RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

***** vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
47	D.O. 19.05.92	16.09.92	Publica Ordenanza General con errores formales
	D.O. 22.05.92	*	Rectifica Sumario D.O. 19.05.92
	D.O. 05.06.92	*	Rectifica Ord. General D.S. Nº47/92
90	D.O. 07.09.92	*	Agrega inciso al artículo tercero
112	D.O. 05.01.93	*	Modifica Ordenanza General D.S. Nº 47/92
	D.O. 09.02.93	*	Rectifica D.S. Nº 112/92, igual error tablas
	D.O. 20.02.93	*	Anula rectificación D.O. 09.02.93 y rectifica D.S. Nº 112/92
22	D.O. 18.03.93	*	Aplicación coeficiente constructibilidad según artículo 5.1.11 en plazo que señala
26	D.O. 23.03.93	*	Resistencia al fuego según art. 4.3.5 Nº 14
67	D.O. 14.07.93	*	Sustituye y agrega definición de vocablos y reemplaza capítulo 4.13., "Terminales de Locomoción Colectiva".
85	D.O. 25.08.93	*	Modifica Conjuntos Armónicos: art.2.6.6., 2.6.7. y 2.6.10.; permiso loteo art. 3.1.4.; y locales escolares art. 4.5.9.
101	D.O. 22.12.93	*	Adecuación con Ley Nº19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en D.S. Nº291, Int. de 1993; art. 2.1.3., 2.1.4., 2.1.6., 2.1.7. y 2.1.13.
7	D.O. 19.02.94	*	Aplicación coeficiente constructibilidad art. 5.1.11.
4	D.O. 07.03.94	*	Exigencia sistema alcantarillado aguas lluvias, art. 2.1.6., 2.1.9., 3.1.4. al 3.1.6., 3.2.2. y 3.4.1.
14	D.O. 30.03.94	*	Exigencia construcciones en madera, art. 5.3.1., 5.6.6. al 5.6.8., 6.1.1. y 6.1.3.
158	D.O. 29.10.94	*	Instalaciones interiores de gas, art. 5.9.3. y 7.5.3.
182	D.O. 03.01.95	*	Vivienda rural. Disminución tamaño predial para caso que indica.
28	D.O. 27.04.95	*	Podrá cumplirse exigencia estacionamiento en otro predio, art. 2.4.2.
40	D.O. 20.06.95	*	Facilita desplazamiento a personas con discapacidad.
29	D.O. 30.04.96	*	Normas de Seguridad contra Incendio y otras.
128	D.O. 02.11.96	*	Modifica Conjuntos Armónicos: artículos 2.6.4. al 2.6.10.
171	D.O. 17.01.97	*	Modifica cesiones de terreno: art. 2.2.5., 2.2.9., 7.2.2. y 7.2.4.
173	D.O. 12.03.97	*	Modifica calidad de construcción y responsabilidades
Res. 164	D.O. 23.04.97	*	Rectifica por Res.164 el D.S.173/96. Antepone expresión al art. 3.4.1.
78	D.O. 06.09.97	*	Superficie edificada D.F.L. Nº2, reemplaza art. 7.1.5.
120	D.O. 11.11.97	*	Archivo documentos y condiciones en recepción de obras, art. 5.1.19, 5.2.5. y 5.2.6.
89	D.O. 29.07.98	* 26.01.99 26.01.99 26.01.99	Condiciones ambientales: art. 5.8.3., Borde Costero: art. 1.1.2., 2.1.2., 2.1.3., 2.1.5., 2.1.6. y 2.3.4. Cesiones terrenos: art. 2.2.5. Condiciones ambientales: art. 5.8.4.
111	D.O. 29.07.98	*	Instalaciones interiores de gas: art. 4.1.3., 5.1.6., 5.1.7., 5.9.3. y 7.5.3.
108	D.O. 04.08.98	*	Aplicación coeficiente constructibilidad art. 5.1.11. y 7.1.5.
202	D.O. 26.01.99	*	Sustituye frase inicial del número I, del art. único D.S. 89/98.
115	D.O. 02.09.99	01.03.00	Acondicionamiento térmico techumbre viviendas artículo 4.1.10.
6	D.O. 30.03.01	*	Enmiendas Planes Reguladores Comunales, artículo 2.1.8.
45	D.O. 05.04.01	*	Conjunto vivienda económica, art. 7.1.6., 7.1.7., 7.2.3. y 7.2.6.
30	D.O. 12.04.01	*	Locales escolares, art. 4.5.4. y 4.5.7.
51	D.O. 24.04.01	*	Conjunto vivienda económica, art. 7.1.6. y 7.2.3.
75	D.O. 25.06.01	24.08.01	Modifica Ordenanza General D.S. Nº47/92
59	D.O. 07.07.01	*	Estudio Impacto sobre Transporte Urbano, art.1.1.2. y 2.4.3.

RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

***** vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
217	D.O. 20.02.02	*	Modifica Ordenanza General D.S. Nº47/92.
	D.O. 19.03.02	*	Rectifica D.S. Nº217
33	D.O. 20.04.02	*	I.P.T. y enmiendas, art. 2.1.6., 2.1.9., 2.1.11. al 2.1.14 y 2.1.36.
115	D.O. 03.08.02	09.07.03 09.07.05	Revisor Proyecto Cálculo Estructural, excepto art. 5.1.25. Nº3, 4 y 5. Revisor Proyecto Cálculo Estructural, art. 5.1.25. Nº3, 4 y 5.
	D.O. 10.08.02	*	Rectifica D.S. Nº115.
157	D.O. 17.10.02	*	Escalas de equipamiento, art. 2.1.36. Distanciamientos entre edificios, art. 4.1.13. al 4.1.15. y 6.1.10.
177	D.O. 25.01.03	*	Modifica Ordenanza General D.S. Nº47/92
1	D.O. 01.02.03	*	Estudio Impacto Sistema Transporte Urbano, art. 2.4.3.
66	D.O. 01.04.03	*	Uso Area Verde definida en I.P.T., art. 2.1.31. y 2.1.33.
	D.O. 21.04.03	*	Fallo sobre Inconstitucionalidad del D.S. Nº1/03
	D.O. 21.07.03	*	Rectifica D.S. Nº75/01, Tabla Nº1 del art. 4.3.4.
143	D.O. 27.09.03	*	Predios rústicos, art. 2.1.19., 2.1.20., 2.2.10., 3.1.7., 6.2.8. y 6.3.3.
142	D.O. 08.10.03	*	Anteproyectos y Permisos, art. 1.1.2., 1.4.11., 1.4.20. y 1.4.21.
270	D.O. 06.03.04	*	Suprime y agrega definición de vocablos y reemplaza capítulo 4.13., "Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana".
259	D.O. 16.03.04	*	Modifica Ordenanza General D.S. Nº47/1992.
	D.O. 27.03.04	*	Rectifica D.S. Nº259, art. 2.1.13.
61	D.O. 28.04.04	*	Contrato promesa compraventa, art. 3.4.7.
87	D.O. 09.09.04	* * *	Carga combustible: art. 1.1.2. y 4.3.4. Subterráneos: art. 2.6.3. Aguas lluvias: art. 4.1.16.
		08.03.05	Condiciones acústicas: art. 4.1.6.
8	D.O. 01.03.05	01.06.05	Modifica D.S. Nº87/04, art. 4.1.6., prórroga entrada vigencia.
183	D.O. 22.03.05	*	Modifica Ordenanza General D.S. Nº47/1992
		23.03.06	Art. transitorio: modifica numeral 4. de art. 4.3.7.
192	D.O. 04.01.06	*	Condiciones acústicas: art. 4.1.6., art. transitorio
		05.01.07	Acondicionamiento térmico: art. 4.1.10.; art. transitorio
193	D.O. 13.01.06	*	Propiedad abandonada art. 2.5.1., publicidad art. 2.7.10., y otros art.
284	D.O. 20.12.06	*	Escalas equipamiento art. 2.1.36. Trazados viales art. 2.3.1. y 2.3.2. Urbanización vivienda singular art. 6.3.4. Nº1
237	D.O. 08.02.07	*	Viviendas sociales art. 6.2.4. y 6.2.9.
103	D.O. 11.07.07	*	Medios electrónicos: art. 1.4.1.
			Instrumentos planificación territorial: art. 2.1.3.
			Construcciones subterráneas: art. 2.6.3.
			Conjunto armónico: art. 2.6.4. al 2.6.8., 2.6.15., 2.6.18, y 2.6.19 y art. transitorio.
			Vivienda económica: art. 6.2.9.
143	D.O. 18.08.07	*	Modifica art. 2.6.4.
94	D.O. 18.06.08	*	Crea regiones XIV y XV: art. 1.1.2., 2.6.3., 2.6.12., 2.6.13., 4.1.13., 4.5.5. y 4.5.7.
147	D.O. 07.08.08	*	Adecua por art. 166 LGUC según Ley N°20.251: art. 5.1.4. y 6.1.11.
99	D.O. 06.09.08	*	Adecua según Ley N°20.218: art. 2.2.7., 2.2.9., 3.1.6., 3.4.1., 3.4.1. bis,
			3.4.3., 3.4.5. y 3.4.6. y art. transitorio.
Res. 693	D.O. 22.10.08	*	Rectifica D.S. N°147 de 2008.
8	D.O. 13.04.09	*	Modifica art. 2.1.29.

RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

***** Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
10	D.O. 23.05.09	*	Modifica diversas disposiciones sobre planificación y normas técnicas, (ver alcance C.G.R. en Anexo)
		20.11.09	Pasajes en general: art. 2.3.3. numeral 1. y art. transitorio.
23	D.O. 30.06.09	*	Reglamenta art. 50 de la LGUC: agrega art. 6.1.12.
68	D.O. 31.12.09	*	Modifica uso de suelo de actividades productivas, y reemplaza e incorpora definiciones: arts. 1.1.2., 2.1.21., 2.1.28. y 2.1.29.
56	D.O. 16.01.10	*	Incorpora ciertas disposiciones sobre jardines infantiles y equipamientos básicos: arts. 2.1.24. y 4.5.3.
58	D.O. 16.01.10	*	Estacionamientos para bicicletas: art. 2.4.1. bis y art. Transitorio.
141	D.O. 08.01.11	*	Establece normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe: arts. 5.1.4. y 5.2.6. bis.
2	D.O. 24.03.11	*	Establece normas especiales y procedimientos simplificados para Construcciones en zonas declaradas afectadas, por catástrofe: arts. 5.1.4., 5.2.6. bis y art. transitorio (ver alcance CGR en Anexo)
9	D.O. 13.04.11	*	Modifica arts. 2.1.7. y 2.1.17. (ver alcance G.G.R. en Anexo)
25	D.O. 21.11.12	*	Estacionamientos y agrupación de las edificaciones: art. 2.1.13., 2.1.35., 2.4.1., 2.4.2., 2.4.5., 2.4.6., 2.6.2., 2.6.3. y 2.7.2.
1	D.O. 12.12.13	Hasta 07.04.14	Modifica materias de diversa naturaleza: arts. 1.4.4., 2.1.25., 2.1.30., 2.1.31., 2.1.33., 2.1.35., 2.1.36., 2.4.4. y 5.1.12.
33	D.O. 08.04.14	*	Deroga D.S. N°1 del 2013: arts. 1.4.4., 2.1.25., 2.1.30., 2.1.31., 2.1.33., 2.1.35., 2.1.36., 2.4.4. y 5.1.12.
109	D.O. 04.06.15	*	Ciclovías y estacionamientos para bicicletas: arts. 1.1.2., 2.3.2., 2.3.2. bis, 2.3.7., 2.4.1. bis, 4.13.3. y art. Transitorio.
27	D.O. 12.06.15	*	Publicidad instrumentos planificación territorial y su interpretación e Información gráfica: arts. 1.1.6. y 2.1.4.
28	D.O. 27.06.15	*	Altura piso a cielo en ampliaciones vivienda social: art. 6.1.11.
29	D.O. 04.11.15	*	Plan prevención o descontaminación según Ley 19.300: art. 4.1.10. Bis
50	D.O. 04.03.16	*	Ley N°20.422, igualdad de personas con discapacidad art. 1.1.2., 2.2.8., 2.4.2., 2.4.4., 2.6.17., 3.1.4., 3.2.5., 4.1.7., 4.2.6., 4.2.7., 4.2.24., 4.4.1., 4.5.1., 4.5.8., 4.7.1., 4.7.3., 4.7.7., 4.7.21., 4.8.1., 4.8.2., 4.8.3., 4.9.14., 4.10.12., 4.11.9., 4.14.12., 5.1.4., 5.1.6., 5.2.9., 6.4.2. y art. Transitorios.
37	D.O. 21.03.16	*	Adecua normas según Ley N°20.296 de ascensores e instalaciones similares: art. 1.1.2., 4.1.7., 4.1.11., 5.1.4., 5.1.6., 5.2.6., 5.2.9., 5.9.5. y art. Transitorio.
8	D.O. 06.09.17	*	Modifica en materia de ascensores e instalaciones similares: art. 4.1.11., 5.9.5 y disposiciones transitorias.
21	D.O. 24.11.17	*	Modifica disposiciones de la Ley N°20.917, relativa a los Certificados de Informaciones Previas.
14	D.O. 22.02.18	Vigencia diferida según artículo primero Transitorio del D.S. 14 modificado por el D.S. 16 – D.O.18.11.2020	Actualiza sus normas a las disposiciones de la Ley N°20.958, relativa a Aportes al Espacio Público.
48	D.O. 16.03.18	*	Modifica en materia de locales de reuniones públicas destinadas a Salas de exhibiciones cinematográficas: art. 4.7.24.
10	D.O. 28.11.18	*	Modifica en lo relativo a ductos para los servicios de cable, internet o Telefonía en proyectos de loteo y edificación.

RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

***** Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
58	D.O. 28.02.19	*	Modificada para fomentar la construcción de Techos Verdes.
13	D.O. 28.06.19	*	Regular la posibilidad de contemplar cauciones en los Estudios de Impacto sobre el Transporte Urbano o Informes Viales Básicos.
56	D.O. 10.07.19	*	Establece la categoría de proyectos de Viviendas Integradas y regula el otorgamiento de beneficios de normas urbanísticas a dichos Proyectos.
14	D.O. 30.09.19	*	Modifica normas en materia de planificación urbana; agrega artículo 2.1.10. bis.
1	D.O. 29.05.20	*	Modifica fijar criterios para el establecimiento de un Plan Seccional de Zonas de Remodelación – Artículo 2.1.15.
32	D.O. 13.06.20	*	Modifica el Reglamento Especial de Viviendas Económicas con el Objeto de propiciar la aplicación de Programas Habitacionales del Estado que favorezcan la radicación de familias en proyectos de Pequeña escala.
16	D.O. 18.11.20	*	Modifica D.S. N°14, del MINVU, de 2017, para precisar una de sus disposiciones y adecuar su contenido a la Ley N°21.284 que modifica la Ley N°20.958, en lo que respecta a la entrada en vigencia que las las Mitigaciones directas en el Sistema de Movilidad Local
10	D.O. 17.12.20	05.05.2025 (180 días después de entrada en vigencia de D.S. N° 40 de 2022. M. Salud)	Modifica lo relativo a Establecer los trámites y requisitos de los Permisos de Loteo y Edificación que incorporen Sistemas de Reutilización de Aguas Grises.
8	D.O. 29.03.21	*	Modifica en materia de Cálculo de Distanciamientos para Edificaciones Acogidas a lo dispuesto en el Artículo 2.6.11. y que consulten Retranqueos.
11	D.O. 09.08.21	*	Modifica en materia de Alturas de Edificación para Techumbres de Establecimientos Deportivos.
12	D.O. 14.09.21	*	Modifica diversos cuerpos normativos, en materia de Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano y Transición hacia el Nuevo Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad.
13	D.O. 28.02.22	*	Modifica sobre eximir de Permiso de Edificación y sus trámites a Obras de carácter no estructural en edificaciones existentes y otros Casos que indica.
57	D.O. 06.04.23	*	Modifica en materia de adecuar sus normas a la Ley N°21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al aumento de valor por Ampliación del Límite Urbano y a la Ley N°21.074 sobre Fortalecimiento de la Regionalización del país.
30	D.O. 15.05.23	*	Modifica diversas disposiciones con la normativa de Accesibilidad Universal en Espacios Públicos.
3	D.O. 15.05.23	*	Modifica disposiciones en materia de Ciclovías.
7	D.O. 28.09.23	*	Modifica para entender siempre admitidas, como parte de las instalaciones eléctricas interiores, las instalaciones necesarias para la generación de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante Tecnología Solar Fotovoltaica, para asimilar la infraestructura energética calificada como inofensiva al uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicios, y para adecuar sus disposiciones a la Ley 20.943

RESUMEN DE MODIFICACIONES Y RECTIFICACIONES DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

***** Vigencia desde fecha publicación Diario Oficial.

D.S.	FECHA	VIGENCIA	MATERIA
22	D.O. 16.04.24	*	Modifica en materia de actualizar sus normas a las disposiciones de la Ley N°20.920, que establece marco para la gestión de residuos, la responsabilidad extendida del productor y fomento al reciclaje.
15	D.O. 27.05.24	28.11.25	Actualiza estándares y norma técnicas referidas al Acondicionamiento
			Térmico y los requisitos y mecanismos de acreditación para dichos fines
32	D.O. 06.07.24	*	Modifica en el sentido de Incorporar una Norma de Excepción al Cumplimiento de ancho de aceras.
33	D.O. 30.09.24		Agrega Disposición Transitoria a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para prorrogar permisos por 18 meses.
25	D.O. 26.11.24	*	Modificada para permitir el acceso a equipamientos vecinales de clase Social por medio de pasajes.
2	D.O. 23.06.25	*	Modifica artículo 2.1.36. para adecuar los requisitos para permitir el emplazamiento de equipamientos destinados a salud en localidades que solo cuentan con Límite Urbano.
	D.O. 27.06.25	*	Rectifica DS 2 para reemplazar “policlínicas” por “policlínicos”.
21	D.O. 26.09.25	*	Reglamenta artículos 79 y 80 de la Ley N° 21.442 que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria en materia de condominios de densificación predial. Reemplaza artículo 6.2.9.
28	D.O. 23.01.26	23.02.26	Adecua sus disposiciones a la Ley N° 20.582, que modifica normas legales de Urbanismo y Construcciones para favorecer la Reconstrucción.
4	D.O. 06.02.26	*	Facilita la comprensión y aplicación de las modificaciones introducidas a dicho texto Reglamentario mediante el D.S. N°57 de 2018.
29	D.O. 14.02.26	*	Sobre Integración en la Planificación.
10	D.O. 23.02.26	En diferido según Artículo Transitorio	Agrega técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización para la ejecución de obras, en los términos que indica.
2	D.O. 16.03.26	*	Modifica Disposición Transitoria incorporada a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por D.S. 33 (D.O. 30.09.24) para prorrogar permisos y se aumenta a 30 meses.
5	D.O. 22.05.26	*	Modifica en materia de Urbanizaciones Voluntarias
68	D.O. 02.10.26	*	Modifica en diversas materias, con el objetivo de su modernización Y actualización, y acelerar los proyectos de reconstrucción en zonas de catástrofe

LISTA RECAPITULATIVA (OCTUBRE 2026)

PAGINA	FECHA
Gen 0.1/2	noviembre 2017
Gen 0.3/04	marzo 2026
Gen 0.5/06	marzo 2026
Gen 0.7/8	marzo 2026
ARTICULO PRIMERO	
Gen 1.1.	Julio 2001
DISPOSICIONES GENERALES	
Gen 1.3/4	noviembre 2020
Gen 1.5/6	febrero 2022
Gen 1.7/8	febrero 2026
Gen 1.9/10	febrero 2026
Gen 1.11/12	febrero 2026
Gen.1.13/14	febrero 2026
Gen 1.15/16	febrero 2026
Gen 1.17/18	febrero 2026
Gen 1.19/20	febrero 2026
Gen 1.21/22	febrero 2026
Gen 1.23/24	febrero 2026
Gen 1.25/26	febrero 2026
Gen 1.27/28	febrero 2026
Gen 1.29/30	febrero 2026
Gen 2.1/2	agosto 2002
Gen.2.3/4	agosto 2002
Gen 2.5/6	agosto 2002
Gen 3.1/2	febrero2022
Gen 4.1/2	febrero 2026
Gen 4.3/4	febrero 2026
Gen 4.5/6	febrero 2026
Gen 4.7/8	febrero 2026
Gen 4.9/10	febrero 2026
Gen 4.11/12	febrero 2026
Gen 4.13/14	febrero 2026
Gen 5.1/2	octubre 2026
Gen 5.3/4	octubre 2026
Gen 6.1/2	febrero 2026
Gen 6.3/4	febrero 2026
Gen 6.5/6	febrero 2026
DE LA PLANIFICACION	
Planif 1.1/2	febrero 2026
Planif 1.3/4	febrero 2026
Planif 1.5/6	febrero 2026
Planif 1.7/8	febrero 2026
Planif 1.9/10	febrero 2026
Planif 1.11/12	febrero 2026
Planif 1.13/14	febrero 2026
Planif 1.15/16	febrero 2026
Planif 1.17/18	febrero 2026
Planif 1.18 Bis A/Bis B	febrero 2026
Planif 1.19/20	febrero 2026
Planif 1.21/22	febrero 2026
Planif 1.23/24	febrero 2026
Planif 1.25/26	febrero 2026
Planif 1.27/28	febrero 2026
Planif 1.29/30	febrero 2026
Planif 1.31/32	febrero 2026
Planif 1.33/34	febrero 2026
Planif 1.35/36	febrero 2026
Planif 1.37/38	febrero 2026
Planif 1.39/40	febrero 2026
Planif 1.39/40	febrero 2026
Planif 1.41/42	febrero 2026
Planif 1.43/44	octubre 2026
Planif 1.45/46	octubre 2026
Planif 1.47/48	octubre 2026
Planif 1.49/50	octubre 2026
Planif 1.51/52	octubre 2026
Planif 1.53/54	octubre 2026
Planif 1.55/56	octubre 2026
Planif 1.57/58	octubre 2026
Planif 1.59/60	octubre 2026
Planif 1.61/62	octubre 2026
Planif 1 63/64	octubre 2026
Planif 2.1/2	mayo 2025
Planif 2.3/4	abril 2023
Planif 2.5/6	abril 2023
Planif 2.7/8	abril 2023
Planif 2.9/10	mayo 2023
Planif 2.11/12	mayo 2023
Planif 2.13/14	mayo 2023
Planif 2.15/16	mayo 2023
Planif 2.17/18	mayo 2023
Planif 2.19/20	mayo 2023
Planif 2.21/22	mayo 2023
Planif 2.23/23	abril 2023
Planif 2.24/25	abril 2023
Planif 2.26/27	abril 2023
Planif 2.28/29	abril 2023
Planif 2.30/31	abril 2023
Planif 2.32/33	abril 2023
Planif 2.34/35	abril 2023
Planif 2.36/37	abril 2023
Planif 2.38/39	abril 2023
Planif 2.40/41	abril 2023
Planif 2.42/43	mayo 2023
Planif 2.44/45	mayo 2023
Planif 2.46/47	mayo 2023
Planif 2.48/49	mayo 2023
Planif 2.50/51	mayo 2023
Planif 3.1/2	abril 2024
Planif 3.3/4	abril 2024
Planif 3.5/6	abril 2024
Planif 3.7/8	noviembre 2024
Planif 3.9/10	noviembre 2024
Planif 3.11	noviembre 2024
Planif 4.1/2	octubre 2026
Planif 4.3/4	junio 2019
Planif 4.5/6	noviembre 2021
Planif 5.1/2	enero 2006
Planif 5.3	enero 2006
Planif 6.1/2	mayo 2009
Planif 6.3/4	abril 2023
Planif 6.5/6	abril 2023
Planif 6.7/8	abril 2023
Planif 6.9/10	octubre 2026
Planif 6.11/12	octubre 2026
Planif 6.13/14	octubre 2026
Planif 6.15/16	octubre 2026
Planif 6.17/18	octubre 2026
Planif 7.1/2	noviembre 2012
Planif 7.3/4	enero 2006
Planif 7.5	enero 2006
Planif 8.1/2	febrero 2018
Planif 8.3	noviembre 2021
DE LA URBANIZACIÓN	
Urb 1.1/2	mayo 2025
Urb 1.3/4	mayo 2025
Urb 1.5/6	febrero 2026
Urb 1.7/8	mayo 2025
Urb 1.9	abril 2023
Urb 2.1/2	febrero 2002
Urb 2.3/4	marzo 2016
Urb 2.5	mayo 2009
Urb 3.1	noviembre 2021
Urb 4.1/2	noviembre 2021
Urb 4.3/4	noviembre 2018
Urb 4.5	noviembre 2018
DE LA ARQUITECTURA	
Arq 1.1/2	febrero 2002
Arq 1.3/4	marzo 2016
Arq 1.5/6	marzo 2016
Arq 1.7/8	marzo 2016
Arq 1.9/10	marzo 2016
Arq 1.11/12	mayo 2023
Arq 1.13/14	mayo 2023
Arq 1.15/16	mayo 2023
Arq 1.17/18	mayo 2023
Arq 1.19/20	mayo 2023
Arq 1.21/22	septiembre 2017
Arq 1.23/24	septiembre 2017
Arq 1.25/26	noviembre 2025
Arq 1.27/28	noviembre 2025
Arq 1.29/30	noviembre 2025
Arq 1.31/32	noviembre 2025
Arq 1.33/34	noviembre 2025

Arq 1.35/36	noviembre 2025
Arq 1.37/38	noviembre 2025
Arq 1.39/40	noviembre 2025
Arq 1.41/42	noviembre 2025
Arq 1.43/44	noviembre 2025
Arq 1.45/46	noviembre 2025
Arq 2.1/2	febrero 2002
Arq 2.3/4	marzo 2016
Arq 2.5/6	marzo 2016
Arq 2.7/8	febrero 2002
Arq 2.9/10	marzo 2016
Arq 2.11	marzo 2016
Arq 3.1/2	junio 2001
Arq 3.3/4	enero 2003
Arq 3.5/6	septiembre 2003
Arq 3.7/8	septiembre 2004
Arq 3.9/10	febrero 2002
Arq 3.11/12	mayo 2009
Arq 3.13/14	mayo 2009
Arq 3.15/16	mayo 2009
Arq 3.17/18	mayo 2009
Arq 3.19/20	mayo 2009
Arq 3.21/	mayo 2009
Arq 4.1/2	marzo 2016
Arq 4.3/4	junio 2001
Arq 5.1/2	noviembre 2021
Arq 5.3/4	abril 2023
Arq 5.5/6	abril 2023
Arq 5.7/8	abril 2023
Arq 5.9/10	abril 2023
Arq 5.11/12	abril 2023
Arq 5.13	abril 2023
Arq 6.1	junio 2001
Arq 7.1/2	marzo 2016
Arq 7.3/4	marzo 2016
Arq 7.5/6	marzo 2016
Arq 7.7/8	marzo 2016
Arq 7.9/10	marzo 2016
Arq 8.1/2	marzo 2016
Arq 8.3/4	noviembre 2021
Arq 9.1/2	junio 2001
Arq 9.3	marzo 2016
Arq 10.1/2	junio 2001
Arq 10.3/4	marzo 2016
Arq 11.1/2	marzo 2016
Arq 12.1/2	febrero 2002
Arq 13.1/2	noviembre 2021
Arq 13.3	noviembre 2020
Arq 14.1/2	mayo 2009
Arq 14.3/4	marzo 2016

DE LA CONSTRUCCION

Const 1.1/2	octubre 2026
Const 1.3/4	octubre 2026
Const 1.5/6	octubre 2026
Const 1.7/8	octubre 2026
Const 1.9/10	octubre 2026
Const 1.11/12	octubre 2026
Const 1.13/14	octubre 2026
Const 1.15/16	octubre 2026
Const 1.17/18	octubre 2026
Const 1.19/20	octubre 2026
Const.1.21/22	octubre 2026
Const 1.23/24	octubre 2026
Const 1.25/26	octubre 2026
Const 1.27/28	octubre 2026
Const 1.29/30	octubre 2026
Const 1.31/32	octubre 2026
Const 1.33/34	octubre 2026
Const 1.35/36	octubre 2026
Const 1.37/38	octubre 2026
Const 1.39/40	octubre 2026
Const 1.41	octubre 2026
Const 2.1/2	febrero 2026
Const 2.3/4	febrero 2026
Const 2.5/6	febrero 2026
Const 2.7/8	febrero 2026
Const 2.9/10	febrero 2026
Const 3.1/2	mayo 2009
Const 4.1/2	junio 2001
Const 4.3/4	junio 2001
Const 4.5	junio 2001
Const 5.1/2	enero 2003
Const 6.1/2	junio 2001
Const 6.3/4	junio 2001
Const 6.5/6	junio 2001
Const 6.7/8	junio 2001
Const 6.9/10	junio 2001
Const 6.11/12	junio 2001
Const 6.13/14	junio 2001
Const 7.1/2	junio 2001
Const 7.3/4	junio 2001
Const 7.5/6	junio 2001
Const 7.7	junio 2001
Const 8.1/2	junio 2001
Const 8.3/4	marzo 2004
Const 8.5/6	mayo 2009
Const 9.1/2	mayo 2025
Const 9.3/4	mayo 2025
Const 9.5/6	mayo 2025
Const 9.7/8	mayo 2025
Const 9.9/10	mayo 2025
Const 9.11/12	mayo 2025
Const 9.13/14	mayo 2025
Const.9.15	mayo 2025

REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS

Econom 1.1/2	julio 2019
Econom 1.3/4	julio 2019
Econom 1.5/6	abril 2023
Econom 2.1/2	junio 2020
Econom 2.3/4	septiembre 2025
Econom 2.5/6	septiembre 2025
Econom 2.7/8	septiembre 2025
Econom 2.9	septiembre 2025
Econom 3.1/2	mayo 2025
Econom 3.3	diciembre 2016
Econom 4.1/2	marzo 2016
Econom 4.3/4	mayo 2023
Econom 5.1	marzo 2004
Econom 6.1/2	julio 2019
Econom 6.3/4	julio 2019
Econom 6.5/6	abril 2023
Econom 7.1/2	febrero 2026

NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTAS POR CATASTROFE

Catástrofe 1.1/2	febrero 2026
Catástrofe 1:3/4	febrero 2026
Catástrofe 1.5	febrero 2026
Catástrofe 2.1/2	octubre 2026
Catástrofe 2.3/4	octubre 2026
Catástrofe 2.5/6	octubre 2026
Catástrofe 2.7/8	octubre 2026
Catástrofe 2.9/10	octubre 2026
Catástrofe 2.11/12	octubre 2026
Catástrofe 2.13/14	octubre 2026
Catástrofe 2.15	octubre 2026
Catástrofe 3.1/2	febrero 2026
Catástrofe 4.1/2	febrero 2026
Catástrofe 5.1	febrero 2026

ARTICULO SEGUNDO Y TERCERO

Gen 1.2	julio 2001

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Trans 1.1/2	marzo 2016
Trans 1.3/4	septiembre 2021
Trans 1.5/6	septiembre 2021

ANEXO

Anexo 1.1/2	abril 2003
Anexo 1.3/4	31 marzo 2004
Anexo 1.5/6	junio 2015
Anexo 1.7/8	marzo 2011
Anexo 1.9/10	marzo 2016
Anexo 1.11/12	septiembre 2017
Anexo 1.13/14	septiembre 2017
Anexo 1.15/16	septiembre 2017
Anexo 1.17/18	abril 2023
Anexo 1.19/20	abril 2023

INDICE DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

	MATERIA	PÁGINA
Artículo Primero.....		GEN 1.1
TÍTULO 1	**DISPOSICIONES GENERALES**	
Capítulo 1:	Normas de competencia, definiciones y plazos	GEN 1.3
Capítulo 2:	De las responsabilidades.....	GEN 2.1
Capítulo 3:	De las sanciones.....	GEN 3.1
Capítulo 4:	Disposiciones comunes a los permisos de urbanización y edificación.....	GEN 4.1
Capítulo 5:	Disposiciones comunes a los Permisos de Urbanización y Edificación para proyectos en relación con los Informes de Mitigación de Impacto Vial……	GEN 5.1
Capítulo 6:	Técnicas Habilitantes Alternativas a la Autorización o Permiso	GEN 6.1
TÍTULO 2	**DE LA PLANIFICACION Y DE LOS PLANES DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO.**	
Capítulo 1:	De la planificación urbana y sus instrumentos.....	PLANIF 1.1
Capítulo 2:	De las normas de urbanización y de los aportes al espacio público	PLANIF 2.1
Capítulo 3:	De los trazados viales urbanos.....	PLANIF 3.1
Capítulo 4:	De los estacionamientos, accesos y salidas vehiculares.....	PLANIF 4.1
Capítulo 5:	De los cierros, propiedades abandonadas, líneas de edificación, ochavo y antejardines.....	PLANIF 5.1
Capítulo 6:	Del agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.....	PLANIF 6.1
Capítulo 7:	De las salientes y decoraciones de la edificación.....	PLANIF 7.1
Capítulo 8:	De los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público ……..	PLANIF 8-1
TÍTULO 3	**DE LA URBANIZACION**	
Capítulo 1:	De los permisos de las obras y sus trámites.....	URB 1.1
Capítulo 2:	De la ejecución de las obras.....	URB 2.1
Capítulo 3:	De las garantías de las obras.....	URB 3.1
Capítulo 4:	De la recepción de las obras, y sus transferencias e inscripciones.....	URB 4.1

TÍTULO 4 DE LA ARQUITECTURA

Capítulo 1:	De las condiciones de habitabilidad.....	ARQ 1.1
Capítulo 2:	De las condiciones generales de seguridad.....	ARQ 2.1
Capítulo 3:	De las condiciones de seguridad contra incendio.....	ARQ 3.1
Capítulo 4:	Edificios de asistencia hospitalaria.....	ARQ 4.1
Capítulo 5:	Locales escolares y hogares estudiantiles.....	ARQ 5.1
Capítulo 6:	Edificios destinados al culto y locales anexos.....	ARQ 6.1
Capítulo 7:	Teatros y otros locales de reuniones.....	ARQ 7.1
Capítulo 8:	Establecimientos deportivos y recreativos.....	ARQ 8.1
Capítulo 9:	Hoteles, residenciales, hogares y hospederías.....	ARQ 9.1
Capítulo 10:	Centros comerciales.....	ARQ 10.1
Capítulo 11:	Edificios de estacionamiento, centros de reparación automotor y estaciones de servicio automotor.....	ARQ 11.1
Capítulo 12:	Caballerizas y establos.....	ARQ 12.1
Capítulo 13:	Terminales de Servicios de Locomoción Colectiva Urbana	ARQ 13.1
Capítulo 14:	Establecimientos industriales o de bodegaje.....	ARQ 14.1

TÍTULO 5 DE LA CONSTRUCCIÓN

Capítulo 1:	De los permisos de edificación y sus trámites.....	CONST 1.1
Capítulo 2:	De las inspecciones y recepciones de obras.....	CONST 2.1
Capítulo 3:	Clasificación de las construcciones.....	CONST 3.1
Capítulo 4:	Solicitaciones de las construcciones.....	CONST 4.1
Capítulo 5:	Materiales de construcción.....	CONST 5.1
Capítulo 6:	Condiciones mínimas de elementos de construcción no sometidos a cálculo de estabilidad.....	CONST 6.1
Capítulo 7:	Fundaciones.....	CONST 7.1
Capítulo 8:	Faenas constructivas.....	CONST 8.1
Capítulo 9:	Instalaciones y pavimentación de calzadas interiores.....	CONST 9.1

TÍTULO 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS

Capítulo 1:	Disposiciones generales y definiciones.....	ECONOM 1.1
Capítulo 2:	De las normas de urbanización.....	ECONOM 2.1
Capítulo 3:	De la ejecución de las obras de urbanización.....	ECONOM 3.1
Capítulo 4:	De la arquitectura.....	ECONOM 4.1
Capítulo 5:	De las construcciones con financiamiento del Estado.....	ECONOM 5.1

INDICE DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

TÍTULO 7 DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

Capítulo 1: Normas especiales para la aprobación o modificación de planes reguladores comunales y planes seccionales y modificación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos……..... CATASTROFE 1.1

Capítulo 2: Normas especiales y procedimientos simplificados para el otorgamiento de permisos de obras……..…….... CATASTROFE 2.1

Capítulo 3: Recepciones de obras que se realicen en zonas decretadas afectadas por catástrofe……..…….... CATASTROFE 3.1

Capítulo 4: Otorgamiento de permisos y recepciones de obras por las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo en zonas que hubiesen sido decretadas afectadas por catástrofe……..…….... CATASTROFE 4.1

Capítulo 5: Proyectos de interés público……. CATASTROFE 5.1

Artículo Segundo y Artículo Tercero ..... GEN 1.2

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

FIJA NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

SANTIAGO, 16 de abril de 1992.

HOY SE DECRETO LO QUE SIGUE:

Nº 47
_____/

VISTO: Lo dispuesto en el artículo 168 del D.F.L. Nº 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.L. Nº 1.305, de 1975; el artículo 2º de la ley 16.391 y las facultades que me confiere el artículo 32 número 8º de la Constitución Política de la República de Chile,

D E C R E T O:

ARTÍCULO PRIMERO. - Fijase el nuevo texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que reemplaza totalmente la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, por la siguiente Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

TÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1
NORMAS DE COMPETENCIA, DEFINICIONES y PLAZOS [1]

Artículo 1.1.1. La presente Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.

Los plazos de días contenidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza, en que no se indique expresamente que se trata de plazos de días hábiles, son de días corridos. Con todo, siempre que el último día de un plazo sea inhábil se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.[2]

Al Ministerio de Vivienda y Urbanismo le corresponde estudiar las modificaciones que la presente Ordenanza requiera. Para este fin podrá consultar a las asociaciones gremiales, entre ellas, la que represente a los Directores de Obras Municipales, e instituciones, ligadas al ámbito del urbanismo y la construcción, llevando un registro de su participación en esta materia.[3]

Artículo 1.1.2. Definiciones. Los siguientes vocablos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

"Accesibilidad universal": la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible.[4]

"Acera": parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos.

---

1 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, modifica denominación.
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega inciso.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 14 – D.O. 30.09.19, intercala expresión.
4 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega definición.

"**Actualización de un Instrumento de Planificación Territorial**": modificación, que puede o no ser integral, que se realiza como consecuencia directa de la aplicación del artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme el procedimiento establecido en el artículo 2.1.4. bis de esta Ordenanza, o aquel que lo reemplace.[1]

"Alteración": Obras que implican cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de una edificación existente y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de esas edificaciones.[2]

"Altura de edificación": la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.[3]

"Ampliación": aumentos de superficie edificada que se construyen con posterioridad a la recepción definitiva de las obras.[4]

"**Antejardín":** área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

"Antena": conjunto de elementos utilizados para emitir o recibir señales de comunicaciones, sean éstas de radio, televisión, telefonía celular o personal o cualquier otra onda o señal débil.[5]

"**Anteproyecto**: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza.[6]

"Aportes al Espacio Público: Cantidad equivalente al avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder a la municipalidad respectiva que deba pagarse en dinero para reemplazar las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o materializarse en la ejecución de estudios, proyectos, obras y medidas que tengan un valor equivalente al del aporte en dinero, en los términos establecidos en el artículo 179 de dicha ley.[7]

1 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, modifica definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S.142 – D.O. 08.10.03, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega definición (vigente desde el 18.11.2020).

"Arcada, Arquería": conjunto o serie de arcos de una construcción.[1]

"Áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público": corresponde a un tipo de norma de resguardo a través de la cual los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, podrán identificar al interior del límite urbano, áreas con fines de integración social y urbana en torno a infraestructura pública de escala intercomunal, con el objeto de que los planes reguladores comunales establezcan en dichas áreas y en el ámbito de sus competencias, las normas que permitan promover la construcción, habilitación, o reconstrucción de viviendas de interés público, conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

"Área de extensión urbana": superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.[3]

"Área libre": Superficie del predio restante una vez aplicado el coeficiente de ocupación de suelo.[4]

"Área rural": territorio ubicado fuera del límite urbano.[5]

"Área urbana": superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.[6]

"Área verde": superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.[7]

"Área verde pública": bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.[8]

"Ascensor": aparato elevador, tanto vertical como inclinado o funicular, instalado en forma permanente en edificios privados o públicos, que cuenta a lo menos con una cabina, para trasladar personas entre distintos pisos o niveles.[9]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
2 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza vocablo.
4 Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.09.19, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza vocablo.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza vocablo.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
8 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
9 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.

"**Ascensor especial**": ascensor vertical destinado preferentemente a personas con discapacidad o movilidad reducida, cuya cabina permite el ingreso de una silla de ruedas, soporta una carga nominal de hasta 400 kg y circula a una velocidad nominal no superior a 0,4 m/seg. ni inferior a 0,15 m/seg.[1]

"Ascensor inclinado o funicular": ascensor que se desplaza sobre rieles guía inclinados. El ascensor inclinado está constituido por una sola cabina cuya tracción se realiza mediante adherencia o arrastre. El funicular está compuesto de dos cabinas unidas entre sí por uno o más cables tractores y donde el movimiento de subida y bajada se realiza por efecto de contrapeso.[2]

"Ascensor vertical": ascensor que se desplaza a lo largo de rieles guía verticales.[3]

"Asentamiento humano": lugar donde habita en forma permanente un grupo de personas, generalmente conformado por viviendas y otras construcciones complementarias.[4]

"Bandejón": superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece.[5]

"Barrio": área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de una ciudad, compuesta generalmente de un grupo de manzanas con características similares.

"Calle": vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

"Calle ciega": la que tiene acceso solamente a una vía.

"Calzada": parte de una vía destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados.[6]

"**Cambio de destino":** cambiar el destino de una vivienda existente a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo establecido por el respectivo instrumento de planificación territorial o, excepcionalmente, por otra normativa legal.[7]

---

1 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15; reemplaza definición.
7 Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega definición.

“Capacidad máxima de edificación”: margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.[1]

“Carga de ocupación”: relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para los efectos previstos en la presente Ordenanza, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.[2]

“Centro comercial”: edificación en uno o más niveles, pisos o plantas, destinada a servir de mercado para la compraventa de mercaderías diversas o prestación de servicios, conformada por una agrupación de locales acogidos o no al régimen de copropiedad inmobiliaria y los mercados de abasto, ferias persas, terminales agropecuarios, supermercados y similares.[3]

“Centro comercial abierto”: conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común, cubierta o descubierta, abierta lateralmente al exterior.[4]

“Centro comercial cerrado” (Mall): edificación cerrada que contempla un conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común interior.[5]

“Centro de servicio automotor”: recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico.[6]

"Ciclovía": Se estará a lo dispuesto en el DFL N° 1, de 2007, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley de Tránsito, o aquel que lo modifique o reemplace.[7]

“Coeficiente de constructibilidad”: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.[8]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15; reemplaza definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 26.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06-15; por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza vocablo.
8 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.

"Coeficiente de ocupación de los pisos superiores": número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.[1]

"Coeficiente de ocupación del suelo": número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso. [2]

"Columnata": conjunto de columnas que sostienen o adornan un edificio.

"Condiciones Urbanísticas": todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.[3]

"Construcción": obras de edificación o de urbanización.[4]

"Construcción por partes": ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes que pueden recepcionarse independientemente.[5]

"Construcción simultánea": obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.[6]

"Constructor": profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por "Constructor", la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 175 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05 reemplaza definición.

"Crecimiento urbano por extensión": el proceso que incorpora nuevo suelo urbanizado a consecuencia de un loteo, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

"Crecimiento urbano por densificación": el proceso que incrementa la intensidad de ocupación del suelo, sea como consecuencia del aumento de sus habitantes, de sus ocupantes o de su edificación, dentro de los límites urbanos o fuera de ellos, en los casos autorizados conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

"Cuadra": costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.[3]

"Densidad": número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

"Densidad bruta": Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.[4]

"Densidad neta": Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[5]

"Depósito de vehículos": inmueble destinado a guardar los vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido sus servicios.[6]

"Desmonte": rebaje de terrenos no rocosos en la ladera de un cerro, que no requiere refuerzo estructural.[7]

---

1 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, reemplaza vocablo (vigente desde el 18.11.2020).
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, reemplaza vocablo (vigente desde el 18.11.2020).
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; agrega definición.

“Diseño universal”: la actividad por la que se conciben o proyectan, desde el origen, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, dispositivos o herramientas de forma que puedan ser utilizados por todas las personas o en su mayor extensión posible.[1]

“Distanciamiento”: distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.[2]

“Ducto” (Shaft): conducto técnico generalmente destinado a contener las instalaciones de un edificio.[3]

"**Edificación aislada":** la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.[4]

***“*Edificación colectiva”:** la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales.[5]

"Edificación continua": la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrente de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.[6]

“Edificación existente”: edificio que cuenta con permiso y recepción definitiva o aquel construido con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 4.563.[7]

"Edificación pareada": la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.[8]

1 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega definición.
8 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.

“Edificaciones con destinos complementarios al área verde”: construcciones complementarias a la recreación, tales como sombreaderos, pérgolas, miradores, juegos infantiles, servicios higiénicos, pañoles para herramientas, y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.[1]

“Edificio”: toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino.[2]

"Edificio comercial": el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

“Edificio con protección activa”: aquel que cuenta con un sistema automático de extinción de incendio diseñado y recepcionado por un profesional competente.[3]

"Edificio de estacionamiento": el destinado a guardar vehículos motorizados y/o no motorizados.[4]

"**Edificio de oficinas":** el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.[5]

"Edificio de uso público": aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas.[6]

"Edificio industrial": aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.[7]

“Elemento constructivo”: conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.[8]

"Elemento de estructura": todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

---

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega definición; por D.S. 10 – D.O. 23.02.26. reemplaza definición (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, reemplaza definición.
5 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 202 – D.O. 26.01.99; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
8 Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, agrega definición.

“Elementos de construcción no combustibles”: aquellos que no se encienden ni alimentan la combustión bajo la acción del fuego, o bien, tienen una base estructural incombustible cubierta por un revestimiento de menos de 3 mm de espesor en el cual la propagación de la llama tiene una velocidad inferior a 5 m/min.[1]

"Elementos industriales para la construcción": piezas preparadas en fábrica para ser empleadas en obras, como bloques de hormigón, de cal y arena, de yeso, u otros materiales, puertas y ventanas.

“Equipamiento”: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.[2]

“Escalera mecánica”: escalera motorizada inclinada, utilizada para subir o bajar personas, en que la superficie de transporte permanece horizontal.[3]

“Espacio público”: bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros.[4]

“Espesor de un muro”: la dimensión de la sección de un muro, medida en forma transversal al plano de éste.[5]

"Establecimiento de bodegaje": lugar destinado al acopio de insumos o productos.

“Estación de intercambio modal”: inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicios y/o vehículos de transporte público.[6]

“Estación de servicio automotor”: lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos.[7]

“Estudio de ascensores”: documento escrito que contiene la evaluación de cargas, flujos y demás aspectos técnicos que determinan la cantidad de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, su diseño y características requeridas para satisfacer las necesidades de un proyecto de edificación, realizado en base a una simulación de tráfico de estos y suscrito por un profesional especialista.[8]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, deroga definición anterior al D.S. 75.
8 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, sustituye definición.

"Estudio de carga combustible": evaluación de los materiales, elementos, componentes, instalaciones y contenidos de un edificio y su clasificación, realizada conforme a las normas NCh 1916 y NCh 1993, suscrito por un profesional especialista.[1]

"Estudio de evacuación": evaluación de los sistemas de evacuación de una edificación en caso de emergencia, que garantice la salida de las personas, conforme a la carga de ocupación del proyecto, suscrito por un profesional especialista.[2]

"Estudio de riesgos": documento técnico elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.[3]

"Estudio de seguridad": evaluación de las condiciones de seguridad que ofrece una construcción o un proyecto de construcción a sus posibles ocupantes, suscrito por un profesional competente.[4]

"Fachada": cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.[5]

"Fachada con vano": paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven.[6]

"Galería": espacio generalmente cubierto, horizontal o en rampa, destinado a la circulación de público, con locales comerciales a uno o ambos lados.[7]

"Huella podotáctil": Recorrido conformado por pavimentos que destacan por su diferenciación de texturas y contraste cromático respecto del pavimento circundante, cuyo propósito es guiar y/o alertar de los cambios de dirección, cambios de nivel, discontinuidad espacial, peligro u otras situaciones en la ruta accesible.[8]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.
8 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16; por D.S. 30 – D.O. 15.05.23; reemplaza definición.

"Imagen Objetivo": Propuesta de desarrollo urbano del territorio a planificar, a través de la cual se pretende dar cumplimiento a los objetivos de planificación, cuyos contenidos y procedimiento de formulación se establecen en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza.[1]

"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.[2]

"Inspector técnico": profesional competente, independiente del constructor, que fiscaliza que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción que le sean aplicables y al permiso de construcción aprobado. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido el servicio de fiscalización de obras y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente. Tratándose de construcciones que ejecuta el Estado, por cuenta propia o de terceros, podrá el inspector fiscal desempeñarse como inspector técnico.[3]

Instalación de publicidad": todo elemento publicitario ubicado en la vía pública o que pueda ser visto u oído desde la misma.[4]

"Instrumento de Planificación Territorial": vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional cuando el anterior no exista o al Límite Urbano.[5]

"Libro de Obras": documento con páginas numeradas que forma parte del expediente oficial de la obra y que se mantiene en ésta durante su desarrollo, en el cual se consignan las instrucciones y observaciones a la obra formuladas por los profesionales competentes, los instaladores autorizados, el inspector técnico, el revisor independiente cuando corresponda, y los inspectores de la Dirección de Obras Municipales o de los Organismos que autorizan las instalaciones.[6]

"**Límite de extensión urbana**": línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.[7]

1 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, sustituye definición.
6 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega definición.

"**Límite urbano**": línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.[1]

"Línea de edificación": la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

"Línea de la playa": aquella que señala el deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y, que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de la pleamar máxima o línea de las más altas mareas.[2]

"Línea oficial": la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.[3]

"Local": recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado.[4]

"Lote": superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.[5]

"Loteo de terrenos": proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.[6]

"**Maestranza":** local industrial destinado a mantener, transformar, rehacer o construir cualquier clase de maquinaria, sea móvil, semifija o estacionaria, para transporte u otro fin.

"Mansarda": espacio habitable bajo los planos inclinados de la techumbre de una edificación.[7]

"Manzana": predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.[8]

[1] Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega definición.
[2] Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.
[3] Modificado por D.S. 67 – D.O. 14.07.93, sustituye definición.
[4] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[5] Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
[6] Modificado por D.S. 75 – D.O. 05.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
[7] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[8] Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, agrega definición.

"Mediana": isla continua, realzada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

"Mitigaciones directas: Medidas u obras que conforme a lo establecido en el artículo 170 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deben realizar los proyectos que conlleven crecimiento urbano por extensión o densificación y ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, conforme sea definido en el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial (IMIV).[1]

"Modificación de proyecto": variantes, alteraciones o cambios que se requiera introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, o entre el archivo de la declaración jurada de inicio de obra y el archivo de la declaración jurada de término de ejecución, según corresponda, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones.[2]

"Modificación de un Instrumento de Planificación Territorial": cambios a un instrumento de planificación territorial que deja subsistentes disposiciones normativas del instrumento que se modifica, y que, por lo tanto, no lo deroga.[3]

"Modificación del destino o actividad": variar el destino o actividad establecida en el permiso de edificación concedido, a otro destino o actividad permitida por el uso de suelo admitido en el respectivo instrumento de planificación territorial, mediante un permiso de obra menor, reconstrucción, reparación, alteración o ampliación.[4]

"Modificación integral de un Instrumento de Planificación Territorial": reemplazo del instrumento de planificación territorial, que deroga el anteriormente vigente.[5]

"Montacarga": aparato elevador, que se desplaza a lo largo de rieles guía, *destinado exclusivamente al transporte de carga,* provisto de una cabina, plataforma o similar, cuya botonera de control está fuera de ésta.[6]

1 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22,02,18, agrega definición (vigente desde el 18.11.2020).
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición; por D.S. 10 – D.O. 23.02.26. reemplaza definición (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).
3 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.

“Monumento Nacional”: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.[1]

"Movilidad: Conjunto de desplazamientos de personas y bienes, realizados por modos motorizados o no motorizados, para satisfacer el acceso a actividades y lugares.[2]

“Muro cortafuego”: el que cumple con la resistencia al fuego requerida según el caso, de acuerdo con el artículo 4.3.3. de esta Ordenanza.[3]

"Muro de separación": el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

"Muro divisorio": el que separa dos propiedades distintas.

"Muro exterior": el que limita exteriormente un edificio.

"Muro medianero": el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

“Muro soportante”: aquél que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso.[4]

“Normas de resguardo”: exigencias que pueden fijar los instrumentos de planificación territorial en el marco de sus competencias, para asegurar la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, con el objeto de reducir el déficit habitacional existente en el territorio regulado, tales como la incorporación de porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público en zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio, la fijación de áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público en el caso de instrumentos de planificación de nivel intercomunal, u otras exigencias que establezca esta Ordenanza.[5]

“Norma técnica”: la que elabora el Instituto Nacional de Normalización (INN).[6]

“Norma Técnica Oficial”: la elaborada por el Instituto Nacional de Normalización, aprobada por decreto supremo.[7]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega definición (vigente desde el 18.11.2020).
3 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, por D.S. 75 – D.O. 26.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

“Normas urbanísticas”: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.[1]

“Nuevos planes reguladores intercomunales o comunales”: corresponden a aquellos que se elaboran por primera vez y regirán en territorios que carecían de plan regulador comunal, intercomunal o metropolitano, según corresponda.[2]

"Obras de mantención": aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

“Obra gruesa”: parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos.[3]

“Obra gruesa habitable”: construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado.[4]

“Obra menor”: Obras al interior o en la fachada de una edificación existente que no alteran su estructura, y que implican el aumento o disminución de la carga de ocupación; el cambio de destino o la modificación del destino o actividad; y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada.[5]

---

1 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye definición.
2 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, deroga definición anterior al D.S. 75.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02.; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04.; por D.S. 13 – D.O. 28.02.22. modifica definición.

“Obra nueva”: la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio.[1]

“Ochavo”: chaflán que se aplica a un edificio o cierro situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista. [2]

"Parque": espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.

"Pasaje": vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados.

"Patio": superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

“Patio de comidas”: área de comedores al interior de un centro comercial cerrado, conectada directamente a dos o más locales destinados a la venta de productos alimenticios.[3]

“Patrón nacional para la representación de Instrumentos de Planificación Territorial”: conjunto de parámetros para la representación de la información contenida en los planos que conforman los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital.[4]

“Pendiente promedio de un terreno”: porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.[5]

"**Persona con discapacidad":** es aquella que, teniendo una o más deficiencias físicas, mentales, sea por causa psíquica o intelectual, o sensoriales, de carácter temporal o permanente, al interactuar con diversas barreras presentes en el entorno, ve impedida o restringida su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás.[6]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[4] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, sustituye definición.
[5] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega definición.
[6] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, sustituye definición.

“Piso mecánico”: el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores.[1]

“Piso subterráneo”: planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquél piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.[2]

"Plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público: Instrumento de nivel comunal o intercomunal, según sea el caso, que contiene una cartera de proyectos, obras y medidas incluidas en los instrumentos de planificación territorial o asociadas a éstos, debidamente priorizadas, para mejorar sus condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de sus espacios públicos y la cohesión social y sustentabilidad urbana, referidas a áreas verdes, aceras y circulaciones peatonales, pasos para peatones, calzadas, ciclovías, luminarias y alumbrado público, soterramiento de redes, paraderos de buses, señalética, áreas de juegos infantiles, baños públicos, mobiliario urbano tales como bancos o escaños, basureros o contenedores de basura, estacionamientos de bicicletas, kioscos, pérgolas, entre otros.[3]

“**Planta de tratamiento de aguas grises”:** instalaciones y equipamiento destinados al proceso de depuración de estas, con el objeto de alcanzar los estándares exigidos para su reutilización.[4]

“Platabanda”: Espacio de la acera, reservado principalmente a la contención de áreas verdes y arbolado urbano, así como también a la instalación de equipamiento, redes de servicios eléctricos y de telecomunicaciones, iluminación, señales de tránsito, mobiliario urbano, estacionamiento de ciclos, quioscos y, en general, a toda función permitida en la acera y autorizada por la autoridad respectiva, complementaria al uso y tránsito de peatones.[5]

“Playa de mar”: la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente hasta donde llegan en las más altas mareas.[6]

1 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega definición (vigente desde el 18.11.2020).
4 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega vocablo y su definición (vigente desde el 05.05.2025).
5 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, incorporar nuevo vocablo.
6 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.

"Plaza": espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.

"Portal": espacio abierto y cubierto que antecede a los recintos interiores de una construcción.[1]

"Pórtico": circulación cubierta o galería con arcadas o columnas a lo largo de un muro de fachada de una edificación.[2]

"Predio": denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.[3]

"Predio remanente": aquél cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[4]

"Primer piso": planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo. [5]

"Profesional competente": el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza. [6]

"Profesional especialista": profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.[7]

"**Propiedad abandonada**": el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.[8]

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
3 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
8 Modificado por D.S. 193 – D.0. 13.01.06, agrega definición.

"Propietario": persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

"Propietario primer vendedor": titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.[1]

"Proyectista": profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

"Proyecto": conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

2

3

"Publicidad": acción que se realiza a través de medios de difusión para promover la venta de inmuebles.[4]

"Puerta de escape": puerta de salida que forma parte de un sistema de evacuación.[5]

"Rampa mecánica": instalación motorizada para el trasporte de personas en que la superficie de transporte permanece paralela a la dirección del movimiento, y es ininterrumpida.[6]

"Rasante": recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.[7]

"Recinto": espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades.[8]

1 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 59 – D.O. 07.07.01; por D.S. 14 – D.O. 22.02.2018, suprime definición de "Proyecto no residencial". (a partir del 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020)
3 Modificado por D.S. 59 – D.O. 07.07.01; por D.S. 14 – D.O. 22.02.2018, suprime definición de "Proyecto residencial". (a partir del 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020)
4 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
8 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

“Reconstrucción de una edificación”: Obras cuyo fin es volver a construir o reproducir total o parcialmente una edificación que contó con permiso y recepción definitiva o que fue construida con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley Nº 4.563, y que formalmente retoma las características de la versión original.[1]

"Red vial básica": conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial.

"Red vial estructurante": conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial.

“Registro de la Ley N° 20.296”: el Registro Nacional de Instaladores, Mantenedores y Certificadores de Ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, creado por la Ley N°20.296.[2]

"Registro de Proyectos Inmobiliarios": Registro público y electrónico, contemplado en el artículo 7° quáter de la ley N°18.168, implementado y mantenido por la Subsecretaría de Telecomunicaciones en su página web, para efectos de la inscripción de los proyectos inmobiliarios.[3]

“Rehabilitación de un inmueble”: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.[4]

“Remodelación de un inmueble”: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.[5]

"Reparación": Obras en una edificación existente que implican la renovación de cualquier parte de un elemento de su estructura, para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas; tales como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar o cambio de la techumbre.[6]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, modifica vocablo y definición.
[2] Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega definición.
[3] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega definición.
[4] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[5] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[6] Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, modifica definición.

“Restauración de un inmueble”: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.[1]

“Retranqueo”: escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.[2]

“Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural”: ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales.[3]

“Revisor independiente”: profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.[4]

“Ruta accesible”: Espacio libre y continuo, con las dimensiones mínimas que para cada caso establece esta Ordenanza, destinado a la circulación de personas en una vereda, en el espacio público, o al interior de una edificación; libre de obstáculos, gradas u otro tipo de barreras que dificulten el desplazamiento y la percepción del mismo, de superficie estable y homogénea, antideslizante en seco y en mojado, y apto para el desplazamiento en forma segura de todas las personas.[5]

“Saldo predial”: sitio cuya superficie, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.[6]

“Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)”: Símbolo gráfico, conforme a la NCh 3180, correspondiente a la silueta de una persona sentada en una silla de ruedas, en color blanco sobre un fondo azul, Pantone 294C, orientado a identificar zonas o áreas adaptadas o reservadas a las personas con discapacidad.[7]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.01; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16; por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza definición.
6 Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza definición.
7 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16; por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza definición.

“Sistema automático de extinción de incendio”: conjunto formado por dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en un área de incendio.[1]

“Sistema de evacuación de personas”: conjunto de elementos arquitectónicos y dispositivos de apoyo con que cuenta una edificación para la evacuación de personas desde su interior.[2]

“Sistema de Información Geográfica” (SIG): herramienta informática que permite el manejo de información planimétrica georreferenciada en interacción con bases de datos asociadas.[3]

“Sistema de Información Territorial” (SIT): Sistema implementado como plataforma para el almacenamiento y difusión de información territorializable.[4]

“Sistema de seguridad”: conjunto de elementos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en los edificios, tales como sistemas pasivos y activos de seguridad contra incendio, sistemas de evacuación, control de accesos, señalizaciones de seguridad e instalaciones de emergencia.[5]

"Sistemas de reutilización de aguas grises": conjunto de instalaciones destinadas a la recolección, tratamiento, almacenamiento y conducción de las aguas grises para su uso en la alternativa de reutilización que se proyecte. Incluye, además, instalaciones para el uso del efluente tratado, el cual debe cumplir con la calidad para el uso previsto definida en la reglamentación.[6]

“Subdivisión de terrenos”: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.[7]

“Suelo natural”: estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.[8]

“Superficie común”: superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.[9]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25-06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega vocablo y su definición (vigente desde el 05.05.2025).
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
8 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
9 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

“Superficie edificada”: superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.[1]

“Superficie servida”: superficie útil que se sirve de los sistemas de evacuación.[2]

“Superficie útil”: suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.[3]

“Supermercado”: edificación cerrada destinada a la venta al público de productos diversos, mediante el sistema de autoservicio generalmente en una misma sala de venta.[4]

“Supervisor”: autor del proyecto de arquitectura de una obra o el profesional competente que lo reemplace, cuya misión es velar porque el proyecto de arquitectura se materialice en la forma concebida y de acuerdo con el correspondiente permiso de edificación.[5]

Tabique no soportante": elemento vertical de separación no estructural.

"Tabique soportante": el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso.[6]

“Taller”: edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores.[7]

“Taller mecánico”: recinto destinado a la reparación y mantención de vehículos.[8]

"Teatro": local destinado a espectáculos públicos.

“Techumbre”: parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta. [9]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[4] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[5] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
[6] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye definición.
[7] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye definición.
[8] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
[9] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

“Terminal de servicios de locomoción colectiva urbana”: inmueble destinado para la llegada y salida controlada de vehículos de locomoción colectiva urbana y que puede ser de distinto tipo según las funciones que cumpla, de conformidad con las normas que dicte el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.[1]

“Terminal de vehículos”: inmueble destinado al estacionamiento temporal de vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido una vuelta o recorrido y que se disponen a salir nuevamente. [2]

“Terminal externo”: área ubicada en el recorrido de el o los servicios de locomoción colectiva urbana destinada a la detención temporal de vehículos con el objetivo de controlar y regular las frecuencias y cambio de personal.[3]

“Terreno de playa”: la faja de terreno de propiedad del Fisco de hasta 80 metros de ancho, medida desde la línea de la playa de la costa del litoral y desde la ribera en los ríos y lagos.[4]

“Unidad funcional independiente”: la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.[5]

"Urbanización voluntaria": la ejecución de obras de urbanización en el [6]espacio público existente por parte de un interesado o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculada del proceso de división del suelo, sujeta siempre a la aprobación previa de la municipalidad respectiva.

“Urbanizar”: ejecutar las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de acuerdo a las exigencias y sujeta a los efectos que determine dicha ley y esta Ordenanza, en el espacio público o al interior de un predio.[7]

“Uso de suelo”: conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los destinos de las construcciones o instalaciones.[8]

---

1 Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.
2 Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, agrega definición.
4 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, agrega definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18; D.S. 5 – D.O. 22.05.26; reemplaza definición.
8 Modificado por D.S 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.

"Vereda": Espacio continuo de la acera, pavimentado y libre de obstáculos, destinado exclusivamente al tránsito y uso de peatones, cuyo ancho y características mínimas corresponderá al que para cada caso disponga la presente Ordenanza [1]

"Vía": espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones.[2]

"Vía de evacuación": circulación horizontal y vertical de un edificio, que permite la salida fluida de personas en situaciones de emergencia, desde el acceso de cada unidad hasta un espacio exterior libre de riesgo, comunicado a la vía pública.[3]

"Vivienda": edificación o unidad destinada al uso habitacional, tales como casa habitación, vivienda unifamiliar, vivienda económica o vivienda de interés público.[4]

"Vivienda unifamiliar": la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

"Volumen de la edificación": volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.[5]

"Volumen teórico": volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado.[6]

"Zona": porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación. [7]

"Zona central": regiones de Valparaíso, Metropolitana de Santiago, del Libertador General Bernardo O'Higgins y del Maule.[8]

1 Modificado por D.S.112 – D.O. 05.01.93, por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza vocablo.
2 Modificado por D.S.109 – D.O. 04.06.15, reemplaza definición.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
4 Modificado por D.S.173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; D.S. 29 – D.O. 14.02.26, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye definición.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 177 – D.O. 25.01.05.
8 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, sustituye definición

“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.[1]

“Zona de Protección Costera”: área de tierra firme de ancho variable, de una extensión mínima de 80 metros medidos desde la línea de la playa, en la que se establecen condiciones especiales para el uso del suelo, con el objeto de asegurar el ecosistema de la zona costera y de prevenir y controlar su deterioro.[2]

"Zona norte": regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Atacama y de Coquimbo.[3]

"Zona sur": regiones de Ñuble, del Biobío, de La Araucanía, de Los Ríos, de Los Lagos, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y de Magallanes y de la Antártica Chilena.[4]

“Zona vertical de seguridad”: vía vertical de evacuación protegida de los efectos del fuego que, desde cualquier nivel hasta el de salida, permite a los usuarios evacuar el edificio sin ser afectados por el fuego, humo o gases.[5]

Las definiciones de los vocablos contenidos en este artículo prevalecerán sobre toda otra que contengan los Instrumentos de Planificación Territorial relativas a la misma materia.[6]

Artículo 1.1.3. Las solicitudes de aprobaciones o permisos presentadas ante las Direcciones de Obras Municipales serán evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso.

Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado.[7]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, elimina expresión.
2 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, agrega definición.
3 Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, sustituye definición.
4 Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, sustituye definición.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega definición.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso segundo.
7 Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.09.19, agrega inciso segundo.

Tratándose de normas técnicas de instalaciones o de urbanización, deberán ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes de conformidad a las normas vigentes en la fecha de ingreso de la solicitud del permiso respectivo ante la Dirección de Obras Municipales.[1]

Artículo 1.1.4. Cuando las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo otorguen permisos de construcción a falta del Director de Obras Municipales, tendrán derecho a cobrar el 50% de los derechos correspondientes.[2]

Artículo 1.1.5. Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial en conformidad con las reglas generales de interpretación.[3]

Artículo 1.1.6. En las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo se mantendrán, a disposición de las personas que lo soliciten, los siguientes documentos:

1. Los pronunciamientos que éstas emitan en cumplimiento de las facultades que les otorga la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las interpretaciones que efectúen a los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán estar publicadas en los sitios web de cada una de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales.[4]

2. Los planos, ordenanzas y memorias explicativas de los planes reguladores intercomunales, comunales y seccionales de la respectiva región, incluyendo sus modificaciones y enmiendas.

3. Las circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.[5]

Artículo 1.1.7. Las Direcciones de Obras Municipales otorgarán el debido acceso a los documentos públicos que les sean solicitados por cualquier persona, de acuerdo con el principio de probidad y los artículos 11 bis. y 11 ter. de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado.

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
4 Modificado por D.S. 27 – D.O. 12.06.15, agrega oración.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Los documentos a que se refiere el inciso anterior serán especialmente aquellos relacionados, directa o indirectamente, con la aplicación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, incluyendo los oficios, actas, resoluciones o pronunciamientos, de cualquier naturaleza, que se relacionen con exigencias u obligaciones efectuadas a particulares con motivo de la tramitación de solicitudes o expedientes o bien en respuesta a consultas sobre la aplicación de las materias señaladas.

Las copias solicitadas serán de cargo del requirente, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.

CAPÍTULO 2
DE LAS RESPONSABILIDADES.[1] [2]

Artículo 1.2.1. Los profesionales competentes que proyecten y ejecuten obras sometidas a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán acreditar su calidad de tales ante la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar los correspondientes permisos, mediante fotocopia de su patente profesional al día o del certificado de título en los casos en que dichos profesionales estén exentos del pago de patente, antecedentes que formarán parte del expediente correspondiente.

Si al momento de solicitarse los permisos no se ha designado al profesional competente responsable de la ejecución de la construcción, deberá acreditarse tal calidad ante la Dirección de Obras Municipales, antes de iniciar las obras.

El profesional competente que informa de las medidas de gestión y de control de calidad o el inspector técnico cuando procediere, sólo requerirán individualizarse en el Libro de Obras y, posteriormente si fuera el caso, en las respectivas escrituras de compraventa para dar cumplimiento al artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La calidad de Revisor Independiente se acreditará mediante copia del Certificado de Inscripción Vigente en el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Construcción, al momento de ingresar los anteproyectos, proyectos y recepciones de obras en que hayan sido contratados.[3]

La calidad de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural se acreditará mediante copia del Certificado de Inscripción Vigente en el Registro respectivo, al momento de solicitar el permiso de edificación.[4]

Artículo 1.2.2. Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos de los anteproyectos y proyectos deberán ser firmados por el o los profesionales competentes que los hubieren elaborado y por el propietario.

Para acreditar la calidad de propietario bastará que éste presente una declaración jurada en que, bajo su exclusiva responsabilidad e individualizándose con su nombre y cédula de identidad o Rol Único Tributario, declare ser titular del dominio del predio en que se emplazará el proyecto, indicando su dirección, su rol de avalúo y la foja, número y el año de su inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. En el evento que el propietario sea una persona jurídica, se deberá mencionar también la

1 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza capítulo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del capítulo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
4 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega inciso.

personería del representante legal, indicando el instrumento reducido a escritura pública en que ésta consta.

En el caso de anteproyectos, éstos deberán cumplir los requisitos indicados en los incisos precedentes, salvo que se acompañe una escritura pública de promesa de compraventa, en cuyo caso la declaración jurada antes aludida podrá suscribirla el promitente comprador, consignando su calidad de tal en la solicitud. En ningún caso podrá exigirse, para la aprobación de anteproyectos, el perfeccionamiento previo de la fusión de terrenos.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente ni al Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural estudiar los títulos de dominio de la propiedad.[1]

Artículo 1.2.3. El propietario primer vendedor de una construcción será responsable por todos los daños y perjuicios que provengan de fallas o defectos en ella producidos como consecuencia de su diseño y/o de su construcción, sea durante su ejecución o después de terminada, sin perjuicio de su derecho a repetir en contra de quienes él estime responsables.

Artículo 1.2.4. Los proyectistas serán responsables, en sus respectivos ámbitos de competencia, por los errores en que hayan incurrido, si de éstos se han derivado daños o perjuicios.

El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación del suelo, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales.[2]

Artículo 1.2.5. Los Revisores Independientes serán subsidiariamente responsables con los proyectistas, en lo que dice relación con la aplicación de las normas pertinentes al respectivo proyecto de arquitectura, en los casos que a la solicitud de permiso y de recepción definitiva de las obras se acompañe informe favorable elaborado por dichos revisores.

En los proyectos que consulten edificios de uso público conjuntamente con otras edificaciones de uso privado, el propietario podrá contratar los servicios de un Revisor Independiente para que éste informe sólo respecto de aquella parte que se relacione con los primeros, circunstancia que deberá consignarse en el informe correspondiente. En caso que nada se diga o que estas edificaciones constituyan una unidad estructural y funcional, se entenderá que el Revisor Independiente ha sido contratado para informar la totalidad del proyecto.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, sustituye expresión.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2º.

Los Revisores Independientes no podrán actuar en tal calidad respecto del mismo proyecto en que les corresponda intervenir como arquitectos, ingenieros, constructores, inspectores técnicos o propietarios, excepto de proyectos referidos a una sola vivienda, o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias a que se refiere el artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los que podrá actuar el arquitecto como Revisor Independiente.

Cuando para las recepciones de obras sean contratados los servicios de un Revisor Independiente, a éstos les corresponderá informar que las obras se ejecutaron conforme al proyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales o a sus respectivas modificaciones, conforme a los artículos 3.1.9. o 5.1.17. de esta Ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades que les compete en estas mismas materias al constructor a cargo de la obra, a los supervisores, a los profesionales que adoptan y certifican las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. de esta Ordenanza y a los inspectores técnicos en caso que la obra se refiera a edificios de uso público.[1]

Artículo 1.2.6. Los constructores serán responsables por las fallas, errores o defectos de la construcción, incluyendo las obras ejecutadas por subcontratistas y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan interponer a su vez en contra de los proveedores, fabricantes y subcontratistas y de lo establecido en el número 3 del artículo 2003 del Código Civil.

Artículo 1.2.7. Será responsabilidad del constructor de la obra, mantener en ella en forma permanente y debidamente actualizado, un Libro de Obras conformado por hojas originales y dos copias de cada una, todas con numeración correlativa.

En la carátula o al inicio del Libro de Obras deberá estamparse o anotarse la siguiente información mínima:

1. Individualización del proyecto.
2. Número y fecha del permiso municipal respectivo.
3. Nombre del propietario.
4. Nombre del arquitecto.
5. Nombre del calculista.
6. Nombre del supervisor.
7. Nombre del constructor a cargo de la obra cuando ésta se inicie.
8. Nombre del inspector técnico, si lo hubiere.
9. Nombre del Revisor Independiente, si lo hubiere.
10. Nombre del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.[2]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[2] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega Nº10.

11. Nombre de los profesionales proyectistas de instalaciones domiciliarias, urbanizaciones o de especialidades, según corresponda, al iniciarse las obras respectivas.[1]

Cuando las personas antes indicadas efectúen alguna anotación, éstas deberán quedar debidamente firmadas, fechadas y plenamente individualizado el nombre de la persona que las realiza, quien deberá quedarse con una copia de respaldo. La segunda copia quedará en poder del propietario y el original del Libro de Obras se entregará a la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción definitiva total de las obras, para su archivo junto con el expediente correspondiente y permitir su consulta por cualquier interesado.

Si se requiere un nuevo tomo para continuar con las anotaciones en el Libro de Obras, cada tomo deberá numerarse en forma correlativa.

Si en el transcurso de la obra cambiare el propietario o alguno de los profesionales competentes, se deberá dejar constancia en el Libro de Obras, sin perjuicio de cumplir con el procedimiento que contempla el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.[2]

Artículo 1.2.8. El inspector técnico será responsable de fiscalizar que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción aplicables en la materia y al permiso de construcción aprobado.

Podrán ser inspectores técnicos las personas naturales o jurídicas que presten el servicio de fiscalización aludido en el inciso anterior, ejercido por o con profesionales competentes según el caso, independientes del constructor.

Con todo, los inspectores técnicos serán subsidiariamente responsables con el constructor de la obra.

Artículo 1.2.9. El constructor o las empresas y los profesionales distintos del constructor contratados por el propietario serán responsables de adoptar, durante el transcurso de la obra, medidas de gestión y control de calidad para que ella se ejecute conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, y se ajuste a los planos y especificaciones del respectivo proyecto. Asimismo, una vez que la obra está terminada, dichos profesionales serán responsables de informar al Director de Obras Municipales respectivo, de las medidas de gestión y control de calidad adoptadas y certificar que éstas se han cumplido.

Las personas jurídicas que presten el servicio de gestión y control mencionado en el inciso anterior, deberán realizarlo a través de profesionales competentes y serán solidariamente responsables con el constructor a cargo de la obra.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, para ser Nº11.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza mención.

Artículo 1.2.10. Sólo podrán ser proyectistas y constructores de las obras de urbanización, instalaciones domiciliarias y demás especialidades respecto de las obras que regula la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las personas que legalmente estén autorizadas para ello. Estos serán responsables respectivamente de sus correspondientes proyectos y obras y, cuando corresponda, deberán registrarlos, aprobarlos y/o recepcionarlos ante los servicios o instituciones respectivas.

Artículo 1.2.11. Las personas jurídicas constituidas como empresas proyectistas o como empresas constructoras, serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como proyectista o constructor, respecto de los daños y perjuicios que ocasionaren.

Artículo 1.2.12. La responsabilidad civil a que se refieren los artículos precedentes de este capítulo, tratándose de personas jurídicas que se hayan disuelto, se hará efectiva respecto de quienes eran sus representantes legales a la fecha de celebración del contrato.

Artículo 1.2.13. Se entenderán incorporadas al contrato de compraventa, las condiciones ofrecidas en la publicidad vigentes al momento del cierre del negocio, promesa de compraventa o compraventa, según corresponda. De concurrir en un mismo caso las tres operaciones antes mencionadas lo dispuesto en este artículo se aplicará respecto de la primera de dichas operaciones.

Toda publicidad se entenderá que es indefinida salvo que se señalare su plazo de vigencia.

Artículo 1.2.14. Los planos de estructura y la memoria de cálculo, que incluirá, cuando corresponda, el estudio de mecánica de suelos, serán de exclusiva responsabilidad de los profesionales competentes que los suscriban.

Corresponderá asimismo a dichos profesionales asistir al constructor para que las estructuras se ejecuten de acuerdo a los respectivos planos y especificaciones técnicas del permiso de edificación otorgado, dejando constancia en el Libro de Obras de su recepción conforme de las distintas etapas de ejecución de la estructura.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente revisar la memoria de cálculo, los planos de estructura y el estudio de mecánica de suelos, sin perjuicio de lo establecido en el inciso primero del artículo 5.1.7.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 1.2.15. El Supervisor será responsable de velar porque el proyecto de arquitectura se materialice según los planos y especificaciones técnicas aprobados por el Director de Obras Municipales, incluidas sus modificaciones.

En las solicitudes de permiso siempre deberá identificarse al Supervisor de las obras, aún cuando sea también el autor del proyecto.

La responsabilidad del supervisor es sin perjuicio de las responsabilidades que corresponde en estas mismas materias al constructor, a los profesionales que informan de las medidas de gestión y control de calidad y a los inspectores técnicos cuando proceda.[1]

Artículo 1.2.16. Para que un profesional que no sea arquitecto, ingeniero civil o constructor civil pueda suscribir un estudio en calidad de profesional especialista, deberá acreditar experiencia no menor a 2 años en dicho campo mediante los documentos pertinentes, la que será evaluada por el Director de Obras Municipales correspondiente.

Los resultados de dichos estudios y las recomendaciones técnicas que contengan serán de responsabilidad del profesional especialista que los suscriba.[2]

Artículo 1.2.17. Los Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural responderán de su labor en la forma que establecen las normas generales sobre prestación de servicios profesionales.

Los Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural no podrán actuar en tal calidad respecto del mismo proyecto en que les corresponda intervenir profesionalmente en cualquier otra calidad.[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[3] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

CAPÍTULO 3
DE LAS SANCIONES

Artículo 1.3.1 Las infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, quedarán sujetas a las disposiciones y multas previstas en el Capítulo IV del Título I, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.3.2. De conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerarán infracciones a las normas contenidas en la presente Ordenanza, y por lo tanto quedarán sujetas a multa, las siguientes acciones, entre otras:

1. La ejecución de cualquier obra de construcción en contravención con las disposiciones de la presente Ordenanza.

2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales.[1]

3. La adulteración de los planos, especificaciones y demás documentos de una obra, aprobados por la Dirección de Obras Municipales o por los servicios de utilidad pública que correspondan.[2]

4. El incumplimiento por parte del propietario o de cualquier profesional competente, de las instrucciones o resoluciones emanadas de la Dirección de Obras Municipales.

5. Negar el acceso a las obras a los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, al Revisor Independiente o al inspector técnico.[3]

6. Cambiar el destino de una vivienda sin la respectiva autorización o modificar el uso o destino sin mediar el correspondiente permiso o aprobación.[4]

7. La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra.[5]

8. La falta de revisor independiente o de inspector técnico, tratándose de edificios de uso público.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Nº2
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Nº3
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Nº5
4 Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, sustituye numeral 6.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Nº7

9. La falta de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.[1]

10. La inexistencia de Libro de Obras, las adulteraciones de éste, la omisión de las firmas correspondientes en las instrucciones y observaciones, o el incumplimiento de tales instrucciones sin justificación.[2]

11. Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza.[3]

12. Ejecución de una obra en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.[4]

13. El incumplimiento por parte del propietario de presentar a la Dirección de Obras Municipales el expediente a que se refiere el número 1 del artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, a excepción de las obras con destino vivienda.[5]

Las multas se aplicarán a quienes resulten responsables de la infracción, de acuerdo a la sentencia dictada al efecto por el Juez de Policía Local correspondiente.[6]

[1] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega Nº9
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº10
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº11
[4] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega nuevo numeral.
[5] Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega nuevo numeral.
[6] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 4
DISPOSICIONES COMUNES A LOS PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.[1]

Artículo 1.4.1. La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a solicitud del propietario del predio. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que señala esta Ordenanza que no requieren permiso de la Dirección de Obras Municipales y aquellas en que se habilita su ejecución mediante el uso de otras técnicas. [2]

El Director de Obras Municipales concederá el permiso de urbanización o edificación si los antecedentes acompañados cumplen con el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, previo pago de los derechos que procedan, sin perjuicio de las facilidades de pago contempladas en la citada Ley General.

En cada caso el cumplimiento de las disposiciones señaladas en el inciso anterior se verificará sobre la base de los antecedentes que bajo su responsabilidad hubiere acompañado el interesado y los profesionales competentes que suscriben la solicitud.[3]

Con el permiso de urbanización o edificación se aprobará a su vez el uso o destino que se les dará a las obras, el cual será concordante con el uso del suelo establecido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. No podrá cambiarse el destino de vivienda sin previa autorización, así como tampoco podrá modificarse el uso o destino aprobado sin mediar un nuevo permiso o autorización conforme lo dispuesto en el artículo 116º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[4]

Deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos.[5]

Las solicitudes y trámites para la obtención de certificados, autorizaciones y permisos de que trata esta Ordenanza, y los actos y demás documentos de las Direcciones de Obras Municipales, podrán ser efectuados o expedidos mediante medios electrónicos. En tal caso la Dirección de Obras Municipales respectiva y los interesados deberán cumplir con lo dispuesto en la Ley Nº19.799, sobre documentos electrónicos**,** firma electrónica y servicios de certificación de dicha firma, su reglamento y las normas técnicas vigentes sobre

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo capítulo.
2 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza inciso primero (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
3 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso 3º.
4 Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega nuevo inciso cuarto.
5 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, intercala inciso quinto.

la materia, sin perjuicio del cumplimiento de todos los requisitos que para cada actuación establece esta Ordenanza.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, los expedientes y documentos ingresados por medios electrónicos deberán almacenarse en un repositorio o archivo electrónico especialmente habilitado para la seguridad y permanencia de dicha documentación, cuya conservación e integridad será resguardada conforme a las normas técnicas sobre seguridad y confidencialidad del documento electrónico.[1]

Artículo 1.4.2. Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes.

Cada expediente deberá llevar una ficha de control del trámite, en que se registren tanto su fecha de ingreso como las fechas de emisión del acta de observaciones, de reingreso de las observaciones cumplidas, de autorización para el pago de los derechos que corresponda, de presentación del comprobante de derechos pagados y de entrega al interesado de la boleta de aprobación o permiso, acompañada de las copias autorizadas de los planos y documentos que corresponda.

Al recibir un ingreso, la Dirección de Obras Municipales entregará un comprobante debidamente timbrado y fechado. Tratándose de ingresos de solicitudes de aprobación o permiso que acompañen una lista de los antecedentes presentados, deberá también entregarse al interesado una copia timbrada y fechada de dicha lista.

El ingreso de solicitudes a la Dirección de Obras Municipales sólo podrá ser rechazado cuando falte alguno de los antecedentes exigidos para cada tipo de permiso en esta Ordenanza, en cuyo caso se debe emitir un comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda el rechazo.

No podrá rechazarse el ingreso de una solicitud, si ésta cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente.

Artículo 1.4.3. Las Direcciones de Obras Municipales entregarán a los interesados el formulario único nacional para cada actuación elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual contendrá la lista de antecedentes que conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a esta Ordenanza deban presentarse en cada caso.[2]

[1] Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, agrega incisos.
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.

Artículo 1.4.4. La Dirección de Obras Municipales o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo cuando una Municipalidad no cuente con la aludida unidad, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.[1]

El predio o lote sobre el cual se solicita la emisión de un Certificado de Informaciones Previas, debe corresponder a un predio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces o en condiciones de ser enajenado por estar recibidas o garantizadas las obras de urbanización que le corresponden.[2]

El Certificado mantendrá su validez mientras no entren en vigencia modificaciones al correspondiente instrumento de planificación territorial o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanísticas aplicables al predio. Asimismo, el Certificado de Informaciones Previas que se emita para un lote resultante de un proyecto de loteo o división afecta a declaratoria de utilidad pública, que cuente con el certificado de urbanización garantizada conforme a lo establecido en el inciso octavo del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, mantendrá su vigencia, mientras no se alteren las condiciones aplicables al lote por modificaciones a los planos del referido proyecto, o las normas urbanísticas legales o reglamentarias. En este último caso, la información que debe proporcionarse conforme al inciso sexto de este artículo, será la contenida en el proyecto aprobado de loteo o división afecta a declaratoria de utilidad pública, en lo que corresponda.[3]

En la solicitud de Certificado de Informaciones Previas se identificará el predio de que se trata, incluyendo un croquis que grafique su ubicación y las calles circundantes.[4]

El Certificado de Informaciones Previas deberá estar fechado y numerado correlativamente, además de indicar el número de rol de la propiedad que lo identificará para todos los efectos y, en caso que corresponda, informar que el predio forma parte de un proyecto de loteo o división afecta, cuyas obras de urbanización se encuentran garantizadas, debiendo señalar, además en este caso, la resolución y fecha de aprobación o modificación de dicho proyecto. El original se entregará al interesado y una copia se archivará en la Dirección de Obras Municipales.[5]

---

1 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 21 – D.O. 24.11.17, reemplaza incisos 1° al 4° por 5 incisos.
3 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
4 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso 4°.
5 Modificado por D.S. 21 – D.O. 24.11.17; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.

Cada Certificado de Informaciones Previas identificará la zona o subzona en que se emplace el predio y las normas que lo afecten, de acuerdo a lo señalado en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo y proporcionará, entre otros y según corresponda, los antecedentes complementarios que se indican a continuación:

1. Número municipal asignado al predio.

2. Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación definida en el Instrumento de Planificación Territorial. En los casos que no se haya definido su clasificación, se aplicarán supletoriamente los criterios definidos en el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza. Deberá incluir información respecto de las vías, si son existentes o proyectadas, y los perfiles en los casos a que se refiere el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza.[1]

3. Declaración de utilidad pública que afecta al predio, en su caso, derivada del Instrumento de Planificación Territorial.

4. Indicación de los requisitos de urbanización, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

5. Normas Urbanísticas aplicables al predio, tales como:

a) Usos de suelo.
b) Sistemas de agrupamiento.
c) Coeficiente de constructibilidad.
d) Coeficiente de ocupación del suelo.
e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines**,** ochavos y rasantes.
g) Superficie de subdivisión predial mínima.
h) Densidades.
i) Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos, cuando corresponda.
j) Exigencias de estacionamientos, incluidos los destinados para visitas, cuando corresponda.[2]
k) Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial**,** señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.
l) Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
n) El límite urbano o de extensión urbana.

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza numeral.
[2] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza letra.

o) Incentivos en normas urbanísticas contenidos en los Planes Reguladores Comunales conforme a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

6. Identificación de la resolución aprobatoria del Informe de Mitigación de Impacto Vial del loteo que dio origen al lote o del certificado que dé cuenta de su aprobación por silencio positivo, cuando el loteo haya debido elaborar dicho informe. [2]

7. Otras condiciones que afecten al predio:

a) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el decreto o resolución correspondiente.

b) Condiciones establecidas en el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[3]

En el Certificado de Informaciones Previas, el Director de Obras Municipales podrá exigir que se acompañe a la solicitud de permiso un informe sobre calidad del subsuelo, de acuerdo al artículo 5.1.15. de esta Ordenanza.

El Certificado de Informaciones Previas servirá también como certificado de número y de afectación de utilidad pública del predio.

Respecto de las comunas que no estén normadas por un Instrumento de Planificación Territorial, el Certificado de Informaciones Previas deberá dejar constancia de dicha situación, indicando que en tales casos se aplican las normas urbanísticas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la presente Ordenanza, sin perjuicio de informar lo relativo a los números 1. y 4. del inciso sexto precedente.

De igual forma, el Certificado de Informaciones Previas deberá dejar constancia de los territorios en que aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.2. de esta Ordenanza.[4]

En los casos que el interesado considere que el Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales no se ajusta a derecho, podrá solicitar un pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.

---

1 Modificado por D.S. 21 – D.O. 24.11.17; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza letra.
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18; agrega numeral 6.
3 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega numeral 6. D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza número 6 por 7.
4 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso noveno por dos incisos.

Artículo 1.4.5. Será obligación del interesado presentar los certificados de factibilidad de dación de servicios que en cada caso correspondan de acuerdo a esta Ordenanza.[1]

Artículo 1.4.6. Las Direcciones de Obras Municipales no aceptarán ningún documento en que se infrinja la ley del sistema métrico decimal.

Artículo 1.4.7. En los casos que el Director de Obras Municipales deba omitir la verificación de los antecedentes que conforman un expediente de construcción y otorgar el permiso sin más trámite, según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, estará exento de responsabilidades respecto de aquellas materias que la ley le autoriza omitir, responsabilidad que recaerá sobre el Revisor Independiente o el arquitecto proyectista, en su caso.

En aquellos casos que la Dirección de Obras Municipales y los Revisores Independientes deben pronunciarse sobre las mismas materias, la responsabilidad respecto de ellas será solidaria.

Igual procedimiento que los indicados en este artículo se aplicarán respecto de las recepciones de obras a que alude el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cuando en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza se establezca que una solicitud debe resolverse por parte el Director de Obras Municipales "sin más trámite", se entenderá que debe darle curso sin disponer nuevas diligencias y la Resolución respectiva debe evacuarse dentro de un plazo máximo de 15 días, contados desde el requerimiento.

Se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado previamente por el Director de Obras Municipales, cuando éste estuviere vigente y dicho proyecto mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo.

Para los efectos de este artículo se entenderá por elementos sustantivos de un anteproyecto de edificación, el o los destinos contemplados y su volumetría general. La constructibilidad aprobada en el anteproyecto podrá aumentarse sólo hasta un 20% y siempre que ello esté permitido en las disposiciones vigentes del Instrumento de Planificación Territorial respectivo al momento de ingresar la solicitud de permiso.[2]

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

En el caso de anteproyectos de loteo, se entenderá que se mantienen los elementos sustantivos de estos cuando el número de lotes no se aumenta en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuye en más de un 20%.[1]

Artículo 1.4.8. Para la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud. En tal caso dicho plano deberá singularizarse en la declaración jurada del propietario señalada en el artículo 1.2.2.[2]

Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior.[3]

Artículo 1.4.9. El Director de Obras Municipales deberá poner en conocimiento del interesado, por escrito, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda para la actuación requerida, la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas antes de aprobarse un anteproyecto o concederse el permiso. Para tal efecto suscribirá un Acta de Observaciones. Si junto con la solicitud correspondiente se cuenta con informe favorable de Revisor Independiente, copia de dichas observaciones deberá ponerse a disposición de éste con el fin de que dicho profesional emita un informe complementario, indicando los criterios técnicos y jurídicos que aplicó en su revisión y respondiendo cada una de las observaciones formuladas.

Todas las observaciones que contenga dicha Acta deberán indicar con claridad la o las normas supuestamente no cumplidas.

En caso que se cuente con Revisor Independiente, los planos, especificaciones técnicas y demás nuevos antecedentes que se suscriban por los proyectistas pertinentes, antes de remitirse a la Dirección de Obras Municipales deberán ser suscritos por dicho Revisor, indicando la nueva fecha de éstos, reemplazando para todos los efectos legales, los documentos que se modificaron.

En el evento que el interesado no subsane o aclare las observaciones en un plazo de 60 días, contados desde la comunicación formal del Director de Obras Municipales, éste deberá rechazar la solicitud de aprobación de anteproyecto o de permiso, en su caso, y devolver todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.[4]

---

1 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso 7º.
2 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, agrega inciso 2°.
4 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 3º por incisos 3º y 4º.

Artículo 1.4.10. La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días, contados desde la fecha de ingreso de la solicitud, para pronunciarse sobre los permisos solicitados y un plazo de 15 días cuando se trate de solicitudes de aprobación de anteproyectos.

Dentro de dicho plazo, el Director de Obras Municipales concederá la aprobación o permiso, en su caso, si los antecedentes presentados cumplen con las normas que les son aplicables, tanto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza como de los Instrumentos de Planificación Territorial.[1]

El plazo de 30 días a que alude el inciso primero se reducirá a 15 días, si a la solicitud respectiva se acompaña informe favorable de un Revisor Independiente o del arquitecto proyectista, según corresponda.

Los plazos anteriormente señalados se aplicarán tanto para la revisión inicial en que pueden formularse observaciones, como para la revisión posterior, en su caso, en que se constate que éstas fueron resueltas.

En el caso de proyectos que requieran dos o más de las aprobaciones o permisos que contempla esta Ordenanza, éstos se aprobarán en un solo expediente y en una misma oportunidad, dentro de los plazos máximos antes consignados.

Artículo 1.4.11. Podrá solicitarse al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteos o de obras de edificación, para lo cual deberán acompañarse los antecedentes exigidos en los artículos 3.1.4. y 5.1.5., respectivamente, de esta Ordenanza General.

El anteproyecto aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado. El plazo de vigencia será de 180 días**,** salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:[2]

1. Tratándose de anteproyectos de loteo cuya superficie sea superior a 5 hectáreas.

2. Tratándose de anteproyectos de edificación cuya superficie edificada sea superior a 10.000 m2.

3. Tratándose de anteproyectos que requieran, para obtener el permiso de edificación o urbanización, el pronunciamiento de otra repartición pública.

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, reemplaza enunciado de inciso 2º.

Las postergaciones de permisos a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no afectarán a las solicitudes ya ingresadas a la Dirección de Obras Municipales ni a los anteproyectos aprobados mientras mantengan su vigencia.

Artículo 1.4.12. Si con ocasión de las reclamaciones que se interpongan conforme a los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo estimare que las resoluciones, actos u omisiones del Director de Obras Municipales fueren ilegales o arbitrarias, deberá solicitar el correspondiente sumario a la Contraloría General de la República en cumplimiento del artículo 15 del mismo cuerpo legal.

Artículo 1.4.13. En el caso de denegación presuntiva de un permiso, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo resolverá conforme a los antecedentes que le hayan sido presentados dentro de los plazos que se establecen en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ante la falta de antecedentes entregados por el Director de Obras Municipales, el citado Secretario Regional resolverá con el solo mérito de los antecedentes proporcionados por el reclamante, ordenando, si fuera procedente, el otorgamiento inmediato del permiso requerido.

Artículo 1.4.14. Las Direcciones de Obras Municipales, en caso de denegación de una aprobación o permiso, deberán dejar constancia de los documentos acompañados a la solicitud rechazada.

Artículo 1.4.15. Toda obra de urbanización o edificación deberá ejecutarse con sujeción estricta a los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 1.4.16. Si después de concedido un permiso hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en las obras correspondientes, tales modificaciones se tramitarán en la forma señalada en los artículos 3.1.9. y 5.1.17. de esta Ordenanza General.

En caso de edificios de uso público, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse un informe favorable de Revisor Independiente.

En caso de edificios de uso público y de aquellos que esta Ordenanza determina, a la solicitud de modificación de proyecto deberá acompañarse informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.[1]

[1] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega inciso 3º.

Artículo 1.4.17. El permiso caducará automáticamente a los tres años de concedido si no se hubieren iniciado las obras correspondientes o si éstas hubieren permanecido paralizadas durante el mismo lapso.

Una obra se entenderá iniciada una vez realizados los trazados y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos del proyecto.

Artículo 1.4.18. Las postergaciones de otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones y sus prórrogas, a que se refiere el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se regirán por el siguiente procedimiento:

1. Se entenderá que un sector de la comuna está afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el Alcalde haya aprobado, por resolución, el estudio para la modificación del Plan Regulador Comunal existente.

b) Que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo haya resuelto la modificación del Plan Regulador Intercomunal existente.

En ambos casos, la resolución que dispone la postergación debe ser fundada y acompañarse de los antecedentes necesarios para informar adecuadamente a cualquier interesado.

2. La vigencia de las postergaciones y sus prórrogas comenzará desde la fecha de publicación en el Diario Oficial de los decretos o resoluciones que las dispongan.

Con todo, las postergaciones no afectarán a las solicitudes presentadas con anterioridad a la fecha de dicha publicación.

En todo caso un mismo predio no podrá estar afecto a postergación de permisos por un mismo estudio sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal por más de 12 meses.[1]

Artículo 1.4.19. Los estudios de seguridad, de evacuación, de riesgo, de carga combustible y de ascensores que, conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a esta ordenanza, deben presentarse acompañando solicitudes para la obtención de aprobaciones de anteproyecto o de permisos ante la Dirección de Obras Municipales, no requerirán aprobación de otros organismos para la obtención de permisos, aprobación de

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza inciso final

anteproyectos u otras solicitudes, siempre que estén debidamente suscritos por el profesional especialista, sin perjuicio de las exigencias que en forma explícita y para los mismos efectos determinen otras leyes.[1]

Artículo 1.4.20. Aprobado por el Director de Obras Municipales un anteproyecto u otorgada una autorización para subdividir, o un permiso de edificación, de urbanización o de cambio de destino de un edificio existente, el propietario podrá acogerse al procedimiento de publicidad contenido en el artículo 116 Bis C) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y para estos efectos deberá cumplir con el siguiente procedimiento:

1. Comunicar a la Dirección de Obras Municipales correspondiente mediante declaración simple, la voluntad de acogerse a las disposiciones contempladas en el artículo 116 Bis C) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acto mediante el cual se da inicio al proceso de publicidad.

2. Dentro de los tres días siguientes al inicio del proceso de publicidad el propietario deberá informar sobre la gestión administrativa, mediante carta certificada, a los propietarios u ocupantes de los predios que conforman la manzana en la cual se localiza el proyecto y a los propietarios u ocupantes de los predios localizados en la o las manzanas que enfrentan el proyecto y con frente a la misma calle, en ambos casos con un máximo de 100 metros desde los deslindes del predio en que se ejecutará el proyecto.

   En el caso de predios acogidos a Copropiedad Inmobiliaria, la carta certificada deberá ser dirigida al Comité de Administración del respectivo Condominio.

3. Asimismo, dentro de los tres días señalados en el número anterior, se deberá instalar en el terreno donde se ejecutará el proyecto, un letrero visible desde la vía pública, de una superficie no menor a 6 metros cuadrados, que estará destinado en forma exclusiva e independiente, a dar a conocer las características esenciales del proyecto objeto de la correspondiente resolución o permiso. Este letrero deberá mantenerse en el inmueble respectivo durante a lo menos 60 días corridos a contar de esa fecha.

4. Transcurridos 30 días desde la fecha de instalación del letrero, se deberá dar a conocer a la comunidad las características esenciales de la actuación de que se trate mediante la publicación de un aviso en el Diario Oficial, el que deberá efectuarse el día 1° o el día 15 del mes, salvo que cayere en domingo o festivo en cuyo caso se publicará el primer día siguiente hábil. El plazo máximo para realizar esta publicación será de sesenta días.

[1] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza artículo.

5. Dar a conocer a la comunidad a lo menos mediante una publicación en forma destacada de un aviso de las mismas características al que se señala en el número anterior, en uno de los diarios de mayor circulación de la comuna respectiva. Sin perjuicio de lo anterior, las Direcciones de Obras Municipales de localidades en que no circulen diarios con regularidad, podrán autorizar otro medio masivo de comunicación mediante el cual se publicite el respectivo anteproyecto o proyecto.

La publicación o comunicación deberá efectuarse a lo menos con 5 días de anticipación de la fecha en que se realice la publicación en el Diario Oficial.

Las actuaciones de publicidad señaladas en los números 2., 3., 4. y 5. anteriores, deberán dar a conocer el tipo o destino del proyecto o anteproyecto y el correspondiente permiso o autorización, indicando su fecha y número, la dirección del predio en el cual se emplaza y las características esenciales de acuerdo al contenido que se señala a continuación, tanto para los anteproyectos como para los proyectos:

a) Subdivisiones: deberán indicar las dimensiones y superficie del terreno original y el número de sitios resultantes con sus respectivas superficies.

b) Loteo y Urbanizaciones: deberán indicar las dimensiones y superficie del terreno original, número de lotes resultantes y sus destinos, superficie de terrenos destinados a áreas verdes, equipamiento y vialidad.

c) Edificaciones: destino de las edificaciones, leyes a que se acoge, dimensiones y superficie del terreno, superficie edificada, número y altura de los edificios.

d) Cambio de destino de un edificio existente: destino original y el nuevo destino autorizado, superficies edificadas del destino actual y de el o los nuevos destinos.

Tratándose de anteproyectos o permisos de edificación, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación y demolición de edificios de hasta de 14 metros de altura o de menos de 5.000 metros cuadrados construidos y de anteproyectos o permisos de subdivisiones o loteos con una superficie de hasta a 10.000 metros cuadrados, podrán omitir la actuación establecida en los números 2 ó 3 precedentes y la publicación o comunicación establecida en el número 5, indicadas en el inciso primero del presente artículo.

Transcurridos treinta días desde la publicación en el Diario Oficial, la Municipalidad a petición del propietario, emitirá en un plazo máximo de 5 días hábiles, un certificado en que deje constancia que, hasta la fecha de su emisión, no han ingresado a la Municipalidad reclamos ni se le han notificado judicialmente recursos que recaigan sobre la gestión publicitada.

El propietario al momento de la solicitud del certificado, deberá acompañar copia de las publicaciones realizadas en los números 4 y 5, cuando este último corresponda.[1]

Artículo 1.4.21. La Dirección de Obras Municipales deberá exhibir en el acceso principal de sus oficinas, durante el plazo de sesenta días contados desde la fecha de su aprobación u otorgamiento, una nómina con los anteproyectos, subdivisiones y permisos otorgados conforme al artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para tales efectos, la nómina que se exhibirá contendrá, a lo menos, los siguientes antecedentes:

a) Número y fecha del correspondiente permiso, de la resolución o autorización que sanciona el anteproyecto o proyecto.

b) Nombre de el o los propietarios.

c) Dirección del predio en que se emplaza el anteproyecto o proyecto.

d) Nombre de los profesionales competentes que hubieren intervenido en su elaboración.

e) Descripción o extracto del anteproyecto o proyecto respectivo.

f) Número y fecha del Certificado de Informaciones Previas que sirvió de base para la presentación del anteproyecto o proyecto.

g) Normas especiales a las cuales se acoge.

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección de Obras, en el mismo plazo de sesenta días, deberá informar de tales actuaciones al Concejo Municipal y a las Juntas de Vecinos de la unidad vecinal correspondiente; asimismo, se deberá mantener a disposición de cualquier persona que lo requiera, los antecedentes completos relacionados con dichas aprobaciones o permisos.[2]

[1] Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, agrega nuevo artículo.
[2] Modificado por D.S. 142 – D.O. 08.10.03, agrega nuevo artículo.

Artículo 1.4.22. Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la letra c) del artículo 28 undecies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto al Sistema de Información sobre el Estado de Tramitación de Permisos de Urbanización y de Edificación, las Direcciones de Obras Municipales del país, o las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en su caso, cuando otorguen permisos en reemplazo de las primeras, deberán enviar, a más tardar el día 15 de cada mes, a través del sistema de información en línea que mantendrá para dichos efectos el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la información correspondiente al mes inmediatamente anterior, de conformidad a los campos y criterios contenidos en las instrucciones que para ello impartirá la División de Desarrollo Urbano del aludido Ministerio.

Dicha información comprenderá lo siguiente:

1. Listado de solicitudes ingresadas referidas a:

a) Anteproyectos de cualquier tipo.

b) Permisos de edificación de obra nueva, ampliaciones mayores a 100 m2, reconstrucciones de cualquier tipo y alteraciones en edificios ligados a Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica.

c) Permisos de Loteos y divisiones afectas.[1]

d) Modificaciones de proyecto de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o c) anteriores.

e) Recepciones definitivas totales o parciales de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o c) anteriores.

2. Listado de anteproyectos aprobados, permisos otorgados, modificaciones de proyectos aprobadas, y recepciones definitivas totales o parciales otorgadas, referidas al numeral anterior de este artículo.[2]

[1] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevo artículo.

CAPÍTULO 5
DISPOSICIONES COMUNES A LOS PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PARA PROYECTOS EN RELACIÓN CON LOS INFORMES DE MITIGACIÓN DE IMPACTO VIAL. [1]

De las mitigaciones directas

Artículo 1.5.1. Los proyectos a que se refiere este Capítulo, que conlleven crecimiento urbano por extensión o por densificación y que ocasionen impactos relevantes sobre la movilidad local, deberán presentar y aprobar un IMIV, conforme a lo establecido en los artículos 170 al 174 y al reglamento a que se refiere el artículo 171, todos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para efectos de determinar si los proyectos a que se refiere este artículo deben elaborar un IMIV, se deberá registrar, en el sistema electrónico, creado para estos efectos, la información que determina el reglamento del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, suscrito por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A la solicitud de permiso de urbanización, de edificación o a las autorizaciones correspondientes, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación o, el certificado emitido por el sistema que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe. Cuando éste deba elaborarse y se trate de un IMIV de categoría mayor, la resolución que lo apruebe será requisito para el otorgamiento del correspondiente permiso o autorización.

Cuando se trate de proyectos que exijan la elaboración de un IMIV de categoría básico o intermedio, o de aquellos que los reemplacen, la resolución que apruebe dicho informe será requisito para la recepción definitiva de las obras aprobadas en el correspondiente permiso o autorización.

Será responsabilidad del interesado ingresar ante la Dirección de Obras Municipales el acto administrativo mediante el cual se apruebe el Informe de Mitigación, según se requiera para el otorgamiento del permiso o autorización o para la recepción definitiva, conforme a los incisos precedentes.

[1] Incorporado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18. Agrega Capítulo y articulado (vigente desde el 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020).

Cuando el IMIV aprobado sea requisito para otorgar el permiso, si ello no se efectúa dentro del plazo para pronunciarse sobre la solicitud de permiso, el Director de Obras Municipales deberá dejar constancia de ese requisito pendiente al emitir el Acta de Observaciones. Dicha observación deberá ser subsanada por el interesado dentro del plazo dispuesto en el inciso final del artículo 1.4.9. de esta Ordenanza o, en su defecto, deberá acreditar mediante documento emitido por el Sistema de Evaluación de Impacto en la Movilidad que dicho informe continúa en trámite de evaluación, conforme a los plazos establecidos en el decreto supremo Nº 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano. [1]

Producida esta última circunstancia, el Director de Obras Municipales podrá, por una segunda y última vez y dentro del plazo de 15 días desde el ingreso del referido documento emitido por el SEIM, observar la falta de aprobación del IMIV, entendiéndose que el interesado tendrá, excepcionalmente, un nuevo plazo de 60 días para subsanar esa observación.[2]

De la vigencia de los Informes de Mitigación de Impacto Vial

Artículo 1.5.2. La resolución que apruebe los Informes de Mitigación tendrá una vigencia de tres años contados desde la fecha que haya sido notificada su aprobación o certificación en caso de silencio positivo a que se refiere el artículo 172 de la Ley General, según sea el caso.

Una vez obtenido el permiso de edificación y/o de loteo emitidos por la Dirección de Obras Municipales, la vigencia de la resolución o certificación, según sea el caso, se extenderá hasta completar, como máximo, un total de diez años para efectos de solicitar la recepción definitiva de las obras de edificación y/o loteo.

Si vencido ese plazo no se solicita la recepción definitiva o, si habiendo sido solicitada ésta, es rechazada por un acto administrativo firme, el titular del proyecto deberá presentar un nuevo Informe de Mitigación y cumplir las medidas que se dispongan al aprobarlo para obtener la recepción definitiva.

Lo señalado en este artículo no será aplicable a las etapas con mitigaciones parciales ya ejecutadas y recepcionadas, cuando la resolución aprobatoria del Informe de Mitigación las hubiere considerado.

---

1 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, reemplaza incisos 3° y 4° por incisos 3°, 4°, 5° y 6°, pasando el anterior inciso 5° a ser inciso 7

2 Modificado por D.S. 12 – D.O. 14.09.2021, que agregó al D.S. 14 – D.O. 22.02.18 los incisos cuarto y final al artículo 1.5.1. (vigentes desde el 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020).

De las recepciones definitivas y parciales de los proyectos que contemplen Mitigaciones directas y/o estudios, proyectos, obras y medidas aprobados para materializar Aportes al Espacio Público

Artículo 1.5.3. Las Direcciones de Obras Municipales no podrán cursar la recepción definitiva de proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial sin que el interesado acredite la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que lo apruebe o garantice su ejecución, conforme se establece en el artículo 1.5.4. de esta Ordenanza.

En caso que dicha resolución haya considerado etapas con mitigaciones parciales, la recepción de cada etapa requerirá de la ejecución conforme de sus respectivas mitigaciones directas o del otorgamiento de la caución que garantice la respectiva etapa, en los casos que corresponda.

El certificado de recepción definitiva que emita la Dirección de Obras Municipales deberá consignar las medidas de mitigación directas que hubieren sido garantizadas.

Lo señalado en este artículo será, también, aplicable a los casos en que la Municipalidad respectiva haya aprobado materializar los Aportes al Espacio Público en estudios, proyectos, obras y medidas conforme a los incisos segundo y siguientes del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

De las garantías de ejecución de las mitigaciones directas consideradas en un Informe de Mitigación de Impacto Vial y de los estudios, proyectos, obras y medidas aprobadas para materializar Aportes al Espacio Público

Artículo 1.5.4. Para las recepciones definitivas de proyectos que conforme a este Capítulo hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, las Direcciones de Obras Municipales deberán aceptar que se garantice la ejecución de las mitigaciones directas a ejecutar, cuando la resolución que aprobó el Informe de Mitigación de Impacto Vial así lo permita.

En estos casos, el interesado en caucionar alguna medida deberá presentar los proyectos y presupuestos aprobados por los organismos competentes, pudiendo la Dirección de Obras Municipales incrementar el valor a garantizar, por resolución fundada, hasta en un 50%, considerando imprevistos y costos administrativos de contratación e inspección de las obras. Para estos efectos el interesado deberá señalar las medidas y/u obras por ejecutar, el plazo de ejecución y los demás antecedentes a que se refiere este inciso.

Las garantías podrán consistir, indistintamente, en una boleta bancaria o una póliza de seguro cuya vigencia exceda en 60 días al plazo para la ejecución o al de la prórroga si la hubiere.

Las garantías caucionarán la correcta ejecución de las mitigaciones directas dentro del año siguiente a la recepción definitiva de la edificación respectiva y/o del loteo, según sea el caso, pudiendo renovarse este plazo una sola vez, por igual periodo. En estos casos, el Director de Obras Municipales deberá dejar constancia que las mitigaciones directas se encuentran garantizadas al cursar la recepción definitiva.

Las instituciones bancarias o aseguradoras que hayan emitido el respectivo documento de garantía pagarán los valores garantizados con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales señalando que las medidas no se ejecutaron dentro de este plazo, debiendo dichos valores destinarse a la ejecución de las mitigaciones directas que hubieren sido garantizadas.

Si las mitigaciones directas que estuvieren caucionadas en la respectiva garantía no se ejecutasen dentro de los plazos antes indicados, la Municipalidad deberá dar inicio a la ejecución de las medidas en un plazo máximo de 1 año contado desde el pago de los valores caucionados, directamente o a través de otros órganos de la Administración del Estado, en este último caso, previa suscripción del respectivo convenio.

Lo dispuesto en este artículo será, también, aplicable a los casos que se haya aprobado por la Municipalidad respectiva materializar los Aportes al Espacio Público a través de estudios, proyectos, obras y medidas, a que se refiere el artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPÍTULO 6
TÉCNICAS HABILITANTES ALTERNATIVAS A LA AUTORIZACIÓN O PERMISO [1]

Artículo 1.6.1. Las técnicas habilitantes alternativas son instrumentos que, en los casos que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza, habilitan la ejecución de una obra sin requerir la dictación previa de un permiso o autorización por parte de la Dirección de Obras Municipales, entre las cuales se encuentra la presentación y archivo de una declaración jurada ante dicha repartición.

La habilitación mediante dichas técnicas no exime al propietario, al arquitecto y a los demás profesionales que intervengan del cumplimiento de las demás disposiciones legales, reglamentarias o de normas técnicas aplicables a aquellas obras que sí requieren autorización o permiso, en tanto no resulte contrario a lo establecido en el presente capítulo.

Artículo 1.6.2. Para efectos de este capítulo, la declaración jurada corresponde al documento suscrito por el propietario, el arquitecto y los demás profesionales que intervengan en el que declaran y certifican, bajo su responsabilidad y en el ámbito de sus competencias, que éstas cumplen con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que les sean aplicables, según corresponda, y que disponen de los antecedentes que así lo acreditan.

La declaración jurada podrá ser de los siguientes tipos:

a) De inicio de obras y término de ejecución, señaladas en los artículos 1.6.3. y 1.6.11. de esta Ordenanza, respectivamente.
b) De obras auxiliares, señalada en el artículo 5.1.3. de esta Ordenanza.

El contenido de las declaraciones juradas, los antecedentes que se deberán acompañar y la definición de los profesionales que en conjunto con el propietario deban suscribirlas, será el que se señale en este capítulo para cada tipo de declaración jurada.

Los planos, especificaciones técnicas y demás documentos técnicos, que se presenten junto con las declaraciones juradas, deberán ser firmados conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. de esta Ordenanza. Cada profesional que intervenga en los proyectos y obras será responsable por los documentos y planos que suscriba, en sus respectivos ámbitos de competencia.

Las obras que se indican en el presente capítulo podrán ejecutarse fuera de los límites urbanos establecidos en los planes reguladores, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

[1] Capítulo incorporado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26. Agrega Capítulo y articulado (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

De las declaraciones juradas de inicio de obras

Artículo 1.6.3. Se habilitará la ejecución de obras mediante la presentación y archivo en la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada de inicio de obras, de conformidad con los artículos 1.6.4., 1.6.5. y 1.6.6. de esta Ordenanza, previo pago de los derechos municipales establecidos en el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los siguientes casos:

a) Aquellas obras que, de acuerdo a lo dispuesto en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 5.1.4., en el inciso final del artículo 5.1.6., y en el artículo 7.2.3. de esta Ordenanza, deben ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras.

b) Edificaciones con destinos complementarios al área verde contempladas en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de esta Ordenanza, tales como sombreaderos, pérgolas, servicios higiénicos o pañoles para herramientas, siempre que no correspondan a edificaciones destinadas a equipamiento, o aquellas señaladas en el numeral 11 del artículo 5.1.2. del mismo reglamento.

c) Piscinas privadas a 1,5 m o menos del deslinde con predios vecinos.

Artículo 1.6.4. La presentación de dicha declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario, el arquitecto y los demás profesionales que intervengan.

El propietario, el arquitecto y los demás profesionales que suscriban la declaración jurada certificarán, dentro de sus ámbitos de competencia, que el proyecto cumple con las normas urbanísticas y con todas las disposiciones que le sean aplicables, y que se han acompañado todos aquellos antecedentes exigidos para cada caso. Asimismo, el arquitecto y el revisor independiente, en caso de corresponder, certificarán que se trata de aquellas obras cuya ejecución solo puede habilitarse mediante declaración jurada.

Artículo 1.6.5. En los casos señalados en el literal a) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los antecedentes que se exigen para cada obra, en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 5.1.4., en el inciso final del artículo 5.1.6. y en el artículo 7.2.3 de esta Ordenanza, según corresponda.

En los casos señalados en el literal b) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los antecedentes que se exigen para las obras menores, de acuerdo con la letra A del número 1 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.

En los casos señalados en el literal c) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con la declaración jurada de inicio de obras, se deberán presentar los siguientes antecedentes:

a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplazan las obras.

b) Planos de planta y cortes de las obras, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso, suscrito por los profesionales competentes.

c) Especificaciones técnicas.

d) Presupuesto de la obra.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos señalados en los incisos precedentes, se deberá adjuntar una propuesta con el cálculo de los derechos municipales. Asimismo, para efectos de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 170 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los casos que corresponda, será requisito acompañar el comprobante de ingreso del informe de mitigación o el certificado que acredite que el proyecto no requiere de ese informe, emitido por el sistema electrónico indicado en dicho artículo.

Cuando se trate de algunas de las obras señaladas en el inciso cuarto del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será requisito presentar el informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola y Ganadero.

Artículo 1.6.6. Presentada la declaración jurada de inicio de obra y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales emitirá, dentro del tercer día hábil siguiente, el giro de ingresos municipales para el pago de los derechos que correspondan de acuerdo con el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, calculados sobre la base del presupuesto que se adjunte a la Declaración o sobre la base de la Tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según corresponda. En el caso de presentación de la declaración jurada no procederán las facilidades para el pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Presentado el comprobante de derechos pagados, la Dirección de Obras Municipales archivará la declaración jurada y los antecedentes en un registro especial para declaraciones juradas, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. Cuando se trate de obras en edificaciones existentes o ampliaciones, dicha Dirección agregará además una copia del comprobante de archivo, al expediente del proyecto respectivo.

Una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada de inicio de obras:

1. Podrán ejecutarse las obras respectivas. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de estas.
2. La Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización que establecen los Párrafos 5° y 6° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.

De la ejecución de las obras y la vigencia de las declaraciones juradas de inicio de obras

Artículo 1.6.7. Las obras a las que se refiera la declaración jurada de inicio de obras deberán ejecutarse con estricta sujeción a dicha declaración, a los planos, a las especificaciones y a los demás antecedentes presentados a la Dirección de Obras Municipales.

Dichas obras deberán ejecutarse dentro del plazo de tres años, el cual se contará desde la fecha de archivo de la declaración jurada de inicio de obras. Si vencido ese plazo no se presenta ante la Dirección de Obras Municipales la declaración jurada de término de las obras, el propietario del proyecto deberá realizar nuevamente la presentación señalada en el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza para ejecutarlas, quedando prohibida la ejecución de las obras mientras no se haya archivado una nueva declaración jurada de inicio de obras.

Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras y disponer de las medidas de gestión y control de calidad, de conformidad con los artículos 1.2.7. y 1.2.9. de esta Ordenanza, respectivamente. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales junto con la declaración jurada de término de ejecución.

El constructor y el ITO, cuando corresponda, deberán suscribir el Libro de Obras al iniciar la ejecución de las obras del proyecto.

Respecto de los reclamos durante las faenas, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.22. de esta Ordenanza.

Artículo 1.6.8. Para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas después de archivada la declaración jurada de inicio de obras y antes de la presentación de la declaración jurada de término de ejecución, deberá observarse el mismo procedimiento descrito en los artículos precedentes, debiendo acompañar los antecedentes contenidos en el artículo 5.1.17. de esta Ordenanza, en lo pertinente.

El pago de los derechos municipales que correspondan se realizará de acuerdo con el número 12 del inciso primero del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base del presupuesto que se adjunte a la declaración jurada de inicio

de obras. En caso de aumento de superficies, el presupuesto deberá calcularse sobre la base de la Tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Si en el tiempo que medie entre el archivo de la declaración jurada de inicio de obras y antes del archivo de la declaración jurada de término de ejecución, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.18. de este reglamento.

Sin embargo, en caso de que se trate de variaciones menores en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá informarlas a la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la declaración jurada de término de ejecución.

Artículo 1.6.9. Si al introducir modificaciones, el proyecto deja de ser de aquellos cuya ejecución se habilita mediante declaración jurada de inicio de obra, no podrá continuarse con su ejecución sino hasta obtener el respectivo permiso de edificación.

Artículo 1.6.10. El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito las declaraciones juradas de inicio de obras y/o los demás antecedentes, ocurrido con posterioridad al archivo de dicha declaración, de conformidad con el artículo 5.1.20. de esta Ordenanza.

Asimismo, si durante la ejecución de una obra, esta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá dar cumplimiento a las exigencias y procedimientos señalados en el mencionado artículo.

De las declaraciones de término de ejecución

Artículo 1.6.11. Una vez finalizada la totalidad de las obras cuya ejecución se habilitó de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva una declaración jurada de término de ejecución.

La presentación de la declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario y el arquitecto que presentó la declaración jurada de inicio de obras archivada, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1.6.10. de esta Ordenanza.

Artículo 1.6.12. El propietario y el arquitecto que suscriba la declaración jurada de término de ejecución certificarán que el proyecto se ejecutó conforme a la declaración jurada de inicio de obra archivada y en cumplimiento de la normativa aplicable. Asimismo, certificarán que se presentan todos los antecedentes exigidos para cada caso.

Artículo 1.6.13. Conjuntamente con la declaración jurada de término de ejecución, el propietario deberá presentar:

a) Los antecedentes señalados en los artículos 5.2.6. o 7.3.3., de acuerdo al tipo de obra de que se trate. Para estos efectos, cuando se trate de las obras que se indican en los literales b) y c) del artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, se deberán presentar los antecedentes exigidos para obras menores.

b) Los antecedentes que acrediten el pago de los aportes en los casos señalados en el artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

c) Los antecedentes que acrediten la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que apruebe el informe de mitigación, en los casos que corresponda.

d) Una nómina que contenga la individualización del arquitecto que realizó el proyecto de arquitectura y de todos los profesionales a quienes pueda asistir responsabilidad de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 1.6.14. Una vez presentada la declaración jurada de término de ejecución y los antecedentes, la Dirección de Obras Municipales los archivará en el mismo expediente de la declaración jurada de inicio de obras respectiva, del registro especial para declaraciones juradas, y emitirá un comprobante de archivo timbrado y fechado. Tratándose de obras o ampliaciones en edificaciones existentes, la Dirección de Obras Municipales deberá agregar además una copia de dicho comprobante al expediente de la respectiva edificación.

El archivo de la declaración jurada de término de ejecución y de los antecedentes respectivos no devengará derechos municipales.

Una vez emitido el comprobante de archivo, la obra podrá ser habitada y destinada al uso señalado en la declaración jurada de inicio de obra y la Dirección de Obras Municipales podrá, en cualquier momento, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad.

Para efectos de las responsabilidades a las que alude el artículo 18 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el archivo de la declaración jurada de término de ejecución se considerará como recepción definitiva de la obra.

TÍTULO 2
DE LA PLANIFICACIÓN Y DE LOS PLANES DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO. [1]

CAPÍTULO 1
DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y SUS INSTRUMENTOS [2]

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. El proceso de Planificación Urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial que se señalan en este Capítulo. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de competencia propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen. [3]

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial que traten las mismas materias. Asimismo, estos instrumentos constituyen un sistema en el cual las disposiciones del instrumento de mayor nivel, propias de su ámbito de competencia, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

La Planificación Urbana deberá contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración e inclusión social y urbana en la forma dispuesta en esta Ordenanza. [4]

Artículo 2.1.2. Los Instrumentos de Planificación Territorial ordenados según su ámbito de competencia, son los siguientes:

- Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano
- Plan Regulador Comunal
- Plan Seccional
- Límite Urbano

Las comunas que no estén normadas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, por un Plan Regulador Comunal o por un Plan Seccional, se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.

En aquellas zonas urbanas que no estén normadas por un Plan Regulador Comunal o un Plan Seccional, situación aplicable en los casos regulados únicamente

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, modifica denominación del Título.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza capítulo 1.
[3] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza vocablo “acción” por “competencia”
[4] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega inciso final.

por un límite urbano, aplicarán las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y aquellas normas urbanísticas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y esta Ordenanza General, como adosamientos, rasantes, distanciamientos, y cesiones. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones sectoriales aplicables a las áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural protegidas por el ordenamiento jurídico vigente y a las áreas, zonas, franjas o radios de restricción. Estas normas también serán aplicables cuando se declare la nulidad total o parcial de un Plan Regulador Comunal o Seccional. Por el contrario, las normas supletorias contenidas en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, no serán aplicables en las áreas de extensión urbana establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.[1]

Artículo 2.1.3. La elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial deberá realizarse, según el ámbito de competencia propio de cada nivel, conforme a las disposiciones de este Capítulo.[2]

Sin perjuicio de lo anterior, los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del otro nivel, las que quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a su propio nivel. Estas disposiciones transitorias no serán imperativas para el nuevo instrumento.[3]

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, también se entenderán zonas normadas por un Plan Regulador Comunal o por un Plan Seccional, aquellos territorios que, conforme al inciso anterior, cuenten con disposiciones transitorias con carácter supletorio establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, sobre las materias propias del ámbito de competencia de nivel comunal.[4]

Artículo 2.1.3. bis. En los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales, en las modificaciones integrales o actualizaciones que deban efectuarse de los existentes, así como en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, en comunas en que no exista plan regulador comunal, se deberán contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, a través de normas de resguardo, condiciones o incentivos en normas urbanísticas, en todo o parte de su territorio, según corresponda.

1 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23; por D.S. 4 – D.O 06.02.26, reemplaza inciso final.
2 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza vocablo “acción” por “competencia”.
3 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 101 – D.O. 22.12.93; por D.S. 89 –D.O. 29.07.98; por D.S. 103 – D.O. 11.07.2007; por D.S. N°57 – D.O. 06.04.23, reemplaza expresión.
4 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevo inciso final.

Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, dichas disposiciones deberán establecerse en el territorio comprendido en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial de manera tal que permitan el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes.

En la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en normas urbanísticas para la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público, deberá asegurarse la participación de la comunidad en la forma que define esta Ordenanza. Asimismo, dichas disposiciones deberán ser coherentes con el diagnóstico territorial contenido en la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos, y demás componentes de los instrumentos de planificación territorial, con el objeto de enfrentar de manera efectiva y oportuna el déficit habitacional vinculado existente en el territorio planificado.

En cumplimiento de lo dispuesto en este artículo, los señalados instrumentos de planificación territorial dentro de su ámbito de competencia propio o mediante disposiciones transitorias con carácter supletorio según corresponda, deberán considerar a lo menos, como norma de resguardo, la incorporación de una cuota mínima de un 5% o superior, si fuere procedente de acuerdo al diagnóstico territorial, de viviendas de interés público aplicable en los nuevos proyectos que consideren un determinado número de unidades, en aquellas zonas, subzonas, sectores o porciones del territorio en que se admita el destino vivienda, según lo defina el mismo plan regulador; salvo que, de conformidad a los antecedentes en la Memoria Explicativa y sus estudios técnicos, con ello no sea posible promover el acceso equitativo de la población a los bienes públicos urbanos relevantes. En este último caso, de forma adicional a la cuota mínima, o en su reemplazo, según corresponda, deberán considerarse normas urbanísticas, incentivos o condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, tales como la ejecución de obras en el espacio público, la incorporación o el mejoramiento del equipamiento o áreas verdes, entre otras.[1]

***Artículo* 2.1.3. ter.** Los nuevos planes reguladores intercomunales, comunales o planes seccionales, así como sus modificaciones sustanciales conforme a lo establecido en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el decreto supremo N° 32, de 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica o aquel que lo reemplace, deberán incorporar desde la etapa de diseño, consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, según corresponda, las que se evaluarán mediante el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación conforme a lo previsto en el artículo 43 de la ley N° 21.455.[2]

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.3. bis.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.3. ter.

Artículo 2.1.4. Los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia, previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso se señalan en este Capítulo, a partir de la fecha de publicación de los actos administrativos promulgatorios, junto con su respectiva ordenanza en el sitio electrónico del organismo competente, según lo dispone el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a menos que se consigne una vigencia diferida. Su disponibilidad en el sitio electrónico del referido organismo deberá ser informada a través de un aviso en un periódico regional o comunal o en una radio comunal o regional, así como en el Diario Oficial, los que deberán indicar, al menos, el número y fecha del acto administrativo que lo promulga, la Fecha de su publicación en el sitio electrónico, la fecha de entrada en vigencia y el sitio electrónico en que se encuentra publicado.[1]

Copia certificada por el respectivo Ministro de Fe de la memoria explicativa, los planos y la ordenanza correspondiente, se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la respectiva Secretaría Regional de dicho Ministerio y, cuando se trate de instrumentos de nivel comunal, en las Municipalidades correspondientes. Cuando se trate de modificaciones o enmiendas al Instrumento de Planificación Territorial, deberá archivarse el o los actos administrativos promulgatorios que contengan el detalle de las disposiciones modificadas, junto a la memoria explicativa y, en caso de corresponder, los planos aprobados.[2]

Los documentos indicados en los incisos anteriores, junto con el informe ambiental y un resumen ejecutivo del instrumento de planificación territorial o su modificación que incluya su descripción y los principales efectos esperados, deberán estar disponibles en el sitio electrónico del organismo que los promulgó, quedando en su poder la documentación original.[3]

Los planos que conformen un Instrumento de Planificación Territorial deberán confeccionarse sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada y según lo establecido en el Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial que para los efectos instruya la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de circulares.[4]

El Patrón Nacional de Instrumentos de Planificación Territorial contendrá los requerimientos técnicos de información digital base para la elaboración de dichos instrumentos, o modificación de los mismos, incluyendo la estandarización del formato gráfico de los planos que representen la información normativa.[5]

---

1 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso.
2 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso.
3 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23; por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza inciso tercero.
4 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09; por D.S. 27 – D.O. 12.06.15, agrega oración.
5 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09; por D.S. 27 – D.O. 12.06.15, reemplaza inciso.

Junto con los planos que deban enviarse para su archivo a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, deberá entregarse una versión de los mismos en formato digital.[1]

La autoridad facultada para promulgar los Instrumentos de Planificación Territorial que hayan sido modificados, podrá aprobar versiones actualizadas de los planos y fijar el texto refundido, coordinado y sistematizado de las ordenanzas, pudiendo introducirles los cambios de forma que sean indispensables siempre que con ello no se altere, en caso alguno, su verdadero sentido y alcance.[2]

Artículo 2.1.4. bis Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las Municipalidades y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán actualizar periódicamente los Instrumentos de Planificación Territorial, según su ámbito de competencia, en un plazo no mayor a diez años.

Las Secretarías Regionales Ministeriales deberán supervigilar el cumplimiento de dicha normativa, mediante un seguimiento periódico a los instrumentos de planificación territorial, tanto de nivel comunal como intercomunal, para asegurar su actualización dentro del plazo de diez años señalado.

La referida actualización deberá enmarcarse dentro del plazo aludido, por lo tanto, la gestión necesaria para determinar la necesidad de actualización de un instrumento de planificación territorial, así como la total tramitación del procedimiento para llevarla a cabo, deberá realizarse con la debida antelación.

Para efectos de determinar la necesidad de actualización, se deberá efectuar la coordinación necesaria entre los diversos organismos de la Administración del Estado que correspondan, y se deberá dar cumplimiento a lo siguiente:

1. La Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, deberá efectuar una revisión completa del Instrumento de Planificación Territorial vigente, a objeto de determinar las necesidades de actualización, para adecuarlo a cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente Ordenanza General, a pronunciamientos de órganos competentes que los afecten directamente, así como al crecimiento urbano experimentado no acorde a lo previsto en el Instrumento de Planificación Territorial. De igual forma, para determinar las necesidades de actualización, deberán tenerse en consideración las criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del Instrumento y/o sus modificaciones sustanciales, definidos mediante la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en los casos en que se

[1] Modificado por D.S. 101 – D.O. 25.08.93; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 259 – 16.03.04; por D.S. 27 – D.O. 12.06.15, reemplaza inciso.
[2] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevo inciso final.

hubiese aplicado dicho procedimiento. Asimismo, se deberá revisar si el Instrumento de Planificación Territorial contempla criterios de integración social y urbana, mediante la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, condiciones o incentivos en las normas urbanísticas, según corresponda, y en caso de que se consideren, deberá analizarse si están o no generando los efectos esperados conforme a lo establecido en la Memoria Explicativa del plan y sus estudios técnicos. Los resultados de dicha revisión deberán traducirse en un informe fundado en el que se indicará si se requiere actualizar el Plan, y de ser así, identificar las necesidades para su actualización. En caso de identificarse estas últimas, el informe deberá especificarlas y señalar el procedimiento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza para materializar la actualización, sea este el procedimiento de modificación o enmienda. En caso contrario, de no identificarse necesidad alguna, el informe deberá dar cuenta de aquello fundadamente.

2. El informe referido en el numeral anterior deberá ser enviado:

a) A la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, tratándose de un Plan Regulador Comunal o Plan Seccional.

b) Al Gobierno Regional, cuando se trate de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

3. Dentro del plazo de sesenta días, la autoridad aludida en el numeral anterior, deberá pronunciarse aceptando u observando fundadamente el informe, según lo siguiente:

3.1. En caso que el informe dé cuenta que no se requiere actualizar el instrumento de Planificación Territorial vigente, la autoridad podrá:

a) Concordar con lo informado. En tal caso, deberá remitir su pronunciamiento a la Municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, quien deberá emitir el acto administrativo respectivo que señale que dicho Instrumento de Planificación se encuentra actualizado dentro del plazo de treinta días de la recepción del pronunciamiento, enviando la copia respectiva a la autoridad que lo emitió.

b) No concordar con lo informado. En este caso, junto con formular observaciones, deberá remitir dicho pronunciamiento a la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda. En este caso deberá explicitar las necesidades de actualización.

Una vez recibido el pronunciamiento, la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tendrá un plazo máximo de treinta días, contado desde la recepción del pronunciamiento, para responder formalmente, conforme a las siguientes situaciones:

b.1) En caso de aceptar las observaciones formuladas por la autoridad, la respuesta deberá explicitar el procedimiento a utilizar para la actualización del instrumento y el plazo para su inicio, el que no podrá superar los ciento ochenta días contados desde la fecha de la respuesta. [1]

b.2) En caso de no acoger las observaciones, deberá justificar fundadamente las razones de ello, consignando expresamente los motivos por los que se considera que no se verifican las necesidades de actualización informadas por la autoridad.

En tal caso, dentro del mismo plazo se deberá, emitir el acto administrativo que señale que dicho Instrumento de Planificación Territorial se encuentra actualizado, enviando la copia respectiva a la autoridad que emitió el pronunciamiento.

3.2. En caso que el informe dé cuenta que se requiere actualizar, la autoridad podrá:

a) Concordar con lo informado. En tal situación deberá remitir su pronunciamiento a la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda.

Una vez recibido el pronunciamiento, la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tendrá un plazo de ciento ochenta días para iniciar la actualización del Instrumento de Planificación Territorial, según lo concordado.[2]

b) No concordar con las necesidades de actualización. En este caso, deberá formular las observaciones respectivas y remitir su pronunciamiento a la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda. En este caso deberá explicitar si hay necesidades de actualización no advertidas.

Una vez recibido el pronunciamiento, la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tendrá un plazo máximo de treinta días, contado desde la recepción del pronunciamiento, para responder formalmente, conforme a las siguientes situaciones:

b.1) En caso de aceptar las observaciones formuladas por la autoridad, la respuesta deberá explicitar el procedimiento a utilizar y el plazo para iniciar la actualización, el que no podrá superar los ciento ochenta días contados desde la fecha de la respuesta. [3]

[1] Modificada por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza expresión.
[2] Modificada por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza expresión.
[3] Modificada por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza expresión.

b.2) En caso de no acoger parcial o totalmente las observaciones, deberá justificar fundadamente las razones de ello, y señalar expresamente los motivos por los que no se verifican las necesidades de actualización advertidas por la autoridad.

Junto a lo anterior, deberá explicitar el procedimiento a utilizar y el plazo para iniciar la actualización del Instrumento conforme a las necesidades de actualización detectadas, el que no podrá superar los ciento ochenta días contados desde la fecha de la respuesta.[1]

Con todo, si la Municipalidad respectiva no da inicio al procedimiento señalado en los numerales 1, 2 y 3, precedentes, para actualizar el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, de oficio podrán realizar la evaluación del respectivo Instrumento de Planificación Territorial a objeto de determinar las necesidades de actualización, de acuerdo a lo señalado en el numeral 1 de este artículo.[2]

Artículo 2.1.4. ter. Conforme a lo establecido en el artículo 28 nonies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los particulares únicamente mediante presentaciones formales y por escrito, podrán proponer a las Municipalidades, o a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo la tramitación de nuevos instrumentos de planificación territorial de nivel comunal o intercomunal según corresponda, o modificaciones a los existentes, sean o no integrales. Tratándose de instrumentos de planificación de nivel intercomunal, la respectiva Secretaría Regional Ministerial deberá enviar una copia de la propuesta recibida al respectivo Gobierno Regional.

La presentación deberá contener, como mínimo:

a) Nombre y apellido del particular que realiza la solicitud, y en su caso, de su apoderado debiendo acompañar el instrumento en el cual consta su personería.

b) Órgano Administrativo al que se dirige.

c) Individualización del instrumento al cual se refiere la propuesta.

d) Descripción de la propuesta y de las razones que fundamentan la solicitud. La descripción podrá incluir la indicación de las normas urbanísticas que se proponen de acuerdo con el ámbito de competencia del nivel de planificación de que se trate, incluyendo el establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas. En aquellos casos en que la propuesta diga relación con incorporar el uso de suelo residencial, o con aumentar la altura, densidad, coeficiente de constructibilidad o de ocupación

[1] Modificada por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza expresión.
[2] Modificada por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevo Artículo 2.1.4. bis.

de suelo en una zona o subzona, sector o porción del territorio que lo admita, se podrán adicionar en la propuesta normas de resguardo o incentivos para la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público y/o para proveer el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Junto a la presentación, podrán acompañarse antecedentes tales como, estudios técnicos en materias de movilidad, equipamiento, déficit habitacional, o amenaza o cambio climático, en cuyo caso deberá consignarse con claridad quién los presenta, quién los elaboró y a qué título. Dichos antecedentes sólo podrán ser considerados por los órganos administrativos si, cumpliendo con lo anterior, son aprobados mediante una resolución dictada por un órgano de la Administración del Estado con competencia sectorial en la materia relacionada, de acuerdo al ordenamiento jurídico. Asimismo, la propuesta podrá hacer mención a las características de los proyectos que podrían ejecutarse bajo sus términos.

En aquellos casos en que la solicitud se refiera a modificaciones a un Instrumento de Planificación Territorial de nivel intercomunal que se relacione con la definición de un nuevo límite urbano, con las normas urbanísticas aplicables al uso de suelo actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal, o con el establecimiento de usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrá proponerse y fundamentarse el establecimiento de condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La autoridad requerida podrá recabar del solicitante antecedentes o aclaraciones de los términos de la propuesta, otorgando para ello un plazo dentro del cual podrá complementarse la presentación. En el evento que el solicitante no ponga a disposición de la autoridad los antecedentes o no realice las aclaraciones en el plazo otorgado, el que se contará desde la comunicación formal de la autoridad, ésta podrá rechazar la propuesta. Con todo, la autoridad requerida podrá aceptar o rechazar las solicitudes planteadas por particulares, debiendo siempre dar respuesta fundada. En caso de ser rechazada la propuesta, deberán devolverse todos los antecedentes al interesado, debidamente timbrados.

La autoridad que promueva un nuevo instrumento de planificación o la modificación de uno existente deberá mencionar expresamente las solicitudes planteadas por particulares que se realicen en el marco de lo dispuesto en el presente artículo y que se relacionen directamente con dicha propuesta, tanto en el resumen ejecutivo a que se refiere el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en caso de proceder, como en la Memoria Explicativa y en el acto administrativo que promulgue el respectivo instrumento de planificación territorial, o sus modificaciones, sean o no integrales, según corresponda.

La infracción de los deberes señalados en los incisos anteriores será considerada una grave vulneración del principio de probidad administrativa.[1]

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.4. ter.

De la Imagen Objetivo y de los Sistemas de Información de los Instrumentos de Planificación Territorial

Artículo 2.1.5. El procedimiento de elaboración o modificación de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Comunales y Planes Seccionales, se iniciará con la elaboración y consulta de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar.

La imagen objetivo se plasmará en un resumen ejecutivo y en uno o más planos que expresen gráficamente los contenidos señalados en las letras c) y d) del inciso siguiente.

El resumen ejecutivo deberá sintetizar en lenguaje claro y simple, lo siguiente:

a) El diagnóstico territorial, con sus fundamentos técnicos y ambientales.

b) Los objetivos generales del plan.

c) Las alternativas de estructuración debidamente evaluadas, identificando en un orden priorizado aquellas por la que se propone optar, las que deben contener los principales elementos o normas de su propuesta, definidos según el ámbito de competencia del instrumento y las condiciones específicas del territorio a planificar.

   Sin perjuicio de lo anterior, siempre que alguna propuesta incluya modificaciones a los límites urbanos, la incorporación de nueva vialidad estructurante, la consideración de nuevas afectaciones a declaratoria de utilidad pública, el aumento de altura, constructibilidad o densidad, o la incorporación, aumento o disminución de las áreas de riesgo, éstas se considerarán también como principales elementos o normas de la propuesta.

d) Los cambios o efectos que provocarán las alternativas de estructuración evaluadas, respecto de la situación existente.

En los casos en que se considere modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo deberá señalarlo expresamente.

La elaboración de la imagen objetivo se realizará conforme al siguiente procedimiento:

- El Alcalde o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según se trate de un Instrumento de Planificación Territorial de nivel comunal o intercomunal, formulará la propuesta de imagen objetivo que deberá incluir los contenidos señalados en el inciso tercero de este artículo.

- El resumen ejecutivo de la imagen objetivo y sus planos, deberán ser aprobados por acuerdo del Concejo Municipal o del Consejo Regional, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, dentro de los 15 días siguientes a su recepción. Transcurrido este plazo sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que tanto el resumen ejecutivo como sus planos fueron aprobados.

- Una vez aprobados el resumen ejecutivo y sus respectivos planos, serán publicados en el sitio web de la Municipalidad y de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, debiendo exponerse a la comunidad, en lugares visibles y de libre acceso al público, a partir del mismo día de su publicación, pudiendo los interesados formular observaciones fundadas, por medios electrónicos o en soporte papel, hasta 30 días, prorrogables hasta 45 días después de publicado el resumen ejecutivo y sus planos.

- La Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, deberá informar de todo lo anterior y de la fecha de realización de las audiencias públicas al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, a las organizaciones de la sociedad civil legalmente constituidas, y a los vecinos afectados, mediante carta certificada despachada únicamente al domicilio actualizado que se tenga de dichas organizaciones, a más tardar, el mismo día en que se publiquen el resumen ejecutivo y sus respectivos planos.

- Se realizarán al menos dos audiencias públicas durante los primeros quince días del periodo de exposición al público del resumen ejecutivo y sus planos, en donde se presentará la imagen objetivo a la comunidad, debiendo invitarse al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, a las organizaciones de la sociedad civil y a los vecinos afectados. Tratándose de instrumentos del ámbito comunal deberá presentarse, además, ante el consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil.

- El lugar y plazo de exposición, así como el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas y la disponibilidad de los antecedentes en internet, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados en semanas distintas en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o las comunas involucradas, debiendo, además, ser exhibidos en lugares de afluencia de público como consultorios y colegios, difundidos a través de avisos radiales y en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna o comunas involucradas en el diseño del Plan.

- Terminado el período para realizar observaciones, la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, tendrá un plazo de 30 días para emitir un informe que sintetice todas las observaciones recibidas, y remitirlo al Concejo Municipal o Consejo Regional, según corresponda, el que a su vez, dentro de 30 días contados desde la recepción de dicho informe, deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan y tomar acuerdos respecto de las observaciones realizadas a la Imagen Objetivo, indicando si las acepta o las rechaza. Lo resuelto respecto de las observaciones, más las modificaciones que se convengan respecto de la Imagen Objetivo, se incluirán en los términos que acuerde el organismo respectivo para elaborar el anteproyecto de Plan. El Concejo Municipal o Consejo Regional deberá dar respuesta fundada a cada una de las observaciones.

- Tanto el informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la Municipalidad o la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, En caso que este acuerdo considere una modificación del límite urbano, la misma autoridad deberá informar de este hecho al Servicio de Impuestos Internos, a más tardar dentro de quinto día posterior a la fecha del acuerdo, señalando la zona considerada para estos efectos.

Todas las publicaciones que señala este artículo deberán estar disponibles dentro de los mecanismos de participación ciudadana que exige el artículo 7 del artículo primero de la ley N°20.285, sobre Acceso a la Información Pública.[1]

Artículo 2.1.6. Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido al Sistema de Información de los procesos de elaboración y aprobación de los Instrumentos de Planificación Territorial, las Municipalidades, los Gobiernos Regionales y demás órganos y servicios competentes, deberán suministrar la información al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, en los plazos que se indican, los hitos y sus fechas, referidos a los procesos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales, así como las modificaciones y enmiendas, versiones actualizadas de planos y textos refundidos de los mismos, en la forma que se expresa a continuación:

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza artículo incluido el epígrafe.

1. Inicio del proceso de elaboración o modificación del Plan. Corresponde indistintamente al acto administrativo de inicio en conformidad al decreto supremo N° 32, del Ministerio de Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica; o a cualquier otro acto administrativo que dé inicio al procedimiento de elaboración o modificación del instrumento dictado por la autoridad respectiva en la medida que corresponda a alguna actuación contemplada dentro del procedimiento previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. El plazo para informar será de 15 días de producido el hito.

2. Aprobación de la imagen objetivo por la autoridad competente y la fecha de publicación en el sitio web del órgano competente, del resumen ejecutivo y sus respectivos planos e inicio de la exposición a la comunidad. Tanto la publicación como el inicio de la exposición deberán realizarse el mismo día. Se deberá informar dentro del período comprendido entre los dos avisos publicados, a que hace referencia el numeral 4 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En caso de prórroga de la exposición, se deberá informar con anterioridad al inicio del período de dicha prórroga.

3. Acuerdo del Consejo Regional o Concejo Municipal, según corresponda, en que se definieron los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan respectivo. El plazo para informar será de 15 días, a contar de la fecha del Acuerdo.

4. Publicación en el sitio web del órgano competente del anteproyecto e inicio de la consulta pública del anteproyecto del Plan, a la que hacen referencia los artículos 36 y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tanto la publicación como el inicio de la exposición deberán realizarse el mismo día. Se deberá informar dentro del período comprendido entre los dos avisos publicados, a que hace referencia el inciso tercero del artículo 43 de la misma ley para el caso de los planes reguladores comunales, y en el plazo establecido en el numeral anterior para el caso de los Planes Reguladores Intercomunales.

5. Fecha en la que será sometido a aprobación el Plan por parte de la autoridad comunal o regional, según corresponda. Deberá ser informada con a lo menos 15 días de anticipación.

6. Aprobación del Plan, su modificación o enmienda por parte del Concejo Municipal o el Consejo Regional, según corresponda. El plazo para informar será de 15 días, a contar de la fecha de la aprobación.

7. En caso de alteración de la propuesta de modificación del límite urbano conforme a lo dispuesto en el inciso séptimo del artículo 2.1.9. y en el inciso noveno del artículo 2.1.11. de esta Ordenanza, se deberá informar, dentro de quinto día del acuerdo del Consejo Regional o del Concejo Municipal, según corresponda.

8. Promulgación del Instrumento de Planificación Territorial o su modificación. El plazo para informar será de 15 días, a contar de la fecha de promulgación.

9. Publicación del acto administrativo que promulga el Plan o su modificación. El plazo para informar será de 15 días contados desde la publicación.

Junto con la información señalada en el inciso anterior, se deberá dar cuenta de los sitios electrónicos a que se refieren los artículos 28 septies y 28 octies, en que estará disponible la información de respaldo y los actos administrativos, asociados a dichos hitos.[1]

De la planificación urbana intercomunal

Artículo 2.1.7. La Planificación Urbana Intercomunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana, y resguardará y promoverá la integración social y urbana y el acceso equitativo de la población a bienes y servicios públicos urbanos relevantes, a través de un Plan Regulador Intercomunal. En cumplimiento de lo anterior, a los referidos planes les corresponderá resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal sea aprovechada de manera eficiente y equitativa, mediante disposiciones que promuevan la integración social y urbana en torno a ejes de transporte público o equipamientos relevantes, conforme a las normas que dispone esta Ordenanza. Para estos efectos deberán considerarse, a lo menos, las vías expresas o troncales, las estaciones de servicio de transporte público como metro, ferrocarril u otros similares cuyo recorrido comunique a diversas comunas, parques intercomunales y el equipamiento de escala Mediana o Mayor destinados a educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.[2]

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación. A las áreas metropolitanas definidas de conformidad al artículo 104 bis de la ley N°19.175, incorporado por la ley N° 21.074, que no superen dicho umbral, les corresponderá aprobar un Plan Regulador Intercomunal.[3]

El ámbito de competencia propio de este nivel de planificación territorial será el siguiente: [4]

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza artículo incluido el epígrafe
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza inciso primero
[3] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega frase.
[4] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza expresión.

1. La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal.

2. En el área urbana:

a) La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.

b) La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza.

c) Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

d) Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.

e) Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.

f) La fijación de las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas. [1]

g) La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.

h) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.

i) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.

j) La fijación de condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

k) El establecimiento de incentivos en las normas urbanísticas existentes aplicables en áreas urbanas que cuenten con plan regulador comunal y admitan el destino vivienda, en donde se identifiquen sectores de buena accesibilidad a bienes

[1] Modifica por D.S. 9 – D.O. 13.04.11, modifica frase.

públicos urbanos relevantes, condicionando tales incentivos a la incorporación de un porcentaje de viviendas de interés público.

l) La identificación de áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público.[1]

3. En el área rural:

a) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

b) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.

c) La definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

d) Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para estos efectos podrán establecerse condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, conforme al artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

Artículo 2.1.7. bis. De acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán establecer condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Las condiciones que pueden establecer los planes reguladores intercomunales o metropolitanos podrán estar referidas a las siguientes obras o medidas:

a) La ejecución de obras de urbanización fuera del terreno en que se ubica el proyecto.

b) La ejecución de obras o medidas en el sistema de movilidad urbana o que mejoren los espacios públicos.

c) La inclusión de tipos de vivienda, tales como vivienda económica o vivienda social, usos de suelo o tecnologías, tales como instalaciones necesarias para la generación

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega las letras j); k); y l),
[2] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 101 - D.O. 22.12.93; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09; D.S. 29 – D.O. 14.02.26; agrega frase.

de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante tecnología solar fotovoltaica, entre otras.

d) La materialización o mejoramiento de equipamientos públicos y/o áreas verdes.

e) La incorporación de medidas que promuevan la integración social, y la sustentabilidad urbana y ambiental del territorio.

Dichas condiciones podrán establecerse, y en consecuencia serán exigibles, a los proyectos que se emplacen en:

i. Áreas urbanas, incluidas las áreas de extensión urbana, en que se admita la actividad productiva o infraestructura de impacto intercomunal conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.

ii. Áreas de extensión urbana, cuando actúe a través de disposiciones transitorias de carácter supletorio en territorios no planificados por el nivel comunal.

iii. Áreas rurales, cuando se establezcan los usos de suelo para los efectos de la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, conforme al ámbito de competencia que le es propio al nivel de planificación intercomunal.

De forma previa a la solicitud del permiso de edificación y/o de urbanización, el propietario deberá solicitar a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva la aprobación de un estudio de impacto urbano, el cual deberá precisar la forma en que el proyecto cumplirá con las condiciones definidas en el plan regulador de nivel intercomunal del presente artículo, y cómo ello permite acometer las finalidades para las cuales fueron establecidas conforme se indique en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar el cumplimiento del contenido del estudio de impacto urbano, para lo cual dispondrá de un plazo de quince días para su aprobación, o para formular observaciones fundadas, según corresponda, contados desde la fecha de su presentación. El propietario contará con quince días para aclarar o subsanar las observaciones efectuadas por la Secretaría Regional Ministerial a contar de su notificación, quien deberá resolver en definitiva la aprobación o rechazo del estudio, dentro del plazo de quince días contados a partir del ingreso de la subsanación de las observaciones. La resolución que apruebe el Estudio de Impacto Urbano deberá señalar expresamente si autoriza o no a garantizar el cumplimiento de las condiciones para efectos de la recepción definitiva de las obras, y una copia deberá ser enviada a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones para su conocimiento.

Los permisos de construcción que se requieran para la ejecución del proyecto respectivo no podrán otorgarse por parte de la Dirección de Obras Municipales, en tanto no se apruebe el respectivo estudio de impacto urbano. La Dirección de Obras Municipales no podrá formular observaciones al estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Los estudios de impacto urbano deberán considerar el área de influencia total del proyecto para efectos de las mitigaciones directas que regula el Capítulo II del Título V de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporando a lo menos, cuando corresponda, la red de vías estructurantes existentes o proyectadas con las que se conectarán las nuevas áreas urbanas, y territorio o sector geográfico con el que interactuarán funcionalmente, toda vez que el plan regulador de nivel intercomunal podrá establecer que las condiciones definidas deberán cumplirse en dichas áreas de influencia, lo cual deberá encontrarse justificado en la Memoria Explicativa. En tal caso, para la evaluación y aprobación de las medidas de mitigación del IMIV, el cumplimiento de las condiciones definidas en el instrumento de planificación territorial, deberán considerarse en la "situación con proyecto", de acuerdo con lo dispuesto en el decreto supremo N° 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, reglamento sobre Mitigación de Impactos al Sistema de Movilidad Local derivados de proyectos de crecimiento urbano, o aquel que lo reemplace.

El estudio de impacto urbano deberá contener como mínimo los siguientes antecedentes:

1. Esquema general del proyecto, precisando la línea oficial y superficie del terreno en que se emplazará; ubicación y superficie de los lotes resultantes en el caso de proyectos de crecimiento urbano por extensión, el emplazamiento de las edificaciones consideradas y de los sectores de estacionamientos, y vías de circulación interna en caso de ser consideradas.

2. Identificación de los usos, destinos y actividades que se desarrollarán.

3. Descripción de las condiciones que deben cumplirse de acuerdo con el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda.

4. Descripción de la forma en que se dará cumplimiento a las condiciones establecidas en el plan regulador intercomunal o metropolitano, según corresponda. Deberá incluirse una presentación preliminar y esquemática de las obras o medidas que se requiera ejecutar, junto a un presupuesto estimado.

5. En caso de considerar la construcción por partes del proyecto, deberán individualizarse expresamente las obras o medidas proporcionales que permitan habilitar independientemente a cada una de dichas partes para efectos de la recepción definitiva parcial, en caso de corresponder.

El informe deberá ser suscrito por un profesional competente de acuerdo con el tipo de condición de que se trate.

Será requisito para cursar la recepción definitiva total o parcial de los proyectos a los que le sean aplicables las condiciones dispuestas en este artículo, acreditar que las respectivas obras o medidas estén ejecutadas, o en su defecto deberán garantizarse ajustándose a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En estos casos, el interesado en caucionar alguna condición deberá presentar los proyectos y presupuestos aprobados por los organismos competentes, pudiendo la Dirección de Obras Municipales incrementar el valor a garantizar, por resolución fundada, hasta en un 50%, considerando imprevistos y costos administrativos de contratación e inspección de las obras. Para estos efectos el interesado deberá señalar las obras o medidas que corresponden a las condiciones por ejecutar, y el plazo de ejecución. Las garantías caucionarán la correcta ejecución de las condiciones dentro del año siguiente a la recepción definitiva de las obras, pudiendo renovarse este plazo una sola vez, por igual periodo. Las garantías podrán consistir, indistintamente, en una boleta bancaria o una póliza de seguro cuya vigencia exceda en sesenta días al plazo para la ejecución o al de la prórroga si la hubiere. El certificado de recepción definitiva deberá consignar las obras o medidas que han sido garantizadas.

El incumplimiento de las condiciones garantizadas dentro del año siguiente a la recepción definitiva de las obras o su renovación acarreará, además del cobro de las cauciones, la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales cuyas obras no se hubiesen ejecutado a esa fecha. Las instituciones bancarias o aseguradoras que hayan emitido el respectivo documento de garantía pagarán los valores garantizados con el solo mérito del certificado que otorgue el Director de Obras Municipales señalando que las condiciones no se ejecutaron dentro de plazo, debiendo dichos valores destinarse a la ejecución de las obras o medidas garantizadas. En este caso, la Municipalidad deberá iniciar su ejecución en un plazo máximo de un año contado desde el pago de los valores caucionados, directamente o a través de otros órganos de la Administración del Estado, en este último caso, previa suscripción del respectivo convenio.

La verificación del incumplimiento que conlleva la caducidad de las autorizaciones o permisos otorgados deberá realizarse por parte de la respectiva Dirección de Obras Municipales, mediante un procedimiento administrativo tramitado conforme a la ley N° 19.880. El procedimiento podrá iniciarse de oficio, a solicitud de otro órgano de la Administración del Estado o por denuncia de uno o más interesados. En todos los casos se deberán aportar los antecedentes para tener por incumplida la condición pertinente. La Dirección de Obras podrá solicitar informe a otros órganos de la Administración del Estado, quienes deberán informar dentro del plazo máximo de treinta días contados desde la solicitud. En dicho procedimiento administrativo siempre deberá darse audiencia previa, y traslado al interesado titular del proyecto.

La Dirección de Obras Municipales tendrá un plazo máximo de sesenta días hábiles contados desde el inicio del procedimiento para pronunciarse. Si resuelve tener por acreditado el incumplimiento de la condición respectiva, informará en el mismo acto la caducidad de dicha autorización. La caducidad no afectará a las obras que contaren con recepciones definitivas parciales.[1]

Artículo 2.1.8. El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto por los siguientes documentos:

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.7. bis.

1. **Memoria Explicativa**, que deberá dar cuenta del cumplimiento de los requisitos y principios contemplados en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan.

Deberá contener al menos:

a) Un resumen ejecutivo de la imagen objetivo y los acuerdos alcanzados conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza. Se deberá incluir la fundamentación acerca de cómo fueron incluidos en el diseño del Plan, los términos que estableció la imagen objetivo para la elaboración del anteproyecto.

b) Los objetivos del Plan, incluyendo metas e indicadores de seguimiento, en armonía con lo señalado en la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

c) El diagnóstico territorial y ambiental estratégico, que contendrá un análisis sistémico territorial, proyecciones y tendencias, condicionantes y potencialidades. En los casos de nuevos planes reguladores, en las modificaciones integrales o actualizaciones de los mismos, este diagnóstico deberá incluir el déficit habitacional cuantitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público existente en las comunas que conforman la unidad urbana respectiva, para lo cual deberán considerarse las siguientes fuentes estadísticas oficiales: el último Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional, o aquellos instrumentos que los reemplacen. Adicionalmente, en los casos indicados en este párrafo, este diagnóstico deberá identificar los ejes de transporte público o equipamientos relevantes que forman parte de la infraestructura pública de escala intercomunal, conforme con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.[1]

d) La descripción de los principales elementos o normas del Plan, señalando los antecedentes que los justifican según el ámbito de competencia del instrumento, contenidas en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir, además, las metodologías empleadas.

e) Los siguientes estudios técnicos, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia:

- Estudio de Movilidad Urbana, para satisfacer el crecimiento urbano.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.

- Estudio de Infraestructura Energética, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro.

- Estudio de Infraestructura Sanitaria.

- Estudio de Riesgos, de acuerdo a las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17. de este mismo Capítulo.

- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural y de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural presentes en el territorio, conforme al artículo 2.1.18. de este Capítulo. En caso de existir, se deberán citar los actos administrativos que declararon la protección oficial.

f) Las condiciones adicionales de urbanización o equipamiento, así como condiciones asociadas a obras que aporten al cuidado ambiental, y consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, según el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [1]

g) Los proyectos, obras, medidas y programas de acción que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan.

h) Un informe que dé cuenta del proceso de participación y acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para las consultas referidas en los artículos 2.1.5. y 2.1.9. de esta Ordenanza.

i) Los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente. [2]

j) La descripción de las normas del plan que permiten verificar el cumplimiento de la obligación de resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal será aprovechada de manera eficiente y equitativa, conforme a lo exigido en el artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.

k) En aquellos casos en que, conforme al inciso quinto del artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones el instrumento establezca incentivos en las normas urbanísticas en las áreas urbanas de nivel comunal, deberá contar con un acápite especial en el que se identifiquen los sectores y se justifique que ellos corresponden a zonas de buena accesibilidad a bienes públicos urbanos relevantes, con el objeto de resguardar que la infraestructura pública de escala intercomunal sea aprovechada de manera

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza la letra f).
[2] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza numeral 1 del inciso primero.

eficiente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza. Junto con lo anterior, se deberá dejar constancia expresa de la revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal, en base a los respectivos Estudios Técnicos que forman parte del plan regulador comunal, en caso de existir, con el objeto de determinar que el sector seleccionado puede absorber el mayor número de habitantes por hectárea que se propone, o en su defecto deberán elaborase como parte de la Memoria Explicativa del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los estudios técnicos que permitan sustentar dicha determinación.

Tratándose de sectores en que exista un área de riesgo definida por el plan regulador comunal, o respecto del cual haya antecedentes técnicos o históricos sobre la exposición de la población a amenazas naturales o antrópicas, deberá realizarse un análisis de riesgo que permita determinar la pertinencia de aumentar el número de habitantes. En ambos casos, tanto el análisis de suficiencia como el de riesgo, deberá ser elaborado y suscrito por profesional especialista.

La revisión y análisis de la suficiencia de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal, así como el de riesgo no será necesaria en aquellos casos en que el incentivo se establezca dentro de los márgenes de la capacidad máxima de edificación admitida en la respectiva zona, subzona, sector o porción del territorio regulada por el respectivo plan regulador comunal, sin aumentarla.[1]

2. **Ordenanza**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación urbana intercomunal.

3. **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos del Plan.[2]

Artículo 2.1.9. El Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano y sus modificaciones será elaborado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con consulta a las Municipalidades correspondientes y a los organismos de la Administración del Estado que sean necesarios.

Dicho proceso se iniciará con la formulación y consulta de la imagen objetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, debiendo ajustarse, además, a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Posteriormente, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, elaborará el anteproyecto del Plan conforme a los términos acordados por el Consejo Regional, a que se hace referencia en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevas letras j) y k).
[2] Modificado por D.S. 6 – D.O. 30.03.01.

Elaborado el anteproyecto del Plan, el Consejo Regional acordará someterlo al proceso de consulta pública, conforme a lo dispuesto en los numerales 2, 3 y 4 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, junto con el informe ambiental referido a la Evaluación Ambiental Estratégica cuando corresponda, debiendo incluir un resumen ejecutivo que incluya la descripción del Plan y los principales efectos esperados, en lenguaje claro y simple. La aprobación por parte del Consejo Regional a que alude el numeral 2 mencionado, no será aplicable como parte de este procedimiento.

Paralelamente a dicho proceso, se deberá consultar a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan, las que deberán pronunciarse dentro de un plazo de 30 días, contados desde su conocimiento oficial, vencido el cual, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación.

Cumplidos los trámites a que se refieren los incisos anteriores, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará el proyecto de Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano y lo remitirá al Gobierno Regional para su aprobación definitiva, junto con el expediente completo, incluyendo un informe que sintetice las observaciones recibidas.

Si el proyecto aprobado en definitiva, rechaza o altera la propuesta de modificación del límite urbano contenida en el acuerdo a que se refiere el artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, el Gobierno Regional deberá informar de este hecho a los consejos comunales de organizaciones de la sociedad civil, a las organizaciones de la sociedad civil, a los vecinos afectados y demás interesados que hayan formulado observaciones fundadas, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de quinto día de la aprobación del Consejo Regional, para efecto de lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de dicha ley y, dentro del mismo plazo, al Servicio de Impuestos Internos, identificando la zona afectada, cumpliendo con ello lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 28 octies.

Las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal se entenderán automáticamente incorporadas a los Planes Reguladores Comunales.

Los planos originales del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano deberán llevar la firma del Gobernador Regional y del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.[1]

Artículo 2.1.9. bis. Podrán aprobarse enmiendas a los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, cuando se trate de las siguientes modificaciones calificadas como no sustantivas y recaigan solo en disposiciones relativas al ámbito de competencia que le es propio.

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza artículo.

a) Establecer declaratorias de utilidad pública destinadas a vías expresas y troncales, solo cuando se trate de ensanches, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra i) de este inciso.[1]

b) Reclasificar o asimilar la vialidad.

c) Disminuir la calificación de los usos permitidos, según sus riesgos conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, para actividades productivas, en zonas o subzonas que permitan dichos usos.

d) Incrementar o disminuir hasta en un 20% las densidades promedio y/o densidades máximas fijadas por el instrumento conforme al literal f) del numeral 2 del artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.

e) Incrementar o disminuir las normas urbanísticas aplicables a la infraestructura o actividades productivas, dentro de los márgenes contenidos en el inciso cuarto del artículo 2.1.13. de esta Ordenanza, en tanto no sean contrarias a lo dispuesto en este artículo.

f) Disminuir alguna de las áreas verdes definidas en el Plan como uso de suelo, en un porcentaje inferior al 5% de su superficie.

g) Reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural.

h) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.

i) Modificar los trazados de las vías intercomunales, siempre que se cuente con un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.

La alteración por la vía de la enmienda en los márgenes establecidos para cada condición, podrá ser ejercitada en forma parcial, sucesiva o total, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición.

Las enmiendas que trata este artículo, deberán contemplar una consulta a las Municipalidades correspondientes, las que tendrán un plazo de 30 días para pronunciarse, contados desde la recepción de la solicitud de pronunciamiento. Paralelamente, se deberá efectuar una consulta pública conforme al siguiente procedimiento:

[1] Modificado por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza letra.

1. Informar por medio de dos avisos publicados en semanas distintas, en un medio de amplia difusión regional, el plazo y el lugar en que se expondrá la propuesta de enmienda, acompañada de un resumen ejecutivo de la misma, en lenguaje claro y simple, que incluya su descripción y los principales efectos esperados. Dichos documentos deberán publicarse, además, en el sitio electrónico del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y/o del Gobierno Regional respectivo.

2. Exponer la propuesta de enmienda y su resumen ejecutivo por un plazo de treinta días.

3. Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca de la propuesta de enmienda, hasta quince días después del vencimiento del plazo de exposición señalado en el numeral anterior.

4. Vencido dicho plazo deberá elaborarse un Informe que sintetice las observaciones recibidas, el que se adjuntará a la propuesta de enmienda, para la aprobación del Consejo Regional.

Las enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la ley General de Urbanismo y Construcciones, referidas a la imagen objetivo, debiendo en todo caso, dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha Ley General, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.[1]

De la planificación urbana comunal

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 deberá dar cuenta del cumplimiento de los requisitos y principios contemplados en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los principales elementos del Plan.

   Deberá contener al menos:

   a) Un resumen ejecutivo de la imagen objetivo y los acuerdos alcanzados, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza. Se deberá incluir la fundamentación acerca de cómo fueron incluidos en el diseño del Plan,

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevo artículo 2.1.9. Bis.

los términos que estableció la imagen objetivo para la elaboración del anteproyecto.

b) Los objetivos del Plan, incluyendo metas e indicadores de seguimiento, en armonía con lo señalado en la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

c) El diagnóstico territorial y ambiental estratégico, que contendrá un análisis sistémico territorial, proyecciones y tendencias, condicionantes y potencialidades. En el caso de nuevos planes reguladores, en las modificaciones integrales o actualizaciones de los mismos, este diagnóstico deberá incluir un análisis expreso sobre el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo vinculado a la provisión de vivienda de interés público existente en la comuna, para lo cual deberán considerarse al menos las siguientes fuentes estadísticas oficiales: el último Censo de Población y Vivienda y la Encuesta de Caracterización Socio Económica Nacional, o aquellos instrumentos que los reemplacen.[1]

d) La descripción de los principales elementos o normas del Plan, señalando los antecedentes que los justifican según el ámbito de competencia del instrumento, contenidas en el artículo 2.1.10. bis de esta Ordenanza y las condiciones específicas del territorio a planificar, debiendo incluir, además, las metodologías empleadas. [2]

e) Los siguientes estudios técnicos, los que necesariamente deberán estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia:

- Estudio de Movilidad Urbana, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.

- Estudio de Infraestructura Energética, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro.

- Estudio del Equipamiento Comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión.

- Estudio de Riesgos, de acuerdo a las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17. de este mismo Capítulo,

- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural presentes en el territorio, conforme al artículo 2.1.18. de este Capítulo.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
[2] De acuerdo con 2.1.3. alcance de la Contraloría General de la República N° E325313 de fecha 23.03.23 debe entenderse que esta referencia es al Artículo 2.1.10. bis de la OGUC; Modificado por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza frase.

- Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural conforme al artículo 2.1.18. de este Capítulo, sea para reconocer las existentes con protección oficial, o para definir nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica incluyendo en este último caso, la fundamentación y registro técnico incorporados en fichas de valoración. Asimismo, dicho estudio también podrá determinar fundadamente la desafectación de inmuebles o zonas de conservación histórica.

f) Los incentivos en normas urbanísticas aplicables en todo o parte del territorio, conforme a las condiciones establecidas en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

g) Los proyectos, obras y medidas que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan.

h) Un informe que dé cuenta del proceso de participación y acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para las consultas referidas en los artículos 2.1.5. y 2.1.11. de esta Ordenanza.

i) Los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente.[1]

j) La descripción de la forma en que se contemplan los criterios de integración e inclusión ocial y urbana conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y lo establecido en esta Ordenanza.[2]

2. **Estudio de Factibilidad**, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado. El Estudio podrá incluir la factibilidad de implementación de sistemas de recolección y reutilización de aguas grises. Este Estudio de Factibilidad requerirá consulta previa a la respectiva empresa concesionaria de servicios sanitarios.[3]

3. **Ordenanza Local**, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes a este nivel de planificación territorial.[4]

4. **Planos**, que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000**,** 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.

---

1 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza numeral 1.
2 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nueva letra j).
3 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega nuevo texto (vigente desde el 05.05.2025).
4 Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.09.19, sustituye numeral.

No obstante, lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.9., los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas.

Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio.

Los estudios o trabajos complementarios del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.[1]

Artículo 2.1.10. bis La Planificación Urbana Comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal, en concordancia con las metas regionales de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental contempladas en las respectivas políticas o instrumentos vigentes, incorporando disposiciones que resguardan y promuevan la integración social y el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos. Las disposiciones del Plan Regulador Comunal se referirán a los siguientes aspectos urbanísticos: [2]

a) El límite urbano de los centros poblados.

b) La red vial del área urbana de la comuna.

Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes con sus respectivos anchos de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de esta Ordenanza;

La asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza;

Las vías expresas y troncales, cuando estas hubieren sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.3. de esta Ordenanza.

c) Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, elimina expresión.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza el inciso primero

e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

f) Zonificación en que se dividirá la comuna, la que podrá desagregarse, a su vez, a nivel de subzonas, sectores o una porción específica del territorio, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima; densidades máximas, exigencias de estacionamiento según destino de las edificaciones; áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.

g) Disposiciones que resguarden y promuevan la integración social y urbana y el acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes, a través de normas urbanísticas, normas de resguardo expresadas como porcentajes o cuotas obligatorias de viviendas de interés público, o incentivos según corresponda. En aquellos casos en que el plan regulador intercomunal o metropolitano hubiere definido áreas de desarrollo prioritario para viviendas de interés público, cuando se elaboren, modifiquen integralmente o actualicen los planes reguladores comunales que incluyan tales áreas, éstos deberán reconocerlas y establecer las disposiciones normativas que correspondan para evitar o revertir la segregación urbana o habitacional de las viviendas de interés público. Las disposiciones que se establezcan deberán ser coherentes con aquella infraestructura pública de escala intercomunal identificada por el nivel intercomunal conforme con lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de esta Ordenanza.[1]

h) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente:

- Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos en el caso de las propiedades abandonadas.

- Exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio.

- Los espacios públicos del territorio del plan, en particular, sus características referidas, entre otros aspectos, a arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejones, los cuales, si fuere necesario, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nueva letra g).

- Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

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

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

El instrumento podrá definir al interior de cada zona, subzona, sector o porción del territorio, la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí. Deberá precisarse la forma de aplicar dichas normas y disposiciones en aquellos casos en que, atendidas las características del proyecto, pudiera ser aplicable más de una de ellas, como, por ejemplo, en el caso de proyectos que consideren dos o más usos de suelo y el plan supedite una norma urbanística al destino de la edificación.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.[1]

Conforme a lo señalado, los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza incisos cuarto y quinto.

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, que utilicen los incentivos en las normas urbanísticas aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

El Plan Regulador Comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicha área los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aun cuando el proyecto de que se trate no haga uso de los incentivos a las normas urbanísticas.[2]

En aquellos sectores protegidos bajo la categoría de Zona Típica o Zona de Conservación Histórica, o en alguna de las categorías que las reemplacen, no podrán establecerse incentivos normativos.[3]

Artículo 2.1.11. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

El Plan Regulador Comunal, o su modificación, será elaborado por la Municipalidad respectiva, iniciando dicho proceso con la formulación y consulta de la imagen objetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, debiendo ajustarse, además, a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

Posteriormente, la Municipalidad respectiva, elaborará el anteproyecto del Plan conforme a los términos acordados por el Concejo Municipal, a que se hace referencia en el artículo 2.1.5. de esta Ordenanza.

Elaborado el anteproyecto del Plan, que contendrá el informe ambiental referido a la Evaluación Ambiental Estratégica cuando corresponda, el Concejo Municipal acordará someterlo al siguiente proceso de participación ciudadana:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del Instrumento de Planificación Territorial propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de los contenidos del Plan Regulador Comunal.

   Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de un aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna, se pondrá en conocimiento de los vecinos que dicha información, acompañada de la memoria explicativa, estará a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.09.19, D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza inciso.
[3] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo inciso final.

que allí se indique. En este mismo aviso se indicará el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere el número siguiente.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el anteproyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.

3. Consultar la opinión del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, en sesión citada expresamente para este efecto.

4. Exponer el anteproyecto del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. y el informe ambiental si corresponde, por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas.

5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas a esa fecha. Estas consultas no serán necesarias cuando el informe ambiental declare que el anteproyecto se ajusta al acuerdo del Concejo Municipal a que se refiere el número 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

6. Los interesados podrán formular por escrito las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto de Plan Regulador Comunal, hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior o del vencimiento del plazo de exposición del anteproyecto a la comunidad, en su caso.

El lugar y plazo de exposición del anteproyecto de Plan Regulador Comunal y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna. Con todo, los documentos que integren el anteproyecto del Instrumento de Planificación Territorial, o sus modificaciones, deberán estar disponibles en el sitio web municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto con un resumen ejecutivo que incluya, en un lenguaje claro y simple, la descripción del instrumento y sus principales consecuencias o efectos esperados.

Cumplidos los trámites anteriores, el Alcalde deberá presentar el anteproyecto de Plan Regulador Comunal para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto de Plan Regulador Comunal dentro de un plazo máximo de sesenta días, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de

las materias impugnadas. Transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, es decir, sin que haya un acuerdo que rechace la totalidad del anteproyecto, o sin que haya un acuerdo que apruebe modificaciones al mismo, o que se pronuncie sobre las materias impugnadas por la comunidad a través de las observaciones recibidas, se entenderá que el anteproyecto fue aprobado. Cuando se tratare de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerd os deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido anteproyecto, salvo que el anteproyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto de este artículo. aludido proyecto, salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso cuarto de este artículo. Para estos efectos se entenderá que una modificación implica nuevos gravámenes, cuando por su intermedio se establezcan nuevas circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, conforme al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o se amplíen o modifiquen las superficies de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto. Asimismo, se entenderá que una modificación implica nuevas afectaciones, cuando por su intermedio se definan nuevas áreas de protección de valor patrimonial cultural, nuevas áreas de riesgo, nuevas zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio con uso de suelo área verde exclusivo, o se amplíen o modifiquen las superficies de aquellas consideradas originalmente en el anteproyecto; o se prohíba un uso de suelo admitido en el instrumento de planificación territorial vigente.[1]

El proyecto de Plan Regulador Comunal aprobado en definitiva será remitido con todos sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contados desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con esta Ordenanza General y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere. Adicionalmente, en el caso de nuevos planes reguladores comunales, actualizaciones o modificaciones integrales de los mismos, a través de este informe deberá verificarse que el instrumento de planificación territorial contemple criterios de integración e inclusión social y urbana, a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, o incentivos en las normas urbanísticas, y que ellos sean coherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa, refiriéndose expresamente a la forma en que ellos han sido incorporados. Si producto de su revisión, la Secretaría Ministerial formulare observaciones técnicas, o vinculadas a la falta de criterios de integración e inclusión social y urbana en el proyecto o su incoherencia, suspenderá el plazo señalado en este inciso, en cuyo caso deberá devolver los antecedentes que correspondan al Municipio para su subsanación, otorgando un plazo máximo de veinte días para ello. Una vez reingresados los antecedentes por parte del Municipio, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante. En el evento que el Municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos o aquellos vinculados a la incoherencia o falta de criterios de integración social y urbana observados.[2]

---

1 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.

2 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza inciso octavo

Si el proyecto aprobado rechaza o altera la propuesta de modificación del límite urbano contenida en el acuerdo a que se refiere el artículo 2.1.5. de la presente Ordenanza, el Alcalde, dentro de quinto día de tomado el acuerdo, junto con enviarlo a la Secretaría Regional Ministerial respectiva, con copia al Concejo Municipal, informará de este hecho al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para efecto de lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de dicha ley, y al Servicio de Impuestos Internos, identificando la zona afectada. El Alcalde deberá, asimismo, informar de este hecho a los consejos comunales de organizaciones de la sociedad civil, a las organizaciones de la sociedad civil, a los vecinos afectados y demás interesados que hayan formulado observaciones fundadas, cumpliendo con ello lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 28 octies.

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, será remitido directamente al Municipio, con copia al Gobierno Regional. Si el informe es favorable, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o de Plan Seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto de Plan Regulador Comunal no se ajustare a esta Ordenanza General o al Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, o no contemplare criterios de integración e inclusión social y urbana, o ellos fueren incoherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá al Municipio conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, debiendo este corregir las discordancias con esta Ordenanza General, en su caso, pudiendo modificar el proyecto de Plan Regulador Comunal para concordarlo con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá al Gobierno Regional el proyecto de Plan Regulador Comunal, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.[1]

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, será remitido al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el Consejo sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal en la forma establecida en los tres incisos anteriores, este será promulgado por resolución del Gobernador Regional. [2]

---

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, intercala frase.
[2] Modificado por D.S 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza expresión.

Los gastos que demande la publicación de los actos administrativos que promulguen la aprobación del Plan junto con el resto de la información a que se alude en el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, serán de cargo del órgano al cual compete su aprobación.

Los planos originales que conformen el Plan Regulador Comunal, sus modificaciones o enmiendas, deberán llevar la firma de la autoridad que promulgó el Plan.

Las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se sujetarán al mismo procedimiento señalado en el presente artículo.[1]

Artículo 2.1.12. A contar del inicio de la elaboración del anteproyecto de Plan Regulador Comunal, los Municipios deberán solicitar la asesoría técnica tanto de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo como de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente que correspondan, con el objeto de uniformar criterios respecto de los parámetros técnicos y medioambientales que se deberán contemplar y concordar procedimientos en forma previa al despacho oficial del anteproyecto de Plan Regulador Comunal hacia tales instancias para requerir su pronunciamiento.[2]

Artículo 2.1.13. Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo, sin perjuicio de las disposiciones aplicables en particular para las materias indicadas en los numerales 4, 5 y 6 del inciso segundo del citado artículo, conforme se establece en el artículo 2.1.13. bis de esta Ordenanza.[3]

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la municipalidad podrá redefinir la localización de un equipamiento vecinal existente en los barrios o sectores, para lo cual será necesario cambiar los usos de suelo establecidos en el Plan Regulador Comunal en su nueva ubicación, el que quedará destinado exclusivamente a equipamiento vecinal. Las normas en el terreno en que se localizaba originalmente el equipamiento vecinal podrán asimilarse a las de la zona predominante entre aquellas adyacentes al terreno, o bien, podrán mantenerse las que estaban vigentes en la zona en que este se ubicaba.[4]

Para efectos de lo dispuesto en el número 2, del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar enmiendas a fin de introducir ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes,

1 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza vocablos.
3 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
4 Modificado por D.S. 25 – D.O. 26.11.24, reemplaza inciso 2°.

referidos a pasajes y vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.[1]

Para efectos de lo dispuesto por los números 3, 5 y 6 . del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, según corresponda dentro de los márgenes que se señalan a continuación: [2]

a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad. En el caso de las enmiendas que inciden en las materias establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el incremento de la altura o densidad podrá ser de hasta un 50%, sin perjuicio del deber de darcumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley Nº 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.[3]

b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial. En el caso de las enmiendas que inciden en las materias establecidas en los numerales 5 y 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el incremento de los coeficientes señalados o el incremento o disminución del tamaño predial para efectos de la superficie de subdivisión predial mínima podrá ser de hasta un 50%, sin perjuicio del deber de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7 bis de la ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.

d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.

e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.

f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.

g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso tercero.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, reemplaza expresión y agrega expresión.
[3] Modificado por D.S. 29 – D.O: 14.02.26, agrega frase.

i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.[1]

j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.

l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.

m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurarte al nivel inmediatamente superior o inferior.

n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento.[2]

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo. Una vez aprobadas tales enmiendas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.[3]

Las enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28° octies de la referida Ley General, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.[4]

5

[1] Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, elimina locución.
[2] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega nuevos literales.
[3] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso sexto.
[4] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza inciso séptimo.
[5] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, por D.S. 33 – D.O. 20.04.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, elimina inciso.

Artículo 2.1.13. bis. Conforme a lo establecido en el numeral 4 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá establecer por la vía de una enmienda condiciones para la utilización de la capacidad máxima de edificación admitida en una zona residencial o en parte de esta, tales Como, la incorporación de una cuota, porcentaje o cantidad determinada de viviendas de interés público exigible los proyectos de edificación, u otras exigencias que permitan promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes. Para estos efectos, la capacidad máxima de edificación corresponderá a aquella definida en el artículo 1.1.2. de esta Ordenanza, y las condiciones para su utilización podrán establecerse por rangos proporcionales a dicha capacidad máxima.

Para los fines dispuestos en los números 5 y 6 del inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá establecer incentivos normativos, para lo cual deberán delimitarse los sectores en que podrá tramitarse el procedimiento de enmienda, los que podrán corresponder a una zona existente del Plan o generase una nueva zona, subzona, sector o porción del territorio, según corresponda.

A fin de delimitar dichos sectores se deberá verificar si sus indicadores y estándares de desarrollo urbano son deficitarios, o si por el contrario poseen un potencial de densificación en atención a los bienes públicos urbanos relevantes existentes o proyectados. Para ello deberá determinarse si se encuentran insertos dentro de un área que reúna, un servicio de transporte público o un eje estructurante de movilidad; dos equipamientos de interés público; y un área verde, en base a los siguientes parámetros:

a) 700 metros de recorrido peatonal medidos desde alguno de los accesos a una estación de servicio de transporte público, tales como las utilizadas por sistemas de metro, ferrocarril urbano o suburbano u otros modos similares. Alternativamente, podrán considerarse los ejes de transporte que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación; la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares; la existencia de infraestructura especializada o con prioridad de circulación para el transporte público mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas; u otras condiciones, en cuyo caso la distancia a considerar será de 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde el eje de la vía respectiva.

b) 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde alguno de los accesos de a lo menos dos equipamientos de interés público. Se entenderán por equipamientos de interés público para estos efectos, los establecimientos educacionales destinados a los niveles de educación básica o media, los establecimientos de salud que formen parte de la Red Asistencial del respectivo Servicio de Salud, el equipamiento comercial, con destinos referidos a la compraventa de mercaderías diversas, equipamiento de clase servicios, sean públicos o privados, que presten un servicio de interés público tales como oficinas públicas, bancos o financieras,

y equipamiento deportivo o de cultura. En el caso de las tres últimas clases de equipamiento, éste deberá ser de escala mediana o mayor.

c) 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde cualquier punto de acceso a un Parque o área verde de uso público, de una superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados.

La determinación del área podrá considerar aquellos serv1c1os de transporte público o ejes estructurantes de movilidad, equipamientos, parques o áreas verdes respecto a los cuales exista una inversión pública con permiso, en ejecución o se encuentre recomendada satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuente con presupuesto asignado para ello, que asegure su entrada en funcionamiento dentro de un plazo no mayor a dos años.

Para efectos de la aplicación del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá que los sectores presentan indicadores de desarrollo urbano deficitarios cuando éstos queden fuera del área definida por los parámetros establecidos en los incisos tercero y cuarto de este artículo, caso en el cual podrá aplicarse el numeral 5° del citado artículo. En este último caso, los incentivos en las normas urbanísticas que se establezcan deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público y copulativamente, al cumplimiento de exigencias adicionales que tengan por propósito la puesta en valor o la revitalización del sector, tales como la ejecución de obras en el espacio público o la obligación de destinar parte de lo edificado a destinos específicos en beneficio de la comunidad.

En aquellos sectores que se encuentren dentro del área definida por los parámetros precedentemente citados, se entenderá que ellos poseen un potencial de densificación que puede aumentarse, caso en el cual podrá aplicarse el numeral 6 del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este caso, los incentivos en las normas urbanísticas que se establezcan deberán quedar condicionados a la incorporación de viviendas de interés público, sin perjuicio de la posibilidad de establecer otras condiciones adicionales destinadas a promover el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes.

Las enmiendas reguladas en este artículo solo podrán tramitarse en sectores en los que el respectivo plan regulador comunal ya admite el uso de suelo residencial destino vivienda.[1]

Artículo 2.1.13. ter. En aquellos casos en que la actualización de un plan, regulador comunal conforme a lo exigido en el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se efectúe a través de un procedimiento de enmienda, el proyecto aprobado por el concejo municipal será remitido con todos sus antecedentes a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Dicha Secretaría Ministerial dentro del plazo de 30 días contados desde su recepción, emitirá un informe mediante el cual verificará que el proyecto

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.13. bis.

contemple criterios de integración e inclusión social y urbana a través de la incorporación de normas urbanísticas, normas de resguardo, o incentivos en las normas urbanísticas, y que ellos sean coherentes con los antecedentes de diagnóstico que forman parte de la memoria explicativa.

Si producto de su revisión, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo formulare observaciones, dentro del plazo antes señalado deberá devolver los antecedentes que correspondan al Municipio para su subsanación, otorgando un plazo máximo de veinte días para ello. Una vez reingresados los antecedentes por parte del Municipio, la referida Secretaría Ministerial deberá evacuar su informe definitivo dentro del plazo de quince días. En el evento que el Municipio no subsane las observaciones, la Secretaría Ministerial respectiva, deberá emitir un informe negativo fundado indicando expresamente las materias observadas. El proyecto junto con sus antecedentes y el informe que al efecto emita la Secretaría Ministerial será remitido a la Municipalidad para continuar con su aprobación conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.13. Con todo, el proyecto solo podrá ser promulgado contando con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.[1]

Artículo 2.1.14. En los casos a que se refiere el inciso primero del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que para la aplicación del Plan Regulador Comunal se requiera de estudios más detallados, para fijar con exactitud los trazados y anchos de calle, la zonificación y el uso de suelo detallados, los terrenos afectos a expropiación u otras disposiciones que afecten los espacios públicos, y en los casos a que se refiere el inciso tercero del mismo artículo, ello se hará mediante Planos Seccionales.[2]

El procedimiento de aprobación de los Planos Seccionales será el siguiente:

1. El Alcalde, mediante decreto, fijará la fecha y lugar en que se expondrá al público el proyecto de Plano Seccional, lo cual deberá comunicarse al público mediante al menos dos publicaciones de prensa, efectuadas en algún diario de los de mayor circulación en la Comuna, con no menos de 7 días de diferencia entre ellos, señalando el lugar, la fecha de inicio**,** el período de exposición y la fecha de término de éste, y la fecha de término del plazo para que las personas interesadas puedan formular observaciones o indicaciones.

2. Exposición al público del proyecto de Plano Seccional, durante un plazo no inferior a 30 días, para que los interesados se informen debidamente de todos sus antecedentes. La exposición deberá iniciarse a más tardar 7 días después de la segunda publicación.

3. Cualquier persona, natural o jurídica, podrá formular, por escrito, las observaciones o indicaciones que estime convenientes, dentro de los 15 días siguientes al término

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo artículo 2.1.13. ter.
[2] Modificado por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, reemplaza locución.

del período de exposición. Las observaciones o indicaciones deberán dirigirse al Municipio.

4. En sesión convocada al efecto, el Concejo deberá conocer y pronunciarse, en términos de aprobación o rechazo, respecto de cada una de las observaciones o indicaciones formuladas por los interesados a la proposición expuesta, sobre la base de la evaluación de las observaciones efectuadas por el Asesor Urbanista. Sólo podrán ser aprobadas e incorporadas al proyecto materias que hubieren sido observadas.

5. Acordada por el Concejo la aprobación del Plano Seccional, el acuerdo respectivo deberá publicarse en un medio de prensa escrito, dentro de los 15 días siguientes a la citada aprobación. El acuerdo del Concejo junto con el decreto alcaldicio que lo sanciona se publicarán en el Diario Oficial.

No obstante lo señalado en el inciso anterior, cuando se trate de detallar usos de suelo a predios de hasta 5 hectáreas de superficie emplazados en áreas consolidadas con usos de suelo distinto al industrial o bodegaje, ubicados en zonas definidas por el Plan Regulador Comunal como de uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivos, que no hubieren sido destinados a tales usos en un plazo de al menos 5 años desde la vigencia del Plan Regulador Comunal que les hubiere fijado dichos usos, o que hubiesen cesado sus actividades en al menos un año y que a juicio del municipio provoquen deterioro en el entorno, o que deban trasladar sus funciones por disposición de la municipalidad conforme a lo previsto en el inciso segundo del artículo 62º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o por disposición de otra autoridad competente, el procedimiento de aprobación de los respectivos Planos Seccionales será el siguiente:[1]

a) Por decreto alcaldicio se fijará a dichos predios uno o más de los usos de suelo y las normas urbanísticas asignados por el Plan Regulador Comunal a las zonas consolidadas en las cuales estuvieren insertos.

b) Copia del decreto alcaldicio se remitirá por carta certificada al propietario del predio respectivo y a los propietarios u ocupantes de los otros predios insertos en la zona.

c) Las personas a que se refiere la letra b) precedente podrán formular, por escrito, dentro de un plazo de hasta 15 días, contados desde la expedición de la carta certificada, las observaciones fundadas que dicha medida les merezca.

d) Cumplido el trámite anterior, el Alcalde someterá el proyecto de Plano Seccional a la aprobación del Concejo, quien acordará su aprobación. El acuerdo del Concejo junto con el decreto alcaldicio que lo sanciona se publicarán en el Diario Oficial.

[1] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza enunciado inciso 3º.

El procedimiento descrito en el inciso anterior se aplicará también para detallar usos de suelo a predios que reunan las características y condiciones definidas en el inciso tercero del presente artículo cuando el uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivo fijado a las zonas en que se emplazan se hubiere originado en disposiciones de Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos por constituir alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales.

El original de los Planos Seccionales se archivará, con todos sus antecedentes, en el Municipio correspondiente, una copia oficial en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, otra en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y otra en la Secretaría Regional de ese mismo Ministerio.[1]

De los planes seccionales

Artículo 2.1.15. En los casos a que se refiere el artículo 46° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido en los artículos 28 octies y 43° de la referida Ley General. Cuando dichos Planes Seccionales establezcan normas para zonas residenciales, se deberán contemplar normas urbanísticas, u otras exigencias o disposiciones que resguarden *e* incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público a través de normas de resguardo, o incentivos en normas urbanísticas. En estos casos, la memoria explicativa deberá explicar y fundamentar aquello y la Ordenanza del Plan deberá contener las normas que dan cuenta del cumplimiento de esta obligación.[2]

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa, en una ordenanza local que fije las normas urbanísticas referidas a usos de suelo, altura máxima de edificación, densidad máxima, subdivisión predial mínima, sistema de agrupamiento, coeficiente de constructibilidad, áreas de riesgo, declaratorias de utilidad pública conforme al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, y la red vial estructurante, y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.[3]

En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 33 – D.O. 20.04.02, sustituye incisos 2º y 3º.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
[3] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza incisos primero y segundo.

a) Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.

b) Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.

c) Usos de suelo existentes.

d) Los aspectos urbanísticos relevantes del entorno con el objeto de apreciar su contexto urbano.[1]

2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición, la que deberá sustentarse en el catastro de la situación existente en la zona y los aspectos urbanísticos relevantes del entorno, debiendo justificar la necesidad de reformar la planificación y de fundamentar las nuevas características que se proponen en ella considerando su contexto urbano. La nueva realidad urbanística deberá estar orientada a la revitalización de la zona cuando esta, claramente, no ha alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente o, a su mejor aprovechamiento, cuando la situación de contexto dé cuenta, de una manera meridiana, de una subutilización de su potencial urbanístico.[2]

3. Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas, los nuevos usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.[3]

4. Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo, los que estarán exentos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la imagen objetivo, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha Ley General, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.[4]

Del límite urbano

Artículo 2.1.16. Para la aprobación de un límite urbano en comunas que no cuenten con él, o la modificación del límite existente, se requerirá la presentación de los siguientes documentos:

[1] Modificado por D.S. 1 – D.O. 29.05.20, agrega nueva letra d)
[2] Modificado por D.S. 1 – D.O. 29.05.20, agrega texto.
[3] Modificado por D.S. 1 – D.O. 29.05.20, reemplaza el numeral 3.
[4] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega frase.

1. Memoria Explicativa, que contenga los elementos técnicos necesarios para fundamentar su proposición.

2. Descripción de los puntos y tramos de la poligonal que corresponda al nuevo límite urbano.

3. Plano, que contenga su graficación.

La proposición del nuevo límite urbano o la modificación del límite urbano existente, se someterá al mismo procedimiento contemplado para la tramitación y aprobación de un Plan Regulador Comunal, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura, organismo que deberá emitirlo dentro del plazo de 15 días, contado desde que le sea requerido por la Municipalidad. Vencido dicho plazo, se tendrá por evacuado sin observaciones.[1]

Disposiciones complementarias

Artículo 2.1.17. En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Dichas áreas, se denominarán “zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”, según sea el caso, como se indica a continuación:

Por “zonas no edificables”, se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.

Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.

Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93.

áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

Las “zonas no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.[1]

2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.

4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.[2]

El estudio fundado a que se refiere el inciso quinto determinará la magnitud y mitigación del riesgo y deberá ser elaborado y suscrito por profesionales especialistas tales como arquitectos, ingenieros civiles, geólogos u otros especialistas de acuerdo con la naturaleza del riesgo y de las materias técnicas comprendidas en él. El estudio deberá ajustarse a las metodologías y demás exigencias técnicas establecidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante las circulares de la División de Desarrollo Urbano. La Dirección de Obras Municipales verificará que el estudio se encuentre suscrito por los profesionales especialistas que correspondan, que cumpla las exigencias formales y que, de conformidad con el inciso quinto, cuente con la aprobación del organismo competente, sin que le corresponda pronunciarse sobre el mérito o suficiencia técnica de su contenido. [3]

Artículo 2.1.18. Los instrumentos de planificación territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural, así como definir o reconocer, según corresponda, áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Para estos efectos, se entenderán por “áreas de protección de recursos de valor natural” todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.

---

1 Modificado por D.S. 9 – D.O. 13.04.11, modifica frase.
2 Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo; ver alcance N°25405 de C.G.R. en Anexo.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega inciso final.

En los casos indicados en el inciso anterior, los instrumentos de planificación territorial podrán establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

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.[1]

Artículo 2.1.19. La división de predios rústicos que se realice de acuerdo al D.L. Nº3.516, de 1980, y las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que autoriza el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se someterán a las siguientes reglas, según sea el caso:

1. Según el D.L. N° 3.516, de 1980, los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planes reguladores intercomunales de Santiago, Valparaíso y Concepción, podrán ser divididos libremente por sus propietarios en lotes cuya superficie sea igual o superior a 0,5 hectárea física. Estas divisiones, conforme al artículo 46 de la ley N°18.755, requieren certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, respecto al cumplimiento de la normativa vigente en la materia, sin que sea exigible autorización de la Dirección de Obras Municipales. No obstante lo anterior, el interesado deberá remitir copia del plano de subdivisión y de la certificación del Servicio Agrícola y Ganadero, a la Dirección de Obras Municipales para su incorporación al catastro a que se refiere la letra d) del artículo 24 de la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, en su texto refundido fijado por D.F.L. N° 1-19.704, del Ministerio del Interior, de 2001.

2. Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en relación con lo previsto en la letra e) del inciso segundo del artículo 1º del D.L. Nº 3.516, de 1980, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales en lotes cuyas superficies sean inferiores a 0,5 hectárea física, para complementar alguna actividad industrial con viviendas,

[1] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.

dotar de equipamiento a algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado, se deberá solicitar la autorización correspondiente a la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura respectiva, la que deberá contar con el informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, observando el procedimiento previsto en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá señalar en su informe el grado de urbanización que deberá tener esa división predial, conforme a lo que establece esta Ordenanza en sus artículos 2.2.10. y 6.3.3., según proceda.

3. Para las construcciones necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, como asimismo, una vez obtenida la autorización a que se refiere el número anterior, para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener subsidio del Estado, a que alude el inciso primero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá solicitar el permiso de edificación correspondiente del Director de Obras Municipales, conforme lo exige el artículo 116 del mismo cuerpo legal, acompañando los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza. Dicha Autoridad lo concederá previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan. En caso de anteproyectos, se acompañarán los antecedentes que señala el artículo 5.1.5.

   Para la determinación del valor máximo de 1.000 unidades de fomento, de las viviendas a que se refiere este artículo, se estará al presupuesto indicado en el permiso de edificación incrementado en un 30%, excepto tratándose de viviendas sociales, cuya calificación corresponde practicar al Director de Obras Municipales respectivo, conforme al procedimiento previsto en el artículo 6.1.4. de esta Ordenanza.

   Se entenderá que las viviendas aludidas precedentemente cumplen con uno de los requisitos exigidos para obtener el subsidio del Estado, cuando se trata de conjuntos de viviendas en los términos que señala el artículo 6.1.2. de esta Ordenanza**.**

4. Para las construcciones industriales, de infraestructura, de equipamiento, turismo y poblaciones, fuera de los límites urbanos, que no contemplen procesos de subdivisión, se solicitará la aprobación correspondiente de la Dirección de Obras Municipales, previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y del Servicio Agrícola y Ganadero.[1]

[1] Modificado por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, agrega expresión.

La solicitud ante el Director de Obras Municipales se tramitará conforme al procedimiento general que contempla esta Ordenanza, acompañando los antecedentes que señalan los artículos 5.1.5. ó 5.1.6. según se trate de anteproyecto o proyecto, respectivamente. Dicha Autoridad lo concederá si cuenta con los informes favorables respectivos antes aludidos y previa verificación del cumplimiento de las normas generales de edificación que contempla esta Ordenanza, sin perjuicio del pago de los derechos municipales que procedan.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo verificará que las construcciones cumplen con las disposiciones pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial y en el informe favorable se pronunciará acerca de la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad que proponga el interesado. Para estos efectos, el interesado deberá presentar una memoria explicativa junto con un anteproyecto de edificación, conforme al artículo 5.1.5. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial respectiva evacuará su informe dentro de 30 días, contados desde el ingreso de la solicitud. El Servicio Agrícola y Ganadero emitirá su informe de acuerdo a la normativa vigente en la materia.

La obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales se sujetará a lo dispuesto en los artículos 118 y 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y en los artículos 1.4.9., 3.1.8. y 5.1.14. de esta Ordenanza.[1]

Artículo 2.1.20. En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.

2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.

3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

En el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, cuando la zona afecta no presenta alguna de las condiciones señaladas, la superficie predial mínima será de 2.500 m2 o menor, según lo determine el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente.

[1] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza artículo.

En los casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial no contengan disposiciones sobre superficie predial mínima, ésta será libre, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, salvo que se trate de proyectos de loteo acogidos al D.F.L. N°2, de 1959, en cuyo caso deberá estarse a su Reglamento Especial.

En las áreas rurales la superficie predial mínima será la que determine el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[1]

Artículo 2.1.21. En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.[2]

Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos de Infraestructura y/o de Actividades Productivas, circunstancia estas últimas en que se aplicará lo dispuesto en el inciso siguiente. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.[3]

Si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, debiendo observarse lo señalado en el inciso precedente en lo relativo a los accesos a cada destino. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.[4]

Asimismo, si el citado predio estuviere afecto por el Instrumento de Planificación Territorial a prolongaciones o nuevas calles que lo dividieran en porciones, las normas señaladas en el inciso primero podrán calcularse sobre la superficie total del predio descontando las áreas afectas, para luego distribuirlas en los saldos prediales según determine el arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio de las cesiones que correspondan conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

---

1 Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, suprime expresión.
2 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, agrega oración al inciso 1º.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, reemplaza locución.
4 Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, intercala inciso 3°.

Lo dispuesto en este artículo es sin desmedro de la aplicación, cuando corresponda, del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 2,8. [2]

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial.[3]

Se considerará un coeficiente de 1,4 habitantes por vivienda para aquellos proyectos que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones:

1. Que el proyecto se emplace a una distancia no superior a 600 metros de recorrido peatonal, por vías de tránsito público, de una estación de metro, tren, teleférico o similar, existentes o proyectadas. Tratándose de estaciones proyectadas, deberá acreditarse que las obras de construcción de la estación, o del tramo en que ésta se emplaza, cuentan con contrato de construcción o de concesión adjudicado, según corresponda, mediante el respectivo acto administrativo o instrumento que dé cuenta de dicha adjudicación.

2. Que el acceso del proyecto se encuentre dentro de una franja de 400 metros de ancho total, equivalente a 200 metros medidos a cada costado del eje de vías expresas existentes.

3. Que el acceso del proyecto se encuentre dentro de una franja de 200 metros de ancho total, equivalente a 100 metros medidos a cada costado del eje de vías troncales existentes. [4]

En los planes reguladores comunales que establezcan la norma urbanística de densidad en vivienda por hectárea, corresponderá multiplicar el respectivo valor de densidad por 4 constituyendo el resultado de dicha operación, para todos los efectos a que hubiere lugar, la norma urbanística sobre la cual deben aplicarse los coeficientes de densidad señalados en los incisos precedentes, según corresponda. [5]

1 Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09, agrega inciso.
2 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, reemplaza guarismo.
3 Modificado por D.S. 183 - D.O. 22.03.05; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega inciso tercero.
5 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega inciso cuarto.

Artículo 2.1.23. En los Instrumentos de Planificación Territorial la altura máxima de edificación se expresará siempre en metros, sin perjuicio de fijar, además, número máximo de pisos en sectores determinados.

En los casos en que un Instrumento de Planificación Territorial haya fijado la altura de edificación en pisos, sin explicitar su medida en metros, ésta se determinará multiplicando 3,50 m por el número de pisos.

Las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta un piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, las rasantes, ni la altura máxima en metros que el Plan Regulador Comunal o Seccional hubiere establecido.

Artículo 2.1.24. Corresponde a los Instrumentos de Planificación Territorial**,** en el ámbito de competencia que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona.[1]

Para la fijación y aplicación de dichos usos de suelo, éstos se agrupan en los siguientes seis tipos de uso, susceptibles de emplazarse simultáneamente en la misma zona, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Area Verde.

Las antenas con sus soportes y elementos rígidos con sus elementos adicionales se entenderán complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde. En el caso del uso de suelo espacio público sólo se podrán localizar donde lo autorice la respectiva Municipalidad.[2]

Los destinos de salas cuna y jardines infantiles se entenderán siempre admitidos en las zonas con usos de suelo residencial y/o en las que se permita cualquiera clase de equipamiento. Para efectos de su autorización, se deberá cumplir con las restantes normas urbanísticas establecidas en el plan regulador. En caso que en la zona en que se emplacen se establezca más de una norma urbanística se deberá aplicar la más restrictiva.[3]

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza vocablo.
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega inciso.
[3] Modificado por D.S. 56 – D.O. 16.01.10, agrega inciso.

Para los efectos de la elaboración del informe previo favorable que alude el artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales deberá corroborar que la actividad económica que se desea implementar en el respectivo predio es concordante con el uso de suelo establecido en el instrumento de planificación territorial vigente. La solicitud de este informe se resolverá en el plazo de 7 días y será remitido a la unidad de rentas y patentes del municipio.[1]

Los estacionamientos subterráneos serán considerados, para efectos de uso de suelo, como una actividad complementaria a cualquier tipo de uso, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos en el Instrumento de Planificación Territorial.[2]

Las instalaciones necesarias para la generación de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante tecnología solar fotovoltaica, de manera individual o colectiva, que inyecten los excedentes de energía que de esta forma generen a la red de distribución, se entenderán siempre admitidas, como parte de las instalaciones eléctricas interiores en los predios en que se soliciten los permisos para los proyectos respectivos de cualquier destino, siempre que se declare así en la solicitud y se ajusten a la capacidad máxima instalada y demás requisitos establecidos en el artículo 149 bis del Decreto con Fuerza de Ley Nº4, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 2006, y Decreto Supremo Nº57, del Ministerio de Energía, de 2019 que Aprueba Reglamento de Generación Distribuida para Autoconsumo, o aquel que lo reemplace. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de esta Ordenanza respecto de paneles solares, las instalaciones reguladas en este inciso deberán cumplir con la norma de altura máxima de edificación aplicable al proyecto de acuerdo al Instrumento de Planificación Territorial respectivo, y cuando se localicen en terrenos con uso de suelo espacio público o área verde, regulados respectivamente en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de esta Ordenanza, la superficie que ocupen las mencionadas instalaciones deberán estar incluidas en los porcentajes máximos permitidos en tales artículos. La naturaleza de las instalaciones a que se refiere este inciso, así como su correcta instalación, deberán acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales acompañando a la solicitud de recepción definitiva de los proyectos que las contemplen, copia de la respuesta a la Solicitud de Conexión emitida por la Empresa Distribuidora y copia de Comunicación de Energización, con constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.[3]

Artículo 2.1.25. El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial.

[1] Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, agrega inciso final.
[2] Modificado por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, agrega inciso.
[3] Modificado por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, agrega inciso final.

En los conjuntos de viviendas o edificios colectivos se admitirá, como parte del uso de suelo Residencial, el funcionamiento de locales destinados a lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares, para uso preferente de los residentes, mientras no requieran patente.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo. [1]

En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio. [2]

Los destinos correspondientes a establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, establecimientos deportivos de escala barrial asimilables a equipamiento básico conforme a lo establecido en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, jardines infantiles y salas cunas, se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, por lo tanto, siempre serán admitidos en zonas o subzonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo.[3]

Artículo 2.1.26. Las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional.[4]

Con todo, cuando las actividades complementarias a la vivienda que trata este artículo sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma, dichas actividades deberán cumplir con los usos de suelo establecidos en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

Los Planos Reguladores Comunales podrán establecer porcentajes distintos para tales actividades según las características de cada zona.

Artículo 2.1.27. El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas.

---

1 Modificado por número 2. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, agrega texto; D.S. 1 de 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.
2 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, sustituye inciso 4°.
3 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega inciso final.
4 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, elimina expresión.

Artículo 2.1.28. El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes.[1]

Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios.[2]

En aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.[3]

Artículo 2.1.29. El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinadas a:

- **Infraestructura de transporte**, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.

- **Infraestructura sanitaria**, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, de aguas servidas, de aguas grises, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.[4]

- **Infraestructura energética**, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

Las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa. Igualmente, las plantas de tratamiento de los sistemas de reutilización de aguas

[1] Modificado por D.S. 193 - D.O. 13.01.06, sustituye palabra.
[2] Modificado por D.S. 193 - D.O. 13.01.06; por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, eliminase frase.
[3] Modificado por D.S. 68 – D.O. 31.12.09; por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, elimina palabra.
[4] Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza texto (vigente desde el 05.05.2025).

grises se entenderán siempre admitidas y estarán sujetas a las disposiciones y aprobación del respectivo proyecto y la autorización de funcionamiento de la autoridad sanitaria regional.[1]

Para estos efectos se entenderá por redes y trazados, todos los componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior.[2]

El Instrumento de Planificación Territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y demás disposiciones pertinentes. En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la Ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.[3]

Las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2. de esta Ordenanza. En el caso de instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura energética, cuando dicha calificación corresponda a actividad inofensiva, podrán asimilarse al uso de suelo equipamiento de clase comercio o servicio. El instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de esta regla de asimilación dentro de la totalidad o parte o de su territorio.

4

5

Artículo 2.1.30. El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.[6]

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques a que se refiere el inciso anterior, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando se cumplan copulativamente los siguientes requisitos: [7]

1°. Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento.[8]

---

1 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega texto (vigente desde el 05.05.2025).
2 Modificado por D.S. 8 – D.O. 13.04.09, intercala inciso 3°.
3 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 8 - D.O. 13.04.09, reemplaza inciso.
4 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; por D.S. 68 – D.O. 31.12.09; por D.S. 7 – D.O. 7 – D.O. 28.09.23, agrega frase.
5 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, por D.S. 193 – D.O. 13.01.06; D.S. 7 – D.O. 28.09.23, elimina inciso final.
6 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.
7 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega frase (vigente desde el 05.05.2025).
8 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza signo gramatical.

2°. El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque.[1]

En el caso de incorporar plantas de tratamiento para sistemas de reutilización de aguas grises, que se emplacen en las áreas verdes y parques señalados en este inciso, se deberá respetar el porcentaje referido.[2]

3°. Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.[3]

En las áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público y que no se hubieren materializado como tales, la Municipalidad podrá autorizar construcciones de hasta un 10% del total del área verde o parque, siempre que:

a) Se trate de las edificaciones señaladas en el numeral 1° del inciso segundo de este artículo, y

b) Simultáneamente se materialice una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación, conforme a las condiciones de mantención y las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio.

En caso de edificaciones que ocupen íntegramente el porcentaje señalado, la superficie de área verde faltante para completar el requisito indicado en la letra b) se cumplirá en otra área verde o parque existente en la comuna, según disponga la Municipalidad.

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.[4]

---

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza signo gramatical y elimina conjunción.
2 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega nuevo párrafo (vigente desde el 05.05.2025).
3 Modificado por número 3. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, reemplaza inciso; D.S. 1 de 2013 derogado por D.S. 33 - D.O. 08.04.14: por D.S. 3 – D.O. 15.05.23, sustituye expresión.
4 Modificado por letra a) del número 4. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, reemplaza vocablo; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial. En el caso de incorporar plantas de tratamiento para sistemas de reutilización de aguas grises, que se emplacen en las áreas verdes señaladas en el inciso primero, se deberá respetar el porcentaje referido en este inciso. [1]

[2]

Dichas autorizaciones al proyecto presentado serán otorgadas por el Director de Obras Municipales, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un Plan Regulador Comunal. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva.

Una vez obtenida la autorización mencionada en el inciso anterior, las construcciones respectivas deberán obtener permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que podrá otorgarlo en forma conjunta con la autorización cuando corresponda. El proyecto deberá contemplar conjuntamente las edificaciones y el paisajismo que se pretende ejecutar.

Será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, pero si se tratare de un área verde de carácter metropolitano o intercomunal con una superficie superior a 50 ha, será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie ocupada por las edificaciones, en ambos casos, de acuerdo a un proyecto de paisajismo, el que deberá contemplar al menos la forestación con especies autóctonas o adecuadas al clima de la zona en que se emplaza el proyecto. Las plazas o parques que contemple el proyecto, podrán ser imputados dentro del porcentaje exigido de áreas verdes que se deben materializar en el resto del predio.

Las autorizaciones y construcciones podrán obtenerse y ejecutarse en forma parcial y sucesiva, siempre que la suma de ellas no sobrepase en total, el porcentaje máximo señalado en el inciso segundo precedente. El proyecto se puede localizar concentrado o disperso en el terreno.

---

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega texto.
2 Modificado por letra b) del número 4. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, intercala inciso; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.

En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

Las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los Instrumentos de Planificación Territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[1]

[2]

Artículo 2.1.32. Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases.[3]

En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna clase del mismo, se entenderá que se admite cualquiera de ellas, de acuerdo a los parámetros establecidos en los artículos 2.1.33. y 2.1.36., cumpliendo con las normas de edificación que correspondan al citado predio o sector.[4]

Artículo 2.1.33. Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:

- **Científico,** en establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.[5]

- **Comercio,** en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.

- **Culto y Cultura,** en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros

1 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217; por D.S. 66 - D.O. 01.04.03, reemplaza artículo.
2 Modificado por letra c) del número 4.del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, intercala inciso; D.S. 1 del 2013, derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.
3 Modificado por D.S. 183 - D.O. 22.03.05, reemplaza inciso 1º.
4 Modificado por D.S. 183 - D.O. 22.03.05, elimina expresión.
5 Modificado por D.S. 66 - D.O. 01.04.03, agrega definición.

de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

- **Deporte**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como: estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

- **Educación,** en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.[1]

- **Esparcimiento,** en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenciones, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

- **Salud**, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.

- **Seguridad**, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.

- **Servicios**, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.[2]

- **Social**, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.[3]

[1] Modificado por D.S. 66 - D.O. 01.04.03, elimina frase
[2] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.
[3] Modificado por número 5. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, agrega oración; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.2014.

Cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirán todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con uso de suelo contemplado en el Instrumento de Planificación Territorial, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo.

Artículo 2.1.34. Los Planes Reguladores Comunales o los Planes Seccionales determinarán la ubicación y clase de equipamiento en cada caso, en concordancia con las disposiciones que al respecto se señalan en este Capítulo.

Artículo 2.1.35. Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según carga de ocupación y al tipo de vía existente que enfrentan. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.[1]

Artículo 2.1.36. Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cinco escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:[2]

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.[3]

2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.

3. **Equipamiento Menor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas**.**

   Excepcionalmente, en aquellas localidades que no formen parte de un Plan Regulador Comunal, pero que sí cuenten con Límite Urbano, se podrán localizar equipamientos de salud, destinados a asistencia hospitalaria tales como hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas u otros establecimientos de

[1] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 183 - D.O. 22.03.05; por D.S. 193 - D.O. 13.01.06; por D.S. 25 – D.O. 21.11.12; por número 6. del D.S. 1 –D.O. 12.12.13; D.S. 1 de 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.

[2] Modificado por letra a) del número 7. del D.S 1 – D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14; D.S. 25 – D.O. 26.11.24, reemplaza palabra de inciso.

[3] Modificado por letra b) del número 7. del D.S 1 – D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14

similar naturaleza, en predios que enfrenten vías cuyo ancho entre líneas oficiales no sea inferior a 11 metros.[1]

4. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación superior a 100 y hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.[2]

[3]

5. **Equipamiento Vecinal:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 100 personas y que se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas. Excepcionalmente podrán enfrentar a pasajes, los equipamientos vecinales de clase social según lo dispuesto en el párrafo quinto del numeral I. del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza.[4]

[5]

Por otra parte, las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de movilidad urbana contenido en dicho instrumento de planificación.[6]

Artículo 2.1.37. Los Instrumentos de Planificación Territorial contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción.

En predios que enfrenten vías expresas o troncales, los citados instrumentos preferentemente admitirán, dos o más tipos de uso de suelo, distintos del uso Espacio Público.

Artículo 2.1.38. El Director de Obras Municipales podrá autorizar o aprobar cualquier solicitud referida a una o más edificaciones declaradas por la autoridad como de interés patrimonial cultural, tales como Monumentos Nacionales, inmuebles de conservación histórica y edificios pertenecientes a zonas típicas, sin que les sean aplicables las normas de seguridad contenidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4, siempre que se acompañe un estudio de seguridad que señale las condiciones contempladas para resguardar a los ocupantes.

Asimismo, en estos casos el Director de Obras Municipales podrá autorizar excepciones a las disposiciones contenidas en el Capítulo 4 de este mismo Título.

El propietario de una edificación que la considere de interés urbanístico para la Comuna donde ésta se emplaza, podrá solicitar al Concejo Municipal,

---

1 Modificado por D.S. 2 – D.O 23.06.25 que agrega frase; y rectificación D.O. 27.06.25.
2 Modificado por letra c) del número 7. del D.S 1 – D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14; D.S. 25 – D.O. 26.11.24, reemplaza frase.
3 Modificado por letra d) del número 7. del D.S 1 – D.O. 12.12.13; D.S. 1 del 2013 derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.
4 Modificado por D.S. 25 – D.O. 26.11.24, agrega numeral 5.
5 Modificado por D.S. 25 – D.O. 26.11.24, elimina inciso.
6 Modificado por D.S. 284 - D.O. 20.12.06; por D.S. 33 - D.O. 20.04.02; por D.S. 157 - D.O. 17.10.02; por D.S. 259 - D.O. 16.03.04; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo; D.S. 25 – D.O. 26.11.24, reemplaza frase.

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.

Artículo 2.1.39. La fijación de "Zonas de Remodelación" por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza, que será propuesto para su aprobación por decreto supremo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual, la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.

2. En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme al artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

3. La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el citado artículo 74 de la Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

Artículo 2.1.40. La fijación de "Zonas de Remodelación" por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.

2. Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.

3. Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.

4. Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.

Artículo 2.1.41. La declaración de "Zonas de Construcción Obligatoria" por los Municipios que tengan Plan Regulador Comunal, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:

1. Elaborar un plano catastral a escala 1:1.000 u otra adecuada a la propuesta, en el que se indicarán los límites de la zona, los sitios eriazos, el estado de las edificaciones existentes y sus usos, dimensiones de los predios, rol de las propiedades, normas urbanísticas vigentes, estado de la urbanización, población afectada y el avalúo fiscal vigente. Deberá acompañarse memoria escrita que justifique la propuesta y una proposición de los incentivos y condiciones señalados en los artículos 76 y 77 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2. La Municipalidad propondrá el proyecto de declaratoria de "Zonas de Construcción Obligatoria" al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial, una vez informado por el Intendente e Instituciones Fiscales que se estime necesario. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.

3. En el decreto supremo se establecerán los plazos y demás condiciones que procedan, conforme a los artículos 76 y 77 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4. La Municipalidad publicará en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente y remitirá copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en los artículos 74 y 76 de la citada Ley General y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con todos sus antecedentes.

Artículo 2.1.42. Los decretos supremos correspondientes a "Zonas de Remodelación" y a "Zonas de Construcción Obligatoria" podrán establecer superficies menores de cesión a las indicadas en los artículos 2.2.5. y 6.2.1. de la presente Ordenanza.

Artículo 2.1.43. Para declarar un inmueble o zona como de “conservación histórica”, conforme lo señalado en el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, será condición que se cumplan, en cada caso, cualquiera de las siguientes características:

1. Zonas de conservación histórica:

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 Nº 17.288.

2. Inmuebles de conservación histórica:

a) Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean estos 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 normas 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.[1]

[1] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega artículo.

CAPITULO 2
DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN Y DE LOS APORTES AL ESPACIO PÚBLICO. [1]

Artículo 2.2.1. Las obras de urbanización solo se ejecutarán en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural cuando se autorizan conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [2]

La urbanización comprende tres tipos de gestión:

1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario, vinculadas al proceso de división del suelo.

2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.

3. La ejecución de obras de urbanización voluntarias ejecutadas en el espacio público existente por parte de un interesado o al interior de un predio por parte de su propietario, desvinculadas del proceso de división del suelo. [3]

Los casos en que corresponde la obligación consignada en el número 1. anterior son los que establece el artículo 2.2.4. de este mismo Capítulo.

Las obras señaladas en el número 2. anterior son sin perjuicio de la obligación de los propietarios de pagar, con carácter de contribución de pavimentación, el valor de las obras de pavimentación frente al predio que correspondan conforme a la Ley N° 8.946, sobre pavimentación comunal, en los siguientes casos:

a) Cuando no se haya pagado anteriormente el valor de las obras de pavimentación frente al predio, en cuyo caso el propietario deberá pagar el costo de las soleras, del pavimento de la acera hasta un ancho de 3 m, y el pavimento de la calzada hasta un ancho de 5 m, o hasta el eje de la calzada si su ancho es menor.

b) Cuando se trate de obras de repavimentación posteriores al plazo de duración del pavimento, en lo que corresponda a la carpeta de rodado inscrita en el área señalada en la letra a) anterior.[4]

c) Cuando se trate de ensanches de calles, en las áreas que faltaren hasta completar los anchos indicados en la letra a) anterior.[5]

---

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, reemplaza denominación del capítulo.
[2] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso primero.
[3] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso segundo.
[4] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.
[5] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

En todos los casos señalados en el inciso anterior, la elaboración del proyecto, su aprobación y la ejecución de las obras corresponderán al municipio u organismo público competente.[1]

Las obras a las que se refiere el numeral 3. son aquellas consignadas en el artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza. [2]

Artículo 2.2.2. La subdivisión del suelo es la gestión que tiene por objeto dividir un predio, sin que el propietario esté obligado a urbanizar, por ser suficientes las obras de urbanización existentes. Para estos efectos, se entiende que son suficientes las obras de urbanización existentes, cuando el proyecto no contempla la apertura, ensanche o prolongación de vías públicas y el predio no está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.[3]

Artículo 2.2.3. La construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación o demolición de edificios no generan, por sí solas, obligación de ejecutar obras de urbanización en el espacio público, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar por eventuales daños producidos en los pavimentos, mobiliario urbano y otros elementos existentes en el espacio público, por las faenas de construcción propias del proyecto.

Sin embargo, se deberán considerar las obras de infraestructura sanitaria, tales como plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable, aguas servidas, aguas grises; de infraestructura energética, tales como electricidad, gas y telecomunicaciones que, de acuerdo a los requerimientos del proyecto, se deban ejecutar conforme a la legislación vigente.[4]

Artículo 2.2.4. El propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización en los siguientes casos:

1. Cuando se trata de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas. En tales casos el propietario estará obligado a ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y aguas lluvia, y las obras de defensa y de servicio del terreno.[5]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
2 Modificad por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega inciso final.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza artículo (vigente desde el 05.05.2025).
5 Modificado por D.S.217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso primero del número 1.

Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal, sean obligatorias o voluntarias las que se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización. En caso que el proyecto consulte recepciones parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión en forma proporcional a la superficie de terreno que represente cada una de dichas partes. Las cesiones obligatorias se calcularán de acuerdo con el artículo 2.2.5. de esta Ordenanza.[1]

Cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberá haberse recibido o garantizado previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, de conformidad a lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.[2]

2. Cuando se trate de proyectos, que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.[3]

   En estos casos, el propietario estará obligado a urbanizar y ceder, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 44% de la superficie de este. Lo anterior es sin perjuicio de lo señalado en el inciso final de este artículo.[4]

3. Cuando se trate de la división afecta a declaratoria de utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.[5]

   En tal caso, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes, el propietario deberá urbanizar y ceder, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste. Lo anterior es sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso final de este artículo.[6]

En todos los casos señalados en este artículo, el propietario podrá voluntariamente urbanizar y ceder superficies que excedan a aquellos porcentajes de urbanización y cesión obligatoria que para cada caso se establece, sujeto siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva. Las urbanizaciones y cesiones sean obligatorias o

1 Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, reemplaza expresión y agrega expresión.
2 Modificado por D.S. 183 - D.O. 22.03.05, reemplaza párrafo.
3 Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
4 Modificado por D.S. 177 - D.O. 25.01.03; D.S. 5 - D.O. 22.05.26, agrega expresión.
5 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, D.S. 5 - D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
6 Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, elimina expresión y agrega frase.

voluntarias, quedarán sujetas a las mismas exigencias, procedimientos y efectos, y la ejecución de las obras se autorizará en un solo permiso.[1]

Urbanizaciones Voluntarias

Artículo 2.2.4. Bis . La ejecución de obras de urbanización voluntaria desvinculadas del proceso de división del suelo, estará sujeta siempre a aprobación previa de la municipalidad respectiva y a la obtención del permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Sin perjuicio de que las urbanizaciones voluntarias señaladas en este artículo no constituyen una carga vinculada al proceso de división del suelo, el interesado o propietario que las ejecute estará sujeto a las obligaciones que se indican en este artículo.

Las urbanizaciones voluntarias desvinculadas del proceso de división del suelo solo estarán permitidas en los siguientes casos:

1. Obras de urbanización en el espacio público existente, las que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Las obras deberán ajustarse estrictamente a los trazados contemplados en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En aquellos casos en que las obras se encuentren contempladas en un plan de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, se deberá observar lo señalado en dichos planes.

b) Cuando se trate de obras destinadas a circulación, la superficie a urbanizar deberá quedar conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.

c) Que el interesado presente una garantía, por el plazo de ejecución de obras, que cubra el monto total de las mismas, de acuerdo con el proyecto completo de los trabajos y al presupuesto correspondiente que el interesado entregue a la Dirección de Obras Municipales respectiva para su calificación y aprobación.

2. Obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario, las que deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En predios que están afectos a declaratoria de utilidad pública:

a.1) Deberán ajustarse estrictamente a los trazados contemplados en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso segundo y final

a.2) Cuando se trate de urbanizaciones voluntarias destinadas a plazas, parques y áreas verdes públicas, deberán ejecutarse en aquellas superficies de terreno afectas a declaratoria de utilidad pública que el Instrumento de Planificación Territorial haya contemplado para tales fines.

a.3) Las superficies que se urbanizan y ceden no podrán fragmentar el predio en 2 o más partes, en cuyo caso deberá estarse al procedimiento contemplado para las divisiones afectas a que se refiere el numeral 3 del artículo 2.2.4. y la letra a) del numeral 2 del artículo 2.2.4. de la presente Ordenanza.

a.4) Si las obras ejecutadas quedan desvinculadas de la vialidad existente, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.2.4. Bis A.

b) En predios que no están afectos a declaratoria de utilidad pública:

b.1) La superficie resultante, una vez descontada el área que se urbaniza y cede, deberá cumplir con la superficie predial mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo para el tipo de uso de suelo y la zona donde se emplaza el proyecto.

b.2) Si la cesión de las superficies que se urbanizan fragmenta el predio en 2 o más partes, la Dirección de Obras Municipales sólo podrá otorgar el permiso de urbanización cuando se haya acreditado el perfeccionamiento de la subdivisión del predio.

b.3) Las obras que se ejecuten y cedan no podrán quedar desvinculadas del espacio público existente destinado a vialidad.

b.4) Sólo serán admisibles en las áreas urbanas.

b.5) Cuando las obras se destinen a circulación vehicular, estas podrán tener una distancia entre líneas oficiales máxima de 30 m.

El interesado o propietario deberá contemplar todas aquellas obras de urbanización señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que corresponda ejecutar conforme a la naturaleza del proyecto y a las características del espacio público o predio donde se ejecuten.

La ejecución de obras de urbanización voluntaria, en los casos señalados en los números 1 y 2 precedentes, deberá cumplir con los estándares y exigencias contenidas en el Capítulo 3 del Título 2 y del Capítulo 2 del Título 3 de esta Ordenanza.

En los casos señalados en el número 2 precedente, las superficies que se urbanizan deberán cederse gratuitamente, lo que se perfeccionará al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización, cuando se entenderán incorporadas al dominio nacional de uso público.

Las urbanizaciones voluntarias podrán ejecutarse en las superficies que corresponda ceder de acuerdo con el artículo 2.2.5. Bis de esta Ordenanza.

Para efectos de solicitar la autorización previa de la municipalidad, el interesado o el propietario deberá presentar un plano que incluya el perfil del área a urbanizar, la distancia entre líneas oficiales y la superficie que se cederá, según corresponda, y una memoria explicativa, en la que se expongan en detalle los antecedentes que motivan la solicitud, para una adecuada ponderación por parte de la Municipalidad. Cuando se trate de obras destinadas a circulación vehicular al interior de un predio que no está afecto a declaratoria de utilidad pública, se deberá señalar, además, la categoría de la vía que se propone, aplicando los criterios del artículo 2.3.2. en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales.[1]

Estándares mínimos de las obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio

Artículo 2.2.4. Bis A. Tratándose de proyectos aprobados en el área rural conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desvinculados de la vialidad existente, será obligatorio que éstos se conecten con al menos una vía pública. En estos casos los estándares mínimos de las obras de urbanización de la vía de conexión, dentro y/o fuera del predio, será pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia. La conexión mencionada podrá ser una servidumbre de tránsito.

Estos proyectos deberán ejecutar las mitigaciones determinadas por el respectivo Informe de Mitigación de Impacto Vial, en los casos que proceda, conforme al artículo 1.5.1. de esta Ordenanza.

En los casos a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.4., y la letra a) del numeral 2 del artículo 2.2.4. Bis cuando se trate de proyectos localizados en el área urbana que estén desvinculados de la vialidad existente, los estándares mínimos de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, serán la ejecución de las obras de pavimentación frente al predio, referidas al pavimento de la acera y el pavimento de la calzada hasta el eje de la calzada con un máximo de 7 m, de acuerdo a las características de la pavimentación de la vía en la cuadra en que se emplaza. Asimismo, el resto de la vía deberá contar, a lo menos, con pavimento en tierra debidamente estabilizado y compactado, con una solución para la evacuación de aguas lluvia.[2]

[1] Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, agrega nuevo artículo 2.2.4. Bis.
[2] Modificado por D.S14 - D.O. 22.02.18, agrega artículo (vigente desde el 18.11.2020); por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, agrega expresión.

Artículo 2.2.5. Para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, a que se refiere el artículo 70º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla, sin perjuicio de lo señalado en el inciso final del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza: [1]

TABLA 1. CALCULO DEL PORCENTAJE A CEDER

Densidad (hab/há)	% A Ceder		
	Áreas Verdes, Deporte y Recreación	Equipamiento	Circulaciones
hasta 70	0,1 x densidad	0,03 x densidad - 0,1	Hasta 30% en todos los tramos de densidad
sobre 70	0,003 x densidad + 6,79 con un máximo de 10%	0,002 x densidad + 1,86 con un máximo de 4%	

[2]

De la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para Áreas Verdes, se destinará al interior de estas áreas verdes un 20% de dicha superficie, para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos, en los cuales deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes.[3]

La densidad a que se refiere el presente artículo corresponde a densidad bruta, en los términos definidos en el artículo 1.1.2. de esta Ordenanza.

Para el cálculo de la densidad de los proyectos de loteo se procederá según se establece a continuación:

- Vivienda con construcción simultánea: se aplicará la densidad del proyecto, considerando 4 habitantes por vivienda.[4]

- Vivienda sin construcción simultánea: se aplicará la densidad máxima establecida en el instrumento de planificación territorial correspondiente para el área en que se emplaza el proyecto. Si el instrumento de planificación territorial no señala la densidad, se entenderá que ésta corresponde a 0,05 habitante por cada m2 de superficie edificable en el terreno loteado. La superficie edificable se calculará

1 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega frase.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 1º.
3 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala inciso 2º.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.

aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial; en ausencia de dicho coeficiente, o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.

- Industria con construcción simultánea: se estimará 0,05 habitante por cada m2 de superficie edificada.

- Industria sin construcción simultánea: se estimará 0,05 habitante por cada m2 de superficie edificable, la que se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial para el área en que se emplaza el proyecto; en ausencia de dicho coeficiente o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.

- Otros usos con construcción simultánea: se estimará 0,1 habitante por cada m2 de superficie edificada.

- Otros usos sin construcción simultánea: se considerará 0,1 habitante por cada m2 de superficie edificable, la que se calculará aplicando el coeficiente de constructibilidad contemplado en el instrumento de planificación territorial para el área en que se emplaza el proyecto; en ausencia de dicho coeficiente, o de un instrumento de planificación territorial que lo fije, se aplicará un coeficiente de constructibilidad de 0,5.

Cuando la superficie de terreno a ceder para equipamiento resulte inferior a 200 m2 podrá entregarse como área verde.

El porcentaje de cesiones se calculará sobre la superficie total del terreno a lotear, descontadas las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial correspondiente.

Las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno.[1]

Las superficies a ceder para áreas verdes podrán disponerse de dos formas:

1. En sentido longitudinal con respecto al espacio público siempre que su ancho no sea menor a 3 m.

[1] Modificado por D.S. 171 – D.O. 17.01.97; por D.S. 89 – D.O. 29.07.98, suprime Tabla 2, reemplaza inciso 2º y agrega nuevos incisos 3º, 5º y 6º.

2. En sentido transversal con respecto al espacio público siempre que, cuando el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, se cumpla la proporción entre frente y fondo que establezca el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de norma expresa sobre la materia la proporción será determinada por el arquitecto del proyecto.[1]

De las cesiones gratuitas y obligatorias de los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación.[2]

Artículo 2.2.5. Bis. Los proyectos que conlleven crecimiento urbano por densificación deberán dar cumplimiento a las cesiones de terrenos dispuestas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones con las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla:

PROYECTOS	PORCENTAJE DE CESIÓN
Con densidad de ocupación de hasta 8.000 personas por hectárea.	% = Densidad de ocupación * 11 / 2.000
Con densidad de ocupación sobre 8.000 personas por hectárea.	44%

La densidad de ocupación del proyecto se obtendrá de la siguiente fórmula: (Carga de ocupación del proyecto calculada conforme al artículo 4.2.4. de la OGUC * 10.000) / Superficie del terreno.

Para efectos de esta fórmula, la superficie del terreno a considerar es la del terreno en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

Para calcular el porcentaje de terreno a ceder se considerará solo el incremento de la carga de ocupación asociado a las edificaciones proyectadas, no pudiendo ser considerada la cantidad de personas que ocupaban las edificaciones existentes en el mismo terreno que se densifica, incluso si fuesen demolidas para materializar el proyecto respectivo. De igual modo, los proyectos de ampliación u otras autorizaciones o permisos que incrementen los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos y recepcionados en el terreno deberán ceder solo respecto del incremento de la densidad de ocupación que representen.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo inciso.
[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega los siguientes artículos 2.2.5. Bis, 2.2.5. Bis A, 2.2.5. Bis B, 2.2.5. Bis C, 2.2.5. Bis D y 2.2.5. Bis E (vigentes desde el 18.11.2020).

Las cesiones deberán materializarse en los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública consultados en el instrumento de planificación territorial respectivo, y sólo a falta o insuficiencia de estos, en el resto del terreno, debiendo destinarse a los fines contemplados en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Las superficies a ceder siempre deberán quedar conectadas con el espacio público.

Las superficies a ceder para áreas verdes deberán disponerse según lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.2.5. de esta Ordenanza.

Las cesiones para equipamiento no podrán ser menores a 200 m2.

Las cesiones se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de edificación. En caso que el proyecto consulte recepciones definitivas parciales, el propietario deberá entregar, al menos, las superficies de cesión de terrenos en forma proporcional a la superficie edificada que represente cada una de dichas partes.

Tratándose de Condominios Tipo B, que consideren o no acoger simultáneamente en el mismo predio un condominio Tipo A, las cesiones que exige el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se completarán, en conformidad a la ley N° 20.841, tanto con las superficies que se incorporen al dominio nacional de uso público por estar consideradas como tales en el respectivo plan regulador, como con las superficies a ceder que se mantengan como bienes comunes del condominio. En este caso, las cesiones correspondientes a los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, se perfeccionarán al momento de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Las cesiones a que se refiere el inciso primero de este artículo serán también aplicables a los proyectos autorizados conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que conlleven crecimiento urbano por densificación.

Crecimiento urbano por densificación en sitios resultantes de condominios tipo B y en lotes resultantes de un loteo.

Artículo 2.2.5. Bis A. Los proyectos de edificación que se presenten en sitios resultantes de condominios tipo B, con posterioridad a ser acogidos a dicho régimen, se considerarán crecimiento urbano por densificación en tanto incrementen la intensidad de ocupación de suelo, por lo que deberán dar cumplimiento a las cesiones o aportes, de conformidad al artículo 2.2.5 Bis B.

Asimismo, los proyectos de edificación que se presenten con posterioridad a la recepción de un loteo, con o sin construcción simultánea, en los lotes resultantes, también se considerarán crecimiento urbano por densificación en tanto incrementen la intensidad de ocupación de suelo, por lo que deberán ceder o aportar.

De las formas de cumplimiento alternativo de las cesiones en los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación

Artículo 2.2.5. Bis B. La obligación indicada en el artículo 2.2.5. Bis. también podrá cumplirse a través de un aporte en dinero equivalente al avalúo fiscal vigente del porcentaje del terreno que debería ceder, o materializarse mediante la ejecución de estudios, proyectos, obras y medidas por el mismo valor, conforme admite el inciso segundo del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En este último caso podrá emplearse la modalidad de aportes reembolsables cuando se cumplan los requisitos que establecen los artículos 185 y 186 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Límite y proyectos con beneficios urbanísticos

Artículo 2.2.5. Bis C. Las cesiones o aportes a que se refieren los artículos 2.2.5. Bis. y 2.2.5. Bis B. de esta Ordenanza no podrán exceder del 44% del total del terreno original o de su avalúo fiscal vigente, según sea el caso. Cuando los proyectos que densifiquen alcancen acumulativamente dicho porcentaje, no procederá exigir más cesiones o Aportes al Espacio Público a los proyectos u otras autorizaciones que sean presentadas ante la Dirección de Obras Municipales o ante la respectiva Municipalidad en el mismo terreno. Para efectos de este cálculo acumulativo deberán considerarse los porcentajes de terreno efectivamente cedidos gratuita y obligatoriamente y los aportes efectuados, en ambos casos anteriormente,
siempre que se trate del mismo terreno.

Tratándose de proyectos que incrementen el coeficiente de constructibilidad a través de beneficios urbanísticos conferidos por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Ordenanza o el instrumento de planificación territorial, el avalúo fiscal del o los terrenos sobre el cual se calculará el porcentaje a ceder para efectos del artículo 2.2.5. Bis de esta Ordenanza, se aumentará en la misma proporción del beneficio obtenido.

En el caso de proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, el terreno original estará definido por el total de los terrenos en que se emplaza dicho proyecto, debiendo dar cumplimiento a las normas reguladas en los artículos 2.2.5. Bis. y 2.2.5. Bis B. como si se tratara de un solo predio. En tales casos, cuando esta obligación sea cumplida a través de un aporte en dinero, se considerará para su cálculo el avalúo fiscal de todos los terrenos involucrados.

Para efectos de lo dispuesto en este y los siguientes artículos se entenderá que un proyecto se presenta en un "mismo predio" o un "mismo terreno" cuando este último no ha sido modificado por acciones como fusiones, subdivisiones, loteos, modificaciones o rectificaciones de deslindes.

Pago de los Aportes al Espacio Público en dinero

Artículo 2.2.5. Bis D. Cuando los aportes que se refiere el artículo 2.2.5. Bis. B se paguen en dinero, el pago correspondiente deberá realizarse al Municipio respectivo en forma previa a la recepción definitiva parcial o total a que se refiere el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En caso que el proyecto consulte recepciones definitivas parciales, el propietario deberá pagar el aporte proporcional a la densidad de ocupación que represente cada una de dichas partes.

Tratándose de cambios de destino o modificaciones o ampliaciones del giro de una patente comercial de una propiedad que incrementen los habitantes, ocupantes o metros cuadrados construidos, los Aportes al Espacio Público deberán pagarse antes del otorgamiento de la autorización respectiva.

Cumplimiento de Cesiones combinando con Aportes al Espacio Público en dinero, estudios, proyectos, obras, medidas y/o suelo.

Artículo 2.2.5. Bis E. El interesado podrá dar cumplimiento a su obligación de ceder conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2.2.5. Bis. de esta Ordenanza, combinando las cesiones de terrenos con aportes en dinero, o, en estudios, proyectos, obras y medidas, según sea el caso, conforme al artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 2.2.6. Si en virtud de lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Municipalidad permuta o enajena terrenos recibidos para equipamiento, con el objeto de ubicarlos en un predio más adecuado, los nuevos emplazamientos deberán ser concordantes con los usos de suelo de las zonas definidas en los instrumentos de planificación territorial respectivos.

Artículo 2.2.7. Los terrenos cedidos para equipamiento, para el sólo efecto de mantener la historia de la propiedad raíz, deberán inscribirse en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo a nombre de la Municipalidad correspondiente, presentando para estos efectos el certificado de recepción definitiva parcial o total emitido por el Director de Obras Municipales.[1]

[1] Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08, reemplaza artículo.

Artículo 2.2.8. Con el objeto de asegurar el uso, permanencia y desplazamiento de todas las personas en forma autónoma y sin dificultad, especialmente aquellas con discapacidad y movilidad reducida, los nuevos espacios públicos y/o aquellos existentes que se remodelen, deberán ser accesibles, para lo cual deben dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en este artículo.

1. Deberán consultar una ruta accesible, conforme al detalle y dimensiones mínimas que se indican en la siguiente tabla:

DIMENSIONES DE LA RUTA ACCESIBLE

TIPO DE CIRCULACIÓN	ANCHO LIBRE MÍNIMO	ALTURA LIBRE MINIMA
VEREDAS	Ancho de la vereda, con un mínimo de 1,20 m.	2,10 m.
CIRCULACIONES PEATONALES AL INTERIOR DE ESPACIOS PÚBLICOS (*)	Al menos una ruta accesible cuyo ancho corresponderá al ancho de la circulación, con un mínimo de 2,00 m.	
(*) Plazas, parques y áreas verdes públicas.		

En los costados de una ruta accesible, circulación peatonal o terraza no podrán diseñarse desniveles superiores a 0,30 m sin estar protegidos por barandas y un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m. La altura mínima de la baranda, incluido el pasamanos, será de 0,95 m mientras que sus estándares y condiciones de diseño serán determinados por el arquitecto del proyecto debiendo en todo caso resguardarse que ésta no sea escalable. La baranda y pasamanos podrán reemplazarse por un antepecho continuo de no menos de 0,80 m de alto y no menos de 0,40 m de ancho.

Excepcionalmente, en circulaciones peatonales ubicadas en bordes costeros, fluviales, lacustres, palustres y humedales, o al interior de plazas, parques y áreas verdes públicas, podrá prescindirse de la baranda, borde resistente o el antepecho mencionados en el párrafo precedente en tanto la superficie inferior producida por el desnivel corresponda a una superficie blanda tales como arena, una cubierta vegetal o vegetación arbustiva densa y en tanto el desnivel entre ambos planos no exceda los 0,30 m de altura. Asimismo, no se requerirá de barandas cuando el desnivel entre ambos planos se encuentre salvado por taludes cuya superficie contemple las mismas características de materialidad mencionadas precedentemente y cuyas pendientes no excedan el 30%.

Con todo, ante la ausencia de barandas o antepechos, el diseño o remodelación de los espacios a que se refiere el párrafo precedente, deberá incorporar a lo largo de toda la extensión que no considere barandas o antepechos un pavimento podotáctil de alerta de 0,4 m y máximo de 0,6 m de ancho y al menos una señalización vertical que advierta, sobre la presencia del respectivo desnivel.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo segundo de este numeral, relativo a la exigencia de contemplar barandas o antepechos, los andenes para el transporte de pasajeros o de carga y descarga de productos, los escenarios y graderías de anfiteatros u otros espacios de similar naturaleza, cuya función se vería impedida con la instalación de barandas, bordes inferiores o antepechos.

2. En los pasos para peatones, así como en los cruces de vías no demarcados, el desnivel entre la vereda y la calzada deberá ser salvado con un rebaje de la vereda mediante rampas antideslizantes, y cumpliendo las siguientes especificaciones:

a) La pendiente de la rampa, en toda su extensión, no podrá exceder el 12% para longitudes hasta 1,5 m. Sobre dicha longitud, la pendiente de la rampa irá disminuyendo conforme aumenta la longitud de la misma. Para verificar la pendiente proyectada se aplicará la fórmula contenida en el numeral 2 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

b) El ancho libre mínimo de la rampa será continuo y corresponderá al ancho de la vereda que enfrenta con un mínimo de 1,20 m. Se entenderá por ancho libre de la rampa el ancho del plano principal por el cual se produce el desplazamiento, sin considerar los planos laterales a que se refiere el literal d) de este numeral.

En la intersección de vías vehiculares con vías destinadas exclusivamente a circulación peatonal o que hayan sido convertidas en paseos peatonales, se deberá nivelar la calzada con la vereda o circulación respectiva. No obstante, si por consideraciones técnicas esto no fuere posible, el ancho de la rampa para salvar el desnivel entre acera y calzada corresponderá al ancho de las líneas demarcadoras que enfrenta o tendrá un mínimo de 4 m, si no las hubiere.

En cruces cuyas líneas demarcadoras tengan un ancho igual o superior a 6 m, la rampa para conformar el rebaje de la vereda se podrá disminuir hasta en un 30% en relación al ancho de las líneas demarcadoras que enfrenta.

En caso de no existir líneas demarcadoras en un cruce de vías, deberá estarse a lo señalado en el párrafo primero de este literal;

c) La rampa, el espacio que la antecede y el que la sucede, deberán permanecer siempre libre de obstáculos.

d) La pendiente de los planos laterales que conforman la rampa deberá ser coincidente con la pendiente de la misma. No obstante, podrá prescindirse de dichos planos laterales en aquellos casos en que la rampa se encuentre confinada por mobiliario urbano u otros elementos tales como árboles, postes de alumbrado público, telefonía, señales de tránsito, cámaras de vigilancia u otros dispositivos similares;

e) El encuentro de la rampa con la calzada será continuo, sin desniveles, salvo casos fundados en los que para facilitar el escurrimiento de las aguas lluvia, dicho encuentro podrá tener hasta 1 centímetro de desnivel, presentando éste una terminación redondeada o roma, libre de aristas.

El pavimento podotáctil a que se refieren los numerales 5 y 6 de este artículo, no podrá ser utilizado como pavimento de la rampa, salvo cuando ésta tenga una pendiente igual o inferior a un 6%, en cuyo caso, el pavimento de alerta se podrá ubicar sobre la misma, previo al encuentro de la rampa con la calzada. En estos casos, el pavimento guía deberá extenderse hasta el pavimento de alerta, resguardando la conformación de la huella podotáctil, siempre y cuando proceda la instalación de dicha huella de acuerdo a lo señalado en el numeral 5 de este artículo.

En el nivel de la vereda, la rampa, en todo su ancho, deberá ser antecedida por un pavimento podotáctil de alerta, adosado a ésta, cuyo desarrollo tendrá un mínimo de 0,4 m y máximo de 0,6 m.

f) En las medianas de ancho superior a 6 m, que sean atravesadas por pasos para peatones, deberán implementarse rebajes de vereda, mediante rampas, con las características indicadas en los literales precedentes.

g) En las medianas cuyo ancho sea igual o inferior a 6 m, que sean atravesadas por pasos para peatones, deberá rebajarse la mediana hasta el nivel de la calzada, en un ancho libre mínimo que corresponderá al de las líneas demarcadoras del respectivo paso para peatones.

Si el ancho de las líneas demarcadoras fuere igual o superior a 6 m, el ancho del rebaje de la mediana podrá disminuirse hasta en un 30%. Cuando no existan líneas demarcadoras, el ancho libre del rebaje será de 2 m como máximo.

h) En medianas de ancho inferior a 6 m que consulten circulación peatonal en su sentido longitudinal, se deberá salvar el encuentro de la circulación peatonal con el rebaje señalado en el literal precedente, mediante rampas, las que deberán cumplir con las características indicadas en los literales precedentes y cuyo ancho corresponderá al ancho de la circulación longitudinal de la mediana;

i) En las medianas que consulten pasos para peatones en su sentido longitudinal, dicho paso deberá tener un ancho libre mínimo y continuo de 1,20 m. Asimismo, si la distancia entre los bordes de dicho paso y la calzada adyacente, fuese inferior a 1 m, deberá considerarse un elemento de protección o resguardo cuya altura mínima será de 0,95 m. Dicho paso podrá efectuarse a nivel de la calzada o a nivel de la mediana. En este último caso, el desnivel que se produzca con la calzada deberá ser salvado rebajando la mediana, a través de rampas, con las características indicadas en los literales precedentes, según corresponda.

El ancho de los rebajes de la mediana estará determinado por el ancho de las líneas demarcadoras del paso para peatones en la calzada. Cuando no existan líneas demarcadoras, ese ancho libre será de 2 m como máximo.

j) Las medianas que consulten detención de peatones, deberán tener un ancho igual o superior a 1,20 m a fin de permitir la permanencia de personas de manera segura.

3. Cuando la vereda abarque toda la acera y su ancho sea inferior a 1,2 m, el desnivel entre ésta y la calzada deberá ser salvado rebajando la vereda mediante rampas, hasta alcanzar el nivel de la calzada, nivelándose así vereda y calzada en el ancho que corresponderá al de las líneas demarcadoras del paso peatonal que enfrenta. En caso que no existan líneas demarcadoras, dicho ancho será de 1,5 m como mínimo. En estos casos las pendientes de las rampas no podrán exceder el 10%.

4. Cuando se produzcan diferentes niveles en el sentido de circulación de una vereda, la transición entre éstos se resolverá por medio de rampas o planos inclinados, ocupando todo el ancho de la vereda preferentemente. En este caso las pendientes de las rampas no podrán exceder el 10%, salvo en casos justificados, en que se podrá exceder dicho porcentaje previa autorización del Director de Obras Municipales.

El tramo de vereda entre desniveles deberá tener una longitud mínima de 1,50 m. Si dicho tramo de vereda enfrenta el acceso de alguno de los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, dicha longitud corresponderá a la del acceso peatonal del edificio que enfrenta, con un mínimo de 3 m.

5. En las veredas cuyo ancho sea igual o superior a 6 m y en las circulaciones peatonales al interior de los espacios públicos cuyo ancho sea igual o superior a 4 m, se deberá consultar una huella podotáctil, la que deberá cumplir con las siguientes características:

a) Deberá estar instalada en la ruta accesible.

b) Estará compuesta por pavimento con texturas de alerta y de guía de acuerdo a las especificaciones que se indican en el numeral seis de este artículo.

c) En pavimentos embebidos, tipo baldosas, la huella podotáctil deberá estar nivelada con el pavimento circundante. No obstante, para asegurar la detección de los elementos pododetectables, éstos podrán sobresalir hasta 5 milímetros respecto del pavimento circundante. Para el caso de pavimentos podotáctiles sobrepuestos se tolerará una altura máxima de 6 milímetros sobre el nivel del pavimento circundante.

d) Estará alineada preferentemente a la línea oficial o a la línea de fachadas que enfrenten la respectiva vía, o circulación peatonal, a una distancia igual o superior a 1 m medida desde esa línea hasta el eje de la huella. En el caso de fachadas que presenten discontinuidad respecto de la línea oficial, dicha distancia podrá fluctuar entre 1 m y 1,5 m medidos desde esa línea hasta el eje de la huella podotáctil.

Alternativamente, la huella podotáctil podrá alinearse a la solera, en cuyo caso la distancia entre ésta con el eje de la huella no podrá ser inferior a 3 m.

e) En las circulaciones peatonales al interior de plazas, parques y áreas verdes públicas, se dispondrán alineadas a las solerillas u otros elementos que confinen los pavimentos de estas circulaciones y se ubicará preferentemente en el eje de la ruta accesible.

Se podrá prescindir de la huella podotáctil a que se refiere este numeral, en caso que los planos de fachada de las edificaciones, así como las solerillas u otros elementos similares que confinen los pavimentos al interior de los espacios públicos, provean de continuidad y puedan actuar como guía para el desplazamiento seguro, situación que deberá quedar consignada en los respectivos planos y justificada en la respectiva memoria de accesibilidad del proyecto.

6. El pavimento podotáctil a emplear como guía para el avance seguro tendrá textura con franjas longitudinales orientadas en la dirección del flujo peatonal, de un ancho de 0,4 m.

El pavimento podotáctil a emplear como alerta tendrá textura de botones que alerten de los cambios de dirección superiores a los 45° o situaciones de peligro en la ruta accesible. En los cambios de dirección el pavimento consultará un desarrollo mínimo de 0,4 m. El ancho del pavimento de alerta será de 0,4 m como mínimo y 0,8 m como máximo, y estará ubicado perpendicular al eje de la ruta accesible, en caso que se requiera advertir peligro en el avance seguro.

Ambos pavimentos sólo deberán utilizarse para servir de alerta o de guía en la huella podotáctil señalada en el numeral precedente, no pudiendo en ningún caso ser incorporados como pavimento de la rampa, a excepción de aquellos casos a que se refiere el párrafo segundo del literal e), del numeral 2 de este artículo.

En el diseño y trazado de la huella podotáctil, deberá velarse siempre por el contraste entre las texturas de los pavimentos de guía y de alerta, en relación al pavimento de la ruta accesible.

7. Cuando los proyectos a que se refiere este artículo, presenten desniveles entre sus distintas áreas o recorridos, se deberá garantizar su accesibilidad mediante la utilización de rampas las que deberán cumplir con lo establecido en el numeral 2 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

8. En las veredas y circulaciones peatonales, los elementos tales como rejillas de ventilación, rejillas de sumideros para la recolección de aguas lluvias, tapas de registro, protecciones para alcorques, juntas de dilatación, cambios de pavimentos u otros de similar naturaleza, no podrán tener separaciones mayores a 1,5 centímetros respecto del pavimento circundante, deberán ubicarse a nivel del pavimento y, en caso de contar con barras o rejas, éstas deberán disponerse en forma perpendicular al sentido del flujo peatonal.

Asimismo, tales elementos no podrán estar ubicados en la ruta accesible, en el espacio que antecede o sucede a una rampa, en la rampa misma, ni en la huella podotáctil, salvo en aquellos casos en que las dimensiones de la vereda no permitan una solución alternativa lo cual deberá demostrarse realizando los detalles respectivos en el plano de accesibilidad del proyecto.

9. El mobiliario urbano no podrá interrumpir la ruta accesible y su diseño deberá consultar las siguientes características:

a) Los bancos o escaños deberán tener un asiento a una altura no inferior a los 0,45 m medidos desde el nivel de piso terminado, con apoya brazos y un respaldo cuyo ángulo no podrá exceder los 105°. A uno o a ambos costados de éstos, deberá proveerse un espacio libre horizontal de 0,90 m por 1,20 m para que se pueda situar una persona con discapacidad en silla de ruedas, un coche de niños, o un dispositivo de ayuda técnica, tales como andadores fijos, andadores de paseo u otros similares.

b) Los módulos o casetas con teléfonos públicos provistos en los proyectos, deberán instalarse a no más de 1,2 m de altura, medidos desde el nivel de piso terminado, en tanto que el largo del cable entre la unidad de teléfono y el auricular no podrá ser inferior a 0,75 m.

El diseño del módulo o caseta deberá considerar las dimensiones requeridas para la aproximación frontal o lateral al teléfono de una persona con discapacidad en silla de ruedas. El área de aproximación debe estar libre de obstáculos y tener dimensiones mínimas de 0,90 m por 1,20 m para permitir una silla de ruedas. Dicha área no podrá obstaculizar la circulación peatonal.

En aquellos casos de aproximación frontal al módulo o caseta, la altura libre del área bajo el teléfono no será inferior a 0,70 m, medidos desde el nivel de piso terminado, y la profundidad de dicha área no será inferior a 0,60 m.

c) Los paraderos de transporte público de pasajeros deberán estar conectados con la ruta accesible y no deberán obstaculizarla. En caso que los paraderos se proyecten sobre el nivel de la vereda, o bajo éste, el desnivel que se produzca deberá salvarse mediante rampas que no sobrepasen el 10% de pendiente. La rampa de acceso a los paraderos siempre deberá estar libre de obstáculos. La señalización vertical que identifica al paradero estará ubicada de forma que no obstaculice el acceso al paradero ni el giro en 360° de una silla de ruedas. En todo el largo del paradero que enfrenta a la calzada se deberá instalar el pavimento de alerta, con una aplicación de color que contraste con el pavimento del paradero.

d) Los alcorques o platos de riego de los árboles deberán contemplar una protección cuyo nivel corresponderá al nivel de la vereda. El elemento usado como protección deberá tener contraste cromático respecto del pavimento circundante.

e) Los postes de alumbrado público o de telefonía, señales de tránsito verticales, cámaras de vigilancia y otros dispositivos o elementos verticales similares, así como los bolardos deberán instalarse en la acera a un costado de la ruta accesible, alineados con la solera, y su aplicación de color deberá contrastar con el color del pavimento de la vereda. Asimismo, al interior de espacios públicos, éstos deberán instalarse fuera de la circulación peatonal, y no podrán interrumpir la ruta accesible ni los rebajes de vereda. En todos los casos, la altura de los bolardos deberá ser igual o superior a 1 metro.

f) Si en la remodelación de vías existentes, la vereda y la calzada se consultan a un mismo nivel y la solera es reemplazada por bolardos para delimitar el flujo vehicular, se instalará una franja continua de pavimento podotáctil de alerta, adyacente a la línea imaginaria que forman los bolardos a lo largo de la vía remodelada y por el lado que corresponde a la vereda. En este caso, los bolardos consultarán una aplicación de color que contraste con el pavimento de la vereda, y no podrán tener una altura inferior a 1 m, ni podrán colocarse en la ruta accesible o en la zona correspondiente al cruce para peatones.

g) En las vías de mayor flujo peatonal, la Municipalidad respectiva deberá dotar a los semáforos con señales auditivas y luminosas para las personas con discapacidad visual y/o auditiva, debiendo ubicarse éstos adyacentes a los pasos para peatones. El dispositivo de control de estas señales deberá instalarse a una altura máxima de 1 m respecto del nivel de la vereda, y contemplará además las siguientes características:

- Poseerá información táctil del cruce en sistema braille e indicará la dirección del cruce mediante flecha.
- Su activación será superficial o puntual e incorporará vibración.
- Emitirá una señal auditiva con volumen auto regulable y voz informativa de cruce.
- Emitirá una señal luminosa de activación, indicando avance y detención.

10. Los parques, plazas y áreas verdes públicas emplazadas dentro de los límites urbanos, cuya superficie sea igual o superior a 2 hectáreas, deberán contar con servicios higiénicos de uso público, los que deberán considerar diseño universal conforme a lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, además de dar cumplimiento a los requisitos que se indican a continuación:

- Deberán proyectarse a una distancia máxima de 50 metros medidos desde cualquier punto de los estacionamientos dispuestos para personas con discapacidad, si los hubiere, hasta el acceso a los recintos destinados a los servicios higiénicos.

- Deberán proyectarse a una distancia máxima de 50 metros medidos desde cualquier punto de al menos uno de los paraderos de transporte público que sirva al proyecto, si los hubiere, hasta el acceso a los recintos destinados a los servicios higiénicos.

- Deberán proyectarse a una distancia máxima de 100 metros medidos desde cualquier punto de las áreas que consideren juegos no mecanizados, si las hubiere, hasta el acceso a los recintos destinados a los servicios higiénicos.

- Los baños para las personas con discapacidad deberán estar al interior de los recintos destinados a los baños generales, evitando concebir recintos con accesos segregados que pongan en riesgo el adecuado funcionamiento o mantención de los mismos.

- Los recintos destinados a servicios higiénicos, deberán considerar un área destinada a mudadores para niños, con diseño universal, sin distinción de sexos de los usuarios, y deberá contar con un mesón o espacio para la muda de dos niños a la vez y al menos dos lavamanos.

Los servicios higiénicos a que se refiere este literal deberán estar conectados a través de la ruta accesible, con todas aquellas áreas o sectores que considere el proyecto.

En aquellos parques, plazas y áreas verdes públicas cuya superficie sea igual o superior a 5 hectáreas, las distancias antes indicadas podrán aumentarse al doble.

Los parques, plazas y áreas verdes públicas cuya superficie sea inferior a 2 hectáreas, que consideren servicios higiénicos de uso público, deberán igualmente dar cumplimiento a las disposiciones de este numeral.

11. Los proyectos a que se refiere este artículo y que consideren estacionamientos, deberán destinar a lo menos el 1% de éstos a personas con discapacidad, con un mínimo de dos. Estos estacionamientos estarán agrupados en una misma zona y dispuestos de tal manera que permitan acceder o salir del vehículo en forma libre y segura a personas con discapacidad, especialmente aquellas en silla de ruedas. En ningún caso, la calzada podrá considerarse como un área segura para acceder o salir del vehículo.

    Sus dimensiones mínimas serán de 5 m de largo por 2,5 m de ancho, más una franja de circulación segura de 1,10 m de ancho, dispuesta a uno de sus costados longitudinales, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad, y se conectará a la ruta accesible existente, o a la que proponga el respectivo proyecto. La pendiente del terreno sobre el cual se dispongan estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2%, tanto en el sentido transversal como longitudinal. Estos estacionamientos deberán estar señalizados con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA), y su demarcación sobre el pavimento y señalización vertical será conforme lo establece el Manual de Señalización de Tránsito, aprobado por decreto N° 78 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, de 2012, o el que lo reemplace. La señalización vertical no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a estos estacionamientos, la apertura de las puertas de los respectivos vehículos, ni la franja de circulación segura.

12. Los parques, plazas o áreas verdes públicas y privadas de uso público, que contemplen juegos infantiles no mecanizados, deberán construirse a partir de un diseño universal que permita su utilización de forma autónoma por todos los niños, incluidos aquellos con discapacidad.

    En su diseño, los juegos infantiles convencionales como aquellos que cuenten con un diseño universal, así como también todos aquellos dispositivos de carácter recreativo o educativo destinados al esparcimiento, deberán ir dispuestos en el espacio de manera tal, que su utilización permita la plena integración e interacción de todos los niños, niñas y adolescentes, así como también la posibilidad que ellos puedan estar acompañados por sus padres o tutores, si éstos tuvieran algún tipo de discapacidad.

Asimismo, por medio de la ruta accesible, estas zonas deberán estar conectadas con todas aquellas áreas consideradas en el respectivo proyecto tales como las destinadas al descanso, a la observación, a actividades recreativas y/o deportivas, estacionamientos para personas con discapacidad y servicios higiénicos si los hubiere, paraderos de transporte público u otras.[1]

Cuando en los proyectos de nuevos espacios públicos, las características topográficas del terreno no permitieren dar cumplimiento a las pendientes que, para cada caso, establece este artículo, el Director de Obras Municipales, previa solicitud fundada por parte del interesado, podrá autorizar en el permiso correspondiente la exención al cumplimiento de dicha exigencia. Con todo, la solución propuesta deberá asegurar la continuidad en el desplazamiento de todas las personas considerando los respectivos rebajes de vereda.[2]

La solicitud fundada a que se refiere el inciso precedente, deberá ser ingresada por el interesado junto con la respectiva solicitud de permiso de loteo, urbanización o edificación, según corresponda, adjuntando un plano topográfico del proyecto que incluya el trazado de las vías propuestas, sean estas vehiculares y/o peatonales, que demuestren la imposibilidad de conseguir las pendientes exigidas. Asimismo, la autorización, que para estos efectos conceda el Director de Obras Municipales, deberá quedar expresamente señalada en el permiso respectivo.[3]

Las disposiciones antes señaladas, se aplicarán igualmente al interior de parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bienes nacionales de uso público, a las que se refiere el artículo 2.1.31. de esta Ordenanza.

Las autorizaciones que se concedan para la ocupación del espacio público, sean temporales o permanentes, no podrán interrumpir o entorpecer la ruta accesible ni el rebaje de vereda. Tratándose de ocupaciones temporales para trabajos en el área de la ruta accesible, se deberá habilitar un circuito alternativo de iguales características que ésta, el cual estará señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).

Tratándose de proyectos de repavimentación, reparación, remodelación o reposición de veredas y/o calzadas, el respectivo proyecto de pavimentación deberá considerar la construcción de los rebajes de vereda con sus respectivas rampas, siempre dando continuidad a la circulación peatonal entre veredas.

En los casos señalados en el inciso anterior, si por las características topográficas del terreno, por las dimensiones mínimas de las aceras existentes y/o porque estas se encuentran con obstáculos que no sea posible retirar, tales como árboles, postes de alumbrado público o de telecomunicaciones u otros elementos similares, y por ello no fuere factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, en el respectivo proyecto se deberán materializar otras soluciones permanentes que aseguren el desplazamiento de todas

1 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza inciso primero.
2 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, reemplaza inciso segundo.
3 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, incorpora nuevo inciso tercero.

las personas. [1] En estos casos, el ancho de la ruta accesible podrá ser rebajado a no menos de 0,90 m.

Con todo, si las aceras existentes fuesen inferiores a 0,90 m de ancho y/o por la presencia de los obstáculos señalados en el inciso precedente no fuere factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, no será exigible al proyecto el cumplimiento de las disposiciones de este artículo referidas al ancho mínimo de la ruta accesible. [2] [3]

Artículo 2.2.9. Las superficies destinadas a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, consultadas como tales en los proyectos de loteo, de división afecta y en los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. y en el numeral 2 del artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza pasarán a ser parte del Plan Regulador Comunal al cursarse la recepción definitiva de las obras de urbanización, momento en el cual se entenderá aprobado el plano respectivo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[4]

En las comunas en que subsidiariamente cumplan la función de Plan Regulador Comunal las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, los espacios públicos señalados en el inciso anterior pasarán a ser parte de dicho Plan, hasta que entre en vigencia el Plan Regulador Comunal, oportunidad en que se entenderán automáticamente incorporados a este último.

Los originales de los planos de loteo, de división afecta y los que correspondan a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. y en el numeral 2 del artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza, deberán archivarse en la Dirección de Obras Municipales y una copia oficial de los mismos en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, enviándose además copias del mismo tenor, cuando no exista Plan Regulador Comunal, al Gobierno Regional, a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a la respectiva Secretaría Regional Ministerial del mismo Ministerio.[5]

Artículo 2.2.10. Cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos en el área rural, dotar de equipamiento o habilitar un balneario o campamento turístico, en los términos que señala el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá considerar los siguientes grados mínimos de urbanización:

---

1 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, sustituye frase.
2 Modificado por D.S. 40 - D.O. 20.06.95; por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 259 - D.O. 16.03.04.
3 Modificado por D.S. 50 - D.O. 04.03.16, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
5 Modificado por D.S. 171 - D.O. 09.01.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.

1. **Agua potable:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

2. **Alcantarillado:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondientes, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

3. **Evacuación de aguas lluvias:** el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.

4. **Pavimentación:** se aplicará lo dispuesto en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.

5. **Electricidad:** conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

Con todo, cuando sea necesario subdividir o urbanizar un terreno para complementar una actividad industrial con viviendas, habilitar con viviendas un balneario, o para conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF., se aplicará lo dispuesto en los artículos 6.2.8. y 6.3.3. de esta Ordenanza.[1]

[1] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, agrega nuevo artículo.

CAPÍTULO 3
DE LOS TRAZADOS VIALES URBANOS

Artículo 2.3.1. La red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo.

Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos.[1]

En cada caso, los Planes Reguladores Comunales o Seccionales deberán considerar, además de las disposiciones técnicas propias de la ingeniería de tránsito, los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores de las comunas y sus barrios, las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de las vías y la dotación de infraestructura prevista.[2]

Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, en los casos en que el Plan Regulador no haya clasificado la totalidad de la red vial pública, se aplicarán supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2. en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales. Dicha información deberá ser consignada en el Certificado de Informaciones Previas.[3]

De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos.[4]

Artículo 2.3.2. [5] Atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las vías urbanas de uso público intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se clasifican en expresa, troncal, colectora, de servicio y local. Los criterios a considerar para su definición son los siguientes:[6]

1 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 2º.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
3 Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega inciso cuarto.
4 Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, reemplaza inciso quinto.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, artículo nuevo número.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye enunciado.

1. Vía expresa:

a) Su rol principal es establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional.

b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 8 km. Velocidad de Diseño entre 80 y 100 km/h.

c) Tiene gran capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 4.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos.

d) Flujo predominante de automóviles, con presencia de locomoción colectiva y vehículos de carga. Prohibición de circulación para vehículos de tracción animal. [1]

e) Sus cruces con otras vías o con circulaciones peatonales preferentemente deberán ser a distintos niveles.[2]

f) Sus cruces con otras vías deben estar a distancias no menores de 1.000 m, debiendo contar a lo menos con enlace controlado.

g) Segregación funcional selectiva y física del entorno. Servicios anexos prohibidos sin accesos especiales.

h) Prohibición absoluta y permanente del estacionamiento y la detención de cualquier tipo de vehículo, sobre la calzada de circulación.

i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 50 m.

j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas no debe, en conjunto, ser inferior a 21 m.

k) Debe estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, debidamente canalizado y dispondrá de una mediana de ancho mínimo de 2 m, pudiendo contar además, si ello es necesario, con calles de tránsito local.

l) En general deben consultar vías locales, que estarán provistas de aceras en su lado exterior, de un ancho mínimo de 4 m.[3]

[4]

[1] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina expresión.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye palabra.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza letra l)
[4] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m)

2. Vía troncal:

a) Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna.

b) Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 6 km. Velocidad de Diseño entre 50 y 80 km/h.

c) Tiene alta capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.

d) Flujo predominante de locomoción colectiva y automóviles. Restricción para vehículos de tracción animal.[1]

e) Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de cruces con vías expresas, las cuales siempre son preferenciales. Sus cruces a nivel con otras vías troncales deben ser controlados.

f) Los cruces, paraderos de locomoción colectiva, servicios anexos y otros elementos singulares, preferentemente deben estar distanciados a más de 500 m entre sí.

g) Presenta una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.

h) Prohibición absoluta y permanente del estacionamiento y la detención de cualquier tipo de vehículo en su calzada.

i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 30 m.

j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto, no debe ser inferior a 14 m.

k) Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un Sistema Troncal conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:
- Distancia entre líneas oficiales no inferior a 20 m.
- Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.

l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.

[2]

[1] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina expresión.
[2] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m).

3. Vía colectora:

a) Su rol principal es de corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.

b) Sus calzadas atienden desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 3 km. Velocidad de Diseño entre 40 y 50 km/h.

c) Tiene capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares mayor a 1.500 vehículos/hora, considerando ambos sentidos.

d) Flujo predominante de automóviles. Restricciones para vehículos de tracción animal.

e) Sus cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de cruces con vías expresas o troncales, los cuales deben ser controlados.

f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.

g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.

h) Puede prohibirse el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos en ella.

i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 20 m.

j) El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto no debe ser inferior a 14 m.[1]

k) Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un sistema colector conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Distancia entre líneas oficiales no inferior a 15 m.
- Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.[2]

l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3 m de ancho mínimo.

[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye guarismo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.
[3] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m)

4. Vía de servicio:

a) Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes.

b) Su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. Velocidad de Diseño entre 30 y 40 km/h.

c) Tiene capacidad media de desplazamiento de flujos vehiculares, aproximadamente 600 vehículos/hora, considerando toda su calzada.

d) Flujo predominante de locomoción colectiva. Restricción para vehículos de tracción animal.

e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes, los cuales podrán ser controlados.

f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías. La separación entre paraderos de locomoción colectiva preferentemente será mayor de 300 m.

g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno.

h) Permite estacionamiento de vehículos, para lo cuál deberá contar con banda especial, la que tendrá un ancho consistente con la disposición de los vehículos que se adopte.[1]

i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m.

j) El ancho mínimo de su calzada pavimentada no debe ser inferior a 7 m , tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.[2]

k) Debe estar conformada por un sólo cauce.

l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable.[2]

[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza letra h).
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.
[3] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m)

5. Vía local:

a) Su rol es establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda.

b) Su calzada atiende desplazamientos a cortas distancias. Ausencia de continuidad funcional para servicios de transporte. Velocidad de Diseño entre 20 y 30 km/h.

c) Tiene capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares.

d) Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.

e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a los pasajes.

f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.

g) Presenta alto grado de accesibilidad con su entorno.

h) Permite estacionamiento de vehículos en su calzada.

i) La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 11 m.[1]

j) El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.[2]

k) Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas en las letras j) e i) precedentes.[3]

l) Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2 m de ancho mínimo.

[4]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza guarismo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye letra k).
[4] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, elimina letra m)

Tratándose de obras de adecuación en vías urbanas existentes, tales como proyectos viales de pavimentación o repavimentación, reposición, mejoramiento, conservación, adecuación de los perfiles existentes, redistribución del espacio de veredas y platabandas en aceras, o de redistribución del espacio entre aceras y calzadas, implementación de medidas de gestión de velocidad o de ciclovías, no será requisito dar cumplimiento a los criterios, condiciones y estándares de diseño establecidos en el inciso primero de este artículo, en tanto se dé cumplimiento, como mínimo, a los siguientes requisitos:

a) Deberán contemplarse aceras a ambos costados de la vía, con un ancho mínimo de 2,00 m., las que deberán considerar la respectiva ruta accesible en los términos previstos en el artículo 2.2.8. de la presente Ordenanza. Excepcionalmente, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá autorizar la disminución de este ancho cuando se trate de proyectos de obras de adecuación en vías urbanas existentes cuyas aceras no cumplan dicho requisito, debiendo en todo caso, darse cumplimiento a las exigencias de accesibilidad antes descritas. [1]

b) Las ciclovías deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.3.2. bis de esta Ordenanza.

c) En las vías que contemplen servicios de transporte público como buses o trolebuses, el ancho de la calzada será igual o superior a 6,50 m.

d) En las vías que contemplen servicios de transporte público, como minibuses o taxis colectivos, o que solo consideren el desplazamiento de vehículos particulares, el ancho mínimo de la calzada será de 4,50 m. Cuando se consulte más de una pista, el ancho mínimo de la calzada será de 5,50 m.

e) Cuando los municipios establezcan zonas de tránsito calmado, conforme a lo dispuesto en la Ley de Tránsito, el ancho mínimo de las calzadas pavimentadas será de 3,50 m.[2]

[3]

[4]

Artículo 2.3.2. bis Las nuevas ciclovías y aquellas existentes que se adecuen, deberán cumplir con lo dispuesto por el DS N° 102, de 2019, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, que reglamenta, entre otras materias, las condiciones de gestión y seguridad de tránsito de las ciclovías, o aquel que lo reemplace.

Con todo, las ciclovías no podrán afectar la ruta accesible a que se refiere el artículo 2.2.8. de la presente Ordenanza.[5]

---

1 Modificado por D.S. 32 – D.O. 06.07.24, agrega frase.
2 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15; por D.S. 3 – D.O. 15.05.23, sustituye inciso segundo.
3 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15; por D.S. 3 – D.O. 15.05.23, elimina inciso tercero.
4 Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06; por D.S. 3 – D.O. 15.05.23, elimina inciso cuarto.
5 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, agrega artículo.

Artículo 2.3.3. Las vías de uso público para la circulación peatonal, se definirán considerando las siguientes características:

1. Pasajes en general. Están destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos.

Para que una vía sea considerada como pasaje, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas oficiales, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Ancho de Vía entre Líneas Oficiales	Ancho de Calzada	Distancia mínima entre Línea Oficial a calzada	Largo máximo Pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

Los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo un área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros.[1]

Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.

Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción de los equipamientos vecinales de clase social, y del destino de vivienda. En este último caso los pasajes solo podrán servir de acceso exclusivo a viviendas unifamiliares que no excedan los dos pisos de altura más mansarda.[2]

Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.[3]

[1] Modificado por D.S. 25 – D.O. 26.11.24, reemplaza frase.
[2] Modificado por D.S. 25 – D.O. 26.11.24, intercala frase y reemplaza frase.
[3] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05; por D.S. 10 – D.O. 23.05.09, reemplaza numeral 1.

2. **Pasajes en pendiente elevada:** Son vías de uso público exclusivamente para la circulación peatonal ejecutadas en terrenos de pendiente promedio superior a 20%. Deben tener un ancho entre líneas oficiales no inferior a 4 m, con una faja pavimentada de un ancho no menor a 1,2 m dispuesta como escala, rampa o combinación de ambas.

   Deben tener pendientes no superiores a 60% para el caso de escaleras y de hasta 15% para las rampas.

   Donde se requiere encauzar aguas lluvias se deberá consultar badenes longitudinales para su encauzamiento.[1]

Artículo 2.3.4. El ancho mínimo entre líneas oficiales con que se deben proyectar los distintos tipos de vías públicas vehiculares y peatonales, con motivo de la urbanización de terrenos, será el que indique el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o, en caso de no contemplarlo, el que se señala en la siguiente tabla: [2]

Desplazamiento	**Tipo Vía**	Bidireccional	Unidireccional
Vehicular	Vía expresa	50 m	---
	Vía troncal	30 m	20 m
	Vía colectora	20 m	15 m
	Vía de servicio	15 m	15 m
	Vía local	11 m	11 m
Peatonal	Pasajes de 50 m o más	8 m	
	Pasajes de menos de 50 m	6 m	
	Pasajes en pendiente elevada	4 m	

[3]

Artículo 2.3.5. Los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales deberán cautelar que, en los territorios definidos como zonas de protección costera, las vías expresas y las vías de servicio se emplacen cuando el terreno lo permita, a una distancia mayor de 1.000 metros y de 80 metros respectivamente, medidos a partir de la línea de más alta marea, fijando las vías de penetración hacia la costa de acuerdo a las condiciones geográficas que presente cada sector. Se deberá contemplar en el remate de los accesos vehiculares, un área de estacionamiento dimensionada en relación a la jerarquía de la vía correspondiente y a la capacidad de la playa. Asimismo, los instrumentos de planificación territorial que consulten zonas de protección costera, deberán contemplar a lo largo de toda la zona una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo,

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S 217 – D.O. 20.02.02, sustituye línea correspondiente a desplazamiento peatonal.

medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.[1]

Artículo 2.3.6. En zonas urbanas, todo lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, destinada a circulación vehicular.

Excepcionalmente, en los casos de predios interiores se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

Artículo 2.3.7. Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, al efectuar los estudios de la vialidad urbana necesarios para la elaboración de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, considerarán en su calidad de carácter indicativo, las recomendaciones contenidas en el Manual de Vialidad Urbana, aprobado por D.S. N° 827, de 2008, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o en el instrumento que lo reemplace, en tanto tales indicaciones no se contrapongan con esta Ordenanza.[3]

Asimismo, los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos podrán disponer las condiciones de diseño que deberán considerar los Planes Reguladores Comunales o Seccionales en las intervenciones que contemplaren sobre las vías propias del nivel superior de planificación territorial.[4]

Artículo 2.3.8. Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo definirán los proyectos viales que deban ser ejecutados por los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU), estableciendo, entre otras características: el trazado, los perfiles geométricos, el número de pistas, cruces, enlaces o elementos de canalización de tránsito.

Las características a que se refiere el inciso anterior podrán también ser definidas por los Municipios o por los particulares, tratándose de vías cuya ejecución les compete o están facultados para ejecutar, respectivamente, debiendo en todo caso, estar de acuerdo con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y contar con la aprobación del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) que corresponda, o del Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, en su caso. [2]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 2º.
3 Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, reemplaza frase.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 2.3.9. Los proyectos de pavimentación de las vías públicas deberán ceñirse a lo dispuesto en los artículos 2.3.7. y 2.3.8., y contar con el patrocinio de un profesional competente.[1]

Artículo 2.3.10. Los profesionales competentes que realicen los proyectos de las vías públicas deberán dar cumplimiento a las Normas Oficiales que existieran sobre la materia, y podrán usar, en forma complementaria, el Manual de Vialidad Urbana a que alude el artículo 2.3.7. y el Manual de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, todo ello, en tanto no se contrapongan con lo dispuesto en la presente Ordenanza.[2]

CAPÍTULO 4.
DE LOS ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES.[1]

Artículo 2.4.1. Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

Tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, el Director de Obras Municipales deberá autorizar excepciones a las disposiciones de este Capítulo, siempre que el interesado acompañe una solicitud fundada.[2]

Los proyectos de vivienda y/o equipamiento clase servicio que se encuentren en alguna de las situaciones contempladas en el inciso tercero del artículo 2.1.22. de esta Ordenanza, podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos requerida en el respectivo instrumento de planificación urbana comunal. Se excluyen de lo anterior, los condominios de viviendas de interés público que deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 21.442 de copropiedad inmobiliaria. [3]

Los proyectos de ampliación deberán cumplir con la dotación de estacionamientos que corresponda a la superficie que se amplía. Los proyectos de alteración o de reconstrucción solo deberán cumplir cuota de estacionamientos cuando contemplen un destino distinto.[4]

Tratándose de instalaciones para la recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios sujetos a la ley Nº 20.920, que contemplen edificaciones, aquellas que reciban residuos de productos prioritarios directamente de la población, deberán contar, como mínimo, con un estacionamiento ubicado en un radio no superior a 25 metros, medido desde la boca o tapa del contenedor de recepción más cercano. En caso de dotar a las instalaciones con más de un estacionamiento, éstos se colocarán contiguos al estacionamiento obligatorio. Respecto de las instalaciones de recepción y almacenamiento ubicadas en un predio que ya disponga de dotación de estacionamientos, no se requerirá de estacionamientos adicionales, siempre que cumplan la distancia antes señalada y no sean utilizados para estos fines, los estacionamientos para personas con discapacidad. Estarán exentas de contar con estacionamientos las instalaciones cuya superficie edificada sea inferior a 50 m2, que se emplacen en zonas que admitan el uso de suelo residencial y la superficie total del predio en que se emplaza esa instalación sea inferior a 100 m2.[5]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del capítulo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, reemplaza oración.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, sustituye inciso tercero.
4 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, agrega incisos 3° y 4°.
5 Modificado por D.S. 22 – D.O. 16.04.24, agrega nuevo inciso final.

Artículo 2.4.1. Bis Asimismo, todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas, de acuerdo a lo que fije el Plan Regulador Comunal en función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto. Esta exigencia podrá cumplirse descontando parte de los estacionamientos requeridos para automóviles según la proporción que determine el mismo instrumento de planificación.

Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse preferentemente a nivel de la vía que da acceso al edificio, o en su defecto, se deberán proveer los medios adecuados a su acceso expedito para adultos mayores y niños, tales como rampas de pendiente inferior a 15° y/o ascensores.

Los estacionamientos para bicicletas deberán tener un ancho mínimo de 0,5 m y un largo mínimo de 1,5 m, no podrán ubicarse sobrepuestos y deberán contar con una estructura de apoyo que permita la sujeción y amarre de las bicicletas en al menos el marco y otro punto.

Asimismo, deberán estar emplazados a no más de 50 metros de distancia de alguno de los accesos peatonales a la edificación que genera la obligación.

Las exigencias de estacionamientos para bicicletas deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio.

Para los casos de estacionamientos para bicicletas ubicados en otros predios, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 50 m.

Tratándose del cumplimiento de la exigencia de estacionamientos en otros predios o edificaciones, el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos y en caso de término del arriendo o transferencia del dominio de la propiedad, deberá reemplazarlo por otro título o contrato que garantice la continuidad de la obligación.

Excepcionalmente, y sólo en aquellos casos que el proyecto no pueda dar cumplimiento al distanciamiento a que se refiere el inciso cuarto de este artículo, los estacionamientos para bicicletas podrán emplazarse en el espacio público, previa autorización expresa de la municipalidad respectiva.

Con todo, el Plan Regulador Comunal no podrá hacer exigencias de estacionamientos para bicicletas a la vivienda unifamiliar.[1]

[1] Modificado por D.S. 58 – D.O. 16.01.10; por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, reemplaza artículo.

Artículo 2.4.2. Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo.[1]

Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios o edificaciones, la distancia entre el acceso de éstos y el acceso del edificio que genera la obligación, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos.[2]

Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios o edificaciones, el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.[3]

Las edificaciones con destino de equipamiento podrán cumplir la cuota exigida mediante estacionamientos compartidos, siempre que los respectivos equipamientos funcionen, sucesivamente, en distintos horarios, de modo que sea posible su uso compartido. Para tal efecto, deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales el arriendo u otro título que permita la ocupación compartida. Con todo el Plan Regulador Comunal podrá prohibir el uso compartido de que trata este inciso.[4]

Tratándose de condominios, en los planos del condominio deberán singularizarse los estacionamientos requeridos que se ubiquen en otros predios o edificaciones conforme al presente artículo.[5]

El cumplimiento de los requisitos indicados en este artículo deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales previamente al otorgamiento del permiso de edificación respectivo.

Los estacionamientos destinados al cumplimiento de estas exigencias, emplazados en un predio o edificación distinta al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos al proyecto que generó la obligación en el evento que el Instrumento de Planificación Territorial que hizo exigible la obligación se modifique, dejándola sin efecto o disminuya la exigencia de estacionamientos.[6]

---

1 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12; por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, pasa a ser inciso primero.
2 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, sustituye expresión.
3 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, reemplaza oración.
4 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, reemplaza oración.
5 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, intercala inciso 6°.
6 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, reemplaza expresión.

Los estacionamientos contemplados en un proyecto deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido.

De la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse, deberán habilitarse para el uso de personas con discapacidad, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos estacionamientos tendrán 2,5 m de ancho más una franja de circulación segura de 1,10 m de ancho a uno de sus costados laterales, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad y a través de la cual se conectará a la ruta accesible determinada en el respectivo proyecto. Asimismo, deberán estar ubicados en el predio del proyecto, próximos a los accesos al edificio respectivo así como a la salida al espacio público de éste, a través de la ruta accesible. La pendiente de la superficie sobre la cual se disponen estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2% tanto en el sentido transversal como longitudinal. Estos estacionamientos deberán señalizarse sobre el pavimento con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA), y singularizarse en los planos del proyecto y en el plano de accesibilidad. En los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, la demarcación de estos estacionamientos y su señalización vertical será conforme establece el Manual de Señalización de Tránsito, salvo en los edificios colectivos destinados exclusivamente a vivienda, en los que bastará con su demarcación sobre el pavimento o la señalización vertical. En ambos casos, ésta última señalización no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a este estacionamiento ni la franja de circulación segura. [1]

Dotación de Estacionamientos	**Estacionamientos para Personas con Discapacidad**
Desde 1 hasta 20	1
Sobre 20 hasta 50	2
Sobre 50 hasta 200	3
Sobre 200 hasta 400	4
Sobre 400 hasta 500	5
Sobre 500	1 % total, debiendo aproximarse las cifras decimales al número entero siguiente.

[2]

En los edificios colectivos deberá contemplarse al menos un estacionamiento, del tipo indicado en el inciso anterior, como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas, establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[3]

[1] Modificado por D.S. 50 - D.O. 04.03.16, reemplaza párrafo.
[2] Modificado por D.S. 259 - D.O. 16.03.04, reemplaza inciso 5º.
[3] Modificado por D.S. 50 - D.O. 04.03.16, elimina y agrega expresión.

En caso de edificios de estacionamientos distribuidos en niveles sobre el respectivo predio y/o en el subsuelo de éste, los estacionamientos para personas con discapacidad serán ubicados preferentemente en el nivel que tiene salida peatonal directa al espacio público. Cuando se fraccione esta cuota, éstos se ubicarán en el nivel que tiene salida directa al espacio público y en los niveles inmediatamente sobre o bajo éste, conectándose a través de la ruta accesible y salvando los desniveles que corresponda mediante rampas antideslizantes, las que deberán tener un ancho mínimo de 1,5 m y cumplir con lo establecido en el numeral 2 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza; sin perjuicio que existan ascensores. Esta misma regla se aplicará a los edificios de estacionamientos que se emplacen en el espacio público y/o en el subsuelo de éste.[1]

Los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles, esto es, uno detrás de otro dispuestos en forma perpendicular a la circulación vehicular, en hasta un 30% del total. [2] [3]

Artículo 2.4.3. Derogado.[4]

Artículo 2.4.4. Los edificios o instalaciones que originen el paso frecuente de vehículos por la acera, desde o hacia la calzada adyacente, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Sus accesos y salidas no podrán interrumpir ni disminuir el ancho de la ruta accesible, ni aumentar la pendiente transversal de ésta. Tampoco podrán interrumpir las soleras, debiendo ser éstas rebajadas.[5]

2. La longitud de cada rebaje de soleras no podrá ser superior a 14 m y el cruce con la vereda tendrá un ancho máximo de 7,5 m. Tratándose de establecimientos de equipamiento destinados a las clases salud y seguridad, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo podrá, excepcionalmente y por razones fundadas, autorizar la ampliación de estas medidas tendientes a facilitar el ingreso y salida de los vehículos que pertenezcan a dichos establecimientos.[6]

3. Entre los accesos o salidas sucesivas, correspondientes a un mismo predio, deberá existir un refugio peatonal de una longitud mínima de 2 m, en el sentido de la circulación peatonal.

---

1 Modificado por D.S. 50 - D.O. 04.03.16, intercala inciso.
2 Modificado por D.S. 193 - D.O. 13.01.06, elimina locución.
3 Modificado por D.S. 28 - D.O. 27.04.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, sustituye incisos 2° al 4° por incisos 2° al 8°, pasando incisos 5° al 7° a ser incisos 9° al 11°, y se elimina inciso final.
4 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, deroga artículo (a partir del 18.11.2021 según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
5 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza numeral.
6 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega expresión.

4. El punto de inicio más próximo a la esquina del rebaje de solera o salida vehicular, no podrá distar menos de 6 m de la línea de detención de los vehículos, ni menos de 10 m de la intersección virtual entre las líneas de solera de dicha esquina.

[1]

Las disposiciones de este artículo son sin perjuicio de los requisitos especiales establecidos en el Título 4 de esta Ordenanza según el destino de las edificaciones.[2]

Artículo 2.4.5. Los edificios o instalaciones a que alude el artículo anterior, podrán tener sus accesos y salidas frente a vías expresas sólo a través de una calle de servicio o cuando no puedan comunicarse directamente con vías de menor categoría.[3]

En los casos en que un proyecto se emplace en un predio con frente a dos o más vías de distinta categoría, podrán contemplar sus accesos y salidas por la vía de menor categoría.[4]

Artículo 2.4.6. La Municipalidad podrá autorizar la construcción de conexiones y rampas de acceso o salida en la vía pública, hacia o desde un nivel subterráneo de un proyecto determinado.[5]

1 Modificado por número 8. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, intercala inciso; D.S. 1 de 2013, derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, agrega inciso 2°.
5 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, agrega artículo.

CAPÍTULO 5

DE LOS CIERROS, PROPIEDADES ABANDONADAS, LINEAS DE EDIFICACIÓN, OCHAVOS Y ANTEJARDINES. [1] [2]

Artículo 2.5.1. Los sitios eriazos y las propiedades abandonadas con y sin edificación, ubicados en áreas urbanas, deberán tener cierros levantados en su frente hacia el espacio público, siendo responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado.

El Alcalde deberá notificar a los propietarios de propiedades abandonadas, con y sin edificaciones, respecto de las mejoras o reparaciones que deban ejecutarse en dichas propiedades, relativas a cierro, higiene y mantención, otorgando un plazo prudencial para ello.

Vencido el plazo señalado en el inciso anterior, si no se hubieren realizado las obras ordenadas, el Alcalde, mediante Decreto Alcaldicio fundado, podrá declarar como “propiedad abandonada” los inmuebles que se encuentren en tal situación, de conformidad a lo establecido en el artículo 58 bis del Decreto Ley Nº 3.063, de 1979, sobre Rentas Municipales.

Las Municipalidades podrán intervenir en las propiedades abandonadas, con o sin edificaciones, que hayan sido declaradas como tales, sólo con el propósito de su cierro, higiene o mantención general, conforme a lo dispuesto en los incisos siguientes. El costo que las obras impliquen para el municipio será de cargo del propietario, pudiendo el municipio repetir en contra de éste.

En las propiedades que no contemplen edificaciones, la Municipalidad podrá realizar mantención, higiene, limpieza regular de la vegetación del predio y disponer cierros con un mínimo de un 60% de transparencia hacia el espacio público. Dicho porcentaje podrá ser incrementado por el Plan Regulador Comunal.

Tratándose de propiedades abandonadas con edificaciones, la Municipalidad, además de las medidas señaladas en el inciso anterior, podrá pintar las fachadas, realizar reposición de vidrios, puertas y cierros, para mantenerlas permanentemente en buen estado.

El Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores exigencias que las contempladas en este artículo, respecto de las características de los cierros que enfrenten espacios públicos en los sitios eriazos y en las propiedades abandonadas.

---

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo.
[2] Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza denominación del capítulo.

Con todo, las construcciones existentes en las propiedades abandonadas que no ofrezcan las debidas garantías de salubridad y seguridad, o que amenacen ruina, podrán ser demolidas en conformidad con el Título III Capítulo II Párrafo 7º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En todo caso, el afectado por la declaración de abandono de su propiedad, si varían las circunstancias que la motivaron, siempre conservará el derecho para requerir a la respectiva Municipalidad, que ponga término a la referida declaración de abandono.[1]

Artículo 2.5.2. Las Municipalidades que teniendo Plan Regulador Comunal, deseen fijar plazos para la adopción de las líneas de edificación para las propiedades que estén fuera de línea, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 78 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ceñirse a las siguientes normas:

1. El Director de Obras Municipales confeccionará un plano catastral de los predios que enfrentan a la acera de la cuadra que se afectará a esta disposición, a escala 1:500 ó 1:1.000, en el que se indicarán:

a) Subdivisión predial.
b) Silueta de la edificación.
c) Número de pisos de los edificios.
d) Estado de la edificación.
e) Línea de edificación del Plano Regulador Comunal.
f) Acotaciones que permitan establecer el porcentaje de edificación fuera de línea.

2. Además, se acompañará una memoria explicativa donde se expongan las consideraciones y conveniencias de esta iniciativa.

Artículo 2.5.3. En las esquinas de las calles y pasajes que determine el instrumento de planificación territorial, los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

Artículo 2.5.4. La longitud de los ochavos podrá fijarse en cada caso por el Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de esta determinación, el Director de Obras Municipales podrá fijar la longitud del ochavo respectivo, la que podrá variar entre 4 m y 8 m y deberá consignarse en el Certificado de Informaciones Previas. En el caso que nada se diga, la longitud del ochavo será de 4 m.[2]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 2.5.5. Cuando se proyecte reemplazar la recta del ochavo por una curva o polígono, sus contornos quedarán inscritos en la poligonal formada por la línea oficial.

Artículo 2.5.6. En la zona de aceras exteriores a un ochavo no podrá instalarse ningún elemento que obstruya la visual a nivel de primer piso.

La citada zona comprende el área inscrita entre la línea de solera y la línea de ochavo definida conforme a esta Ordenanza, prolongada hasta las líneas de solera.

Con todo, los ochavos se podrán suprimir cuando se trate de un cruce entre vías troncales o superiores o de éstas con calles de 15 o más metros de ancho.[1]

Artículo 2.5.7. En los ochavos de las esquinas los pisos altos podrán sobresalir del plano del ochavo o llevar balcón. La parte saliente deberá quedar dentro de la prolongación de los planos de las fachadas principales.

Artículo 2.5.8. Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.[2]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 6
DEL AGRUPAMIENTO DE LOS EDIFICIOS Y SU RELACIÓN CON EL SUELO

Artículo 2.6.1. El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.

Para los fines previstos en el inciso anterior, se distinguen tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: aislada, pareada y continua.[1]

La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea.

Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad.

En las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, los Planos Seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.

En los casos que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.[2]

Artículo 2.6.2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, se entenderá por adosamiento, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquélla inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación: [3]

1. La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. Cuando la edificación existente sea pareada o continua, a la longitud total de dicho deslinde debe descontarse el tramo ocupado por la parte pareada o continua. El adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, sustituye inciso segundo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala frase.

antejardín. El Plan Regulador Comunal podrá determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.

El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.[1]

2. La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.[2]

3. Las alturas se medirán desde el nivel del suelo natural. Si el nivel de los predios fuere inclinado, la altura máxima permitida deberá medirse desde el punto promedio entre aquellos en que los extremos de la construcción que se adosa corten al deslinde a nivel de terreno natural. Si los predios no se encontraren en un mismo plano, la altura máxima permitida se medirá desde el punto que fije la diferencia media de altura entre los predios.

El adosamiento deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

Las normas sobre adosamientos se aplicarán como la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, sin perjuicio de las normas mínimas de habitabilidad señaladas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza. Con todo, para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, los vanos ubicados a una altura superior a la del muro de adosamiento y, a su vez, a menos de 1,8 m respecto del piso que sirven, deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo.[3]

En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60, salvo que se trate de edificaciones no residenciales que, de acuerdo a su destino, requieran una resistencia al fuego mayor. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.[4]

---

1 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega oración.
2 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.
3 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217, por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega oración.
4 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 4º.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.6.1. de esta Ordenanza en el caso de edificaciones pareadas podrán efectuarse ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente señalada en los incisos precedentes. Sin embargo, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.[1]

Los distanciamientos mínimos y rasantes que contempla el artículo 2.6.3. y las normas sobre las mismas materias contenidas en ordenanzas locales, no serán aplicables a las partes de una construcción que se acojan a las disposiciones de este artículo.[2]

En las edificaciones aisladas, pareadas o continuas, los muros medianeros o de adosamiento podrán contemplar vanos, siempre que se cuente con autorización del propietario del predio vecino y no se afecten las condiciones de seguridad o las normas urbanísticas. Dichos vanos deberán estar contemplados en el proyecto de estructuras.[3]

Los estacionamientos abiertos cubiertos podrán construirse adosados a los deslindes en toda su longitud, excepto en los antejardines, siempre que la altura de su cubierta, en cualquier punto de ella, no exceda de 2,50 m. Estos estacionamientos no requerirán contar con muro de adosamiento.[4]

En los predios de superficie superior a 500 m2 de uso habitacional, como asimismo en predios de cualquier superficie destinados a otros usos, el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional podrán prohibir los adosamientos.[5]

Artículo 2.6.3. Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes que se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.

1 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala inciso 5º.
2 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina expresión.
3 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, elimina frase (a partir del 18.11.2021 según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
4 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega oración final al inciso 6º.
5 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina inciso 7º.

Las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio, salvo que el predio colinde con un área verde pública, en cuyo caso las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos. En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m o no exista línea oficial en el lado opuesto, no se aplicarán rasantes en tal frente. Excepcionalmente, en los casos en que un predio deslinde con un retazo de terreno**,** retazo que a su vez enfrente una vía de uso público y la aplicación de las normas urbanísticas no permitieren en él la materialización de un proyecto de edificación, se entenderá para todo efecto, que aquel predio deslinda con la vía que enfrenta el señalado retazo.[1]

Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.[2]

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

En todos los casos las rasantes se aplicarán haciéndolas rotar verticalmente sobre sus puntos de aplicación, con el grado de inclinación que corresponda según el presente artículo.

El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, será el que se indica en la siguiente tabla:

[1] Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega oración al inciso 2º.
[2] Por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217.

Regiones	Angulo de las Rasantes
- De Arica y Parinacota - De Tarapacá - De Antofagasta - De Atacama	80º
- De Coquimbo - De Valparaíso - Metropolitana de Santiago - Del Libertador General Bernardo O'Higgins - Del Maule - De Ñuble - De Biobío - De La Araucanía	70º
- De Los Ríos - De Los Lagos - De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo - De Magallanes y de la Antártica Chilena	60º

[1]

En cualquier caso, los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límite de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.

Los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán:[2]

Altura de la Edificación	Distanciamiento [3]	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

[1] Modificado por D.S. 94 – D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza tabla.
[2] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye encabezado.
[3] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza término.

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.[1]

Los vanos incorporados a techumbres o planos inclinados deberán cumplir con los distanciamientos indicados en la tabla anterior, salvo aquellos cuyo nivel inferior esté a más de 1,8 m de altura con respecto al piso que sirven.

Sin perjuicio del cumplimiento de las rasantes, a las techumbres de viviendas unifamiliares les serán aplicables los distanciamientos sólo respecto de los vanos.[2]

En casos de edificación aislada por sobre la edificación continua, para la aplicación de la tabla anterior, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua en el Instrumento de Planificación Territorial.[3]

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

1. En caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita.[4]

   Con todo, para asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo la ocupación con construcciones en el primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial permita un porcentaje mayor de ocupación de suelo.[5]

   Cuando los subterráneos se adosen se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

2. Con las disposiciones de distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, establecidas para edificaciones subterráneas en los Planes Reguladores Comunales.

   En estos casos, el Director de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y en casos calificados, autorizar construcciones adosadas al deslinde, debiendo requerir los siguientes antecedentes mínimos:

---

1 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye inciso 9º.
2 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, intercala inciso 11º.
3 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, sustituye expresión.
4 Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, agrega frase.
5 Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, agrega frase.

a) Informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

b) Un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan las áreas inexcavadas consultadas en los Planes Reguladores Comunales.[1]

3. En caso de conexión de construcciones subterráneas de predios contiguos que cuenten con servidumbres de tránsito, no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales que establezcan inexcavaciones, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos, siempre que la conexión cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

Sobre el nivel natural de terreno, se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles de distintos propietarios destinada a, puentes, pasarelas y rampas, previa constitución de las servidumbres de tránsito respectivas. En cuyo caso, no le serán aplicables a las zonas que se conectan las rasantes y distanciamientos establecidos en este artículo, ni en los Instrumentos de Planificación Territorial, siempre que su ancho exterior no sobrepase 3,50 metros y su conexión se utilice únicamente para la circulación de personas, el traslado de productos, la unión de instalaciones interiores u otros similares.[2]

Asimismo, la Municipalidad podrá autorizar conexiones subterráneas bajo la vía pública entre distintos inmuebles, de acuerdo con las normas pertinentes.[3]

A las antenas con sus soportes y elementos rígidos no les serán aplicables las rasantes. Sin embargo, deberán cumplir con un distanciamiento mínimo de un tercio de su altura total, salvo cuando estas estructuras se instalen sobre edificios de más de 5 pisos, en cuyo caso deberán cumplir con un distanciamiento de al menos un cuarto de su altura total. En todo caso, estos distanciamientos no serán exigidos para las antenas que se instalen adosadas a las fachadas de edificios existentes.

Los distanciamientos a que se refiere el inciso anterior tendrán un mínimo de 4 m y la altura total de las torres porta antenas, en ambos casos, se medirá desde el suelo natural, siempre que no sobrepasen su altura total.[4]

1 Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza numeral 2.
2 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, intercala incisos 13º y 14º.
3 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, intercala inciso 15°
4 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega expresión.

Además del cumplimiento de los distanciamientos señalados, dichas antenas deberán cumplir las regulaciones sectoriales que establezca el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones o la Subsecretaría respectiva, en virtud de la ley N° 18.168, Ley General de Telecomunicaciones. La persona natural o jurídica responsable de la operación de las antenas deberá dar cumplimiento a dichas regulaciones, especialmente en lo que se refiere a las edificaciones cercanas a la antena, sean éstas existentes o que se construyan con posterioridad a la instalación de la misma.

Las instalaciones y equipos que sobrepasen la altura de 2 m, tales como salas de máquinas, estanques, chimeneas, ductos, equipos de climatización y paneles solares, ubicadas sobre el terreno o incorporadas a la edificación, deberán considerarse como fachadas sin vano y cumplir con los distanciamientos y rasantes exigidos en el presente artículo.

Las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que dichos elementos se encuentren contemplados en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 25% de la superficie de la azotea del último piso del edificio. Adicionalmente, dentro del porcentaje señalado, se podrán incluir elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, al igual que construcciones cerradas, las que solo podrán ser destinadas a servicios higiénicos. Las referidas construcciones o elementos exteriores deberán cumplir con las rasantes que correspondan, pudiendo contemplar cubiertas no transitables, no pudiendo superar la altura de 3,5 metros.[1]

El resto de la superficie de la azotea del último piso del edificio no ocupada por los elementos y construcciones mencionados, podrá ser destinada a terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales, en tanto no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas o paramentos perimetrales, como a albergar la instalación de paneles solares, los que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de la azotea.[2]

Las barandas o paramentos perimetrales de la azotea del último piso del edificio no podrán tener una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso terminado, debiendo tener a lo menos un 80% de transparencia y no ser escalables.[3]

El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad, siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.[4]

[1] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03; por D.S. 25 – D.O. 21.11.12; por D.S. 58 – D.O. 28.02.2019, reemplaza inciso.
[2] Modificado por D.S. 58 – D.O. 28.02.19, agrega inciso vigésimo primero.
[3] Modificado por D.S. 58 – D.O. 28.02.19, agrega inciso vigésimo segundo.
[4] Modificado por D.S. 58 – D.O. 28.02.19, agrega inciso vigésimo tercero.

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en las tablas contenidas en el presente artículo. Excepcionalmente, para las Regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, los Planes Reguladores Comunales podrán disponer menores exigencias.[1]

Artículo 2.6.4. Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se considerará que un proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de este mismo Capítulo: [2]

1.- **Condición de dimensión:**

a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 2.500 m2.; [3]

b) Estar emplazado en un terreno que constituya en sí una manzana existente, resultante o no de una fusión predial, cualquiera sea la superficie total de ésta;

c) Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 del D.F.L. Nº 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 m2.

[4]

2.- [5]

3.- **Condición de localización y ampliación:**

a) Estar localizados en el mismo terreno en que estén emplazados inmuebles declarados Monumentos Nacionales o definidos por el Plan Regulador como inmuebles de conservación histórica y que el proyecto contemple su ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación.

En el primer caso deberán contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley Nº17.288 y en el segundo, con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 19.03.02; por D.S. 94 - D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, sustituye frase.
4 Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, elimina párrafo.
5 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, elimina el número 2 del inciso primero.

b) Estar emplazados en un predio contiguo a un inmueble declarado Monumento Nacional o definido por el Plan Regulador como inmueble de conservación histórica y que el proyecto contemple la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del respectivo Monumento Nacional o inmueble de conservación histórica.

En estos casos, la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del inmueble declarado Monumento Nacional deberá contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley Nº17.288, y cuando dichas obras se realicen en un inmueble de conservación histórica, con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.[1] [2]

Los proyectos que cumplan con alguna de las condiciones señaladas en el inciso anterior deberán, además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

a) Que el terreno enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 m entre líneas oficiales. Cuando el conjunto armónico se emplace en uno o más terrenos que, en conjunto, tengan una superficie total igual o superior a 5.000 m2, la vía deberá contar, además, con una calzada de al menos 14 metros de ancho. [3]

En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, en el terreno propio hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho. [4]

b) Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano de detalle. .[5]

Solo se podrán hacer las exigencias a que alude la letra b) del inciso anterior, cuando las Municipalidades hayan establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante planos de detalle. [6]

Las obras que se deban realizar en conformidad a los dos incisos anteriores del presente artículo deberán tramitarse en conformidad al artículo 3.1.6. de esta Ordenanza y deberán ejecutarse y contar con recepción final previa o conjuntamente con las obras de edificación. [7]

---

1 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza numeral 3.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, sustituye frase.
4 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión.
5 Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07; por D.S. 143 - D.O. 18.08.07; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión
6 Modificado por D.S. 143 – D.O. 18.08.07; por D.S 5 – D.O. 22.06.26, reemplaza inciso tercero.
7 Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07; por D.S 5 – D.O. 22.06.26, reemplaza inciso cuarto.

Artículo 2.6.5. Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión a que se refieren las letras a) o b) del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo. [1]

Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión a que se refiere la letra c) del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 30% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo. [2]

Los proyectos que cumplan los requisitos del primer inciso del presente artículo, podrán exceder hasta en un 75% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo, siempre que cumplan, además, las siguientes condiciones copulativas:

a) Que correspondan a proyectos de viviendas, cuyas unidades no superen los 90 m2 de superficie;

b) Que se encuentren en alguna de las situaciones contempladas en el inciso tercero del artículo 2.1.22. de esta Ordenanza. [3]

Artículo 2.6.6. [4]

Artículo 2.6.7. Los proyectos que cumplan con la condición de localización y ampliación a que se refieren las letras a) o b) del numeral 3. del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza, podrán aumentar hasta en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido en el Plan Regulador respectivo. [5]

Los proyectos que cumplan los requisitos del inciso anterior del presente artículo, podrán exceder hasta en un 75% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo, siempre que cumplan, además, las siguientes condiciones copulativas:

a) Que correspondan a proyectos de viviendas, cuyas unidades no superen los 90 m2 de superficie;

b) Que se encuentren en alguna de las situaciones contempladas en el inciso tercero del artículo 2.1.22. de esta Ordenanza. [6]

---

1 Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza expresión en inciso 1°.
2 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega nuevo inciso.
4 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, suprime artículo.
5 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza artículo.
6 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega nuevo inciso segundo.

Artículo 2.6.8. Tratándose de fusión de terrenos, en los porcentajes de incremento de los coeficientes de constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. se entiende incluido el 30% de aumento de dicho coeficiente que otorga el artículo 63 del D.F.L. Nº 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975.[1]

Artículo 2.6.9. Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo. Cuando la altura esté expresada en pisos y de la aplicación de este porcentaje resulte una fracción de piso igual o mayor que 0,5 se permitirá la construcción de un piso más. En el caso que dicho Plan Regulador contemple edificación continua, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de altura regirá sólo para las edificaciones aisladas construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el Plan Regulador respectivo.[2]

Los proyectos que cumplan con los requisitos del inciso anterior del presente artículo podrán exceder hasta en un 50% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que cumplan, además, las siguientes condiciones copulativas:

a) Que correspondan a proyectos de viviendas, cuyas unidades no superen los 90 m2 de superficie, solo si se trata de un proyecto que cumpla con la condición de dimensión.

b) Que se emplacen en predios que enfrenten vías expresas o troncales en al menos 20 metros. [3]

Artículo 2.6.10. En los conjuntos armónicos el aumento del coeficiente de constructibilidad no permite exceder las alturas máximas ya incrementadas por la aplicación del artículo 2.6.9. ni libera del cumplimiento de rasantes y distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.[4]

Del mismo modo, en los conjuntos armónicos el aumento de altura no libera del cumplimiento del coeficiente de constructibilidad ya incrementado por la aplicación de los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., ni de las rasantes y los distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.[5]

---

1 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega nuevo inciso segundo.
4 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96, reemplaza artículo; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye punto final inciso 1º.
5 Modificado por D.S. 128 – D.O. 02.11.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye punto final inciso 2º.

Artículo 2.6.11. Con el fin de evitar diseños con planos inclinados de los edificios producto de las rasantes a que se refiere el artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo**,** las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento.

Asimismo, podrán acogerse a este artículo los proyectos que, por efecto de aplicación de alguna norma, resulten con retranqueos, salvo que se trate de una condición morfológica expresamente contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[1]

No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales, ni al Revisor Independiente en su caso, verificar los cálculos presentados, los que serán de la responsabilidad del autor del proyecto, bastando la comparación de lo informado en el plano que señala el artículo 2.6.14. de este mismo Capítulo.[2]

Artículo 2.6.12. Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta. Las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.

En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total.

Adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., además deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. En los casos de edificaciones aisladas que consulten retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de ellos, altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos retranqueos. En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.[3]

---

1 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, intercala inciso 2º.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03; por D.S. 94 - D.O. 18.06.08; por D.S. 8 – D.O. 29.03.21.

Artículo 2.6.13. La sombra proyectada, tanto del proyecto como del volumen teórico, podrá calcularse utilizando el siguiente procedimiento:

1. En cada orientación, la sombra se proyectará sobre un plano horizontal imaginario ubicado en el nivel medio del propio terreno, siempre que su pendiente promedio no supere el 10%. El citado nivel medio corresponderá al suelo natural o a la altura máxima de la edificación continua, en su caso.

2. En terrenos que tengan una pendiente promedio superior al 10% la sombra proyectada se calculará sobre un plano paralelo a la pendiente promedio para cada orientación.

3. En edificios de planta ortogonal se podrá tomar la orientación predominante de cada fachada.

4. Las superficies de sombra se trazarán sobre el plano sólo en las orientaciones sur, oriente y poniente, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes según el ángulo, con respecto a la horizontal y expresado en grados sexagesimales, que para cada caso señala la siguiente tabla:

Sombra Proyectada	**REGIONES**		
	De Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta y de Atacama	De Coquimbo, de Valparaíso, Metropolitana de Santiago, Del Libertador General Bernardo O'Higgins, Del Maule, De Ñuble, Del Biobío y De La Araucanía	De Los Ríos, de Los Lagos, De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, y de Magallanes y de la Antártica Chilena
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

[1]

[1] Modificado por D.S. 94 - D.O. 18.06.08, reemplaza expresiones en cuadro; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza tabla.

Para trazar la sombra proyectada en cada orientación, se podrá dividir la altura de cada vértice según la siguiente tabla:

63° dividir la altura por 1,96	57° dividir la altura por 1,54	51° dividir la altura por 1,23
28° dividir la altura por 0,53	26° dividir la altura por 0,49	24° dividir la altura por 0,45

Sobre el trazado resultante se calculará la superficie de cada una de las tres sombras sobre los predios vecinos y la suma de ellas, para efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos anteriormente señalados.[1]

Artículo 2.6.14. Los resultados obtenidos por la aplicación de los artículos anteriores deberán graficarse en un plano comparativo de sombras, que tendrá las siguientes características:

1. Al costado izquierdo se ubicará una planta de emplazamiento del volumen teórico, a escala 1:250 o 1:500, graficando las sombras proyectadas en cada una de las tres orientaciones.

2. Al costado derecho se ubicará la planta del proyecto siguiendo las mismas reglas.

3. Se indicarán las medidas y superficie de las sombras y la pendiente promedio del terreno**.**

4. Se indicarán las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos.[2]

Artículo 2.6.15. Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m2 y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza.

Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

En el expediente se deberá acompañar un plano de emplazamiento en que se grafiquen, a una escala adecuada, los predios y las edificaciones a desarrollar en cada una de las partes del proyecto y las normas urbanísticas de cada predio.

En caso que se contemplen servidumbres de paso entre los distintos predios éstas deberán señalarse en el proyecto.

Las normas urbanísticas se aplicarán a los proyectos de que trata este artículo como si se tratara de un solo predio, y en el caso que el predio o los predios queden afectos a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de esta Ordenanza.

En caso de aprobarse un proyecto acogido a Conjunto Armónico emplazado en dos o más predios, el Director de Obras Municipales dictará la resolución del permiso de edificación acogiendo dicho proyecto a Conjunto Armónico. En estos casos, para efectos del control de las normas urbanísticas utilizadas por el total del proyecto, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado de los proyectos que se aprueben en conformidad al presente artículo.[1]

Artículo 2.6.16. A los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto.

Asimismo, dichos proyectos podrán redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9.

Las modificaciones de los proyectos a que se refiere el inciso primero de este artículo, relativas al emplazamiento, la volumetría o las fachadas de la edificación, requerirán que se acompañe a la solicitud de modificación la aceptación expresa de los propietarios de los demás predios, aun cuando tales modificaciones afecten sólo a la parte del proyecto emplazada en un solo predio.[2]

Artículo 2.6.17. Los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, clasificados como condominios Tipo B, deberán contemplar superficies de terreno de dominio común destinadas a vialidad, áreas verdes y equipamiento como si se trataran de proyectos de loteo. [3]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo; por D.S. 103 – D.O. 11.07.07, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 2º por nuevos incisos 2º y 3º.
3 Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.21, sustituye expresión.

En estos casos, el proyecto deberá asimilar los anchos de las vías conforme a la tipología que establece el artículo 2.3.4. de este mismo Título y el pavimento de las mismas se ejecutará conforme a las especificaciones mínimas que señalan los incisos quinto y siguientes del artículo 3.2.5., las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

Tratándose de proyectos clasificados como condominios Tipo A, los estándares y condiciones de diseño de las obras interiores de carácter colectivo, tales como vías de acceso, obras de pavimentación y áreas verdes, serán determinados por el arquitecto del proyecto.[1]

Las obras de pavimentación señaladas no requerirán permisos especiales o la aprobación de un proyecto de las mismas, y serán recepcionadas por la Dirección de Obras Municipales bajo el carácter de obras complementarias.[2]

Con todo, en los condominios Tipo A y Tipo B, se deberá contemplar al menos una ruta accesible que conecte su acceso desde el espacio público con el acceso a las unidades o edificios que el proyecto contemple, los estacionamientos para personas con discapacidad y los locales o recintos de uso común que sean bienes comunes del condominio. Lo anterior, sin perjuicio de cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza que les sean aplicables. La ruta accesible proyectada en el terreno de dominio común deberá tener un ancho mínimo de 1,20 m por 2,10 m de alto y dar cumplimiento al artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, en lo que corresponda. Los pavimentos de la ruta accesible y de las circulaciones peatonales contempladas serán conforme a lo dispuesto en el inciso segundo precedente. Asimismo, los estacionamientos de visita que el proyecto contemple deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 2.4.2. de esta Ordenanza.[3]

Sin perjuicio de lo anterior, los condominios de densificación predial que contemplen hasta un máximo de cuatro unidades, referidos en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza, se regirán, en cuanto a las exigencias de accesibilidad universal, por las disposiciones contenidas en dicho artículo.[4]

Artículo 2.6.18. En la tramitación de solicitudes de proyectos acogidos a Conjunto Armónico, sólo le corresponde intervenir al Director de Obras Municipales, quien verificará como parte del proceso normal de revisión que el proyecto cumple las condiciones para acogerse a tales disposiciones, todo ello sin perjuicio de las revisiones que, en su caso, correspondan a los revisores independientes.[5]

1 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, intercala inciso 3º.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
3 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega inciso.
4 Modificado por D.S. 21 – D.O. 26.09.25, agrega inciso final.
5 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, intercala inciso 3°.

Artículo 2.6.19. Los incrementos de altura y constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.7. y 2.6.9. de esta Ordenanza, para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrán ser disminuidos hasta en un 25% por los planes reguladores comunales, siempre que estos se ubiquen en una zona de conservación histórica. [1]

[1] Modificado por D.S. 103 – D.O. 11.07.07; por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, sustituye artículo,

CAPÍTULO 7
DE LAS SALIENTES Y DECORACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 2.7.1. Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

1. Hasta 3 m de altura, medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial a partir del nivel de la acera, no se permitirá que ningún cuerpo, fijo o móvil, sobresalga de dicho plano vertical. Se exceptúan las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a 2,50 m de altura sobre dicho nivel.

2. El Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Así también podrá permitir mayores salientes respecto de marquesinas y toldos.[1]

Para los efectos de la aplicación de la presente norma son cuerpos salientes, entre otros, balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos.

Tratándose de edificación continua, estos cuerpos salientes, excluidas las marquesinas y toldos, deberán mantener una distancia mínima de 1 m al plano medianero.

Artículo 2.7.2. Se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles que se enfrenten en ambos costados sobre una vía pública, previa concesión o permiso otorgado por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo con las normas pertinentes, siempre que con ello no se afecte negativamente las condiciones físicas y ambientales del entorno, según lo defina el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, cumpliendo además los siguientes requisitos técnicos:[2]

1. Que la altura libre bajo la construcción, en ninguno de sus puntos, sea inferior a 4,50 m.[3]

2. Que la construcción no consulte apoyos intermedios en el espacio público, salvo que para dichos apoyos se cuente con una concesión de la Municipalidad.

3. Que no se exceda el máximo del espacio público que el Plan Regulador Comunal o Plan Seccional permite cubrir. En ausencia de éstos, el ancho de la conexión no podrá sobrepasar el 50% de la distancia entre las líneas oficiales de ambos predios.[4]

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza número 2.
2 Modificado por D.S. 25 – D.O. 21.11.12, reemplaza expresión.
3 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza numeral.
4 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 2.7.3. Los elementos decorativos que se consulten en las fachadas de edificios, tales como antetechos, balaustradas, capiteles, cornisas, esculturas, jarrones, marquesinas, molduras, pilastras, y otros similares, deberán consistir en elementos estructurales autosoportantes capaces de resistir solicitaciones provenientes de sismos y otros fenómenos naturales, para evitar su desprendimiento.

Artículo 2.7.4. Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal.

Artículo 2.7.5. Las partes de un muro divisorio que queda visibles desde los espacios públicos deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

Artículo 2.7.6. Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado al descubierto, siempre que, como medida de ornato lo ordene la autoridad local.

Artículo 2.7.7. La Municipalidad, a través del Plan Regulador Comunal o Seccional, podrá exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, el Director de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, u otros, de dichos portales y de las marquesinas.

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.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza artículo.

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.[1]

Artículo 2.7.10. La instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina este artículo.

La Municipalidad a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el presente artículo.

Toda instalación de publicidad, deberá cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

a) Cumplir con las normas urbanísticas de la zona en que se emplace.

b) Cumplir con las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad, considerando factores tales como seguridad contra incendio, resistencia al viento, resistencia de la estructura de los elementos soportantes y sus fundaciones, comportamiento de materiales, normas de instalaciones y sistemas, lo cual será informado y suscrito por un profesional competente al momento de solicitar el respectivo permiso.

c) La instalación de publicidad no podrá dificultar la percepción de señalizaciones del tránsito ni entorpecer el alumbrado público.

d) Se prohíbe ubicar soportes de carteles publicitarios en Parques Intercomunales y Comunales existentes o declarados de utilidad pública, en plazas y áreas verdes públicas. Sólo se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional. Dichos instrumentos de planificación territorial podrán prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.

e) Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas determinadas por el Plan Regulador Comunal.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.

f) La instalación de un elemento publicitario no podrá bloquear los vanos de una edificación ni las salidas de escape o rescate, o entorpecer los dispositivos de combate contra el fuego.

Los avisos publicitarios provisorios que se instalen con el propósito de cubrir fachadas de las edificaciones para ejecución de obras de construcción, sólo podrán autorizarse por un período que no exceda el de ejecución de las obras de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, demolición y mantención que se realicen en el predio, el cual no podrá ser superior a 3 meses. Dicha autorización sólo podrá ser renovada por una sola vez por el mismo plazo señalado.

Los propietarios de las instalaciones de publicidad a que se refiere este artículo, estarán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y seguridad.

Los derechos municipales a cancelar por los permisos que requieran las instalaciones a que se refiere este artículo serán los correspondientes a las Obras Provisorias conforme al Nº 3 de la tabla contenida en el artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para estos efectos el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales los siguientes documentos:

a) Plano que grafique el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por los profesionales competentes.

b) Informe del profesional competente que indique el cumplimiento de las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad a que se refiere este artículo.

Tratándose de avisos o letreros luminosos que requieran instalación eléctrica, deberán ser certificados por un instalador autorizado por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles.

c) Plano de estructura de los soportes firmado por un profesional competente, cuando corresponda.

d) Presupuesto de las obras.

Las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble se regirán por las disposiciones que establezca la Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad.

La propaganda y publicidad electoral se regirá por la Ley Nº 18.700, Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.[1]

Artículo 2.7.11. Los Planes Reguladores Comunales podrán establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.[2]

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.

[2] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega artículo.

CAPÍTULO 8
DE LOS PLANES DE INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD Y ESPACIO PÚBLICO. [1]

De los Planes Comunales de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público

Artículo 2.8.1. Cada municipio, de conformidad al artículo 176 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá elaborar un plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, con los siguientes contenidos:

1. Cartera priorizada de proyectos, obras y medidas, incluidas en los instrumentos de planificación territorial existentes o asociadas a éstos, debidamente priorizadas, para mejorar sus condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de sus espacios públicos y la cohesión social y sustentabilidad urbana, referidas a áreas verdes, aceras y circulaciones peatonales, pasos para peatones, calzadas, ciclovías, luminarias y alumbrado público, soterramiento de redes, paraderos de buses, señalética, áreas de juegos infantiles, baños públicos, mobiliario urbano tales como bancos o escaños, basureros o contenedores de basura, estacionamientos de bicicletas, kioscos, pérgolas, entre otros.

Cuando las iniciativas requieran de expropiaciones para su materialización deberá indicarse esta circunstancia.

2. Plano, que grafique con precisión la ubicación, los tramos de los proyectos, obras y medidas que hayan sido incorporados en la Cartera.

Los Aportes al Espacio Público a que se refiere el artículo 180 de la Ley General estarán destinados a la ejecución de las obras identificadas en el Plan, su actualización, la elaboración de los proyectos, el pago de las expropiaciones que sean necesarias para su materialización, entre otras determinadas por dicha disposición.

El plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, será aprobado por el Concejo Municipal respectivo y promulgado mediante Decreto emitido por el Alcalde, quien remitirá copia al Gobierno Regional. El mismo procedimiento se utilizará para sus modificaciones y actualizaciones. La cartera priorizada y el acto administrativo que apruebe el plan y sus modificaciones deberán publicarse en el Diario Oficial.

El plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, deberá actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, y cada vez que se apruebe un nuevo instrumento de planificación comunal.

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega capítulo y su articulado.

De los Planes Intercomunales de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público

Artículo 2.8.2. En las áreas metropolitanas o que estén incluidas en un plan regulador metropolitano o intercomunal, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo y de Transportes y Telecomunicaciones, con consulta a las municipalidades respectivas, elaborarán un proyecto de plan intercomunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, que tendrá los siguientes contenidos:

1. Cartera priorizada de proyectos, obras y medidas, incluidas en los instrumentos de planificación de nivel intercomunal existentes o asociadas a éstos, debidamente priorizadas, para mejorar sus condiciones de conectividad, accesibilidad, operación y movilidad, así como la calidad de sus espacios públicos y la cohesión social y sustentabilidad urbana, referidas a áreas verdes, aceras y circulaciones peatonales, pasos para peatones, calzadas, ciclovías, luminarias y alumbrado público, soterramiento de redes, paraderos de buses, señalética, áreas de juegos infantiles, baños públicos, mobiliario urbano tales como bancos o escaños, basureros o contenedores de basura, estacionamientos de bicicletas, kioscos, pérgolas, entre otros.

Cuando las iniciativas requieran de expropiaciones para su materialización deberá indicarse esta circunstancia.

2. Plano, que grafique con precisión la ubicación, los tramos de los proyectos, obras y medidas que hayan sido incorporados en la Cartera.

Al menos el 40% de los Aportes al Espacio Público a que se refiere el inciso cuarto del artículo 180 de la Ley General deberán destinarse a la ejecución de las obras incluidas en el Plan Intercomunal de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público, conforme al procedimiento establecido en dicha disposición.

El plan intercomunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, será sometido por el Intendente respectivo a aprobación de los Alcaldes de las comunas incluidas en el área que abarque. Obtenida la conformidad de la mayoría absoluta de aquellos, el plan será presentado a aprobación del Consejo Regional y promulgado por Resolución del intendente, debiendo remitir copia del Plan a las municipalidades respectivas.

El mismo procedimiento se utilizará para sus modificaciones y actualizaciones. La cartera priorizada y el acto administrativo que apruebe el plan y sus modificaciones deberán publicarse en el Diario Oficial.

El plan intercomunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público, deberá actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, y cada vez que se apruebe un nuevo instrumento de planificación intercomunal.

Materialización de estudios, proyectos, obras y medidas consideradas o no en los Planes Comunales e Intercomunales de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público

Artículo 2.8.3. En los casos que se apruebe, expresamente o por silencio positivo, que el Aporte al Espacio Público se materialice a través de la ejecución de los estudios, proyectos, obras y medidas, de acuerdo al artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá que dichos estudios, proyectos, obras y medidas pasan a ser parte de la cartera priorizada a que se refieren los artículos precedentes.[1]

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega artículo (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).

TÍTULO 3
DE LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1
DE LOS PERMISOS DE LAS OBRAS Y SUS TRÁMITES [1]

Artículo 3.1.1. La subdivisión, la división afecta, el loteo, la urbanización de predios afectos a utilidad pública cuando se trate de proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria y la urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales.[2]

La ejecución de obras de urbanización a que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.1. de esta Ordenanza, no requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales.[3]

Artículo 3.1.2. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de un proyecto de subdivisión, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y por el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada simple del propietario como titular del dominio.
2. Original o copia autorizada por Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y su fecha.
4. Plano de subdivisión a escala no menor a 1:1.000, con curvas de nivel al menos cada 2 m, dimensiones de los deslindes del terreno, identificación de los lotes resultantes y sus dimensiones, cuadro de superficies de los lotes resultantes y, en su caso, indicación de zonas de restricción y de riesgos que pudieren afectarlo. En caso de terrenos de más de 5 ha, las curvas de nivel podrán graficarse, a lo menos, cada 5 m.[4]
5. Plano de ubicación del terreno a escala no inferior a 1:5.000, con indicación de las vías o espacios de uso público existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes del lugar, que faciliten su identificación.
6. Plano con graficación de la subdivisión predial existente y la propuesta.

Los planos indicados en los números 5 y 6 de este artículo podrán omitirse si la información correspondiente se incluye en el plano general de subdivisión señalado en el número 4. Todos los planos mencionados deberán ir firmados por el propietario y por el arquitecto proyectista.[5]

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93
2 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso primero.
3 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega inciso segundo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza número 4.
5 Modificado por D.S. 112 – D.O.05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2º.

Artículo 3.1.3. Para la fusión de dos o más terrenos se presentará una solicitud en que el propietario declare, bajo su exclusiva responsabilidad, ser titular del dominio de los lotes que desea fusionar y un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies. Revisados dichos antecedentes, el Director de Obras Municipales aprobará sin más trámite la fusión, autorizando su archivo en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente.

Para la subdivisión y fusión simultánea de dos o más predios, será requisito que el resto del predio que se subdivide cumpla con la superficie predial mínima que establezca el instrumento de planificación territorial, no siendo aplicable este requisito al retazo que se fusionará en el mismo acto.

En los casos que señala el inciso precedente, se presentará una solicitud suscrita por el propietario de los predios involucrados, en la que declare, bajo su exclusiva responsabilidad ser titular del dominio del predio respectivo, acompañando un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en el que se grafique la situación anterior, la intermedia y la que se aprueba, indicando los lotes involucrados, sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies.

Los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión de que trata este artículo corresponderán a los indicados en el número 9 de la tabla del artículo 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En el caso señalado en el inciso tercero del presente artículo, corresponderá, además, el cobro por concepto de subdivisión, indicado en el número 1 de la tabla antes referida.[1]

Artículo 3.1.4. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de loteo, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada de acuerdo con el inciso segundo del artículo 1.2.2. de esta Ordenanza.[2]
2. Original o copia autorizada ante Notario del certificado de avalúo fiscal vigente.
3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y fecha.

[1] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza incisos 2° y 3° por incisos 2° al 5°.
[2] Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.

4. Plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles, a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.

5. Plano del anteproyecto de loteo, a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, que deberá contener:

a) Curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y ductos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno

b) Numeración de los nuevos lotes con sus dimensiones respectivas.

c) Trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta como los perfiles transversales.

d) Graficación de los requisitos establecidos en el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, incluyendo el trazado de la o las rutas accesibles, y los estacionamientos para personas con discapacidad contemplados en el proyecto.[1]

e) Graficación de los terrenos correspondientes a las cesiones para áreas verdes públicas y equipamiento, con sus dimensiones y superficies.

f) Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda.

g) Cuadro de superficies de los lotes resultantes y porcentajes de distribución de todas las superficies correspondientes a cesiones gratuitas y obligatorias para áreas verdes, equipamiento y vialidad, a que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el artículo 2.2.5., y, en caso de corresponder, aquellas cesiones voluntarias a que alude ·el inciso final del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza. [2]

h) Ubicación del terreno, a escala no inferior 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, intercala literal.
[2] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega párrafo.

6. Medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, cuando el Director de Obras Municipales lo exija en el certificado de informaciones previas.[1]

7. Plano de accesibilidad a escala adecuada que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal que establece el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, graficando todas las rutas accesibles, el mobiliario urbano, semáforos si correspondiere, postes de alumbrado público, telecomunicaciones si correspondiese, señalizaciones verticales de tránsito o transporte público, árboles y los estacionamientos para personas con discapacidad determinados en el proyecto, cuando corresponda.[2]

8. En caso de corresponder, la autorización de la Municipalidad para la urbanización y cesión de las superficies que excedan aquellas que resulten del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, junto con el artículo 2.2.5. de esta Ordenanza, donde conste el perfil y e! área que se autoriza a ceder y las obras que se deben ejecutar.[3]

Las firmas del propietario que se requieren en los puntos 1. y 5. del inciso primero de este artículo, no serán exigibles en el caso previsto en el inciso tercero del artículo 1.2.2. de esta Ordenanza.[4]

El anteproyecto de loteo contemplará los trazados de nuevas vías y sus empalmes con vías existentes, la singularización de lotes, las superficies de cesiones obligatorias y voluntarias destinadas a uso público y equipamiento, los antejardines, las áreas de riesgo, las áreas, zonas, franjas o radios de restricción, y las áreas de protección que puedan afectar al predio del anteproyecto. En el caso de Loteos D.F.L. Nº 2 con construcción simultánea, se aprobarán, además, las viviendas y sus condiciones urbanísticas, en conformidad al artículo 6.2.5. de esta Ordenanza.[5]

En caso que sobre el anteproyecto sometido a su consideración, el Director de Obras Municipales tuviere observaciones que formular, se estará al procedimiento que señala el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.[6]

El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de esta Ordenanza para los efectos de obtener el permiso correspondiente.[7] [8]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, elimina Nº6, pasando el Nº7 a ser Nº6.
2 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega numeral.
3 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega numeral 8.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión por frase.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 4º.
7 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 85 – D.O. 28.08.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, elimina término.
8 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 5º.

Artículo 3.1.5. El legajo de antecedentes anexo a la solicitud de permiso de loteo, o división de predios afectos a declaratoria de utilidad pública y de la ejecución de sus obras de urbanización estará constituido por los siguientes documentos: [1]

1. Los antecedentes señalados en el artículo 3.1.4., con excepción de los correspondientes al número 5. Cuando se trate de una solicitud de permiso de loteo y se hubiese aprobado un anteproyecto de loteo, bastará con presentar la resolución de aprobación mientras se encuentre vigente.[2]

2. Plano de loteo o división afecta con las características del número 5 del artículo 3.1.4.[3]

3. Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, aguas grises, redes de electrificación, alumbrado público, gas, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas.[4]

   Tratándose de proyectos de loteo o de loteo con construcción simultánea que deban registrarse en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, se presentará el proyecto de telecomunicaciones junto con sus planos y respectivas especificaciones técnicas, suscritos por el proyectista de telecomunicaciones.[5]

4. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, cuando se trate de proyectos de loteo para la densidad propuesta, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa concesionaria de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva. Tratándose de proyectos que incorporen sistemas de reutilización de aguas grises, en áreas donde exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, junto con el certificado de factibilidad se deberá presentar el comprobante de solicitud de aprobación del proyecto de reutilización de aguas grises ante la autoridad sanitaria regional. Tratándose de estos mismos proyectos, en áreas donde no exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, se deberá presentar copia de la resolución que aprueba el proyecto de reutilización de aguas grises emitida por la respectiva autoridad sanitaria regional.[6]

---

1 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión por frase.
2 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza frase.
3 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, intercala expresión (vigente desde el 05.05.2025).
5 Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega nuevo segundo párrafo.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión

5. Memoria explicativa del loteo o división afecta.[1]

6. Comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial o, el certificado que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe, en ambos casos emitidos por el sistema electrónico, cuando se trate de proyectos de loteo.[2]

7. Estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en caso de corresponder, conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.7. bis. de esta Ordenanza.[3]

En los casos que sea obligatorio la elaboración de un Informe de Mitigación de Impacto Vial, será requisito para otorgar el permiso de loteo que se acompañe la resolución que apruebe el Informe de Mitigación de Impacto Vial o, la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.[4]

Artículo 3.1.6. Para solicitar al Director de Obras Municipales un permiso para ejecución de obras de urbanización en los casos señalados en el numeral 2 del artículo 2.2.4. y el artículo 2.2.4. Bis, se deberán presentar los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el interesado o el propietario del terreno y el arquitecto proyectista, en la cual se incluirá una declaración jurada de acuerdo con el inciso segundo del artículo 1.2.2. de esta Ordenanza.

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que en la solicitud se indique su número y fecha, cuando se trata de obras ejecutadas al interior de un predio por parte de su propietario.

3. Autorización de la municipalidad para la ejecuc1on de obras de urbanización voluntarias, cuando se trate de los casos señalados en el artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza.

4. Plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.

5. Plano, a escala adecuada, suscrito por el interesado o propietario y el arquitecto, que contenga:

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión.
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, D.S. 5 – D.O 22.05.26, agrega frase.
3 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo numeral 7.
4 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 4 – D.O. 07.03.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, reemplaza inciso (a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).

a) Curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y duetos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno.

b) Trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta corno los perfiles transversales.

c) Graficación de los terrenos correspondientes a cesiones por urbanización, con sus dimensiones y superficies, y del predio resultante.

d) Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando el proyecto se emplace en dichas áreas.

e) Ubicación del terreno o del espacio público, a escala no inferior 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación.

6. Memoria explicativa del proyecto de urbanización.

7. Plano de accesibilidad a escala adecuada que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal que establece el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza.

8. Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas, servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, pavimentación y sus obras complementarías, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas.[1]

Artículo 3.1.7. Las solicitudes de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano establecido por un Instrumento de Planificación Territorial, a que se refiere el número 2 del artículo 2.1.19., deberán ajustarse al siguiente procedimiento:[2]

1. Deberán presentarse a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura los siguientes antecedentes:

[1] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 4 - D.O. 07.03.94; por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza artículo.

[2] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza enunciado.

a) Solicitud firmada por el propietario del predio, en que se señale su ubicación, el objeto de la subdivisión y una declaración jurada de dominio.

b) Plano de subdivisión a una escala adecuada de él o los paños respectivos, suscrito por el propietario y el arquitecto, indicando la situación existente y la propuesta, con los deslindes generales, la superficie del terreno y de los lotes resultantes, con sus características topográficas generales y las vías públicas cercanas.

c) Factibilidad o especificación de la dotación de servicios contemplados.

En caso que el propietario proponga obras de urbanización, deberá adjuntarse un plano indicando sus características.

2. La Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura, en un plazo máximo de 45 días, evaluará la solicitud previo informe del Servicio Agrícola y Ganadero y, en caso de no haber objeciones, enviará los antecedentes a la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo solicitando el informe favorable correspondiente.

3. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en un plazo máximo de 30 días, informará lo solicitado y si dicho informe fuere favorable, señalará el grado de urbanización que deberá tener dicha división predial, respetando lo dispuesto en los artículos 2.2.10. y 6.3.3. de esta Ordenanza, según proceda. Si el proyecto de subdivisión o urbanización corresponde a un área normada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá verificar que el proyecto cumple con las normas pertinentes del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.[1]

4. Con el mérito de los antecedentes precitados, la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura resolverá sin más trámite respecto a la solicitud y en caso de aprobarla, dejará constancia de las condiciones de urbanización informadas por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

5. Los antecedentes se presentarán al Director de Obras Municipales correspondiente, quién resolverá respecto a la división y al permiso de urbanización conforme al procedimiento general. En el caso de proyectos que deban someterse a evaluación ambiental por disposición de la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, deberá presentarse la resolución favorable Director Regional o el Director Ejecutivo según corresponda.[2]

[1] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza el numeral 3.
[2] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza expresión.

En los casos que los proyectos a que se refiere este artículo generen crecimiento urbanopor extensión o densificación, a la solicitud que se presente a la Dirección de Obras Municipalesse deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial o, el certificado que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe, emitido en ambos casos por el sistema electrónico.[1]

Los proyectos a que se refiere este artículo deberán conectarse con al menos una vía pública, conforme a lo previsto en el artículo 2.2.4. Bis. A de esta Ordenanza.[2]

Artículo 3.1.8. El Director de Obras Municipales concederá el permiso si, de la revisión de los antecedentes acompañados a la solicitud, verifica lo siguiente:

a) Que los proyectos cumplen con las normas urbanísticas y las condiciones necesarias para aplicarlas, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

b) Que se han acompañado aquellos antecedentes exigidos para conceder el permiso o autorización que acreditan el cumplimiento de disposiciones legales y reglamentarias distintas de las indicadas en la letra a) precedente, vigentes a la fecha de presentación de la solicitud.

c) Que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando se trate de solicitudes de loteo, subdivisión, división afecta y urbanizaciones voluntarias señaladas en el numeral 2 del inciso tercero del artículo 2.2.4. Bis.[3]

Las solicitudes de permisos a que se refiere el presente Capítulo, deberán ser resueltas por los Directores de Obras Municipales dentro de un plazo de 30 días, contados desde la presentación de la solicitud. Dicho plazo se reducirá a 15 días si a la solicitud se acompaña informe favorable de un revisor independiente. [4]

Si el Director de Obras Municipales verifica que no se cumple con lo indicado en la letra a) del inciso primero, en un solo acto y dentro del plazo máximo para pronunciarse que corresponda, deberá poner en conocimiento del solicitante un acta donde señale la totalidad de las observaciones que estime deben ser aclaradas o subsanadas para aprobar la solicitud, e indicará con claridad la o las normas no cumplidas. En el evento de que el solicitante no subsane o aclare las observaciones en el plazo de sesenta días, el Director de Obras Municipales deberá emitir una resolución rechazando la solicitud y devolverá todos los antecedentes al solicitante, debidamente timbrados.[5]

[6]

[1] Modificado por D.S. 14 - D.O. 22.02.18, agrega inciso (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
[2] Modificado por D.S. 14 - D.O. 22.02.18; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, agrega expresión.
[3] Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05-26, reemplaza inciso primero.
[4] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, elimina expresión.
[5] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso tercero.
[6] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, elimina inciso cuarto.

Para la determinación de los derechos municipales se estará al procedimiento indicado en el artículo 5.1.14.. En caso que el proyecto cuente con informe de revisor independiente los derechos municipales se rebajarán en un 30%.[1]

Artículo 3.1.9. Si después de concedido el permiso de urbanización, o con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberán presentarse ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:[2]

1. Solicitud de modificación, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista.

2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.

3. Planos con las modificaciones, indicando los cambios con respecto al proyecto aprobado.

4. Cuadro de superficies modificado.

5. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere.

6. Presupuesto de las modificaciones, cuando proceda.

7. Fotocopia de los permisos que se solicita modificar.

8. En caso de modificaciones de proyecto de loteos que cuenten con Informe de Mitigación de Impacto Vial aprobado, se deberá acompañar un certificado, emitido a través del correspondiente sistema electrónico, que verifique la suficiencia de las mitigaciones directas consideradas en dicho Informe para el proyecto modificado, o la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso. En caso que las mitigaciones directas consideradas no sean suficientes para el proyecto modificado, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial. En este último caso, será requisito para aprobar la modificación de proyecto que se acompañe a la Dirección de Obras la resolución que lo apruebe, o la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega inciso.
[2] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, sustituye expresión.

En los casos que se modifique un proyecto que cuente con un certificado emitido por el sistema que señale que no requirió de dicho informe, se deberá acompañar un certificado que acredite que el proyecto modificado no requiere de dicho informe. En caso contrario, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial. En este último caso, será requisito para aprobar la modificación de proyecto que se acompañe a la Dirección de Obras la resolución que lo apruebe o, la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.

En los casos de los dos párrafos precedentes el Director de Obras Municipales deberá constatar que las modificaciones cuya suficiencia verifica el certificado o se solicitó verificar, en el caso del silencio positivo, sean idénticas a las contenidas en la solicitud de modificación presentadas ante su Dirección.[1]

Una vez aprobados, y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.[2]

En caso de modificaciones de proyectos de loteo que involucren aumento o disminución de los sitios generados, deberá acompañarse un nuevo cálculo de cesiones.[3]

En caso de loteos que cuenten con recepciones parciales de las obras de urbanización, sólo podrán modificarse las partes que no hubieren sido recepcionadas.[4]

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega numeral 8 (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
[2] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega inciso.
[4] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.05.09.

CAPÍTULO 2
DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 3.2.1. Las obras de urbanización, deberán ajustarse estrictamente a los planos, especificaciones técnicas y demás antecedentes aprobados tanto por los servicios, empresas u organismos técnicos competentes como por la Dirección de Obras Municipales respectiva.

De las obras de agua potable, aguas servidas y aguas lluvias [1]

Artículo 3.2.2. Todo proyecto relacionado con la construcción, reparación, modificación y ampliación de cualquier obra pública o particular, destinada a la provisión o purificación de agua potable para el consumo humano, quedará sometido a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos. Así también, la explotación de los servicios públicos sanitarios que se vinculan con la producción y distribución de agua potable, o con la recolección y disposición de aguas servidas y aguas lluvias, quedarán sometidas a lo dispuesto en la Ley General de Servicios Sanitarios y normas sobre la materia que dicte la Superintendencia de Servicios Sanitarios. [2]

Todas las redes y sus correspondientes obras complementarias vinculadas a cualquier proyecto de urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción de este tipo de obras, aprobadas por el Ministerio de Obras Públicas a proposición de la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en virtud de lo previsto en la Ley General de Servicios Sanitarios, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre la misma materia, se deriven de la aplicación del Código de Aguas y del Código Sanitario.

De las obras de electrificación, alumbrado público y de gas.

Artículo 3.2.3. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público, de gas y sus respectivas obras complementarias que se vinculen con cualquier proyecto de urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción aprobadas por el Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción a proposición de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley General de Servicios Eléctricos.

---

1 Modificado por D.S. 4 – D.O. 07.03.94, reemplaza título anterior.
2 Modificado por D.S. 4 – D.O. 07.03.94, reemplaza expresión inciso 1º.

De las obras de telecomunicaciones.

Artículo 3.2.4. Si se consultan redes y demás obras complementarias relacionadas con telecomunicaciones, éstas serán de cargo del urbanizador y se ejecutarán de acuerdo con las normas y especificaciones técnicas sobre diseño y construcción aprobadas por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones a proposición de la Subsecretaría de Telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de las normas que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley General de Telecomunicaciones y sus reglamentos.

De la pavimentación y sus obras complementarias.

Artículo 3.2.5. La pavimentación de las vías de tránsito público y sus obras complementarias vinculadas a la urbanización de un terreno, serán de cargo del urbanizador, conforme a los artículos 2.2.4. y 2.2.4. Bis de esta Ordenanza y se ejecutarán según las normas y especificaciones técnicas señaladas en este Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento de las demás exigencias que sobre la misma materia se deriven de la aplicación de la Ley de Pavimentación Comunal. [1]

Las especificaciones de los pavimentos de las calzadas y veredas los determinará el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o la Municipalidad de Santiago en su territorio jurisdiccional.

No obstante, el ancho mínimo exigible para los pavimentos de las calzadas y veredas de los distintos tipos de vías, no podrá ser inferior al que se indica para cada caso en la tabla siguiente: [2]

Desplazamiento	**Tipo Vía**	Calzada	Vereda
Vehicular	Vía expresa	21 m	2 m
	Vía troncal	14 m	2 m
	Vía colectora	14 m	2 m
	Vía de servicio	7 m	2 m
	Vía local	7 m	1,2 m
Peatonal	Pasajes de 50 m o más	3,5 m	
	Pasajes de menos de 50 m	3,0 m	
	Pasajes en pendiente elevada	1,2 m	

[1] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza frase.
[2] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza enunciado inciso 3º.

El pavimento de las calzadas de las vías vehiculares y de los pasajes será de carácter definitivo y se ejecutará como mínimo de hormigón de cemento vibrado de 0,12 m de espesor o de concreto asfáltico en caliente de características tales que aseguren una vida útil equivalente a la solución en hormigón antes señalada.

El perfil longitudinal de las soleras será por lo general paralelo al de la línea de edificación. La pendiente transversal de la vereda será de un 2%. Las dimensiones y pendientes de las rampas de transición para el paso de vehículos serán fijadas por los Instrumentos de Planificación Territorial en forma de prevenir posibles accidentes a los peatones, sin interrumpir la continuidad de la ruta accesible.[1]

Para la determinación del pavimento de las veredas se deberá considerar las disposiciones del artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, especialmente lo relativo a la ruta accesible y la huella podotáctil. El pavimento de las veredas estará constituido por una carpeta, colocada sobre una base granular o de otro material de superior calidad. Dicha carpeta podrá ser ejecutada en alguna de las siguientes soluciones:[2]

- Baldosas confinadas por solerillas o soleras.

- Hormigón de cemento vibrado de no menos de 0,07 m de espesor, ni de grado inferior a H-20.

- Concreto asfáltico en caliente de 0,03 m de espesor mínimo, entre solerillas prefabricadas de hormigón o similares.

- Adoquines trabados de hormigón compactado o vibrado de no menos de 0,06 m de espesor, con solerillas como restricción de borde.

- En las secciones en que las veredas tengan que soportar el paso de vehículos, el pavimento deberá reforzarse por el propietario del predio respectivo en forma que asegure su duración y buena conservación.

- Cuando hubiere diferencia de nivel entre dos partes de una vereda, la transición se hará por medio de un plano inclinado con pendientes máximas de 10%, salvo casos extraordinarios en que el Director de Obras Municipales podrá autorizar exceder ese límite y aún permitir el empleo de gradas.[3]

Artículo 3.2.6. Para los efectos de determinar la calidad de los pavimentos de calzadas en calles y pasajes, que se emplean en las urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se estará al siguiente orden de menor a mayor:

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza y agrega expresiones.
[2] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega frase.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza expresión.

1. Carpeta de concreto asfáltico en frío.
2. Pavimentos articulados.
3. Carpetas de concreto asfáltico en caliente.
4. Pavimentos de hormigón de cemento vibrado.

Artículo 3.2.7. Para los efectos de determinar la calidad de los pavimentos de veredas, que se emplean en las urbanizaciones de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se estará al siguiente orden de menor a mayor:[1]

1. Carpeta de concreto asfáltico en frío.
2. Pavimento de pastelones prefabricados de hormigón.
3. Pavimentos articulados.
4. Carpetas de concreto asfáltico en caliente.
5. Pavimentos de hormigón de cemento vibrado o baldosas.

Artículo 3.2.8. Las obras mínimas de la pavimentación básica parcial de conjuntos de viviendas sociales y cooperativas de viviendas, se definirán de acuerdo a las siguientes zonas del país:

1. **Zona norte.**

   Calles: Soleras sin zarpa y carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,04 m de espesor.

   Veredas: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,02 m de espesor y 1 m de ancho.[2]

   Pasajes: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,03 m de espesor.

2. **Zona central.**

   Calles: Soleras con zarpa y pavimentos articulados de 0,06 m de espesor.

   Veredas: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,03 m de espesor y 1 m de ancho.[3]

   Pasajes: Carpeta de concreto asfáltico en frío de 0,04 m de espesor.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.

3. **Zona sur.**

Calles: Soleras con zarpa y pavimentos articulados de 0,08 m de espesor.

Veredas: Pavimento de pastelones prefabricados de hormigón de 0,05 m de espesor y 1 m de ancho.[1]

Pasajes: Pavimentos articulados de 0,06 m de espesor.

Artículo 3.2.9. Excepcionalmente y en forma fundamentada, el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) podrá establecer exigencias distintas a las indicadas en este Capítulo, cuando así lo autorice expresamente en cada caso la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, atendiendo a características propias de la región, centro poblado o barrio en que debe desarrollarse el proyecto de pavimentación correspondiente.

De las aguas de regadío.

Artículo 3.2.10. Cuando una zona urbanizada sea atravesada por acequias o canales de regadío, el urbanizador hará las canalizaciones necesarias en forma de alejar todo peligro para la salud y seguridad públicas.

Sin perjuicio de lo expuesto en el inciso anterior, la autoridad sanitaria reglamentará la forma y condiciones en que los canales de regadío puedan atravesar sectores poblados.

El riego de las plazas, jardines y huertos, se hará siempre usando aguas que no contravengan las disposiciones sanitarias vigentes.[2]

De las plantaciones y obras de ornato.

Artículo 3.2.11. El urbanizador deberá ejecutar a su costa las plantaciones y obras de ornato correspondientes, como parte de las obras de urbanización señaladas en los artículos 2.2.4. y 2.2.4. Bis de esta Ordenanza, referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, sin perjuicio de las normas que sobre estas materias puedan contemplar las Ordenanzas Municipales.[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza vocablo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza frase.

De no existir dichas disposiciones, las características de las áreas verdes serán definidas por el arquitecto autor del proyecto, debiendo contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego.

En ambos casos, será necesaria la presentación de un proyecto que señale las obras e instalaciones indicadas en este artículo, las que serán aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de conformidad a lo establecido en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 3
DE LAS GARANTÍAS DE LAS OBRAS

Artículo 3.3.1. Cuando las Direcciones de Obras Municipales, en uso de la facultad que les confiere el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, acepten que se les garanticen las obras de urbanización pendientes, deberán fijar un plazo de ejecución de las mismas, vencido el cual procederán a hacer efectivos los documentos de garantía correspondientes.

Las garantías que se otorguen deberán cubrir el monto total de las obras por ejecutar, de acuerdo al proyecto completo de los trabajos y al presupuesto correspondientes que el interesado entregará a la Dirección de Obras Municipales respectivas para su calificación y aprobación.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, durante el plazo de ejecución de las obras y en la medida que éstas se realicen efectivamente, el interesado podrá solicitar el reemplazo de los documentos de garantía a fin de que su valor se adecue al monto real de las obras pendientes a la fecha. El Director de Obras Municipales podrá autorizar la sustitución de las garantías si procediere, previa recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Si por razones de fuerza mayor o caso fortuito, debidamente acreditados ante la Dirección de Obras Municipales, el plazo otorgado para la ejecución de las obras resultare insuficiente, el interesado podrá solicitar un nuevo plazo. En estos casos, el Director de Obras Municipales podrá otorgar el nuevo plazo siempre que el interesado entregue nuevas garantías de acuerdo al monto real que representen las obras por ejecutar a la fecha, aplicándose, en lo que fuere procedente, lo dispuesto en el inciso anterior.

En los certificados de urbanización que se extiendan de acuerdo a lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se deberá dejar constancia que la urbanización se encuentra garantizada.

En los loteos con construcción simultánea y en los Loteos D.F.L. Nº2, las Direcciones de Obras podrán autorizar que se garantice la ejecución de las obras de urbanización pendientes, siempre que las obras de edificación respectivas hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.[1]

[1] Modificado por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, agrega inciso 6º.

Lo dispuesto en este artículo no será aplicable a las garantías de las mitigaciones directas de los proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, las cuales se regirán por lo dispuesto en el artículo 1.5.4. de esta Ordenanza.[1]

No procederá el otorgamiento del certificado de urbanización garantizada, de acuerdo con el inciso tercero del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, respecto de las obras de urbanización voluntarias señaladas en el artículo 2.2.4. Bis. [2]

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega inciso final (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
[2] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05-26, agrega inciso final.

CAPÍTULO 4
DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS, Y SUS TRANSFERENCIAS E INSCRIPCIONES

Artículo 3.4.1. Terminadas todas las obras que contempla un permiso de ejecución de obras de urbanización o parte de él que pueda habilitarse independientemente, se solicitará su recepción definitiva total o parcial al Director de Obras Municipales. Para estos efectos, el urbanizador deberá presentar los planos aprobados por los Servicios competentes, y los siguientes antecedentes, según sea el caso:

1. Solicitud de recepción definitiva total o parcial de las obras de urbanización, firmada por el urbanizador de los terrenos y el arquitecto proyectista del loteo, o división afecta, o demás casos contemplados en el numeral 2 del artículo 2.2.4. y en el artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza.[1]

2. Certificado de ejecución de la pavimentación y sus obras complementarias, emitido por el Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o por el Departamento de Pavimentación de la Municipalidad de Santiago, según corresponda.

3. Certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvia cuando corresponda, emitido por la respectiva empresa de servicio público sanitario que corresponda. Tratándose de proyectos que incorporen sistemas de reutilización de aguas grises, se deberá presentar copia de la resolución que autoriza su funcionamiento, emitida por la respectiva autoridad sanitaria regional.[2]

4. Certificado de ejecución de las redes y obras complementarias de electrificación y alumbrado público, emitido por la empresa de servicio público de distribución de energía eléctrica que corresponda.

5. Certificado de ejecución de las redes de gas y sus obras complementarias, emitido por la empresa de servicio público de gas, cuando proceda.

6. Certificado de registro del proyecto de loteo o loteo con construcción simultánea en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, cuando corresponda, y Certificado de la modificación de dicho registro cuando proceda, conforme establece el Reglamento al que se refiere el artículo 7° quáter de la Ley N°18.168. En estos casos, se adjuntará, además, el Informe favorable del proyectista de telecomunicaciones señalando que las obras respectivas se ejecutaron conforme al proyecto de telecomunicaciones 7. y cumpliendo con las especificaciones

[1] Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión
[2] Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, agrega texto (vigente desde el 05.05.2025).

técnicas establecidas en el Reglamento al que se alude en este numeral. A este informe se adjuntará el registro de mediciones respecto de cada una uno de los puntos efectuados por el Instalador de telecomunicaciones.[1]

7. Planos y certificados de ejecución de las obras complementarias de urbanización, emitidos por las instituciones competentes, cuando se trate de modificaciones de los cursos de agua o de las redes de alta tensión, entre otras.

8. Certificado de ejecución de las plantaciones y obras de ornato, emitido por la Municipalidad respectiva.

9. En el caso de proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, se deberá acompañar la documentación que acredite la ejecución de las medidas contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice su ejecución, en su caso. Cuando se hayan considerado etapas con mitigaciones parciales, deberá acreditarse la ejecución de la respectiva etapa o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que la garantice.[2]

. A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse, además, el plano definitivo de loteo o de la división afecta a utilidad pública, de la urbanización del predio afecto a utilidad pública que se acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria o de la urbanización voluntaria desvinculada del proceso de división del suelo, según corresponda, que incluirá todas las modificaciones que se hayan introducido al plano aprobado durante la ejecución de las obras y que incluirá las servidumbres que hayan considerado las obras por recibirse.[3]

En caso de cumplirse los requisitos exigidos se cursará la recepción definitiva solicitada y se levantará un acta firmada por el Director de Obras Municipales, el propietario y el arquitecto.[4]

Los plazos dispuestos en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán aplicables al caso de las recepciones definitivas parciales o totales.[5]

Con todo, en los casos contemplados en el numeral 2 del artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, cuando el permiso de ejecución de obras de urbanización de los terrenos afectos a utilidad pública, se solicite conjuntamente con el permiso de edificación que se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, la recepción de las obras de urbanización deberá ser requerida en forma previa o conjunta con la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación respectivas.[6]

---

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, reemplaza numeral
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega numeral 9 (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
3 Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza inciso.
4 Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.
5 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega inciso 4º.
6 Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.

Tratándose de la recepción definitiva de proyectos de loteo o de proyectos de loteo con construcción simultánea que deban registrarse en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, el Director de Obras Municipales deberá verificar previamente la correspondencia entre los antecedentes que constan en Certificado que acredita ese registro, y en el Certificado de modificación de dicho registro cuando proceda, y los mismos antecedentes señalados en el permiso de loteo y en la solicitud de recepción definitiva. Cuando no se adjunte dicho Certificado o no haya correspondencia, la solicitud de recepción será rechazada, emitiendo el respectivo comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda este rechazo.[1]

Artículo 3.4.1. bis.- Tratándose de una solicitud de recepción definitiva total o parcial que comprenda uno o más terrenos cedidos para equipamiento, de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá adjuntarse, además de los antecedentes señalados en el artículo 3.4.1. de esta Ordenanza, certificado del Conservador de Bienes Raíces respectivo que acredite que dicho terreno se encuentra libre de prohibiciones, hipotecas y gravámenes y certificado del Servicio de Impuestos Internos, así como de las empresas de servicios de utilidad pública que correspondan, en los que conste que dicho terreno se encuentra sin deudas pendientes en el pago de contribuciones y en el pago de los servicios básicos, respectivamente.[2]

Artículo 3.4.2. Será de responsabilidad del urbanizador, la tramitación y obtención de las aprobaciones y la certificación de la ejecución de las obras que contemplen los proyectos, ante los servicios, empresas u organismos técnicos competentes, en forma previa a la solicitud de recepción.

Artículo 3.4.3. Se entenderá por recibido un loteo, cuando el Director de Obras Municipales emita el correspondiente certificado de recepción definitiva de las obras de urbanización. Lo anterior será igualmente aplicable a los demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. y en el artículo 2.2.4. Bis de esta Ordenanza.[3]

Tratándose de loteos, dicho certificado deberá señalar los deslindes y superficie del predio cedido para equipamiento conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el número de rol de avalúo asignado en el certificado de preasignación de roles del Servicio de Impuestos Internos correspondiente, número y fojas de inscripción del título anterior y dejar constancia que dichos terrenos se encuentran libres de prohibiciones, hipotecas y gravámenes, de deudas tributarias y de deudas de los servicios básicos que correspondan, haciendo mención a los certificados que acreditan dichos hechos.[4]

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega nuevo inciso.
[2] Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, agrega artículo.
[3] Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08; D.S. 5 – D.O 22.05.26, agrega expresión.
[4] Modificado por D.S. 99 – D.O. 06.09.08, agrega inciso

En caso de recepción parcial, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas. Con todo, los terrenos destinados a equipamiento no podrán constituir, aisladamente, la última de las recepciones parciales.[1]

Si la ejecución de las obras de urbanización hubiere sido garantizada, el Director de Obras Municipales postergará la emisión del certificado de recepción hasta su ejecución y entretanto emitirá un certificado de urbanización garantizada. Junto con la emisión de cualquiera de los certificados aludidos, el Director de Obras Municipales estampará, en el plano de loteo aprobado o en el plano de división del predio afecto a utilidad pública aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes.[2]

Artículo 3.4.4. En igual forma que lo indicado en el artículo anterior se entenderá recibida la apertura de nuevas calles de tránsito público y cualquier otra gestión que requiera la ejecución de obras de urbanización.[3]

Artículo 3.4.5. Por el solo hecho de emitirse por parte del Director de Obras Municipales el correspondiente certificado de recepción definitiva total o parcial de las obras de urbanización, quedarán incorporadas al dominio nacional de uso público las superficies cedidas gratuitamente, en conformidad a lo previsto en el artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, correspondientes a pasajes, calles, avenidas, áreas verdes y espacios públicos en general, contempladas como tales en el proyecto.

De igual forma, al emitirse el certificado aludido en el inciso primero de este artículo, los terrenos cedidos para equipamiento quedarán incorporados automáticamente al dominio municipal.[4]

Artículo 3.4.6. Los Notarios no autorizarán escrituras de transferencias de dominio de todo o parte de un terreno loteado, ni los Conservadores de Bienes Raíces inscribirán transferencias de dominio de los lotes si en el plano general de loteo aprobado no figura la autorización expresa del Director de Obras Municipales para transferir el dominio de los lotes resultantes por encontrarse ejecutadas o garantizadas las obras de urbanización correspondientes.

En caso de recepción definitiva parcial, la autorización para transferir sólo podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado.[5]

1 Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08, reemplaza inciso.
2 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 173 - D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 99 - D.O. 06.09.08, reemplaza artículo.
5 Modificado por D.S. 99 - D.O. 06.09.08, reemplaza inciso; por D.S. 21 - D.O. 24.11.17, elimina expresión.

La restricción indicada en el inciso primero de este artículo no afectará el archivo de planos de loteo o subdivisión. Tampoco afectará la inscripción de transferencias de dominio de lotes resultantes de subdivisiones, siempre que el plano aprobado especifique que se trata de una subdivisión y no de un loteo.[1]

Artículo 3.4.7. Los contratos de promesa de compraventa de bienes raíces destinados a viviendas, locales comerciales u oficinas, que celebren personas naturales o jurídicas cuyo giro habitual sea el negocio inmobiliario o la construcción, en los términos previstos en el artículo 18 de la Ley de la Renta, deberán otorgarse conforme a lo previsto en el artículo 138 bis del D.F.L. 458, (V. y U.), de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones o por escritura pública si ambas partes así lo acordaren.

Si en el respectivo contrato de promesa, el promitente comprador paga en ese acto todo o parte del precio de la compraventa o se obliga a pagarlo antes de la formalización del contrato de compraventa prometido, cada anticipo deberá ser caucionado mediante boleta bancaria de garantía o póliza de seguro con carácter irrevocable, por un monto equivalente a la suma entregada, cuya vigencia deberá exceder a lo menos en sesenta días el plazo estipulado para la celebración del contrato de compraventa prometido. Con todo, estas garantías se mantendrán vigentes hasta que se exhiba a la institución bancaria o aseguradora que otorgó la garantía copia autorizada de la inscripción de dominio del inmueble a favor del promitente comprador en el registro de propiedad del Conservador de Bienes Raíces.

Para los efectos de la identificación de la garantía establecida en el contrato de promesa de compraventa, su constitución a favor del promitente comprador se acreditará ante el notario respectivo mediante certificado emitido por la entidad bancaria o aseguradora, el cual contendrá, a lo menos, la identificación de la entidad bancaria o aseguradora, el número de la boleta bancaria o de la póliza de seguro, el nombre del promitente comprador a cuyo favor está constituida, monto de la misma, su carácter irrevocable y período de vigencia. Si no se da cumplimiento a lo dispuesto en este inciso, los notarios no autorizarán los contratos de promesa de compraventa a que se refiere este artículo. [2]

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo 3.4.6. y elimina artículo 3.4.7.
[2] Modificado por D.S. 61 – D.O. 28.04.04, agrega artículo.

TÍTULO 4
DE LA ARQUITECTURA

CAPÍTULO 1
DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 4.1.1. En las edificaciones o parte de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas, y comercio, se considerarán:

1. Locales habitables: los destinados a la permanencia de personas, tales como: dormitorios o habitaciones, comedores, salas de estar, oficinas, consultorios, salas de reunión y salas de venta.

2. Locales no habitables: los destinados al tránsito o estadía esporádica de personas, tales como cuartos de baño, cocinas, salas de vestir, lavaderos, vestíbulos, galerías o pasillos.

Los locales habitables tendrán una altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, de 2,30 m, salvo bajo pasadas de vigas, instalaciones horizontales, y áreas menores de recintos ubicados directamente bajo techumbres inclinadas.[1]

La medida vertical mínima de obra terminada en pasadas peatonales bajo vigas o instalaciones horizontales será de 2 m.

El estándar de terminaciones de las edificaciones que contemplen locales habitables no podrá ser inferior a las definidas en esta Ordenanza cómo obra gruesa habitable.

Se exceptúan de las disposiciones de este artículo los recintos de cualquier tipo destinados a bodega o instalación de maquinaria y los lugares de registro o mantención de instalaciones.[2]

Artículo 4.1.2. Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior, con una distancia mínima libre horizontal de 1,5 m medida en forma perpendicular a la ventana cuando se trate de dormitorios. Sin embargo, se admitirán ventanas fijas selladas siempre que se contemplen ductos de ventilación adecuados o sistemas de aire acondicionado conectados a grupo electrógeno automático y que no se trate de dormitorios o recintos en los que se consulten artefactos de combustión de cualquier tipo. Asimismo, las salas de reunión o de venta y los locales de cualquier tipo pertenecientes a un centro comercial cerrado, podrán no consultar ventana siempre que dispongan de un sistema de climatización artificial.[3]

---

1 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza guarismo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye oración inicial.

Los locales no habitables sin ventanas o con ventanas fijas deberán ventilarse a través de un local habitable, o bien contemplar algún sistema de renovación de aire.[1]

Artículo 4.1.3. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los baños, cocinas y lavaderos, cuando no contemplen ventana al exterior que permita la renovación de aire, deberán ventilarse mediante un ducto, individual o colectivo, de sección libre no interrumpida de, al menos, 0,16 m2.[2]

Estos ductos serán exclusivos para ventilación, no podrán servir a baños y cocinas simultáneamente y deberán indicarse en los planos de planta de arquitectura y de estructura del proyecto.

La sección mínima indicada en el inciso primero podrá reducirse en caso de contemplarse tiraje forzado, debiendo justificarse técnicamente la sección proyectada.[3]

La salida del ducto al exterior, salvo especificación distinta contemplada en el respectivo proyecto, deberá sobresalir al menos 1 m de la cubierta y situarse a una distancia libre no menor a 3 m de cualquier elemento que entorpezca la ventilación por dos o más de sus costados.[4]

Artículo 4.1.4. La ventilación de locales habitables de carácter industrial o comercial, como tiendas, oficinas, talleres, bodegas y garajes, podrá efectuarse directamente hacia patios y vías particulares o públicas, o bien, por escotillas o linternas de techumbres por las cuales deberá el aire circular libremente sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas no será inferior a la duodécima parte del área del piso del local.

La ventilación de tales recintos puede efectuarse también por medios mecánicos que funcionen sin interrupción y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales techadas y que no cuenten con ventilación directa al exterior, deberán ventilarse mediante conductos (shafts) de sección no inferior a 0.20 m2. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, reparaciones (eléctricas, ópticas, calzados), talleres fotográficos, lavasecos u otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación deberá activarse por medios mecánicos durante las horas de trabajo.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.
3 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 3º.
4 Modificado por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; reemplaza artículo.

Artículo 4.1.5. Los locales según sus condiciones acústicas, se clasificarán en los siguientes grupos:

1. Locales que por su naturaleza deben ser totalmente aislados de las ondas sonoras exteriores y en los cuales los sonidos interiores deben extinguirse dentro de las salas en que son producidos: estudios de grabación de películas cinematográficas o de discos, salas de transmisión de radiotelefonía, salas de hospitales, de estudios de música, de escuelas, bibliotecas y audición de alta calidad.

2. Locales parcialmente aislados que pueden recibir ondas sonoras del exterior, pero en los cuales interesa que esta recepción sea limitada de modo que no tome forma inteligible, capaz de provocar desviaciones de la atención: hoteles, departamentos, casas habitación, locales destinados al culto, oficinas profesionales o comerciales y las otras salas de audición no comprendidas en la categoría anterior.

3. Locales sin exigencias acústicas en que es indiferente que se propaguen ondas sonoras en uno u otro sentido, tales como estadios, mercados, restaurantes.

4. Locales ruidosos, en que el nivel sonoro interior es superior al del exterior y que, por lo tanto, deben ser tratados en forma recíproca a los de los dos primeros grupos, tales como fábricas, estaciones de ferrocarril, centrales o subestaciones eléctricas, imprentas, salas de baile.

Los locales incluidos en el primer grupo en su totalidad y los del segundo grupo que se encuentren ubicados en barrios con alto nivel sonoro medio, de acuerdo con la clasificación que adopte la Dirección de Obras Municipales, deberán someterse a las exigencias establecidas en las Normas Oficiales sobre condiciones acústicas de los locales.

Los edificios del cuarto grupo no podrán construirse en sectores habitacionales ni a distancias menores de 100 m de los edificios del grupo uno. Cumplirán, por lo demás, con las disposiciones de las Normas Oficiales en materia de aislamiento antisonórico de los locales que dichas normas especifiquen.

Artículo 4.1.6. Las exigencias acústicas que se señalan en este artículo serán aplicables sólo a los elementos que separen o dividan unidades de viviendas que sean parte de un edificio colectivo, o entre unidades de vivienda de edificaciones continuas, o entre unidades de viviendas de edificaciones pareadas, o entre las unidades de vivienda que estén contiguas a recintos no habitables.

En los casos señalados en el inciso anterior, los elementos constructivos que dividan o separen las unidades deberán cumplir con las siguientes características:

1. Los elementos constructivos horizontales o inclinados, tales como pisos y rampas, deberán tener un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A) y presentar un nivel de presión acústica de impacto normalizado máximo de 75dB, verificados según las condiciones del número 4. de este artículo.

2. Los elementos constructivos verticales o inclinados que sirvan de muros divisorios o medianeros deberán tener un índice de reducción acústica mínima de 45dB(A), verificados según las condiciones del número 4. de este artículo.

3. Las uniones y encuentros entre elementos de distinta materialidad, que conforman un elemento constructivo, deberán cumplir con las disposiciones señaladas anteriormente en los números 1. y 2.

4. Para efectos de demostrar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en los números 1. y 2. se deberá optar por una de las siguientes alternativas:

A. La solución constructiva especificada para los elementos horizontales, verticales o inclinados deberá corresponder a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Aislamiento Acústico del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

B. Demostrar el cumplimiento de las exigencias de las disposiciones señaladas anteriormente en los números 1. y 2. para la solución especificada, mediante una de las siguientes alternativas:

1. Informe de Ensayo:

a) Para índice de reducción acústica en elementos constructivos verticales y horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en NCh 2786, ponderado según ISO 717-1.

Para nivel de presión acústica de impacto normalizado en elementos constructivos horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en ISO 140-6, ponderado según ISO 717-2.

El Informe de Ensayo deberá especificar en detalle los materiales y la solución constructiva que conforma el elemento sometido a ensayo.

Dicho informe deberá ser emitido por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. Nº 10 (V. y U.), de 2002.

2. Informe de Inspección.

a) Para índice de reducción acústica aparente en elementos constructivos verticales y horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en NCh 2785, ponderado según ISO 717-1.

b) Para nivel de presión acústica de impacto normalizado en elementos constructivos horizontales de acuerdo al método de ensayo especificado en ISO 140-7, ponderado según ISO 717-2.

El Informe de Inspección deberá especificar en detalle los materiales y la solución constructiva que conforma el elemento sometido a inspección.

Dicho informe deberá ser emitido por una entidad con inscripción vigente en el Registro Nacional de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por D.S. Nº 135 (V. y U.), de 1978, en el Rubro Estudios de Proyectos, Especialidad Otros Estudios, Subespecialidad Acústica o por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. Nº 10 (V. y U.), de 2002.

Las ventanas, puertas y estructura de techumbre, estarán exentas de cumplir con las exigencias acústicas señaladas en el presente artículo, salvo cuando se trate de estructura de techumbre habitable, en cuyo caso las exigencias de este artículo se aplicarán sólo a los muros medianeros o divisorios que separen unidades de viviendas.[1]

Artículo 4.1.7. Todo edificio de uso público y todo aquel que sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas, deberán ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida, debiendo cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

1. Deberán contemplar una ruta accesible, que conecte el espacio público con todos los accesos del edificio, las unidades o recintos de uso público o que contemplen atención de público, las vías de evacuación, los servicios higiénicos, los estacionamientos para personas con discapacidad, y ascensores que sean parte de esta ruta.

   Al interior del edificio, el ancho de la ruta accesible corresponderá al ancho determinado para las vías de evacuación, con un mínimo de 1,10 m, y su altura mínima será de 2,10 m. En el piso de salida del edificio, el ancho de la ruta en el tramo comprendido entre el acceso del edificio y el espacio público corresponderá al ancho de la vía de evacuación en dicho piso.

[1] Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04; por D.S. 192 – D.O. 04.01.06, reemplaza artículo.

Todos los pasillos que sean parte de la ruta accesible y conduzcan a unidades o recintos que contemplen atención de público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m.

Los desniveles que se produzcan en el recorrido de la ruta accesible, se salvarán mediante rampas o planos inclinados antideslizantes, ajustados a las características señaladas en el numeral 2 de este artículo, o mediante ascensores que permitan su uso en forma autovalente.

En caso de consultar alfombras o cubrepisos, deberán estar firmemente adheridos, su espesor no podrá ser superior a 0,13 cm y serán de tejido compacto. Los desniveles que se produzcan entre juntas de pisos terminados no podrán ser superiores a 0,5 cm.

La superficie de piso que enfrenta a las escaleras deberá tener una franja de pavimento con contraste cromático y una textura distinta, o podotáctil, de a lo menos 0,60 m de ancho, que señale su presencia a las personas con baja visión o con discapacidad visual.

Si se contemplare un área bajo escaleras, la parte de esa área cuya altura sea inferior a 2,10 m, deberá tener elementos de resguardo colocados en forma permanente y de una altura no inferior a 0,95 m, que impida que personas con baja visión o discapacidad visual ingresen a dicha área.

2. En caso de consultar rampas antideslizantes o planos inclinados, su ancho deberá corresponder a la vía de evacuación que enfrenta o de la que es parte, debiendo comenzar y finalizar su recorrido en un plano horizontal del mismo ancho y de 1,50 m de largo como mínimo. Este espacio no podrá situarse en la superficie que comprende el barrido de la o las hojas de la puerta. Las rampas que no pertenezcan a esas vías del edificio podrán tener un ancho mínimo de 0,90 m.

   La pendiente de la rampa será de un 8%, pudiendo llegar con ésta a 9 m de largo. Para un largo de 1,5 m, la pendiente irá aumentando hasta alcanzar un 12 %, como máximo. En esa relación, la altura que puede alcanzar la rampa irá disminuyendo conforme aumenta la pendiente.

   Para verificar la pendiente proyectada se usará la siguiente fórmula:

$$i\% = 12{,}8 - 0{,}5333L$$

   i% = pendiente máxima expresada en porcentaje
   L = longitud de la rampa

   En caso que la rampa supere 9 m de longitud, deberá fraccionarse en tramos de similar longitud preferentemente, en los que se intercalarán descansos con una longitud mínima de 1,5 m y su ancho será el de la respectiva rampa.

Los cambios de dirección de la rampa deberán proyectarse en el descanso, con una superficie libre que permita circunscribir un círculo de un diámetro mínimo de 1,50 m que garantice el giro en 360° de una persona en silla de ruedas.

Las rampas cuya longitud sea mayor a 1,50 m, deberán estar provistas en ambos costados de un pasamanos continuo de dos alturas. La primera a 0,95 m y la segunda a 0,70 m. El pasamanos deberá prolongarse en, a lo menos, 0,20 m en los puntos de entrada y salida de la rampa.

En las rampas con longitud de hasta 1,50 m se deberá contemplar una solera o resalte de borde de 0,10 m como mínimo o una baranda a una altura mínima de 0,95 m.

Cuando se requiera de juntas estructurales o de dilatación, en la superficie de circulación de la rampa, no podrán acusarse separaciones superiores a 1,5 cm, las que en ningún caso podrán ser paralelas al sentido de la marcha. El encuentro de la rampa con el nivel de inicio o de término de ésta no podrá tener ningún desnivel.

Las pendientes inferiores al 5% se considerarán como planos inclinados, quedando exentos de los requisitos antes señalados.

3. Los ascensores requeridos por el proyecto, o los incorporados en éste estarán conectados a la ruta accesible, salvo que se trate de ascensores de servicio o de uso restringido.

   El área que enfrente a un ascensor, deberá tener un largo y ancho mínimo de 1,50 m y el ancho frente a la puerta del ascensor no podrá ser menor que la profundidad de la cabina.

   Las cabinas deberán cumplir con las medidas mínimas y demás características establecidas en el artículo 4.1.11. de esta Ordenanza. Asimismo, la cabina en su interior tendrá las siguientes características:

   a) Los botones de comando u otros sistemas de activación, deberán estar ubicados a una altura entre 0,90 m y 1,20 m como máximo y a una distancia mínima de 0,40 m del vértice interior de la cabina. Los botones de numeración deberán ser de un diámetro no inferior a 2 cm, en sobre relieve, contrastado en color y numeración en sistema braille alineada a un costado de los mismos.

   b) Deberá instalarse un pasamano en al menos una pared lateral de la cabina y en todo su largo. El pasamano debe tener un diámetro entre 3,5 cm y 5 cm, y estará instalado a no menos de 3,5 cm de la pared y a 0,90 m de altura medidos desde el nivel de piso terminado de la cabina. El pasamano será interrumpido si se sitúa en la misma pared donde se encuentra instalado el panel con los botones de comando o sistemas de activación del ascensor para evitar su obstrucción. En las cabinas cuyo ancho sea superior a 2 m, el pasamano deberá estar instalado en al menos dos paredes de ésta.

c) En las cabinas en las que por sus dimensiones una persona en silla de ruedas no pueda girar en su interior, la pared de fondo de ésta deberá contemplar un espejo u otro dispositivo que permita a esa persona observar los obstáculos cuando se mueva hacia atrás al salir de la cabina. Tratándose de un espejo, éste será del tipo inastillable y será instalado a partir de 0,30 m [1] de altura, medidos desde el nivel de piso terminado de la cabina. Este requisito no será exigible en ascensores de doble embarque.[2]

d) Deberán contar con una señal audible que indique en cada parada el número del piso que corresponda. El tiempo de detención deberá permitir el paso de una persona con discapacidad en silla de ruedas, así como de personas con discapacidad visual o movilidad reducida.

e) Deberán tener un dispositivo de protección o sensor que impida o detenga el movimiento de cierre de las puertas automáticas de piso y cabina en caso que una persona entre o salga durante el cierre. En estos casos, este dispositivo además debe ordenar automáticamente la reapertura de ambas puertas.

f) En cada parada, la separación entre el piso de la cabina del ascensor y el respectivo piso de la edificación, no podrá ser superior a lo que establece la NCh 440/1 o NCh 440/2, según corresponda, y su diferencia de nivel máxima será de un centímetro.

En los edificios existentes de hasta 5 pisos destinados exclusivamente a viviendas, o hasta 4 pisos destinados a educación, en los niveles correspondientes a General Básico, Medio, y/o Básico Especial señalados en el artículo 4.5.1. de esta Ordenanza se podrán instalar ascensores especiales para personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida. También se podrán instalar estos ascensores especiales en edificios existentes destinados a servicios, para salvar desniveles de hasta un piso. En todos estos casos, y cuando las dimensiones al interior del edificio no admitan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de cabina, éstas podrán reducirse a 1 m por 1,25 m y el ancho de puertas reducirse a 0,8 m, en tanto las puertas de piso y cabina sean automáticas.

Las plataformas elevadoras verticales o inclinadas solo se considerarán equipos para salvar desniveles en la ruta accesible de los edificios existentes señalados en el inciso primero de este artículo. Las plataformas verticales podrán salvar desniveles de un máximo de 1,5 m y deberán contar con una puerta o barrera en el nivel superior de no menos de 0.90 m de altura, que impida la caída de personas hacia el nivel inferior de ésta. Las plataformas inclinadas podrán salvar desniveles de máximo un piso. Los equipos salvaescaleras se considerarán sólo para salvar desniveles de máximo un piso al interior de viviendas unifamiliares o unidades

[1] Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, sustituye guarismo.
[2] Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, agrega frase.

destinadas a vivienda en edificios colectivos. La velocidad nominal de estas plataformas verticales e inclinadas y salvaescaleras, no será superior a 0,15 m/seg. Tanto estas plataformas elevadoras verticales o inclinadas, como los equipos salvaescaleras se instalarán y mantendrán conforme las especificaciones del fabricante y las normas UNE EN 81-41 y UNE EN 81-40 respectivamente, en tanto no haya una Norma Chilena Oficial vigente para dichos equipos.

4. Las puertas de ingreso al edificio, o a las unidades o a los recintos de la edificación colectiva que consulten atención de público, deberán tener un ancho libre de paso de 0,90 m, resistente al impacto y con un sistema de apertura de manillas tipo palanca ubicadas a una altura de 0,95 m, u otra solución que permita su uso en forma autónoma.

   En caso de contemplarse doble puerta, el espacio entre éstas debe considerar un espacio libre de mínimo 1,20 m de largo además del largo del barrido de ambas puertas. En caso de contemplarse puertas giratorias en el ingreso al edificio o al interior de éste, será obligatorio que se consulte adicionalmente, una puerta de abatir contigua, de las dimensiones mínimas señaladas en el párrafo precedente.

   Las puertas correderas y las puertas de escape deberán cumplir con las mismas características, medidas y sistema de apertura señaladas en el presente numeral.

   Las puertas interiores de acceso a las unidades o recintos de la edificación colectiva cuyo destino sea residencial, deberán tener un ancho libre de paso de 0,90 m.

   Al final de pasillos que queden en situación de fondo de saco y que sean parte de la ruta accesible, se contemplará una superficie libre de un diámetro mínimo de 1,50 m que garantice el giro en 360° de una persona en silla de ruedas.

5. En caso de contemplarse mesones de atención y/o de control de acceso, estos deberán tener al menos una parte de 1,2 m de ancho a una altura terminada máxima de 0,80 m, y con un área libre bajo ésta de 0,70 m de altura por 0,60 m de profundidad para la atención de una persona con discapacidad en silla de ruedas o movilidad reducida. El área de aproximación a esta sección del mesón de atención deberá estar libre de obstáculos y contar con una superficie de 1,50 m de diámetro que permita el giro de la silla de ruedas, la que podrá incluir el área libre bajo el mesón de atención para dicho efecto.

   Si el ingreso al edificio o a un sector de éste, considera control de acceso mediante torniquetes o barreras, debe existir un acceso de ancho mínimo de 0,90 m que permita el ingreso de una persona con discapacidad en silla de ruedas o el ingreso de un coche de niños, entre otros casos posibles. Este control de acceso se dispondrá a un costado de la ruta accesible.

6. Los edificios a los que se refiere este artículo que contemplen servicios higiénicos, deberán contar como mínimo con un servicio higiénico de uso preferencial para personas con discapacidad, pudiendo ser de uso alternativo para ambos sexos. Este

recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza. Sus características serán las siguientes:

a) Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán contemplar una superficie que permita giros en 360° de una silla de ruedas, considerando para ello un diámetro de 1,50 m. Dicho diámetro podrá incluir el área bajo el lavamanos, para lo cual éste no podrá contemplar pedestal u otro elemento que impida o dificulte dicho giro, o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas.

b) La puerta de acceso consultará un vano de mínimo de 0,90 m con un ancho libre mínimo de 0,80 m y abrirán preferentemente hacia el exterior. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente. Solo en casos fundados, o cuando el servicio higiénico esté incluido en un recinto que contenga otros, podrá utilizarse puerta de corredera.

c) La instalación de los artefactos deberá considerar los siguientes requisitos:

- El lavamanos deberá estar ubicado a una altura de 0,80 m medida desde el nivel de piso terminado dejando un espacio libre bajo su cubierta de 0,70 m que permita la aproximación frontal de una persona usuaria de silla de ruedas. La grifería deberá ser de palanca, de presión o de acción automática mediante sistema de sensor y no podrá estar instalada a más de 0,45 m del borde del artefacto. El espejo deberá estar instalado a una altura máxima de 3 cm del punto más alto del de la cubierta o del lavamanos.

- El inodoro deberá contemplar al menos un espacio de transferencia lateral y paralelo a este artefacto, de al menos 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo que permita la aproximación lateral de un usuario en silla de ruedas. La altura de asiento del inodoro será de 0,46 m a 0,48 m, medida desde el nivel de piso terminado.

- Cuando el inodoro se instale junto a un muro, el eje longitudinal de este artefacto deberá estar a 0,40 m del muro. En este caso se deberá proveer una barra recta de apoyo fija en el muro a un costado del inodoro. Al otro costado, que corresponde al espacio de transferencia lateral, se deberá proveer de una barra abatible ubicada a 0,40 m del eje longitudinal del inodoro. Ambas barras deberán ser antideslizantes, tener un diámetro entre 3,5 cm y de un largo mínimo de 0,60 m. y estarán ubicadas a una altura de 0,75 m, medida desde el nivel de piso terminado.

- Cuando a ambos costados del inodoro se provea de este espacio de transferencia lateral, ambas barras serán abatibles, teniendo las mismas características, dimensiones, ubicación y altura señaladas en el párrafo precedente.

- Los accesorios de baño tales como jabonera, toallero, perchero, secador de pelo, dispensadores de papel absorbente, secador de manos, repisas u otros, deberán ser instalados a una altura máxima de 1,20 m y no podrán obstaculizar la circulación o el giro de una silla de ruedas al interior del baño, ni la transferencia hacia el inodoro. Si contase con botón de emergencia, éste estará instalado sobre los 0,40 m de altura. Los accesorios para el inodoro deberán estar a no menos de 0,40 m y a no más de 0,80 m de altura. Todas estas alturas serán medidas desde el nivel de piso terminado.

d) En los casos que el servicio higiénico considere ducha, ésta será conforme especifica el artículo 6.4.2. de esta Ordenanza.

e) Los servicios higiénicos destinados a personas con discapacidad deberán señalizarse con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).

7. Los edificios a los que se refiere este artículo que consideren al menos un recinto con carga de ocupación superior a 50 personas, tales como: teatros, auditorios, salones de reuniones, salones de juego, comedores o patios de comida, salas de espera, salas de uso múltiple, etc., deberán contar con un servicio higiénico para personas con discapacidad con acceso independiente y para uso alternativo de ambos sexos, cuyas características corresponderán a las señaladas en el numeral precedente y se ubicará en el mismo piso o nivel donde se encuentre el recinto que genera esta obligación. Este servicio higiénico podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza.

8. Cuando se contemple la instalación de teléfonos públicos, se efectuará conforme a lo señalado en el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza.[1]

9. Cuando se requieran ascensores, conforme al artículo 4.1.11. de este mismo Capítulo, uno de ellos deberá contar con las medidas mínimas de cabina establecidas en la letra c) del numeral 1 de ese mismo artículo.[2]

Los edificios a los que se refiere este artículo, no contarán con la obligación de contemplar la huella podotáctil regulada en el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza.[3]

Artículo 4.1.8. Las disposiciones de la presente Ordenanza no excluyen, en lo que no las contradigan, el cumplimiento de las normas sanitarias contenidas en el Código Sanitario y el D.F.L. N°1, del Ministerio de Salud, de 1989.[4]

[1] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09; por D.S. 50 - D.O. 04.03.16, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 37 - D.O. 21.03.16, que inserta numeral.
[3] Modificado por D.S. 30 - D.O. 15.05.23, incorpora inciso final.
[4] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 4.1.9. Los proyectos referidos a edificaciones que para su funcionamiento requieran autorización sanitaria, conforme al Código Sanitario y al D.F.L. N°1, del Ministerio de Salud, de 1989, deberán contemplar los requisitos de diseño allí establecidos. La verificación de tales requisitos corresponderá a la autoridad sanitaria respectiva.[1]

Artículo 4.1.10. En las edificaciones de uso residencial, y de uso equipamiento de las clases educación y salud, exceptuados los cementerios y crematorios, su envolvente térmica deberá incorporar requisitos de acondicionamiento térmico, cumpliendo para esto con las exigencias de transmitancia térmica máxima o resistencia térmica mínima, condensación superficial e intersticial, infiltración de aire y ventilación, según lo dispuesto en este artículo.

Tratándose de permisos de obra nueva, ampliación o reconstrucción de edificaciones destinadas a viviendas en áreas en que se esté aplicando un plan de prevención o descontaminación conforme a lo establecido en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, deberá estarse, en materia de exigencias de acondicionamiento térmico, a lo dispuesto en dicho Plan.

El cumplimiento de las exigencias señaladas en el inciso primero de este artículo referidas a transmitancia térmica máxima y resistencia térmica mínima, condensación superficial e intersticial, infiltraciones de aire y ventilación, cuando corresponda, se deberán acreditar de acuerdo a lo señalado en los respectivos literales contenidos en los numerales 1 y 2 de este artículo.

Para los efectos de lo dispuesto en el inciso anterior, el cumplimiento de las exigencias ahí señaladas, se podrá acreditar mediante un Informe de acreditación de cumplimiento, un Informe de Ensayo, una Memoria de Cálculo, adopción de una solución constructiva inscrita en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o mediante la incorporación de un material que, para cada caso proponga el arquitecto del proyecto, sin perjuicio que esto conste además en las especificaciones técnicas. En los casos que así se establezca en este artículo, los Informes o la Memoria podrán ser elaborados por un profesional competente o un profesional especialista, los cuales deberán ser suscritos además por el arquitecto del proyecto.

Alternativamente, y solo para las edificaciones destinadas a viviendas, el cumplimiento de las exigencias se podrá acreditar con el Informe de Precalificación Energética, elaborado por un Evaluador Energético con inscripción vigente en el Registro Nacional de Evaluadores Energéticos, en el cual se demuestre que el valor de demanda de energía de la vivienda es igual o inferior al indicado en la resolución que para dicho efecto dicte el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Con todo, el cumplimiento de las exigencias referidas a condensación superficial e intersticial, infiltraciones de aire y ventilación, se deberán acreditar de acuerdo a lo señalado en el resto de literales de ese mismo numeral.

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, agrega oración.

Para efectos de la aplicación de las disposiciones de este artículo, se deberán considerar las siguientes expresiones conforme a sus respectivas definiciones:

Complejo de techumbre: Conjunto de elementos constructivos que conforman la techumbre de una edificación, cuyo plano de terminación interior tiene una inclinación de menos de 60° sexagesimales, medidos desde la horizontal. En el caso de mansardas o paramentos inclinados, se considerará complejo de techumbre todo elemento cuyo plano de terminación interior tenga una inclinación de 60° sexagesimales o menos, medidos desde la horizontal.

Complejo de piso ventilado: Conjunto de elementos constructivos que conforman el piso de una edificación y que no están en contacto directo con el terreno. También se considerarán como pisos ventilados los planos horizontales inferiores de recintos cerrados que constituyan una prolongación del espacio interior hacia el exterior y los planos inclinados inferiores de escaleras o rampas cerradas que estén en contacto con el exterior.

Complejo de muros perimetrales: Conjunto de elementos constructivos que conforman los muros de una edificación, cuyo plano de terminación interior tiene una inclinación de más de 60° sexagesimales, medidos desde la horizontal.

Complejo de puertas opacas: Conjunto conformado por el marco de la puerta y la parte opaca de la hoja de esa puerta.

Complejo de ventanas: Conjunto de elementos constructivos que conforman los cerramientos traslúcidos o transparentes de los vanos de una edificación, insertos en los complejos de muros perimetrales, techumbre, piso ventilado y puertas opacas.

Elementos perimetrales: Componentes de la edificación expuestos al ambiente exterior tales como complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado, puertas opacas y ventanas, y sobrecimiento en una edificación.

Envolvente térmica: Conjunto que forman los elementos perimetrales de una edificación en los cuales se cumplen las exigencias de acondicionamiento térmico señaladas en esta Ordenanza y que, a su vez, la separan de un recinto no acondicionado o de elementos del ambiente exterior, tales como terreno, aire, agua, asoleamiento, temperatura, humedad u otros.

Infiltración de aire: Entrada no controlada de aire a recintos provocado por diferencias de presión entre recintos **acondicionados** y no acondicionados o el exterior, a través de aberturas en los complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado, puertas y ventanas.

Orientación Global Teórica (OGT): Orientación que se aplica cuando la edificación posee menos del 60% de la superficie total de los muros perimetrales expuesta al ambiente exterior, a espacios contiguos abiertos o a recintos no acondicionados.

Puente Térmico: Parte de la envolvente térmica de una edificación en la que su resistencia térmica, normalmente uniforme, se reduce por efecto de un elemento estructural o producto de su geometría.

Recinto acondicionado: Recinto cerrado o un conjunto de ellos, cuya envolvente térmica cumple con los requisitos de acondicionamiento térmico señalados en esta Ordenanza.

Las exigencias a la envolvente térmica de las edificaciones de uso residencial, y de las clases educación y salud, exceptuados los cementerios y crematorios, corresponden a las señaladas en los siguientes numerales:

1. USO RESIDENCIAL

Las exigencias a las edificaciones de uso residencial, incluye a todos los destinos mencionados en el artículo 2.1.25. de esta Ordenanza, con las excepciones que señale este numeral, en las cuales se deberán cumplir las siguientes exigencias:

A. TRANSMITANCIA TÉRMICA Y RESISTENCIA TÉRMICA.

Los complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas deberán tener una transmitancia térmica U igual o menor, o una resistencia térmica total Rt igual o superior, a la señalada en la Tabla 1 de este numeral, para la zona térmica en la cual se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

TABLA 1. Transmitancia térmica U máxima y resistencia térmica Rt mínima para complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas.

ZONA TÉRMICA	COMPLEJO DE TECHUMBRE		COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES		COMPLEJO DE PISO VENTILADO		COMPLEJO DE PUERTAS OPACAS	
	U(*)	Rt (*)	U(*)	Rt (*)	U(*)	Rt (*)	U(*)	Rt (*)
	W/m²K	M²K/W	W/m²K	M²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W
A	0,84	1,19	2,10	0,48	3,60	0,28	---	---
B	0,47	2,13	0,80	1,25	0,70	1,43	1,70	0,59
C	0,47	2,13	0,80	1,25	0,87	1,15	1,70	0,59
D	0,38	2,63	0,80	1,25	0,60	1,67	1,70	0,59
E	0,33	3,03	0,60	1,67	0,60	1,67	1,70	0,59
F	0,28	3,57	0,45	2,22	0,50	2,00	1,70	0,59
G	0,28	3,57	0,40	2,50	0,39	2,56	1,70	0,59
H	0,25	4,00	0,30	3,33	0,32	3,13	1,70	0,59
I	0,25	4,00	0,35	2,86	0,32	3,13	1,70	0,59

*U: flujo de calor que pasa por unidad de superficie del elemento y por grado de diferencia de temperatura entre los dos ambientes separados por dicho elemento.

*Rt: oposición al paso del calor que presentan los elementos de construcción. Corresponde al inverso de la transmitancia térmica.

Los recintos contiguos a la edificación con uso residencial y destinados a bodegas, logias, instalaciones, quinchos, estacionamientos cubiertos u otros de similar naturaleza y uso, serán considerados como recintos abiertos para efectos de esta reglamentación y no tendrán requisitos de acondicionamiento térmico.

Los aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto de arquitectura deberán cubrir en forma continua el máximo de la superficie de los complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y sobrecimiento, procurando la continuidad de la envolvente térmica, la que solo podrá interrumpirse por elementos de la estructura o por las redes o canalizaciones de las instalaciones.

A.1 COMPLEJO DE TECHUMBRE.

Para cumplir las exigencias de transmitancia térmica y resistencia térmica en los complejos de techumbre, los aislantes térmicos o la solución constructiva incorporada deberán cubrir el máximo de la superficie de la parte superior de los muros en su encuentro con el complejo de techumbre, tales como cadenas, vigas o soleras superiores, conformando un elemento continuo por todo el contorno de los muros perimetrales.

Para obtener una continuidad en el aislamiento térmico, todo muro o tabique, antepecho o dintel que sea parte de una ventana de techo, lucarna, u otro elemento similar en la techumbre, y que interrumpa esa continuidad, deberá cumplir con la misma exigencia que le corresponde al complejo de techumbre, de acuerdo a lo señalado en la Tabla 1 del presente artículo. Lo mismo en caso que este muro o tabique delimite un recinto acondicionado de otro no acondicionado.

Los complejos de techumbre que contemplen entretecho, deberán considerar una rejilla, celosía u otro elemento que permita la ventilación cruzada, a través de los frontones, las cumbreras o los aleros.

A.2 COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES.

Para cumplir las exigencias de transmitancia térmica y resistencia térmica en los complejos de muros perimetrales, los aislantes térmicos o la solución constructiva adoptada deberán cubrir el máximo de la superficie del muro conformando un elemento continuo por todo el contorno de los muros perimetrales, pudiendo estar interrumpidos solo por los vanos.

A los cerramientos traslúcidos o transparentes de los vanos en los muros perimetrales les serán aplicables las exigencias establecidas en el literal A.5 Complejo de ventanas de este numeral.

A.3 COMPLEJO DE PISO VENTILADO.

Para obtener una continuidad en el aislamiento térmico del piso ventilado, los elementos salientes y que sean parte de éste deberán cumplir con la misma exigencia que le corresponde al complejo de piso ventilado, de acuerdo a lo señalado en la Tabla 1 de este artículo. Lo anterior, independiente del ángulo de inclinación del elemento.

A.4 COMPLEJO DE PUERTAS OPACAS.

Las exigencias señaladas en la Tabla 1 de este artículo serán aplicables al complejo de puertas opacas y a las partes opacas de puertas con partes traslúcidas o transparentes, que comuniquen recintos acondicionados con el espacio exterior o con uno o más espacios o recintos no acondicionados. Lo anterior, independiente del ángulo de inclinación del elemento y del complejo donde se ubique.

Las partes traslúcidas o transparentes de las puertas opacas serán consideradas como parte del complejo de ventanas y les serán aplicables las exigencias establecidas en el literal A.5 Complejo de ventanas, de este numeral.

Alternativas de cumplimiento

Para efectos de cumplir con la transmitancia térmica U máxima y resistencia térmica Rt mínima para complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas en edificaciones establecidas en la Tabla 1 de este numeral, se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1) Incorporación de un material aislante, rotulado según la norma técnica NCh 2251, que cumpla con una resistencia térmica R100 igual o superior a la señalada en la Tabla 2, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto. En las especificaciones técnicas se deberá indicar el aislante térmico incorporado o adosado al complejo de techumbre, complejo de muros perimetrales o complejo de piso ventilado.

TABLA 2. Resistencia térmica R100 mínima del material aislante térmico en complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado.

ZONA TÉRMICA	COMPLEJO DE TECHUMBRE	COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES	COMPLEJO DE PISO VENTILADO
	R100(*)	R100(*)	R100(*)
	[(m²K)/W]x100	[(m²K)/W]x100	[(m²K)/W]x100
A	119	48	28
B	213	125	143
C	213	125	115
D	263	125	167
E	303	167	167
F	357	222	200
G	357	250	256
H	400	333	313
I	400	286	313

(*) Según la norma NCh 2251: R100 = valor equivalente a la Resistencia Térmica (m²K/W) x 100.

2) Informe de Ensayo, con una antigüedad no mayor a 10 años a partir de la fecha de su realización, demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica exigida, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

   Para complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado, el ensayo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 851.

   Para complejo de puertas opacas el ensayo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 3076/1 y NCh 3076/2.

3) Memoria de Cálculo demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica exigida.

   Para complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado el cálculo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 853 y NCh 3117 según corresponda.

   Para complejo de puertas opacas, el cálculo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 3137/1 y NCh 3137/2.

4) Adopción de una solución constructiva inscrita en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A.5 COMPLEJO DE VENTANAS.

El complejo de ventanas según su orientación y valor de transmitancia térmica U, deberá tener un porcentaje de superficies igual o menor al indicado en la Tabla 3, para la zona térmica en la cual se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

Cuando la edificación posea menos del 60% de la superficie total de los muros perimetrales expuesta al ambiente exterior, a espacios contiguos abiertos o a recintos no acondicionados, solo le será aplicable la exigencia de porcentaje indicado para la orientación global teórica ("OGT").

El porcentaje obtenido para la orientación OGT se aplicará al total de los paramentos verticales que componen la envolvente y podrá distribuirse entre los muros perimetrales expuestos al ambiente exterior, a espacios contiguos abiertos o recintos no acondicionados.

TABLA 3. Porcentaje máximo permitido de superficie de ventanas según orientación y valor U, para cada zona térmica.

ZONA TÉRMICA	ORIENTACIÓN	% MÁXIMO V/S TRANSMITANCIA TÉRMICA "U" DE LA VENTANA											
		≤0,6	≤0,8	≤1,2	≤1,6	≤2,0	≤2,4	≤2,8	≤3,2	≤3,6	≤4,0	≤4,4	≤5,8
A	Norte	100%	100%	100%	100%	100%	98%	97%	95%	94%	91%	88%	50%
	O - P	100%	100%	99%	96%	94%	91%	87%	84%	80%	75%	69%	30%
	Sur	94%	93%	91%	89%	85%	82%	78%	74%	69%	63%	57%	25%
	OGT	54%	53%	52%	51%	50%	49%	48%	46%	44%	42%	40%	25%
B	Norte	100%	99%	98%	97%	96%	94%	92%	90%	88%	85%	82%	30%
	O - P	92%	91%	89%	87%	84%	81%	78%	75%	71%	66%	60%	20%
	Sur	86%	84%	81%	78%	75%	71%	68%	64%	59%	54%	47%	10%
	OGT	52%	51%	49%	47%	46%	45%	43%	42%	40%	38%	35%	10%
C	Norte	96%	95%	94%	93%	91%	90%	88%	85%	83%	79%	75%	40%
	O - P	82%	81%	79%	77%	75%	72%	69%	66%	62%	58%	52%	35%
	Sur	75%	73%	70%	67%	64%	61%	58%	54%	49%	44%	38%	15%
	OGT	47%	46%	45%	44%	42%	41%	39%	37%	35%	33%	30%	15%
D	Norte	94%	93%	91%	89%	87%	85%	83%	80%	77%	73%	69%	25%
	O - P	73%	72%	70%	68%	65%	63%	60%	57%	53%	49%	44%	15%
	Sur	62%	61%	59%	57%	54%	51%	48%	44%	40%	35%	29%	10%
	OGT	43%	42%	41%	40%	38%	37%	35%	33%	31%	28%	25%	10%
E	Norte	90%	89%	87%	85%	83%	80%	78%	75%	71%	67%	61%	10%
	O - P	63%	62%	60%	58%	56%	54%	51%	48%	45%	41%	35%	8%
	Sur	51%	50%	48%	46%	44%	41%	38%	35%	31%	26%	20%	5%

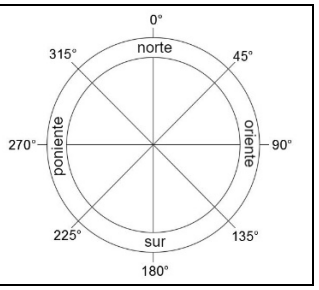
	OGT	39%	38%	37%	36%	34%	32%	30%	28%	26%	23%	19%	5%
F	Norte	88%	86%	83%	80%	78%	76%	73%	69%	65%	60%	54%	0%
	O - P	54%	53%	51%	49%	47%	45%	42%	40%	36%	32%	27%	0%
	Sur	41%	40%	38%	36%	34%	31%	28%	25%	21%	17%	12%	0%
	OGT	36%	35%	33%	31%	30%	28%	26%	24%	21%	17%	13%	0%
G	Norte	84%	82%	79%	76%	74%	71%	67%	64%	59%	54%	46%	0%
	O - P	43%	42%	41%	40%	38%	36%	34%	31%	28%	24%	20%	0%
	Sur	31%	30%	28%	26%	24%	21%	19%	16%	13%	8%	0%	0%
	OGT	32%	31%	29%	27%	26%	24%	21%	19%	16%	12%	0%	0%
H	Norte	77%	76%	74%	72%	69%	66%	62%	58%	53%	47%	38%	0%
	O - P	34%	33%	32%	31%	29%	27%	25%	23%	20%	16%	12%	0%
	Sur	30%	29%	27%	25%	23%	20%	18%	15%	12%	7%	0%	0%
	OGT	31%	30%	28%	26%	25%	23%	20%	18%	15%	11%	0%	0%
I	Norte	75%	73%	70%	67%	64%	61%	57%	52%	46%	39%	30%	0%
	O - P	43%	42%	41%	40%	38%	36%	34%	31%	28%	24%	20%	0%
	Sur	28%	27%	25%	23%	21%	18%	16%	13%	10%	5%	0%	0%
	OGT	29%	28%	26%	24%	23%	21%	18%	16%	13%	10%	0%	0%

Para determinar el porcentaje máximo de superficie de ventanas permitido según la orientación del proyecto, se deberá realizar el siguiente procedimiento:

a) Identificar las orientaciones correspondientes a los paramentos verticales de la envolvente térmica. Se deberá determinar la orientación predominante para cada muro perimetral de la unidad habitacional a partir de la dirección normal, que corresponde a la línea imaginaria perpendicular al plano de fachada, expresada en grados sexagesimales. La dirección 0° estará definida por el norte geográfico, por lo que las orientaciones estarán limitadas de acuerdo a lo establecido en la Tabla 4.

TABLA 4. Definición de orientaciones de los muros perimetrales para acreditación del cumplimiento de exigencias del complejo de ventanas.

ORIENTACIÓN	RANGO
NORTE	Mayor o igual a 315° y menor que 45°
ORIENTE	Mayor o igual a 45° y menor que 135°
SUR	Mayor o igual a 135° y menor que 225°
PONIENTE	Mayor o igual a 225° y menor que 315°



b) Identificar el porcentaje máximo permitido de superficie de ventanas por orientación según transmitancia térmica del complejo de ventanas conforme a Tabla 3. En el caso que el proyecto considere ventanas de distinto valor de transmitancia térmica U en una misma orientación, el porcentaje máximo permitido de superficie de ventanas corresponderá al de la ventana de mayor valor U de dicha orientación.

c) Determinar la superficie de los paramentos verticales de la envolvente térmica por orientación. La superficie por orientación a considerar para este cálculo corresponderá a la suma de las superficies interiores de todos los paramentos verticales perimetrales identificados para cada orientación, incluyendo muros medianeros.

d) Determinar la superficie máxima de ventanas permitida por orientación, según la siguiente fórmula:

$$SMV = StPV * \frac{\%mV}{100\%}$$

Donde:
$SMV = superficie\ maxima\ de\ ventana\ (m^2)$
$StPV = superficie\ total\ de\ paramentos\ verticales\ (m^2)$
$\%mV = porcentaje\ maximo\ de\ ventana\ (\%)$

e) Determinar la superficie de ventanas por orientación del proyecto, correspondiente a la suma de la superficie de vanos de los paramentos verticales identificados para cada orientación.

Las superficies de ventanas obtenidas deberán ser iguales o menores a la superficie máxima determinada de conformidad con lo establecido en la letra d) precedente, para cada orientación.

Para el caso de ventanas salientes, se considerará como superficie de ventana aquella correspondiente al desarrollo completo del complejo de ventanas. En estos casos, se deberá determinar la orientación para cada superficie vidriada, de acuerdo a la dirección de la normal, para ser considerada en el cálculo por cada orientación según corresponda.

Todo complejo de ventanas en techumbre de edificaciones ubicadas entre la zona térmica B a I, ambas inclusive, cuyo plano tenga una inclinación de 60° sexagesimales o menos, medidos desde la horizontal, deberá tener una transmitancia térmica igual o menor a 3,6 W/(m²K).

De manera alternativa a las exigencias de porcentaje máximo de superficie de ventanas según orientación y valor U, establecidas en la Tabla 3, y para las zonas térmicas B a I (ambas inclusive), se podrá optar por el valor de

transmitancia térmica ponderada máxima de los complejos de ventanas y muros perimetrales "U_{pvm} ", según lo establecido en la Tabla 5.

Las soluciones constructivas para complejos de muros perimetrales y de ventanas, según su orientación y valor de U de la ventana, deberán cumplir con el valor de U_{pvm} máximo por orientación indicado en la Tabla 5 según zona térmica.

TABLA 5. Valor U ponderado máximo de los complejos de ventanas y de muros perimetrales según orientación y valor U de ventana, para cada zona térmica.

ZONA TÉRMICA	ORIENTACIÓN	Upvm [W/m²K] SEGÚN TRANSMITANCIA TÉRMICA "U" DE VENTANA								
		≤0,6	≤0,8	≤1,2	≤1,6	≤2,0	≤2,4	≤2,8	≤3,2	≤3,6
B	Norte	na	na	1,19	1,58	1,95	2,30	2,64	2,96	3,26
	O - P	na	na	1,16	1,50	1,81	2,10	2,36	2,60	2,79
	Sur	na	na	1,12	1,42	1,70	1,94	2,16	2,34	2,45
C	Norte	na	na	1,18	1,54	1,89	2,24	2,56	2,84	3,12
	O - P	na	na	1,12	1,42	1,70	1,95	2,18	2,38	2,54
	Sur	na	na	1,08	1,34	1,57	1,78	1,96	2,10	2,17
D	Norte	na	na	1,16	1,51	1,84	2,16	2,46	2,72	2,96
	O - P	na	na	1,08	1,34	1,58	1,81	2,00	2,17	2,28
	Sur	na	na	1,04	1,26	1,45	1,62	1,76	1,86	1,92
E	Norte	na	0,78	1,12	1,45	1,76	2,04	2,32	2,55	2,73
	O - P	na	0,72	0,96	1,18	1,38	1,57	1,72	1,85	1,95
	Sur	na	0,70	0,89	1,06	1,22	1,34	1,44	1,51	1,53
F	Norte	0,58	0,75	1,07	1,37	1,66	1,93	2,17	2,35	2,50
	O - P	0,53	0,64	0,83	1,01	1,18	1,33	1,44	1,55	1,58
	Sur	0,51	0,59	0,74	0,86	0,98	1,05	1,11	1,14	1,11
G	Norte	0,57	0,73	1,03	1,31	1,58	1,82	2,01	2,19	2,29
	O - P	0,49	0,57	0,73	0,88	1,01	1,12	1,22	1,27	1,30
	Sur	0,46	0,52	0,62	0,71	0,78	0,82	0,86	0,85	0,82
H	Norte	0,53	0,68	0,97	1,24	1,47	1,69	1,85	1,98	2,05
	O - P	0,40	0,47	0,59	0,70	0,79	0,87	0,93	0,97	0,96
	Sur	0,39	0,45	0,54	0,63	0,69	0,72	0,75	0,74	0,70
I	Norte	0,54	0,68	0,95	1,19	1,41	1,60	1,75	1,83	1,85
	O - P	0,46	0,54	0,70	0,85	0,98	1,09	1,18	1,23	1,26
	Sur	0,42	0,47	0,56	0,64	0,70	0,72	0,74	0,72	0,68

En el caso que el proyecto considere ventanas de distinto valor de transmitancia térmica U en una misma orientación, el U_{pvm} se determinará utilizando el valor U mayor de las ventanas de dicha orientación.

El valor U de la solución constructiva de muro deberá cumplir las exigencias de valor U máximo indicado en la Tabla 1, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto.

Para determinar el valor de U_{pvm} máximo permitido por orientación se deberá realizar el siguiente procedimiento:

a) Identificar las orientaciones correspondientes a los paramentos verticales de la envolvente térmica. Se deberá determinar la orientación predominante para cada muro perimetral de la unidad habitacional a partir de la dirección normal, que corresponde a la línea imaginaria perpendicular al plano de fachada, expresada en grados sexagesimales. La dirección 0° estará definida por el norte geográfico, por lo que las orientaciones estarán limitadas de acuerdo a lo establecido en la Tabla 4.

b) Determinar la superficie de los paramentos verticales de la envolvente térmica por orientación. La superficie por orientación a considerar para este cálculo corresponderá a la suma de las superficies interiores de todos los paramentos verticales perimetrales identificados para cada orientación, excluyendo medianeros.

c) Determinar la superficie de ventanas por orientación del proyecto, correspondiente a la suma de la superficie de vanos de los paramentos verticales identificados para cada orientación.

d) Determinar el valor de U_{pvm} máximo permitido por orientación, según la siguiente fórmula:

$$Upvm = \frac{(Um*Sm)+(Uv*Sv)}{(Sm+Sv)}$$

Donde:

$Upvm = transmitancia\ térmica\ ponderada\ ventana\ y\ muro$

$Um = transmitancia\ térmica\ de\ muro\ (\frac{W}{m^2K})$

$Sm = superficie\ de\ muro\ (m^2)$

$Uv = transmitancia\ térmica\ de\ ventana\ \left(\frac{W}{m^2K}\right)$

$Sv = superficie\ de\ ventana\ (m^2)$

El resultado de U_{pvm} obtenido según la fórmula anterior, para cada orientación, deberá ser igual o menor al indicado en la Tabla 5, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

Alternativas de cumplimiento.

Para acreditar el valor de transmitancia térmica del complejo de ventanas, según lo dispuesto en este numeral, se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1) Informe de Ensayo de transmitancia térmica, realizado conforme a la NCh 3076/1 y NCh 3076/2, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

2) Memoria de Cálculo de transmitancia térmica “U”, desarrollado conforme al procedimiento de la norma NCh 3137/1 y NCh 3137/2.

3) Adopción de una solución constructiva de ventana que corresponda a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Para acreditar el porcentaje de ventanas según orientación y valor “U” se presentará un informe acreditando el cumplimiento de la superficie de complejo de ventanas por orientación exigida y el valor de transmitancia térmica por orientación, según Tabla 3.

Para acreditar el valor de transmitancia térmica ponderada máxima de los complejos de ventanas y de muros perimetrales, según orientación y valor “U” de ventana se presentará un Informe acreditando el cumplimiento del valor de transmitancia térmica máxima ponderada de ventana y muro según orientación según la Tabla 5.

El complejo de ventanas de las edificaciones de uso residencial destinadas a hoteles, deberá cumplir las exigencias establecidas en el literal A.5 del numeral 2. de este artículo.

A.6 SOBRECIMIENTOS.

El material aislante térmico utilizado en los sobrecimientos de pisos sobre el terreno en edificaciones deberá tener una resistencia térmica igual o superior a la indicada en la Tabla 6, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079. Si no se contempla sobrecimientos, el elemento que cumpla la función de separar el nivel de piso terminado de la edificación y sus muros perimetrales del nivel del terreno, deberá cumplir esta misma exigencia.

Para cumplir esta resistencia, y minimizar el puente térmico en el o los pisos en contacto con el terreno, se deberá incorporar un material aislante, rotulado según la norma técnica NCh 2251, que cumpla con una resistencia térmica R100 igual o superior a la indicada en la Tabla 6.

TABLA 6. Resistencia térmica R100 mínima del material aislante térmico utilizado en los sobrecimientos de pisos sobre el terreno.

ZONA TÉRMICA	AISLACIÓN TÉRMICA DE SOBRECIMIENTO
	R100*
	[(m²K)/W]x100
A	-
B	45
C	45
D	45
E	45
F	91
G	91
H	91
I	91

(*) Según la norma NCh 2251: R100 = valor equivalente a la Resistencia Térmica (m²K/W) x 100.

Los aislantes térmicos especificados en las soluciones constructivas que den cumplimiento a las exigencias señaladas anteriormente deberán ser instalados por el exterior, cubriendo el sobrecimiento o el elemento que corresponda, desde el nivel de piso terminado hasta el hombro de la fundación, o bien desde el nivel de piso terminado hasta 30 cm bajo el nivel de terreno.

El radier afinado o la losa apoyada sobre el terreno, no tendrá exigencia de colocación de material aislante bajo este.

Alternativas de cumplimiento.

Para los efectos de acreditar el valor de resistencia térmica R100 de los aislantes térmicos incorporados en sobrecimientos, o en el elemento que corresponda, se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1) Incorporación de un material aislante, rotulado según la norma técnica NCh 2251, que cumpla con una resistencia térmica R100 igual o superior a la señalada en la Tabla 6 para la zona térmica que corresponda a la ubicación del proyecto.

2) Adopción de alguna de las soluciones constructivas inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

B. CONDENSACIÓN SUPERFICIAL E INTERSTICIAL.

En los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado se deberá verificar que no exista riesgo de condensación superficial e intersticial, de acuerdo al procedimiento de la NCh 1973 y a las condiciones de cálculo que definirá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante Resolución, debiendo acreditar este cumplimiento por medio de una Memoria de Cálculo.

El análisis de condensación superficial debe incluir los puentes térmicos contenidos en la solución constructiva o en el sistema constructivo adoptado para los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado.

El diseño de la solución constructiva de los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado debe permitir que el vapor de agua que ingrese al respectivo complejo pueda salir al exterior.

Las edificaciones de uso residencial destinadas a hoteles estarán exentas de cumplir las exigencias de condensación superficial e intersticial en los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado.

C. INFILTRACIONES DE AIRE.

Las edificaciones de uso residencial, exceptuando los hoteles, deberán controlar las infiltraciones de aire cumpliendo los estándares de clase de infiltración y clase de permeabilidad al aire indicados a continuación.

La envolvente térmica deberá tener una clase de infiltración de aire medido a 50 Pa igual o menor a la clase de infiltración señalada en la Tabla 7, para la provincia en la cual se ubica el proyecto.

TABLA 7. Clase de infiltración de aire máxima permitida para la envolvente térmica de las edificaciones, excluyendo de ésta los complejos de puertas opacas y ventanas.

Provincia	**Clase de Infiltración de aire**
	50 Pa
	ach
Arica, Iquique, Tocopilla, Chañaral, Isla de Pascua	---
Parinacota, Tamarugal, El Loa, Coyhaique, Aysén, General Carrera, Capitán Prat, Última Esperanza, Magallanes, Tierra del Fuego, Antártica Chilena	4,00
Copiapó, Limarí, Los Andes, Valparaíso, Santiago, Cordillera, Maipo, Melipilla, Talagante, Cachapoal, Cardenal Caro, Colchagua, Talca, Concepción, Arauco, Malleco, Cautín, Valdivia, Ranco, Osorno, Llanquihue, Palena, Chiloé	5,00
Antofagasta, Huasco, Elqui, Choapa, Petorca, Quillota, San Felipe de Aconcagua, San Antonio, Marga Marga, Chacabuco, Curicó, Linares, Cauquenes, Diguillín, Punilla, Itata, Biobío	8,00

Nota: La clase de infiltración será medida excluyendo (sellando) los dispositivos de ventilación.

La acreditación de la clase de infiltración de aire máxima de la envolvente térmica se realizará mediante un Informe de Ensayo en terreno, realizado conforme al procedimiento indicado en la NCh 3295, elaborado por el arquitecto del proyecto, un profesional competente o especialista, con inscripción vigente en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 135, de 1978 (V. y U.) y sus modificaciones, o por un laboratorio con Inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

El ensayo se aplicará una vez terminada la ejecución de la obra, a una muestra representativa cuyo tamaño será el indicado en la Tabla 8, según el tamaño del lote. Si el resultado de los ensayos alcanza la cantidad de ítemes no conformes indicados en esta Tabla, éste se entenderá como rechazado. En estos casos deberá repetirse el ensayo, aplicándose a un tamaño de muestra correspondiente al doble del indicado según el tamaño del lote.

TABLA 8. Tamaño de la muestra de ensayo en terreno, según tamaño del lote y cantidad de ítemes no conformes.

Tamaño del lote	Tamaño de la muestra	Ítemes no conformes
11 a 50	2	1
51 a 500	3	1
>501	5	1

El tamaño del lote y de la muestra, corresponden a las unidades de vivienda del proyecto y a las unidades de vivienda a ensayar, respectivamente. Los ítemes no conformes corresponden a la cantidad de muestras que no cumplen con el estándar definido en la TABLA 7.

De manera alternativa a las exigencias de Clase de Infiltración de aire máxima establecidas en la Tabla 7, y mientras en la región donde se ubica el proyecto no existan profesionales competentes, especialistas y laboratorios con inscripción vigente en los registros del Ministerio de Vivienda y Urbanismo habilitados para realizar un ensayo en terreno conforme al procedimiento indicado en la NCh 3295, y para tamaños de lotes de 10 o menos unidades, se podrá optar por la especificación de una solución constructiva determinada en la partida de sellos de las Especificaciones Técnicas, en:

- encuentros entre marcos y vanos de puertas y ventanas.
- uniones de elementos de distinta materialidad.
- uniones de elementos de una misma materialidad.
- perforaciones de todas las instalaciones.
- encuentro de solera inferior con su elemento de soporte.
- encuentro de solera superior con su elemento de soporte.
- dispositivos de ventilación.
- ductos de evacuación de gases.
- otros encuentros o uniones similares.

Esta alternativa dejará de estar permitida cuando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo lo establezca mediante resolución.

Los complejos de puertas opacas y ventanas de las edificaciones de uso residencial, deberán tener una clase final de permeabilidad al aire, medido a 100Pa, igual o mayor a la señalada en la Tabla 9 para la zona térmica en la cual se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

TABLA 9. Clase de Permeabilidad al aire mínima para complejos de puertas opacas y ventanas.

Zona Térmica	Clase de Permeabilidad al aire 100Pa
A	---
B	1
C	1
D	2
E	2
F	2
G	3
H	3
I	3

Nota: Las Clases de Permeabilidad al aire señaladas en la TABLA 9 se encuentran definidas en la norma chilena NCh 3296 y corresponden a la Clasificación final del elemento ensayado según la NCh 3297.

Para los efectos de acreditar la Clase de Permeabilidad al aire mínima de los complejos de puertas opacas y ventanas se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1. Informe de Ensayo, realizado conforme al procedimiento indicado en la NCh 3296 y NCh 3297, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones, demostrando el cumplimiento de la Clasificación final de Permeabilidad al aire de los complejos de ventanas y puertas opacas de la edificación.

2. Adopción de un elemento constructivo de puerta y ventana que corresponda a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

D. VENTILACIÓN.

Las edificaciones destinadas al uso residencial, exceptuando los hoteles, deberán contar con un sistema de ventilación que asegure una tasa de ventilación no menor a las indicadas en las NCh 3308 y NCh 3309, según corresponda, y cuyo diseño esté orientado a proveer una calidad de aire interior aceptable.

Las tasas de ventilación mínimas se acreditarán mediante un Informe de acreditación de cumplimiento de la tasa de ventilación conforme lo señalan la NCh 3308 y NCh 3309, según corresponda.

2. USO EQUIPAMIENTO DE LAS CLASES EDUCACIÓN Y SALUD (EXCEPTO CEMENTERIOS Y CREMATORIOS) Y AQUELLAS DEL USO RESIDENCIAL DESTINADAS A HOTELES, CUANDO SE INDIQUE.

Las exigencias a las edificaciones de uso equipamiento de las clases educación y salud, señaladas en el artículo 2.1.33. de esta Ordenanza, con las excepciones que señale este numeral, y exceptuando los cementerios y crematorios, y aquellas del uso residencial destinadas a hoteles, cuando se indique, serán las siguientes:

A. TRANSMITANCIA TÉRMICA y RESISTENCIA TÉRMICA.

Los complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas deberán tener una transmitancia térmica U igual o menor, o una resistencia térmica total Rt igual o superior, a la señalada en la Tabla 10 de este numeral, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

TABLA 10. Transmitancia térmica U máxima y resistencia térmica Rt mínima para complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y puertas opacas.

ZONA TÉRMICA	COMPLEJO DE TECHUMBRE		COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES		COMPLEJO DE PISO VENTILADO		COMPLEJO DE PUERTAS OPACAS	
	U(*)	Rt(*)	U(*)	Rt(*)	U(*)	Rt(*)	U(*)	Rt(*)
	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W	W/m²K	m²K/W
A	0,84	1,19	2,00	0,50	3,60	0,28	---	---
B	0,47	2,13	0,80	1,25	0,70	1,43	1,70	0,59
C	0,47	2,13	0,80	1,25	0,87	1,15	1,70	0,59
D	0,38	2,63	0,60	1,67	0,60	1,67	1,70	0,59
E	0,33	3,03	0,60	1,67	0,60	1,67	1,70	0,59
F	0,28	3,57	0,45	2,22	0,50	2,00	1,70	0,59
G	0,28	3,57	0,40	2,50	0,39	2,56	1,70	0,59
H	0,25	4,00	0,30	3,33	0,32	3,13	1,70	0,59
I	0,25	4,00	0,35	2,86	0,32	3,13	1,70	0,59

*U: flujo de calor que pasa por unidad de superficie del elemento y por grado de diferencia de temperatura entre los dos ambientes separados por dicho elemento.

*Rt: oposición al paso del calor que presentan los elementos de construcción. Corresponde al inverso de la transmitancia térmica.

Los recintos cerrados no acondicionados, contiguos a la edificación, y destinados a bodegas, talleres de reparación o de materiales, instalaciones, estacionamientos cubiertos u otros de similar naturaleza, serán considerados como recintos abiertos para efectos de esta reglamentación y no tendrán requisitos de acondicionamiento térmico.

Los aislantes térmicos o soluciones constructivas especificadas en el proyecto deberán cubrir en forma continua el máximo de la superficie de los complejos de techumbre, muros perimetrales, piso ventilado y sobrecimiento, procurando la continuidad de la envolvente térmica, la que solo podrá interrumpirse por elementos de la estructura o por las redes o canalizaciones de las instalaciones.

A.1 COMPLEJO DE TECHUMBRE.

Para cumplir las exigencias de transmitancia térmica y resistencia térmica, en los complejos de techumbre los aislantes térmicos o la solución constructiva incorporada deberá cubrir el máximo de la superficie de la parte superior de los muros en su encuentro con el complejo de techumbre, tales como cadenas, vigas o soleras superiores, conformando un elemento continuo por todo el contorno de los muros perimetrales.

Para obtener una continuidad en el aislamiento térmico, todo muro o tabique, antepecho o dintel que sea parte de una ventana de techo, lucarna, u otro elemento similar en la techumbre, y que interrumpa esa continuidad, deberá cumplir con la misma exigencia que le corresponda al complejo de techumbre, de acuerdo a lo señalado en la Tabla 10 de este numeral. Igual exigencia se aplicará al muro o tabique que delimite un recinto acondicionado de otro no acondicionado.

A.2 COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES.

Para cumplir las exigencias de transmitancia térmica y resistencia térmica en los complejos de muros perimetrales, los aislantes térmicos o la solución constructiva adoptada deberán cubrir el máximo de la superficie del muro conformando un elemento continuo por todo el contorno de los muros perimetrales, pudiendo estar interrumpidos solo por los vanos.

A los cerramientos traslúcidos o transparentes de los vanos en los muros perimetrales les serán aplicables las exigencias señaladas en el literal A.5 Complejo de ventanas de este numeral.

A.3 COMPLEJO DE PISO VENTILADO.

Para obtener una continuidad en el aislamiento térmico del piso ventilado, los elementos salientes y que sean parte de éste deberán cumplir con la misma exigencia que le corresponda al complejo del cual son parte, de acuerdo a lo señalado en la Tabla 10 de este artículo. Lo anterior independiente del ángulo de inclinación del elemento.

A.4 COMPLEJO DE PUERTAS OPACAS.

Las exigencias señaladas en la Tabla 10 del presente artículo serán aplicables al complejo de puertas opacas y a las partes opacas de puertas con partes traslúcidas o transparentes, que comuniquen recintos acondicionados con el espacio exterior o con uno o más espacios o recintos no acondicionados. Lo anterior, independiente del ángulo de inclinación del elemento y del complejo donde se ubique.

Las partes vidriadas de las puertas serán consideradas como elementos traslúcidos y les serán aplicables las exigencias establecidas para el Complejo de ventanas señalados en el literal A.5 de este numeral.

Alternativas de cumplimiento.

Para los efectos de acreditar el cumplimiento de las exigencias establecidas en la Tabla 10, conforme a lo señalado en este numeral, se podrá optar entre las siguientes alternativas:

a) Incorporación de un material aislante, rotulado según la norma técnica NCh 2251, que cumpla con una resistencia térmica R100 igual o superior a la señalada en la Tabla 11 para la zona térmica en la que se ubica el proyecto. Se deberá especificar y colocar un material aislante térmico, incorporado o adosado, a los complejos de techumbre, muros perimetrales o piso ventilado.

TABLA 11. Resistencia térmica R100 mínima del material aislante térmico en complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado.

ZONA TÉRMICA	COMPLEJO DE TECHUMBRE	COMPLEJO DE MUROS PERIMETRALES	COMPLEJO DE PISO VENTILADO
	R100(*)	R100(*)	R100(*)
	[(m²K)/W]x100	[(m²K)/W]x100	[(m²K)/W]x100
A	119	50	28
B	213	125	143
C	213	125	115
D	263	167	167
E	303	167	167
F	357	222	200
G	357	250	256
H	400	333	313
I	400	286	313

(*) Según la norma NCh 2251: R100 = valor equivalente a la Resistencia Térmica (m²K/W) x 100.

b) Informe de Ensayo, con una antigüedad no mayor a 10 años a partir de la fecha de su realización, demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica exigida, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

   Para complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado, el ensayo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 851.

   Para complejo de puertas opacas el ensayo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 3076/1 y NCh 3076/2.

c) Memoria de Cálculo demostrando el cumplimiento de la transmitancia o resistencia térmica exigida.

   Para complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado el cálculo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 853 y NCh 3117 según corresponda.

   Para complejo de puertas opacas, el cálculo debe realizarse conforme al procedimiento indicado en la NCh 3137/1 y NCh 3137/2.

d) Adopción de alguna de las soluciones constructivas inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A.5 COMPLEJO DE VENTANAS.

El complejo de ventanas de edificaciones a las cuales le aplican las exigencias de este numeral, y aquellas del uso residencial destinadas a hoteles, deberán tener una transmitancia térmica U igual o menor, o una resistencia térmica Rt igual o mayor, a la señalada en la Tabla 12, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

TABLA 12. Transmitancia térmica U máxima y resistencia térmica Rt mínima para el complejo de ventanas.

ZONA TÉRMICA	Complejo de ventanas	
	U	Rt
	W/(m²K)	(m²K)/W
A	5,80	0,17
B	3,60	0,28
C	3,60	0,28
D	3,60	0,28
E	3,00	0,33
F	3,00	0,33
G	3,00	0,33
H	2,40	0,42
I	3,00	0,33

Todo complejo de ventanas en techumbre de las edificaciones ubicadas entre la zona térmica B a I, ambas inclusive, cuyo plano tenga una inclinación de 60° sexagesimales o menos, medidos desde la horizontal, deberá tener una transmitancia térmica igual o menor a 3,6 W/(m²K).

Alternativas de cumplimiento

Para efectos de acreditar el valor de transmitancia térmica del complejo de ventanas, de acuerdo a la Tabla 12 se podrá optar entre las siguientes alternativas:

a) Informe de Ensayo de transmitancia térmica U, realizado conforme a la NCh 3076/1 y NCh 3076/2, demostrando el cumplimiento de la transmitancia térmica indicada en la Tabla 12, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

b) Memoria de Cálculo de transmitancia térmica U, elaborado conforme al procedimiento de la norma NCh 3137/1 y NCh 3137/2, demostrando el cumplimiento de la transmitancia térmica indicada en la Tabla 12.

c) Adopción de un elemento que corresponda a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A.6 SOBRECIMIENTOS.

El material aislante térmico utilizado en los sobrecimientos de pisos sobre el terreno en edificaciones, deberá tener una resistencia térmica R100 igual o superior a la indicada en la Tabla 13, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079. Si no se contempla sobrecimiento, el elemento que cumpla la función de separar el nivel de piso terminado de la edificación y sus muros perimetrales, del nivel del terreno, deberá cumplir esta misma exigencia.

TABLA 13. Resistencia térmica R100 mínima del material aislante térmico utilizado en los sobrecimientos de pisos sobre el terreno.

ZONA TÉRMICA	AISLACIÓN TÉRMICA DE SOBRECIMIENTOS R100* [(m²K)/W]x100
A	-
B	45
C	45
D	45
E	45
F	91
G	91
H	91
I	91

(*) Según la norma NCh 2251: R100 = valor equivalente a la Resistencia Térmica (m²K/W) x 100.

Los aislantes térmicos especificados en las soluciones constructivas que den cumplimiento a las exigencias señaladas anteriormente, deberán ser instalados por el exterior del sobrecimiento o del elemento que corresponda, desde el nivel de piso terminado hasta el hombro de la fundación, o bien, desde el nivel de piso terminado hasta 30 cm bajo el nivel de terreno natural.

El radier afinado o la losa apoyada sobre el terreno no tendrá exigencia de colocación de material aislante bajo esta.

Alternativas de cumplimiento

Para efectos de acreditar la resistencia térmica R100 igual o superior a la indicada en la Tabla 13, del material aislante térmico utilizado en los sobrecimientos de pisos sobre el terreno, para la zona térmica en la que se ubica el proyecto, se podrá optar entre las siguientes alternativas:

1) Incorporación de un material aislante, rotulado según la norma técnica NCh 2251, que cumpla con una resistencia térmica R100 igual o superior a la señalada en la Tabla 13 para la zona térmica que le corresponda al proyecto de arquitectura.

2) Especificación de alguna de las soluciones constructivas inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

B. CONDENSACIÓN SUPERFICIAL E INTERSTICIAL.

En los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado de las edificaciones, deberá acreditarse que no existe riesgo de condensación superficial e intersticial mediante una Memoria de Cálculo, elaborada conforme al procedimiento de la NCh 1973 y a las condiciones de cálculo definidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución, demostrando que no existe condensación superficial ni intersticial en los complejos constructivos indicados en la exigencia.

El análisis de condensación superficial debe incluir los puentes térmicos contenidos en los sistemas constructivos de los complejos de techumbre, muros perimetrales y piso ventilado.

C. INFILTRACIONES DE AIRE.

Las edificaciones a las cuales le aplican las exigencias de este numeral, deberán controlar las infiltraciones de aire cumpliendo los estándares de clase de infiltración y clase de permeabilidad al aire indicados a continuación.

La envolvente térmica deberá tener una clase de infiltración de aire medido a 50Pa igual o menor a la clase de infiltración señalada en la Tabla 14, para la provincia en la cual se ubica el proyecto.

TABLA 14. Clase de infiltración de aire máxima permitida para la envolvente térmica de las edificaciones, excluyendo de ésta los complejos de puerta y ventanas.

Provincia	Clase de Infiltración de aire 50 Pa ach
Arica, Iquique, Tocopilla, Chañaral, Isla de Pascua	---
Parinacota, Tamarugal, El Loa, Coyhaique, Aysén, General Carrera, Capitán Prat, Última Esperanza, Magallanes, Tierra del Fuego, Antártica Chilena	4,00
Copiapó, Limarí, Los Andes, Valparaíso, Santiago, Cordillera, Maipo, Melipilla, Talagante, Cachapoal, Cardenal Caro, Colchagua, Talca, Concepción, Arauco, Malleco, Cautín, Valdivia, Ranco, Osorno, Llanquihue, Palena, Chiloé	5,00
Antofagasta, Huasco, Elqui, Choapa, Petorca, Quillota, San Felipe de Aconcagua, San Antonio, Marga Marga, Chacabuco, Curicó, Linares, Cauquenes, Diguillín, Punilla, Itata, Biobío	8,00

Nota: La clase de infiltración será medida excluyendo (sellando) los dispositivos de ventilación.

La acreditación de la clase de infiltración de aire máxima de la envolvente térmica se realizará mediante Informe de Ensayo en terreno, elaborado conforme al procedimiento indicado en la NCh 3295 por el arquitecto del proyecto, un profesional competente o especialista, con inscripción vigente en el Registro de Consultores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 135, de 1978 (V. y U.) y sus modificaciones, o por un laboratorio con Inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el D.S. N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones.

El ensayo en terreno se aplicará una vez terminada la ejecución de la obra, a una muestra representativa dependiendo del tipo de edificación.

Para edificaciones de la clase educación, el tamaño de la muestra a ensayar será el indicado en la Tabla 15, según la cantidad de recintos docentes que contemple el proyecto.

Los proyectos ubicados en las provincias de Parinacota, Tamarugal, El Loa, Coyhaique, Aysén, General Carrera, Capitán Prat, Última Esperanza, Magallanes, Tierra del Fuego y Antártica Chilena, solo podrán utilizar esta alternativa de acreditación.

TABLA 15. Tamaño de la muestra de ensayo en terreno en edificaciones de la clase educación.

N° recintos docentes	5 a 16	17 a 24	25 a 32	>32
Tamaño de muestra	2	3	4	10%

Para la determinación de la cantidad total de recintos docentes de las edificaciones de la clase educación que son parte de la muestra de ensaye, se contabilizarán los siguientes tipos de recintos que sean parte del proyecto:

- Laboratorios.
- Talleres y Multitalleres.
- Aulas.
- Aulas de integración.
- Sala de profesores.
- Salas de actividades de párvulos.
- Biblioteca o CRA.

Para edificaciones de la clase salud, el tamaño de la muestra corresponderá al 5% de la cantidad total de la sumatoria de los recintos perimetrales acondicionados en la edificación.

De manera alternativa a las exigencias de Clase de Infiltración de aire máxima establecidas en la Tabla 14, y mientras en la región donde se ubica el proyecto no existan profesionales competentes, especialistas y laboratorios con inscripción vigente en los registros del Ministerio de Vivienda y Urbanismo habilitados para realizar un ensayo en terreno realizado conforme al procedimiento indicado en la NCh 3295, se podrá optar por la especificación de una solución constructiva determinada en la partida de sellos de las Especificaciones Técnicas, en:

- encuentros entre marcos y vanos de puertas y ventanas.
- uniones de elementos de distinta materialidad.
- uniones de elementos de una misma materialidad.
- perforaciones de todas las instalaciones.
- encuentro de solera inferior con su elemento de soporte.
- encuentro de solera superior con su elemento de soporte.
- dispositivos de ventilación.
- ductos de evacuación de gases.
- otros encuentros o uniones similares.

Esta alternativa dejará de estar permitida cuando el Ministerio de Vivienda y Urbanismo lo establezca mediante resolución.

Los complejos de ventanas y de puertas opacas de las edificaciones a las cuales le aplican las exigencias de este numeral deberán tener una clase final de permeabilidad al aire, medido a 100Pa, igual o mayor a la señalada en la Tabla 16 para la zona térmica en la que se ubica el proyecto, de acuerdo con los planos de zonificación térmica para la reglamentación térmica, contenidos en la NCh 1079.

TABLA 16. Clase de Permeabilidad al aire mínima para complejos de ventanas y de puertas opacas de las edificaciones.

Zona Térmica	Clase de Permeabilidad al aire 100Pa
A	---
B	1
C	1
D	2
E	2
F	2
G	3
H	3
I	3

Nota: Las Clases de Permeabilidad al aire señaladas en la TABLA 16 se encuentran definidas en la norma chilena NCh 3296, y corresponden a la Clasificación final del elemento ensayado según la NCh 3297.

Alternativas de cumplimiento

1) Informe de Ensayo, realizado conforme al procedimiento indicado en la NCh 3296 y NCh 3297, otorgado por un laboratorio con inscripción vigente en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de la Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reglamentado por el DS N° 10 (V. y U.), de 2002, y sus modificaciones, demostrando el cumplimiento de la Clasificación final de Permeabilidad al aire de los complejos de ventanas y puertas de la edificación.

2) Adopción de un elemento que corresponda a alguna de las soluciones inscritas en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

D. VENTILACIÓN.

Las edificaciones de la clase educación deberán contar con un sistema de ventilación que asegure una tasa de ventilación no menor a la indicada en la NCh 3308 y cuyo diseño esté orientado a proveer una calidad de aire interior aceptable.

La tasa de ventilación mínima y los requisitos del sistema de ventilación, necesarios para proveer una calidad de aire interior aceptable, se acreditarán mediante un Informe de cumplimiento de la tasa de ventilación conforme lo señala la NCh 3308.

Las edificaciones de la clase salud estarán eximidas del cumplimiento de las exigencias de ventilación.[1]

Artículo 4.1.11. Las exigencias mínimas que deberán cumplir los proyectos de edificios privados o públicos, así como los cambios de destino en relación a ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, serán las siguientes:

1. Ascensores.

Los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares que correspondan, deben cumplir las siguientes normas:

a) **Dotación:**

Los proyectos que a continuación se indican requerirán contar con ascensores, debiendo determinarse su cantidad, diseño y características, por el estudio de ascensores respectivo:

1) Los destinados a vivienda, de 6 o más pisos o niveles de altura, incluyendo a los subterráneos cuando correspondan a estacionamientos, bodegas o recintos de uso común y que sean bienes comunes del edificio.

2) Los destinados a otros usos, de 5 o más pisos de altura, incluyendo a los subterráneos.

3) Los proyectos destinados a asistencia hospitalaria y larga estadía para adultos mayores deberán contar con ascensor cuando tengan 2 o más pisos o niveles, incluyendo a los subterráneos.

En el caso de proyectos destinados a asistencia hospitalaria, al menos uno de los ascensores que contemple el proyecto deberá permitir el traslado de camillas.

Los proyectos destinados a asistencia hospitalaria y establecimientos de larga estadía para adultos mayores de hasta 2 pisos, podrán reemplazar los ascensores por rampas para salvar el desnivel, las que se diseñarán conforme a lo dispuesto en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

En caso de edificios con dos o más subterráneos destinados a estacionamientos, los ascensores que atiendan a dichos subterráneos podrán ser diferentes a los que sirven los pisos sobre el acceso principal.

[1] Modificado por D.S. 15 – D.O. 27.05.24, reemplaza los artículos 4.1.10. y 4.1.10. Bis. (vigente desde 28.11.25.)

En los casos a que se refieren los numerales 1), 2) y 3) de este literal, cada uno de los ascensores deberá contemplar parada y acceso para todos los pisos o niveles que sirve.

Cuando el acceso del edificio se encuentre en un piso intermedio, que no diste más de 4 pisos hacia arriba o hacia abajo del acceso a alguna unidad que consulte recintos habitables, no se requerirán ascensores, siempre que los estacionamientos se encuentren a una distancia no mayor que la citada. Tampoco requerirán ascensores los edificios destinados a vivienda de 6 pisos, cuyos pisos superiores sean dúplex.

b) **Estudio de Ascensores:**
Los proyectos que deban contemplar ascensores, conforme a la letra a) precedente, deberán presentar un Estudio de Ascensores para determinar las necesidades del proyecto de edificación.

El estudio deberá basarse en una simulación de tráfico de los ascensores, considerando ingreso proporcional de personas en todos los pisos del edificio, incluyendo los subterráneos si el proyecto los contempla. Se deberá simular el momento máximo de subida por un intervalo de 15 minutos con 80% de ocupación máxima de las cabinas.

Este estudio deberá ser suscrito por un profesional especialista y considerará al menos los siguientes antecedentes:

1) Destino(s) del edificio.

2) Número de pisos o niveles, altura de piso a piso y altura total.

3) Definición de las paradas que constituyen accesos del edificio.

4) Superficie útil de cada piso.

5) Carga de ocupación por piso conforme al artículo 4.2.4. de esta Ordenanza. La carga de ocupación de las salas de espera, independientemente del destino de la edificación, se asimilarán para estos efectos a la sala de espera del destino salud, señalada en la tabla contenida en el mencionado artículo.

En base a tales antecedentes, el estudio deberá cumplir con los parámetros señalados en las tablas N°1 o N°2, según corresponda.

Tabla N° 1

Destino del Edificio	Tiempo promedio máximo de espera (*) / tiempo promedio máximo de llegada al destino (**)	Capacidad de Transporte (***)
Hospedaje	35 s / 110 s	Mínimo 6%
Equipamiento Salud	40 s / 110 s	Mínimo 8%
Equipamiento Servicios	30 s / 100 s	Mínimo 12%
Equipamiento Servicios: Centro Médico	40 s / 100 s	Mínimo 12%
Otros	40 s / 110 s	Mínimo 6%

(*) Tiempo promedio de espera por persona para la llegada de la cabina.
(**) Tiempo promedio de llegada al destino por persona desde el acceso principal.
(***) Valor mínimo admisible, medido respecto del total de personas que pueda transportar en un período de 5 minutos, sobre y bajo el acceso principal.

Para el cálculo de la capacidad de transporte de los proyectos destinados a grandes tiendas, centros comerciales, locales comerciales o supermercados que, además de contemplar ascensores, cuenten con escaleras y/o rampas mecánicas, podrá incorporarse en el cálculo la capacidad de transporte de dichas instalaciones, no siendo exigible en este caso cumplir con el tiempo promedio máximo de espera a que se refiere la tabla anterior.

Tratándose de edificios destinados a vivienda, el estudio deberá cumplir con los parámetros señalados en la tabla N° 2:

Tabla N° 2

Destino del edificio	Intervalo de Espera (*)	Capacidad de Transporte (**)
Vivienda	Inferior a 80 segundos	Mínimo 6%

(*) Valor máximo admisible, correspondiente al intervalo de tiempo medio de espera en el piso de acceso principal.
(**) Valor mínimo admisible, medido respecto del total de personas que pueda transportar en un período de 5 minutos, sobre y bajo el acceso principal.

Los proyectos que contemplen destinos o actividades de distintos usos de suelo, deberán aplicar las exigencias de las tablas anteriores en forma segregada, pudiendo aplicar, en todo caso, los parámetros más exigentes a la totalidad del proyecto.

c) **Cabina:**
Los ascensores requeridos**,** deberán tener las siguientes medidas mínimas de cabina:

- profundidad : 1,40 m libre interior
- ancho : 1,10 m libre interior
- altura : 2,20 m libre interior
- puerta : 0,90 m ancho libre de paso

La cabina destinada al transporte de pasajeros deberá estar cerrada en todos sus costados, sin otras aberturas que las definidas en las normas técnicas oficiales vigentes. En caso de emergencia, las puertas se deberán poder accionar desde el exterior.

Las puertas de la cabina y de pisos deben ser automáticas y operar con deslizamiento horizontal.

Adicionalmente, la cabina deberá cumplir con las disposiciones para personas con discapacidad indicadas en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

Tratándose de alteraciones o transformaciones de ascensores o de la incorporación de ascensores en edificios existentes, las dimensiones mínimas de cabina podrán reducirse y adaptarse al máximo que permiten las dimensiones interiores de la caja de ascensores existente. En estos casos, la dimensión del ancho libre de paso de las puertas podrá reducirse a 0,8 m, en tanto las puertas de piso y cabina sean automáticas. Por su parte, el Estudio de Ascensores exigido en la letra b) de este numeral no será necesario.[1]

d) **Caja de Ascensores**
La caja de ascensores terminará inferiormente en un pozo y superiormente en un espacio sobre la cabina que contemplará un recorrido libre de seguridad, calculado por el profesional especialista o por el fabricante, conforme a las normas técnicas oficiales vigentes y las especificaciones técnicas del fabricante de la instalación.

Los muros de la caja de ascensores tendrán una resistencia al fuego conforme al artículo 4.3.3. de esta Ordenanza, y una resistencia mecánica suficiente para soportar las cargas que la instalación ejerce sobre ésta. Asimismo, muros, piso y cielo de la caja de ascensores deben estar construidos con materiales que no originen polvo. Las superficies internas de la caja de ascensores, deben ser lisas y pintadas de color claro, aceptándose una terminación sin pintar cuando éstas sean

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, agrega nuevo inciso final.

de textura lisa. Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en una caja común, conforme a las especificaciones técnicas del fabricante.

e) **Sala de máquinas**
Cuando la instalación contemple sala de máquinas, ésta tendrá una resistencia al fuego de sus elementos perimetrales de a lo menos F-60, incluidas sus puertas.

No deberá utilizarse como paso o tránsito para el público y sus puertas de acceso deberán dotarse con cerraduras que permitan su abertura desde el interior, sin necesidad de llaves.

Si la sala de máquinas está ubicada en el extremo superior de la caja del ascensor, las máquinas deberán descansar sobre un envigado de acero o de hormigón armado, apoyado en los muros soportantes del edificio o sobre la losa si ésta tiene la resistencia suficiente para soportar las cargas del peso propio de las máquinas y del doble de la carga máxima suspendida.

La altura de la sala de máquinas deberá cumplir con lo señalado en las normas técnicas oficiales vigentes y con las especificaciones del fabricante.

Las salas de máquinas no se deben destinar a otro uso distinto al del ascensor. No deben contener canalizaciones, cables ni otros dispositivos ajenos al servicio del ascensor.

f) **Pozo**
El pozo del ascensor no podrá estar sobre lugares de tránsito de personas, a menos que se lleve a terreno firme la proyección vertical del contrapeso mediante uno o varios pilares, o que se dote al contrapeso de paracaídas o se contemple una solución para disipar la energía del contrapeso en caída libre.

Los planos y especificaciones técnicas de la instalación de ascensores deberán ser suscritos por el fabricante y adjuntarse a la solicitud del permiso respectivo. Dichos planos contendrán las plantas y cortes que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja de ascensores, sala de máquinas y pozo, como también las principales características y dimensiones de la cabina.

Estas instalaciones deberán incorporar un sensor sísmico calibrado y cumplir con los requisitos mínimos de diseño, instalación y operación frente a sismos, contenidos en las normas técnicas oficiales vigente Con todo, los rieles guía de los ascensores verticales siempre deberán ser en perfil “T”.

Asimismo, las instalaciones de ascensores deberán estar conectadas a un sistema de emergencia eléctrico, o en su defecto contemplar baterías, que le den autonomía de funcionamiento e iluminación de emergencia, en caso que se interrumpa la alimentación normal de la instalación desde la red pública.

Los ascensores no podrán proyectarse contiguos a locales habitables destinados a dormitorios, salvo que se trate de viviendas unifamiliares.

Los proyectos que incorporen ascensores y no correspondan a los señalados en la letra a) precedente, no requerirán del Estudio de Ascensores, sin embargo deberán cumplir con las medidas mínimas de cabina, puertas automáticas y demás características señaladas en las letras c), d), e) y f) de este mismo numeral, sin perjuicio de las disposiciones sobre ascensores establecidas en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

Tratándose de ascensores incorporados en proyectos de viviendas unifamiliares, o en viviendas unifamiliares existentes, no requerirán del Estudio de Ascensores y las dimensiones mínimas de cabina podrán reducirse, pudiendo las puertas de piso y cabina ser batientes o plegables, en tanto operen con deslizamiento horizontal. Tratándose de ascensores especiales las dimensiones mínimas de cabina podrán reducirse, 1 m por 1,25 m y el ancho de puertas reducirse a 0,8 m.

Los ascensores electromecánicos verticales que requieran instalarse en los edificios señalados en los números 1) y 2) de la letra a) de este numeral, corresponderán a ascensores del tipo regenerativo, entendiéndose por éstos a aquellos que durante el movimiento ascendente o descendente de la cabina o el contrapeso generan energía eléctrica. Igualmente, se conformarán como ascensores del tipo regenerativo aquellos ascensores electromecánicos instalados en estos mismos edificios, que en su alteración o transformación, consideren el cambio de la velocidad nominal, la carga nominal y/o la masa de la cabina; o consideren el cambio o sustitución de la máquina o el sistema de control.

2. Montacargas.

Los proyectos que contemplen montacargas, deberán adjuntar a la solicitud de permiso de edificación el plano y las especificaciones técnicas de estas instalaciones, que serán suscritos por el fabricante o su representante oficial, las que indicarán la cantidad a instalarse, las características de la instalación, el tipo de carga que se transportará y la capacidad de transporte de la instalación, debiendo cumplir con las especificaciones técnicas del fabricante y con las normas técnicas oficiales vigentes.

Los muros de la caja de montacargas tendrán la resistencia al fuego asignada a la caja de ascensores, señalada en el numeral precedente.

3. Escaleras o rampas mecánicas.

Los proyectos que contemplen escaleras o rampas mecánicas, deberán adjuntar a la solicitud de permiso de edificación el plano y las especificaciones técnicas de estas instalaciones, suscritos por el fabricante o representante oficial, indicando la cantidad a instalarse y las características de la instalación, señalando su capacidad de transporte, debiendo cumplir con las especificaciones técnicas del fabricante y con las normas técnicas oficiales vigentes.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, reemplaza artículo.

Artículo 4.1.12. Todas las instalaciones mecánicas, cuyo funcionamiento pueda producir ruidos o vibraciones molestas a los moradores del edificio, deberán consultar la aislación acústica necesaria y los dispositivos especiales que impidan las trepidaciones.[1]

Artículo 4.1.13. Los edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto, deberán contemplar una distancia mínima libre horizontal frente a las fachadas que contemplen vanos de recintos habitables, equivalente a 1/4, 1/3 o 1/2 de la altura del respectivo piso en relación al suelo natural, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. Dicha distancia libre se medirá en forma perpendicular a la fachada respectiva.[2]

En el caso de fachadas que contemplen sectores con vanos de recintos habitables y otros sin ellos, la distancia mínima horizontal antes señalada deberá cumplirse sólo en el sector que contempla dichos vanos.

Con todo, la distancia mínima libre horizontal frente a los vanos de recintos habitables será la siguiente: [3]

Cuando estén ubicados a una altura de hasta 3,5 m.....4 m
Cuando estén ubicados a una altura sobre 3,5 m y hasta 7 m.....6 m
Cuando estén ubicados a una altura sobre 7 m.....8 m

Para los efectos de este artículo se considerarán como edificios contiguos aquellos que se encuentran unidos en al menos un tercio de su altura. Estos edificios deberán cumplir las distancias mínimas libres horizontales señaladas en el artículo 4.1.14.[4]

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en este artículo.[5]

Artículo 4.1.14. En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 6 metros.

2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 94 - D.O. 18.06.08, sustituye expresión.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, sustituye inciso 3º.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, agrega oración.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.

3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros.

Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior, las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí.[1]

Artículo 4.1.15. En los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 4 metros.

2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros. En esta última situación se incluyen las fachadas con vano de recintos habitables que enfrenten un cierro o una fachada con vano de recinto no habitable.

3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros.

Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí.[2]

Artículo 4.1.16. En los edificios de tres o más pisos, y en todos los edificios cualquiera sea su número de pisos en que coincida la línea de edificación con la línea oficial, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos, y demás espacios análogos, no podrán derramarse directamente sobre el terreno adyacente y sobre espacios o vías de uso público, debiendo ser éstas debidamente canalizadas en todo su recorrido desde el lugar del cual provienen hasta el nivel del terreno en el que se vierten. El proyectista deberá proponer un sistema, aceptable para la Dirección de Obras Municipales, que demuestre fehacientemente que el derrame de las aguas lluvias sobre el terreno no ocasionará molestias al tránsito peatonal especialmente en aquel que se desarrolla en los espacios de uso público.[3]

Artículo 4.1.17. Los proyectos que contemplen o deban contemplar un sistema de reutilización de aguas grises, deberán enmarcarse, según corresponda, en alguno de los siguientes tipos definidos en la ley N° 21.075:

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 157 – D.O. 17.10.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 157 - D.O. 17.10.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 87 - D.O. 09.09.04, traslada antiguo artículo 4.1.6.

1) Sistema de reutilización de aguas grises domiciliario.
2) Sistema de reutilización de aguas grises domiciliario colectivo.
3) Sistema de reutilización de aguas grises de interés público.

Deberán contar con uno de estos sistemas de reutilización de aguas grises, las edificaciones cuya superficie edificada sea igual o superior a 5.000 metros cuadrados, sin importar su destino y emplazamiento, exceptuando aquellas destinadas a vivienda, en las cuales su implementación será optativa.

Asimismo, deberán contar con uno de estos sistemas de reutilización de aguas grises las siguientes edificaciones:

A) Edificaciones ubicadas en el área urbana o rural y destinadas a hospedaje y servicios cuya carga de ocupación sea superior a 100 personas; educación, cuya carga de ocupación sea superior a 500 personas, y comercio, cuya carga de ocupación sea superior a 250 personas, respectivamente, emplazadas entre la Región de Arica y Parinacota y la Región de Valparaíso, ambas inclusive.

B) Edificaciones ubicadas en el área urbana destinadas a hospedaje y servicios cuya carga de ocupación sea superior a 250 personas; educación, cuya carga de ocupación sea superior a 1.000 personas, y comercio, cuya carga de ocupación sea superior a 500 personas, respectivamente, emplazadas entre la Región Metropolitana de Santiago y la Región de Magallanes y de la Antártica Chilena, ambas inclusive.

C) Las edificaciones destinadas a terminales de transporte de pasajeros terrestre, ferroviario, portuario y aeroportuario, cuya sala de espera tenga una carga de ocupación superior a 500 personas, sin importar su ubicación ni la región donde se emplacen.

Sin perjuicio de los requisitos que señale el reglamento al que se refiere el artículo 3 de la ley N° 21.075, las plantas de tratamiento de los proyectos que incorporan sistemas de reutilización de aguas grises deberán cumplir las siguientes condiciones:

1) Podrán estar ubicadas al interior del edificio, soterradas o sobre la superficie del predio del proyecto. En este último caso, se considerarán para el cálculo de superficie edificada, excepto en el caso de un sistema de reutilización de aguas grises domiciliario de una vivienda unifamiliar.

2) En caso de sistemas de reutilización de aguas grises domiciliarios y domiciliarios colectivos, las plantas de tratamiento podrán emplazarse en antejardines siempre y cuando estén soterradas y no superen el 50% de la superficie de éste.

Las plantas de tratamiento emplazadas en superficie, de proyectos cuyo destino no sea vivienda, deberán estar ubicadas a una distancia mínima de 3 metros de aquellos deslindes del predio que no enfrenten al espacio público. Si la planta está soterrada, deberá ubicarse a una distancia mínima de 1,5 metros de esos deslindes.

3) Las plantas de tratamiento de los sistemas de reutilización de aguas grises domiciliarios colectivos o de interés público que se emplacen sobre la superficie del terreno, deberán estar delimitadas con cierros en todos sus costados.

4) Las plantas de tratamiento de los sistemas de reutilización de aguas grises deberán ubicarse fuera de la ruta accesible y en ningún caso el área destinada a efectuar las labores para su mantención y/o inspección podrá interrumpir esta ruta.

Los edificios existentes, parques, plazas o áreas verdes que contemplen la instalación de un sistema de reutilización de aguas grises, deberán enmarcarse, según corresponda, en alguno de los sistemas señalados en el inciso primero, y les serán aplicables las mismas exigencias del inciso cuarto de este artículo.[1]

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 17-12-2020; agrega nuevo artículo 4.1.17. (vigente desde el 05.05.2025)

CAPÍTULO 2
DE LAS CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD

Disposiciones generales

Artículo 4.2.1. Las disposiciones de este Capítulo tendrán el siguiente ámbito de aplicación:

1. Áreas de uso común de edificaciones colectivas.

2. Áreas destinadas al público en edificios de uso público.

Cuando se dispongan normas especiales según el destino de los edificios en otros Capítulos de este mismo Título, primaran aquéllas sobre las normas generales aquí contempladas.

El artículo 4.2.7. será aplicable a toda edificación, con excepción de las viviendas unifamiliares y de las escaleras interiores de unidades en edificios colectivos.

En aquellas instalaciones destinadas a albergar personas bajo régimen de privación de libertad no serán aplicables las disposiciones de este Capítulo que sean incompatibles con dicha circunstancia, debiendo, en todo caso, contemplarse las medidas especiales de seguridad que correspondan.[1]

Artículo 4.2.2. Para solicitar autorización de cambio de destino de una edificación, se contemplen o no obras de construcción, deberá adjuntarse un informe suscrito por profesional competente que acredite el cumplimiento de las disposiciones de este Capítulo aplicables al nuevo destino, salvo que se trate de edificaciones cuya carga de ocupación sea inferior a 30 personas, en cuyo caso dichas disposiciones no serán aplicables.[2]

Artículo 4.2.3. El dimensionamiento de las vías de evacuación de una edificación se basará en la carga de ocupación correspondiente a la superficie servida por dichas vías.[3]

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Carga de ocupación

Artículo 4.2.4. La superficie de la edificación o del sector de ella que señala la tabla de éste artículo, se considerará ocupada por personas para la determinación de la carga de ocupación. En edificios cuyo destino no sea residencial u oficinas, cuando se contemple un número fijo de ocupantes, podrán descontarse de la carga de ocupación aplicable a las salidas comunes aquellos recintos que tendrán una ocupación no simultánea, tales como auditorios o laboratorios en establecimientos educacionales, o salas de reunión o casinos en establecimientos industriales.[1]

En cada caso la cantidad de personas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE CARGA DE OCUPACION

Destino	**m^2 x persona**
Vivienda (superficie útil):	
Unidades de hasta 60 m2	15,0
Unidades de más de 60 m2 hasta 140 m2	20,0
Unidades de más de 140 m2	30,0
Oficinas (superficie útil):	10,0
Comercio (locales en general) :	
Salas de venta niveles -1 , 1 y 2	3,0
Salas de venta en otros pisos	5,0
Supermercados (área de público)	3,0
Supermercados (trastienda)	15,0
Mercados y Ferias (área de público)	1,0
Mercados y Ferias (puestos de venta)	4,0
Comercio (Malls) :	
Locales comerciales, en niveles con acceso exterior	10,0
Pasillos entre locales, en niveles con acceso exterior	5,0
Locales comerciales, otros niveles	14,0
Pasillos entre locales, otros niveles	7,0
Patios de comida y otras áreas comunes con mesas	1,0

[2]

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye inciso 1º.
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresiones.

Educación:	
Salones, auditorios	0,5
Salas de uso múltiple, casino	1,0
Salas de clase	1,5
Camarines, gimnasios	4,0
Talleres, Laboratorios, Bibliotecas	5,0
Oficinas administrativas	7,0
Cocina	15,0
Salud (Hospitales y Clínicas):	
Areas de servicios ambulatorios y diagnóstico	6,0
Sector de habitaciones (superficie total)	8,0
Oficinas administrativas	10,0
Areas de tratamiento a pacientes internos	20,0
Salud (Consultorios, Policlínicos):	
Salas de espera	0,8
Consultas	3,0
Otros:	
Recintos de espectáculos (área para espectadores de pié)	0,25
Capillas, Discotecas	0,5
Salones de reuniones	0,8
Area para público en bares, cafeterías, pubs	1,0
Restaurantes (comedores), salones de juego	1,5
Salas de exposición	3,0
Hogares de niños	3,0
Gimnasios, Academias de danza	4,0
Hogares de ancianos	6,0
Estacionamientos de uso común o públicos (superficie total)	16,0
Hoteles (superficie total)	18,0
Bodegas, Archivos	40,0

Los destinos no considerados en la tabla anterior deberán asimilarse a los allí señalados.

En locales con asientos fijos se tomará el número de asientos. En aposentadurías corridas se considerará 0,45 m por persona.

En caso de edificaciones con dos o más destinos se calculará la carga de ocupación correspondiente a cada sector según su destino. Cuando en un mismo sector se contemplen usos alternados deberá considerarse la carga de ocupación más exigente.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 4.2.5. El ancho mínimo de cualquier sección de una vía de evacuación se determinará en base a la carga de ocupación de la superficie que sirve dicha sección.

En el piso de salida de edificaciones de dos o más pisos se considerará como superficie servida la ubicada hasta en el nivel superior o inferior adyacente a dicho piso, sin incluir la superficie de los demás pisos.

En caso de convergencia de un piso superior y uno inferior en un piso intermedio de salida, el ancho de la salida debe calcularse sumando el número de ocupantes de los pisos superior e inferior.

Se exceptúan de lo indicado en este artículo las escaleras, cuyo ancho mínimo será determinado conforme al artículo 4.2.10.

Las vías de evacuación pueden tener ancho variable siempre que se cumplan los anchos mínimos para cada tramo de ellas.

Cuando se contemplen dos o más vías de salida, la superficie servida por dichas vías se dividirá según el número de salidas.[1]

Alturas mínimas

Artículo 4.2.6. La altura mínima libre interior de las vías de evacuación será de 2,10 m medidos verticalmente en obra terminada desde el piso hasta la proyección más cercana del cielo, vigas u otros elementos salientes, salvo en el caso de las escaleras, en que la altura mínima se medirá trazando un arco de 1,80 m de radio desde la nariz de las gradas. En los vanos de puertas se admitirá una altura libre mínima de 2 m.[2]

Barandas

Artículo 4.2.7. Todas las aberturas de pisos, mezaninas, costados abiertos de escaleras, descansos, pasarelas, rampas, balcones, terrazas, y ventanas de edificios que se encuentren a una altura superior a 1m por sobre el suelo adyacente, deberán estar provistas de barandas o antepechos de solidez suficiente para evitar la caída fortuita de personas. Dichas barandas o antepechos tendrán una altura no inferior a 0,95 m medida verticalmente desde el nivel de piso interior terminado en el plomo interior del remate superior de la baranda o antepecho, y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kg por metro lineal, salvo en el caso de edificios de uso público y todo aquel que, sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kg por metro lineal.[3]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza guarismo.
3 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza frase.

En los tramos inclinados de escaleras se admitirá una altura mínima de baranda de 0,85 m, medida desde la nariz de los peldaños.

La baranda se podrá suprimir en caso de recintos con fachada de cristales fijos o ventanas cuya apertura no sobrepase 0,12 m, que cuenten con antepecho, baranda o refuerzo interior de al menos 0,60 m de altura, medido desde el nivel de piso interior terminado, y que certifiquen una resistencia de los cristales a sobrecargas horizontales no inferior a la indicada en el inciso primero de este artículo.

En los costados de una ruta accesible, que sea parte de la circulación del edificio, no podrán existir desniveles superiores a 0,30 m sin estar debidamente protegidos por barandas y un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m.[1]

Las barandas transparentes y abiertas tendrán sus elementos estructurales y ornamentales dispuestos de manera tal que no permitan el paso de una esfera de 0,125 m de diámetro a través de ellos.

En las escaleras las aberturas triangulares formadas por la huella, la contrahuella y la barra inferior de la baranda podrán admitir el paso de una esfera de 0,185 m de diámetro.

Se exceptúan de lo dispuesto en este artículo los andenes de transporte de personas o de carga y descarga de productos, los escenarios y otras superficies cuya función se impediría con la instalación de barandas o antepechos.[2]

Vías de evacuación

Artículo 4.2.8. Para los efectos de este Capítulo, los ascensores, escaleras mecánicas, rampas mecánicas y pasillos móviles no se considerarán vías de evacuación, con las excepciones que señala el artículo 4.2.21. de este mismo Capítulo.[3]

Artículo 4.2.9. Las áreas externas de una edificación, tales como patios, plazoletas, atrios o similares, susceptibles de ser ocupadas por personas, deben estar provistas de vías de evacuación conforme a este Capítulo.

En estos casos la carga de ocupación del área externa será determinada por el arquitecto del proyecto según los usos estimados para dicha área.[4]

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza inciso.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
[4] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, intercala inciso 2º.

Cuando la salida de un área externa sea a través de una edificación, el número de ocupantes de dicha área debe ser considerado en el diseño de las vías de evacuación de la edificación.[1]

Escaleras

Artículo 4.2.10. La cantidad y ancho mínimo requerido para las escaleras que forman parte de una vía de evacuación, conforme a la carga de ocupación del área servida, será la que señala la siguiente tabla:

ESCALERAS

N° de Personas	Cantidad y ancho mínimo	
hasta 50	1	1,10 m
Desde 51 hasta 100	1	1,20 m
Desde 101 hasta 150	1	1,30 m
Desde 151 hasta 200	1	1,40 m
Desde 201 hasta 250	1	1,50 m
Desde 251 hasta 300	2	1,20 m
Desde 301 hasta 400	2	1,30 m
Desde 401 hasta 500	2	1,40 m
Desde 501 hasta 700	2	1,50 m
Desde 701 hasta 1.000	2	1,60 m

Cuando la carga de ocupación de una edificación sea superior a 1.000 personas deberá adjuntarse al proyecto un Estudio de Evacuación que determine la cantidad, disposición y características de las escaleras necesarias sobre las requeridas según la tabla anterior.

Cuando se requieran dos o más escaleras, éstas deberán disponerse de manera tal que en cada piso constituyan vías de evacuación alternativas, independientes y aisladas entre sí. Si no existiere en un mismo piso acceso a dos o más escaleras como vías de evacuación de uso alternativo, la única escalera de evacuación accesible en cada piso deberá terminar en una terraza de evacuación que cumpla con las exigencias señaladas para éstas en el artículo 4.2.15. Tratándose de escaleras contiguas, deberán estar separadas por muros con resistencia mínima al fuego según el artículo 4.3.3. y sus puertas de acceso, en cada piso, deberán disponerse separadas por al menos 3 m.[2]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega nuevo artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 3º.

Artículo 4.2.11. Las escaleras de evacuación deben consultar pasamanos en un costado a lo menos y cumplir además los siguientes requerimientos:

1. En los tramos inclinados el pasamanos debe ubicarse a una altura de entre 0,85 m y 1,05 m y en los descansos o vestíbulos a una altura de entre 0,95 m y 1,05 m.

2. Los peldaños tendrán un ancho de huella no inferior a 0,28 m en proyección horizontal y una altura de contrahuella no mayor a 0,18 m ni menor a 0,13 m. Esta norma deberá cumplirse en cualquier peldaño que forme parte de una vía de evacuación.

3. En las escaleras que forman parte de una zona vertical de seguridad los tramos deben ser rectos y las huellas de los peldaños y descansos deben ser antideslizantes.

Se exceptúan de lo indicado en este artículo los peldaños de escaleras auxiliares de evacuación, las que se regirán por lo dispuesto en el artículo 4.2.16. de este mismo Capítulo.[1]

Artículo 4.2.12. Las escaleras interiores de evacuación terminarán en el piso de salida del edificio en un vestíbulo, galería o pasillo de un ancho mínimo de 1,80 m, el cual debe mantenerse hasta un espacio exterior comunicado a la vía pública.

La distancia máxima desde la primera grada de la escalera hasta dicho espacio exterior no será mayor de 20 m. No obstante, dicha longitud podrá llegar hasta 40 m cuando el espacio al que se accede presente un riesgo de incendio muy reducido, por estar revestido con materiales no combustibles y tener una densidad de carga combustible inferior a 100 MJ/m2, determinada conforme a la norma NCh 1916.[2]

Artículo 4.2.13. En los pisos distintos al de salida del edificio, la distancia máxima desde la puerta de un departamento, oficina o local, hasta una escalera de evacuación en el mismo piso, será de 40 m, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 4.2.17.

En edificaciones que cuenten con sistema de rociadores automáticos, avalado por un Estudio de Seguridad, la distancia señalada en el inciso anterior será de hasta 60 m.[3]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2º.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 4.2.14. En los pisos destinados a estacionamientos, bodegas e instalaciones de servicio del edificio, la distancia máxima desde cualquier punto del área de uso común hasta la escalera más cercana no será superior a 60 m, salvo que se trate de una planta abierta en al menos el 50% de su perímetro, en cuyo caso la distancia máxima será de 90 m. En ambos casos la distancia máxima podrá extenderse hasta en un tercio si la planta cuenta con un sistema de rociadores automáticos avalado por un Estudio de Seguridad.[1]

Artículo 4.2.15. En los edificios de 10 o más pisos que cuenten con solo una escalera de evacuación, ésta deberá terminar en el nivel de cubierta en una terraza de evacuación, la cual deberá tener un ancho libre mínimo de 3 m y un área no menor a 0,2 m2 por persona, calculada en base a la carga de ocupación del sector del edificio ubicado por sobre la mitad del recorrido de evacuación de la escalera.

Con todo, cuando un proyecto justifique, mediante un Estudio de Seguridad, la conveniencia de adoptar otro tipo de lugares de evacuación protegidos contra incendio, se podrá estar a sus especificaciones.[2]

Escaleras auxiliares

Artículo 4.2.16. En obras de rehabilitación de inmuebles, en que la disposición de escaleras de las características señaladas en los artículos anteriores presente especial dificultad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar escaleras auxiliares de evacuación situadas al exterior de la edificación, las cuales deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. El ancho libre del recorrido se calculará de acuerdo a la regla general, pudiendo tener un mínimo de 0,90 m.

2. Los peldaños tendrán una huella no menor a 0,21 m, una contrahuella no mayor de 0,20 m, y sus tramos serán rectos.

3. Contarán con defensas o barandas de acuerdo a la regla general, debiendo agregarse, en caso necesario, defensas adicionales que contrarresten posibles sensaciones de vértigo.

4. Los accesos a la escalera estarán debidamente señalizados, podrán situarse al interior de los departamentos, oficinas o locales y su tramo inferior podrá ser retráctil o desplegable.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Estas escaleras auxiliares podrán ser de estructura metálica, sin protecciones contra incendio.[1]

Pasillos

Artículo 4.2.17. Cuando los pasillos de un edificio queden en situación de fondo de saco con respecto a la escalera de evacuación, las puertas de acceso a las unidades no podrán ubicarse a una distancia superior a 10 m respecto de la escalera, salvo que el pasillo esté protegido contra el fuego de acuerdo al artículo 4.3.27. de este mismo Título.[2]

Artículo 4.2.18. Los pasillos tendrán un ancho libre mínimo de medio centímetro por persona, calculado conforme a la carga de ocupación de la superficie servida, con un ancho mínimo de 1,10 m. En el caso de pasillos que sirvan a varios pisos, el cálculo se efectuará según las reglas del artículo 4.2.5. de este mismo Capítulo.

Cuando se trate de ocupaciones menores de 50 personas, o en caso de pisos subterráneos destinados a estacionamientos, bodegas o instalaciones de servicio, el ancho mínimo será de 1,10 m.[3]

Artículo 4.2.19. Los pasillos o galerías que formen parte de una vía de evacuación carecerán de obstáculos en el ancho requerido, salvo que se trate de elementos de seguridad ubicados en las paredes que no reduzcan en más de 0,15 m el ancho requerido.[4]

Rampas

Artículo 4.2.20. Las rampas previstas como recorrido de evacuación se asimilarán a los pasillos en el dimensionamiento de su ancho y tendrán una pendiente máxima de 12%, sin perjuicio del cumplimiento, cuando corresponda, de las condiciones establecidas para personas con discapacidad en el artículo 4.1.7. de este mismo Título.[5]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 4.2.21. Las rampas mecánicas y los pasillos móviles podrán considerarse como parte de una vía de evacuación, cuando no sea posible su utilización por personas que trasladen carros de transporte de mercaderías y además estén provistos de un dispositivo de parada manual debidamente señalizado, sin perjuicio de su conexión a sistemas automáticos de detección y alarma.[1]

Puertas de escape

Artículo 4.2.22. Las puertas de escape deben ser fácilmente reconocibles como tales. En ningún caso podrán estar cubiertas con materiales reflectantes o decoraciones que disimulen su ubicación.[2]

Artículo 4.2.23. El ancho mínimo requerido conforme al artículo 4.2.5. de este mismo Capítulo debe cumplirse, en el caso de las puertas, sumando los anchos libres de salida de cada una. Dicha medida no podrá ser inferior al ancho mínimo requerido para los pasillos que sirven a las puertas.[3]

Artículo 4.2.24. Las puertas de escape tendrán un ancho nominal de hoja no menor a 0,85 m y un alto no menor de 2 m. Cuando contemplen mecanismos de apertura o dispositivos antipánico, estos deberán ubicarse a una altura de 0,95 m.[4]

El ancho libre de salida, en ningún caso, podrá ser menor a 0,80 m, y el espesor horizontal del umbral de la puerta o vano de escape no podrá ser mayor a 0,60 m.

En el piso de salida del edificio, la puerta de salida de la escalera de evacuación tendrá un ancho nominal de hoja no menor a 0,90 m.[5]

Artículo 4.2.25. Las puertas de acceso a una escalera de evacuación no pueden obstruir, durante su apertura, más de un tercio del ancho libre requerido para la escalera.[6]

Artículo 4.2.26. Las puertas de escape deben abrir en el sentido de la evacuación siempre que el área que sirvan tenga una carga de ocupación superior a 50 personas.[7]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
4 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega expresión.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo, por D.S. 50, elimina inciso cuarto.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
7 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 4.2.27. Las puertas de escape deben abrir desde el interior sin la utilización de llaves o mecanismos que requieran algún esfuerzo o conocimiento especial.[1]

Artículo 4.2.28. Las puertas giratorias o deslizantes que sirvan a un número de ocupantes de 10 o más personas no podrán ser consideradas puertas de escape.

Se exceptúan de lo dispuesto en el inciso anterior las puertas giratorias o deslizantes que dispongan de un sistema que permita el abatimiento de sus hojas en el sentido de la evacuación, mediante la aplicación manual de una fuerza no superior a 14 kg. [2]

Señalización

Artículo 4.2.29. Todas las vías de evacuación y sus accesos deben identificarse mediante señales de gráfica adecuada.

En cada caso deben contemplarse las señales necesarias para facilitar la evacuación de los ocupantes hasta el exterior, minimizando cualquier posibilidad de confusión durante el recorrido de escape en situaciones de emergencia.[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye expresión.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

CAPITULO 3
DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIO

Artículo 4.3.1. Todo edificio deberá cumplir, según su destino, con las normas mínimas de seguridad contra incendio contenidas en el presente Capítulo, como asimismo, con las demás disposiciones sobre la materia contenidas en la presente Ordenanza.

Se exceptúan de lo anterior los proyectos de rehabilitación de inmuebles que cuenten con Estudio de Seguridad y las edificaciones señaladas en el artículo 4.3.26. de este mismo Capítulo.

Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo persiguen, como objetivo fundamental, que el diseño de los edificios asegure que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se facilite el salvamento de los ocupantes de los edificios en caso de incendio.
- Que se reduzca al mínimo, en cada edificio, el riesgo de incendio.
- Que se evite la propagación del fuego, tanto al resto del edificio como desde un edificio a otro.
- Que se facilite la extinción de los incendios.

Para lograr los objetivos señalados en el inciso anterior, los edificios, en los casos que determina este Capítulo, deberán protegerse contra incendio. Para estos efectos, se distinguen dos tipos de protección contra incendio:

1. **Protección pasiva:** La que se basa en elementos de construcción que por sus condiciones físicas aíslan la estructura de un edificio de los efectos del fuego durante un determinado lapso de tiempo, retardando su acción y permitiendo en esa forma la evacuación de sus ocupantes antes del eventual colapso de la estructura y dando, además, tiempo para la llegada y acción de bomberos. Los elementos de construcción o sus revestimientos pueden ser de materiales no combustibles, con capacidad propia de aislación o por efecto intumescente o sublimante frente a la acción del fuego.

2. **Protección activa:** La compuesta por sistemas que, conectados a sensores o dispositivos de detección, entran automáticamente en funcionamiento frente a determinados rangos de partículas y temperatura del aire, descargando agentes extintores de fuego tales como agua, gases, espumas o polvos químicos.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 4.3.2. Para los efectos de la presente Ordenanza, el comportamiento al fuego de los materiales, elementos y componentes de la construcción se determinará de acuerdo con las siguientes normas o las que las reemplacen:

- **Normas generales, sobre prevención de incendio en edificios:**

  NCh 933 Terminología.
  NCh 934 Clasificación de fuegos.

- **Normas de resistencia al fuego:**

  NCh 935/1 Ensaye de resistencia al fuego - Parte 1: Elementos de construcción general.
  NCh 935/2 Ensaye de resistencia al fuego - Parte 2: Puertas y otros elementos de cierre.
  NCh 2209 Ensaye del comportamiento al fuego de elementos de construcción vidriados.

- **Normas sobre cargas combustibles en edificios:**

  NCh 1914/1 Ensaye de reacción al fuego - Parte 1: Determinación de la no combustibilidad de materiales de construcción.
  NCh 1914/2 Ensaye de reacción al fuego - Parte 2: Determinación del calor de combustión de materiales en general.
  NCh 1916 Determinación de cargas combustibles.
  NCh 1993 Clasificación de los edificios según su carga combustible.

- **Normas sobre comportamiento al fuego:**

  NCh 1974 Pinturas - Determinación del retardo al fuego.
  NCh 1977 Determinación del comportamiento de revestimientos textiles a la acción de una llama.
  NCh 1979 Determinación del comportamiento de telas a la acción de una llama.

- **Normas sobre señalización en edificios:**

  NCh 2111 Señales de seguridad.
  NCh 2189 Condiciones básicas.[1]

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96.

- **Normas sobre elementos de protección y combate contra incendios:**

NCh 1429	Extintores portátiles - Terminología y definiciones.
NCh 1430	Extintores portátiles - Características y rotulación.
NCh 1433	Ubicación y señalización de los extintores portátiles.
NCh 1646	Grifo de incendio - Tipo columna de 100 mm - Diámetro nominal.

- **Normas sobre rociadores automáticos:**

NCh 2095/1	Sistemas de rociadores– Parte 1: Terminología, características y clasificación.
NCh 2095/2	Sistemas de rociadores- Parte 2: Equipos y componentes.
NCh 2095/3	Sistemas de rociadores- Parte 3: Requisitos de los sistemas y de instalación.
NCh 2095/4	Sistemas de rociadores- Parte 4: Diseño, planos y cálculos.
NCh 2095/5	Sistemas de rociadores- Parte 5: Suministro de agua.
NCh 2095/6	Sistemas de rociadores- Parte 6: Recepción del sistema y mantención.[1]

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, habrá un "Listado Oficial de Comportamiento al Fuego", confeccionado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o por la entidad que éste determine, en el cual se registrarán, mediante valores representativos, las cualidades frente a la acción del fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la actividad de la construcción.

Las características de comportamiento al fuego de los materiales, elementos y componentes utilizados en la construcción, exigidas expresamente en esta Ordenanza, que no se encuentren incluidas en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego, deberán acreditarse mediante el certificado de ensaye correspondiente emitido por alguna Institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales y Elementos Industriales para la Construcción.[2]

Aquellos proyectos que cuenten con un Estudio de Seguridad podrán utilizar materiales, elementos y componentes cuyo comportamiento al fuego se acredite mediante certificado de ensayes expedido por entidades extranjeras, reconocidas internacionalmente y que efectúen los ensayes bajo normas de la Asociación Americana de Pruebas de Materiales – American Society for Testing and Materials (ASTM), de Laboratorios Aseguradores – Underwriter Laboratories (UL) o del Comité de Normas Alemán – Deutscher Normenausschuss (Normas DIN).

[1] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega normas chilenas.
[2] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93.

Mientras no se dicten las demás Normas Técnicas Oficiales sobre sistemas de rociadores, los Estudios de Seguridad podrán utilizar las normas NFPA 13 de la Asociación Nacional de Protección contra el Fuego – National Fire Protection Association (N.F.P.A.).

Si al solicitarse la recepción definitiva de una edificación, alguno de los elementos, materiales o componentes utilizados en ésta no figura en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego y no cuenta con certificación oficial conforme a este artículo, se deberá presentar una certificación de un profesional especialista, asimilando el elemento, material o componente propuesto a alguno de los tipos que indica el artículo 4.3.3. de este mismo Capítulo y adjuntar la certificación de éstos en el país de origen. Si no fuere posible tal asimilación, el Director de Obras Municipales exigirá que se presente una certificación de ensaye de laboratorio emitido por una Institución Oficial de Control Técnico de Calidad de los Materiales y Elementos Industriales para la Construcción.

Para los efectos del presente Capítulo, se entenderá por componente, aquel producto destinado a la construcción que antes de su instalación presenta su forma definitiva, pero que sólo funciona conectado o formando parte de un elemento, tales como cerraduras, herrajes y rociadores.[1]

Artículo 4.3.3. Los edificios que conforme a este Capítulo requieran protegerse contra el fuego deberán proyectarse y construirse según alguno de los cuatro tipos que se señalan en la tabla siguiente y los elementos que se utilicen en su construcción deberán cumplir con la resistencia al fuego que en dicha tabla se indica.[2]

Si a un mismo elemento le correspondieren dos o más resistencias al fuego, por cumplir diversas funciones a la vez, deberá siempre satisfacer la mayor de las exigencias.

Para determinar la resistencia al fuego de los elementos a que se refiere el presente artículo, como asimismo, cuando cualquier otro precepto de esta Ordenanza exija que se asegure una determinada resistencia al fuego, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.3.2. de esta Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 1º.

RESISTENCIA AL FUEGO REQUERIDA PARA
LOS ELEMENTOS DE CONSTRUCCION DE EDIFICIOS

ELEMENTOS DE CONSTRUCCION									
TIPO	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
a	F-180	F-120	F-120	F-120	F-120	F- 30	F- 60	F-120	F- 60
b	F-150	F-120	F- 90	F- 90	F- 90	F- 15	F- 30	F- 90	F- 60
c	F-120	F- 90	F- 60	F- 60	F- 60	-	F- 15	F- 60	F- 30
d	F-120	F- 60	F- 60	F- 60	F- 30	-	-	F- 30	F- 15

SIMBOLOGIA:

Elementos verticales:
(1) Muros cortafuego
(2) Muros zona vertical de seguridad y caja de escalera
(3) Muros caja ascensores
(4) Muros divisorios entre unidades (hasta la cubierta)
(5) Elementos soportantes verticales
(6) Muros no soportantes y tabiques

Elementos verticales y horizontales:
(7) Escaleras

Elementos horizontales:
(8) Elementos soportantes horizontales
(9) Techumbre incluido cielo falso

Artículo 4.3.4. Para aplicar lo dispuesto en el artículo anterior deberá considerarse, además del destino y del número de pisos del edificio, su superficie edificada, o la carga de ocupación, o la densidad de carga combustible, según corresponda, como se señala en las tablas 1, 2 y 3 siguientes:[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza enunciado del inciso 1º.

TABLA 1

Destino del edificio	**Superficie edificada (M2)**	**Número de pisos 1 2 3 4 5 6 7 o más**
Habitacional	Cualquiera	d d c c b a a
Hoteles o similares	Sobre 5.000 sobre 1.500 y hasta 5.000 sobre 500 y hasta 1.500 hasta 500	c b a a a a a c b b b a a a c c b b a a a d c b b a a a
Oficinas	Sobre 1.500 sobre 500 y hasta 1.500 hasta 500	c c b b b a a c c c b b b a d c c b b b a
Museos	Sobre 1.500 sobre 500 y hasta 1.500 hasta 500	c c b b b a a c c c b b b a d c c b b b a
Salud (clínica, hospitales y laboratorios)	Sobre 1.000 Hasta 1.000	c b b a a a a c c b b a a a
Salud (Policlínicos)	Sobre 400 Hasta 400	c c b b b b a d c c b b b a
Restaurantes y fuentes de soda	Sobre 500 Sobre 250 y hasta 500 Hasta 250	b a a a a a a c b b a a a a d c c b b a a
Locales comerciales	Sobre 500 Sobre 200 y hasta 500 Hasta 200	c b b a a a a c c b b a a a d c b b b a a
Bibliotecas	Sobre 1.500 Sobre 500 y hasta 1.500 Sobre 250 y hasta 500 Hasta 250	b b a a a a a b b b a a a a c b b b a a a d c b b a a a
Centro de reparación automotor	Cualquiera	d c c b b b a
Edificios de estacionamiento	Cualquiera	d c c c b b a [1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza enunciado, encabezamiento Tabla 1 y primera línea, rectificado por D.O. 21.07.03.

TABLA 2

DESTINO DEL EDIFICIO	MAXIMO DE OCUPANTES	NUMERO DE PISOS 1 2 3 4 5 6 ó más
Teatros y espectáculos	Sobre 1.000 Sobre 500 y hasta 1.000 Sobre 250 y hasta 500 Hasta 250	b a a a a a b b a a a a c c b b a a d d c c b a
Reuniones	Sobre 1.000 Sobre 500 y hasta 1.000 Sobre 250 y hasta 500 Hasta 250	b a a a a a b b a a a a c c b b a a d c c b b a
Docentes	Sobre 500 Sobre 250 y hasta 500 Hasta 250	b b a a a a c c b b a a d c c b b a

TABLA 3

DESTINO DEL EDIFICIO	DENSIDAD DE CARGA COMBUSTIBLE (*)		NUMERO DE PISOS
	Media (MJ/m2) según NCh 1916	Puntual Máxima (MJ/m2) según NCh 1993	1 2 3 4 5 ó más
Combustibles, lubricantes, aceites minerales y naturales.	Sobre 8.000 sobre 4.000 y hasta 8.000 sobre 2.000 y hasta 4.000 hasta 2.000	Sobre 24.000 sobre 16.000 y hasta 24.000 sobre 10.000 y hasta 16.000 hasta 10.000	a a a a a b a a a a c b a a a d c b a a
Establecimientos Industriales.	Sobre 16.000 sobre 8.000 y hasta 16.000 sobre 4.000 y hasta 8.000 sobre 2.000 y hasta 4.000 sobre 1.000 y hasta 2.000 sobre 500 y hasta 1.000 hasta 500	Sobre 32.000 sobre 24.000 y hasta 32.000 sobre 16.000 y hasta 24.000 sobre 10.000 y hasta 16.000 sobre 6.000 y hasta 10.000 sobre 3.500 y hasta 6.000 hasta 3.500	a a a a a b a a a a c b a a a c c b a a d c c b a d d c c b d d d c c
Supermercados y Centros Comerciales.	Sobre 16.000 sobre 8.000 y hasta 16.000 sobre 4.000 y hasta 8.000 sobre 2.000 y hasta 4.000 sobre 1.000 y hasta 2.000 hasta 1.000	Sobre 32.000 sobre 24.000 y hasta 32.000 sobre 16.000 y hasta 24.000 sobre 10.000 y hasta 16.000 sobre 6.000 y hasta 10.000 hasta 6.000	b a a a a b b a a a c b b a a c c b b a d c c b b d d c c b
Establecimientos de bodegaje.	Sobre 16.000 sobre 8.000 y hasta 16.000 sobre 4.000 y hasta 8.000 sobre 2.000 y hasta 4.000 sobre 1.000 y hasta 2.000 sobre 500 y hasta 1.000 hasta 500	Sobre 32.000 sobre 24.000 y hasta 32.000 sobre 16.000 y hasta 24.000 sobre 10.000 y hasta 16.000 sobre 6.000 y hasta 10.000 sobre 3.500 y hasta 6.000 hasta 3.500	b b a a a c b b a a c c b b a d c c b b d d c c b d d d c c d d d d c

1MJ/m2 = 238.85 k cal/m2

1 MJ = 0.053 kg madera equivalente de 4.000 k cal/kg

(*) Para clasificar un edificio o sector de él, se aplica la densidad de carga combustible mayor de ambas columnas de la Tabla 3.[1]

Cuando los locales comerciales a que se refiere la tabla 1, tengan una superficie edificada superior a 200 m2, se podrá destinar hasta un 25% de su superficie a bodega y cuando no tengan más de 200 m2 edificados, se podrá destinar hasta el 50% a bodega. En ambos casos, si la bodega supera el porcentaje máximo permitido, dichas edificaciones deberán tratarse como si fueran de uso mixto.

[1] Modificado por D.S. 87 – D.O. 09.09.04, reemplaza Tabla 3.

Para los destinos indicados en la TABLA 3, cuando no se presente un Estudio de Carga Combustible, la edificación deberá proyectarse y construirse de acuerdo al tipo a.[1]

Artículo 4.3.5. Para la determinación de las exigencias establecidas en los artículos 4.3.3. y 4.3.4., se estará a las siguientes normas:

1. Se entenderá por piso la distancia entre el suelo y el punto más alto del cielo del mismo recinto, con un máximo de 3,5 m. Las alturas de los pisos que sobrepasen dicha medida serán sumadas aparte y divididas por 3,5 m, determinándose de este modo el número de pisos a los que correspondan dichos pisos de altura especial. La fracción que resulte de la operación aritmética antes señalada se considerará como un piso más. Se exceptúan de lo anterior las estructuras de un solo piso, cualquiera sea su altura, cuya densidad de carga combustible media sea inferior a 500 MJ/m2, las que se considerarán de 1 piso para los efectos de este Capítulo, siempre que no contemplen altillos o superficies intermedias entre el piso y el cielo.[2]

2. Cuando se trate de edificios de uso mixto, se debe considerar siempre la altura total del edificio analizado y no solamente la altura destinada a un uso particular.

3. Cuando un edificio sea de uso mixto, pero los sectores de distinto destino estén separados en planta, se aplicarán las respectivas tablas por separado a cada uno de dichos sectores y por lo tanto podrá tener distintos estándares en cada sector.

4. Cuando el edificio esté destinado a distintos usos y según la aplicación de cada uno por separado resulten estándares diferentes y no haya separación en planta para los sectores de distintos usos, se deberá satisfacer siempre el estándar más exigente.

5. En el caso que ciertos recintos de un edificio tengan que cumplir con características especiales de seguridad contra incendio establecidas en la presente Ordenanza, sin que cambie el uso del mismo, dichos recintos deberán ser estancos al fuego, es decir, deberán cumplir con las exigencias especiales que se establezcan, sin obligar por ello a que todo el edificio deba ser proyectado o construido con dichas características de mayor exigencia.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O-20.02.02, elimina inciso 3º
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega frase en número 1.

6. Los cielos falsos no se considerarán protección a las estructuras de entrepisos, salvo que ellos aparezcan mencionados en el Listado Oficial de Comportamiento al Fuego o bien se demuestre, mediante ensayes, su aporte a la resistencia al fuego del conjunto.

   Excepcionalmente en el caso de techumbre no se requerirá proteger su estructura del riesgo de incendio, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes tres situaciones:

- Que el cielo falso cumpla con las condiciones de resistencia al fuego exigidas por esta Ordenanza;

- Que el cielo falso se encuentre adosado a la techumbre en forma continua, y [1]

- Que entre el cielo falso y la parte inferior de la estructura de techumbre no exista ningún tipo de instalaciones. [2]

7. Las resistencias al fuego que se indican para los muros de zona vertical de seguridad y caja de escalera en la tabla del artículo 4.3.3., se deben cumplir sólo en edificios de siete o más pisos.

8. Las resistencias al fuego que se indican para los muros caja ascensores en la tabla del artículo 4.3.3., son obligatorias sólo si el ascensor circula por el interior de una caja cerrada por sus cuatro costados. Las puertas de acceso al ascensor estarán exentas de exigencia de resistencia al fuego, pero serán de materiales no combustibles.

9. Las resistencias al fuego que se indican para elementos soportantes verticales, horizontales o de escaleras en la tabla del artículo 4.3.3., no deben exigirse a aquellos elementos estructurales verticales, horizontales o de escaleras que, por su ubicación en el edificio, queden protegidos de la acción del fuego por otro elemento, que se interponga entre ellos y el fuego. En este caso el elemento interpuesto como pantalla deberá tener, a lo menos, la resistencia al fuego exigida en la tabla del artículo 4.3.3. para el elemento protegido, con excepción de los ingresos a escaleras exteriores, en las cuales no se exige interponer elemento alguno entre la escalera y el edificio.

10. Las resistencias al fuego que se indican para los muros no soportantes y tabiques en la tabla del artículo 4.3.3., deben exigirse sólo cuando dichos elementos separan de piso a cielo resistente al fuego, recintos contiguos, dentro de una unidad y no contienen puertas o superficies vidriadas.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96, agrega inciso 2º.

11. Para muros perimetrales se exigirá el cumplimiento de la resistencia al fuego que corresponda, según la tabla del artículo 4.3.3., ya se trate de elementos soportantes o no soportantes, cualquiera sea el destino de la edificación, con la excepción señalada en el número 14. de este artículo. Las superficies vidriadas, los antepechos y dinteles no estructurales, estarán exentos de exigencias de resistencia al fuego.

12. Los elementos soportantes inclinados en 20 o más grados sexagesimales respecto de la vertical, serán considerados como elementos soportantes horizontales para establecer su resistencia al fuego.

13. Las escaleras que comunican hasta dos pisos dentro de una misma unidad estarán exentas de exigencias de resistencia al fuego.

14. Las viviendas aisladas, pareadas o continuas, de hasta 2 pisos, cuya superficie edificada sea inferior o igual a 140 m2, tendrán una resistencia al fuego a lo menos F-15 en todos sus elementos y componentes soportantes, siempre que el muro de adosamiento o muro divisorio, según corresponda, cumpla con las exigencias de muros divisorios entre unidades establecidas en la columna signada con el número (4) en la Tabla del artículo 4.3.3.[1]

15. Si debido a una ampliación, una vivienda o edificio de viviendas pasa de un tipo a otro más exigente, será suficiente que la superficie en exceso sobre lo indicado en la tabla 1 del artículo 4.3.4., cumpla con las exigencias del nuevo tipo.

16. Las divisiones entre bodegas podrán consistir en tabiquerías que aseguren una resistencia al fuego mínima de F-15 y las divisiones entre estacionamientos o entre locales comerciales y espacios de uso común no requerirán de elemento alguno.[2]

Artículo 4.3.6. Para los efectos previstos en el presente Capítulo, se entenderá por muro cortina el muro de fachada no soportante, constituido por elementos unidos entre ellos y a su vez fijados a los elementos estructurales horizontales y/o verticales del edificio.

En edificios con muro cortina, de existir separación entre dicho muro y los entrepisos o con los muros divisorios, ella deberá rellenarse de tal modo que el conjunto asegure, como mínimo, la resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60, según la norma NCh 935/1 o la que la reemplace.

[1] Modificado por D.S. 26 – D.O. 23.03.93, reemplaza número 14.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega número 16.

Los edificios de 10 o más pisos con muro cortina, además, deberán contar en todos los pisos con dinteles de una altura igual o mayor al 10% de la altura de dicho piso, y en el segundo piso y superiores, con antepechos de una altura de 0,90 m, la que podrá ser menor siempre que como mínimo equivalga al 20% de la altura de cada piso. Estos elementos deberán asegurar, como mínimo, la resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60.[1]

Se exceptúan de lo indicado en el inciso anterior los edificios que cuenten con un sistema automático de extinción de incendio avalado por un Estudio de Seguridad, y que en dicho estudio justifiquen un rango de seguridad igual o mayor que el dispuesto en el inciso anterior.[2]

Artículo 4.3.7. Todo edificio de 7 o más pisos deberá tener, a lo menos, una "zona vertical de seguridad" que, desde el nivel superior hasta el de la calle, permita a los usuarios protegerse contra los efectos del fuego, humos y gases y evacuar masiva y rápidamente el inmueble.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso anterior, todo edificio que contemple más de un piso subterráneo, deberá tener, a lo menos, una “zona vertical de seguridad inferior”, que permita comunicar el último nivel del subterráneo con un espacio libre exterior o con el nivel de acceso del edificio.[3]

Sin perjuicio de los requisitos específicos que establezcan las normas técnicas oficiales correspondientes, serán exigibles para las zonas de seguridad de dichos edificios, las siguientes normas generales:

1. La distancia máxima desde la puerta de acceso de un departamento u oficina, hasta el ingreso a una zona vertical de seguridad del mismo piso será de 40 m.[4]

2. El diseño, construcción y terminaciones de las zonas verticales de seguridad y su continuidad hasta el egreso al exterior, a nivel de la calle, deben garantizar una resistencia al fuego correspondiente a la que se indica en la tabla del artículo 4.3.3. y facilitar el ingreso y desplazamiento del personal de bomberos con su material, en caso de incendio.[5]

4. Las zonas verticales de seguridad, deben estar dotadas de sistemas de iluminación de emergencia y de presurización en caso de escaleras interiores, que permitan a los usuarios evacuar el edificio, sin peligro de verse afectados por los humos y gases

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 3º.
[2] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega nuevo inciso 4º.
[3] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega inciso 2°.
[4] Modificado por D.S. 183 - D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo en número 1.
[5] Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93, reemplaza guarismo en número 2.

generados por el incendio, aun cuando el suministro normal de energía eléctrica sea interrumpido.[1]

5. Las puertas de acceso o egreso, en todos los pisos, deberán ser de cierre automático y con resistencia a la acción del fuego, tanto la hoja como sus componentes, correspondientes a la clase F-60. Todas ellas deberán estar señalizadas con el distintivo "SALIDA DE EMERGENCIA" por la cara que corresponda.[2]

[3]

6. En los edificios que consulten zonas verticales de seguridad, tanto superiores como inferiores, éstas deberán evacuar hacia el nivel de acceso del edificio no teniendo continuidad entre ellas.[4]

8. Las zonas verticales de seguridad no deberán contener ningún tipo de instalaciones en su interior, tales como: cuarto de útiles de limpieza, ductos de basura, de aire acondicionado, de conducciones de gas o electricidad, gabinete con bocas de salidas de red húmeda o red seca y ascensores o montacargas. Se exceptúan las instalaciones selladas de agua y las instalaciones de emergencia propias de la caja de escalera, tales como presurización e iluminación, siempre que no afecten el ancho mínimo requerido.

9. Los edificios de 10 o más pisos de altura deberán disponer de conexiones a la red seca y a la red húmeda, en cada piso, en un vestíbulo que tendrá las siguientes características:

a) Será contiguo a la escalera presurizada y de pasada obligatoria;

b) Estará protegido contra el fuego por muros con igual resistencia que los muros de la escalera;

c) Tendrá un ancho libre no inferior a 1,10 m y un largo libre no inferior a 1,60 m, medidos en el sentido del recorrido;

d) Su puerta de entrada deberá tener las mismas características señaladas en el número 4. anterior, y

e) En él podrán disponerse instalaciones de agua potable del edificio, siempre que no afecten las medidas libres requeridas.[5]

---

1 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 29 - D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza guarismo, vigente desde 23.03.06.
3 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, elimina numeral.
4 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega numeral.
5 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza numeral.

10. Los ductos de toma de aire de los equipos de presurización de las escaleras deberán contemplar una resistencia mínima al fuego de F-60 en toda su extensión.[1]

Artículo 4.3.8. En todo edificio de 5 o más pisos de altura cuya carga de ocupación sea superior a 200 personas, se deberá instalar un sistema automático que permita detectar oportunamente cualquier principio de incendio y un sistema de alarma que permita, en caso de emergencia, alertar a los usuarios en forma progresiva y zonificada según convenga.[2]

Artículo 4.3.9. En las edificaciones que corresponda, se deberán considerar estanques de agua potable y un sistema de redes para la provisión de agua que se denominará red de incendio (red húmeda y red seca), de conformidad a las exigencias mínimas previstas en el Reglamento de Instalaciones Domiciliarias de Agua Potable y de Alcantarillado (RIDAA) aprobado por D.S. Nº 50 del Ministerio de Obras Públicas, de 2002, y sus modificaciones.[3]

Artículo 4.3.10. Todos los edificios de 7 o más pisos, y también los que contengan locales de reuniones con capacidad para 300 personas o más, deberán contar con sistema automático de alumbrado de emergencia, independiente de la red pública, para los efectos de iluminar las vías de escape. Las canalizaciones eléctricas y/o los aparatos y artefactos empleados en el sistema, deberán disponerse de manera tal que aseguren una resistencia a la acción del fuego correspondiente a la clase F-60.

Sin perjuicio de lo anterior, en los edificios de 7 o más pisos y los destinados a locales de reunión de personas, de cualquier capacidad, o destinados a comercio o industria, se deberá consultar un espacio para instalar los empalmes eléctricos con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-120. En estos recintos se deberá contar con dispositivos que permitan una fácil desconexión del sistema eléctrico cuando sea necesario.

Artículo 4.3.11. En los edificios de 16 o más pisos se deberá colocar un sistema de alimentación eléctrica sin tensión, para el uso exclusivo del Cuerpo de Bomberos. El punto de alimentación de este sistema deberá estar ubicado en el piso de acceso, dentro de un nicho situado en la fachada exterior del edificio, diseñado de tal modo que sólo pueda ser manipulado por bomberos.

La red eléctrica sin tensión tendrá a lo menos una salida de cada piso, ubicada en un lugar visible, que diste no más de 40 m de cualquier punto de dicho piso y con terminal de conexión de acuerdo a lo que sugiera al efecto el Cuerpo de Bomberos.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, sustituye Nº8 y agrega Nº9.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20-.02.02; por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza artículo.

Las canalizaciones eléctricas de dichos sistemas deberán ser construidas con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-120.

Artículo 4.3.12. En los locales en que se manipule, expenda o almacene productos inflamables, la Dirección de Obras Municipales, previo al otorgamiento de la patente respectiva, deberá exigir la colocación de dispositivos adecuados contra incendio.

Artículo 4.3.13. En los edificios que cuenten con sistema central de aire acondicionado, se deberá disponer de detectores de humo en los ductos principales, que actúen desconectando automáticamente el sistema.

Se dispondrá, además, de un tablero de desconexión del sistema central de aire acondicionado ubicado adyacente al tablero general eléctrico.[1]

Artículo 4.3.14. Los muros cortafuego deberán prolongarse a lo menos 0,50 m más arriba de la cubierta del techo más alto y 0,20 m hacia adelante de los techos saledizos, aleros u otros elementos combustibles. No obstante, dichas prolongaciones serán innecesarias cuando se emplee otra solución que garantice el cumplimiento de la resistencia mínima al fuego establecida en la tabla del artículo 4.3.3.

En los muros cortafuego no podrán traspasarse elementos ni empotrarse materiales que rebajen su resistencia al fuego a un valor menor al exigido en la tabla del artículo 4.3.3, salvo en el caso de los ductos de instalaciones que deberán cumplir, a lo menos, con la mitad de la resistencia al fuego requerida para los elementos que traspasan.[2]

En este tipo de muros sólo estará permitido abrir vanos para dar continuidad a circulaciones horizontales, siempre que en ellos se instale un sistema de cierre que asegure como mínimo una resistencia al fuego correspondiente a la clase F-60. El sistema de cierre deberá ser tal, que se cierre automáticamente en caso de incendio y que permita su fácil apertura en forma manual, debiendo volverse a cerrar en forma automática.

Cuando un ducto tuviere que atravesar un muro cortafuego, deberá contar con un sistema de cierre que impida la propagación del incendio a través de él, con accionamiento automático en caso de un siniestro.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2º.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 2º.

Artículo 4.3.15. Todo ducto de humo deberá salir verticalmente al exterior y sobrepasar la cubierta en al menos 1,5 m, salvo que se trate de viviendas unifamiliares en las que dicha altura podrá ser menor.

Los ductos de hornos, calderas o chimeneas de carácter industrial se construirán con elementos cuya resistencia mínima al fuego corresponda a la clase F-60, no permitiéndose la colocación de elementos de madera a una distancia menor de 0,20 m de dichos ductos y a menos de 0,60 m de cualquier hogar de chimenea.[1]

Artículo 4.3.16. Los hogares de panaderías, fundiciones, entre otros, no podrán colocarse a una distancia menor de 1 m de los muros medianeros. El caño de sus chimeneas deberá quedar separado 0,15 m de los muros en que se apoyan o se afirman, y rellenarse el espacio de separación con materiales refractarios.

Artículo 4.3.17. Delante de las aberturas de las chimeneas y cuando el entramado del suelo sea de un material con resistencia a la acción del fuego inferior a la clase F-60 , deberá consultarse un revestimiento de 0,50 m de ancho mínimo y que sobresalga, a lo menos, 0,30 m de cada lado de la abertura del hogar, con materiales de resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F- 60.

Los caños de chimeneas de cocinas a carbón y de calderas de calefacción, deberán tener sus paredes de material no combustible de un espesor suficientemente aislador del calor e impermeable a los gases o humo de los hogares.

Artículo 4.3.18. En los edificios que consulten sistemas de conducción o descarga de basuras, los buzones tolva y conductos deberán ser construidos con materiales de resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F- 60. Además, dispondrán de ventilación adecuada en su parte superior, y de una lluvia de agua en la parte alta, que pueda hacerse funcionar en los casos que en un atascamiento de basuras en un ducto se llegara a producir un principio de incendio, y que pueda ponerse en funcionamiento desde un lugar de fácil acceso ubicado en el primer piso.

Artículo 4.3.19. Los ductos de ventilación ambiental entre unidades funcionales independientes, exceptuados los de aire acondicionado, serán de material con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la mitad de la requerida para los muros exteriores de la unidad en que se ubican, y no contendrán cañerías ni conducciones de instalaciones de ninguna especie.[2]

---

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 1º.

Los ductos colectivos de campanas de cocina, y aquellos de uso industrial, tales como los de cocinas de restaurantes, colegios, hoteles, y similares, deberán contemplar registros que permitan mantenerlos interiormente libres de adherencias grasas.[1]

Artículo 4.3.20. Los edificios de 7 o más pisos deberán contar con acceso desde la vía pública hasta la base de dichos edificios, tanto para ambulancias como también para carros bomba y/o de escalas, el que tendrá una resistencia adecuada y un ancho suficiente para permitir el paso expedito de los mismos.

Artículo 4.3.21. Los edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales clasificados como peligrosos, deberán mantener una distancia no menor de 4 m de los deslindes laterales y posteriores de los predios en que estuvieren emplazados o se emplacen. Cuando por aplicación de los ángulos de las rasantes establecidos en la tabla contenida en el artículo 2.6.3. deban quedar ubicados a más de 4 m de dichos deslindes, prevalecerá está última distancia.[2]

Los edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales no clasificados como peligrosos, deberán distar de los deslindes laterales y posteriores de los predios en que estuvieren emplazados o se emplacen, la distancia que resulte de aplicar los ángulos de rasantes y los distanciamientos que se establecen en las tablas contenidas en el artículo 2.6.3. [3]

No obstante lo prescrito en el inciso anterior, cuando el Plan Regulador Comunal permita edificación pareada o continua en el sector de emplazamiento del establecimiento industrial no clasificado como peligroso, así como también cuando por aplicación de los ángulos de rasantes y distanciamientos a que alude el inciso precedente, parte de la edificación industrial o de sus salientes pudiere quedar a menos de 3 m de los deslindes laterales o posteriores del predio en que estuviere emplazado o se emplace el edificio industrial, sus muros exteriores en toda la longitud que quede a menos de 3 m de ellos, deberán construirse con estabilidad estructural, con materiales que aseguren una resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la clase F-180 y en forma continua a partir del terreno hasta por lo menos 0,50 m más arriba de la cubierta. Igual exigencia deberán cumplir los cuerpos adosados existentes o que puedan construirse conforme a las normas vigentes.

A las construcciones complementarias de los edificios industriales, tales como oficinas administrativas, salas cunas, casinos, lugares de recreación, salas de baño, que constituyan cuerpos separados de la edificación industrial, les será aplicable íntegramente lo dispuesto en el artículo 2.6.3. de esta Ordenanza General.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01. reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 1º.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 2º.

Tratándose de establecimientos industriales clasificados como peligrosos, se entenderá que sus construcciones complementarias constituyen cuerpos separados cuando entre éstas y aquellos exista una distancia mínima igual o superior a 4 m.

Tratándose de edificios industriales destinados al funcionamiento de establecimientos industriales no clasificados como peligrosos, se entenderá que sus construcciones complementarias constituyen cuerpos separados cuando se cumplan copulativamente las siguientes condiciones:

1. Que entre las edificaciones industriales y sus construcciones complementarias se cumpla como mínimo con las distancias exigidas por el artículo 2.6.3.[1]

2. Que los muros exteriores de la edificación industrial, en toda la longitud que quede a menos de 3 m de la construcción complementaria, tengan las características exigidas en el inciso tercero de este artículo.

Para medir los distanciamientos se estará a lo dispuesto en el artículo 2.6.3., y para el caso a que se refiere el número 1, del inciso anterior, se considerarán como deslindes los muros exteriores de la construcción complementaria más cercana a la edificación industrial y los planos imaginarios verticales se levantarán tangentes a la superficie externa de dichos muros.[2]

Artículo 4.3.22. Será obligatorio el uso de sistemas de protección activa en las edificaciones de 3 o más pisos destinadas a la permanencia de personas, en los casos que no pueda garantizarse la evacuación de los ocupantes por sus propios medios o en los que por razones de seguridad se contemplen cierres no controlables por sus ocupantes, tales como sectores de enfermos no ambulatorios en hospitales, locales para el cuidado de personas con serias patologías mentales, lugares de detención o reclusión de personas, y similares.

Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior las edificaciones cuya carga de ocupación sea inferior a 50 personas.[3]

Artículo 4.3.23. Los empalmes de gas de red y los estanques para almacenamiento de gas licuado, se proyectarán de manera tal que en caso de incendio no impidan la evacuación del edificio y cuenten con dispositivos de fácil acceso para que los bomberos corten el suministro de gas.

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión en el número 1.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza expresión inciso 6º.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

El término gas de red corresponde a lo definido en la Ley N° 18.856, artículo 2°, y comprende el gas de ciudad, el gas licuado en fase gaseosa y el gas natural.

Artículo 4.3.24. Toda edificación podrá ser subdividida en compartimentos independientes, mediante muros de compartimentación que cumplan con una resistencia al fuego F-120 o superior.

En tales muros se admitirán puertas o tapas de registro, siempre que tengan una resistencia al fuego de a lo menos F-60 y, en el caso de las puertas, contemplen cierre automático.

La compartimentación permitirá independizar áreas dentro de un mismo edificio con el fin de mejorar sus condiciones de seguridad y reducir la superficie de cálculo para los efectos de la aplicación de las tablas del artículo 4.3.4 de este mismo Capítulo.[1]

Artículo 4.3.25. Las tapas de registro de cámaras o ductos de instalaciones susceptibles de originar o transmitir un incendio, tendrán una resistencia al fuego al menos igual a la mitad de la exigida al elemento delimitador del mismo.[2]

Artículo 4.3.26. No requerirán protección contra el fuego las edificaciones de un piso realizadas con elementos de construcción no combustibles, que cumplan con los siguientes requisitos:

1. Tener una carga de ocupación inferior a 100 personas.

2. Contemplar en todos sus recintos una carga combustible media inferior a 250 MJ/m2.

3. Asegurar su ocupación sólo por personas adultas que puedan valerse por sí mismas.

4. Tener destino de equipamiento.

5. Estar separada de los deslindes por una distancia no inferior a 4 m.

Tratándose de edificaciones con protección activa, se podrá aumentar la altura en 1 piso y la carga de ocupación en un 50%.[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Artículo 4.3.27. Para los efectos de este Título se entenderá por pasillo protegido aquél cuyo resguardo contra el fuego cumple las siguientes condiciones:

1. Está aislado con respecto a otros recintos mediante elementos con una resistencia al fuego no menor a F-120.

2. Las puertas y tapas de aberturas tienen una resistencia al fuego de al menos F-30 y no ocupan más del 20% de la superficie de los paramentos del pasillo.[1]

3. Contempla detectores de humo e iluminación de emergencia.

4. Su longitud no es superior a 30 m.[2]

Artículo 4.3.28. Deben contar con un grifo de agua contra incendio conectado a la red pública y accesible al Cuerpo de Bomberos, los siguientes edificios o establecimientos:

1. Los cines, teatros, auditorios y discotecas con una carga de ocupación superior a 1.000 personas.

2. Los recintos deportivos cubiertos con una carga de ocupación superior a 2.000 personas.

3. Los de uso comercial o de estacionamiento con una carga de ocupación superior a 3.000 personas.

4. Los de uso hospitalario o educacional**,** con una carga de ocupación superior a 2.000 personas.

5. Cualquier edificio o establecimiento no mencionado anteriormente con una carga de ocupación mayor a 10 m2 por persona y con una superficie construida de más de 10.000 m2.[3]

Artículo 4.3.29. Todo edificio o local de uso público, incluidas sus dependencias, instalaciones y equipos, podrá ser inspeccionado periódicamente por la Dirección de Obras Municipales después de haber sido recepcionado en forma definitiva total o parcial, con el propósito de verificar el cumplimiento de las normas sobre condiciones de seguridad general y de seguridad contra incendio contenidas en el presente Título.

1 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, modifica Nº2
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

Los inspectores de la Dirección de Obras Municipales podrán ser acompañados por miembros designados por la Superintendencia del Cuerpo de Bomberos, debidamente acreditados. Será deber del propietario mantener el edificio o local accesible y expuesto a los propósitos de la inspección.

El entorpecimiento de la labor de inspección periódica, el entrabamiento al libre acceso de los citados funcionarios y la constatación de infracciones a las normas contenidas en el presente Título que impliquen un riesgo no cubierto, será motivo suficiente para aplicar lo prescrito en el artículo 1.3.1. de la presente Ordenanza.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

CAPÍTULO 4
EDIFICIOS DE ASISTENCIA HOSPITALARIA

Artículo 4.4.1. Los edificios que contemplen asistencia hospitalaria deberán cumplir para su funcionamiento, además de las normas que les sean aplicables de esta Ordenanza, con las disposiciones del Código Sanitario, en todo aquello que no se contravenga con ésta.

Los establecimientos de salud, sean estos hospitales, clínicas, consultorios, postas, centros de diagnóstico, de especialidad o de referencia de salud, deberán contar en cada piso o área donde se provea de servicios higiénicos, con al menos un recinto destinado a servicio higiénico para personas con discapacidad, que permita el ingreso y circulación de una silla de ruedas de la forma señalada en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.[1]

Asimismo, cuando dichos establecimientos de salud cuenten con secciones destinadas al hospedaje de pacientes en hospitales y clínicas, deberán contemplar este tipo de recinto por cada 50 pacientes.[2]

En todos estos casos, los servicios higiénicos a los que se refieren los incisos anteriores, deberán instalarse en las áreas destinadas a atención de público. Cuando no sea posible, se conectarán con dicha área a través de la ruta accesible.[2] [3]

Consultorios y Policlínicos. [4]

Artículo 4.4.2. Los consultorios y policlínicos deberán tener salas de espera para el público; salas para la atención de pacientes, independientes de las primeras; salas para médicos, para personal auxiliar, para farmacia y servicios higiénicos independientes para el personal y para los pacientes.[5]

Las salas de curaciones y las salas de servicios higiénicos deben tener sus pavimentos impermeables, zócalos también impermeables hasta la altura mínima de 2 m, los ángulos que formen los muros entre sí y con el pavimento y el cielo serán redondeados o achaflanados, y la superficie de los muros y cielos pintada al óleo y sin decoraciones salientes o entrantes.

Las demás piezas y anexos o dependencias deberán tener pinturas murales y pavimentos fácilmente lavables y susceptibles de ser desinfectados.

---

1 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza inciso.
2 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega inciso.
3 Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 75 – D.O: 25.06.01; por D.S. 50 – D.O. 04.03.16.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza acápite.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso 1º.

Los locales estarán dotados:

1. De dispositivos adecuados para obtener una ventilación eficaz.

2. De servicio de desagüe a la red de alcantarillado público, o a fosas sépticas, si no existiere alcantarillado.

3. De estanque de agua con capacidad equivalente al consumo del establecimiento durante 24 horas.[1]

Clínicas y Casas de Salud.

Artículo 4.4.3. Los departamentos que se destinen a consultorios de enfermos cumplirán con las condiciones fijadas en el artículo 4.4.1.

Las secciones destinadas a hospedar enfermos cumplirán con las condiciones generales establecidas en el artículo 4.4.1., pero el área del piso de dichos locales no podrá ser inferior a 8 m2 por enfermo en salas comunes, ni inferior a 12 m2 en piezas individuales.

Las salas de enfermos, en común o individuales, se orientarán de manera que la diagonal mayor de su planta quede tan próxima como sea posible en la dirección NE-SW, y reciban el sol, en el día más corto del año, durante un mínimo de dos horas.

Cumplirán, en todo caso, con las demás condiciones mínimas establecidas para las habitaciones.

Las clínicas y casas de salud consultarán un departamento, o a lo menos, una sala independiente, para el tratamiento de enfermedades infecciosas.

Las cocinas y reposterías tendrán las dimensiones mínimas indicadas para los hoteles.

Las secciones destinadas a hospedar a enfermos deben estar dotadas de salas de baño que contengan cada una un lavamanos, tina, ducha, inodoro y urinario.

Habrá una sala de baño por cada cinco enfermos y, además, un botaguas con estanque de lavado por cada diez enfermos o fracción.

Los pavimentos y zócalos, hasta 2 m de altura mínima, serán impermeables en las salas de baño y cocinas.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, eliminación inciso.

Los locales tendrán una entrada especial para vehículos, independiente de la entrada principal.

Tendrán, asimismo, una entrada independiente de la principal para los servicios de cocina, aprovisionamiento y similares.

Consultarán una sala mortuoria, alejada de las habitaciones de los enfermos con acceso directo a la vía pública.

Los establecimientos públicos o privados de salud destinados a la atención permanente o transitoria de personas con enfermedades infecciosas transmisibles podrán contar, previa autorización sanitaria expresa del organismo del Ministerio de Salud que corresponda, con incineradores de restos orgánicos y objetos contaminados, cuyas características técnicas serán determinadas por la autoridad sanitaria competente.

Estarán dotados de calefacción capaz de mantener una temperatura mínima de 16°centígrados.

Todos los locales estarán provistos de dispositivos eficientes de ventilación.

La sala de operaciones o de curaciones deberá contar con los anexos para médicos, instrumental, ropas y servicios higiénicos; estará aislada de los demás departamentos y, preferiblemente, en pabellón separado.

Estos establecimientos deberán disponer de una instalación de lavandería y desinfección de ropas.

Sanatorios y Hospitales.

Artículo 4.4.4. Los establecimientos en que se atiendan enfermos de ambos sexos tendrán recintos separados para hombres, mujeres y para niños.

Las salas para enfermos tendrán una cabida máxima de 30 camas y deberán cumplir con las disposiciones establecidas en los números anteriores del presente Capítulo, con las modificaciones siguientes:

1. Las salas recibirán el sol, a lo menos por uno de sus costados principales, durante tres horas en el día más corto del año.

2. Dispondrán de inodoros, duchas y lavamanos, a razón de uno de cada uno de estos artefactos, por cada 12 enfermos, o fracción superior al tercio de esta cifra.

3. La superficie total mínima de ventanas en cada sala será equivalente a 1/5 de la superficie del piso y un 40% de esa superficie deberá abrir fácilmente en su parte superior.

Los sanatorios y hospitales deberán estar totalmente separados de los edificios colindantes por muros cortafuego.

CAPÍTULO 5
LOCALES ESCOLARES Y HOGARES ESTUDIANTILES

Artículo 4.5.1. Todo edificio que se construya para local escolar u hogar estudiantil, como asimismo, los edificios que en el futuro se destinen a dichos usos, deberán cumplir con las disposiciones contenidas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en la presente Ordenanza y, en especial, con las normas del presente Capítulo, las que prevalecerán sobre las de carácter general de esta Ordenanza, cuando ambas estén referidas a una misma materia.

Asimismo, estos edificios deberán cumplir con las disposiciones del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, en todo lo que corresponda. La ruta accesible conectará los accesos del edificio con las salas de clases, talleres, laboratorios, bibliotecas, salas de actividades, las salas del personal docente y administrativo, los servicios higiénicos, el o los patios, la cancha o la multicancha, el gimnasio y el auditorio, si contare con estos. Igualmente, deberá conectar el o los estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el proyecto los contemple.[1]

Sin perjuicio de lo anterior, los establecimientos educacionales que optaren a las subvenciones que otorga el D.L. N°3.476, de 1980, deberán además, cumplir con los requisitos establecidos en dicho cuerpo legal o en sus reglamentos, siendo de responsabilidad del Ministerio de Educación Pública verificar su cumplimiento.

Artículo 4.5.2. Los edificios a que se refiere el presente Capítulo se calificarán como locales escolares cuando se construyan o habiliten con el objeto de desarrollar un proceso de enseñanza-aprendizaje correspondiente a los niveles Parvulario, General Básico, Medio, Básico Especial, Superior o Educación de Adultos, sea o no en calidad de Cooperador de la Función Educacional del Estado. El nivel Parvulario comprenderá Sala Cuna y Jardín Infantil.

Se calificarán como Hogares Estudiantiles las edificaciones destinadas a residencia y albergue de estudiantes, sea que éstas estén emplazadas dentro del mismo predio, integradas o no al local escolar, o se ubiquen en predios independientes.

Artículo 4.5.3. Las solicitudes de permiso para construir locales escolares o para adecuar edificios existentes para tal fin, podrán ser admitidas a tramitación por la Dirección de Obras Municipales únicamente si el Plan Regulador Comunal vigente a la fecha de la respectiva solicitud, contempla, ya sea implícita o explícitamente, el uso de suelo de equipamiento educacional para el sector en el cual se pretenden localizar. Asimismo, el cambio de destino de las edificaciones para estos fines, deberá también ser concordante con el uso de suelo permitido por dicho instrumento de planificación territorial. En el caso de áreas urbanas que no cuenten con normas al respecto, se entenderá que está autorizada su localización en cualquier ubicación de ella.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega inciso.

Lo dispuesto en el inciso precedente no será aplicable a los proyectos de equipamiento educacional de nivel parvulario, destinados a jardín infantil y/o sala cuna, los cuales se entenderán siempre admitidos conforme a lo señalado en el artículo 2.1.24. de esta Ordenanza.[1]

Los hogares estudiantiles se considerarán como vivienda, para el efecto de su localización. Cuando estén emplazados en el mismo predio que un local escolar, se considerarán equipamiento educacional.

Ningún local escolar ni hogar estudiantil podrá ser habitado o destinado a desarrollar un proceso de enseñanza-aprendizaje o dar residencia y albergue a estudiantes, antes de contar con certificado de recepción definitiva extendido por la Dirección de Obras Municipales.

No corresponderá a las Direcciones de Obras Municipales exigir ni verificar el cumplimiento de las normas legales y reglamentarias que deben observarse para gozar de subvención estatal, las que serán exigidas y controladas directamente por personal técnico del Ministerio de Educación Pública.

Artículo 4.5.4. Derogado.[2]

Artículo 4.5.5. Con el objeto de asegurar a los alumnos adecuados niveles de iluminación y ventilación natural, los recintos docentes correspondientes a salas de actividades, de clases, talleres y laboratorios, como asimismo el recinto destinado a estar-comedor-estudio y los dormitorios en hogares estudiantiles, deberán consultar vanos cuyas superficies mínimas corresponderán al porcentaje de la superficie interior del respectivo recinto que se indica en la siguiente tabla:

[1] Modificado por D.S. 56 – D.O. 16.01.10, intercala inciso.
[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, deroga artículo (a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).

% SUPERFICIE DEL RECINTO

	ILUMINACION		VENTILACION	
Regiones	Recintos docentes	Recintos Hogar estudiantil	Recintos docentes	Recintos hogar estudiantil
- De Arica y Paricanota - De Tarapacá, - De Antofagasta. - De Atacama - De Coquimbo	14	6	8	6
- De Valparaíso, - Metropolitana de Santiago, - Del Libertador General Bernardo O'Higgins - Del Maule	17	7	8	6
- De Ñuble, - Del Biobío, - De La Araucanía, - De Los Ríos - De Los Lagos, - De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo, - De Magallanes y de la Antártica Chilena	20	8	8	6

[1]

En los locales de Educación Superior y de Adultos se autorizará, como complemento, el uso de sistemas mecánicos de ventilación e iluminación artificial, cuando los niveles mínimos establecidos no se logren con ventilación e iluminación natural.

En los recintos docentes, el estándar de iluminación deberá provenir de ventanas ubicadas en las paredes y se podrá complementar con iluminación cenital.

[1] Modificado por D.S. 94 - D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza tabla.

Las ventanas de los recintos docentes ubicados en pisos superiores al del terreno natural, deberán proveerse de antepechos de una altura no inferior a 0,95 m.

Los vanos para ventilación deberán permitir, preferentemente, una aireación por la parte superior de los recintos.

En salas cunas, ubicadas en pisos superiores al del terreno natural, las ventanas, balcones y terrazas, deberán contar con una protección no escalable de una altura mínima de 1,40 m.

Artículo 4.5.6. Con el objeto de asegurar un área y volumen de aire adecuados a la capacidad de alumnos, las salas de actividades, salas de clases, los talleres, laboratorios y bibliotecas, deberán cumplir con los estándares que se indican en la tabla siguiente:

NIVEL DE LOCAL ESCOLAR	VOLUMEN DE AIRE m3/al.	SUPERFICIE SALA DE CLASES Y ACTIVIDADES m2/al	SUPERFICIE TALLERES Y LABORATORIOS m2/al	SUPERFICIE BIBLIOTECA m2/al
-Parvulario: Sala cuna Jardín infantil	 6,00 2,60	 2,50 1,10	 - -	 - -
-General básico y medio -Básico Especial	3,00 3,00	1,10 2,00	1,50 -	2,00 -
-Superior y Educación de adultos	4,50	1,10	1,50	2,00

Con el mismo objeto indicado en el inciso anterior, la superficie y volumen mínimos del recinto destinado a estar-comedor-estudio en hogares estudiantiles será de 1,80 m2 por alumno y de 3,00 m3 por alumno, respectivamente. La superficie y volumen mínimos de los dormitorios de estos hogares será de 5,00 m2 por cama o litera a nivel de piso y de 6,00 m3 por alumno, respectivamente.

Los recintos nombrados en los incisos primero y segundo del presente artículo deberán tener, además, una altura mínima de 2,20 m de piso a cielo.

Artículo 4.5.7. Los hogares estudiantiles y los locales escolares, exceptuados los del nivel superior y educación de adultos, deberán consultar superficies destinadas a patio, aptas para el esparcimiento de los alumnos y para el desarrollo de actividades de educación física, deportivas, celebraciones y otras, cuyo tamaño se indica en la tabla siguiente. Una parte de dicha superficie deberá estar cubierta conforme a lo señalado a continuación:

NIVEL DEL LOCAL	SUPERFICIE TOTAL DE PATIO EXIGIBLE E INCREMENTO	SUPERFICIE DE PATIO EXIGIBLE A SER CUBIERTA E INCREMENTO	
	Todas las regiones del país	REGIONES - De Arica y Parinacota - De Tarapacá - De Antofagasta - De Atacama - De Coquimbo - De Valparaíso - Metropolitana de Santiago - Del Libertador General Bernardo O'Higgins	REGIONES - Del Maule - De Ñuble - Del Biobío - De La Araucanía - De Los Ríos - De Los Lagos - De Aysen del General Carlos Ibañez del Campo - De Magallanes y de la Antártida Chilena
Sala cuna	Hasta 20 lact. 60 m2 Sobre 20 lact. 3 m2/lact.	- -	Hasta 20 lact. 20 m2 Sobre 20 lact. 1 m2/lact.
Jardín Infantil	Hasta 30 párv. 90 m2 Sobre 30 párv. 3 m2/párv.	- -	Hasta 20 párv. 20 m2 Sobre 20 párv. 1 m2/párv.
General básica y media	Hasta 60 al. 150 m2 Sobre 60 al. 2,50 m2/al.	Desde 180 al. Hasta 270 al. 70 m2 Sobre 270 al. 0,15 m2/al.	Desde 180 al. Hasta 270 al. 70 m2 Sobre 270 al. 0,15 m2/al.
Básico especial	Hasta 40 al. 120 m2 Sobre 40 al. 3,00 m2/al.	- -	- -
Hogar estudiantil	Hasta 20 al 50 m2 Sobre 20 al. 2,50 m2/al.	- -	- - [1]

[1] Modificado por D.S. 30 – D.O. 12.04.01; por D.S. 94 - D.O. 18.06.08, reemplaza locuciones.

Los patios, para los niveles general básico y medio, deberán tener un ancho mínimo de 5,50 m, pudiendo ubicarse en niveles distintos al del terreno natural.

La superficie total de patio exigida, se calculará sumando todas las superficies descubiertas y las cubiertas, más las circulaciones inmediatas lateralmente abiertas.

La superficie total de patio exigible a ser cubierta, podrá cumplirse imputando las superficies cubiertas consultadas para el desarrollo de actividades de educación física, siempre que éstas no sean inferiores en su ancho a 5,50 m y en su superficie a 70 m2.

La parte cubierta del patio tendrá una superficie máxima exigible de 100 m2, podrá ser abierta por uno a más lados o ser totalmente cerrada y deberá contar con pavimento y con un material de cubierta adecuado a la zona, de acuerdo a las características climáticas del lugar, que garantice una permanencia protegida a los alumnos.

Si la sala cuna se ubica en pisos superiores al del terreno natural, la superficie total de patio será, en todo el país, de 20 m2 hasta 20 alumnos, la que se incrementará en 1 m2 por alumno sobre los 20 alumnos, con un máximo exigible de 100 m2. La superficie resultante podrá ubicarse en una terraza u otro recinto. En las Regiones del Maule, de Ñuble, del Biobío, de La Araucanía, de Los Ríos, de Los Lagos, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, dicha superficie deberá ser cubierta.[1]

Los locales escolares de niveles generales básico y medio con capacidad igual o superior a 135 alumnos, deberán contar con una superficie mínima de 18 m por 30 m destinada a una multicancha pavimentada, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida. Excepcionalmente, en los locales existentes en que no sea posible emplazar al interior del establecimiento una multicancha de las dimensiones señaladas, se permitirá su localización en otro predio emplazado en la misma comuna o en una comuna adyacente donde exista o se haya aprobado la construcción de una multicancha. En tal caso el propietario deberá acreditar junto a la solicitud del permiso ante la Dirección de Obras Municipales la compra, el arriendo o el título que le permita la ocupación de dicho terreno o instalación.[2]

Cuando los locales escolares atiendan además al jardín infantil, deberán contar con patio independiente para el uso exclusivo de los alumnos del jardín, cuya superficie será la que señala para dichos patios la tabla inserta en el inciso primero, debiendo cumplir con las demás características exigidas en el presente artículo.

En casos calificados por el Director de Obras Municipales, previo informe favorable de las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Educación y de Vivienda y Urbanismo, se podrá rebajar hasta en un 50% los estándares mínimos de patios para los niveles de educación general básico y medio y básico especial, cuando se trate de establecimientos existentes al 17 de noviembre de 1997, fecha de publicación en el Diario Oficial de la Ley Nº19.532, que amplíen sus instalaciones para acogerse al régimen de jornada escolar completa diurna.

[1] Modificado por D.S. 94 - D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza frase.
[2] Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, agrega oración.

En los casos señalados en el inciso anterior, el Director de Obras Municipales deberá autorizar la construcción del proyecto, si los patios considerados cumplen con las disposiciones de este artículo y si las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Educación y de Vivienda y Urbanismo han informado favorablemente la disminución de dicho estándar.[1]

Artículo 4.5.8. Los locales escolares y hogares estudiantiles deberán contar con recintos destinados a servicios higiénicos para uso de los alumnos, del personal docente y administrativo y del personal de servicio. El servicio higiénico para personas con discapacidad deberá estar incorporado dentro de los recintos para uso de los alumnos y de las alumnas, lo mismo que las duchas.

Igualmente, dentro de los servicios higiénicos para el personal docente, administrativo y de servicio, se contemplará un servicio higiénico para personas con discapacidad pudiendo ser de uso alternativo de ambos sexos. Estos servicios higiénicos deberán ajustarse a lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.[2]

Los servicios higiénicos para uso del personal docente y administrativo y del personal de servicio deberán estar en recintos separados de los de uso de los alumnos y contar con la dotación mínima de artefactos exigidos por el Ministerio de Salud para los lugares de trabajo, de conformidad a la legislación vigente.

Los recintos destinados a servicios higiénicos de uso de los alumnos, deberán contar con la dotación mínima de artefactos que se indica en el presente artículo.

Cuando se instalen lavamanos corridos o urinarios de pared se considerará una equivalencia de 0,50 m por artefacto.

Cuando la dotación de artefactos resultante de la aplicación de las tablas siguientes, dé una cifra con fracción igual o superior a media unidad, se deberá elevar al entero inmediatamente superior.

[1] Modificado por D.S. 30 – D.O. 12.04.01, agrega incisos.
[2] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega frase.

1. **Nivel Parvulario:**

a) Sala Cuna - Cada sala de mudas y hábitos higiénicos:

NUMERO BASE DE ARTEFACTOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NUMERO BASE POR AUMENTO DE NIÑOS
1 Bañera con agua caliente hasta 20 niños	1 Bañera con agua caliente por cada 20 niños.
1 Lavamanos hasta 20 niños	1 Lavamanos por cada 20 niños
1 Lavamanos para adultos	- - -
1 Inodoro	- - -

La sala de amamantamiento y control de salud de la sala cuna deberá contar como mínimo con 1 lavamanos para uso de los adultos.

b) **Jardín Infantil** - Cada sala de hábitos higiénicos:

NUMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NUMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NUMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
1 Tineta con agua caliente sobre 30 alumnos	- - -
2 Lavamanos hasta 20 alumnos	1 Lavamanos por cada 10 alumnos
2 Inodoros hasta 30 alumnos	1 Inodoro por cada 15 alumnos

Los artefactos para uso de los alumnos del nivel parvulario deberán ser adecuados a la estatura de los usuarios. Los servicios higiénicos para personas con discapacidad en este nivel deberán cumplir este mismo requisito.[1]

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega frase.

2. **Niveles General Básico, Medio, Superior y Educación de Adultos:**

NUMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NUMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NUMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
2 Lavamanos hasta 60 alumnas	1 Lavamanos por cada 40 alumnas
2 Lavamanos hasta 60 alumnos	1 Lavamanos por cada 40 alumnos
2 Inodoros hasta 60 alumnas	1 Inodoro por cada 30 alumnas
2 Inodoros hasta 60 alumnos	1 Inodoro por cada 60 alumnos
1 Urinario hasta 60 alumnos	1 Urinario por cada 60 alumnos
1 Ducha hasta 60 alumnas	1 Ducha por cada 60 alumnas
1 Ducha hasta 60 alumnos	1 Ducha por cada 60 alumnos

El número de duchas que resulte de aplicar la tabla anterior, podrá disminuirse a 6 duchas por sexo.

Cuando el local escolar consulte una capacidad no superior a 30 alumnas o alumnos, bastará consultar sólo un lavamanos y un inodoro por sexo y un urinario para alumnos.

Cuando el local escolar consulte una capacidad no superior a 60 alumnos, sumados mujeres y hombres, sólo se exigirá una ducha para uso alternativo de ambos sexos. En el nivel superior y educación de adultos no se exigen duchas. Igualmente, cuando el local escolar consulte una capacidad no superior a 60 alumnos, el servicio higiénico para personas con discapacidad podrá ser de uso alternativo de ambos sexos. [1]

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega frase.

3. Servicios higiénicos para hogares estudiantiles:

NUMERO BASE DE ARTEFACTOS POR NUMERO DE ALUMNOS	INCREMENTO DE ARTEFACTOS SOBRE NUMERO BASE POR AUMENTO DE ALUMNOS
2 Lavamanos hasta 20 alumnas	1 Lavamanos por cada 10 alumnas
2 Lavamanos hasta 20 alumnos	1 Lavamanos por cada 10 alumnos
2 Inodoros hasta 20 alumnas	1 Inodoro por cada 10 alumnas
2 Inodoros hasta 20 alumnos	1 Inodoro por cada 20 alumnos
1 Urinario hasta 20 alumnos	1 Urinario por cada 20 alumnos
2 Duchas hasta 20 alumnas	1 Ducha por cada 10 alumnas
2 Duchas hasta 20 alumnos	1 Ducha por cada 10 alumnos

Cuando el local escolar de nivel general básico atienda además a alumnos de Jardín Infantil, deberá contar con un recinto de servicios higiénicos independiente para el uso exclusivo de los alumnos del jardín, con las características consultadas en el presente artículo en el número 1. letra b), exceptuada la tineta.[1]

Los locales escolares de nivel general básico y los hogares estudiantiles ubicados en el sector rural, donde no exista red de agua potable podrán disponer como única fuente de la misma de un pilón proveniente de una noria o pozo sanitario u otro sistema aprobado por la autoridad sanitaria, sin que les sean exigibles los lavamanos y duchas señalados en el presente artículo en los números 2. y 3. Cuando en estas mismas edificaciones no se puedan instalar servicios higiénicos con arrastre de agua, deberán disponer de instalación de letrinas sanitarias en número necesario para proceder al reemplazo de los inodoros indicados en el presente artículo en los números 2. y 3., sin que les sea exigible un número de letrinas en reemplazo de los urinarios a que dichos puntos se refieren.

Artículo 4.5.9. Con el objeto de asegurar una evacuación expedita de los recintos de uso de los alumnos en locales escolares y en los hogares estudiantiles, las circulaciones horizontales deberán cumplir con un ancho libre mínimo calculado conforme a la siguiente tabla:

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, eliminado inciso 13º.

ANCHOS LIBRES EXIGIBLES EN CIRCULACIONES HORIZONTALES [1]

	CON RECINTOS EN UN LADO	CON RECINTOS EN AMBOS LADOS	INCREMENTOS
Parvulario hasta 60 al.	0,90 m	1,20 m	0,15 m por cada 30 al.
General Básico, Medio, Superior, Educación de Adultos y Hogar Estudiantil: hasta 180 al.	1,80 m	2,40 m	0,15 m por cada 30 al.

En el nivel parvulario, si la circulación sirve a salas de actividades que tienen además puertas de salida directa al exterior, el ancho libre de la circulación, sea con recintos a uno o a ambos lados, podrá ser de 0,90 m.

Las circulaciones horizontales exteriores de los pisos superiores al primero, deberán tener una baranda de una altura mínima de 0,90 m, que no permita el paso de los alumnos ni su escalamiento. La baranda deberá diseñarse de manera que no pueda ser usada como asiento.

Artículo 4.5.10. Los locales escolares y hogares estudiantiles de más de un piso deberán consultar, al menos, una escalera principal de un ancho libre mínimo de 1,20 m el que se aumentará en 0,60 m por cada 120 alumnos de incremento, sobre 360 alumnos atendidos. Este estándar no será exigible para sala cuna de hasta 30 alumnos, en la cual, el ancho libre mínimo podrá reducirse a 0,90 m.

Los tramos de la escalera principal entre dos pisos, exceptuada únicamente la sala cuna de hasta 30 alumnos, deberán ser rectos y separados por a lo menos un descanso, cuando estos tramos consulten más de 16 gradas. Las gradas tendrán una altura máxima de 0,18 m y una huella, en proyección horizontal, no inferior a 0,25 m.

En los locales escolares con 135 alumnos atendidos en los pisos superiores y en hogares estudiantiles con 40 alumnos atendidos en los pisos superiores, en el caso de consultar una sola escalera, se exigirá además, una escalera de escape de tramos rectos, de un ancho libre mínimo de 0,90 m, con ubicación distanciada de la escalera principal, de modo que garantice una evacuación alternativa en casos de emergencia.[2]

[1] Modificado por D.S. 85 – D.O. 25.08.93, reemplaza expresión en cuadro inserto en inciso 1º.
[2] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, sustituye inciso 3º.

Las escaleras consultarán pasamanos a ambos lados, a una altura mínima de 0,90 m, diseñados de manera que no puedan ser usados como asiento. El espacio bajo el pasamanos, deberá diseñarse de modo que impida el paso de los alumnos y su escalamiento.

La desembocadura de las escaleras en el primer piso, siempre deberá entregar a un espacio exterior o a uno que se comunique directamente con el exterior, y, en ambas situaciones, la distancia mínima entre la primera grada y la puerta de salida, deberá ser equivalente a una y media vez el ancho de la escalera.

En cada piso, la distancia de las escaleras desde su última grada hasta la puerta del recinto más alejado, no podrá ser superior a 40 m, y hasta la puerta del recinto más cercano al que sirve, no podrá ser inferior a 2 m.

Las cajas de escaleras que sirvan pisos donde se ubiquen recintos correspondientes a sala cuna, deberán tener una protección no escalable, de una altura mínima de 1,40 m, diseñada de manera de impedir la caída de los niños por la escalera o al vacío.

Todas las escaleras a que se refiere el presente artículo deberán tener siempre un recubrimiento de material antideslizante.

Artículo 4.5.11. Las salas cunas ubicadas en pisos superiores al del terreno natural, deberán contar con un sistema de evacuación para casos de emergencia, que garantice la salida de los alumnos a una zona de seguridad del local.

Artículo 4.5.12. Con el objeto de asegurar la evacuación expedita de los edificios destinados a locales escolares y hogares estudiantiles, la suma de los anchos mínimos libres de las puertas de salida al exterior deberá ser igual a la suma de los anchos de las circulaciones horizontales y escaleras que evacuen a través de ellas.

El ancho mínimo libre de los vanos no podrá ser inferior a 1,40 m, debiendo las puertas abatirse hacia el exterior, y ubicarse distanciadas entre sí de manera de garantizar una evacuación alternativa.

El ancho mínimo libre de la o las puertas de los cierros exteriores que se consulten en la línea oficial, deberá ser igual a la suma de los anchos de las puertas de salida al exterior de los edificios que enfrenten dichos cierros.

Los hogares estudiantiles de hasta 100 alumnos deberán consultar una puerta de escape al exterior, con una hoja de 0,90 m de ancho, ubicada distante de la puerta principal, de manera de garantizar una evacuación alternativa. Por cada 100 alumnos adicionales se consultará otra puerta de escape, de iguales características.

Artículo 4.5.13. Las puertas de los recintos docentes y de los recintos de los hogares estudiantiles no podrán ser de correderas, deberán abatirse hacia afuera del recinto y de modo que no interrumpan la circulación.

El ancho mínimo de la hoja de puerta será el que se indica en la tabla siguiente, debiendo consultarse dos salidas, de una o dos hojas indistintamente, cuando la superficie exceda los 60 m2, debiendo distar entre sí, a lo menos 5 m.

NIVEL DE LOCAL ESCOLAR	ANCHO MINIMO DE PUERTA	
	1 Hoja	2 Hojas
Parvulario	0,80 m	0,60 m cada hoja
General Básico, Medio, Superior, Educación de Adultos y Hogar Estudiantil	0,90 m	0,60 m cada hoja

En los hogares estudiantiles, los dormitorios con capacidad de hasta 40 alumnos, deberán contar, a lo menos, con dos salidas de un ancho mínimo de 0,90 m cada una. Sobre los 40 alumnos, una de las puertas consultará 2 hojas de 0,60 m cada una. Por cada 40 alumnos adicionales se deberá consultar, además, otra puerta de 0,90 m de ancho. Estas puertas deberán ubicarse distanciadas, de manera de garantizar una evacuación alternativa.

Artículo 4.5.14. Todas las puertas a que se refiere el presente Capítulo tendrán un vano de altura mínima de 2 m.

CAPÍTULO 6
EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO Y LOCALES ANEXOS

Artículo 4.6.1. Estos edificios deben cumplir, en cuanto les sean aplicables, las disposiciones generales de esta Ordenanza, en especial las relativas a edificios de uso público y las señaladas en los Capítulos 1, 2 y 3 de este mismo Título.[1]

Artículo 4.6.2. Los departamentos anexos o los destinados al culto, tales como casas de habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales destinados a la enseñanza, deben cumplir con las condiciones de esta Ordenanza, en cuanto les sean aplicables.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 7
TEATROS Y OTROS LOCALES DE REUNIONES

Artículo 4.7.1. Los edificios destinados a teatros, auditorios y salas de exhibiciones cinematográficas, comprendidas todas ellas bajo la denominación genérica de teatros y otros locales de reuniones públicas, deben cumplir los requisitos siguientes:[1]

1. Los locales con cabida superior a 1.000 personas deben tener acceso a dos calles de ancho no inferior a 12 m o bien a una calle de ancho no inferior a 12 m y a un espacio libre que comunique directamente con una calle y que tenga un ancho superior a 3 m, siempre que los muros colindantes de este espacio sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F-60, según la norma NCh 935/1, o la que la reemplace.

2. Los locales con cabida mayor de 500 y menor de 1.000 personas deben tener un acceso principal directamente a una calle y, además, uno de sus costados, con acceso directo a calle por medio de un espacio libre o patio de un ancho no menor de 2,60 m siempre que los muros colindantes de este patio o espacio libre sean asísmicos y con resistencia a la acción del fuego correspondiente a lo menos a la clase F-60, según la norma NCh 935/1, o la que la reemplace. Podrá aceptarse el acceso a una sola calle cuando el eje principal de la sala de espectáculos sea paralelo a aquélla y ninguna localidad (asiento de una sala de espectáculos) diste más de 25 m de la puerta de salida a dicha calle.

3. Los locales con cabida inferior a 500 personas deben tener su acceso principal directamente a una calle o a un espacio libre de ancho no menor de 9 m.

4. Sin embargo, todos los locales con cabida inferior a 1.000 personas podrán tener acceso a calle por medio de dos pasillos independientes de ancho no menor de 3 m, o por un espacio libre de ancho no menor a 5 m, siempre que los edificios que rodean los pasillos o espacios libres sean asísmicos y construidos con resistencia mínima al fuego de tipo b.

Los anchos fijados para los patios, pasillos y otros espacios libres se medirán entre paramentos de columnas u otros elementos salientes de la construcción.

Artículo 4.7.2. Los espacios libres o patios laterales a que se refiere el artículo anterior podrán tener un ancho constante en toda su longitud o tener un ancho creciente desde la línea del muro de boca del proscenio o de los locales más lejanos destinados al público, hasta la calle, conservándose el ancho medio indicado.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza expresiones.

Estos patios o espacios libres tendrán su piso o pavimento en un solo plano. Podrán tener rejas de todo su ancho en la línea de la calle, dispuestas de manera que puedan mantenerse abiertas durante los espectáculos o reuniones.

Artículo 4.7.3. Los edificios a que se refiere el presente Capítulo deben construirse cumpliendo las respectivas exigencias establecidas en la presente Ordenanza y, en especial, las normas de este Capítulo, las que prevalecerán sobre las de carácter general de esta Ordenanza cuando ambas estén referidas a una misma materia.

Estos edificios deberán construirse de las clases A o B que establece el artículo 5.3.1. de esta Ordenanza, cuando su cabida total sea superior a 1.000 personas, o cuando las aposentadurías para personas comprendan más de un piso principal y un balcón o galería.

En los sectores destinados a las aposentadurías o a los asientos fijos, según corresponda, se consultarán espacios libres horizontales de 1,20 m de largo por 0,90 m de ancho, reservados para personas con discapacidad en silla de ruedas. Deberán estar antecedidos o precedidos de un espacio libre y horizontal de un diámetro mínimo de 1,50 m que permita el giro en 360° de una silla de ruedas. Se ubicarán uniformemente repartidos en la sala e integrados en los costados de las líneas de aposentadurías o de asientos fijos, de modo que la persona con discapacidad en silla de ruedas pueda ser asistida o acompañada en todo momento. Se ubicarán, además, próximos al nivel de acceso de la sala y la circulación interior para acceder a los espacios libres deberá tener 0,90 m como ancho mínimo, estar libre de peldaños y conectada a la ruta accesible. Estos espacios libres deberán estar señalizados con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). La cantidad mínima de espacios libres se calculará según la siguiente tabla:

Cantidad de Asientos	**Cantidad de espacios libres horizontales para Personas con Discapacidad**
Desde 1 hasta 50	1
Sobre 51 hasta 100	2
Sobre 101 hasta 150	3
Sobre 151 hasta 300	4
Sobre 301 hasta 500	5
Sobre 501 hasta 5.000	5 + 1 por cada 300 o fracción, entre 501 y 5000
Sobre 5.000	19 + 1 por cada 500 o fracción, sobre 5000 [1]

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza inciso.

El diseño de la línea de visión para los espacios libres a los que se refiere el inciso precedente deberá ser similar al previsto para los demás espectadores, no pudiendo ser interrumpida por espectadores de pie en caso que les antecedan una o más filas de graderías, aposentadurías o asientos fijos. Estas mismas reglas se aplicarán a los anfiteatros o las graderías que se consulten al interior de espacios públicos o privados. Si contaren con escenario, se aplicará lo dispuesto sobre esta materia en el artículo 4.7.7. de esta Ordenanza.[1]

Artículo 4.7.4. Los locales o salas destinadas a los usos a que se refiere el presente Capítulo deberán estar totalmente rodeados de muros cortafuego.

Artículo 4.7.5. Los teatros que no tengan su sala principal en primer piso deberán cumplir los requisitos siguientes:

1. El edificio debe construirse en su totalidad de las clases A o B de la presente Ordenanza.

2. Los vestíbulos, pasadizos y escaleras que conduzcan a las salas de espectáculos y demás destinadas al público deben ser independientes de los locales situados en primer piso.

3. No podrán consultarse recintos bajo o encima del ocupado por la sala del teatro, que puedan destinarse a depósito o para la venta de productos o materiales inflamables, o que puedan originar incendios.

4. Las escaleras que den acceso a los recintos del piso principal del teatro serán de tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no inferior a 2 m. No habrá más de 16 gradas por tramo y la altura de éstas no será mayor de 0,16 m y el ancho no inferior a 0,30 m, debiendo mantenerse la condición: 2 h + a = 0,62 m si se adoptaren cifras distintas de esos límites.

5. El ancho total de los pasillos o zaguanes de salida, así como el de las puertas de acceso a los recintos para el público, será equivalente a 1 m por cada 125 espectadores que puedan transitar por ellos.

Artículo 4.7.6. La capacidad volumétrica de los locales destinados a los espectadores no será inferior a 3 m3 por persona, debiendo, en todo caso, establecerse la ventilación de manera que se aseguren las condiciones higiénicas que prescriban las normas oficiales correspondientes. No obstante, podrá disminuirse esta capacidad cúbica en caso de emplearse medios mecánicos adecuados.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.2016, agrega inciso.

Artículo 4.7.7. Los escenarios y los camarines de los artistas tendrán acceso independiente al de los espectadores.

No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos recintos y la sala de espectáculos.

En caso que los edificios a los que se refiere este capítulo, contemplen un escenario, éste deberá ser accesible desde la sala de espectáculos. El desnivel entre el escenario y el nivel de la sala contiguo a éste, se salvará a través de una rampa antideslizante de ancho mínimo de 0,90 m, con pendiente máxima de 10% y protección lateral de al menos 10 cm de alto, o con un dispositivo mecánico elevador que permita su uso en forma autónoma y segura.[1]

Artículo 4.7.8. Los camarines de los artistas no tendrán menos de 4 m2 por persona; podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente, y estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.

Artículo 4.7.9. La autoridad municipal podrá hacer instalar, por cuenta del propietario, grifos contra incendio en la acera contigua al teatro o sala de reuniones de cabida superior a 300 personas. Estos grifos se ubicarán a una distancia aproximada de 50m de la puerta principal del edificio.

Artículo 4.7.10. Los locales destinados a talleres y habitaciones de cuidadores deberán contar con accesos independientes a los de los espectadores.

Artículo 4.7.11. En la techumbre del escenario se dispondrán claraboyas de cierre hermético, que puedan abrirse o romperse en caso de incendio. Estas claraboyas tendrán una superficie equivalente a 1/10 del área de dicho local.

Artículo 4.7.12. Los teatros y salas de reunión estarán dotados de doble instalación de luz; una especial de seguridad, destinada a la sala de espectáculos, vestíbulos, corredores, pasillos y puertas de escape, que se establecerá con artefactos protegidos y de manera que no quede expuesta a interrupciones por ninguna causa de origen interno; y la instalación general, que deberá funcionar independientemente de la anterior, de acuerdo con la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega inciso.

Artículo 4.7.13. No se permitirá consultar instalaciones que empleen esencias minerales, alcoholes y líquidos inflamables para el alumbrado, calefacción o ventilación de las salas de espectáculos y recintos destinados al público. Sin embargo, se permitirá emplear los sistemas de calefacción a petróleo, siempre que el campo productor de calor se encuentre fuera de la sala.

Se prohibe, asimismo, la colocación de generadores de gas, electricidad, vapor o agua caliente en los locales mismos destinados al público.

Los generadores deben instalarse en locales especiales, construidos sin comunicación alguna con la sala de espectáculos, escenario, vestíbulos, corredores y escaleras para el uso del público.

Artículo 4.7.14. El ancho de los pasillos, puertas interiores, corredores, escaleras, puertas de calle y demás pasos y salidas, ubicados en el trayecto que deben seguir las personas al desalojar un teatro o sala de reuniones, se determinará a razón de 1 m por cada 125 personas que por ellos deban pasar, de acuerdo con la cabida correspondiente.

Las puertas exteriores del frente principal y las de acceso a las salas de espectáculos de los teatros, cualquiera que sea su cabida, tendrán un ancho no inferior a 2 m y la suma total de sus anchos deberá cumplir con lo dispuesto en el inciso anterior.

Artículo 4.7.15. Las puertas de los locales destinados al público deberán abrirse hacia afuera y estar provistas de dispositivos de suspensión que permitan abrirlas o eliminarlas con toda rapidez en los casos de alarma.

Estas puertas de acceso para las personas serán independientes de las que se consulten para el servicio de vehículos.

Artículo 4.7.16. Las puertas laterales y de escape, y las de pasillos y vestíbulos que conduzcan a las escaleras, tendrán letreros luminosos sobre su dintel con la indicación de "Salida".

Artículo 4.7.17. Se establecerán escaleras o rampas independientes de la sala misma, para las aposentadurías superiores o inferiores, sean éstas balcones o galerías.

Artículo 4.7.18. Las escaleras deben cumplir con los siguientes requisitos:

1. Entregarán a vestíbulos que estén en comunicación directa con las aposentadurías que sirvan y serán de ancho libre no menor de 1,20 m.

2. Serán de tramos rectos, separados por descansos de longitud no inferior a 1,20 m . Los descansos en los cambios de dirección no tendrán un largo inferior al ancho de la escalera.

3. Cada tramo podrá tener hasta 16 gradas y cada una de éstas no tendrá más de 0,16 m de altura, ni ancho menor de 0,30 m.

4. Cuando el ancho de la escalera sea superior a 3 m, se deberá agregar a los pasamanos laterales un doble pasamanos central que la divida en dos secciones paralelas.

5. Las aposentadurías superiores o inferiores al primer piso, con cabida superior a 500 personas, deberán estar provistas de dos escaleras, ubicadas en lados opuestos.

6. Las escaleras y cajas de escaleras que sirvan los locales destinados al público no podrán tener comunicación alguna con los subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.

Artículo 4.7.19. No podrá haber gradas o peldaños en el piso de la sala principal ni en el de los vestíbulos, pasillos y corredores ligados con ellos. Las diferencias de nivel se salvarán con planos inclinados de pendiente no mayor de 10%. Para rampas de más de 10m de desarrollo, la pendiente disminuirá proporcionalmente.

Sin perjuicio de lo anterior, cuando el sistema de proyección corresponda a pantalla panorámica, regirán las siguientes disposiciones para el piso de la platea, escaleras y escapes:

1. El plano inclinado del piso de la platea tendrá una pendiente máxima del 15%.

2. Si se produjeran pendientes mayores se salvarán con gradas que se distribuirán uniformemente en la parte del pasillo de mayor pendiente.

3. Se permitirán soluciones mixtas de rampas y gradas, si se adoptan sistemas especiales de iluminación que señalen cada grada y comunicando, separadamente, al "Escape", la zona de gradas y la zona de rampa.

4. Los pasillos centrales de platea se comunicarán con el foyer, sin producir cambios de dirección.

5. Las escaleras tendrán una sola dirección y comunicarán directamente a la calle o espacios públicos comunicados con ella. Sus tramos serán rectos, de no más de 16 gradas por tramo y en que se cumpla la relación de 2h + a = 0,62 m.

6. Regirán, además, todas las disposiciones del presente Capítulo que no se contrapongan a las aquí enunciadas.

Artículo 4.7.20. No se permitirán pasillos, escaleras, corredores, o similares que puedan originar corrientes encontradas de tránsito, ni instalaciones de quioscos, mostradores, mamparas giratorias o no, o cualquiera otra instalación que entorpezca la fácil y rápida desocupación de los locales en casos de incendio o pánico.

Artículo 4.7.21. Los teatros, locales de espectáculos públicos y de reuniones, deberán tener en cada piso servicios higiénicos para ambos sexos, en la siguiente proporción, de acuerdo con su capacidad:

1. Hasta 1.000 personas, un inodoro por cada 125 personas y un urinario por cada 70 personas.

2. Sobre 1.000 y hasta 2.000 personas, un inodoro más por cada 250 personas y un urinario más por cada 125.

3. Sobre 2.000 y hasta 3.000 personas, un inodoro más por cada 500 personas y un urinario más por cada 250.

4. Sobre 3.000 personas, un inodoro más por cada 1.000 y un urinario más por cada 500 personas.[1]

5. Los camarines tendrán los servicios higiénicos que determine la Dirección de Obras Municipales.

Además de los artefactos indicados en los números 1. al 4., habrá un lavamanos por cada inodoro independiente y cuando éstos estén agrupados en una sola unidad, habrá como mínimo un lavamanos por cada 4 inodoros.

Los teatros y otros locales de reuniones, deberán contar con un recinto independiente destinado a servicio higiénico para personas con discapacidad conforme a los requisitos y características establecidas en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, debiendo agregarse un recinto más por cada 200 personas o fracción que exceda de esa cantidad.[2]

Artículo 4.7.22. La disposición de los asientos para el público, en salas con cabida superior a 500 personas, deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, reemplaza expresión en Nº4.
[2] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza expresión.

1. Los pasillos interiores de platea tendrán un ancho mínimo de 1,20 m en su punto más cercano al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida, en un mínimo de 0,025 m por cada metro de longitud de pasillo.

2. Los pasillos de platea que sirvan asientos de un solo lado tendrán un ancho mínimo de 0,65 m en su punto más próximo al escenario. Este ancho se aumentará hacia los puntos de salida en un mínimo de 0,015 m por cada metro de longitud del pasillo.

3. La distancia mínima entre respaldo y respaldo de los asientos de platea será de 0,90 m y 1,00 m para los de funciones rotativas.

4. Las butacas tendrán los asientos plegables y un ancho libre entre brazos no inferior a 0,45 m.

5. No podrán ubicarse más de 18 asientos en una fila de platea entre dos pasillos, ni más de 14 en los balcones o galerías.

6. No podrán disponerse más de 9 asientos por fila con acceso a un solo pasillo de platea, ni más de 7 en los balcones o galerías.

7. La altura mínima entre el piso y el cielo, medida en el eje del asiento más alto, no será inferior a 2,50 m.

8. La distancia horizontal entre el muro de boca y el asiento más próximo, destinado a los espectadores, no podrá ser inferior a 6 m en los teatros de representaciones, ni a 5 m en las salas de audiciones musicales o exhibiciones cinematográficas y otras salas de reunión. La distancia de la pantalla en las exhibiciones cinematográficas al espectador más próximo será de 10 m como mínimo.

Artículo 4.7.23. Las salas destinadas a los espectadores estarán provistas de dispositivos eficaces o de instalaciones mecánicas de ventilaciones y de calefacción, proyectadas en consideración a las condiciones climáticas locales.

Artículo 4.7.24. Las salas de exhibiciones cinematográficas podrán contar con cabinas o plataformas para los equipos de proyección, sin perjuicio del cumplimiento de las siguientes disposiciones, según corresponda.

1. Cabina.

Corresponde a un recinto cerrado, fuera o al interior de la sala, en la que se ubicarán el o los proyectores, el equipo de sonido y otras instalaciones necesarias para ambos equipos.

A) **Cabina de Proyección Opto-Mecánica.**

Recinto fuera de la sala, que contendrá los proyectores del tipo opto-mecánico, cumpliendo además los siguientes requisitos:

- Tendrán un cubo interior de 20 m3 a lo menos por cada aparato proyector.
- Estarán provistas ele medios adecuados para extinguir el incendio de películas.
- Tendrán una sola puerta de acceso, que abrirá hacia afuera y que cerrará en forma hermética.
- Las aperturas indispensables irán provistas de obturadores de cierre hermético.
- El acceso debe hacerse desde el exterior de la sala.
- Tendrán ventilación directa al exterior enteramente aislada de la sala.
- Estarán dotadas de una caja para guardar películas, de cierre hermético.
- Estarán dotadas de un servicio higiénico para el o los operadores.

B) **Cabina de Proyección Digital.**

Recinto, fuera o al interior de la sala, en la que se ubicarán el o los proyectores digitales. A su vez, deberán cumplirse los siguientes requisitos:

- Tendrá un cubo interior de a lo menos 12 m3 por cada aparato proyector y con iluminación no inferior a 100 lux para que el personal autorizado pueda ejecutar la mantención, revisión y/o reparación de los equipos. Su altura interior no será inferior a 2 m.
- Deberá contar con ventilación propia, suficiente para permitir la circulación del aire en su interior.
- El acceso a la cabina. estará restringido al público y podrá ser desde el exterior o desde el interior de la sala, a través de puertas, escotillas o escaleras de un ancho mínimo de 0,85 m. Desde el exterior, podrá ser directamente desde las vías de evacuación o a través de pasillos de servicio de ancho mínimo 0,90 m y de alto no inferior a 2,30 m.

2. **Plataforma de Proyección Digital.**

Corresponde a una estructura horizontal descubierta, ubicada al interior de la sala y elevada del suelo de ésta, sobre la que se ubicarán el o los proyectores, el equipo de sonido y otras instalaciones necesarias para ambos equipos. A su vez, deberán cumplirse los siguientes requisitos.

- Sus dimensiones serán de a lo menos 2,15 m de largo y 1,50 m de ancho por cada aparato proyector y la altura al cielo de la sala no será inferior a 2 m.

- No podrán ubicarse asientos en el área bajo la plataforma de proyección ni a menos de un metro de ésta. Si se considera un pasillo abierto al público bajo esta área, éste no tendrá menos de 2 m de altura libre.

- Deberá estar diseñada para soportar el peso de los equipos de proyección y de al menos dos miembros del personal autorizado. En sus costados deberá poseer barandas de una altura no inferior a 0,95 m.

- El acceso a la plataforma podrá ser desde el interior de la sala a través de escaleras de un ancho mínimo de 0,85 m cuyo acceso estará restringido al público.

Las cabinas y plataformas de proyección deberán contar sobre cada proyector con un extractor de aire exclusivo, que expulse directamente el aire hacia fuera de la sala y del edificio, o lo expulse indirectamente conectado a algún sistema de ventilación forzada para los mismos efectos. Asimismo, se deberá contar con un sistema de control de temperatura contactado al sistema de ventilación. Deberá existir un detector de humo conectado a un sistema central de detección y alarma contra incendios y a un equipo manual de extinción.

El proyecto de cálculo estructural deberá dar cuenta de la forma de estructuración de la cabina o de la plataforma, señalando en este último caso las cargas máximas admisibles.[1]

Artículo 4.7.25. Ningún teatro, sala de baile o de reunión podrá abrirse al uso público sin la inspección y aprobación previas de la construcción del edificio como de sus instalaciones eléctricas, de calefacción, de higiene y otras, por la Dirección de Obras Municipales.

[1] Modificado por D.S. 48 – D.O. 16.03.18, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 8
ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS[1]

Artículo 4.8.1. Los establecimientos deportivos y recreativos deberán cumplir, en cuanto les sean aplicables, las condiciones generales de diseño, seguridad y habitabilidad de esta Ordenanza.

Cuando estos establecimientos consideren graderías para espectadores, incluirán en ellas espacios libres horizontales de 1,20 m de largo por 0,90 m de ancho reservados para personas con discapacidad, los que deberán considerar las medidas, requisitos y características señaladas en el artículo 4.7.3. de esta Ordenanza. [2]

Artículo 4.8.2. Los proyectos de instalaciones deportivas tales como, estadios, gimnasios, piscinas públicas, pistas, canchas, multicanchas y demás localidades de dominio público o privado, destinados a la práctica de deportes, de actividades sociales o recreativas, tomando en cuenta su tipología, el impacto que genera su ubicación y las condiciones propias para su adecuado funcionamiento, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. **Tipología:** Se reconocen tres tipos de instalaciones deportivas, según sea su carga de ocupación, sean estos socios, espectadores o asistentes de cualquier denominación:

a) De nivel vecinal, los que tienen una carga de ocupación de hasta 1.000 personas.

b) De nivel comunal, los que tienen una carga de ocupación superior a 1.000 personas e inferior a 5.000.

c) De nivel regional o nacional, con una carga de ocupación superior a 5.000 personas.

2. **Localización:** La ubicación de este tipo de instalaciones deportivas dentro de las áreas urbanas deberá realizarse conforme a la zonificación que con dicho objeto establecen los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos. En caso que nada se diga, se aplicará lo dispuesto en los artículos 2.1.33. y 2.1.36. de esta Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación del título y artículos.
[2] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza inciso.

3. **Condiciones generales:**

a) En estadios con capacidad superior a 10.000 personas se debe posibilitar el acceso de vehículos de policía, ambulancia y bomberos al campo de juego.

Las zonas de evacuación deberán estar señalizadas y libres de elementos que impidan el paso, tales como barandas, torniquetes o dispositivos cuenta personas.

b) Para atender las necesidades de personas con discapacidad, se deberá considerar, además de los estacionamientos especiales requeridos, una ruta accesible desde éstos hasta el espacio libre destinado a los espectadores en silla de ruedas.[1]

c) Estarán dotados de camarines con vestidores, servicios higiénicos y duchas para ambos sexos, además de servicios higiénicos y duchas para personas con discapacidad, conforme a los requisitos y características que corresponda, establecidas en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, debiendo verificarse además lo siguiente:

- Las puertas de acceso a los camarines deberán considerar un ancho libre de paso de 1,2 m, para permitir el paso de una silla de ruedas deportiva.

- En su interior, el espacio destinado a circulación deberá permitir el giro en 360° de una silla de ruedas, debiendo contar para ello con una superficie libre de un diámetro de 1,50 m, separada del espacio de las duchas y de los asientos de los vestidores.

- Las duchas podrán contar con dimensiones mínimas de 0,80 m por 1,20 m y estarán preferentemente a nivel de piso. En caso de existir un desnivel con el nivel de piso terminado fuera de la ducha, la diferencia no será superior a 1 cm. En este caso los rebordes que se produzcan en el encuentro de ambos niveles deberán ser de aristas romas y cantos redondeados. Asimismo, deberán considerar un desnivel máximo hacia el desagüe de 0,5 cm, respecto del nivel de piso terminado de la ducha. Los módulos de ducha deberán permitir su uso de manera individual, como asimismo que un módulo de ducha sea utilizado como espacio de transferencia lateral hacia la silla de ruedas.

- En caso que el área destinada a vestidores cuente con casilleros, al menos la mitad de éstos estarán ubicados a una altura que fluctúe entre 0,40 m y 1,20 m. pudiendo contemplarse otros casilleros sobre éstos.[2]

d) Dispondrán de un recinto de atención para primeros auxilios, cuando contemplen más de 100 espectadores.

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza letra c)

e) Los asientos de las graderías deberán considerar una distancia mínima entre respaldos de 0,75 m y un ancho mínimo de 0,50 m.

f) Las calderas de calefacción, de provisión de agua caliente, carboneras, motores u otros, se ubicarán en recintos que cumplan con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, bien ventilados y separados de los recintos destinados al público.

g) En locales cerrados deberá consultarse la aislación acústica necesaria conforme al D.S. N° 38, del Ministerio del Medio Ambiente, de 2011.[1]

h) En caso de contar con piscina, deberán contemplar dispositivos adecuados para su utilización por personas con discapacidad.[2]

Artículo 4.8.3. La dotación mínima de estacionamientos será la contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. La cantidad de estacionamientos para personas con discapacidad corresponderá al 50% de la cantidad de espacios libres previstos en el proyecto destinado a espectadores en silla de ruedas, con un mínimo de 2 estacionamientos, los que estarán conectados a la ruta accesible a través de la franja de circulación segura señalada. Su diseño y demarcación será conforme señala el artículo 2.4.2. de esta Ordenanza.[3]

[4]

Artículo 4.8.4. Los locales destinados a piscinas públicas se regirán por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 327, del Ministerio de Salud, de 1977, normado conforme a las disposiciones del Código Sanitario.

Artículo 4.8.5. La techumbre de los establecimientos deportivos cuyo sistema de agrupamiento sea aislado y su carga de ocupación sea igual o superior a 8.000 personas podrá sobrepasar la altura máxima de edificación permitida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que cumpla con las rasantes correspondientes. Asimismo, podrán sobrepasar la altura máxima de edificación permitida por el respectivo instrumento de planificación territorial, cumpliendo con las rasantes correspondientes y ubicándose siempre bajo la cubierta de la techumbre, las oficinas de seguridad y operaciones, los sistemas de iluminación, elementos o dispositivos audiovisuales, equipos de climatización, y los espacios para la operación de los medios de comunicaciones, todos los cuales no podrán contemplar acceso a los espectadores.

---

1 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega letra h)
3 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16; por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, elimina frase (a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
4 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, elimina inciso (a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).

La excepción a que se refiere el inciso precedente no será aplicable a los establecimientos deportivos que se acojan a Conjunto Armónico. Asimismo, los proyectos de establecimientos deportivos que se acojan a esta norma de excepción no podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de esta Ordenanza.[1]

[1] Modificado por D.S. 11 – D.O. 09 .08.21, agrega nuevo artículo.

CAPÍTULO 9
HOTELES, RESIDENCIALES, HOGARES Y HOSPEDERÍAS[1]

Artículo 4.9.1. Todo edificio destinado al hospedaje de personas, sea este hotel, motel, apart-hotel, residencial, pensión, hogar de ancianos o de niños, hospedería, casa de acogida, o similar, deberá cumplir, además de las normas generales de esta Ordenanza que le sean aplicables, con las de este Capítulo, prevaleciendo éstas sobre aquéllas cuando no sean compatibles o exista contradicción entre ellas. Sin perjuicio de lo anterior, para su funcionamiento los hoteles y moteles deberán cumplir, además, con los reglamentos especiales establecidos por el Ministerio de Economía Fomento y Reconstrucción y por el Ministerio de Salud, en lo que no se contraponga con esta Ordenanza.[2]

Artículo 4.9.2. Para los efectos de la aplicación de las normas de evacuación contenidas en el Capítulo 2 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje que contemplen 4 o más pisos serán consideradas como unidades funcionales independientes.[3]

Artículo 4.9.3. Para los efectos de la aplicación de las normas contra incendio contenidas en el Capítulo 3 de este mismo Título, las habitaciones de los edificios destinados a hospedaje serán consideradas como unidades funcionales independientes sólo cuando se trate de unidades acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.[4]

Artículo 4.9.4. Los establecimientos de 3 o más pisos que contemplen más de 50 habitaciones o una carga de ocupación superior a 50 personas, deberán consultar al menos dos escaleras, pudiendo una de ellas ser de servicio.[5]

Artículo 4.9.5. Las duchas, tinas y lavamanos de estos establecimientos deberán tener agua caliente.[6]

---

1 Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
5 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
6 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 4.9.6. Cuando no se consulten salas de baño independientes completas para cada habitación, se deberá disponer:

1. Un lavamanos con agua corriente y desagüe en cada habitación.

2. Una sala de baño con tina o ducha y lavamanos por cada cuatro habitaciones o por cada cinco personas que pueda hospedar el establecimiento.

3. Un inodoro independiente por cada 5 habitaciones, consultándose, en todo caso, uno en cada piso.[1]

Artículo 4.9.7. En caso de consultarse salas de baño independientes para cada habitación, éstas deberán tener ducha, lavamanos e inodoro.

Artículo 4.9.8. Las salas de baño y demás recintos de servicios higiénicos tendrán pavimento y zócalo impermeable hasta una altura de 1,20 m, a lo menos y las paredes serán pintadas al óleo o recubiertas con algún material lavable.[2]

Artículo 4.9.9. Los edificios destinados a hoteles deben contar, además, con servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres, destinados a las visitas del establecimiento.

Artículo 4.9.10. Todo establecimiento que suministre comidas a sus huéspedes deberá contar con un recinto destinado a cocina de superficie equivalente a 1,5 m2 por cada una de las primeras 20 habitaciones, más 1 m2 por cada cinco habitaciones suplementarias o fracción de esta cifra. La superficie mínima de la cocina será de 20 m2.[3]

Artículo 4.9.11. Las cocinas deberán estar provistas de dispositivos de ventilación natural o artificial eficaces; el pavimento y zócalo, hasta una altura mínima de 1,40 m deben ser impermeables y el resto de las superficies de muros y el cielo, pintados al óleo u otro material lavable.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 4.9.12. Las instalaciones de agua potable, fría y caliente, deberán permitir el funcionamiento simultáneo de una tercera parte de los artefactos, a lo menos.

Artículo 4.9.13. Todo establecimiento de más de 18 habitaciones que se construya en las zonas central o sur del país, deberá tener un sistema de calefacción con capacidad para mantener una temperatura interior mínima de 16° C.[1]

Artículo 4.9.14. Todo edificio destinado a hotel con capacidad de más de 25 habitaciones, o más de 50 camas deberá consultar al menos una habitación con acceso a un baño privado habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas.[2]

El dormitorio con baño exclusivo destinado preferentemente a personas con discapacidad, deberá cumplir con los requisitos que para estos recintos señalan los numerales 5, 6 y 7 del artículo 6.4.2. de esta Ordenanza. El baño de este dormitorio considerará como mínimo inodoro, lavamanos y receptáculo de ducha. En su interior se deberá instalar un botón de emergencia ubicado a una altura máxima de 0,40 m medidos desde el nivel de piso terminado y conectado al recinto de recepción del establecimiento. Este dormitorio deberá estar conectado a la ruta accesible y a través de ésta se conectará a la recepción, a las vías de evacuación, al acceso principal, al área de estacionamientos y a todos los espacios comunes tales como, restaurante, comedor, cafetería, bar, salones, patios y terrazas públicas, piscinas y otros recintos que contemple el edificio.[3]

Los hoteles que tengan piscinas, deberán contar con dispositivos adecuados para que las personas con discapacidad accedan a ellas. Los camarines en su interior deberán permitir el giro en 360° de una silla de ruedas, debiendo contar para ello con una superficie libre de diámetro 1,50 m, y sus baños deberán considerar los requisitos y características establecidas en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.[4]

1 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza locución.
3 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, intercala inciso.
4 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza frase.

CAPÍTULO 10
CENTROS COMERCIALES[1]

Disposiciones generales

Artículo 4.10.1. Todo edificio o parte de él que se construya para centro comercial o se destine a tal fin, deberá cumplir con las normas generales de esta Ordenanza y con las de este Capítulo, prevaleciendo éstas sobre aquéllas cuando no sean compatibles o exista contradicción entre ellas. El ámbito de aplicación de los artículos de este Capítulo corresponderá, en cada caso, al acápite que los antecede.

Los centros comerciales deberán cumplir, en lo que sea procedente, con las normas del Código Sanitario y sus reglamentos, especialmente con las relativas a condiciones sanitarias mínimas para lugares de trabajo y aquéllas relativas a la preparación de productos alimenticios. Lo señalado será también aplicable a los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, aun cuando se trate de edificaciones aisladas.

Artículo 4.10.2. Cuando en un centro comercial se contemplen áreas con diferentes destinos, dichas áreas deberán considerarse separadamente para efectos del cálculo de la carga de ocupación.

Centros comerciales abiertos

Artículo 4.10.3. En los centros comerciales abiertos de un piso, cubiertos o descubiertos, el ancho libre de las galerías se determinará conforme a lo requerido para las vías de evacuación que establece el Capítulo 2 de este mismo Título, a partir de un ancho libre mínimo de 1,8 m cuando su carga de ocupación sea superior a 100 personas.

Para los efectos de este Capítulo, las ferias, mercados persas y similares, se considerarán centros comerciales abiertos.

Los centros comerciales abiertos de dos o más pisos deberán cumplir, en los pisos diferentes al primero, con las disposiciones previstas para centros comerciales cerrados.

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza y agrega artículos precedidos por acápites.

Centros comerciales cerrados

Artículo 4.10.4. En los locales comerciales, cuando el recorrido desde cualquier punto de su interior hasta la salida del local sea superior a 25 m o cuando su área de atención de público tenga una carga de ocupación superior a 100 personas, deberán contemplarse dos salidas independientes. En cualquier caso, la distancia máxima hasta una salida del local no debe exceder de 60 m**.**

Artículo 4.10.5. En cada piso del centro comercial cerrado el recorrido de evacuación, desde la salida de cada local o establecimiento, hasta la salida o escalera más cercana no será superior a 60 m. Las salidas del centro comercial deben evacuar hacia un espacio exterior comunicado a la vía pública, o bien, hacia un compartimiento que cumpla los requisitos del artículo 4.3.24. de esta Ordenanza, el cual debe permitir la evacuación hacia el exterior.

Artículo 4.10.6. El ancho libre mínimo de cualquier vía de evacuación de un centro comercial cerrado será de 1,80 m. Cuando se trate de un pasillo con locales sólo a un costado, dicho ancho mínimo será de 2 m y cuándo tenga locales a ambos costados, será de 4 m.

Artículo 4.10.7. Desde cualquier punto de una galería del centro comercial deben contemplarse 2 vías de evacuación independientes, con excepción de los pasillos sin salida, cuya profundidad no podrá exceder más de 4 veces su ancho libre.

Artículo 4.10.8. Las tiendas por departamento o tiendas ancla deben contar con vías de evacuación propias, independientes de las vías de evacuación del centro comercial.

Artículo 4.10.9. Los cines y locales de reunión, distintos a los patios de comida, con una carga de ocupación superior a 200 personas, que forman parte de un centro comercial cerrado, deberán disponer a lo menos de la mitad de sus salidas en forma independiente de las vías de evacuación del centro comercial.

Artículo 4.10.10. Los centros comerciales cerrados, cuya carga de ocupación sea superior a 500 personas, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. En la salida de cualquier local comercial hacia una galería debe existir un espacio mínimo de 2 m libre de obstáculos, en todas las direcciones.

2. La distancia mínima entre un quiosco o máquina vendedora automática y la salida de un local comercial no debe ser inferior a 3 m.

3. Deben disponer de señales indicativas de la salida a no más de 30 m de cualquier lugar accesible al público del centro comercial, pudiendo usarse a modo referencial las normas de señalética indicadas en el artículo 4.3.2. de este mismo Título.

4. Estar provistos de una red de iluminación interior de emergencia conectada a un grupo electrógeno automático ubicado en una sala especial en el perímetro de la edificación o bien en el exterior.

5. En los vestíbulos de escaleras y pasillos debe contemplarse señalización visible que indique la prohibición de almacenar, en ellos, productos o envases de cualquier tipo.

Artículo 4.10.11. Los centros comerciales cerrados cuya carga de ocupación sea superior a 1.000 personas deben contemplar un sistema automático de extinción de incendio y un sistema de altavoces que permita ser operado por bomberos en caso de emergencia.

Supermercados

Artículo 4.10.12. En establecimientos en los que esté previsto el uso de carros para transporte de mercaderías, los puntos de paso a través de cajas registradoras no podrán considerarse como vías de evacuación. En dichos casos, se dispondrán salidas intercaladas en la batería de cajas con una separación entre ellas de no más de 40 m.[1]

En los establecimientos en que no esté previsto el uso de carros, los puntos de paso a través de las cajas podrán considerarse como salida de evacuación, siempre que su ancho libre no sea inferior a 0,90 m, requerido para el paso de personas con discapacidad, en silla de ruedas.[2]

[1] Modificado por D.S.217 – D.O. 20.02.02, sustituye guarismo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza guarismo.

Artículo 4.10.13. Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo 2 de este mismo Título, los anchos mínimos de pasillos interiores de un supermercado se determinarán conforme a la siguiente tabla:

Superficie edificada sala de venta	**Uso de carros**	**Ancho mínimo pasillos**	
		Entre baterías de cajas y estanterías	Otros pasillos
Hasta 400 m2	Previsto No previsto	3,0 m 1,2 m	1,6 m 1,4 m
Sobre 400 m2	Previsto No previsto	4,0 m 1,6 m	1,8 m 1,4 m

Artículo 4.10.14. En las áreas que esté prevista la utilización de carros debe disponerse un espacio suficiente para su almacenamiento, sin que se reduzcan los anchos mínimos requeridos para las vías de evacuación.

CAPÍTULO 11
EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO, CENTROS DE REPARACIÓN AUTOMOTOR Y ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR

Artículo 4.11.1. Los edificios de estacionamiento deberán cumplir con todas las disposiciones de esta Ordenanza que les sean aplicables.

El acceso de los vehículos a los diferentes pisos se efectuará por medio de montacargas o por una rampa con pendiente máxima de 20%.

La altura libre para cada piso no será inferior a 2,20 m.

Artículo 4.11.2. Las secciones de un edificio de estacionamiento destinadas a centro de reparación automotor o a estación de servicio automotor, deben estar separadas del resto del edificio o en recintos rodeados de muros cortafuego.

Artículo 4.11.3. Los edificios de estacionamiento podrán consultar recintos destinados a otros usos, asegurando la independencia de las distintas actividades. [1]

Artículo 4.11.4. El almacenamiento de combustible se dispondrá en estanques subterráneos y el suministro se hará por medio de bombas que conduzcan el combustible directamente al estanque o depósito de los vehículos, y el aceite se almacenará en local separado.

Artículo 4.11.5. Los centros de reparación automotor deben estar aislados de las propiedades vecinas en toda su extensión, por muros cortafuego y disponer de medios adecuados para combatir incendios, salvo que no haya edificios colindantes a una distancia de 6 m o menos. Si se edifica con posterioridad a menor distancia, se deberá cumplir con dicha exigencia.

Artículo 4.11.6. Los centros de reparación automotor deben estar provistos de servicios higiénicos y duchas para el uso del personal.

Artículo 4.11.7. Los boxes de todo edificio de estacionamiento deben contar con ventilación natural o mecánica suficiente y tener pavimento de material resistente.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

Artículo 4.11.8. Los lugares de lavados de vehículos tendrán instalaciones adecuadas de agua potable, desagüe y luz.

Artículo 4.11.9. Las estaciones de servicio automotor que consulten recintos con atención de público, deberán considerar una ruta accesible que conecte dichos recintos con otros espacios e instalaciones para personas con discapacidad que señala esta Ordenanza. La ruta accesible se considerará accediendo tanto desde el espacio público como desde la zona de estacionamientos.[1]

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02 elimina art. 4.11.9, pasando el 4.11.10 a ser 4.11.9., por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 12
CABALLERIZAS Y ESTABLOS[1]

Artículo 4.12.1. Las caballerizas y establos sólo podrán construirse en las zonas y de acuerdo a las condiciones que determine el Instrumento de Planificación Territorial respectivo. En caso que dicho instrumento no contenga indicación al respecto, podrán instalarse en predios con uso de suelo de Equipamiento de las clases Deporte o Esparcimiento, o bien en áreas verdes de dominio privado reconocidas por el Instrumento de Planificación Territorial, cumpliendo las normas de higiene y salubridad correspondientes.[2]

Artículo 4.12.2. Las edificaciones correspondientes estarán separadas de las propiedades vecinas por muros cortafuego y aisladas de las viviendas por espacios libres o patios de 3 m de ancho mínimo.

Artículo 4.12.3. La altura mínima libre de los establos y caballerizas será de 3 m. [3]

Artículo 4.12.4. Además de cumplir con las condiciones establecidas en otros Capítulos de esta Ordenanza, y que les fueren aplicables, las construcciones a que se refiere este capítulo deben cumplir con los requisitos siguientes:

1. Tener sus muros, paredes y suelos de patios construidos con materiales y revestimientos no absorbentes y fáciles de lavar.

2. Estar dotados de instalaciones de lavado y de los desagües correspondientes.

3. Tener los comederos y bebederos de las caballerizas y establos construidos con material impermeable y de fácil lavado.

4. Tener depósitos de desperdicios, guano u otros, cerrados y protegidos de moscas y otros insectos.

5. Tener espacios libres para luz y ventilación de un área mínima igual al 50% del área edificada.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza denominación.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo

Artículo 4.12.5. Los locales destinados a los animales, en las caballerizas y establos, no podrán situarse a menor distancia de 10 m de la línea de edificación de las calles o espacios públicos.

Las habitaciones de empleados no podrán ubicarse a una distancia inferior a 5 m de los locales destinados a animales, separándose completamente de éstos en su construcción.

Artículo 4.12.6. Las caballerizas y establos tendrán dimensiones mínimas de 2,20m por 1,30m de superficie por cada animal; un ancho mínimo de 5 m en caso de una sola fila de animales y un ancho mínimo de 8 m en caso de doble fila.

Tendrán una salida directa a la calle, de un ancho mínimo de 2,50 m.

Artículo 4.12.7. Los locales destinados a caballerizas o establos tendrán, a lo menos, un 40% de superficie de muros interiores con vanos totalmente abiertos, protegidos con celosías o ventanas que aseguren una fácil iluminación y ventilación natural.

Un 50% de esta área de luz y ventilación podrá obtenerse por medio de escotillas abiertas en las techumbres.

Artículo 4.12.8. Los locales destinados a depósitos de forraje o materiales que se puedan inflamar, deben ser construidos con una resistencia mínima al fuego equivalente a los establecimientos de bodegaje que señala la Tabla 3 del artículo 4.3.4. de este mismo Capítulo.[1]

Artículo 4.12.9. Los establecimientos de ferias de animales deberán cumplir con las disposiciones del artículo 4.12.4., números 2., 3. y 4. y la relativa a pavimentos establecida en el número 1. del mismo artículo.

Estos establecimientos deberán estar provistos de un baño de patas para los animales, que cubra todo el ancho del camino de acceso a los corrales.

Artículo 4.12.10. Las disposiciones anteriores no rigen para las construcciones destinadas a contener uno o dos animales para el uso del ocupante de la respectiva vivienda; pero, en todo caso, deberán cumplir con las disposiciones que consulte el Código Sanitario y demás que rijan sobre el particular.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 13
TERMINALES DE SERVICIOS DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA URBANA [1]

Artículo 4.13.1. Para los efectos de la aplicación de este capítulo se entenderá por terminales de servicios de locomoción colectiva urbana a los Terminales de Vehículos, Depósitos de Vehículos, Estaciones de Intercambio Modal y Terminales Externos.

Las edificaciones construidas o que se construyan al interior de terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, deberán satisfacer, en cuanto les sean aplicables, las condiciones relativas a edificios de uso público y las normas generales y especiales de la presente Ordenanza referidas a habitabilidad y seguridad. Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias de higiene contempladas en el Reglamento Sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.

Artículo 4.13.2. Para solicitar el permiso de edificación, los proyectos de terminales de servicios de locomoción colectiva urbana deberán tomar en cuenta el impacto que genere su localización, la tipología de los mismos y las normas técnicas propias para su adecuación y funcionamiento. Asimismo, deberán:

1. Obtener el certificado de informaciones previas del predio en que se emplazará el proyecto, documento que acreditará la compatibilidad del uso de suelo establecido en el Plan Regulador con los requisitos establecidos en el presente Capítulo.

2. Obtener el informe previo favorable del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones respecto de las características operacionales del terminal.

Artículo 4.13.3. Los accesos a los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana, así como los espacios interiores, deberán diseñarse y construirse de acuerdo con los criterios técnicos contenidos en el Manual de Vialidad Urbana "Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana" (REDEVU), aprobado por D.S. N°827, de 2008, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o en el instrumento que lo reemplace, en tanto tales indicaciones no se contrapongan con esta Ordenanza. [2]

Artículo 4.13.4. Derogado [3]

[1] Modificado por D.S. 270 – D.O. 06.03.04, reemplaza capítulo.
[2] Modificado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15, reemplaza texto.
[3] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, deroga artículo (a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).

Artículo 4.13.5. Las características operacionales de los terminales de servicios de locomoción colectiva urbana y de los servicios de transporte público de pasajeros que hacen uso de ellos, serán definidas por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Terminales de Vehículos y Depósitos de Vehículos

Artículo 4.13.6. Para los fines del presente capítulo los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana se clasificarán en categorías, de acuerdo a la superficie del terreno neto y al tipo de vehículos que hagan uso de él, de conformidad con las siguientes tablas:

Automóviles

Categoría	**Superficie Terreno Neto (m^2)**
A1	150 a 200
A2	más de 200 hasta 400
A3	más de 400 hasta 600
A4	más de 600 hasta 800
A5	más de 800 hasta 1.000
A6	Más de 1.000

Buses

Categoría	Superficie Terreno Neto **(m^2)**
B1	Hasta 600
B2	más de 600 hasta 1.000
B3	más de 1.000 hasta 2.500
B4	más de 2.500 hasta 5.000
B5	más de 5.000 hasta 10.000
B6	más de 10.000 hasta 20.000
B7	Más de 20.000

La superficie del terreno neto, se determinará descontando a la superficie total del predio, la que está afecta a utilidad pública, antejardines y las franjas destinadas a áreas verdes exigidas en el siguiente artículo.

La parte de la superficie de terreno neto que se destine a maniobra y circulación de los vehículos deberá ser segregada del resto del área mediante soleras y pavimentarse de acuerdo con las exigencias contempladas en la presente Ordenanza.

Artículo 4.13.7. Los terminales de vehículos y depósito de vehículos de locomoción colectiva se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a infraestructura y actividades productivas.

Asimismo, los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de locomoción colectiva urbana de categorías A1, A2, A3, A4, B1, B2 y B3 que cumplan con las condiciones establecidas en el presente capítulo se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a equipamiento de clase comercio y servicios. En estos casos, cuando adicionalmente se admita en la zona el uso de suelo residencial, los terminales deberán estar distanciados entre sí a un mínimo de 1.000 metros medidos desde el deslinde más cercano por el eje de la vía pública y cumplir con las condiciones y mitigaciones establecidas en el presente capítulo referidas a áreas verdes, vía de acceso, tipo de cierros, entre otras.

En los terminales de vehículos sólo podrá realizarse movimiento de pasajeros, previa autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que conste en el respectivo informe favorable y siempre que éstos contemplen la debida separación entre áreas de circulación peatonal y vehicular, diseño de cruces peatonales, condiciones de estacionamiento de los buses, habilitación de paraderos y su correspondiente demarcación, de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

Adicionalmente los terminales de vehículos y depósito de vehículos de locomoción colectiva urbana deberán cumplir con las condiciones que se señalan a continuación:

1. Vía de acceso:

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, dependiendo del uso de suelo admitido en la zona en que se emplacen, deberán enfrentar una vía existente o proyectado su ensanche en el Instrumento de Planificación Territorial, que permita la entrada y salida al predio desde esa vía, de acuerdo con la siguiente tabla:

Automóviles

Categoría	Tipo uso de suelo	Vía de acceso
A1	Infraestructura, Actividades productivas	Local o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Servicio o mayor
A2	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Colectora o mayor
A3 y A4	Infraestructura, Actividades productivas	Servicio o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Troncal o mayor
A5 y A6	Infraestructura, Actividades productivas	Colectora o mayor

Buses

Categoría	Tipo uso de suelo	Vía de acceso
B1	Infraestructura, actividades productivas	Local o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Servicio o mayor
B2 y B3	Infraestructura, actividades productivas	Servicio o mayor
	Equipamiento de clase comercio o servicios	Colectora o mayor
B4, B5, B6 y B7	Infraestructura, actividades productivas	Colectora o mayor

2. Área verde y cierro:

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana, que se emplacen en una zona en que se admite adicionalmente el uso de suelo residencial, deberán materializar, al interior del predio, en todo el perímetro con dichas propiedades que no esté ocupado con edificaciones y en los antejardines, una franja de área verde arborizada a razón de un árbol de hoja perenne por cada 16 m2. El ancho de la franja será el que se indica en la siguiente tabla según la categoría del terminal:

Categoría	Ancho mínimo
A1, A2, A3, A4 y B1, B2	2 metros
A5, A6 y B3	4 metros
B4, B5, B6 y B7	6 metros

A falta de disposiciones establecidas en el Plan Regulador Comunal, los terminales de vehículos y depósito de vehículos, deberán contemplar un cierro opaco hacia las propiedades vecinas y considerar un cierro transparente hacia el espacio público de hasta 2,2 metros de altura.

3. Actividades complementarias:

Los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de servicios de locomoción colectiva urbana según su categoría y dependiendo del número y tipo de vehículos, podrán contemplar al interior del predio edificaciones e instalaciones destinadas exclusivamente al mantenimiento de estos. Cuando el terminal esté emplazado en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita adicionalmente el uso de suelo residencial, las actividades de mantenimiento deberán ser en un recinto cerrado.

La superficie máxima destinada a actividades complementarias según la categoría del terminal será la que se señala en la siguiente tabla:

Automóviles

Categoría	% máximo de la superficie de terreno neto destinada a actividades complementarias
A1	30%
A2	25%
A3	18%
A4, A5 y A6	15%

Buses

Categoría	% máximo de la superficie de terreno neto destinada a actividades complementarias
B1	15%
B2 y B3	15%
B4	25%
B5, B6 y B7	25%

En caso de que la superficie de terreno neta de un terminal de vehículos o de un depósito de vehículos sea superior a 600 metros cuadrados deberán destinar un mínimo de 4% de su superficie al mantenimiento de vehículos, que incluya a lo menos en dicha superficie un área de lavado. Se entenderá por mantenimiento actividades tales como aseo, lavado, pintado, revisión y reparación de los vehículos. En todo caso, la realización de tales actividades deberá efectuarse de acuerdo a la normativa específica que resulte aplicable.

El área de lavado, deberá ser independiente de las demás áreas, estar nivelada, contar con pavimento con tratamiento superficial simple a lo menos, y tener canaletas que permitan el encauzamiento de las aguas hacia una cámara desgrasadora. En ningún caso las aguas provenientes del lavado de vehículos podrán descargar directamente en canales de regadío o alcantarillado de aguas servidas.

Los terminales de vehículos y depósito de vehículos podrán contar, además, con estanques para almacenamiento de combustibles y áreas para el expendio de los mismos, para servir exclusivamente a los vehículos que usan el terminal, que deberán cumplir con la normativa específica que sea aplicable, lo que deberá ser verificado y certificado por los servicios correspondientes.

4. Infraestructura física:

Los terminales de vehículos deberán contar con distintos tipos de equipamiento para la atención a conductores y personal de servicio, dependiendo del número de vehículos que hagan uso de él y del tipo de vehículos de que se trate. Deberán contar con un área de servicios edificada para efectos tales como administración, servicios higiénicos, descanso y alimentación de conductores. La superficie mínima de esta área, estará en función de la flota de diseño del terminal indicados en el informe previo favorable emitido por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones a que alude el artículo 4.13.2. de esta ordenanza. Del total de esta área solo se podrá destinar un máximo de un 35% para administración de los servicios.

La superficie mínima destinada a satisfacer los requisitos de infraestructura física para los terminales de vehículos, como asimismo la dotación mínima de servicios, será la que se señala en la siguiente tabla:

Automóviles

Cantidad de Automóviles. (A)	**Superficie mínima destinada a servicios (m^2)**	**Dotación Mínima de Servicios**
Hasta 25	20	Sala Multiuso, servicios higiénicos
26 a 50	2 + A x 0,72	
51 a 80	18 + A x 0,40	Sala multiuso, oficina, servicios higiénicos.
81 a 120	30 + A x 0,25	Sala alimentación, sala multiuso, oficinas, servicios higiénicos
121 a 180	36 + A x 0,2	
Sobre 180	45 + A x 0,15	

Buses

Cantidad de Buses (B)	**Superficie mínima destinada a servicios (m^2)**	**Dotación Mínima de Servicios**
Hasta 10	25	Sala multiuso, oficina, servicios higiénicos
11 a 25	17 + B x 0,8	
26 a 50	24 + B x 0,52	
51 a 100	30 + B x 0,4	Sala alimentación, sala descanso, sala multiuso, oficinas, servicios higiénicos.
101 a 200	35 + B x 0,35	
201 a 400	50 + B x 0,275	
Sobre 400	80 + B x 0,2	

Los terminales de vehículos deberán contar con una cantidad mínima de servicios higiénicos, conforme lo establece el decreto supremo N° 594 de 1999 del Ministerio de Salud, Reglamento sobre Condiciones Sanitarias y Ambientales Básicas en los Lugares de Trabajo.

Los depósitos de vehículos deberán contar con una cantidad mínima de servicios higiénicos, de acuerdo a la siguiente tabla:

Servicios	*Buses*		*Taxis Colectivos*	
	Menos de 100 vehículos	**Incremento**	**Menos de 100 vehículos**	**Incremento**
Lavamanos	2	1 cada 100 vehículos	1	1 cada 100 vehículos
Inodoro	2	1 cada 100 vehículos	1	1 cada 100 vehículos

Artículo 4.13.8. Los depósitos de vehículos podrán contener en su interior Terminales de Vehículos dando cumplimiento a la normativa general o específica que resulte aplicable.

Terminales Externos

Artículo 4.13.9. Los terminales externos podrán localizarse en un recinto privado o en el espacio público, en este último caso previa autorización municipal correspondiente.

El área de detención tendrá una capacidad limitada destinada al estacionamiento de vehículos. El tipo de vehículo y la superficie requerida deberá constar en el informe favorable emitido por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. En este tipo de terminal no podrán efectuarse servicios de aseo, mantención o reparación de vehículos. Los terminales externos podrán contemplar equipamiento para la atención de conductores y personal de servicio, tales como caseta, sala de descanso y/o servicios higiénicos, asimismo cuando se ubiquen en el espacio público la localización del equipamiento deberá constar en la respectiva autorización municipal.

Artículo 4.13.10. Los terminales externos se podrán localizar en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita como usos de suelo los correspondientes a infraestructura, actividades productivas y equipamiento.

Sólo podrá realizarse movimiento de pasajeros en los terminales externos, cuando haya sido autorizado en el informe emitido por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y siempre que éstos contemplen la debida separación entre áreas de circulación peatonal y vehicular, diseño de cruces peatonales, condiciones de estacionamiento de los buses y a la habilitación de paraderos y su correspondiente demarcación. Todo ello de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

Cuando el terminal externo se emplace en el espacio público, si éste corresponde a un bien nacional de uso público destinado a vialidad, la superficie de operación no podrá superar los 300 metros cuadrados para buses y los 150 metros cuadrados para automóviles.

Cuando el terminal externo se emplace en un bien nacional de uso público destinado a plazas y áreas verdes públicas, como asimismo, cuando se emplace en predios de dominio privado, la superficie de operación no podrá ser superior a los 450 metros cuadrados para buses y los 250 metros cuadrados para automóviles.

Con todo, los terminales externos sólo podrán localizarse en predios de dominio privado cuando se realice en ellos movimiento de pasajeros y siempre que en el mismo predio se emplace un edificio de uso público.

Artículo 4.13.11 Los proyectos de edificación, tanto de obra nueva como de ampliación, cuya actividad comercial o de equipamiento incluya la localización de un terminal externo con movimiento de pasajeros al interior del predio, podrán descontar hasta un 30% la cantidad de estacionamientos exigidos por el Instrumento de Planificación Territorial.

Para hacer efectivo este beneficio, se deberá presentar al momento de la solicitud del respectivo permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales, la autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones que apruebe la localización del terminal externo en el predio. Este beneficio tendrá vigencia mientras se mantenga el terminal autorizado. En caso contrario, se deberá construir el porcentaje de estacionamientos faltantes.

Estaciones de Intercambio Modal

Artículo 4.13.12 Las estaciones de intercambio modal podrán emplazarse en las zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo equipamiento de las clases comercio o servicios. Estas estaciones deberán resolver al interior del predio la totalidad de las circulaciones, estacionamientos y demás componentes que se requieren para su funcionamiento de acuerdo a lo estipulado por el Manual de Vialidad Urbana (REDEVU) y el Manual de Señalización de Tránsito.

En este tipo de terminales no podrán efectuarse servicios de aseo, carga de combustible, mantención o reparación de vehículos, ni podrán contener terminales de vehículos ni depósito de vehículos.

CAPÍTULO 14
ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES O DE BODEGAJE

Artículo 4.14.1. Los establecimientos industriales o de bodegaje se clasificarán según su rubro o giro de actividad para los efectos de la respectiva patente.[1]

Artículo 4.14.2. Los establecimientos industriales o de bodegaje serán calificados caso a caso por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, en consideración a los riesgos que su funcionamiento pueda causar a sus trabajadores, vecindario y comunidad; para estos efectos, se calificarán como sigue: [2]

1. **Peligroso:** el que por el alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales o acopio de los mismos, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.

2. **Insalubre o contaminante:** el que por destinación o por las operaciones o procesos que en ellos se practican o por los elementos que se acopian, dan lugar a consecuencias tales como vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biosfera de sustancias extrañas, que perjudican directa o indirectamente la salud humana y ocasionen daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas, u otros.

3. **Molesto:** aquel cuyo proceso de tratamientos de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, pueden ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad, y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquellos que puedan atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche.

4. **Inofensivo:** aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, sustituye expresión.

Artículo 4.14.3. Los establecimientos a que se refiere este Capítulo deberán cumplir con todas las demás disposiciones de la presente Ordenanza que les sean aplicables y sólo podrán establecerse en los emplazamientos que determine el instrumento de planificación territorial correspondiente, y a falta de éste, en los lugares que determine la autoridad municipal previo informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y Secretaría Regional Ministerial de Salud, respectivas.[1]

Artículo 4.14.4. Para el emplazamiento de estos establecimientos, podrá requerirse la presentación previa de un estudio de impacto ambiental, elaborado por profesionales especialistas, en razón entre otras, de su envergadura, o la acumulación de desechos o volumen de almacenamiento de elementos, o la frecuencia, tipo y cantidad de vehículos que ingresan o salen de ellos, o las concentraciones de tránsito que provoquen.

Este estudio deberá contar con la conformidad de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo y demás organismos competentes según el rubro del establecimiento, entre otros, Transporte, Defensa, Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC).

Si el mencionado estudio indicara que se produce impacto en el entorno, el respectivo establecimiento se deberá ubicar en las zonas de actividades molestas, insalubres o peligrosas, de acuerdo a la magnitud y característica del impacto.

Artículo 4.14.5. Para la localización de estos establecimientos en el área rural, se estará a lo previsto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 4.14.6. El instrumento de planificación territorial o, en su defecto, el Director de Obras Municipales, podrán exigir que en los deslindes de los edificios o instalaciones a que se refiere este Capítulo, se provean dispositivos o elementos que eviten ruidos, vapores, salpicaduras y similares, a las propiedades vecinas y separaciones o distanciamientos a deslindes, mayores que los previstos en la presente Ordenanza.

Artículo 4.14.7. La Dirección de Obras Municipales exigirá que se acompañe a la solicitud de permiso, además de los planos y antecedentes indicados en el Título 5 Capítulo 1 de esta Ordenanza, lo siguiente:

1. Planos que señalen la disposición, entre otras, de las maquinarias o instalaciones o transmisiones, a escala no inferior de 1:100.

[1] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.

2. Indicación precisa del aprovechamiento de cursos de agua existentes, fuerza motriz y las medidas que se adoptarán para evitar perjuicios a las propiedades vecinas.

Artículo 4.14.8. Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas peligrosas, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o estructuras especiales eliminen el peligro; y no podrán tener puertas o ventanas a menos de 10 m de distancia a las vías públicas.

Asimismo cuando en un inmueble se consulten recintos o locales destinados a estos establecimientos y a otros usos adicionales, se deberán disponer de accesos independientes.

Artículo 4.14.9. Los establecimientos industriales podrán consultar faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles, siempre que los locales correspondientes cumplan con las condiciones exigidas para los locales habitables en el Título 4 Capítulos 1 y 3 de esta Ordenanza.[1]

Artículo 4.14.10. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m3 por trabajador, salvo que se justifique una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m3 por hora, salvo que se establezcan medios mecánicos de ventilación.

En todo caso, la ventilación de los locales de trabajo debe proyectarse de manera que pueda mantenerse en ellos una atmósfera constantemente libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Artículo 4.14.11. Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior, en número suficiente para permitir su fácil evacuación.

Los establecimientos industriales que ocupen más de dos pisos tendrán escaleras en número suficiente para que no se produzcan recorridos mayores de 40 m para llegar a una de ellas.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.

Artículo 4.14.12. Los establecimientos industriales deberán estar dotados de servicios higiénicos, a lo menos con el número de artefactos exigidos por el Ministerio de Salud para los lugares de trabajo, de conformidad a la legislación vigente.

Se deberá considerar asimismo, espacios e instalaciones para personas con discapacidad en los accesos, rutas accesibles, estacionamientos, circulaciones, vías de evacuación y servicios higiénicos; incluidos el o los recintos de atención de público si el proyecto lo considerare.[1]

Los establecimientos que ocupen más de 50 personas tendrán una sala destinada a primeros auxilios y también, una sala cuna cuando ocupen personal femenino, en número superior a 20.

Artículo 4.14.13. Las fábricas de productos alimenticios, tales como panaderías o dulcerías, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 m y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable unido, sin grietas y de fácil lavado, y el resto de las paredes de fácil aseo.

Artículo 4.14.14. Los pavimentos de los locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables.

Artículo 4.14.15. El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe hacerse en locales independientes, construidos con resistencia mínima al fuego de tipo a y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.

En igual forma se dispondrá la ubicación de motores térmicos.

Artículo 4.14.16. Las disposiciones contenidas en este Capítulo se entenderán aplicables sin perjuicio de las que al respecto consulten las leyes especiales relativas a higiene y salubridad del trabajo y las del Código Sanitario, como asimismo las de los organismos competentes según el rubro o clasificación del establecimiento, como las normas de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC), Ministerio de Defensa, u otros.

[1] Modificado por D.S. 40 – D.O. 20.06.95, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza inciso.

TÍTULO 5
DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO 1
DE LOS PERMISOS DE EDIFICACION Y SUS TRÁMITES

Artículo 5.1.1. Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo.[1] Lo anterior sin perjuicio de las excepciones que señala esta Ordenanza, en los casos en que no se requerirá permiso de la Dirección de Obras Municipales y en aquellos en que se habilitará la ejecución de obras mediante el uso de otras técnicas habilitantes alternativas.[2]

Tratándose de regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo se exigirá el cumplimiento de las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, así como las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, de conformidad al procedimiento establecido en la letra B. del numeral 2. del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.[3]

Tratándose de proyectos estatales de reconstrucción de viviendas afectadas, desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, sus servicios dependientes o entidades patrocinantes que se realicen en zonas que hubieren sido decretadas zona afectada por catástrofe, cuando formen parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales, o se trate de reconstruir o reponer construcciones dañadas por la catástrofe, la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar el Permiso de Edificación y Recepción Simultánea, mediante informe de profesional competente, quien deberá asegurar que la vivienda cumpla con las normas técnicas, de habitabilidad, seguridad y estabilidad y declaración jurada simple del propietario del inmueble. Además, se deberán presentar planos de la propiedad, conforme a las viviendas tipos aprobadas por los Servicios de Vivienda y Urbanización y contar con instalaciones interiores operativas. Para estos casos, la vivienda deberá cumplir con las normas de seguridad, estabilidad y habitabilidad, correspondientes a la tipología de vivienda aprobada por dicho servicio. En tal caso, solo se exigirá el cumplimiento de las normas urbanísticas relativas a áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial, franjas o radios de restricción de acuerdo con el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y declaratorias de utilidad pública del respectivo instrumento de planificación territorial, las que se mantendrán siempre vigentes y aplicables. [4]

---

1 Modificado por D.S. 112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 173 - D.O. 12.03.97; por D.S. 75 - D.O.25.06.01; por D.S. 217 - D.O. 20.02.02.
2 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26. Agrega frase (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).
3 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega inciso.
4 Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega inciso final.

Artículo 5.1.2. El permiso no será necesario cuando se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior o en la fachada de una edificación existente, las cuales pueden incluir la modificación de instalaciones o de tabiques no soportantes, siempre que no impliquen la ampliación de superficie, modificación de la carga de ocupación, cambio de destino o la modificación del destino o actividad.

   Para estos casos, al finalizar las respectivas obras, se deberá presentar un expediente a la Dirección de Obras Municipales que contendrá los siguientes documentos y antecedentes, suscritos por el propietario y el arquitecto:

a) Planos del proyecto.

b) Especificaciones técnicas.

c) Planos de las instalaciones que se incorporan o modifican, incluyendo los certificados de recepción de éstas por la autoridad competente, cuando corresponda.

d) Informe del arquitecto, identificando la normativa legal, reglamentaria y técnica aplicable al proyecto, señalando que éste no altera la estructura de la edificación y que las obras fueron ejecutadas de conformidad a dicho proyecto.

e) Fotocopia del comprobante de pago al día de la patente profesional del arquitecto.

   Solo si este expediente contiene todos y cada uno de los documentos y antecedentes señalados en el párrafo anterior, y existe correspondencia entre ellos, el Director de Obras Municipales procederá a su archivo en el expediente del permiso de la edificación en la que se efectúan estas obras, o en una sección creada para estos fines en el catastro de obras de urbanización y edificación, en caso de no existir expediente de permiso. En caso contrario, cuando falte alguno de los documentos y antecedentes requeridos, o no haya correspondencia entre éstos, el ingreso de este expediente será rechazado, emitiendo el respectivo comprobante de rechazo timbrado y fechado indicando el motivo del rechazo. En este trámite no procederá emitir el Acta de observaciones señalada en el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza General.

   Las edificaciones con destino vivienda estarán exentas de la obligación de presentar el expediente que se refiere este numeral.[1]

2. Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.

[1] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, sustituye numeral 1.

3. Cierros interiores o muros divisorios que separan dos propiedades distintas, cierros exteriores frente al espacio público, sin perjuicio del cumplimiento de la altura, porcentajes de transparencia y otras características señaladas en el respectivo Plan Regulador Comunal.[1]

4. Obras de mantención.

5. Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas o exteriores en una edificación existente tales como: instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras de similar naturaleza; sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan. Asimismo, comprende las instalaciones exteriores en una vivienda para el servicio de ésta, tratándose de paneles solares térmicos, paneles solares fotovoltaicos u otras instalaciones de generación de energía.[2]

6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.

7. Instalación de antenas de telecomunicaciones. En este caso el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales, con una antelación de al menos 15 días, un aviso de instalación, adjuntando los siguientes documentos:

a) Plano que cumpla con lo dispuesto en los incisos decimoquinto al decimoséptimo del artículo 2.6.3. de la presente Ordenanza. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por el operador responsable de la antena.

b) Plano de estructura de los soportes de la antena firmado por un profesional competente.

c) Autorización del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en conformidad a lo establecido en la Ley Nº18.168 Ley General de Telecomunicaciones.

d) Instrumento en que conste el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Dirección General de Aeronáutica Civil, cuando corresponda.

La instalación de antenas adosadas a edificios existentes no requerirá del mencionado aviso.[3]

[1] Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, sustituye el numeral 3.
[2] Modificado por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, sustituye el numeral 5.
[3] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza Nº7.

8. La ejecución de obras de jardinería y ornato en predios privados, incluida su correspondiente solución de riego, siempre que no correspondan a las obras de urbanización señaladas en el artículo 3.2.11. de esta Ordenanza.[1]

9. Las instalaciones en una edificación existente necesarias para la generación de energía eléctrica distribuida para el autoconsumo mediante tecnología solar fotovoltaica, de manera individual o colectiva, que se ajusten a la capacidad máxima instalada y demás requisitos establecidos en el artículo 149 bis del Decreto con Fuerza de Ley Nº 4, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 2006, y sus reglamentos.

   Respecto de estas instalaciones, al finalizar las respectivas obras, el propietario deberá presentar un expediente a la Dirección de Obras Municipales que contendrá los siguientes documentos y antecedentes:

a) Planos de las instalaciones que se incorporan o modifican, con indicación de los distanciamientos, altura máxima y rasantes aplicables en el predio.

b) Copia de la respuesta a la Solicitud de Conexión emitida por la Empresa Distribuidora de Electricidad.

c) Copia de Comunicación de Energización, con constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

   Para estos efectos, la Dirección de Obras Municipales deberá dar cumplimiento al procedimiento descrito en el párrafo tercero del numeral 1. del presente artículo. [2]

10. Instalaciones de contenedores para la recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios sujetos a la ley Nº 20.920, que establece marco para la gestión de residuos, la responsabilidad extendida del productor y fomento al reciclaje. Estas instalaciones podrán estar cubiertas con un techo protector, siempre que la altura de su cubierta no exceda los 3,5 m. en cualquier punto de ésta. En caso de exceder dicha altura, estas instalaciones deberán obtener permiso de edificación.[3]

11. Las edificaciones con destinos complementarios al área verde, contemplados en el artículo 2.1.30. de esta Ordenanza, que corresponda a miradores, juegos infantiles u obras de paisajismo.[4]

[1] Modificado por D.S 13 - D.O. 28.02.22, agrega nuevo numeral 8.
[2] Modificado por D.S. 7 - D.O. 28.09.23, agrega numeral 9.
[3] Modificado por D.S. 22 - D.O. 16.04.24, agrega numeral 10.
[4] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega numeral 11. (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).

En todos los casos previstos en este artículo, la ejecución de las obras que no requieren permiso del Director de Obras Municipales, no exime al propietario del cumplimento de todas y cada una de las normas legales, reglamentarias o técnicas aplicables a estas obras, así como tampoco lo exime de la obligación de contar con los profesionales competentes o técnicos responsables que señale esa misma normativa.[1]

Artículo 5.1.3. Durante la tramitación de un permiso de construcción y con anterioridad a la recepción definitiva de obra o desde la presentación de la declaración jurada de inicio de obras y previo al archivo de declaración jurada de término de ejecución, según corresponda, se habilitará la ejecución de las obras auxiliares necesarias mediante la presentación y archivo en la Dirección de Obras Municipales de una declaración jurada.

Para dicho efecto, la declaración jurada solo podrá realizarse mediante el formulario que proporcione el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la División de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser suscrito por el propietario, por el arquitecto y por los demás profesionales que intervengan, quienes manifestarán bajo su responsabilidad que las obras auxiliares cumplen con todos los requisitos y condiciones exigibles.

El propietario deberá presentar, junto con la declaración jurada de obras auxiliares, una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada o comprobante de archivo de declaración jurada de inicio de obra, según corresponda, y los antecedentes que en cada caso se señalan:

1. Para instalación de faenas, conexiones provisorias a servicios públicos, colocación de cierros o andamios, preparación de canchas o instalaciones para confección de hormigón, bodegas y oficinas de obra u otros trabajos de naturaleza análoga, se adjuntará un plano de planta de las instalaciones que ilustre el emplazamiento de las construcciones provisorias y sus accesos, con indicación del área de carga y descarga de materiales. Además, cuando las obras auxiliares se emplacen en un predio distinto al de la obra, se deberá adjuntar la autorización del propietario del predio o el título o contrato que concede el derecho de uso y/o goce sobre el mismo.

2. Para la instalación de grúa, se adjuntará un plano de emplazamiento, indicando los radios de giro de operación de la grúa y una carta de responsabilidad del profesional o empresa encargada de su montaje y operación, señalando las Normas Técnicas que regularán la actividad.

3. Para la ejecución de excavaciones, entibaciones y socalzados, se adjuntará un plano de las excavaciones, con indicación de las condiciones de medianería y las medidas contempladas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas, si fuera el caso.

[1] Modificado por D.S. 13 - D.O. 28.02.22, agrega nuevo inciso final.

Para los tres casos anteriores, se deberá presentar un presupuesto de las obras.

Los planos consignados en los números anteriores deberán ser firmados por los profesionales competentes que a su vez hayan suscrito la solicitud de permiso de construcción o la declaración jurada de inicio de obras, según corresponda. Sólo las entibaciones y socalzados requieren ser firmados por un arquitecto o ingeniero. Los demás planos pueden ser suscritos indistintamente por el arquitecto, el ingeniero o el constructor.

La Dirección de Obras Municipales deberá archivar, en el expediente del proyecto respectivo, la declaración jurada y los demás antecedentes que se presentan, además de emitir el comprobante de archivo, previo pago de los derechos conforme se indica en el artículo 1.6.6. de esta Ordenanza.

Una vez emitido el comprobante de archivo de la declaración jurada:

1. El propietario estará habilitado para ejecutar las obras auxiliares, para lo cual deberá ajustarse a lo informado en la declaración y antecedentes archivados. Lo anterior, sin perjuicio de la obtención de las autorizaciones o el cumplimiento de las exigencias que establezcan otras leyes para la ejecución de las mismas.

2. La Dirección de Obras Municipales podrá ejercer las potestades de fiscalización establecidas en los Párrafos 5° y 6° del Capítulo II del Título III de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda.[1]

Artículo 5.1.4. Cuando los propietarios soliciten los permisos que a continuación se indican, el Director de Obras Municipales los concederá previa verificación que se acompañe una declaración simple de dominio del inmueble, además de los antecedentes que para cada caso se expresa, utilizando los procedimientos que contempla este artículo:

1. Permiso de Obra Menor.

A. Cuando las ampliaciones sean calificadas como obras menores**,** se concederá un Permiso de Ampliación, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, para cuyos efectos se deberán presentar los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.

2. Declaración simple del propietario manifestando ser titular de dominio del predio.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo; por D.S. 10 - 23.02.2026, reemplaza artículo (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).

3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.

4. Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con las todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza, cuando corresponda.

5. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la obra menor, con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes.

6. Plano a escala 1: 50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.

7. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

Todos los documentos anteriores, se archivarán conjuntamente con el respectivo expediente de edificación.

En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 2 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

B. Cuando las obras correspondan a obras menores, el permiso será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, contra la presentación de una fotocopia del Certificado de Informaciones Previas y una declaración simple del profesional competente que las hubiere proyectado, en cuanto a que éstas cumplen con la normativa vigente, describiendo las obras, indicando el presupuesto y acompañando un croquis de su ubicación, todo lo cual se archivará conjuntamente con el respectivo expediente de edificación. En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 3 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [1]

Las obras menores de este numeral que se indican a continuación, que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, acompañando los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 13 – D.O. 28.02.22, reemplaza en la letra B. del número 1. del inciso primero la frase.

municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

- Obras que se ejecutarán con cargo a los subsidios del decreto supremo Nº10, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta Programa de Habitabilidad Rural o aquel que lo reemplace, que correspondan a la Tipología de Construcción en Sitio del Residente.

- Ampliaciones calificadas como obras menores de edificaciones con uso de suelo equipamiento, que no correspondan a la clase salud ni educación, siempre que la carga de ocupación de la ampliación sea igual o inferior a 100 personas, y que cuenten con informe favorable de revisor independiente.[1]

2. Permiso de Obra Menor de ampliaciones de viviendas sociales y de regularización de edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959:[2]

A los permisos para ampliar viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, así como para regularizar edificaciones destinadas a cualquier uso que hayan sido construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaratorias de utilidad pública.

Asimismo, en estos casos sólo se deberá cumplir con las normas técnicas de habitabilidad y seguridad, con las normas técnicas de estabilidad y con las de instalaciones interiores de electricidad, y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, establecidas por los organismos competentes.

Para dicho efecto, deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes, según se trate de permiso de ampliación de las edificaciones señaladas o de regularización de las edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959.

A. **Permiso de Obra Menor de Ampliación de Vivienda Social.**

Cuando las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, cumplan con las disposiciones contempladas en el artículo 6.1.11. de esta Ordenanza, deberá solicitarse un permiso de obra menor de ampliación de vivienda social, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, rebajados, a lo menos, en un 50%, con el sólo mérito de la presentación de los siguientes antecedentes:

[1] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega nuevo párrafo final (entrada en vigencia diferida según artículo Transitorio).
[2] Modificado por D.S. 147 - D.O. 07.08.08; por Res. N° 693 - D.O. 22.10.08, rectifica reemplazando números 6 y 7 por números 5y 6.

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto y declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.

3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la ampliación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda.

4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.

5. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.

6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

La recepción definitiva de los permisos de obra menor de vivienda social, se tramitará en conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 5.2.6. de esta Ordenanza, no pudiendo formularse otras exigencias que las señaladas en dicha disposición.

Las obras que se indican en el presente literal, que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo

pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

[1] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega nuevo párrafo final al literal A (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

B. **Regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959**.

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto y, declaración simple del propietario manifestando ser titular del dominio del predio, ambos aspectos contenidos en el Formulario Único Nacional respectivo.

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.

3. Informe del arquitecto que suscribe el proyecto, que certifique la forma en que la edificación cumple con las normas señaladas en este numeral, según corresponda. Para efectos del cumplimiento de las normas de estabilidad, podrá adjuntarse un informe complementario de un profesional competente.

4. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la ampliación.

5. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la edificación con individualización de los recintos y cuadro de superficies.

6. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

7. Formulario único de estadísticas de edificación.

8. Certificado de dotación de servicios sanitarios, instalaciones eléctricas interiores y de gas, cuando proceda.

9. Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, la cual registrará la inscripción y certificado del fabricante o instalador de ascensores indicando que la instalación está conforme a las normas vigentes, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva, cuando proceda.

10. Documentación que demuestre la data de la construcción, pudiendo corresponder a medios de prueba gráficos o escritos, tales como planos aprobados, cuentas de servicios, certificados de contribuciones, catastros municipales o de otros organismos públicos o informe realizado por una empresa u organismo certificador que acredite la antigüedad de la construcción.

Las Direcciones de Obras Municipales con el sólo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, otorgará, dentro del plazo establecido para el Permiso de Obra Menor, si procediere, el correspondiente certificado de regularización, previo pago de los derechos municipales contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El Director de Obras Municipales deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas señaladas en este numeral.

3. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.[1]

Se otorgará permiso para alterar, reparar o reconstruir un edificio, si la intervención aisladamente considerada cumple con todas las exigencias de la presente Ordenanza. Para estos efectos se deberá acompañar planos y especificaciones técnicas de aquellas partes del edificio que sufran cambios con respecto a los antecedentes primitivamente aprobados. Dichos planos diferenciarán con líneas convencionales las partes no afectadas, las partes nuevas y las que deben demolerse, a fin de poder verificar las condiciones proyectadas de seguridad y habitabilidad. Se acompañará también presupuesto informativo de las obras correspondientes. Si la intervención afectare la estructura de la edificación, se deberá acompañar la memoria de cálculo y planos de estructura, suscritos por el profesional competente.

La instalación en edificios existentes de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, deberá cumplir lo establecido en los artículos 4.1.11. y 5.9.5. de esta Ordenanza, en lo que corresponda, además de las respectivas normas técnicas oficiales vigentes. Junto a la respectiva solicitud de permiso se deberán adjuntar los antecedentes señalados en el numeral 13 del artículo 5.1.6. de esta Ordenanza que sean pertinentes. [2]

Tratándose de alteraciones consistentes en obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificios ligados a Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, tal circunstancia deberá declararse en la solicitud, debiendo en estos casos, presentarse la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.

Las obras que se indican en el presente numeral, que no intervengan edificios emplazados en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, ni correspondan a inmuebles declarados en una categoría de protección de recursos de valor patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales, de

[1] Modificado por D.S. 147 - D.O. 07.08.08, modifica numeral.
[2] Modificado por D.S. 37 - D.O. 21.03.16, Intercala inciso segundo.

acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso. [1]

4. Autorización de Cambio de Destino. [2] [3]

El propietario deberá acompañar el Certificado de Informaciones Previas e indicar si la solicitud se refiere a toda o parte de una edificación existente, además de señalar el destino requerido y acompañar una declaración simple de dominio. [4]

Si para el mencionado cambio de destino de la edificación se requiere alterar o ampliar el edificio existente, se deberá acompañar los antecedentes que para cada caso se indican en este Capítulo.

El Director de Obras Municipales informará favorablemente el cambio de destino, si dicho cambio cumple con el uso de suelo, las normas sobre accesibilidad universal y discapacidad que corresponda establecidas en el Capítulo 1 del Título 4, las normas de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del mismo Título y las demás normas que para el nuevo uso señale la presente Ordenanza y el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.[5]

En caso que el cambio de destino genere crecimiento urbano por densificación el Director de Obras Municipales deberá verificar que se haya materializado o garantizado el Aporte al Espacio Público a que se refiere el artículo 2.2.5. Bis B de esta Ordenanza, para el nuevo destino. [6]

5. Permiso de Demolición. [7]

La solicitud respectiva deberá ser firmada por el propietario, acompañando:

a) Declaración simple de dominio del predio en que se emplaza la edificación objeto de la demolición.

b) Plano de emplazamiento de la edificación existente indicando lo que se demolerá y consignando en el cuadro de superficies lo que se conserva, suscrito por profesional competente.

c) En caso de pareo, informe del profesional competente.

d) Presupuesto de la demolición.

---

1 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega nuevo párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
2 Modificado por D.S. 147 - D.O. 07.08.08, modificada numeral.
3 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, reemplaza palabra.
4 Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.
5 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza frase.
6 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega párrafo final. (vigente desde el 18.11.2020)
7 Modificado por D.S. 147 – D.O. 07.08.08, modifica numeral.

En caso de demolición completa de la edificación, previamente al pago de los derechos municipales correspondientes deberá adjuntarse un certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda. [1]

Las demoliciones que no se ejecuten en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, ni correspondan a inmuebles declarados en una categoría de protección de recursos de valor patrimonial cultural deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso.[2]

6. Permisos para instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios que contemplen edificaciones sujetas a la ley N°20.920, que establece marco para la gestión de residuos, la responsabilidad extendida del productor y fomento del reciclaje.

Las instalaciones para la recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios que contemplen edificaciones requeriran permiso de edificación de acuerdo a los requisitos y procedimientos simplificados indicados en el presente numeral. Dichas instalaciones se entenderán complementarias a cualquier uso de suelo, con las restricciones que se indican para cada caso en los siguientes numerales:

1. Instalaciones con una superficie edificada inferior a 50 m^2.

Las instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios con una superficie edificada inferior a 50 m2, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, salvo las referidas a distanciamiento, altura máxima, antejardín, rasantes, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y zonas no edificables y áreas de protección; pudiendo emplazarse en cualquier zona establecida por dicho Instrumento. En caso de emplazarse en zonas que admitan el uso de suelo espacio público o área verde, la superficie de las instalaciones referidas en este numeral, deberá incluirse dentro del porcentaje indicado en los artículos 2.1.30. y 2.1.31. de esta Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 141 – D.O. 08.01.11, forma parte integrante del numeral 5.
[2] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega nuevo párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

2. Instalaciones con superficie edificada entre 50 m^2 y 200 m^2.

Las instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios con una superficie edificada entre 50 y 200 m2, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, salvo las referidas a sistema de agrupamiento de las edificaciones, distanciamiento, altura máxima, antejardín, rasantes, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y zonas no edificables y áreas de protección; pudiendo emplazarse solo en zonas que admitan el uso de suelo equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde. En este último caso, la superficie de las instalaciones referidas en este numeral deberá incluirse dentro del porcentaje indicado en el artículo 2.1.31. de esta Ordenanza.

3. Instalaciones con superficie edificada superior a 200 m^2.

Las instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios con una superficie edificada superior a 200 m2, estarán exentas del cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, salvo las referidas a sistema de agrupamiento de las edificaciones, distanciamiento, altura máxima, antejardín, rasantes, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y zonas no edificables y áreas de protección; pudiendo emplazarse solo en zonas que admitan el uso de suelo equipamiento, actividades productivas e infraestructura.

Las instalaciones antes descritas cumplirán con las normas aplicables a las instalaciones interiores de agua potable y alcantarillado, electricidad, gas u otras que correspondan; además de las normas de habitabilidad, condiciones generales de seguridad, seguridad contra incendios y estabilidad establecidas en esta Ordenanza y aquellas sobre estándares técnicos de diseño y construcción que deriven de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta misma Ordenanza.

Solo para efectos de la aplicación de la ley Nº 20.920, se entenderá por establecimiento industrial todo tipo de edificio industrial y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.28. de esta Ordenanza, así como los edificios de equipamiento de la clase comercio, destinados a centros comerciales cerrados, grandes tiendas y supermercados, conforme a lo establecido en el artículo 2.1.33. de la misma Ordenanza.

Para los efectos de la aplicación de este numeral, se entenderá que las instalaciones de recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios comprenden tanto las edificaciones necesarias para su funcionamiento, como la superficie del predio destinada exclusivamente al manejo de dichos residuos.

Todas las instalaciones cuya superficie edificada sea superior a 50 m2 deberán contar con cierros perimetrales hacia los predios colindantes, cuya altura no deberá ser inferior a 2 m, en tanto que el cierro que enfrente al espacio público deberá tener una altura no inferior a 2,5 m, salvo que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial disponga otra altura mayor.

Las disposiciones del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, serán igualmente aplicables a todas las instalaciones referidas en este numeral, cuando se emplacen en el área rural.

En materia de dotación de estacionamientos regirá lo dispuesto en el inciso final del artículo 2.4.1. de esta Ordenanza.

Para la obtención del permiso de edificación contemplado en este numeral, la respectiva solicitud deberá acompañarse con los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto, con declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

2. Certificado de Informaciones Previas.

3. En los casos que corresponda, cuando la norma urbanística de cesión se cumpla directamente, deberá graficarse la superficie cedida en el plano de emplazamiento. Cuando se cumpla a través de un aporte se deberá adjuntar el certificado de avalúo detallado del Servicio de Impuestos Internos.

4. Informe del arquitecto que señala la forma en que la instalación cumple con las normas de este numeral, según corresponda.

5. Planos de estructuras y memoria de cálculo firmados por el profesional que elabore el cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza, e informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda de acuerdo al artículo 5.1.25. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

6. Plano de emplazamiento, a una escala adecuada que permita graficar todas las superficies destinadas a la recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios, las instalaciones y edificaciones. Asimismo, se deberá graficar las vías de evacuación determinadas para la instalación.

7. Planos de arquitectura a escala 1: 50, suscritos por el arquitecto del proyecto, en que se grafique la planta general y elevaciones de la o las edificaciones, con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra con singularización de los recintos y cuadro de superficies. El cálculo de superficies se hará según lo señalado en el artículo 5.1.11. de esta Ordenanza.

8. Especificaciones técnicas resumidas, suscritas por el propietario y el arquitecto, señalando las partidas más relevantes de la obra.

9. Listado de los residuos de los productos prioritarios que se recibirán y almacenarán en las instalaciones de recepción y almacenamiento, y las operaciones que serán realizadas tales como separación, compactación, empaque u otras.

Todos los antecedentes que se acompañen a la solicitud de permiso de edificación simplificado al que refiere este numeral deberán ser presentados en dos copias.

La Dirección de Obras Municipales deberá pronunciarse sobre los permisos de este tipo, dentro del plazo de 15 días. En el caso de existir observaciones, se estará al procedimiento indicado en el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

El Director de Obras Municipales otorgará el permiso a que se refiere este numeral, previo pago de los derechos municipales que correspondan, considerando para ello el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y se calcularán conforme al procedimiento establecido en el artículo 5.1.14. de esta Ordenanza.[1]

[2]

Si las alteraciones, los cambios de destino o las demoliciones que se tratan en este artículo fueran parte de un proyecto mayor que contemplare obras nuevas o ampliaciones, la solicitud respectiva se podrá requerir conjuntamente con el permiso de edificación de dichas obras nuevas o ampliaciones.

Tratándose de inmuebles de conservación histórica o emplazados en zonas con tal denominación, con anterioridad a la presentación de la solicitud a que se refiere este artículo, el propietario deberá presentar un informe suscrito por un arquitecto en el que se fundamenten las razones de seguridad o de fuerza mayor que harían recomendable la demolición de la edificación. En base a dicho informe el Director de Obras Municipales resolverá la procedencia o no de la demolición.

[1] Modificado por D.S. 22 – D.O. 16.04.24, incorpora nuevo numeral.
[2] Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11; por D.S. 28 – D.O. 23.01.26, elimina inciso segundo.

Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deberá solicitar la autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, según corresponda.[1]

Tratándose de viviendas de interés público que sean resultado de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, tal circunstancia deberá declararse en la respectiva solicitud, identificando tanto la cantidad de dichas viviendas, como su emplazamiento y metros cuadrados construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en el respectivo permiso.[2]

Artículo 5.1.5. Para solicitar al Director de Obras Municipales la aprobación de anteproyectos de obras de edificación, deberán presentarse los siguientes antecedentes:

1. Solicitud, firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, en la cual se indicará si las edificaciones consultadas se acogen a determinadas disposiciones especiales o si se trata, en todo o parte, de un edificio de uso público, como asimismo si el expediente cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente. Adicionalmente, deberá indicarse si las edificaciones consisten o consideran, viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes. En este último caso deberá indicarse la cantidad de viviendas, así como los metros cuadrados construidos y su emplazamiento. [3]

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas, salvo que se indique su fecha y número en la solicitud.

3. Plano de ubicación, que señale la posición relativa del predio respecto de los terrenos colindantes y del espacio público. Dicho plano podrá consultarse dentro del plano general de conjunto.

4. Plano de emplazamiento de él o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural, indicando además las viviendas de interés público que se consideren, cuando corresponda, los accesos vehiculares y peatonales y demás características del proyecto que permitan verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas que le sean aplicables, según su destino. [4]

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75-D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega inciso final.
3 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega en el numeral 1 la frase.
4 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.

5. Plantas esquemáticas, en que se ilustren los pisos subterráneos, el primer piso, las plantas repetitivas y demás pisos superiores, según el caso, señalando las áreas comunes, si las hubiere.

6. Siluetas de las elevaciones que ilustren los puntos más salientes, su número de pisos, la línea correspondiente al suelo natural y la rectificada del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel y sus distanciamientos, salvo que se ilustren en forma esquemática en plano anexo.

7. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.

8. Cuadro general de superficies edificadas, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto**.**

9. Clasificación de las construcciones para el cálculo de derechos municipales, de acuerdo con las especificaciones técnicas resumidas que permitan clasificarlas.

10. Informe de Revisor Independiente, si este hubiere sido contratado.

Los niveles y superficies declaradas serán de responsabilidad del profesional competente que suscribe el anteproyecto.

El pronunciamiento del Director de Obras Municipales deberá recaer sobre las normas urbanísticas aplicables al predio. Si hubieren observaciones que formular, deberá procederse conforme al artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

En los casos que se tratare de un anteproyecto de loteo con construcción simultánea, en un solo expediente se deberán acompañar los antecedentes indicados en el inciso primero de este artículo y los señalados en los números 1, 2, 4., 5., 6., 7. Y 8. del artículo 3.1.4. de esta Ordenanza.[1]

Las solicitudes de anteproyectos ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo adjuntar las autorizaciones o informes que correspondan.[2]

En la etapa de anteproyecto, la contratación de un Revisor Independiente siempre será voluntaria por parte del propietario, aún cuando se trate de un edificio de uso público.[3]

---

[1] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, intercala inciso quinto.
[3] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 5.1.6. Para la obtención del permiso de edificación de obra nueva se deberán presentar al Director de Obras Municipales los siguientes documentos, en un ejemplar:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto proyectista, indicando en ella o acompañando, según corresponda, los siguientes antecedentes:

a) Lista de todos los documentos y planos numerados que conforman el expediente, firmada por el arquitecto proyectista.

b) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del predio.

c) Las disposiciones especiales a que se acoge el proyecto, en su caso.

d) Los profesionales competentes que intervienen en los proyectos.

e) Si el proyecto consulta, en todo o parte, edificios de uso público o viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes. En este último caso, deberá indicarse la cantidad de viviendas, así como los metros cuadrados construidos y su emplazamiento.[1]

f) Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.

g) Si cuenta con informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural y la individualización de éste.[2]

h) Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, acompañando fotocopia de la resolución de aprobación.[3]

2. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas vigente o bien del que sirvió de base para desarrollar el anteproyecto vigente y de la plancheta catastral si ésta hubiere sido proporcionada.

3. Formulario único de estadísticas de edificación.

4. Informe del Revisor Independiente, cuando corresponda, o del arquitecto proyectista, bajo declaración jurada, en los casos de permisos de construcción de un proyecto referido a una sola vivienda o a una o más viviendas progresivas o infraestructuras sanitarias.

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
[2] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega nueva letra g).
[3] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser letra h)

5. Informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación.[1]

6. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa concesionaria de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva. Tratándose de proyectos que incorporen sistemas de reutilización de aguas grises, en áreas donde exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, junto con el certificado de factibilidad se deberá presentar el comprobante de solicitud de aprobación del proyecto de reutilización de aguas grises ante la autoridad sanitaria regional. Tratándose de estos mismos proyectos, en áreas donde no exista una empresa concesionaria de servicios sanitarios, se deberá presentar copia de la resolución que aprueba el proyecto de reutilización de aguas grises emitida por la autoridad sanitaria regional.[2]

7. Planos de arquitectura numerados, que deberán contener: [3]

a) Ubicación del predio, señalando su posición relativa respecto de los terrenos colindantes y espacios de uso público. Esta información gráfica podrá consultarse dentro del plano de emplazamiento.

b) Emplazamiento de el o los edificios, en que aparezca su silueta en sus partes más salientes, debidamente acotada y con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos o entre edificios, si correspondiera, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes y sus cotas con relación al nivel de suelo natural. En este plano se indicarán, además, las viviendas de interés público que se contemplen cuando corresponda, y los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública.[4]

c) Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando él o los destinos contemplados. Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta.[5]

d) Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, la línea de suelo natural y la rectificada del proyecto, las rasantes en sus puntos más críticos con indicación de sus cotas de nivel, salvo que se ilustren en plano anexo, sus distanciamientos y la altura de la edificación. En caso que haya diferencias de nivel con el terreno vecino o con el espacio público, se indicarán las cotas de éstos y el punto de aplicación de las rasantes. Si se tratare

1 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega nuevo Nº5.
2 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, intercala término y agrega texto (vigente desde el 05.05.2025).
3 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº7.
4 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, intercala frase.
5 Modificado por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 177 – D.O. 25.01.03; por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, elimina frase.

de edificación continua, se acotará la altura de ésta, sobre la cual se aplicarán las rasantes respectivas a la edificación aislada que se permita sobre ella. Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiere, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.

e) Planta de cubiertas.

f) Plano de cierro, cuando el proyecto lo consulte.

8. Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo a estas superficies y a los destinos contemplados en el proyecto.[1]

9. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.[2]

10. Proyecto de cálculo estructural cuando corresponda de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza.[3]

11. Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de las normas de seguridad contra incendio, acondicionamiento térmico u otros estándares previstos en esta Ordenanza. Tratándose de las edificaciones destinadas a los usos residencial y equipamiento de la clase educación y salud, exceptuados los cementerios y crematorios, se deberá adjuntar, además, y según corresponda, el Informe de acreditación, el Informe de Ensayo, la Memoria de Cálculo, el detalle de la solución constructiva adoptada inscrita en el Listado Oficial de Soluciones Constructivas para Acondicionamiento Térmico, con las que se da cumplimiento a las exigencias de acondicionamiento término señaladas en el artículo 4.1.10. de esta Ordenanza. Alternativamente, y para los mismos fines, en el caso de las edificaciones destinadas a viviendas, se podrá presentar en cambio el Informe de Precalificación Energética, elaborado por un Evaluador Energético con inscripción vigente en el Registro Nacional de Evaluadores Energéticos.[4]

12. Levantamiento topográfico, debidamente acotado, con indicación de niveles, suscrito por un profesional o técnico competente y refrendado por el arquitecto proyectista, salvo que dicha información esté incorporada en las plantas de arquitectura.[5]

13. Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, cuando el proyecto contemple dichas instalaciones, la que contendrá a su vez:

---

1 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº8, por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza el número 7; ver (1) en página GEN. 0-2.
2 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº9.
3 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº10 y reemplaza texto.
4 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02; por D.S. 15 – D.O. 27.05.24, reemplaza numeral 11 del inciso primero.
5 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, pasa a ser Nº12.

a) Plano General de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, que individualiza cada una de estas instalaciones, en conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 5.9.5. de esta Ordenanza.

b) Especificaciones técnicas de cada una de las instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, que corresponda.

c) Estudio de Ascensores, cuando corresponda.[1]

14. Plano de Accesibilidad en caso de edificios a los que se refiere el Artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, a una escala adecuada, que grafique el cumplimiento de las normas de accesibilidad universal y discapacidad que correspondan, detallando en

    éste los datos usados para el cálculo de cada rampa del proyecto incluyendo esquemas en planta y corte, además del trazado y ancho de la ruta accesible, incorporando, según sea el caso, los accesos del edificio, los recintos y áreas del edificio que esta ruta conecta.

    Se incorporará además una Memoria de Accesibilidad del proyecto suscrita por el arquitecto a través de la cual se demuestre el cumplimiento de las disposiciones de accesibilidad universal y discapacidad que corresponda al proyecto y otras que se desee incorporar en éste, tendientes al mismo fin.[2]

15. Proyecto de telecomunicaciones junto con sus planos y respectivas especificaciones técnicas, suscritos por el proyectista de telecomunicaciones, cuando se trate de proyectos de edificación que deban registrarse en el Registro de Proyectos Inmobiliarios.[3]

16. Comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial o del certificado que acredite que el proyecto no requiere de dicho informe, en ambos casos emitido por el sistema electrónico.[4]

17. Estudio de impacto urbano aprobado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en caso de corresponder conforme a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.7 bis. de esta Ordenanza.[5]

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente suscriptor del proyecto.

---

1 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02; por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, reemplaza numeral.
2 Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega numeral.
3 Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega numeral.
4 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega numeral (vigente a partir del 18.11.2021, según modificación del D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
5 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevo numeral 17.

En los dibujos de las plantas, cortes y elevaciones se empleará la escala 1:50. Si la planta del edificio tiene una longitud mayor de 50 m dicha escala podrá ser 1:100. En caso justificado se admitirán planos a otra escala.

Respecto de los antecedentes identificados con los números 7., 8., 10. y 11. de este artículo, se agregarán dos nuevas copias, una vez que el expediente se encuentre apto para el otorgamiento del permiso. Igualmente y cuando el proyecto contemple ascensores y otras instalaciones similares, se agregarán dos copias adicionales de la Carpeta señalada en el numeral 13 de este artículo, con todos sus antecedentes.[1]

Las solicitudes de permiso de edificación de las construcciones ubicadas fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, debiendo adjuntar las autorizaciones o informes que correspondan.[2]

Se entienden incluidos en el permiso de edificación todas las autorizaciones o los permisos necesarios para la ejecución de una obra, tales como permisos de demolición, instalación de faenas, instalación de grúas y similares, cuando se hayan adjuntado los antecedentes respectivos.[3]

En los casos que sea obligatorio la elaboración de un Informe de Mitigación de Impacto Vial, será requisito para otorgar el permiso que se acompañe a la Dirección de Obras la resolución que lo apruebe o, la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.[4]

Tratándose de los proyectos tipo a los que se refiere el artículo 5.1.28. de esta Ordenanza, en reemplazo de los antecedentes señalados en los numerales 4., 5., 8., 9., 10. y 11., solo será necesario presentar un plano de emplazamiento y las fotocopias de los antecedentes equivalentes a los numerales mencionados que específicamente conforman el expediente del proyecto tipo aprobado. No obstante, se deberá incluir un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales. Los planos mencionados en el numeral 7 de este artículo podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.

Los derechos municipales a cancelar, sea por permisos de obra nueva o ampliación, corresponderán a los contemplados en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[5]

---

1 Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, reemplaza inciso 4º; por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega frase.
2 Modificado por D.S. 7 – D.O. 28.09.23, reemplaza inciso quinto.
3 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
4 Modificada por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega inciso (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.2020).
5 Modificado por D.S. 28 – D.O. 23.01.26, incorpora nuevos incisos finales.

Sin perjuicio de lo anterior, las obras nuevas o de ampliación que no sean calificadas como obra menor, deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso, cuando se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

1. Que se trate de alguno de los siguientes tipos de proyectos:

    a. Proyectos de obra nueva destinados a vivienda que se construyan con cargo a subsidios del decreto supremo Nº 10, de 2015, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que reglamenta Programa de Habitabilidad Rural o aquel que lo reemplace, que correspondan a la Tipología de Construcción en Sitio del Residente.

    b. Proyectos en área rural que correspondan al uso de suelo actividades productivas y/o infraestructura que solo contemplen instalaciones y obras de edificación destinadas a porterías, oficinas, casa del cuidador, comedores, casinos, servicios higiénicos, u otras similares, siempre que la superficie edificada total no exceda los 100 m².

2. Que se trate de obras que no se emplacen en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, o en inmuebles con protección patrimonial.

3. Que el proyecto no contemple la cesión directa de superficies del terreno, de acuerdo con el artículo 2.2.5. bis de esta Ordenanza.[1]

Artículo 5.1.7. Las edificaciones, exceptuadas las señaladas en el inciso final de este artículo, deberán ejecutarse conforme a un proyecto de cálculo estructural, elaborado y suscrito por un ingeniero civil o por un arquitecto.

El proyecto de cálculo estructural se presentará a la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación, acompañando la memoria de cálculo y los planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente.

La memoria de cálculo deberá contener las indicaciones siguientes:

1. Cargas y sobrecargas verticales por metro cuadrado (fija o móvil).
2. Fuerzas horizontales (tales como solicitaciones sísmicas, viento, empujes laterales, y sus totales por pisos).

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega nuevo inciso final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

3. Tensiones admitidas en los materiales y en el terreno y justificación de estas últimas.
4. Indicación de las condiciones de medianería y, asimismo, previsiones hechas para resguardar la seguridad de los terrenos y edificaciones vecinas**.**

Los planos de estructura contendrán los siguientes dibujos:

1. Plantas de fundaciones y de cada piso o grupo de pisos iguales, a escala entre 1:100 y 1:10. En estos planos se indicará la ubicación de los distintos conductos colectivos, tales como de ventilación ambiental, de evacuación de gases de la combustión y de basura, cuando fuere necesario.[1]
2. Secciones generales indispensables para definir las diversas partes de la estructura a escala entre 1:100 y 1:10.[2]
3. Detalles de construcción de fundaciones, losas, vigas, ensambles, perfiles y otros que sean necesarios para la buena ejecución de la obra, a escala entre 1:100 y 1:10.
4. Especificaciones Técnicas de diseño que incluyan las características de los materiales considerados en el proyecto, zona sísmica donde se construirá el proyecto y el tipo de suelo de fundación, de acuerdo a la clasificación de la tabla 4.2 de la NCh.433.
5. Detalles de juntas de dilatación o separación entre cuerpos.

No corresponderá al Director de Obras Municipales ni al Revisor Independiente revisar los proyectos de cálculo estructural.

Se exceptúan de la obligación de contar con proyecto de cálculo estructural, las edificaciones cuya superficie sea menor de 100 m2, las obras menores y las edificaciones de las clases C, D, E y F, cuya carga de ocupación sea inferior a 20 personas, siempre que en la solicitud de permiso de edificación el propietario deje constancia que la obra se ejecutará conforme a las disposiciones del Capítulo 6 de este mismo Título.[3]

Artículo 5.1.8. Todo anteproyecto o proyecto deberá ser firmado conforme a lo dispuesto en el artículo 1.2.2. Cada profesional que intervenga en los proyectos y obras será responsable por los documentos y planos que suscriba, en sus respectivos ámbitos de competencia.

1 Rectifica D.S.115 – D.O. 03.08.2002115; D.O. 10.08.02, rectifica expresión.
2 Rectifica D.S.115 – D.O. 03.08.2002115; D.O. 10.08.02, rectifica expresión.
3 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, reemplaza artículo.

Desde el inicio de la obra, el constructor a cargo deberá mantener en la misma el Libro de Obras a que se refiere el artículo 1.2.7. de esta Ordenanza y disponer de las medidas de gestión y control de calidad a que se refiere el artículo 1.2.9. Ambos documentos deberán presentarse ante la Dirección de Obras Municipales al momento de la recepción de las obras.[1]

El constructor y el inspector técnico, en su caso, deberán suscribir el Libro de Obras al dar inicio a los trabajos de construcción del proyecto.[2]

Artículo 5.1.9. No se podrá autorizar en las partes que estén fuera de la línea de edificación:

1. Reconstruir todo o parte del cuerpo del edificio comprendido entre el muro de fachada y la primera estructura resistente interior paralela a la fachada, o entre aquel muro de fachada y la línea de edificación.

2. Ejecutar alteraciones en el muro de fachada que impliquen la renovación de dicha pared en más de la mitad de su superficie, o de sus cimientos en más de la mitad de su longitud.

3. Construir un nuevo piso sobre un edificio existente, en cualquiera extensión de la parte comprendida entre la línea de edificación existente y la línea oficial; si el edificio estuviere ubicado de acuerdo con esta última línea, podrá autorizarse la edificación de un nuevo piso, conjuntamente con la ejecución de las obras de refuerzo que fueren necesarias en el edificio existente.

No se autorizarán construcciones de ningún tipo debajo de las líneas de alta tensión ni dentro de la franja de servidumbre de las mismas.[3]

Artículo 5.1.10. Para la aplicación del coeficiente de ocupación de suelo, la superficie edificada del primer piso de la edificación se determinará conforme al procedimiento que establece el artículo 5.1.11.[4]

Artículo 5.1.11. La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:[5]

---

1 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
5 Modificado por D.S. 108 – D.O. 04.08.98, sustituye oración inicial inciso primero.

1. En cada piso, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total, medida desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos excepto los vacíos y ductos verticales. En el caso de escaleras, sólo se calculará su superficie edificada en cada piso si éstas no forman parte de una vía de evacuación.

2. En cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto, debiendo considerar como superficie completa el área que sobrepase dicha profundidad.

En cada piso no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común.

En el caso de planos inclinados, la superficie edificada se determinará por el área definida en un plano paralelo al piso trazado a la altura de 1,60 m sobre él.

En el caso de cuerpos salientes, se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es igual o superior a 1,60 m.[1]

Artículo 5.1.12. Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar ésta última.[2]

Con todo, cuando en los subterráneos se contemplen unidades con destino residencial, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.[3]

Artículo 5.1.13. Para determinar el nivel de suelo natural en aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente, se trazará un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 22 – D.O. 18.03.93; por D.S. 7 – D.O. 12.02.94; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 108 – D.O. 04.08.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[3] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, agrega inciso 2º; por número 9. del D.S. 1 – D.O. 12.12.13, agrega texto; D.S. 1 de 2013, derogado por D.S. 33 – D.O. 08.04.14.

En el caso de loteos que por razones técnicas justificadas modifiquen los niveles del terreno mediante rellenos o desmontes, el nivel de suelo resultante graficado en el plano de loteo se tomará como suelo natural. En casos puntuales de montículos o depresiones naturales del terreno, que afecten a un sector de un predio, el Director de Obras Municipales podrá autorizar emparejamientos del suelo, considerándose en este caso el terreno emparejado como suelo natural del proyecto.[1] [2]

Artículo 5.1.14. Para el cálculo del pago de los derechos municipales a que se refiere el artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se aplicará el siguiente procedimiento:

1. Para determinar la clasificación de las construcciones a que se refiere el artículo 127 de la citada Ley General, se considerará la estructura predominante y la categoría de la edificación o de sus sectores en caso que contemple diferentes categorías.

2. En el caso de unidades repetidas con destino habitacional a que alude el artículo 131º la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes 3 a 5 unidades tendrán una disminución del pago de derechos del 10%; las siguientes 6 a 10 unidades una disminución del 20%; las siguientes 11 a 20 unidades una disminución del 30%; las siguientes 21 a 40 unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%. [3]

   En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.

3. Para los efectos del pago de los derechos municipales correspondientes, se estará a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción confeccionada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. [4]

4. Si en un mismo expediente se solicitan varios trámites o tipos de obras, simultánea o conjuntamente, el pago de los derechos municipales se calculará sobre la base de cada uno de dichos trámites.

5. En el caso de modificaciones de proyecto, a que se refiere el número 6 de la mencionada Tabla del artículo 130, el presupuesto se calculará proporcionalmente respecto de la superficie edificada que hubiere modificado su estructura. En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla. [5]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
2 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, elimina palabra.
3 Modificado por D.S. 193 – D.O. 13.01.06, reemplaza párrafo.
4 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 3.
5 Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 5.

6. Las facilidades de pago en cuotas bimestrales o trimestrales a que se refiere el inciso segundo del artículo 128 de la citada Ley General, serán resueltas por el Director de Obras Municipales. Tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva.

7. Una vez concluido el proceso de revisión del expediente por parte de la Dirección de Obras Municipales o cuando se trate de solicitudes que deban resolverse sin más trámite, dicha Dirección deberá emitir el Giro de Ingresos Municipales para el pago de los derechos respectivos.

En los casos que un permiso cuente con informe favorable de un Revisor Independiente, los derechos municipales se reducirán en un 30%. Si la Dirección de Obras Municipales hubiere dispuesto la consignación de algún monto al momento de ingresar la solicitud de aprobación del anteproyecto o la solicitud de permiso, dicho monto se descontará del derecho municipal que corresponda por el permiso.[1]

Artículo 5.1.15. En la solicitud de permiso de edificación se incluirá un informe sobre la calidad del subsuelo o sobre posibles riesgos provenientes de las áreas circundantes y las medidas de protección que se adoptarán, en su caso, si lo hubiere requerido el Director de Obras Municipales en el Certificado de Informaciones Previas.[2]

Artículo 5.1.16. Una vez pagados los derechos determinados por el Director de Obras Municipales se entregará al interesado, dentro de los tres días hábiles siguientes a aquél en que se efectuó el pago, un cartón con la identificación del permiso y de los profesionales competentes, un ejemplar de la boleta del permiso, del proyecto y su respectivo legajo de antecedentes, sin perjuicio del timbraje de otras copias que se soliciten. Otro ejemplar similar se archivará en la Dirección de Obras Municipales. Se agregarán a este legajo, al momento de la recepción de las respectivas obras, los antecedentes y certificados a que se refiere el artículo 5.2.6.

El cartón identificatorio del permiso señalado en el inciso anterior deberá ubicarse, debidamente protegido, en lugar visible en el frente de la obra.

Será responsabilidad del constructor mantener en el lugar de la obra, durante todo el tiempo de ejecución de ésta, a disposición de los profesionales competentes y de los inspectores de la Dirección de Obras Municipales, un legajo completo de antecedentes, la copia de la boleta de permiso, el Libro de Obras y el documento en que conste la formulación de las medidas de gestión y control de calidad que se adoptarán durante la construcción de la obra.[3]

[1] Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[3] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

Artículo 5.1.17. Si después de concedido un permiso y antes de la recepción de las obras, hubiere necesidad de modificar un proyecto aprobado, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

1. Solicitud de modificación de proyecto, firmada por el propietario y el arquitecto, indicando si hay cambio de destino de toda o parte de la edificación.

2. Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto.

3. Certificado de Informaciones Previas en caso de ampliaciones de superficie.

4. Lista de modificaciones, referidas a cada plano, firmada por el arquitecto.

5. Planos con las modificaciones, indicando en ellos o en esquema adjunto los cambios con respecto al proyecto original, firmados por el arquitecto y el propietario.

6. Cuadro de superficies individualizando las áreas que se modifican, las que se amplían o disminuyen en su caso.

7. Especificaciones técnicas de las modificaciones, si correspondiere, firmadas por el arquitecto y el propietario.[1]

8. Presupuesto de obras complementarias, si las hubiere.

9. Fotocopia del permiso anterior.[2]

10. Informe favorable de Revisor Independiente, cuando corresponda.[3]

11. Firma del proyectista de cálculo estructural e informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda.[4]

12. En caso de modificaciones de proyectos que cuenten con Informe de Mitigación de Impacto Vial aprobado se deberá acompañar un certificado, emitido a través del correspondiente sistema electrónico, que verifique la suficiencia de las medidas consideradas en dicho Informe para el proyecto modificado o, la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso. En caso que las mitigaciones directas consideradas no sean suficientes para el proyecto modificado, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial. En este último caso, será requisito para aprobar la

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 7
[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza número 9.
[3] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega Nº10.
[4] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega Nº11.

modificación de proyecto que se acompañe a la Dirección de Obras la resolución que lo apruebe, o la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.

En los casos que se modifique un proyecto que cuente con un certificado emitido por el sistema que señale que no requirió de dicho informe, se deberá acompañar un certificado que acredite que el proyecto modificado no requiere de dicho informe. En caso contrario, se deberá acompañar el comprobante de ingreso del Informe de Mitigación de Impacto Vial. En este último caso, será requisito para aprobar la modificación de proyecto que se acompañe a la Dirección de Obras la resolución que lo apruebe o, la certificación del silencio positivo de acuerdo al artículo 64 de la ley N° 19.880, según sea el caso.

En los casos de los dos párrafos precedentes el Director de Obras Municipales deberá constatar que las modificaciones cuya suficiencia verifica el certificado o se solicitó verificar, en el caso del silencio positivo, sean idénticas a las contenidas en la solicitud de modificación presentadas ante su Dirección.[1]

Las modificaciones de proyectos que hubieren obtenido permiso o autorización por la Dirección de Obras Municipales bajo la normativa aplicable con anterioridad a la entrada en vigencia del SEIM, se regirán por lo establecido en el Capítulo VI del Título IV del decreto supremo Nº 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento sobre mitigación de impactos al sistema de movilidad local derivados de proyectos de crecimiento urbano.[2]

Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.[3]

Artículo 5.1.18. Si en el tiempo que medie entre el otorgamiento del permiso y la recepción de una obra, se modifican las normas de la presente Ordenanza o de los Instrumentos de Planificación Territorial, el propietario podrá solicitar acogerse a las nuevas disposiciones, para cuyo efecto, si procediere, se tramitará una modificación al respectivo proyecto. Si se optare por esto, se aplicarán al proyecto o a la parte de éste que se modifica, dichas disposiciones y los demás aspectos de la nueva normativa que digan relación directa con las modificaciones.

En el mismo período señalado en el inciso anterior, el propietario podrá modificar el proyecto en construcción en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega numeral 12 (vigente a partir del 18.11.2021, según D.S. 16 – D.O. 18.11.20).
[2] Modificado por D.S. 12 – D.O. 14.09.2021, que agregó al D.S. 14 – D.O. 22.02.18 el párrafo final al numeral 12 del artículo 5.1.17. (vigente desde el 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020).
[3] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

al 5 % o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.[1]

Artículo 5.1.19. No podrá iniciarse obra alguna antes de contar con el permiso o autorización de la Dirección de Obras Municipales correspondiente, con excepción de aquéllas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2. de este mismo Capítulo y aquéllas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente.[2]

Artículo 5.1.20. El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito el legajo de antecedentes, ocurrido durante la tramitación de una autorización o permiso ante la Dirección de Obras Municipales o con posterioridad a dicha autorización o permiso. En su aviso, el propietario indicará la fecha del cese o desistimiento de funciones. Mientras no se haya nominado el nuevo profesional responsable no se podrá proseguir con la tramitación del expediente o la ejecución de la obra, según corresponda.

El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde el cese o desistimiento de funciones, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre de el o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir esta comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen. Se dejará constancia del cambio de profesionales en el expediente o en la carátula o al inicio del libro de obras, según corresponda.

Tratándose de una obra cuya ejecución ya se hubiera iniciado, conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el propietario acompañará un acta en la que conste el avance físico por partidas de la obra y de las observaciones técnicas, si las hubiere.

Tratándose de autorizaciones o permisos que se encuentren en trámite de aprobación ante la Dirección de Obras Municipales, dicha acta indicará el estado de avance de la tramitación del expediente.

El acta a que se refieren los incisos anteriores deberá suscribirse por el o los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por el o los que las asumen. En caso de que aquellos no suscriban el acta, el Director de Obras Municipales los citará por carta certificada al domicilio que hayan registrado en esa Dirección de Obras, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de la recepción de la carta certificada.

Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discreparen del contenido del acta, o bien, presentaren otra cuyo contenido difiera de la adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra o revisará el expediente, según corresponda y, levantará otra

[1] Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza inciso 2º-; por D.O. 19.03.02, rectifica D.S. 217

[2] Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

acta, en la que dejará constancia de las materias indicadas en el inciso tercero de este artículo o bien, del estado de tramitación del expediente ante la Dirección de Obras Municipales, según corresponda. Para todos los efectos, esta acta tendrá carácter definitivo.

Si los profesionales citados no concurrieren ante la Dirección de Obras Municipales ni presentaren otra acta dentro del plazo indicado, se entenderá que aceptan el acta acompañada por el propietario.

Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso.

Si el o los propietarios no dieren cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente.[1]

Artículo 5.1.21. El Director de Obras Municipales podrá ordenar la paralización de la ejecución de las obras en los siguientes casos:

1. Si la obra se estuviere ejecutando sin el permiso o declaración jurada correspondiente; en disconformidad con aquellos o con la normativa aplicable. [2]

2. Si la obra no tuviere un constructor a cargo.

3. Si no se mantienen en la obra copia de los documentos a que se refiere el artículo 5.1.16. inciso tercero.

4. Si se comprobare que no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.1.20. en el evento de producirse un cambio de profesionales competentes o de propietario durante la ejecución de una obra.

5. Si se comprobare que existe peligro inminente de daños contra terceros y no se han adoptado las medidas de seguridad correspondientes.

6. Si se comprobare que la obra se ejecuta en disconformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes del permiso aprobado.[3]

---

[1] Modificado por D.S. 173 - D.O. 12.03.97; por D.S. 75 - D.O. 25.06.01; por D.S. 217 - D.O. 20.02.02; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, reemplaza numeral (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[3] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega numeral.

Si se da algunas de las causales anteriores se ordenará de inmediato, mediante resolución fundada, la paralización parcial o total de la obra, fijando un plazo prudencial para que se proceda a subsanar las observaciones que se formulen.[1]

Artículo 5.1.22. Los reclamos durante las faenas deberán ser ingresados a la Dirección de Obras Municipales por escrito y debidamente fundamentados, suscritos por el afectado o por la persona denunciante.

La Dirección de Obras Municipales deberá comunicar oportunamente al supervisor de la obra los reclamos recibidos.[2]

Artículo 5.1.23. Las edificaciones o conjuntos de ellas se podrán recepcionar por partes, siempre que la parte a recepcionar pueda habilitarse independientemente.

En estos casos se estará al siguiente procedimiento:

1. Durante el transcurso de la obra o al momento de requerirse una recepción definitiva parcial, el arquitecto proyectista deberá presentar una carta en tal sentido ante la Dirección de Obras Municipales.

2. Se adjuntarán planos de las edificaciones que grafiquen las partes terminadas, acompañando un cuadro de superficies de cada una y acreditando el cumplimiento de la cuota proporcional de estacionamientos, de los porcentajes de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando corresponda y del cumplimiento de otras exigencias que le pudieran afectar, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza.

Cumplido lo anterior, el Director de Obras Municipales otorgará la recepción definitiva parcial de la obra, incorporando los antecedentes citados al expediente.

En la solicitud de recepción definitiva parcial se deberán adjuntar los certificados de servicios que corresponda. Para estos efectos, las empresas de servicios otorgarán los respectivos certificados parciales que correspondan.[3]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
[3] Modificado por D.S. 173 - D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

Artículo 5.1.24. Se considerarán viviendas y obras de equipamiento comunitario por autoconstrucción aquéllas cuya ejecución se efectúe sin la participación profesional remunerada de un constructor o contratista general y en las cuales haya un aporte directo de trabajo manual de sus propietarios o familiares de éstos u otras personas que se comprometan recíprocamente a prestarles colaboración.

Podrán preparar y vender planos tipos de viviendas y de equipamiento comunitario y supervisar su construcción, las siguientes entidades:

1. Los Servicios de Vivienda y Urbanización y las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, en su respectiva región.

2. Las Direcciones de Obras Municipales, en la respectiva comuna.

3. El Colegio de Arquitectos de Chile, Asociación Gremial, a través de su Servicio de Asistencia Técnica en la respectiva región.

4. En el área rural, además de las entidades mencionadas en las letras precedentes en el ámbito territorial que en cada caso se señala, el Instituto de Desarrollo Agropecuario y las empresas cuyo objeto social comprenda el desarrollo de programas o proyectos habitacionales, la ejecución de construcciones y urbanizaciones o la oferta de paquetes de materiales para viviendas tipo. En todo caso, los planos tipo que proporcionen las empresas antes mencionadas deberán ser previamente autorizados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la cual para ello verificará que tales empresas cuentan entre sus socios o su personal estable, con profesionales del área de la construcción que puedan supervisar la ejecución de los proyectos. Sin embargo, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá dejar sin efecto, en cualquier momento, la autorización otorgada, si constatare que no se cumplen los requisitos anteriormente señalados.

El precio de venta del legajo de planos tipo a que se refiere el número anterior, no podrá exceder del equivalente de una Unidad de Fomento. Dicho legajo deberá incluir los siguientes antecedentes:

1. Planos de arquitectura y construcción.

2. Planos de instalaciones que procedan.

3. Planos de cálculo, cuando proceda.

4. Especificaciones técnicas.

5. Cubicación.

6. Presupuesto global estimativo, expresado en Unidades de Fomento.

Sin perjuicio de lo anterior, al solicitarse el permiso de edificación deberá acompañarse un croquis de ubicación.

Los legajos de planos tipo que preparen las entidades antes señaladas, deberán llevar la firma del arquitecto autor de ellos. Las Direcciones de Obras Municipales no exigirán firmas de otros profesionales para los efectos de extender el respectivo permiso municipal, ni estarán obligadas a prestar asesoría técnica ni a realizar supervisión de esas obras, cuando estas funciones sean efectuadas por las entidades antes mencionadas.

El valor de las obras correspondientes a los planos antes mencionados no podrá exceder de 400 Unidades de Fomento en el caso de viviendas, ni de 1.000 Unidades de Fomento tratándose de equipamiento comunitario. Dicho valor se determinará en base a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incrementado en un 10%.

Estos planos tipo no podrán ser modificados por los adquirentes, salvo en la parte del proyecto relativa a las fundaciones, con el fin de ajustarse en cada caso a la naturaleza del terreno, lo cual será considerado por la Dirección de Obras Municipales al aprobar el proyecto.

Al solicitar el permiso de edificación correspondiente a vivienda, los interesados deberán presentar una declaración jurada suscrita ante el Director de Obras, acreditando la concurrencia copulativa de los siguientes requisitos:

1. Que no son propietarios de otra vivienda.

2. Que la renta mensual del solicitante no es superior al equivalente de 15 Unidades de Fomento.

3. Que se compromete a aportar algún trabajo manual en la ejecución de la obra, en los términos señalados en el inciso primero de este artículo.

Si la Dirección de Obras Municipales verificare durante el transcurso de la obra que no se cumple con una o más de las condiciones exigidas en el número anterior, o que se han proporcionado datos inexactos, dejarán de considerarse viviendas de autoconstrucción para todos los efectos.[1]

Artículo 5.1.25. En los casos que a continuación se indican, el propietario deberá contratar un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural:

1. Edificios de uso público.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

2. Conjuntos de viviendas cuya construcción hubiere sido contratada por los Servicios de Vivienda y Urbanización.

3. Conjuntos de viviendas sociales de 3 o más pisos.

4. Conjuntos de viviendas de 3 o más pisos que no sean sociales.

5. Edificios de 3 o más pisos cuyo destino sea uso exclusivo oficinas privadas.

6. Edificios que deban mantenerse en operación ante situaciones de emergencia, tales como hospitales, cuarteles de bomberos, cuarteles policiales, edificaciones destinadas a centros de control de empresas de servicios energéticos y sanitarios, emisoras de telecomunicaciones.

7. Edificios cuyo cálculo estructural esté basado en normas extranjeras, las cuales deberán ser declaradas al momento de solicitar el permiso.

La revisión del proyecto de cálculo estructural de las obras cuya edificación hubiere sido contratada por órganos de la Administración del Estado, podrá efectuarse por el propio órgano contratante, a través de ingenieros o arquitectos de su dependencia que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Revisores de Proyectos de Cálculo Estructural.[1]

Artículo 5.1.26. El informe favorable de Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural en los casos que señala el artículo anterior, debe ser presentado ante la Dirección de Obras Municipales junto con la solicitud de permiso de edificación.

No obstante, lo dispuesto en el inciso anterior, el propietario estará facultado para entregar el informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural hasta el momento del otorgamiento del permiso de edificación. En todo caso, deberá acreditarse la contratación del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural al solicitarse el permiso de edificación.

La infracción a lo dispuesto en el inciso anterior será sancionada con la paralización de la obra que dispondrá el Director de Obras Municipales por resolución fundada, sin perjuicio de la sanción por la infracción prevista en el número 9. del artículo 1.3.2. de la presente Ordenanza.[2]

[1] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.
[2] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

Artículo 5.1.27. El Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural revisará el proyecto de acuerdo con las normas técnicas que se indican a continuación y verificará su cumplimiento en lo que le sea aplicable:

NCh 169 Ladrillos cerámicos – Clasificación y requisitos.
NCh 181 Bloques huecos de hormigón de cemento.
NCh 203 Acero para uso estructural – Requisitos.
NCh 204 Acero – Barras laminadas en caliente para hormigón armado.
NCH 205 Acero – Barras reviradas para hormigón armado.
NCh 211 Barras con resaltes en obras de hormigón armado.
NCh 218 Acero – Mallas de acero de alta resistencia para hormigón armado – Especificaciones.
NCh 219 Mallas de acero de alta resistencia - Condiciones de uso en el hormigón armado.
NCh 427 Construcción – Especificaciones para el cálculo, fabricación y construcción de estructuras de acero.

NCH 428 Ejecución de construcciones en acero.
NCh 429 Hormigón Armado – Primera parte.
NCh 430 Hormigón Armado – Segunda parte.[1]
NCh 431 Construcción - Sobrecargas de nieve.
NCh 432 Cálculo de la acción del viento sobre las construcciones.
NCh 433 Diseño sísmico de edificios.[2]
NCh 434 Barras de acero de alta resistencia en obras de hormigón armado.
NCh 1159 Acero estructural de alta resistencia y baja aleación para construcción.
NCh 1173 Acero – Alambre liso o con entalladuras de grado AT56–50H, para uso en hormigón armado – Especificaciones.

---

[1] D.S. 60, (V. y U.), de 2011, D.O. 13.12.2011, “APRUEBA REGLAMENTO QUE FIJA LOS REQUISITOS DE DISEÑO Y CÁLCULO PARA EL HORMIGÓN ARMADO Y DEROGA DECRETO N°118, DE 2010”.
Su art. 4° establece toda referencia que se contenga en la OGUC, a la NCh 430, o al diseño y cálculo para hormigón armado, deberá entenderse efectuada a lo dispuesto en el D.S. 60.
Su art. 6° deroga el D.S. N°118 (V. y U.), de 2010, a contar del 13.12.2011.
El D.S. 60 se aplicará hasta que el INN confeccione la norma técnica correspondiente y ésta sea declarada norma oficial por D.S. del MINVU.

[2] D.S. 61, (V. y U.), de 2011, D.O. 13.12.2011, “APRUEBA REGLAMENTO QUE FIJA EL DISEÑO SÍSMICO DE EDIFICIOS Y DEROGA DECRETO N°117, DE 2010”.
Su art. 1° señala el diseño sísmico de edificios deberá realizarse de conformidad a las exigencias establecidas en el D.S. 61, y en lo que no se contraponga con éstas, supletoriamente, por lo establecido en la NCh 433, OF. 1996, mod. 2009.
Su art. 3° señala toda referencia a clausulas, simbología, figuras o tablas que se contenga en el D.S. 61, deberá entenderse realizada a las contenidas en la NCh 433. OF. 1996, mod. 2009.
Su art. 18.- deroga el D.S. N°117 (V. y U.), de 2010 a contar del 13.12.2011.
El D.S. 61 se aplicará hasta que el INN confeccione la norma técnica correspondiente y ésta sea declarada norma oficial por D.S. del MINVU.

NCh 1174 Construcción – Alambre de acero liso o con entalladuras, de grado AT56 – 50H en forma de barras rectas – Condiciones de uso en el hormigón armado.
NCh 1198 Madera - Construcciones en madera – Cálculo.
NCh 1537 Diseño estructural de edificios – Cargas permanentes y sobrecargas de uso.
NCh 1928 Albañilería armada – Requisitos para el diseño y cálculo.
NCh 1990 Madera – Tensiones admisibles para madera estructural.
NCh 2123 Albañilería confinada – Requisitos de diseño y cálculo.
NCh 2151 Madera laminada encolada estructural – Vocabulario.
NCh 2165 Tensiones admisibles para la madera laminada encolada estructural de pino radiata.
NCh 2369 Diseño Sísmico de Estructuras e Instalaciones Industriales.
NCh 2577 Construcción – Barras de plástico reforzado con fibras de vidrio, fibras de carbono y fibras arámidas – Requisitos.

El Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural informará favorablemente el respectivo proyecto si éste cumple con lo señalado en el inciso precedente. En caso contrario, formulará observaciones, debiendo ponerlas en conocimiento del proyectista de cálculo estructural, por escrito, en un solo acto, indicando la totalidad de las observaciones que deben ser aclaradas o subsanadas para dar curso al informe favorable, remitiendo copia de las observaciones al propietario.

En casos en que se justifique debidamente que no existen normas técnicas aplicables a la materia, los proyectos de cálculo estructural deberán ser realizados sobre la base de normas técnicas extranjeras, cuya aplicación se adecue más al proyecto, a criterio del Revisor del Proyecto de Cálculo Estructural.[1]

Artículo 5.1.28. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar los siguientes proyectos tipo junto con sus respectivas especificaciones técnicas:

a) Proyectos tipo de edificaciones no industrializadas, destinadas a vivienda o a equipamiento de escala vecinal, que cuenten con la aprobación previa del Servicio de Vivienda y Urbanización o de la municipalidad correspondiente.

b) Proyectos tipo de edificaciones industrializadas con destino vivienda, de acuerdo con los requisitos técnicos que, mediante resolución, fije el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

[1] Modificado por D.S. 115 – D.O. 03.08.02, agrega artículo.

La solicitud de autorización de los proyectos señalados en el literal a) deberá ser presentada ante la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo. La solicitud de autorización de los proyectos señalados en el literal b) deberá ser presentada ante el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

A la solicitud de autorización de cualquiera de los proyectos tipo a los que refiere este artículo, se deberán presentar los siguientes antecedentes:

1. Documento en que conste la aprobación previa del proyecto tipo de edificación no industrializada, otorgada por el Servicio de Vivienda y Urbanización o la municipalidad, tratándose de un proyecto que corresponda a la letra a).

2. Planos de arquitectura suscritos por el arquitecto del proyecto tipo, los que deberán contener:

   - Plantas de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando el o los destinos contemplados y los accesos para personas con discapacidad, cuando corresponda. Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta.

   - Cortes y elevaciones que ilustren los puntos más salientes de la edificación, sus pisos y niveles interiores, y la altura de la edificación. Los cortes incluirán las escaleras y ascensores si los hubiere, las cotas verticales principales y la altura libre bajo las vigas.

   - Planta de cubiertas.

   - Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo con estas superficies y los destinos contemplados en el proyecto.

3. Especificaciones técnicas de las partidas contempladas en el proyecto, suscritas por el arquitecto del proyecto tipo, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas de habitabilidad, seguridad general y seguridad contra incendio previstos en esta Ordenanza.

4. Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza, suscrito por un ingeniero civil o por un arquitecto.

5. Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación, de acuerdo con el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.

6. Proyectos de instalaciones interiores de agua potable y alcantarillado, y de instalaciones interiores de electricidad, gas o telecomunicaciones, cuando corresponda.

7. Carpeta de Ascensores e instalaciones similares, cuando el proyecto tipo cuente con alguno de estos equipos y Estudio de Ascensores, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 4.1.11. de esta Ordenanza.

Cuando se solicite el permiso de edificación de un proyecto tipo ante la respectiva Dirección de Obras Municipales, deberán presentarse los antecedentes requeridos por los artículos 5.1.6. y 7.2.3. de esta Ordenanza, según corresponda, pudiendo reemplazar solo los documentos equivalentes a los singularizados en el inciso anterior. Para estos casos, la solicitud de permiso será suscrita por el propietario y el constructor.

Para estos efectos, se entenderá por proyectos tipo, conforme a lo dispuesto en el decreto ley N° 1.305, aquellos aprobados por los Servicios de Vivienda y Urbanización o las Municipalidades, junto con sus especificaciones técnicas, conforme a los requisitos establecidos en esta Ordenanza, los cuales una vez aprobados podrán ser construidos sin necesidad de contar con proyectos específicos de acuerdo con lo previsto en este artículo. En el caso de viviendas industrializadas, estas corresponden a una especie de proyecto tipo, y están compuestos por elementos prefabricados de forma estandarizada y modularizada, bajo una secuencia de fabricación en serie.[1]

[1] Modificado por D.S. 28 – D.O. 23.01.26, agrega nuevo artículo 5.1.28.

CAPÍTULO 2
DE LAS INSPECCIONES Y RECEPCIONES DE OBRAS

Artículo 5.2.1. Corresponde a la Dirección de Obras Municipales fiscalizar toda construcción que se ejecute dentro del territorio de su jurisdicción y comprobar el destino que se dé a los edificios y a sus distintas dependencias, incluidos aquellos que se hubiesen singularizado como viviendas de interés público en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales conforme al artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

Artículo 5.2.2. Las obras deberán ejecutarse en conformidad con los planos, especificaciones y demás antecedentes aprobados en el respectivo permiso y sus modificaciones, si las hubiere.

En caso de existir modificaciones al proyecto aprobado, a sus especificaciones o antecedentes, se procederá conforme lo establece el artículo 5.1.17., salvo que se trate de modificaciones menores, las que podrán tramitarse conforme al artículo 5.2.8. de este mismo Capítulo.[2]

Artículo 5.2.3. Los funcionarios de la Dirección de Obras Municipales, el Revisor Independiente y el Inspector Técnico, tendrán libre acceso a las obras con el fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones anteriores.[3]

Artículo 5.2.4. Los inspectores municipales deberán poner en conocimiento inmediato del Director de Obras Municipales los defectos graves que comprometan la seguridad o salubridad del edificio o que constituyan peligro inminente para el vecindario, que adviertan en el ejercicio de sus funciones.[4]

Artículo 5.2.5. Terminada una obra o parte de la misma que pueda habilitarse independientemente, el propietario o el supervisor, en su caso, solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

En caso de recepciones definitivas parciales, en la recepción definitiva total de la obra se dejará constancia que se trata de ésta.

---

1 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega frase.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
3 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

Tratándose de edificios de uso público, será obligatorio acompañar el informe de un Revisor Independiente que acredite el cumplimiento de la normativa correspondiente.

El Director de Obras Municipales otorgará la recepción, previa verificación que las obras ejecutadas sean concordantes con el permiso otorgado y sus modificaciones, si las hubiere, salvo que cuente con informe favorable de Revisor Independiente, en cuyo caso revisará sólo los aspectos urbanísticos.

Tratándose de una vivienda, el informe favorable a que se refiere el inciso anterior podrá ser emitido por el arquitecto proyectista.

En los casos previstos en este artículo, el Director de Obras Municipales deberá verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda, de acuerdo al artículo 5.2.6. y, en el caso de un proyecto de urbanización con construcción simultánea, los señalados en el artículo 3.4.1.

En los casos que la obra haya sido informada favorablemente por el Revisor Independiente o por el arquitecto proyectista, conforme al artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras Municipales, sin perjuicio de las verificaciones que debe efectuar de aquellos aspectos que le competen conforme al mismo artículo, con el mérito de dicho informe que declara que la obra ha sido ejecutada conforme al proyecto aprobado, recepcionará la obra, debiendo en todo caso verificar que se acompañen los certificados y demás documentos que corresponda de acuerdo al artículo 5.2.6. y que se hayan adoptado, cuando corresponda, las medidas necesarias para asegurar la transferencia de los terrenos correspondientes a cesiones gratuitas para equipamiento, al dominio municipal.[1]

En el caso de proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las mitigaciones directas contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que se garantice su ejecución. Cuando se hayan considerado etapas con mitigaciones parciales, deberá acreditarse su ejecución o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice la respectiva etapa, en los casos que corresponda. En tal caso el Director de Obras Municipales deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las mitigaciones directas que hubieren sido garantizadas.

Lo señalado en el inciso anterior será, también, aplicable a los casos que se haya aprobado materializar los Aportes al Espacio Público en estudios, proyectos, obras y medidas conforme al inciso segundo y siguientes del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

---

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega incisos octavo y noveno (vigentes desde el 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020).

En el caso de proyectos que hayan aprobado un Estudio de Impacto Urbano, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las condiciones contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que se garantice su ejecución cuando la resolución que aprobó el Estudio de Impacto Urbano lo autorice. Cuando se hayan considerado la construcción por partes del proyecto, deberá acreditarse la ejecución de las obras o medidas proporcionales o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice las respectivas obras o medidas, en los casos que corresponda. En tal caso el Director de Obras Municipales deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las condiciones que hubieren sido garantizadas.

Tratándose de viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, éstas deberán quedar singularizadas en la recepción definitiva, indicando su cantidad, emplazamiento, y metros cuadrados construidos.[1]

Artículo 5.2.6. No podrá solicitarse la recepción definitiva de una obra sino cuando se encuentre totalmente terminada, salvo el caso que sea posible aplicar dicha recepción a una sección de la obra que pueda habilitarse independientemente. Se entenderá que una obra se encuentra totalmente terminada, para los efectos de su recepción definitiva parcial o total, cuando se encuentran terminadas todas las partidas indicadas en el expediente del permiso de edificación, aun cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que excede lo contemplado en el proyecto aprobado.

No podrá solicitarse ni efectuarse recepción definitiva alguna de una obra en sectores urbanos, si no estuviere recibida la urbanización del barrio o población en que estuviere ubicada.

Junto a la solicitud de recepción definitiva de la obra se acompañará el legajo de antecedentes que comprende el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas, según se indica a continuación:

1. Informe del constructor o de la empresa o profesional distinto del constructor, según corresponda, en que se detallen las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas durante la obra y la certificación de su cumplimiento. En dicho informe deben incluirse las exigencias señaladas en el artículo 5.8.3. de este mismo Título.

3. Certificado de instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa Concesionaria de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda. Tratándose de proyectos que incorporen o deban incorporar

[1] Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevos incisos décimo y undécimo primero.

sistemas de reutilización de aguas grises, se deberá presentar copia de la resolución que autoriza su funcionamiento, emitida por la respectiva autoridad sanitaria regional.[1]

4. Documentos a que se refieren los artículos 5.9.2. y 5.9.3., según se trate de instalaciones eléctricas interiores o instalaciones interiores de gas, respectivamente, cuando proceda.

5. Certificado que acredita el registro del proyecto de edificación en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, cuando corresponda, y Certificado de la modificación de dicho registro, cuando proceda, conforme establece el Reglamento al que se refiere el artículo 7° quáter de la Ley N°18.168. En estos casos, se adjuntará, además, el Informe favorable del proyectista de telecomunicaciones, señalando que las obras se ejecutaron conforme al respectivo proyecto y cumpliendo con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento al que se alude en este numeral. A este Informe se adjuntará el registro de mediciones respecto de cada uno de los puntos efectuados por el Instalador de telecomunicaciones.[2]

6. Documentación de la instalación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, a la que se refiere el numeral 2 del artículo 5.9.5. de esta Ordenanza.[3]

7. Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.

8. Certificados de ensaye de los hormigones empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda. Asimismo, y según el destino del proyecto, para acreditar el cumplimiento de las exigencias de acondicionamiento térmico señaladas en el artículo 4.1.10. de esta Ordenanza, se deberán adjuntar, según corresponda, el informe de Precalificación Energética, el Informe de ensayo, Memorias de cálculo, o la descripción del material o de la o las soluciones constructivas adoptadas en el proyecto y en qué parte de éste, en estos dos últimos casos.[4]

9. En el caso de proyectos que hayan aprobado un Informe de Mitigación de Impacto Vial, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las medidas correspondientes o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que la garantice su ejecución. Cuando se hayan considerado etapas con mitigaciones parciales, deberá acreditarse su ejecución o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice la respectiva etapa, en los casos que corresponda.

   Lo señalado en el párrafo anterior será, también, exigible cuando se haya aprobado materializar los Aportes al Espacio Público a través de estudios, proyectos, obras y

[1] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02; por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza e intercala término y agrega texto (vigente desde el 05.05.2025).
[2] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, reemplaza numeral.
[3] Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03; por D.S. 37 – D.O. 22.03.2016, reemplaza Nº5.
[4] Modificado por D.S. 15 – D.O. 27.05.24, agrega al numeral 7 frase y punto final.

medidas conforme a los incisos segundo y siguientes del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

Además, deberá acompañarse una declaración en el sentido de si ha habido o no cambios en el proyecto aprobado. Si los hubiere habido, deberán adjuntarse los documentos actualizados en los que incidan tales cambios. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión conforme al artículo 5.1.25., estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.[2]

El Director de Obras Municipales, para cursar la recepción definitiva, deberá verificar la reposición de los pavimentos y obras de ornato existentes con anterioridad al otorgamiento del permiso, en el espacio público que enfrenta el predio.

Cuando el proyecto aprobado incluya la ejecución de obras de urbanización, deberán agregarse a los antecedentes exigidos en el inciso primero de este artículo, los certificados de ejecución de cada una de dichas obras emitidos por los servicios correspondientes.

Tratándose de proyectos de loteo con construcción simultánea, se recepcionarán simultáneamente las obras de edificación y de urbanización, salvo que éstas últimas se hubieren recepcionado en forma anticipada.

Los antecedentes y certificaciones a que se refiere este artículo se archivarán conjuntamente con el legajo que señala el inciso primero del artículo 5.1.16. de esta Ordenanza y formarán parte del mismo.[3]

Tratándose de la recepción definitiva de una obra menor, se adjuntarán al expediente los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en la obra construida, emitidos por la autoridad competente, cuando corresponda, y un informe del arquitecto proyectista o supervisor de la obra, que señale que fue construida de conformidad al permiso otorgado y a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.[4]

Tratándose de la recepción definitiva de proyectos de edificación que deban registrarse en el Registro de Proyectos Inmobiliarios, el Director de Obras Municipales deberá verificar previamente la correspondencia entre los antecedentes que constan en el Certificado que acredita ese registro, y en el Certificado de modificación de dicho registro cuando proceda, y los mismos antecedentes señalados en el permiso de edificación y en la solicitud de recepción definitiva. Cuando no se adjunte dicho Certificado o cuando no haya correspondencia,

---

1 Modificado por D.S. 14 - D.O. 22.02.18, agrega numeral 8 (vigente desde el 18.11.2021 según D.S. 16 - D.O. 18.11.2020).
2 Modificado por D.S. 115 - D.O. 03.08.02, reemplaza inciso 4º.
3 Modificado por D.S.112 - D.O. 05.01.93; por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 120 – D.O. 11.11.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.
4 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega inciso 9º.

la solicitud de recepción será rechazada, emitiendo el respectivo comprobante de rechazo timbrado y fechado en el que se precise la causal en que se funda este rechazo.[1]

Será requisito para cursar la recepción definitiva de los proyectos que generen crecimiento urbano por densificación que se consideren las cesiones de suelo que exige esta Ordenanza o, alternativamente, el comprobante del pago por aporte o la ejecución o garantía de los estudios, proyectos, obras y medidas aprobados conforme a los incisos segundo y siguientes del artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, según sea el caso.[2]

[3]

En el caso de proyectos que hayan aprobado un Estudio de Impacto Urbano, se deberá ingresar la documentación que acredite la ejecución de las condiciones contenidas en la resolución que lo aprobó o la boleta bancaria o póliza de seguro en el caso que se garantice su ejecución cuando la resolución que aprobó el Estudio de Impacto Urbano lo autorice. Cuando se hayan considerado la construcción por partes del proyecto, deberá acreditarse la ejecución de las obras o medidas proporcionales o la existencia de la boleta bancaria o póliza de seguro que garantice las respectivas obras o medidas, en los casos que corresponda. En tal caso el Director de Obras Municipales deberá consignar en el certificado de recepción definitiva las condiciones que hubieren sido garantizadas.

Tratándose de la recepción definitiva de edificaciones que en todo o en parte consulten viviendas de interés público resultantes de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o en otras leyes, tal circunstancia deberá indicarse en la solicitud, indicando su cantidad, emplazamiento y metros cuadrados construidos, de manera tal que puedan ser singularizadas en la respectiva recepción definitiva.[4]

Artículo 5.2.6. Bis. Terminadas las obras para las edificaciones destinadas a la recepción y almacenamiento de residuos de productos prioritarios señalados en la Ley Nº 20.920 que establece marco para la gestión de residuos, la responsabilidad extendida del productor y fomento al reciclaje, y cuyo permiso se otorgó conforme al numeral 6 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza, el propietario y el profesional competente solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales.

Junto a la solicitud de recepción definitiva de las obras a que se refiere el inciso anterior, se deberán acompañar los certificados de recepción de las instalaciones de agua potable y alcantarillado, electricidad, gas u otras, cuando corresponda, emitidos por la autoridad competente; además de un informe del arquitecto, si procediere, que señale que la obra fue construida de conformidad al permiso otorgado, incluidas sus modificaciones, y a las normas señaladas en el numeral 6 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.

---

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, agrega nuevo inciso final.
2 Modificado por D.S. 14 – D.O. 22.02.18, agrega inciso final (vigente desde el 18.11.2020).
3 Modificado por D.S. 141 – D.O. 08.01.11; por D.S. 28 – D.0. 23.01.26, elimina artículo 5.2.6. bis
4 Modificado por D.S. 29 – D.O. 14.02.26, agrega nuevos incisos undécimo y décimo segundo final.

De existir modificaciones o cambios al proyecto aprobado, deberán acompañarse, junto a la solicitud de recepción definitiva, los permisos que incidan en tales modificaciones o cambios. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión conforme al artículo 5.1.25., estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Cálculo Estructural, si procediere.[1]

Artículo 5.2.7. Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva.

Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales podrá autorizar que se habite parte de un edificio o conjunto habitacional, siempre que no existan inconvenientes, habida consideración a la naturaleza de las construcciones, las condiciones climáticas locales, la estación del año y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico. Con todo, dicha autorización no podrá otorgarse si se toma conocimiento de que la construcción adolece de alguna contravención a las normas pertinentes.[2]

Artículo 5.2.8. Cuando una obra haya tenido variaciones menores con respecto al proyecto aprobado, en relación a detalles constructivos, instalaciones o terminaciones, el propietario podrá solicitar conjuntamente con la recepción definitiva la aprobación de dichas modificaciones, en base a las cuales se verificará la recepción.

La resolución aprobatoria de las modificaciones al proyecto se podrá emitir en forma simultánea con el certificado de recepción, archivándose ambos documentos junto a los planos actualizados en el respectivo expediente.[3]

Artículo 5.2.9. Las Direcciones de Obras Municipales podrán en cualquier momento después de la recepción definitiva de una obra, fiscalizar el cumplimiento de las normas sobre seguridad, conservación de las edificaciones, accesibilidad universal y discapacidad.[4]

Asimismo, podrán fiscalizar que los edificios que tengan instalados ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, cuenten con la mantención y certificación a que se refiere el artículo 5.9.5. de esta Ordenanza. De comprobarse que no se cuenta con dicha mantención o certificación, se aplicará lo dispuesto en el inciso final del artículo 159 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [5]

---

1 Modificado por D.S. 22 – D.O. 16.04.24; por D.S. 28 – D.O. 23.01.26, pasa a ser bis y reemplaza guarismo.
2 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 173 – D.O. 12.03.97; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, reemplaza artículo.
5 Modificado por D.S. 37 – D.O. 21.03.16, agrega inciso.

Artículo 5.2.10. El propietario o administrador responsable de un edificio cuya carga de ocupación sea de 100 o más personas, deberá entregar al Cuerpo de Bomberos respectivo, una vez efectuada la recepción definitiva, un plano del edificio con indicación de los grifos, accesos, vías de evacuación, sistemas de alumbrado, calefacción y otros que sea útil conocer en caso de incendio. En dicho plano se indicarán también los artefactos a gas contemplados y sus requerimientos de ventilación.

Los Cuerpos de Bomberos estarán facultados para inspeccionar, con autorización del propietario o del administrador, en su caso, las condiciones generales de seguridad, de seguridad contra incendio y el funcionamiento de las instalaciones de emergencia de los edificios. Si con motivo de la inspección se constataren anomalías en el funcionamiento de las instalaciones de emergencia del edificio o en la ventilación de los recintos o que no se cumplen las condiciones de seguridad previstas en la presente Ordenanza, el Comandante del Cuerpo de Bomberos respectivo dará cuenta por escrito del resultado de la inspección al Director de Obras Municipales y a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, según corresponda, a fin de que se adopten las medidas legales pertinentes.

Los Cuerpos de Bomberos estarán habilitados para revisar periódicamente los grifos de incendio, con autorización del propietario o del administrador, en su caso, y las cañerías matrices que los abastecen, con el objeto que éstos estén siempre en perfectas condiciones de servicio. Si con motivo de las revisiones periódicas se constataren anomalías, el Comandante del Cuerpo de Bomberos deberá notificarlas por escrito a la Empresa o Servicio competente para su reparación.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega artículo.

CAPÍTULO 3
CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 5.3.1. Para los efectos de esta Ordenanza, conforme a los materiales predominantes a emplear y al tipo de estructura, en los edificios se distinguirán las siguientes clases de construcción:

Clase A: Construcciones con estructura soportante de acero. Entrepisos de perfiles de acero o losas de hormigón armado.

Clase B: Construcciones con estructura soportante de hormigón armado o con estructura mixta de acero con hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado.

Clase C: Construcciones con muros soportantes de albañilería de ladrillo confinado entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

Clase D: Construcciones con muros soportantes de albañilería de bloques o de piedra, confinados entre pilares y cadenas de hormigón armado. Entrepisos de losas de hormigón armado o entramados de madera.

Clase E: Construcciones con estructura soportante de madera. Paneles de madera, de fibrocemento, de yesocartón o similares, incluidas las tabiquerías de adobe. Entrepisos de madera.

Clase F: Construcciones de adobe, tierra cemento u otros materiales livianos aglomerados con cemento. Entrepisos de madera.

Clase G: Construcciones prefabricadas con estructura metálica. Paneles de madera, prefabricados de hormigón, yesocartón o similares.

Clase H: Construcciones prefabricadas de madera. Paneles de madera, yesocartón, fibrocemento o similares.

Clase I: Construcciones de placas o paneles prefabricados. Paneles de hormigón liviano, fibrocemento o paneles de poliestireno entre malla de acero para recibir mortero proyectado.[1]

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94; por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 5.3.2. Las clases de construcción señaladas en el artículo anterior, salvo que el proyecto de estructuras señale otra cosa, tendrán las siguientes restricciones:[1]

Las construcciones Clase C no podrán tener más de 4 pisos, las losas de hormigón armado sólo podrán reemplazarse en el suelo del último piso de edificaciones de hasta 3 pisos y la altura libre de piso a cielo no podrá exceder de 5 m.

Las construcciones Clase D, G, H e I, no podrán tener más de 2 pisos y la altura libre de piso a cielo no podrá exceder de 2,60 m.

Las construcciones Clase F no podrán tener más de un piso y su altura libre máxima será de 3,5 m.

Las clases D y E se aceptarán como pisos superiores de construcciones clase C o D, siempre que no se sobrepase la altura permitida.

Las construcciones con estructura soportante de madera y las prefabricadas de madera a que se refieren las clases E y H, deberán cumplir con las disposiciones del artículo 5.6.8. de esta Ordenanza. Igualmente las piezas o elementos de madera, ya sea estructural o de terminación, sometidos o no a cálculo estructural que contengan las demás clases de construcción, deberán cumplir con las disposiciones de los artículos 5.6.6. y 5.6.8. de esta Ordenanza.[2]

En todos los casos que en una misma construcción se empleen dos o más clases, deberán adoptarse los resguardos necesarios en las uniones de materiales, considerando su diferente comportamiento tanto en los sismos como en los cambios de temperatura.[3]

[1] Modificado por D.S. 217 - D.O. 20.02.02, reemplaza encabezamiento inciso 1º.
[2] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega párrafo.
[3] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 4
SOLICITACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 5.4.1. Para el avalúo del peso propio se adoptarán los siguientes pesos unitarios:

Material	kg/m3
Piedra granítica	2.650
Piedra caliza	2.500
Tierra compacta seca	1.600
Tierra compacta húmeda	1.700
Arena seca	1.700
Arena húmeda	1.800
Grava y arena seca	1.750
Grava y arena húmeda	1.850
Ladrillo hecho a mano	1.400
Ladrillo hecho a máquina	1.700
Ladrillo sílico - calcáreo	1.800
Cemento en sacos	1.500
Cal en polvo - yeso en polvo	1.200
Fierro o acero	7.850
Plomo	11.400
Roble	900
Laurel, Pino insigne y Pino Oregón	750
Alerce	660
Raulí	800
Álamo	500
Vidrio	2.600
Cristal	3.500
Hormigón	2.200
Hormigón de piedra pómez	1.600
Hormigón de escoria de carbón	1.700
Hormigón armado	2.400
Mortero de cemento	2.000
Mortero de cal o yeso	1.750
Albañilería de ladrillo hecho a mano	1.600
Albañilería de ladrillo hueco	1.300
Albañilería de ladrillo hecho a máquina	1.800
Mampostería de piedra granítica	2.700
Mampostería de piedra caliza	2.600
Asfalto	1.500
Mármol	2.700

MATERIAL	kg/m2
Cubierta de teja curva, medida en la pendiente del techo	90
Cubierta de teja plana, medida en la pendiente del techo	40
Cubierta de fierro galvanizado acanalado, medida en la pendiente del techo.....	15
Cubierta de eternit y otros materiales análogos, medida en la pendiente del techo.	30

MATERIA	kg/m3
Nieve suelta	125

Artículo 5.4.2. Se adoptarán las siguientes sobrecargas mínimas en el cálculo de las construcciones:

1. Los techos horizontales o de inclinación menor de 1/20 se calcularán con una sobrecarga mínima de 100 kg/m2, además de las que correspondan a la acción del viento y de la nieve. Esta solicitación se aumentará en 250 kg/m2 si el techo, por su disposición, puede emplearse como terraza. Los techos con inclinación superior a 1/20 se calcularán con una sobrecarga mínima de 30 kg/m2, además de las que correspondan a la acción del viento y de la nieve. Las costaneras se verificarán, en todo caso, para una carga concentrada de 100 kg aplicada en el centro del paño.

2. Piso de entretechos y mansardas de habitación 150kg/m2

3. Pisos de departamentos y dormitorios de hoteles 200kg/m2

4. Pisos de oficinas 250kg/m2

5. Pisos en hospitales, asilos, escuelas, salas de exposición300kg/m2

6. Pisos en teatros, salas de conferencias, de baile, gimnasios, iglesias, salas de exposición de más de 50 m2, tribunas de asientos fijos, almacenes, centros comerciales, edificios de uso público en general y suelos de patios en que no circulan vehículos 400kg/m2

7.	Talleres y fábricas con maquinarias livianas, y recintos por los que se desplazan vehículos o animales (Se entenderá por maquinaria liviana la que dé una reacción inferior a 750 kg por apoyo	500kg/m2
8.	Librerías, archivos, bibliotecas	600kg/m2
9.	Tribunas sin asientos fijos, graderías	700kg/m2
10.	Suelos de patios en que circulan vehículos, siempre que no actúen fuerzas concentradas extraordinarias	800kg/m2

11. En las barandas de escaleras y balcones se considerará una fuerza horizontal de 50 kg por metro lineal dirigida hacia el exterior y aplicada a la altura del pasamanos. En los teatros y otras salas de reunión, edificios deportivos y tribunas, esta fuerza se tomará igual a 100 kg por metro lineal.

Artículo 5.4.3. Las cifras señaladas en el artículo anterior son aplicables únicamente cuando las solicitaciones provengan del uso normal por personas, muebles, utensilios o cantidades pequeñas de mercaderías.

La solicitación especial que pueda producirse por la acumulación de, entre otros, libros, mercaderías, máquinas, cajas de fondo, vehículos, se deberá considerar adicionalmente.

La Dirección de Obras Municipales, resolverá acerca de las sobrecargas que hayan de adoptarse para el cálculo en los talleres, bodegas o locales con maquinarias pesadas y cuando haya cargas que produzcan trepidaciones, teniendo en cuenta, al mismo tiempo, el recargo que haya de aplicarse para considerar las acciones dinámicas.

En los edificios de varios pisos destinados a viviendas u oficinas, las sobrecargas que actúan sobre cimientos, pilares y muros podrán reducirse de acuerdo a la siguiente tabla, considerando el nivel de techo como piso:

Nº DE PISOS SOBRE EL ELEMENTO CONSIDERADO (cimiento, pilar, muro)	REDUCCION EN LA SUMA DE SOBRECARGAS
1 - 2 y 3	0%
4	10%
5	20%
6 ó más	30%

Artículo 5.4.4. Se tomarán como superficies sometidas a la acción del viento las siguientes:

1. Las superficies efectivas, en las construcciones limitadas por superficies planas.

2. La superficie proyectada normalmente a la dirección del viento, en construcciones de sección circular.

3. La primera superficie de techo en su totalidad y las siguientes con un 50% de la efectiva, cuando los techos estén colocados unos tras otros (p. ej.: techos shed) en un mismo edificio. Cada techo debe comprobarse, sin embargo, separadamente y con su superficie total.

4. La dirección del viento se supondrá horizontal y se considerará en techos con pendientes hasta de 45 grados; y sólo cuando haya posibilidades de acumulación de nieve en los puntos de concurrencia de varios techos, en casos de pendientes superiores.

5. Se tomará como acción del viento por unidad de superficie la establecida en las normas oficiales sobre construcciones de hormigón armado.

Artículo 5.4.5. En los cálculos de estabilidad de toda construcción se tomará en cuenta la acción sísmica de acuerdo a las normas oficiales y se establecerán las solicitaciones y fatigas que ella produce en sus diversos elementos. Estas solicitaciones, sumadas a las provenientes del peso propio y de la mitad de la sobrecarga más la mitad de la acción de la temperatura, no deben sobrepasar los límites admisibles oficiales para los diversos materiales que se establezcan en las normas. El cálculo de estabilidad de las construcciones y de sus fundaciones podrá hacerse considerándolas como un conjunto resistente.

Las solicitaciones provenientes, entre otros, del peso propio, sobrecarga, temperatura, viento, asentamiento de apoyos, con exclusión de la acción sísmica, deben quedar, al mismo tiempo, dentro de los límites fijados en las normas para estas solicitaciones.

Artículo 5.4.6. Cada edificio se construirá, en general, como un cuerpo o conjunto de cuerpos aislados con sus muros propios independientes, y los edificios en que la acción sísmica deba asimilarse a una vibración horizontal, no podrán construirse formando un sólo cuerpo con los edificios vecinos, salvo que se trate de edificios calculados expresamente para vibrar en conjunto con sus vecinos.

Artículo 5.4.7. En los edificios de albañilería de ladrillos o bloques, sin armar, la fatiga de corte no podrá ser mayor de: (0.5 más 0.1 sigma) kg/cm2, siendo sigma la fatiga de compresión efectiva.

En el caso de bloques huecos, las fatigas anteriores se refieren a las secciones efectivas de contacto.

CAPÍTULO 5
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 5.5.1. La calidad de los materiales y elementos industriales para la construcción y sus condiciones de aplicación a las obras quedará sujeta a las normas oficiales vigentes, y a falta de ellas, a las reglas que la técnica y el arte de la construcción establezcan.

El control de calidad de los materiales establecidos en el inciso anterior será obligatorio y lo efectuarán los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción que estén inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según el decreto Nº 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 15.01.02.[1]

Artículo 5.5.2. La aplicación de las normas se hará en forma que estimule el uso de materiales y elementos industriales de mejores características técnicas y económicas.

Artículo 5.5.3. No podrán emplearse materiales y elementos industriales de construcción que no reúnan las condiciones y calidades que exige la presente Ordenanza.

Artículo 5.5.4. El Presidente de la República podrá prohibir el comercio de los materiales y elementos de construcción a que se refiere el artículo anterior y, previo informe de la División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ordenar el decomiso consiguiente sin perjuicio de las demás sanciones que sean procedentes.

Artículo 5.5.5. El Director de Obras Municipales podrá disponer que se determine la calidad de los materiales o elementos industriales de construcción, mediante ensayes o análisis que serán de cargo del fabricante, del constructor o del propietario.

Artículo 5.5.6. El hecho comprobado de emplearse materiales o elementos industriales de construcción que no cumplan con las estipulaciones de esta Ordenanza, quedará sujeto a multa, sin perjuicio que se ordene la paralización o la demolición de las obras en ejecución por el Juez competente.[2]

---

1 Modificado por D.S. 177 – D.O. 25.01.03, reemplaza inciso 2º.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

Artículo 5.5.7. Las Normas Técnicas Oficiales que se citan expresamente en esta Ordenanza serán obligatorias en tanto no contradigan sus disposiciones.

La aplicación y cumplimiento de las Normas Técnicas Oficiales a que se alude en el inciso precedente, será de responsabilidad de los profesionales competentes y del propietario de la obra.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 –D.O. 25.06.01, sustituye artículo.

CAPÍTULO 6
CONDICIONES MÍNIMAS DE ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN NO SOMETIDOS A CÁLCULO DE ESTABILIDAD

Artículo 5.6.1. Las disposiciones de este Capítulo no se aplican a las construcciones que puedan quedar sometidas a la acción de cargas extraordinarias o de fuerzas repetidas o vibratorias. Los temblores no están considerados, para este efecto, como cargas repetidas vibratorias. Las dimensiones de las diversas partes constitutivas de tales construcciones, deberán justificarse por el cálculo.

Las disposiciones de este capítulo solamente podrán aplicarse a construcciones de uno y dos pisos.

Muros de Albañilería.

Artículo 5.6.2. Los muros de albañilería de ladrillo se construirán entre pilares y cadenas de hormigón armado, salvo las excepciones consultadas expresamente en esta Ordenanza.

Los espesores mínimos de los muros de albañilería, de arriba hacia abajo, serán los siguientes:[1]

PISO	ESPESOR DE LOS MUROS PARA LADRILLOS HECHOS A MANO
1º (Superior)	20 cm (exteriores)
	14 cm (interiores)
2º (Inferior)	20 cm (exteriores) con losa de entrepiso
	14 cm (interiores)
	20 cm sin losa de entrepiso

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, modifica inciso.

El espesor de los muros fabricados con ladrillos hechos a máquina será determinado entre otros factores, por la capacidad resistente de aquéllos al esfuerzo vertical y horizontal, su poder de aislación térmica y acústica. La capacidad resistente y el espesor mínimo deberán ser determinados por un laboratorio de ensaye autorizado. Dicho espesor mínimo no podrá ser inferior a 14 cm, a menos que el proyecto estructural firmado por un ingeniero o arquitecto, demuestre que bastan espesores inferiores, proyecto que deberá someterse en cada caso a la aprobación de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. [1]

Los espesores fijados en el número anterior se aumentarán en el ancho de 1/2 ladrillo cuando la altura libre de los pisos exceda de 4 m.

Los vanos no podrán ocupar más del 50% de la longitud del muro si se adoptan los espesores mínimos indicados.

Para mayores proporciones de vanos, se aumentará el espesor de los muros en el ancho de medio ladrillo.

En los edificios Clase D, sólo se considerarán resistente a los esfuerzos verticales y horizontales aquellos machones de albañilería cuya longitud sea igual o superior a media altura de piso.

Si la distancia entre vanos es inferior a 1/3 de la altura del piso, los machones intermedios de albañilería de ladrillo tendrán un espesor superior a 1/5 de su altura libre o se reforzarán con pilares de hormigón armado.

Pilares de hormigón armado.

Artículo 5.6.3. Los pilares de hormigón armado se colocarán en las intersecciones de los muros.

Si la distancia entre estas intersecciones excede de 1,8 veces la altura del piso o si es mayor de 6 m, se colocarán pilares intermedios capaces de tomar, además de las cargas verticales, los esfuerzos horizontales provenientes del viento o de los temblores. Si no se dispone losa superior, las dimensiones de los pilares intermedios se justificarán por el cálculo. Se considerarán como pilares intermedios los situados dentro de un muro en donde no hay cruce ni convergencia con otro muro.

El hormigón de los pilares, con sus armaduras previamente colocadas, se aplicará después de construida la albañilería. El hormigón deberá dosificarse con un mínimo de 255 kgs de cemento por m3.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, modifica inciso.

En los diferentes pisos a contar de la techumbre hacia abajo, las secciones mínimas de los pilares y de sus armaduras serán las siguientes:

PISO	SECCION DEL PILAR	SECCION ARMADURA PILARES	
		AISLADOS	NO AISLADOS
1º	400 cm2	4,50 cm2	3,20 cm2
2º	400 cm2	6,80 cm2	4,50 cm2

Los estribos se harán con barras de 6 mm de diámetro, a lo menos, y se colocarán a distancia no superior a 0,20 m una de otra.

La dimensión de un pilar, en el sentido del paramento, no será inferior a 0,20 m. Se exceptúan de esta disposición los pilares no aislados de las construcciones de la Clase D y las construcciones de un piso a que aluden los incisos octavo y noveno del artículo 5.6.4. de la presente Ordenanza, en las que el menor ancho del pilar podrá ser de 0,15 m pero, en ningún caso, menor que el espesor del muro.

Cadenas y dinteles de hormigón armado.

Artículo 5.6.4. Las cadenas de hormigón armado constituirán vigas insertadas en la albañilería a la altura de los suelos y de la techumbre y ligadas a los pilares correspondientes.

A contar desde la techumbre hacia abajo, las secciones mínimas de sus armaduras, cuando no haya losa de hormigón armado, serán las siguientes:

A LA ALTURA DE:	SECCION DE ARMADURA
Techumbre, cuando hay alero de hormigón armado	2,8 cm2
La techumbre, en los demás casos	3,2 cm2
Del suelo del piso superior	4,5 cm2

Las barras de armadura de las cadenas deberán empalmarse en sus extremos con un recubrimiento no inferior a 40 diámetros.

El ancho de las cadenas será, a lo menos, igual al de los pilares, y su altura no será inferior a 0,20m cuando sea necesario emplear acero de 12,7mm de diámetro (1/2") y a 0,30 m cuando deba emplearse acero de 15,88 mm de diámetro (5/8") o más.

Cuando se consulte losa de hormigón armado, la cadena se formará mediante un ensanchamiento de aquélla en forma de nervio, del ancho del muro a lo menos y de altura no inferior a 0,15 m. Se dispondrán en el nervio a lo menos 4 armaduras longitudinales de 9,53 mm de diámetro (3/8") y horquillas de no menos de 6 mm de diámetro a no más de 0,30 m de distancia entre sí.

La distancia vertical entre dos cadenas consecutivas no podrá exceder de 5 m.

El proyecto de estructura, cuando no existe losa general de hormigón armado, deberá considerar que la deformación transversal permisible de la cadena debe ser inferior a aquella que pueda poner en peligro de ruptura a la albañilería que la soporta.

Los edificios de un piso, con muros de 25 cm de espesor y no más de 2,70 m de altura, cuya cadena sirva de dintel, podrán no llevar pilares, siempre que no haya ningún paño de muralla de perímetro con más de 5 m de longitud y siempre que los vanos no ocupen más del 50% en cada paño. La altura mínima de la cadena dintel será de 0,30 m.

Si la altura del edificio es de 2,40 m, el espesor mínimo del muro puede reducirse a 0,20 m y la longitud máxima de los paños puede aumentarse a 6 m.

Todo piñón antetecho o saliente que sobrepase más de 1 m sobre la cadena colocada bajo el envigado del cielo del último piso, o del envigado de la techumbre, deberá limitarse superiormente con una cadena provista de una armadura no inferior a 5 cm2 de sección. Los pilares de los muros deberán empotrarse en ella.

Los dinteles de las puertas y ventanas en los muros de albañilería se constituirán con la cadena general o con una viga de hormigón armado que debe penetrar en la albañilería, a partir del interior de la mocheta, en una longitud suficiente para transmitir las cargas sin exceder la fatiga admisible, y en ningún caso inferior a 0,30 m a cada lado del vano.

Las dimensiones y armaduras de los dinteles de más de 2 m de luz, o que estén sometidos a una carga concentrada, deberán justificarse por el cálculo.

El hormigón que se emplee en dinteles y cadenas deberá dosificarse con un mínimo de 255 kgs. de cemento por m3.

Tabiques.

Artículo 5.6.5. El espesor mínimo de los tabiques de albañilería de ladrillo será de 0,12 m.

Podrán, construirse tabiques de menor espesor siempre que se fijen en su contorno mediante amarras de fierro colocadas a 0,50 m de distancia, o mediante otro sistema equivalente, y que su menor longitud no exceda de 25 veces su espesor terminado. En estos casos, los bordes libres de los vanos se reforzarán con nervios de hormigón de 60 cm2 de sección, armados con dos barras de 6 mm de diámetro y con horquillas de alambre a no más de 0,20 m de distancia entre sí.

Podrán construirse tabiques de bloques de vidrio, ya sea exteriores o interiores, destinados a dar luz a los locales, siempre que no sea tomada en cuenta su resistencia, sino para los efectos de su propio peso. El espesor mínimo de estos tabiques será de 10 cm y ellos deberán cumplir con las exigencias que se indican en el inciso anterior.

Entramados de pisos. [1]

Artículo 5.6.6. Los entramados de madera deberán ejecutarse con piezas aceptadas según agrupamiento y clasificación que estén contempladas en las normas Nch 1989, Nch 1970/1, Nch 1970/2 y Nch 1207. [2]

Se recomienda, en general, apoyar las viguetas sobre la cadena que, para tal objeto, debe sobresalir del paramento del muro del piso superior, o bien apoyarlas sobre una solera adosada a la cadena.

Se permite, también, apoyar el envigado sobre la cadena, al interior del muro, y construir posteriormente la albañilería del piso superior, siempre que los extremos de las viguetas se forren con cartón o fieltro embreado. En este caso, la reducción de la sección horizontal de la albañilería no podrá exceder de 1/6 y el relleno entre viguetas deberá hacerse de hormigón.

Cualquiera que sea la disposición del apoyo de los entramados de madera de los muros y su ubicación con respecto a la altura del edificio, se cuidará que la estructura no esté expuesta a la influencia de la humedad, o que carezca de una aireación suficiente.

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza subtítulo.
[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza inciso 1º.

Los entramados de acero se constituirán con perfiles laminados. Los espacios intermedios se cubrirán con losa de hormigón armado, viguetas de madera, planchas de acero, bloques de vidrio, o elementos similares. Las dimensiones deberán justificarse por el cálculo.

Los entramados de acero se apoyarán sobre cadenas de hormigón armado, debiendo recubrirse los extremos de los perfiles con hormigón de igual dosificación que la cadena.

Los entramados de hormigón armado se fabricarán de acuerdo con las normas oficiales de hormigón armado y sus dimensiones deberán justificarse por el cálculo.

Edificaciones de madera.

Artículo 5.6.7. Las edificaciones con estructura de madera que no se sometan a cálculo estructural, podrán tener hasta dos pisos, incluida la cubierta o mansarda, si la hubiere, y con una altura máxima de 7 m.[1]

Artículo 5.6.8. Los elementos estructurales de madera deberán cumplir con los siguientes requisitos: [2]

1. Ser aceptada conforme a la norma NCh 1989. [3]

2. De acuerdo a la zona climático-habitacional en que se emplace la edificación, según la norma Nch 1079, o la que la reemplace, su humedad deberá quedar comprendida dentro de los límites establecidos en la siguiente tabla:

ZONA CLIMATICO-HABITACIONAL	HUMEDAD PERMITIDA	
	MINIMA %	MAXIMA %
Norte litoral	11	18
Norte desértica	5	9
Norte valle transversal	11	16
Central litoral	11	17
Central interior	9	20
Sur litoral	12	22
Sur interior	12	22
Sur extremo	11	22

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza enunciado.
[3] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94; reemplaza número.

3. Su durabilidad, de acuerdo a la norma NCh 789/1, deberá corresponder a las cuatro primeras categorías que se indican en la siguiente tabla, o bien, a la quinta categoría, pero en este último caso deberá haber sido preservada conforme a la norma NCh 819.

CATEGORIA	MADERA NOMBRE COMUN
1. Muy durables	Alerce Ciprés de las Guaitecas Roble
2. Durables	Lenga Lingue Raulí
3. Moderadamente durables	Canelo Coigüe Tineo Ulmo
4. Poco durables	Araucaria Eucalipto Laurel Mañío hembra Mañío macho
5. No durables	Alamo Olivillo Pino insigne Tepa

[1]

Artículo 5.6.9. Los entramados deberán cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

1. El peso propio del entramado que comprende, entre otros, las viguetas, las cadenetas, el entablado de piso y los revestimientos de cielo, no podrá ser mayor que 0,5 k Pa (50kgf/m2).

[1] Modificado por D.S. 14 – D.O. 30.03.94, reemplaza Nº3

2. El distanciamiento máximo, medido entre ejes, será de 0,50 m para las viguetas y de 1,40 m para las cadenetas.

3. Las escuadrías de los entramados horizontales medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que se indican, para las diferentes luces máximas, en la siguiente tabla:

	LUZ MAXIMA (m)			
ESPECIE	1,6	2,4	3,2	3,6
Alamo	45x95	45x120	45x170	45x195
Alerce	45x70	45x120	45x145	45x170
Ciprés(guaitecas)	45x70	45x120	45x145	45x170
Coihue	45x70	45x120	45x145	45x170
Eucalipto	45x70	45x 95	45x120	45x145
Laurel	45x70	45x120	45x145	45x170
Lenga	45x70	45x120	45x145	45x170
Lingue	45x70	45x120	45x145	45x145
Luma	45x70	45x 95	45x120	45x120
Mañío	45x95	45x120	45x145	45x170
Olivillo	45x70	45x120	45x145	45x170
Pino Araucaria	45x70	45x120	45x145	45x170
Pino Insigne	45x95	45x120	45x170	45x195
Raulí	45x70	45x120	45x145	45x170
Roble	45x70	45x120	45x145	45x145
Tepa	45x70	45x120	45x145	45x170
Tineo	45x70	45x120	45x145	45x170
Ulmo	45x70	45x 95	45x145	45x145

4. La sobrecarga no podrá ser mayor de 1,5 kPa (150 kgf/m2). Sin embargo, en entramados afectados excepcionalmente por sobrecargas comprendidas entre 1,5 kPa (150 kgf/m2) y 3,0 kPa (300 kgf/m2), se deberá aumentar su resistencia adoptando uno de los siguientes procedimientos:

a) Disminuir a la mitad la distancia entre viguetas.
b) Duplicar la base de las viguetas manteniendo su altura.
c) Aumentar la altura de las viguetas en un 40%, manteniendo sus bases.

Artículo 5.6.10. Las vigas principales (vigas maestras) que soportan los entramados horizontales deberán cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

1. Tendrán dirección perpendicular a las viguetas del entramado horizontal.

2. Las escuadrías de las vigas principales que reciben carga de un entramado dispuesto a uno de sus costados, medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que para las diferentes luces máximas de entramados y luces máximas de la viga principal, se indican en la siguiente tabla:

ESPECIES	LUZ MAXIMA ENTRAMADO (m)	LUZ MAXIMA VIGA PRINCIPAL (m)			
		1,5	2,0	2,5	3,0
Eucalipto, Luma	1.6	45x 70	45x 95	45x120	45x120
	2.4	45x 70	45x120	45x120	45x145
	3.2	45x 95	45x120	45x145	45x170
	3.6	45x 95	45x120	45x145	45x170
Laurel, Lingue, Pino Araucaria, Roble, Tineo, Ulmo	1.6	45x 95	45x120	45x120	45x145
	2.4	45x 95	45x120	45x145	45x170
	3.2	45x 95	45x120	45x170	45x195
	3.6	45x 95	45x145	45x170	45x195
Ciprés, Coihue, Lenga, Mañío, Olivillo, Raulí, Tepa	1.6	45x 95	45x120	45x145	45x170
	2.4	45x 95	45x120	45x170	45x195
	3.2	45x120	45x145	45x195	45x220
	3.6	45x120	45x145	45x195	45x220
Alerce	1.6	45x 95	45x120	45x145	45x170
	2.4	45x120	45x145	45x170	45x220
	3.2	45x120	45x170	45x195	70x195
	3.6	45x120	45x170	70x170	70x195
Alamo, Pino Insigne	1.6	45x 95	45x120	45x170	45x195
	2.4	45x120	45x145	45x195	45x195
	3.2	45x145	45x170	45x220	70x220
	3.6	45x145	70x195	70x195	70x220

3. Cuando las vigas principales reciben carga de dos entramados horizontales, dispuestos uno a cada costado de ellas, deberán aumentarse las escuadrías que se indican en la tabla del número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:

a) Duplicar la base de la viga, manteniendo su altura.
b) Aumentar la altura de la viga en un 40%, manteniendo su base.

4. Cuando las vigas principales reciben carga de un entramado horizontal, dispuesto a uno de sus costados, afectado por una sobrecarga mayor de 1,5kPa (150 kgf/m2), pero menor de 3,0 kPa (300 kgf/m2), deberán aumentarse las escuadrías indicadas en el número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:

a) Duplicar la base de la viga, manteniendo su altura.
b) Aumentar la altura de la viga en un 40%, manteniendo su base.

5. Cuando las vigas principales reciben carga de dos entramados horizontales, dispuestos uno a cada costado de ellas, afectados por sobrecarga mayor de 1,5 kPa (150 kgf/m2), pero menor de 3 kPa (300 kgf/m2), deberán aumentarse las escuadrías indicadas en el número 2. del presente artículo, de acuerdo a uno de los siguientes procedimientos:

a) Duplicar la base y aumentar la altura en un 40%.
b) Duplicar la altura de la viga.
c) Cuadruplicar la base de la viga.

Artículo 5.6.11. Los diafragmas o tabiques (entramados verticales), deberán cumplir con las exigencias que se fijan a continuación:

1. El espaciamiento máximo de los pies derechos será de 0,50 m entre ejes.

2. La distancia máxima entre ejes, de los travesaños o riostras, y entre éstos y las soleras, será de 0,65 m.

3. La altura de los diafragmas de fachadas no deberá ser mayor de 3 m para cada piso. Para estos efectos la altura del diafragma es la distancia vertical medida entre los ejes de las soleras superior e inferior.

4. La escuadría de las soleras, diagonales y travesaños será igual a la escuadría de los pies derechos. Las diagonales podrán cortar los pies derechos cuidando mantener la continuidad estructural de éstos a las soleras.

5. Los diafragmas deberán estar dispuestos en dos direcciones ortogonales, con espaciamientos máximos entre ejes de 3,6 m en cada dirección. Sin embargo, cuando por necesidades de diseño, el distanciamiento de algún diafragma tuviere que ser mayor, se deberá disponer de arriostramientos que eviten la existencia de luces superiores a 3,6 m en las soleras superiores.

6. La distribución de estos elementos será preferentemente simétrica y uniforme, en cuanto a materiales y dimensiones, con el objeto de evitar solicitaciones de torsión en la estructura durante los sismos o bajo los efectos de ráfagas de viento. En el caso de notoria asimetría o desuniformidad en la distribución de los diafragmas, no serán aplicables las disposiciones de este artículo.

7. La longitud equivalente o longitud de los entramados verticales, medidos en planta, necesarios para resistir las solicitaciones sísmicas o de viento, quedará determinada en metros lineales, para cada una de las direcciones principales, por la mayor longitud que se determine aplicando los procedimientos que se describen más adelante.

   En la longitud total de los diafragmas, determinada en la forma que se indica más adelante, no se incluirán los tabiques cuya razón altura/longitud sea mayor de 2,0 ó de 3,5 en el caso que posean revestimientos contrachapados o entablados en diagonal, ni tampoco los vanos de puertas.

- Procedimiento Sísmico: La longitud equivalente, para cada una de las direcciones principales, se obtendrá multiplicando la superficie cubierta del proyecto, medida en metros cuadrados en planta, por el coeficiente que para cada caso se indica en la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACION	UN PISO SIN MANSARDA	DOS PISOS O UN PISO CON MANSARDA	
		2º PISO O MANSARDA	1º PISO
Coeficiente	0,18	0,27	0,28

Para edificación de dos pisos o un piso con mansarda, la longitud equivalente del primer piso se obtendrá aplicando el coeficiente 0,28 al área del primer piso más el área del segundo piso o mansarda. La del segundo piso se obtendrá de multiplicar la superficie del segundo piso por su coeficiente 0,27.

- Procedimiento por Presión de Viento: La longitud equivalente, para cada una de las direcciones principales, se obtendrá multiplicando el área total medida en metros cuadrados, obtenida de la proyección de la edificación sobre un plano vertical, perpendicular a una dirección principal, por el coeficiente que para cada caso se indica en la siguiente tabla:

TIPO DE EDIFICACION	UN PISO SIN MANSARDA	DOS PISOS O UN PISO CON MANSARDA	
		2º PISO O MANSARDA	1º PISO
Coeficiente	0,30	0,30	0,45

8. Las escuadrías de los elementos de los diafragmas, medidas en milímetros, no podrán ser inferiores a las que se indican en la siguiente tabla:

ESPECIE	ALTURA DEL DIAFRAGMA (m)		
	2,0	2,5	3,0
Alamo	45x70	45x95	45x120
Alerce	45x70	45x95	45x120
Ciprés (Guaitecas)	45x70	45x95	45x120
Coihue	45x70	45x95	45x120
Eucalipto	45x70	45x95	45x 95
Laurel	45x70	45x95	45x 95
Lenga	45x70	45x95	45x 95
Lingue	45x70	45x95	45x 95
Luma	45x70	45x70	45x 95
Mañío	45x70	45x95	45x120
Olivillo	45x70	45x95	45x120
Pino Araucaria	45x70	45x95	45x120
Pino Insigne	45x70	45x95	45x120
Raulí	45x70	45x95	45x120
Roble	45x70	45x95	45x 95
Tepa	45x70	45x95	45x 95
Tineo	45x70	45x95	45x120
Ulmo	45x70	45x95	45x 95

9. Cuando los diafragmas reciban la carga de entramados horizontales que tengan sobrecargas mayores a 1,5 kPa (150 kgf/m2), pero menores que 3,0kPa (300 kgf/m2) se deberá duplicar la sección de los pies derechos afectados, o bien, disminuir su espaciamiento a la mitad.

10. En zonas de probables vientos con velocidades superiores a 100 km/h, pero menores de 140 km/h, las alturas de las escuadrías de los pies derechos que conforman los tabiques verticales deberán aumentarse, como mínimo en un 40%.

Artículo 5.6.12. La techumbre deberá cumplir con las condiciones que se fijan a continuación:

1. Su peso propio deberá ser inferior a 0,8 kPa (80 kgf/m2).

2. Su estructura deberá estar arriostrada tanto en los planos horizontales, como en los verticales e inclinados, mediante diagonales de escuadría mínima de 19mm x 95mm.

3. En zonas de frecuente ocurrencia de nevazones, la pendiente mínima, con respecto al plano horizontal, será de 60%. El diseño deberá impedir que se formen bolsones de nieve.

Artículo 5.6.13. Las edificaciones de madera deberán cumplir, además, con las siguientes disposiciones:

1. Los pilares aislados tendrán una escuadría mínima de 95 mm x 95 mm, debiendo aumentarse a 145 mm x 145 mm cuando deban recibir la carga de un segundo piso o mansarda.

2. Deberán estar arriostradas en los planos verticales, horizontales e inclinados con el objeto de absorber los esfuerzos horizontales provenientes del viento o del sismo.

3. Las soleras inferiores de los diafragmas deberán fijarse al sobrecimiento mediante anclajes de acero liso de 6 mm de diámetro, colocados a una distancia máxima de 0,50 m entre sí.

4. Los diafragmas deberán conexionarse entre sí, como mínimo, mediante 3 pernos de acero de 8 mm de diámetro, distribuidos en la altura de cada piso u otro sistema equivalente.

5. Los entramados que estén en contacto directo con el exterior o ambientes húmedos, deberán ser estancos al agua y a la humedad, pudiendo emplearse polietileno, fieltros u otros impermeabilizantes.

6. Los demás aspectos atingentes a la resistencia del edificio, que no estén contemplados en las presentes disposiciones, tales como el anclaje de los tabiques al sobrecimiento, los ensambles estructurales y la fijación de la techumbre, entre otros, serán de responsabilidad del proyectista o del constructor, según corresponda.

CAPÍTULO 7
FUNDACIONES

Artículo 5.7.1. Los edificios de carácter definitivo tendrán fundaciones de hormigón armado, de albañilería, de pilotes u hormigón.[1]

Las fundaciones se apoyarán directamente sobre el terreno o en pilares de hormigón, de hormigón armado, de acero o de madera. En este último caso, el pilotaje completo debe quedar, a lo menos, a 0,30 m por debajo de la cota mínima de la napa de agua subterránea.

Artículo 5.7.2. Los cimientos tendrán la superficie necesaria para que la presión máxima sobre el terreno no exceda del valor admisible, según la norma oficial correspondiente y, a falta de ésta, de acuerdo con la calidad del terreno.

Artículo 5.7.3. Los cimientos deberán descansar, en general, sobre superficies horizontales.

En fundaciones con zapatas a distinta profundidad, el ángulo que forma con la horizontal la línea que une los bordes contiguos de zapatas adyacentes, en terrenos aluviales, no será mayor que el talud natural y no mayor de 45 grados.

Los escalonamientos individuales de zapatas continuas a lo largo de un muro en terrenos no conglomerados no excederán de 0,45 m de altura y la pendiente de una serie de ellos no será mayor que el natural del terreno con un máximo de 30 grados.

Artículo 5.7.4. Las dimensiones de los cimientos se proyectarán de tal manera que cualquier asentamiento que pueda producirse sea lo más uniforme posible para la estructura.

Si el lecho de fundación está formado por terreno compresible o suelos de diferente compresibilidad, el efecto de los diversos asentamientos deberá considerarse en el proyecto de fundación y de la estructura.

Artículo 5.7.5. La excavación para cimientos, excepto en roca, se profundizará hasta un nivel tal que se obtenga una protección segura contra los efectos del agua superficial y de las heladas.

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, agrega coma en inciso 1º.

La profundidad mínima de los cimientos de hormigón o de albañilería será de 0,60 m, debiendo penetrar éstos, a lo menos, 0,20 m en las capas no removidas del terreno, siempre que éste sea capaz de soportar las tasas previstas.

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural se admitirán profundidades menores u otras soluciones técnicamente adecuadas, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.[1]

Artículo 5.7.6. Ningún cimiento podrá tener un espesor menor que el del muro que soporte, incluso sus salientes estructurales.

El espesor mínimo de los cimientos de hormigón será de 0,20m y el de los de albañilería de 0,30m.

Artículo 5.7.7. Los salientes o zarpas de cimientos de hormigón sin armar o de mampostería se proyectarán con un ancho no mayor que la mitad de su altura.

Artículo 5.7.8. Se permite que las zarpas de fundación sobresalgan del plano vertical de la línea oficial.

En tal caso, el nivel superior de las zarpas deberá quedar a una profundidad mínima de 1 m bajo el nivel de la acera de la calle y su ancho no será superior a la quinta parte de dicha profundidad.

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural se podrá permitir zarpas de fundación que no cumplan con la disposición anterior, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.[2]

Artículo 5.7.9. La dosificación mínima del hormigón simple en cimientos será de 170 kgs de cemento por m3 de hormigón elaborado, sin contar el material desplazador que pueda emplearse.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3º.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3º.

Artículo 5.7.10. No se hará soportar, a los terrenos de fundación, presiones superiores a las que más adelante se indican, siempre que se trate de cimientos continuos:

NATURALEZA DEL TERRENO	PRESIONES ADMISIBLES (kg/cm2)
1. Roca dura, roca primitiva	20 a 25
2. Roca blanca (toba, arenisca, caliza, etc.)	8 a 10
3. Tosca o arenisca arcillosa	5 a 8
4. Grava conglomerada dura	5 a 7
5. Grava suelta o poco conglomerada	3 a 4
6. Arena de grano grueso	1,5 a 2
7. Arcilla compacta o arcilla con arena seca	1 a 1,5
8. Arena de grano fino, según su grado de capacidad	0,5 a 1
9. Arcilla húmeda, hasta	0,5
10. Fango o arcilla empapada	0

Las presiones indicadas podrán modificarse si se demuestra experimentalmente que la resistencia del terreno lo justifica.

Las presiones admisibles se disminuirán en un 20% cuando se trate de fundaciones de machones, pilares, columnas o apoyos aislados, salvo que se justifique experimentalmente o por el cálculo que no es necesario reducirlas.

Las presiones admisibles autorizadas en este artículo presuponen que el espesor de la capa de terreno en que se apoya la fundación es suficiente para repartirlas sobre capas inferiores.

Si esta hipótesis no se cumpliera, el proyectista propondrá la solución técnica que corresponda adoptar, en consideración a las circunstancias locales.

Las presiones máximas admisibles podrán aumentarse hasta en un 20% en el caso de considerarse conjuntamente, y en su posición más desfavorable, las cargas verticales, la acción del viento y las fuerzas sísmicas, sin que puedan adoptarse dimensiones inferiores a las requeridas por las cargas estáticas actuando solas.

Artículo 5.7.11. Los cimientos deberán estar provistos de una cadena longitudinal de hormigón armado si la fatiga imponible del terreno de fundación es inferior a 2 kg/cm2. La sección mínima de la armadura será la siguiente, para el número de pisos que se indica:

EDIFICIO Nº DE PISOS	ARMADURA SECCION MINIMA
1 piso	2,8 cm2
2 pisos	5,0 cm2
3 pisos	7,8 cm2
4 pisos	11,0 cm2

Si los muros que se apoyan directamente en las fundaciones son de hormigón armado, la armadura horizontal a nivel inferior del suelo más bajo podrá considerarse como parte de la sección estipulada como mínima necesaria, de acuerdo con los valores fijados anteriormente.

Artículo 5.7.12. Cuando el cimiento sea del tipo de pilares en terrenos sueltos, se dispondrán amarras horizontales de hormigón armado que aseguren la trabazón de aquéllos.

Estas amarras vincularán todas las partes de la fundación en dos direcciones aproximadamente normales. Cada amarra de hormigón armado, será capaz de transmitir, por tracción y compresión, por lo menos el 10% de la carga vertical total soportada por el más solicitado de los apoyos vinculados.

Artículo 5.7.13. En terrenos húmedos, o en los que existan aguas subterráneas a poca profundidad, se dispondrán capas aislantes a prueba de capilaridad o se construirán drenes, si la Dirección de Obras Municipales lo estimase necesario, para impedir que la humedad ascienda por los muros de los edificios o que el agua subterránea socave las fundaciones.

No se permitirá construir edificios que se apoyen en suelos movedizos, de tierra vegetal o pantanosos, que no hayan previsto las soluciones de ingeniería necesarias.[1]

Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural, se podrá aceptar, también, la formación de un suelo artificial o la consolidación del existente, si se justificare debidamente la solución propuesta para las condiciones locales correspondientes, situación de las que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.[2]

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 2º.
[2] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, sustituye inciso 3º.

Artículo 5.7.14. Bajo responsabilidad del profesional competente autor del proyecto estructural, se podrán aceptar fundaciones de edificios en terrenos formados por rellenos artificiales, situación de la que deberá quedar constancia en el Libro de Obras, a falta de indicación al respecto en el citado proyecto.[1]

Artículo 5.7.15. Si el terreno de fundación está formado por capas de material suelto de poco espesor, sobre superficies irregulares de rocas o conglomerados, será necesario excavar aquéllas y establecer la fundación sobre terreno firme, tomando las debidas precauciones contra posibles empujes del material suelto sobre los cimientos por efecto sísmico.

Si el terreno de fundación está constituido por capas delgadas de material suelto, sobre una superficie compacta inclinada, la excavación deberá profundizarse hasta el terreno compacto del fondo y fundarse en él por secciones horizontales. Dichas fundaciones deberán calcularse para resistir, además de los esfuerzos propios de su condición, los empujes de tierras producidos por un posible deslizamiento del relleno.

Artículo 5.7.16. Las fundaciones de maquinarias que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

Artículo 5.7.17. El relleno de las excavaciones practicadas fuera de la línea de edificación después de terminados los cimientos se efectuará con material adecuado para tal efecto, indicado por el profesional competente en el respectivo Libro de Obras.[2]

Artículo 5.7.18. Cuando se ejecuten construcciones que no cuenten con proyecto de estructuras, en los términos previstos en el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir un reconocimiento del suelo para determinar el tipo de fundación, la profundidad más conveniente y la carga unitaria admisible, en todos aquellos casos en que se desconozcan las condiciones geológicas e hidrológicas del subsuelo. Estos reconocimientos serán de cuenta exclusiva del propietario.[3]

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 5.7.19. En edificios fundados sobre pilotes, la capacidad soportante de éstos podrá determinarse por un ensaye de carga o calcularse por una fórmula empírica o por las normas técnicas respectivas.

Sólo se considerará como carga admisible la cuarta parte de la capacidad de carga del pilote.

Artículo 5.7.20. La capacidad soportante del pilotaje se determinará por ensayes de carga:

1. Cuando el tipo de suelo o de pilotaje sea tal que las fórmulas empíricas sean inaceptables.

2. Cuando la carga admisible considerada en el proyecto exceda de la determinada por las fórmulas aceptadas.

3. Cuando los resultados de la clavadura sean de dudoso valor, debido a las características del suelo o al tipo de martinete empleado.

La transmisión de las cargas a los pilotes se realizará por medio de un cabezal u otra disposición adecuada. En el caso del hormigón armado, los pilotes deben quedar empotrados 0,30 m en el cabezal, por lo menos.

Los pilotes se deben disponer de tal manera que la resultante de las cargas coincida con la resultante de las reacciones, suponiendo que aquéllos absorban uniformemente las cargas consideradas.

Los esfuerzos sísmicos horizontales deberán considerarse especialmente en los pilotajes, recomendándose el empleo de pilotes inclinados.

Artículo 5.7.21. En caso de emplearse pilotes de madera, ésta deberá ser de clase y calidad aceptada por las Normas Oficiales. En tal caso, los pilotes deberán quedar permanentemente bajo agua.

No se permitirá confeccionar pilotes de hormigón armado de más de 15 m de longitud. En caso de requerirse pilotes de mayor longitud, se fabricarán por partes, pudiéndose hacer en cancha sólo el primer trozo. Los pilotes confeccionados no podrán trasladarse antes de 28 días al sitio de la obra.

Los pilotes de acero deben cumplir con las especificaciones para materiales metálicos.

Artículo 5.7.22. La Dirección de Obras Municipales podrá aceptar otros procedimientos de fundación no especificados en este Capítulo, justificados por el proyectista, si las características del terreno lo aconsejan.

CAPÍTULO 8
FAENAS CONSTRUCTIVAS

Artículo 5.8.1. El propietario que se considere amenazado por la instalación en un sitio vecino de maquinarias, grúas o andamios en obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, que amenacen caída o daño, podrá solicitar que dicho sitio sea inspeccionado por la Dirección de Obras Municipales correspondiente. Esta atenderá el reclamo en los términos previstos en el artículo 5.1.22.

En los casos que se hubieren causado daños o perjuicios, se estará a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

Artículo 5.8.2. La instalación de cierros, de elevadores de materiales y de andamios en las aceras de las vías públicas requiere permiso especial de la Dirección de Obras Municipales; este permiso está sujeto al pago de los respectivos derechos municipales, se concederá con plazo determinado y podrá ser suspendido en cualquier momento en que se establezca su inconveniencia.

En el área urbana, las faenas exteriores de reparación, alteración o mantención de edificios, que requieran efectuarse desde el espacio público, deberán ser informadas con anterioridad a su inicio a la Dirección de Obras Municipales respectiva, identificando al propietario del bien raíz, el tipo de trabajos que se van a realizar, su duración estimada y la persona a cargo de su ejecución.[2]

En los mismos términos del inciso anterior, deberán informarse a la Dirección de Obras Municipales correspondiente los trabajos exteriores visibles desde la vía pública, en zonas en que la ordenanza del Instrumento de Planificación Territorial contempla disposiciones relativas a las fachadas de los edificios.[3]

La información señalada en los incisos precedentes no requerirá aprobación o permiso por parte de la Dirección de Obras Municipales.[4]

Artículo 5.8.3. En todo proyecto de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, el responsable de la ejecución de dichas obras deberá implementar las siguientes medidas:

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 2º.
3 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 3º.
4 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, agrega inciso 4º.

1. Con el objeto de mitigar el impacto de las emisiones de polvo y material:

a) Regar el terreno en forma oportuna, y suficiente durante el período en que se realicen las faenas de demolición, relleno y excavaciones.

b) Disponer de accesos a las faenas que cuenten con pavimentos estables, pudiendo optar por alguna de las alternativas contempladas en el artículo 3.2.6.

c) Transportar los materiales en camiones con la carga cubierta.

d) Lavado del lodo de las ruedas de los vehículos que abandonen la faena.

e) Mantener la obra aseada y sin desperdicios mediante la colocación de recipientes recolectores, convenientemente identificados y ubicados.

f) Evacuar los escombros desde los pisos altos mediante un sistema que contemple las precauciones necesarias para evitar las emanaciones de polvo y los ruidos molestos.

g) La instalación de tela en la fachada de la obra, total o parcialmente, u otros revestimientos, para minimizar la dispersión del polvo e impedir la caída de material hacia el exterior.

h) Hacer uso de procesos húmedos en caso de requerir faenas de molienda y mezcla.

El Director de Obras Municipales podrá excepcionalmente eximir del cumplimiento de las medidas contempladas en las letras a), d) y h), cuando exista déficit en la disponibilidad de agua en la zona en que se emplace la obra. No obstante, estas medidas serán siempre obligatorias respecto de las obras ubicadas en zonas declaradas latentes o saturadas por polvo o material particulado, en conformidad a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.

2. Se prohíbe realizar faenas y depositar materiales y elementos de trabajo en el espacio público, excepto en aquellos espacios públicos expresamente autorizados por el Director de Obras Municipales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior.

3. Mantener adecuadas condiciones de aseo del espacio público que enfrenta la obra. Cuando en dicho espacio existan árboles y jardines, deberá mantenerlos en buenas condiciones y reponerlos si corresponde.

4. Por constituir las faenas de construcción fuentes transitorias de emisión de ruidos y con el objeto de controlar su impacto, el constructor deberá entregar, previo al inicio de la obra, un programa de trabajo de ejecución de las obras que contenga los siguientes antecedentes:

a) Horarios de funcionamiento de la obra.

b) Lista de herramientas y equipos productores de ruidos molestos, con indicación de su horario de uso y las medidas consideradas.

c) Nombre del constructor responsable y número telefónico de la obra, si lo hubiere.[1]

5. En los casos que la faena contemple la utilización de explosivos, debe obtenerse la autorización correspondiente según lo dispuesto en el D.S. Nº 400, de 1977, del Ministerio de Defensa, que fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley 17.798, sobre Control de Armas y su Reglamento aprobado por D.S. Nº 77 de 1982, del Ministerio de Defensa, publicado en el Diario Oficial de 14 de Agosto de 1982 y sus modificaciones.[2]

6. En los casos que la faena contemple adosamientos en subterráneos, con anterioridad al inicio de la construcción de la parte adosada, el constructor deberá informar al vecino, señalando las medidas de seguridad y de estabilidad estructural adoptadas y, los profesionales responsables de la obra. [3]

Estas exigencias serán registradas en el informe de las medidas de gestión y de control de calidad que debe presentar el constructor a cargo de la obra ante la Dirección de Obras Municipales correspondiente.[4]

Artículo 5.8.4. En casos fundados, la Dirección de Obras Municipales, atendiendo a las características del entorno y tomando en cuenta el programa presentado por el constructor de las obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, podrá ordenar:

1. La realización de ciertas faenas ruidosas dentro de un recinto cerrado y la disposición de otras medidas de mitigación del impacto del ruido.

2. Las horas del día en que podrán realizarse faenas de carga y descarga en el espacio público y la obligatoriedad de señalizar dichas faenas.[5]

---

1 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, intercala nuevo número 4.
2 Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, número 4 pasa a ser nuevo 5.
3 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega nuevo número 6.
4 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza inciso final.
5 Modificado por D.S. 89 – D.O. 29.07.98; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza artículo.

Artículo 5.8.5. Los escombros que deban retirarse desde una altura mayor de 3 m sobre el suelo se bajarán por canaletas o por conductos cerrados que eviten la dispersión del polvo.

Los muros que enfrenten las vías públicas se demolerán progresivamente y en ningún caso por bloques o por volteo.

Artículo 5.8.6. Diez días antes de empezar la demolición de cualquier edificio o muro de cierre en el cual estén colocados faroles de alumbrado público, placas indicadoras de nombres de calles o sentido del tránsito, rosetas y elementos soportantes de líneas telefónicas, telegráficas o de sostenimiento de cables para la suspensión del trolley, u otros, el constructor dará aviso a las empresas respectivas, a fin de que procedan a su retiro, e informará a la Dirección de Obras Municipales de la fecha en que haya cumplido esta obligación.

Cierros provisionales.

Artículo 5.8.7. El sitio de toda construcción nueva o que haya de repararse, alterarse o demolerse se aislará de la vía pública por un cierro provisional de una altura no inferior a 2 m, si fuera necesario.

El cierro provisional de los edificios que se construyen en la línea oficial podrá ubicarse sobre la acera a una distancia de dicha línea, no superior a la mitad del ancho de la acera, si ésta excede de 1,50 m.

En los demás casos, esa distancia no podrá ser mayor de 0,70m.

La Dirección de Obras Municipales podrá exigir la ejecución de obras provisionales que aseguren la permanencia del tránsito peatonal al costado de la construcción, en todos aquellos casos en que sea indispensable comprometer algún espacio de la acera para la ejecución de las obras, a lo menos hasta que hayan alcanzado, en la línea de edificación, el nivel de dicha acera.

El cierro podrá retirarse una vez que el muro de fachada haya alcanzado la altura del primer piso y recolocarse al ejecutar el estuco de la muralla de la planta baja.

La Dirección de Obras de la Municipalidad podrá exigir que el cierro sea cubierto con un techo protector resistente e inclinado hacia el interior cuando el edificio en construcción tenga más de dos pisos.

Andamios.

Artículo 5.8.8. Las barreras, puentes y tablones de los andamios fijos que se levanten en las vías públicas dejarán libre una altura mínima de 2,50 m sobre el nivel de las aceras.

El primer piso estará construido por tablones unidos entre sí con sus junturas tapadas con listones o charlatas y con un borde de 0,30 m de alto por los costados, para impedir la caída de los materiales.

El ancho del andamio no será mayor que el de la acera, disminuido en 0,50 m.

En la construcción de los andamios deben considerarse las fuerzas verticales y horizontales y deben disponerse los contravientos necesarios.

Deben ser construidos con elementos sanos y ejecutados por personas idóneas; ser resistentes y seguros contra desplazamientos laterales y mantenerse así. No deben quedar clavos salientes, ni elementos salientes, débilmente clavados.

Para cargas pesadas o alturas mayores de 12 m se usarán andamios especialmente reforzados y se acompañarán sus planos y cálculos justificativos de acuerdo con las normas oficiales.

Las empresas constructoras podrán pedir que los planos que presenten sean declarados tipos, a fin de ser empleados en otros casos similares. Para justificar el uso de estos planos tipos, el interesado deberá acompañar un certificado del profesional a cargo de la obra, como que son enteramente aplicables.

Artículo 5.8.9. El andamio debe mantenerse en perfectas condiciones de estabilidad y de conservación durante todo el tiempo de ejecución de la obra y dispuesto de modo que se eviten molestias y perjuicios a los transeúntes y propiedades vecinas.

Artículo 5.8.10. La Dirección de Obras Municipales podrá exigir que los andamios se cierren parcial o totalmente con entablados, arpilleras, u otros, cuando el trabajo produzca mucho polvo o exista el temor que puedan caer materiales o escombros hacia la vía pública.

Podrá, asimismo, ordenar que se ejecute el primer piso de los andamios situados en las vías públicas con tablas machihembradas y entarimados laterales machihembrados, para proteger el paso del público en condiciones de seguridad y sin molestias.

Podrá exigir, además, una iluminación artificial adecuada.

En caso de paralización de la obra, los andamios se retirarán dentro del plazo que fije la Dirección de Obras Municipales.

Excavaciones para subterráneos.

Artículo 5.8.11. Antes de iniciarse las excavaciones para subterráneos adyacentes a la vía pública, el constructor dará cuenta a las empresas distribuidoras de gas*,* de electricidad, de agua potable, de alcantarillado, de teléfonos y demás que tengan servicios subterráneos, de los trabajos que va a ejecutar, a fin de que éstas tomen las precauciones necesarias para evitar entorpecimientos en sus servicios.

El constructor a cargo de la obra deberá velar por que las excavaciones se realicen conforme al proyecto de estructuras y su correspondiente mécanica de suelos y tomar las medidas necesarias para evitar cualquier riesgo a los peatones, tales como cierros de resistencia adecuada, señalizaciones, iluminación de emergencia u otras.[1]

Cuando las excavaciones alcancen un nivel igual o inferior al de los cimientos de las propiedades vecinas, el constructor deberá adoptar las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio. En estos casos, se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.[2]

Todo reclamo de cualquier persona deberá interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22.[3]

Demoliciones [4]

Artículo 5.8.12. Será responsabilidad del constructor a cargo de la obra, tomar las prevenciones que permitan que las obras de demolición de un edificio se lleven a cabo de tal modo que no se ocasionen perjuicios a las personas o a las propiedades vecinas, debiendo ejecutarse oportunamente los cierros provisorios, apuntalamiento, colocación de alzaprimas, otras obras provisionales que sean necesarias y cumplir con las demás disposiciones del presente capítulo que le sean pertinentes.

Para la demolición de muros, cierros y demás elementos constructivos contiguos a la vía pública se observarán, además, las precauciones necesarias para evitar cualquier perjuicio o molestia a los transeúntes y deterioro de las vías mismas.

---

1 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, agrega oración.
3 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01.
4 Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega acápite.

Los escombros o desechos de la demolición deberán depositarse en lugares autorizados. El incumplimiento será sancionado por el Juzgado de Policía Local correspondiente.[1]

[1] Modificado por D.S. 75 - D.O. 25.06.01, agrega artículo.

CAPÍTULO 9
INSTALACIONES Y PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS DE INTERIORES

Instalaciones domiciliarias de agua potable, alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de aguas grises [1]

Artículo 5.9.1. Las instalaciones domiciliarias de agua potable, alcantarillado de aguas servidas e instalaciones de aguas grises, deberán ajustarse a las normas oficiales y a las disposiciones de los números siguientes: [2]

1. La recepción de las obras de arranque y unión domiciliaria, se acreditará con el Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado, otorgado por la empresa concesionaria de servicios sanitarios que corresponda. Tratándose de los sistemas de reutilización de aguas grises, la recepción del respectivo proyecto, incluidas la planta de tratamiento, instalaciones y equipos, se acreditará con la autorización de funcionamiento otorgada por la autoridad sanitaria regional. [3]

2. El estanque auxiliar se ubicará en subterráneo y tendrá las dimensiones necesarias para suprimir o disminuir a un mínimo las reservas de los estanques elevados.

3. La capacidad de las cañerías deberá ser suficiente para atender en cada parte de la construcción el máximo horario de consumo correspondiente.

4. Se deberá consultar un estanque de volumen calculado para asegurar la regulación del máximo horario de consumo en los edificios colectivos de habitaciones, en los edificios comerciales de oficinas y demás edificios de uso público, y de capacidad equivalente al consumo diario en los edificios industriales.

   Este estanque deberá alimentarse con bomba elevadora cuando la altura del edificio lo exija. La bomba tomará el agua de un estanque auxiliar alimentado por la cañería matriz y estará provisto de válvula de cierre automático.

5. Los grifos para el servicio contra incendio podrán derivarse de la cañería matriz del servicio doméstico, si ésta tiene un diámetro de 100 mm o más, o de una cañería independiente de diámetro no inferior a 100 mm.

1 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza epígrafe (vigente desde el 05.05.2025).
2 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza expresión (vigente desde el 05.05.2025).
3 Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza numeral (vigente desde el 05.05.2025).

6. La instalación interna de alcantarillado de aguas servidas debe tener capacidad suficiente para evacuar el gasto máximo probable originado por la descarga de los artefactos sanitarios y deberá ser recibida por la Empresa Concesionarias de Servicios Sanitarios regional que corresponda.[1]

7. Se deberá consultar sistema automático de elevación de las aguas residuales para los pisos que, por su nivel, no alcancen a evacuar por simple gravedad al colector público. La cañería deberá estar provista de una válvula de retención que impida la circulación en sentido contrario al normal.

Instalaciones eléctricas interiores.

Artículo 5.9.2. Las instalaciones eléctricas interiores para alumbrado, calefacción, fuerza y otros usos, deberán ajustarse a la normativa técnica vigente.

La correcta ejecución de las instalaciones eléctricas interiores se acreditará ante la Dirección de Obras Municipales, acompañando a la solicitud de recepción de la obra correspondiente, copia de la declaración de instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Instalaciones interiores de gas.

Artículo 5.9.3. Las instalaciones interiores de gas deberán cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas correspondientes, lo cual se acreditará ante la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar la recepción definitiva de la obra correspondiente, acompañando copia de la inscripción de la declaración de la instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y serán evaluadas y aprobadas por el organismo competente de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 1.1.3. de esta Ordenanza. [2]

Calefacción central y agua caliente

Artículo 5.9.4. Los edificios con calefacción central y/o central de agua caliente cumplirán, a lo menos, con las disposiciones que contienen los números siguientes:

1. Las carboneras deberán ubicarse en tal forma que el combustible quede separado de la sala de calderas por un muro cuya resistencia al fuego sea a lo menos clase F-60; su capacidad deberá ser equivalente por lo menos al consumo de un mes, y deberán ventilarse directamente hacia el exterior.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, reemplaza expresión e intercala término (vigente desde el 05.05.2025).
[2] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza artículo.

2. Los estanques de petróleo deberán instalarse en local cuya resistencia al fuego sea a lo menos del tipo c y separados de la sala de caldera.

   Las cañerías para cargar petróleo podrán llegar hasta la calle con sus uniones de grifos para el almacenamiento de petróleo y tener un dispositivo de cierre de seguridad.

   En las salas de calderas a petróleo se colocarán aparatos extinguidores de incendio o un sistema de agua atomizada contra inflamación de petróleo.

3. El conducto de humo de un edificio podrá ejecutarse con hormigón armado, albañilería o acero.[1]

   Deberá ser construido en tal forma que no ocasione molestias en el edificio ni a los predios vecinos.

   Cuando se unan varias calderas a un mismo conducto de humo, cada una deberá estar provista de registros especiales para independizarla.

   Los conductos de humo deberán tener en su base una puerta de registro de ajuste hermético, para efectuar la limpieza.

4. Las salas de caldera deberán construirse de material cuya resistencia al fuego sea a lo menos del tipo c y se aislarán de cualquier otro local mediante muros cortafuego y puertas metálicas. Deberán disponer de ventilación directa al exterior y tener una salida por cada 30 m2 o fracción de superficie, debiendo ser necesariamente una de ellas oblicua y las demás podrán ser de tipo vertical, que conecten a un recinto intermedio a su vez provisto de una puerta metálica, o bien directamente al exterior.

   [2]

5. La unión de la red de agua potable a la red de calefacción debe hacerse mediante una doble llave u otro dispositivo que impida que el agua de la calefacción vuelva a la red alimentadora.

6. Toda caldera de agua caliente deberá estar provista de una cañería de expansión de un diámetro de 25,4 mm libre de válvula y que comunique con el exterior a un nivel más alto que el del estanque de expansión.

7. En el caso de calderas de vapor a baja presión se deberá colocar un tubo de seguridad de altura inferior a 5 m de columna de agua. Este tubo puede ser reemplazado por una válvula de seguridad cuyo funcionamiento no pueda ser interrumpido por la intervención del personal que atienda las calderas o por otras personas ajenas a ellas.

---

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, reemplaza párrafo 1°.
[2] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.05.09, elimina párrafos 2° y 3°.

8. En los casos de calderas a vapor con alimentadores automáticos de carboncillo, petróleo o gas, la caldera deberá contar con un dispositivo automático que apague el quemador tan pronto como el agua baja del nivel de seguridad.

9. En las instalaciones de vapor de baja presión deberán instalarse trampas de vapor en los retornos de los radiadores.

10. Las cañerías de alimentación de los radiadores deberán instalarse de manera que puedan dilatarse libremente y en los cruces de losas o muros deberán dejarse pasos entubados para las cañerías.

Ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas [1]

Artículo 5.9.5. La instalación, mantención y certificación de los ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, en edificios privados o públicos, además de cumplir con lo establecido en el artículo 4.1.11. de esta Ordenanza, se ajustarán a las siguientes disposiciones:

1. Generalidades.

La instalación, mantención y certificación de cualquiera de estas instalaciones, deberán cumplir con las normas de esta Ordenanza.

Asimismo, deberán cumplir con los requisitos de seguridad y con los procedimientos de inspección y ensayo establecidos en las normas técnicas oficiales vigentes.

Sin perjuicio de lo anterior, para el caso de ascensores verticales, se deberá dar cumplimiento a las siguientes normas técnicas:

- NCh 440/1 Construcción - Elevadores - Requisitos de seguridad e instalación - Parte 1: Ascensores y Montacargas Eléctricos.
- NCh 440/2 Construcción - Elevadores - Requisitos de seguridad e instalación - Parte 2: Ascensores y Montacargas Hidráulicos.

Asimismo, se deberá dar cumplimiento a las siguientes normas técnicas, según las instalaciones que correspondan:

- NCh 3344/1 Seguridad de escaleras mecánicas y rampas móviles – Parte 1: Construcción e instalación.
- NCh 3344/2 Seguridad de escaleras mecánicas y rampas móviles – Parte 2: Reglas para la mejora de la seguridad de las escaleras mecánicas y de las rampas móviles existentes.

[1] Modificado por D.S. 37 - D.O. 21.03.16, reemplaza epígrafe.

- NCh 3362 Requisitos mínimos de diseño, instalación y operación para ascensores electromecánicos frente a sismos.
- NCh 3365 Requisitos para equipos de transporte vertical – Ascensores y montacargas inclinados o funiculares.
- NCh 3395 Equipos de transporte vertical - Parte 1: Requisitos para la inspección de ascensores y montacargas eléctricos existentes.[1]

Todos los ascensores, tanto verticales como inclinados, montacargas y escaleras o rampas mecánicas de una edificación, deberán singularizarse en un Plano General de dichas instalaciones, en que se graficará cada uno de estos en la planta del primer piso del edificio, del acceso principal, o en la que corresponda al piso de salida del edificio. Dicho plano será confeccionado y firmado por el profesional especialista que suscribe el estudio de ascensores y el propietario.

En dicho plano, se identificará con un número único a cada ascensor, montacarga, escalera y rampa mecánica del respectivo edificio. Este número se conformará a partir del número de la región y la comuna asignado por el Servicio de Impuestos Internos, seguido del número de rol de avalúo de la propiedad, según manzana y predio donde se emplaza el proyecto, seguido del número asignado a la respectiva instalación, compuesto por dos dígitos partiendo del “01” y una letra al final, que se asignará conforme a la siguiente nomenclatura: [2]

A : Ascensor Electromecánico.
E : Escalera Mecánica.
F : Funicular.
H : Ascensor Hidráulico.
I : Ascensor Inclinado.
R : Rampa Mecánica.
M : Montacarga.
S : Ascensor Especial.

En caso de rectificación de la identificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, o por incorporación de nuevas instalaciones o eliminación de las ya existentes, respectivamente, dicho Plano General será corregido por el profesional especialista, con la firma del propietario, el que se adjuntará a la Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, archivada en el expediente del permiso de edificación del edificio.

2. Instalación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas.

Deberá ser efectuada por una persona natural o jurídica con inscripción vigente en la especialidad Instaladores y en la categoría que corresponda del Registro de la Ley N° 20.296.

[1] Modificado por D.S. 8 - D.O. 06.09.17, incorpora Normas Chilenas Oficiales.
[2] Modificado por D.S. 8 - D.O. 06.09.17, agrega frase.

La instalación deberá ejecutarse con estricto apego a los planos y especificaciones que conforman el permiso respectivo y sus modificaciones, si las hubiere. En los espacios destinados a estas instalaciones, no podrán ser colocados elementos u otras instalaciones ajenas a estas.

La documentación con la que se acreditará la correcta instalación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, y que se encuentran operativos y en condiciones de funcionar es la siguiente:

a) Certificado de inscripción vigente en la especialidad Instaladores del Registro de la Ley N° 20.296.

b) Declaración Jurada del instalador que señale que todas las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, cumplen con las normas técnicas oficiales vigentes, con las especificaciones técnicas del fabricante y con las de esta Ordenanza.

c) Declaración Jurada del instalador que señale expresamente que para cada una de las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas del proyecto, se efectuaron ensayos previos a su puesta en servicio y que además se encuentran sin fallas o defectos y operativas. Para dicho efecto, en el caso de ascensores electromecánicos verticales, deberá procederse conforme a lo establecido por el fabricante, o en su defecto conforme señala el Anexo D de la NCh 440/1 y en el caso de ascensores hidráulicos verticales, se procederá conforme señala el Anexo D de la NCh 440/2. En el caso de ascensores inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas deberá procederse conforme señalen para estos efectos el fabricante o las respectivas normas técnicas vigentes. [1] [2] [3]

d) Declaración Jurada del instalador, que señale que la instalación de ascensores verticales, inclinados o funiculares, y de escaleras o rampas mecánicas cuando corresponda, cumplen con la cantidad de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, diseño y características determinadas en el Estudio de Ascensores.

e) Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores, tanto verticales como inclinados, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, cuando corresponda, inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

f) En el caso de ascensores electromecánicos verticales se adjuntará además el Informe Técnico y los datos necesarios para verificar la conformidad descrita

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, elimina expresión.
[2] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, intercala frase.
[3] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, intercalase expresión.

en el Anexo C de la Norma NCh 440/1. En el caso de ascensores hidráulicos verticales, deberá procederse conforme señala el Anexo C de la NCh 440/2.[1]

g) Planos y Especificaciones Técnicas de cada una de las instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, según corresponda:[2]

- Ascensores Verticales: Contendrá el plano de cada ascensor, las plantas y cortes que permitan definir la obra gruesa y terminaciones de la caja de ascensores, el pozo y el espacio o sala de máquinas, según corresponda, así como también las principales características y dimensiones de la cabina en los siguientes aspectos:

  - Capacidad en Kg.
  - N° de Personas.
  - Velocidad Nominal.
  - N° de Paradas.
  - N° de Embarques.
  - Ancho y tipo de puertas.[3]

- Ascensores Inclinados o Funiculares: Contendrá las plantas y cortes que permitan definir la obra gruesa donde se apoya la instalación y el plano de rodadura por la que se desplaza la cabina, así como también las principales características de la instalación, y las terminaciones, dimensiones, forma de acceder, y cargas máximas que soporta la cabina.

- Montacargas, Rampas o Escaleras Mecánicas: Contendrá las plantas y cortes que permitan definir la obra gruesa donde se apoya la instalación, así como las terminaciones, dimensiones y cargas máximas que soporta el equipo.

h) Planos de la instalación eléctrica y plano eléctrico de la línea de seguridad de todas las instalaciones.

i) Plan anual de mantención para cada ascensor, tanto vertical como inclinado o funicular, montacarga, escalera o rampa mecánica, definido por el fabricante.

j) Manual de Procedimientos e Inspecciones de cada ascensor, montacarga y escalera o rampa mecánica, según corresponda, proporcionados por el fabricante de la respectiva instalación.

---

1 Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza frase.
2 Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, elimina vocablo.
3 Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, elimina frase.

k) Manual de Uso e Instrucciones de Rescate proporcionado por el fabricante o el instalador.

Las declaraciones señaladas en las letras b), c) y d) deberán haber sido emitidas con una antelación no superior a 15 días a la presentación de la solicitud de recepción definitiva.

Luego de otorgada la recepción definitiva del edificio, la documentación contenida en el presente numeral, deberá archivarse en dos copias, una en la Carpeta que se encuentra en la Dirección de Obras Municipales y la otra en el respectivo edificio.

Se considerarán alteraciones o transformaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, el cambio o sustitución de uno o de todos los componentes de la respectiva instalación, especialmente los componentes de seguridad y tracción o suspensión determinados por el fabricante, salvo que se trate del mero reemplazo de dispositivos mecánicos o eléctricos de la instalación por otros del mismo tipo y características.

En ascensores electromecánicos verticales, también se considerará alteración o transformación el cambio o sustitución de uno o de todos los componentes señalados en el Anexo E de la Norma NCh 440/1. En el caso de ascensores hidráulicos se considerará como alteración o transformación el cambio o sustitución de uno o de todos los componentes señalados en el Anexo E de la Norma NCh 440/2. La alteración o transformación de ascensores inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sea por cambio o sustitución de sus componentes, o de una parte de estos, deberá conformarse a las correspondientes normas técnicas vigentes.

El detalle de las alteraciones o transformaciones realizadas a las respectivas instalaciones deberán ser descritas en un Informe de Alteraciones, que junto a los respectivos planos y especificaciones técnicas que correspondan, serán entregados a la Dirección de Obras Municipales por el propietario del edificio para que sean archivados en la Carpeta de Ascensores e instalaciones similares. Todos estos documentos, y otros que sean necesarios ingresar para dar cuenta de las alteraciones realizadas, como sería el caso del nuevo plan anual de mantención, si correspondiese, serán suscritos por el propietario del edificio y por el profesional especialista a cargo de las transformaciones y reemplazarán a los existentes.

Copia de estos mismos documentos se incorporarán a la Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares archivada en el respectivo edificio y reemplazarán a los existentes en dicha Carpeta.

3. Mantención de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas.

Serán responsables de la mantención los propietarios, quienes deberán celebrar el o los contratos correspondientes para estos efectos.

La mantención de estas instalaciones se efectuará una vez por mes como mínimo, debiendo instalarse al interior de la cabina en el caso de ascensores, o en el exterior en un lugar visible en el resto de las instalaciones, un cuadro anual en el que se registren la fecha de mantención, la empresa y el nombre del personal técnico que la efectuó.

La mantención de las instalaciones a que se refiere este artículo, deberá ser efectuada por una persona natural o jurídica con inscripción vigente en la especialidad Mantenedores del Registro de la Ley N°20.296, quien deberá acreditar su condición de tal mediante la presentación de un certificado de inscripción vigente en el mencionado registro que deberá formar parte de los contratos respectivos, debiendo entregar además, en cada mantención que realice conforme al plan anual de mantención especificado por el fabricante, una copia del certificado que acredite la vigencia de dicha inscripción.

La mantención de las instalaciones comprenderá el ejecutar las tareas definidas en el plan anual de mantención especificado por el fabricante de la instalación y las acciones preventivas y/o correctivas que procedan, de modo que garanticen el buen estado de la instalación y el funcionamiento sin riesgos para las personas, sean estos los usuarios de las instalaciones o el personal técnico que las mantiene.

El mantenedor deberá entregar al propietario o al administrador, según corresponda, en cada mantención que realice, un informe en que conste el seguimiento del plan anual de mantención especificado por el fabricante y el detalle de las acciones preventivas y/o correctivas efectuadas a cada instalación. Asimismo, y cuando corresponda, en el mismo informe se comunicará qué componentes deben reemplazarse por desperfecto, desgaste, defecto de funcionamiento u otra circunstancia semejante, señalando igualmente el plazo en el cual debe estar ejecutado el respectivo remplazo.

En caso que el funcionamiento de estas instalaciones presente riesgo inminente para las personas, el mantenedor deberá señalar dicha situación en el informe de mantención, detallando las fallas o defectos, a fin de que el propietario o el administrador, según corresponda, adopte las respectivas acciones, obras o reparaciones determinadas por el mantenedor.

En estos casos, las instalaciones deberán ser dejadas sin servicio por el propietario o el administrador, según corresponda, y no podrán ser utilizadas hasta que se realicen las acciones, obras o reparaciones determinadas en dicho informe.

En esta circunstancia, el propietario o el administrador, según corresponda, instalará un aviso en un lugar visible y próximo a dicha instalación, informando que las instalaciones han sido dejadas sin servicio. Una vez finalizadas las acciones, obras o reparaciones determinadas, el mantenedor dará su conformidad para que la instalación sea puesta en servicio. Entretanto, las instalaciones no podrán ser utilizadas.

En este último caso, el aviso debe contener la siguiente información:

- Título: "**INSTALACIÓN NO OPERATIVA**".
- Motivo: presenta riesgo para las personas.
- N° Identificación de la instalación.
- Tipo de instalación, sea que se trate de un ascensor vertical, ascensor inclinado o funicular, montacarga, escalera o rampa mecánica.
- Fecha de la inspección.
- Nombre del mantenedor.
- N° inscripción del mantenedor en el Registro de la Ley N° 20.296.

4. Certificación de ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas.

Los propietarios o el administrador, tratándose de edificios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberán acreditar mediante un certificado emitido por una persona natural o jurídica inscrita en la especialidad Certificadores del Registro de la Ley N° 20.296, que las instalaciones de que trata este artículo han sido adecuadamente mantenidas y que se encuentran en condiciones de seguir funcionando.

Las certificaciones se realizarán conforme al destino de las edificaciones y en función de la capacidad de transporte de la instalación, según se indica en la siguiente tabla:

Destino del Edificio	**Capacidad de Transporte**	**Periodicidad Certificación**
Vivienda.	Cualquiera	**Cada 2 años**
Destinos del uso de suelo Equipamiento.	Cualquiera	**Cada 1 año**
Destinos del uso de suelo: Residencial excepto vivienda; Actividades Productivas; Infraestructura.	hasta 8%	**Cada 2 años**
	sobre 8%	**Cada 1 año**

Las edificaciones que consideren más de un destino deberán aplicar las exigencias de la tabla anterior conforme al destino predominante de la referida edificación. En caso de haber igual proporción de destinos, se aplicará la exigencia mayor.

Para la certificación, el propietario o el administrador, cuando corresponda, deberá poner a disposición del certificador la Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares señalada en el numeral 13 del artículo 5.1.6. de esta Ordenanza General. Esta contendrá además los respectivos informes de mantención del período que corresponde a la certificación y copia de todas las certificaciones efectuadas al respectivo ascensor, montacarga, rampa o escalera mecánica.

La primera certificación se realizará durante el mes en que se cumplan los plazos a que se refiere la tabla anterior, según corresponda al destino del edificio, contados desde su recepción definitiva. En el caso de ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, instalados en edificios que correspondan a obras de infraestructura ejecutadas por el Estado, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 116 del D.F.L. Nº 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, los plazos se contarán a partir de la fecha de término de las obras. En el caso de ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, instalados en edificios existentes a que se refiere el numeral 3 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza, los plazos se contarán a partir de la fecha de recepción de las obras respectivas por parte de la Dirección de Obras Municipales. Cuando se trate de la alteración o transformación de ascensores e instalaciones similares, a que hacen referencia los párrafos finales del numeral 2 de este artículo, los plazos se contarán a partir de la fecha de entrega de la documentación respectiva en la Dirección de Obras Municipales.[1]

Las certificaciones siguientes se realizarán en los mismos plazos y meses en que se hubiere practicado la primera certificación.

El certificado será confeccionado para cada ascensor, montacarga y escalera o rampa mecánica usando el protocolo y formularios que para dichos efectos disponga el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este certificado contendrá la siguiente información:

a) Fecha de la certificación, dirección del respectivo edificio, destino de éste y capacidad de transporte.

b) Identificación de la instalación de acuerdo al plano general que la singulariza, debiendo indicar si se trata de un ascensor vertical o inclinado o funicular, montacarga, escalera o rampa mecánica.

c) Identificación de el o los mantenedores, y del certificador. Tratándose de la primera certificación, se deberá identificar, además, al instalador.

d) Listado y fecha de las mantenciones efectuadas en la instalación desde la última certificación, el que se confeccionará sobre la base de los informes emitidos por los mantenedores.

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, agrega párrafo.

e) Declaración expresa señalando que ha sido adecuadamente mantenida y se encuentra en condiciones de seguir funcionando.

f) Mes y año en que corresponde la siguiente certificación, salvo que la instalación no se encuentre en condiciones de seguir funcionando. En este último caso, procederá aplicar lo dispuesto en este artículo para las instalaciones no operativas.

g) Firma del certificador.

Al señalado documento deberá anexarse el certificado que acredite la vigencia de la inscripción del certificador en el Registro de la Ley N° 20.296.

El certificado deberá ser ingresado a la Dirección de Obras Municipales respectiva, por el propietario o por el administrador, según corresponda, antes del vencimiento del plazo que tiene la instalación para certificarse, y dentro de un plazo no superior a 30 días contados desde la fecha de emisión de la certificación.

Una vez efectuada la certificación, el certificador en el primer piso del edificio, o en el que corresponda a su acceso principal o de salida, deberá colocar un sello de certificación en un lugar visible y perfectamente identificable del ascensor, tanto vertical como inclinado o funicular y montacarga, o en su defecto, en sus puertas exteriores. Copia de dicho sello se colocará en cada uno de los pisos que sirvan de acceso al edificio, tales como pisos destinados a estacionamientos o de acceso peatonal al respectivo edificio. Una copia de dicho sello, de menor dimensión que el original, se podrá colocar al interior de la cabina del ascensor, sea este vertical, inclinado o funicular.

Para las instalaciones de escaleras o rampas mecánicas deberá colocar dicho sello en un lugar visible de éstas.

El sello a que se refiere el párrafo anterior, deberá contener, a lo menos, la siguiente información:

- Título: “**INSTALACIÓN CERTIFICADA**”.
- N° Identificación de la instalación.
- Tipo de instalación, sea que se trate de un ascensor vertical, ascensor inclinado o funicular, montacarga, escalera o rampa mecánica.
- Fecha de la certificación.
- Mes y año de la siguiente certificación.
- Nombre del certificador.
- N° inscripción del Certificador en el Registro de la Ley N° 20.296.

Se entenderá que un ascensor, montacarga, escalera o rampa mecánica ha sido adecuadamente mantenido cuando se verifique lo siguiente:

a) Que cumple con los requisitos señalados en las normas técnicas oficiales vigentes que apliquen a la respectiva instalación;

b) Que existe un contrato de mantención con una entidad inscrita en la especialidad de mantenedores del Registro de la Ley N° 20.296

c) Que la instalación cuenta con los informes de mantención correspondientes al período posterior a la última certificación;

d) Que se ha seguido el plan anual de mantención determinado para la respectiva instalación.

En los casos que se indican a continuación, el certificador podrá efectuar la Certificación, debiendo incluir estos aspectos en un informe escrito que se adjuntará al Certificado en tales circunstancias, previa verificación de que las respectivas instalaciones se encuentran en condiciones de seguir funcionando:

- Si no se hubiera realizado alguna de las mantenciones a que se refiere esta Ordenanza;
- Si las mantenciones no hubiesen sido hechas en los plazos señalados para ello;
- Si la instalación presenta algún defecto calificado como leve conforme a las normas técnicas oficiales vigentes, o
- Si no se encontraren vigentes los contratos de mantención respectivos.

Bajo ningún concepto el certificador podrá emitir el Certificado si la instalación presenta defectos calificados como graves, conforme a las normas técnicas oficiales vigentes o, si no se hubieren solucionado los defectos leves detectados en la Certificación anterior.[1]

En los casos señalados en el párrafo décimo cuarto, el certificador, además de emitir el respectivo Certificado, deberá ingresar una copia de éste en la Dirección de Obras Municipales, en un plazo no superior a 30 días contados desde la fecha de emisión de la certificación, para los efectos de la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [2]

En caso que el certificador determine que las instalaciones no se encuentran en condiciones de seguir funcionando, independientemente del hecho que se haya dado cumplimiento a las mantenciones obligatorias señaladas en el presente artículo, el propietario o el administrador, según corresponda, deberá dejar sin servicio la instalación e impedirá su utilización. En estos casos el certificador pondrá en conocimiento de lo anterior a la Dirección de Obras Municipales, para los efectos

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza párrafo décimo cuarto e intercala párrafo décimo quinto.
[2] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza vocablo y guarismo.

de la aplicación de los artículos 20 y 21 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En este caso, el certificador deberá instalar un aviso en un lugar visible y próximo a dicha instalación, informando que las instalaciones han sido dejadas sin servicio, el que sólo podrá retirarse cuando se efectúe una nueva certificación, una vez que se hayan realizado acciones, obras o reparaciones necesarias para su adecuado funcionamiento. Entretanto, las instalaciones no podrán ser utilizadas.

En este último caso, el aviso debe contener la siguiente información:

- Título: "**INSTALACIÓN NO OPERATIVA**".
- Motivo: sin Certificación.
- N° Identificación de la instalación.
- Tipo de instalación, sea que se trate de un ascensor vertical, ascensor inclinado o funicular, montacarga, escalera o rampa mecánica.
- Fecha de la inspección.
- Nombre del certificador.
- N° inscripción del certificador en el Registro de la Ley N° 20.296.

La Dirección de Obras Municipales, archivará los certificados ingresados en la oportunidad señalada en la Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, contenida en el expediente correspondiente al respectivo permiso de edificación. El no ingreso oportuno de estos certificados, también deberá ser puesto en conocimiento por la Dirección de Obras Municipales al Juzgado de Policía Local. [1]

Pavimentación de calzadas interiores

Artículo 5.9.6. Los pavimentos de las calzadas para el tránsito vehicular que se materialicen en predios de carácter privado, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberán ejecutarse en conformidad con las Normas Técnicas Oficiales correspondientes, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto siempre que en las especificaciones técnicas se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad. [2]

Instalaciones interiores de telecomunicaciones

Artículo 5.9.7. En las edificaciones que deban contar con proyecto de telecomunicaciones, conforme al Reglamento al que se refiere el artículo 7° quáter de la ley N° 18.168, las respectivas instalaciones de telecomunicaciones deberán cumplir con las especificaciones técnicas señaladas en dicho Reglamento. [3]

---

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 37 – D.O. 21.03.2016, reemplaza artículo.
[2] Modificado por D.S. 29 – D.O. 30.04.96; por D.S. 75 – D.O. 25.06.01; por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 10 – D.O. 28.11.18, reemplaza artículo.

TÍTULO 6
REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS[1]

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 6.1.1. El presente Título fija el texto del Reglamento Especial de Viviendas Económicas a que se refieren el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959 y el TITULO IV de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, establece las condiciones que deberá cumplir una vivienda para que sea considerada vivienda económica, las normas por las cuales se regirá su urbanización y dispone los preceptos que se considerarán en la aprobación de los proyectos que las incluyen.

En todo lo que no aparezca expresamente regulado en el presente Título, las viviendas económicas se regirán por lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la presente Ordenanza y en los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos.

Artículo 6.1.2. Para los efectos del presente Título se entiende por:

- **Vivienda económica**: la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. Nº 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m2 y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título.

- **Vivienda Social**: la vivienda económica de carácter definitivo, cuyas características técnicas se señalan en este título, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento, salvo que se trate de condominios de viviendas sociales en cuyo caso podrá incrementarse dicho valor hasta en un 30%.

- **Vivienda progresiva**: la definida en el D.S. Nº 140, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1990.

[1] Modificado por D.S. 75 – D.O. 25.06.01, reemplaza Título 7, con capítulos y artículos.

- **Infraestructura sanitaria**: La etapa inicial, que forma parte de un proyecto de vivienda social, constituida por una unidad sanitaria consistente en cocina y un baño con inodoro, lavamanos y ducha, emplazada en un sitio de una superficie mínima de 100 metros cuadrados si corresponde a un proyecto de vivienda en un piso, o de 60 metros cuadrados si corresponde a un proyecto de vivienda en dos o más pisos.

- **Informe de potencial urbano:** análisis fundado, efectuado a partir de los elementos de diagnóstico referidos en el artículo 6.6.4. de esta Ordenanza, que sirve de antecedente para el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas a los predios ubicados dentro en un determinado polígono, que se destinen a la construcción de proyectos de viviendas integradas. [1]

- **Proyecto de viviendas integradas:** proyecto residencial que induce o colabora a mejorar los niveles de integración social urbana debido a que está conformado por viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado o que contempla el porcentaje mínimo de tales viviendas requerido para ser calificado como tal, conforme a lo establecido en el artículo 6.6.1. de esta Ordenanza. [2]

Artículo 6.1.3. A la infraestructura sanitaria definida en el artículo anterior, por constituir obras que forman parte de un proyecto de vivienda económica de tipo social, le serán aplicables las normas del D.F.L. N° 2, de 1959, y las del presente Título referidas a las viviendas sociales.

Artículo 6.1.4. El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores: [3]

1. El valor del terreno, que será el del avalúo fiscal del inmueble.

2. El valor de construcción de la vivienda según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Para ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará dicha tabla y sus reajustes trimestrales, de acuerdo con las tablas de valores bases de construcción utilizadas por el Servicio de Impuestos Internos, excluyendo los factores relativos a clasificación comunal.

Artículo 6.1.5. Para el cálculo de la superficie edificada por unidad de vivienda o departamento, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. de la presente Ordenanza. Con todo, no se contabilizará como parte de la misma la superficie edificada que le corresponde en el prorrateo de los bienes comunes, si ésta es inferior al 20% de la superficie de cada vivienda o departamento. Consecuentemente, cuando la superficie común habitacional del proyecto sea inferior al 20% de la superficie útil habitacional, dicha superficie común no se contabilizará para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.

[1] Modificado por D.S. 56 – D.O. 10.07.19, incorpora definición.
[2] Modificado por D.S. 56 – D.O. 10.07.19, incorpora definición.
[3] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza enunciado artículo 7.1.4.

En caso que la superficie común indicada en el inciso anterior sobrepase el porcentaje señalado, el excedente deberá prorratearse y sumarse a la superficie útil de los departamentos, además de contabilizarse para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.[1]

No obstante lo anterior, para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada en el inciso primero.

Artículo 6.1.6. En caso de proyectos que consulten superficies construidas destinadas a usos no habitacionales, conforme a lo señalado en el artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se distinguirán dos tipos de superficie de uso común: superficie común habitacional, correspondiente a la directamente relacionada con las unidades de vivienda y superficie común no habitacional, referida a la superficie común que sirve a otros usos.

Artículo 6.1.7. En el cálculo de los porcentajes indicados en los artículos 6.1.5. y 6.1.6. precedentes, no se contabilizarán las superficies edificadas en pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.[2]

Artículo 6.1.8. A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

- Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.
- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
- Zonas de riesgo.
- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.
- Vialidad.

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

[1] Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93; por D.S. 78 – D.O. 06.09.97; por D.S. 108 – D.O. 04.08.98, agrega inciso segundo al artículo 7.1.5.

[2] Modificado por D.S. 217 – D.O. 20.02.02, reemplaza expresión.

- No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.

- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción. [1]

- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.[1]

Artículo 6.1.9. En las viviendas de 1 y 2 pisos que forman parte de un proyecto acogido al artículo anterior se podrá, además, dejar proyectada la envolvente y la estructura de una ampliación futura, a la cual podrá acogerse el propietario.

En estos casos, deberá pagarse el derecho municipal correspondiente a la ampliación, en conjunto con el resto del permiso.

Para su posterior ejecución, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales un aviso de iniciación de obras, identificando al profesional competente que supervisará los trabajos. [2]

A estas ampliaciones no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.4.17. mientras subsista la vivienda original.

Artículo 6.1.10. Las viviendas unifamiliares que forman parte de un conjunto a que se refiere el artículo 6.1.8., y las que forman parte de un loteo con construcción simultánea conforme al artículo 6.2.5. cuando se desarrollan en extensión, deberán cumplir, entre ellas, con las distancias mínimas horizontales señaladas en el artículo 4.1.15., sin que les sean aplicables las disposiciones del artículo 2.6.3., todos de esta Ordenanza. [3]

Artículo 6.1.11. A las ampliaciones de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, emplazadas en el área urbana o rural, sólo les serán aplicables las disposiciones de los planes reguladores referidas a uso de suelo, zonas de riesgo o protección y declaraciones de utilidad pública, y las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas.

[1] Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01; por D.S. 51 – D.O. 24.04.01, reemplaza artículo 7.1.6.
[2] Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01, agrega artículo 7.1.7.
[3] Modificado por D.S. 157 – D.O. 17.10.02, agrega nuevo artículo.

Las ampliaciones de las unidades correspondientes a edificaciones colectivas destinadas a vivienda social, se exceptúan de lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 4.1.1. de esta Ordenanza. En todo caso, dichas ampliaciones deberán observar la altura de piso a cielo y la altura bajo vigas o instalaciones horizontales contempladas en la edificación existente, que cuente con permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales respectiva.[1]

No podrán acogerse a esta disposición las ampliaciones de aquellas viviendas sociales que producto de la sumatoria de la superficie original de la vivienda, más la o las ampliaciones, superen los 140 m^2.

Los permisos y recepciones de estas obras se tramitarán conforme al procedimiento simplificado establecido en la letra A del numeral 2. del artículo 5.1.4. y en el último inciso del artículo 5.2.6. de esta Ordenanza, respectivamente. [2]

Artículo 6.1.12. Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se entenderá como proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización aquellos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que corresponde implementar a dichos Servicios.

En casos especiales de los proyectos señalados en el inciso anterior, los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización podrán proponer al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, las modificaciones a los Planes Reguladores que estimen necesarias, las que se tramitarán conforme al siguiente procedimiento:

1. El Servicio Regional o Metropolitano de Vivienda y Urbanización solicitará fundadamente al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo la modificación del Plan Regulador respectivo, para los fines previstos en este artículo.

2. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo elaborará la modificación solicitada, la que contendrá los antecedentes señalados en el artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, o si se trata de una modificación al Plan Regulador Intercomunal en el caso previsto en el inciso segundo del artículo 38, los señalados en el artículo 35, ambos de ese mismo cuerpo legal.

3. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo consultará a la Municipalidad en cuyo territorio esté emplazado el terreno afectado por la modificación, la que tendrá un plazo de 30 días para evacuar su informe.

[1] Modificado por D.S. 28 – D.O. 27.06.15, intercala inciso.
[2] Modificado por D.S. 147 - D.O. 07.08.08, agrega artículo.

4. Cumplidos los trámites anteriores, y dictada la resolución de término del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación, si correspondiera, el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá la modificación al Plan Regulador, con todos sus antecedentes, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su aprobación mediante decreto supremo.[1]

El decreto supremo que promulgue la modificación del Plan Regulador deberá publicarse en el Diario Oficial. Los planos y una copia del decreto correspondiente se archivarán en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y en la Municipalidad correspondiente.[2]

Las modificaciones propuestas según lo dispuesto en este artículo, estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la imagen objetivo, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha Ley General, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.[3]

[1] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza frase.
[2] Modificado por D.S. 23 - D.O. 30.06.09, agrega artículo.
[3] Modificado por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, agrega inciso final.

CAPÍTULO 2
DE LAS NORMAS DE URBANIZACIÓN [1]

Artículo 6.2.1. Los proyectos acogidos a las disposiciones de este Título deberán cumplir con las normas generales de cesiones contenidas en el artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, las cesiones de terreno, señaladas en dicho artículo no serán exigibles en los predios existentes con una vivienda y que se densifiquen con una más, ni a las viviendas que se emplacen en "Zonas de Remodelación" o en "Zonas de Construcción Obligatoria", cuando así lo establezca el decreto supremo que apruebe dichas Zonas.

Artículo 6.2.2. En los conjuntos de viviendas sociales, viviendas progresivas e infraestructuras sanitarias, se deberá construir en los terrenos cedidos según el artículo 2.2.5. de la presente Ordenanza, el equipamiento comunitario mínimo señalado en los estándares aprobados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Se exceptuarán de esta obligación los predios existentes con una vivienda y que se densifiquen con una más y las viviendas que se emplacen en "Zonas de Remodelación" o en "Zonas de Construcción Obligatoria", cuando así lo establezca el decreto supremo que apruebe dichas zonas." [2]

Artículo 6.2.3. En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 50 m del acceso a una vía de tránsito público o espacio público. Dicha distancia se medirá a través del recorrido peatonal entre ambos puntos.[3]

Artículo 6.2.4. En áreas urbanas, los predios con una vivienda económica podrán subdividirse en dos o contemplar la construcción de otra vivienda, por una sola vez, sin que les sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5.

Asimismo, en áreas urbanas los predios con una vivienda social podrán subdividirse o contemplar la construcción de otras viviendas sociales, sin que les sean aplicables las normas de instrumentos de planificación territorial respectivos, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5. y que las edificaciones cumplan con las rasantes y distanciamientos que establece esta Ordenanza hacia los predios vecinos.[4]

---

1 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza capítulo del Título 7.
2 Modificado por D.S. 171 – D.O. 17.01.97, al artículo 7.2.2.
3 Modificado por D.S. 32 – D.O. 13.06.20; reemplaza artículo.
4 Modificado por D.S. 237 – D.O. 08.02.07, agrega inciso 2º.

Artículo 6.2.5. Los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas, que se emplacen en terrenos de una superficie igual o superior a 1 ha, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquéllas consignadas en el inciso primero del artículo 6.1.8. de esta Ordenanza, siempre que cumplan los requisitos que señala el inciso segundo del mismo artículo.

El proyecto de loteo**,** sus condiciones generales definidas por el arquitecto autor del proyecto y el proyecto de las viviendas, serán aprobados en un solo acto. Estos loteos se denominarán “Loteos D.F.L. N°2”.

En estos conjuntos no se podrá consultar tamaños prediales inferiores a 60 m2 para viviendas en dos pisos o más y a 100 m2 para viviendas en un piso.

Los Instrumentos de Planificación Territorial podrán aumentar hasta en tres veces los tamaños mínimos prediales indicados en el inciso anterior cuando se trate de loteos emplazados en predios cuya pendiente promedio sea de más de 20%.

En el caso de predios cuya pendiente promedio sea de más de 25%, los proyectos de loteo de que trata este artículo deberán adjuntar los proyectos específicos de las obras de defensa que correspondan.

Para efectos de la aplicación de las disposiciones de este artículo, se considerarán también loteos con construcción simultánea los conformados por infraestructuras sanitarias o viviendas progresivas.[1]

Artículo 6.2.6. En los sitios remanentes de loteos D.F.L. Nº2 que cuenten con recepción municipal y cuya superficie sea inferior a la mínima establecida en el Instrumento de Planificación Territorial, podrán construirse viviendas no económicas siempre que cumplan con las demás normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 19 del D.F.L. Nº2, de 1959.

Artículo 6.2.7. En el caso de una vivienda interior, cuyo proyecto corresponda a la densificación de un predio con una vivienda existente, que no permita la configuración de un pasaje de 2,50 m de ancho mínimo, según lo dispone la presente Ordenanza, el mínimo indicado se podrá rebajar hasta 0,80 m libres si no se consultan entradas vehiculares.[2]

[1] Modificado por D.S. 45 – D.O. 05.04.01, reemplaza artículo 7.2.6.
[2] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza guarismo.

Artículo 6.2.8. Los conjuntos de viviendas económicas emplazados en el área rural de que trata el inciso tercero del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán estar dotados de infraestructura, equipamiento y servicios de acuerdo a las condiciones que establece el presente artículo. Para estos efectos el interesado deberá presentar un proyecto que grafique el emplazamiento del conjunto, sus construcciones y las conexiones con las vías públicas existentes de acuerdo a las disposiciones legales correspondientes.

Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva informar las condiciones de urbanización que deberán cumplir de acuerdo a lo establecido en el artículo 6.3.3. de la presente Ordenanza, según lo dispone el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjucio de lo anterior, los conjuntos de que trata este artículo deberán cumplir con las disposiciones de restricción, reserva y protección establecidas por los organismos públicos competentes de acuerdo a sus facultades legales y las establecidas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

Para solicitar las autorizaciones de los conjuntos de viviendas de que trata este artículo se estará al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7. y 5.1.6. de esta Ordenanza y se tramitará como loteo con construcción simultánea, en conformidad a lo dispuesto para tales efectos en el artículo 1.1.2. de la presente Ordenanza.[1]

Artículo 6.2.9 Los condominios de densificación predial a los que se refiere el artículo 79 de la ley Nº 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, o aquella que la reemplace, corresponderán a Condominios Tipo A que se regirán por las disposiciones de este título, y en especial, por lo regulado en el presente artículo. Asimismo, a estos proyectos no les serán aplicables las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, salvo aquellas que estén expresamente referidas en el presente artículo.

En los predios donde no existan viviendas, en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos predios provenientes de Operaciones Sitio, podrá autorizarse en un mismo predio y por una sola vez, la construcción simultánea de hasta tres nuevas viviendas adicionales a la vivienda existente, si la hubiere, o la construcción simultánea de hasta cuatro nuevas viviendas en aquellos predios donde no existieren en él edificaciones o cuando el proyecto presentado contemple su demolición.

Asimismo, se permitirá la construcción de hasta doce unidades en un mismo predio, incluida la vivienda o las viviendas existentes, si las hubiere, cuando el proyecto a desarrollar se ejecute a través de programas de densificación predial impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en tanto la densidad neta del predio no exceda las doscientas veinte viviendas por hectárea.

[1] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03; por D.S. 183 – D.O. 22.03.05, reemplaza frase.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán acogerse a las disposiciones del presente artículo aquellos predios que tengan una superficie menor a 100 m2.

En ambos casos, las viviendas de los condominios de densificación predial a que se refieren los incisos anteriores deberán ser destinadas a la adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los Programas Habitacionales del Estado.

A. Normas urbanísticas aplicables a los Condominios de Densificación Predial.

Los condominios de densificación predial deberán dar cumplimiento a las normas urbanísticas que a continuación se indican:

1. **Uso de Suelo**: Las viviendas deberán emplazarse en predios en los que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial admita el uso de suelo Residencial con destino vivienda.

2. **Densidad**: En los condominios de densificación predial de hasta cuatro unidades, no aplicará la norma urbanística de densidad, siendo la cantidad máxima de viviendas a construir en el predio la que resulte de la aplicación de la siguiente tabla:

Superficie del predio	Cantidad máxima de Viviendas por predio
Entre 100 y 150 m²	2 viviendas
Sobre 150 y hasta 200 m²	4 viviendas

Asimismo, en los condominios de densificación predial que contemplen la construcción de cinco a doce unidades, la cantidad de viviendas será la que derive de la aplicación de la norma urbanística de densidad contenida en el inciso tercero del presente artículo.

3. **Altura máxima de edificación**: Los condominios que contemplen hasta cuatro unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto se dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior. A estos proyectos no les será aplicable lo dispuesto en el penúltimo párrafo del numeral 1, del artículo 2.3.3. de la presente Ordenanza en lo relativo a que los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

   Los proyectos que consulten sobre cuatro y hasta doce unidades podrán tener una altura máxima de edificación de hasta 5 pisos más mansarda, en los mismos términos señalados en el párrafo anterior.

4. **Adosamiento**: La altura y porcentaje máximo de adosamiento serán los que se indican en la siguiente tabla:

Altura de la Edificación (en pisos)	Altura máxima de adosamiento	Porcentaje máximo De adosamiento
1 piso	hasta 3,5 m	60%
2 pisos	hasta 6,0 m	
3 pisos o más	hasta 9,0 m	

Excepcionalmente, el porcentaje de adosamiento podrá aumentarse hasta un 80% solo en el primer piso, respetando la altura máxima de adosamiento señalada en la tabla precedente, cuando la o las unidades ubicadas en ese piso estén destinadas a personas con discapacidad. Del mismo modo, se permitirá también el porcentaje de adosamiento antes señalado en aquellos proyectos que consideren en el primer piso recintos tales como lavanderías o bodegas de uso común, bodegas de dominio exclusivo asociadas a las viviendas o cuando contemplen en el piso señalado, recintos para realizar algunas de las actividades a que se refiere el inciso primero del artículo 2.1.26. de esta Ordenanza.

Sin perjuicio de los porcentajes máximos de adosamiento dispuestos en el presente numeral, cuando el adosamiento de la construcción proyectada coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento a los señalados en los párrafos precedentes, se podrá contemplar una mayor longitud de adosamiento siempre que éste no exceda el porcentaje de adosamiento de la edificación vecina existente.

Adicionalmente, en el primer piso podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados precedentemente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino mediante una declaración jurada simple. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

El adosamiento se ejecutará contiguo al muro de deslinde, y deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la altura máxima de adosamiento permitida. Excepcionalmente, en proyectos de hasta cuatro unidades, el muro de adosamiento se podrá construir a una distancia máxima de 0,5 m del deslinde. Dicho espacio deberá quedar aislado mediante elementos de cerramiento en ambos extremos, cuya altura mínima será de 2,0 m y su resistencia mínima al fuego será F-60. El detalle técnico de esta solución constructiva deberá quedar consignado tanto en los planos de arquitectura del proyecto como en sus respectivas especificaciones técnicas.

5. **Distanciamientos**: Las edificaciones deberán respetar un distanciamiento mínimo de 2,5 m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.

   En aquellos proyectos de hasta cuatro viviendas que consulten escaleras abiertas, el distanciamiento de la escalera respecto de cualquier punto del deslinde podrá reducirse hasta 1,4 m, en cuyo caso deberá incorporarse a la escalera, en su tramo más cercano al deslinde, un paramento que resguarde la privacidad con el predio vecino. La altura de dicho paramento sumada a la altura de la baranda, incluido el pasamanos, deberá tener al menos 1,80 m medidos verticalmente desde el nivel de piso terminado de cada descanso de la escalera y desde cualquier punto de la escalera. En estos proyectos, tanto la escalera exterior como las circulaciones que conduzcan a las unidades de los pisos superiores, deberán tener un ancho mínimo de 0,90 m.

   Sin perjuicio de lo anterior, a los locales no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de esta Ordenanza que consideren vanos con celosías fijas de ventilación o elementos fijos translúcidos que impidan la visión hacia el deslinde y cuyos antepechos consideren una altura mínima de 0,9 m, les será aplicable el distanciamiento mínimo exigible a las fachadas sin vano referido en el párrafo primero de este numeral.

   Los distanciamientos a que se refiere el presente numeral solo aplicarán respecto de los deslindes con los predios vecinos al predio en donde se emplaza el condominio de densificación predial.

6. **Antejardín**: En aquellos casos en que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá aumentarse o rebajarse si fuere el caso, hasta un mínimo de 2 m. En el caso de sitios de esquina este podrá aumentarse o rebajarse por ambos frentes del predio. En caso de no ser exigido por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, no será necesario contemplar antejardín.

7. **Áreas de Riesgo**: Los condominios de densificación predial podrán emplazarse en las áreas de riesgo definidas por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

8. **Estacionamientos**: Los condominios a que se refiere el presente artículo que contemplen hasta cuatro viviendas, no requerirán contar con estacionamientos conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 80 de la ley Nº 21.442.

   Asimismo, los condominios de densificación predial tanto en extensión como en altura que contemplen más de cuatro unidades, deberán considerar la dotación de estacionamientos prevista en el artículo 60 de la ley Nº 21.442 o aquel que lo modifique o reemplace.

Cuando los proyectos consideren unidades destinadas a personas con discapacidad, al menos uno de los estacionamientos, si los hubiere, deberá destinarse a dichas unidades debiendo darse cumplimiento a lo dispuesto en el inciso noveno del artículo 2.4.2. de esta Ordenanza y a lo previsto en los incisos quinto y sexto del artículo 60 de la ley Nº 21.442 o aquellos que los modifiquen o reemplacen.

Se autorizará la construcción de estacionamientos abiertos cubiertos adosados a los deslindes, en los términos previstos en el inciso octavo del artículo 2.6.2. de la presente Ordenanza, pudiendo utilizarse para ello hasta un tercio de la superficie destinada a antejardín.

B. Otras normas aplicables a los Condominios de Densificación Predial.

Los condominios de densificación predial deberán considerar una superficie mínima de patio conforme a la siguiente tabla:

Cantidad de Viviendas	Superficie mínima de Patio
Hasta 4 viviendas	36 m2
5 a 8 viviendas	60 m2
9 a 12 viviendas	90 m2

La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas de estas últimas las superficies de estacionamiento, si los hubiere, estén o no estos últimos emplazados en parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.

Cuando las características topográficas del terreno no permitan el desarrollo de la ruta accesible en los términos señalados en el inciso quinto del artículo 2.6.17. de esta Ordenanza, se podrán establecer excepciones a dicha norma en lo relativo al ancho y pendiente de la misma en cuyo caso la justificación técnica deberá quedar descrita en la respectiva memoria de accesibilidad. Con todo, la solución propuesta deberá asegurar la continuidad en el desplazamiento de todas las personas desde el espacio público hasta el acceso al edificio o unidad. Las unidades destinadas a personas con discapacidad deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 6.4.2. de esta Ordenanza.

La tramitación del permiso para los condominios de densificación predial que contemplen hasta cuatro viviendas, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores. Asimismo, la tramitación del permiso para los condominios de densificación predial que contemplen más de cuatro unidades se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la presente Ordenanza.

Al momento de solicitarse los respectivos permisos, deberá acreditarse que el proyecto de viviendas a ejecutar cuenta con financiamiento total o parcial del Estado. Dicho documento deberá ser expedido por el organismo que otorga el financiamiento y será requisito para la obtención del permiso debiendo adjuntarse a la respectiva solicitud.

A los proyectos referidos en este artículo que contemplen hasta 3 pisos de altura, no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no obstante, cuando se trate de proyectos sobre 3 pisos corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, en los términos de dicho artículo.

Del mismo modo, a los condominios de densificación predial que contemplen hasta cuatro unidades, no les será aplicable la obligación de urbanizar a que se refiere el numeral 2 del artículo 2.2.4. de la presente Ordenanza debiendo solo cumplir con la obligación de ceder aquellas áreas del predio que se encuentren afectas a utilidad pública por el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, no obstante, la obligación de urbanizar referida precedentemente será plenamente aplicable a los condominios de densificación predial que contemplen sobre cuatro unidades.[1]

[1] Modificada por D.S. 21 – D.O. 26.09.25, reemplaza artículo.

CAPÍTULO 3
DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 6.3.1. Las viviendas sociales que se emplacen en el área urbana y de expansión urbana, deberán contar con la siguiente urbanización mínima:

1. **Agua potable:** El abastecimiento de agua potable se hará por redes de cañerías de asbesto cemento, P.V.C. o de cualquier material aceptado por los organismos que correspondan.

   Las cámaras para válvulas podrán ser prefabricadas con tubos de cemento comprimido de diámetro mínimo de 0,70 m y los cuarteles podrán tener una longitud máxima de hasta 2 km.

   Arranques domiciliarios: Podrán ejecutarse arranques domiciliarios en cobre, polipropileno, P.V.C. o cualquier otro material aceptado por los organismos que correspondan. Podrán además ser comunes en su conexión a la matriz para 2 viviendas, con medidores y llaves de corte individual.

2. **Alcantarillado de aguas servidas:** La evacuación de las aguas servidas se hará por medio de redes de alcantarillado, cuando ellas existan o se encuentren próximas a la población o por medio de fosa séptica económica y pozo absorbente u otra solución sanitaria aceptada por el servicio competente.

   En general, las cámaras de inspección, tanto públicas como domiciliarias podrán ser prefabricadas.

   Uniones domiciliarias: Se podrá consultar uniones domiciliarias comunes para 2 viviendas individuales.

3. **Alcantarillado de aguas lluvia:** Deberá tratarse, en lo posible, que el escurrimiento de las aguas se haga en forma natural por calles y pasajes. En casos debidamente justificados, en que sea necesario la instalación de sumideros, para el dimensionamiento de las redes, los servicios competentes deberán revisar los estándares de cálculo hidrológico existentes, de modo de rebajar el dimensionamiento de estas instalaciones a los límites mínimos aceptables.

4. **Pavimentación:** Se deberá cumplir lo señalado al respecto en la presente Ordenanza, en especial con los artículos 3.2.6., 3.2.7. y 3.2.8.

5. **Electricidad:** En los proyectos de electrificación, las Empresas Eléctricas podrán hacer las siguientes exigencias:

En calles interiores del grupo habitacional proyectado, se podrán usar postes de madera de 8 m como mínimo. También podrán usarse postes de madera en las calles de acceso.

En la ferretería a usar se podrá permitir el reemplazo del galvanizado por recubrimiento a base de pinturas, conforme a normas técnicas de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

En el alumbrado público se permitirá el uso de lámparas incandescentes.

Empalmes eléctricos: Se podrá consultar empalmes cada 2 viviendas, manteniendo los medidores individuales.

Podrá aceptarse la instalación de generadores en zonas que no tengan servicio público de electricidad o en las que su construcción signifique un costo demasiado elevado.

Artículo 6.3.2. Las Empresas Concesionarias de Servicios Sanitarios regionales, como asimismo las empresas concesionarias de otros servicios de utilidad pública, no podrán formular mayores exigencias que las señaladas como normas mínimas de urbanización en este Título.[1]

Sin perjuicio de lo anterior y respecto del urbanizador, loteador o propietario, regirán las obligaciones y prohibiciones establecidas en los artículos 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 6.3.3. Los conjuntos de viviendas de que trata este Título, emplazados en el área rural, deberán cumplir las siguientes condiciones de urbanización mínimas:

1. **Agua potable:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, sistema de redes colectivas con fuente propia, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.

2. **Alcantarillado:** conexión a red pública o a la red de la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, si existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a plantas de tratamientos y su disposición final, conforme a lo dispuesto en el Código Sanitario y sus reglamentos, aprobado por la autoridad sanitaria correspondiente.[2]

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 17.12.20, intercala término (vigente desde el 05.05.2025).
[2] Modificado por D.S. 182 – D.O. 03.01.95, reemplaza Nº2 de artículo 7.3.3.

Previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, se aceptarán sistemas de alcantarillado de redes colectivas conectadas a baterías de fosa sépticas y drenes. Asimismo se podrán autorizar sistemas de alcantarillado domiciliario unitario en predios de una superficie mínima de 1000 m2, la que se podrá disminuir hasta 300 m2 si se cuenta con un suministro de agua potable a través de redes públicas. Todas las soluciones deberán ser aprobadas por la autoridad sanitaria correspondiente.[1]

3. **Evacuación de aguas lluvias:** el escurrimiento de las aguas se deberá hacer en forma natural por calles y pasajes, o por cauces naturales o artificiales de aguas o mediante pozos absorbentes, u otra solución alternativa técnicamente aceptable.

4. **Pavimentación:** Deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 3.2.5. de la presente Ordenanza.

5. **Electricidad:** conexión a red pública, si la hubiere, o a generador, acorde con los requerimientos del proyecto. Todas las redes de electrificación, de alumbrado público y sus respectivas obras complementarias se ejecutarán en conformidad a las normas y especificaciones sobre diseño y construcción, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.[2]

Artículo 6.3.4. La vivienda singular de que trata este Título, que se emplace en el área rural, deberá contar como mínimo con:

1. **Agua potable:** Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución propia consistente en noria, pozo profundo o vertiente, según lo previsto en el Código Sanitario o la solución que en casos fundados autorice la autoridad de salud competente. [3]

2. **Alcantarillado:** Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución de fosa séptica y pozo absorbente, aprobada por el Ministerio de Salud, de conformidad al Reglamento General de Alcantarillados Particulares. Esta solución puede ejecutarse en forma progresiva, aceptándose inicialmente letrina sanitaria, en las condiciones que apruebe el Servicio de Salud Regional correspondiente.

   No se exigirá pavimentación ni electricidad.

[1] Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega párrafo.
[2] Modificado por D.S. 143 – D.O. 27.09.03, reemplaza artículo.
[3] Modificado por D.S. 284 – D.O. 20.12.06, agrega expresión.

CAPÍTULO 4
DE LA ARQUITECTURA

Artículo 6.4.1. Las condiciones arquitectónicas de la vivienda de que trata este Título, tales como asoleamiento, ventilación, dimensionamiento de recintos y circulaciones, distribución de camas en dormitorios, o de artefactos en baño y cocina, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio de cumplir con las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1. al 4.1.3., ambos inclusive, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Tratándose de viviendas económicas obtenidas mediante obras de alteración de un inmueble existente, el Director de Obras Municipales podrá autorizar excepciones a las condiciones antes señaladas.[1]

El programa de la vivienda debe considerar al menos dos recintos: un baño con inodoro, lavamanos y ducha, con excepción de la vivienda progresiva en primera etapa y la infraestructura sanitaria, mencionadas en el artículo 6.1.2. de este Reglamento, y otro que permita disponer dos camas y lugar de estar, comedor, y cocina. Con todo, la vivienda social deberá tener a lo menos tres recintos: un dormitorio para dos camas, una sala de estar-comedor-cocina y un baño con inodoro lavamanos y ducha.[2]

Sin embargo, cuando se trate de conjuntos de viviendas económicas destinados a comunidades nativas, la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar soluciones diferentes a las señaladas en el inciso anterior, previo informe favorable de la Corporación Nacional de Desarrollo Indígena.

No obstante que la superficie máxima de una vivienda económica es de 140 m2 edificados, en las viviendas económicas que se construyan en las Regiones de La Araucanía, de Los Ríos, de Los Lagos, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, podrán agregarse construcciones exteriores a la vivienda, que no incluyan instalaciones para servicios higiénicos, y cuya superficie no sobrepase 16 m2. Esta construcción adicional exterior no será computable para los efectos de aplicar a dicha vivienda los beneficios, franquicias y exenciones que contempla el D.F.L. N° 2, de 1959.[3]

Artículo 6.4.2. Las viviendas de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se construyan para personas con discapacidad deberán ser accesibles desde el espacio público hasta su puerta de ingreso, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza. En su interior, estas viviendas deberán tener las características señaladas en el inciso siguiente.

---

1 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 112 – D.O. 05.01.93, reemplaza inciso del artículo 7.4.1.
3 Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04; por D.S. 94 - D.O. 18.06.08; por D.S. 57 – D.O. 06.04.23, reemplaza frase.

Cuando se trate de viviendas para personas con discapacidad que requieran el uso de silla de ruedas, se deberá contemplar en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y, en al menos un dormitorio, una superficie libre de un diámetro mínimo de 1,50 m que permita el giro en 360° de una silla de ruedas. Además, se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1. El área que enfrenta a la puerta de acceso a la vivienda deberá permitir el giro en 360° de una silla de ruedas. Su ancho libre de paso deberá ser como mínimo de 0,80 m. La puerta debe ser resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m.

2. El ancho libre de paso de las puertas de los recintos interiores de la vivienda deberá ser como mínimo de 0,80 m.

3. Los pasillos que conecten todos los recintos de la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. Si se requiriese de un giro de la silla de ruedas para ingresar al pasillo que lleva a cualquiera de los recintos señalados en este inciso, éste tendrá un ancho mínimo constante de 1,05 m. Ese ancho podrá ser reducido a 0,95 m si el pasillo en el cambio de dirección aumenta su ancho a 1,20 m como mínimo.

4. Para facilitar el control visual del exterior de la vivienda o hacia el espacio público por parte de una persona con discapacidad en silla de ruedas, la altura del antepecho o del muro del balcón si fuese el caso, no podrá superar los 0,60 m de altura, medidos desde el nivel de piso terminado. En este último caso, se deberá agregar una baranda a una altura de 0,95 m.

5. Al interior del dormitorio antes señalado, cuando la superficie que permite el giro en 360° de una silla de ruedas se disponga enfrentando la cama, las dimensiones mínimas de al menos uno de los pasillos alrededor de ésta tendrán un mínimo de 0,90 m, y de 1,20 m si ese pasillo estuviese entre dos camas. Si esa área libre en cambio se provee al costado de la cama, ésta deberá tener un ancho de 1,50 m para permitir el giro en 360°.

6. El closet tendrá puertas correderas con tirador. La barra para colgar ropa y cajones deben ubicarse a una altura máxima de 1,20 m.

7. El recinto de baño para la persona con discapacidad considerará lavamanos, inodoro y barras de apoyo, y receptáculo de ducha. Su diseño y especificidades tendrán las siguientes características.

a) Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán contemplar una superficie que permita giros en 360° de una silla de ruedas, considerando para ello un diámetro de 1,50 m. Dicho diámetro podrá incluir el área bajo el lavamanos, para lo cual éste no podrá contemplar pedestal u otro elemento que impida dicho giro o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas.

b) Su puerta de acceso consultará un ancho libre de paso que deberá ser como mínimo de 0,80 m y abrirá preferentemente hacia el exterior. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente. Sólo en casos fundados podrá utilizarse puerta corredera.

c) Para la instalación del lavamanos, inodoro y sus barras de apoyo, y los accesorios de baño, se deberá considerar los requisitos señalados en el numeral 6 [1] del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

d) El receptáculo de ducha tendrá dimensiones mínimas de 0,90 m de ancho por 1,20 m de largo, sin reborde y con un desnivel máximo hacia el desagüe de 0,5 cm, respecto del nivel de piso terminado. Deberá considerar además un espacio de transferencia lateral el cual podrá ser compartido por el inodoro. Dispondrá de un espacio para un asiento de área 0,45 m por 0,45 m, que deberá estar a una altura terminada de 0,46 m, pudiendo ser fijo, abatible o movible. Podrá considerar brazos laterales de apoyo. La regadera de la ducha será tipo teléfono y no podrá estar instalada por sobre 1,20 m de altura.

   La grifería será de tipo presión o palanca, deberá estar ubicada en el costado lateral del receptáculo de ducha a una altura entre 0,70 m y 1,20 m, medidos desde el nivel de piso terminado, debiendo ser alcanzable desde la posición sentado. Si el asiento fuese fijo, la grifería debe alcanzarse desde esa posición.

   Deberá tener una barra horizontal de apoyo, instalada a una altura de entre 0,75 m y una barra vertical entre 0,80 m y 1,40 m, todas medidas desde el nivel de piso terminado. Ambas deben ser alcanzables desde el sector destinado a la transferencia y permitir el apoyo durante la ducha tanto de pie como sentado.

   Al interior de este recinto de baño se podrá instalar un botón de emergencia conectado a la cocina o al recinto de estar, ubicado a una altura no superior 0,40 m medidos desde el nivel de piso terminado.

   Los baños con tina sólo se considerarán aptos para personas de edad avanzada o con movilidad reducida, y no para personas con discapacidad en silla de ruedas.

[1] Modificado por D.S. 30 – D.O. 15.05.23, sustituye guarismo.

8. En el recinto de cocina, la cubierta de muebles de trabajo y lavaplatos deberán estar en un plano cuya altura sea como máximo 0,80 m y bajo éstos se considerará una altura libre mínima de 0,70 m entre el nivel de piso terminado y esa cubierta.

   La grifería de lavamanos y lavaplatos deberá emplear un mecanismo de presión o palanca y no sobrepasar una distancia de 0,45 m desde el borde del respectivo artefacto.

9. El recinto de comedor debe permitir el ingreso y el giro en 360° de una silla de ruedas.

10. Los interruptores y enchufes se ubicarán en los accesos a los recintos, a una altura mínima de 0,40 m y máxima de 1,20 m, no debiendo ubicarse detrás de las puertas.

11. Los mecanismos de cierre y apertura de puertas y ventanas deberán ser de presión o palanca y estar ubicados a una altura mínima de 0,90 m y una máxima de 1,20 m.[1]

[1] Modificado por D.S. 50 – D.O. 04.03.16, agrega artículo.

CAPÍTULO 5
DE LAS CONSTRUCCIONES CON FINANCIAMIENTO DEL ESTADO

Artículo 6.5.1. Los conjuntos de viviendas económicas en cuya construcción se contemple participación directa del Estado deberán cumplir las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 6.5.2. Los sistemas o clases de edificación no contemplados en esta Ordenanza que se utilicen en la construcción de viviendas de que trata este Título, deberán ser aprobados previamente por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Los sistemas o clases de edificación que hayan adoptado o aprobado la ex Corporación de la Vivienda o la ex Fundación de Viviendas y Asistencia Social, no necesitarán esta aprobación.

Artículo 6.5.3. Los métodos de cálculo de estructuras serán los indicados en las normas del Instituto Nacional de Normalización o los que determine el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo con las normas especiales. Dichas normas deberán aceptar el empleo de métodos especiales de cálculo, exigiéndose en estos casos un completo control de la calidad de los materiales por parte de un laboratorio de ensayes responsable y que se deje establecido dicho método en la memoria explicativa.

Artículo 6.5.4. Derogado.[1]

[1] Modificado por D.S. 158 – D.O. 29.10.94; por D.S. 111 – D.O. 29.07.98; por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, derogado artículo.

CAPÍTULO 6
DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDAS INTEGRADAS. [1]

Artículo 6.6.1. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución fundada, podrá establecer beneficios de normas urbanísticas a predios ubicados en determinados polígonos, en los que se construyan proyectos de viviendas integradas, los que para efectos de este Capítulo corresponden a:

1. Proyectos destinados preferentemente a familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad y que postulan de manera colectiva al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, reglamentado en el Decreto Supremo N° 49 de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o en el instrumento que lo modifique o reemplace.

2. Proyectos que postulan al Programa de Integración Social y Territorial reglamentado en el Decreto Supremo N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o en el instrumento que lo modifique o reemplace. En tal caso, los proyectos deberán cumplir los porcentajes de viviendas para familias vulnerables y para familias de sectores medios establecidos como requisito para la postulación a dicho programa.

3. Proyectos no incluidos en los numerales anteriores, pero que contemplan viviendas destinadas a la aplicación de subsidios habitacionales. En tal caso, para ser considerado un proyecto de viviendas integradas se deberá dar cumplimiento al porcentaje mínimo de viviendas para familias con subsidio que establezca la resolución que apruebe los beneficios de normas urbanísticas, la que también determinará los programas habitacionales que podrían aplicarse y, eventualmente, la distribución de tales viviendas entre dichos programas. Con todo, la resolución deberá establecer que al menos el 20% de las viviendas del proyecto deberán estar destinadas a familias beneficiarias de subsidio, de las cuales al menos la mitad deberá corresponder a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, conforme a la información del Registro Social de Hogares o del instrumento de caracterización socioeconómica aplicable.

Sin perjuicio de lo señalado en los numerales precedentes, tratándose de sectores con un porcentaje superior al 60% de familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población, la resolución que apruebe los beneficios de normas urbanísticas podrá establecer un porcentaje máximo de viviendas destinadas a familias ubicadas en dicho tramo.

[1] Modificado por D.S. 56 – D.O. 10.07.19, agrega nuevo Capítulo 6 al Título 6.

Artículo 6.6.2. Las resoluciones que establezcan beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas determinarán, mediante la delimitación de un polígono, los predios que podrían acogerse a tales beneficios. Dicho polígono será definido en función de:

1. Estaciones de un servicio de transporte público mayor que opere en forma totalmente segregada del tránsito vehicular, tales como las utilizadas por sistemas de metro, ferrocarril urbano o suburbano u otros modos similares, sea que se trate de estaciones existentes, que se encuentren en la etapa de ejecución de obras o que estén recomendadas satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuenten con presupuesto asignado para ello.

   Podrán formar parte del polígono y, por tanto, ser objeto de beneficios de normas urbanísticas, aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado a una distancia máxima de recorrido peatonal respecto de alguno de los accesos a la estación, distancia que será determinada en la resolución que apruebe el establecimiento de tales beneficios, en función del respectivo informe de potencial urbano. Con todo, tal distancia no podrá ser superior a 700 metros.

2. Ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación; la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares; la existencia de infraestructura especializada o prioridad de circulación para el transporte público mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas; u otras condiciones de operación y utilización de tales vías, relacionadas con el sistema de transporte público mayor.

   Podrán formar parte del polígono y, por tanto, ser objeto de beneficios de normas urbanísticas, aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado en los mencionados ejes estructurantes o a una distancia máxima de recorrido peatonal respecto de los mismos, distancia que será determinada en la resolución que apruebe el establecimiento de tales beneficios, en función del respectivo informe de potencial urbano. Con todo, tal distancia no podrá ser superior a 500 metros.

   Los antecedentes de la oferta de servicios de transporte público mayor existente serán proporcionados por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones correspondiente, previa solicitud efectuada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o por la División de Desarrollo Urbano, según corresponda, la que deberá realizarse con referencia a un sector específico.

   A partir de los antecedentes recibidos, el informe de potencial urbano a que se refiere el artículo 6.6.4 deberá dar cuenta que la vía analizada corresponde a un eje estructurante del sistema de transporte público mayor.

3. Sectores urbanos en los que se concentren todos o algunos de los siguientes equipamientos o espacios de uso público:

a) Establecimiento educacional destinado a los niveles de educación básica o media.

b) Establecimiento de salud que forme parte de la Red Asistencial del respectivo Servicio de Salud.

c) Equipamiento comercial, de escala mediana o mayor. Esta clase de equipamiento deberá corresponder a destinos referidos a la compraventa de mercaderías diversas, tales como centros o locales comerciales, supermercados o mercados.

d) Equipamiento de clase servicios, de escala mediana o mayor, sean públicos o privados, que presten un servicio de interés público, tales como oficinas públicas, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, centros de pago, bancos, financieras o servicios artesanales, entre otros.

e) Equipamiento deportivo o de cultura, de escala mediana o mayor.

f) Parque o área verde de uso público consolidada, de una superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados.

Podrán formar parte del polígono y, por tanto, ser objeto de beneficios de normas urbanísticas, aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado a una distancia máxima de 500 metros de recorrido peatonal respecto de, a lo menos, el acceso a cuatro de los mencionados equipamientos o espacios de uso público. Además, el acceso de los referidos predios deberá estar ubicado a una distancia máxima de 500 metros de recorrido peatonal respecto de un paradero de transporte público para buses, taxibuses, taxis colectivos u otro sistema público o a una distancia máxima de 700 metros del mismo tipo de recorrido, respecto de una estación de metro, ferrocarril urbano o suburbano u otro modo de transporte público mayor que opere en forma totalmente segregada del tránsito vehicular. Con todo, podrá admitirse que una de las cinco distancias máximas antes referidas exceda los 500 o 700 metros, respectivamente, siempre que sea inferior a 1.000 metros.

Se entenderá cumplido el requisito de existencia de los equipamientos y espacios de uso público a que se refieren las letras a), b), e) y f) del párrafo primero de este numeral en la medida que exista una inversión pública con permiso, en ejecución o recomendada satisfactoriamente en el Sistema Nacional de Inversiones para la etapa de ejecución de obras y cuente con presupuesto asignado para ello, que asegure su entrada en funcionamiento dentro de un plazo no mayor a dos años.

Se entenderá cumplido el requisito de existencia de los equipamientos a que se refieren las letras c) y d) del párrafo primero de este numeral en caso que exista un área continua de locales comerciales y de oficinas que presten servicios de interés público, de escala menor y básica, cuya carga de ocupación sumada sea equivalente a la de un equipamiento comercial o de clase servicios de escala mediana o mayor, respectivamente.

Artículo 6.6.3. Los beneficios para proyectos de viviendas integradas que podrán aprobarse mediante resolución ministerial corresponderán a porcentajes o parámetros que incrementen la densidad habitacional y/o la capacidad máxima de edificación de los predios ubicados dentro en un determinado polígono, respecto de todas o algunas de las siguientes normas urbanísticas aplicables:

1. Coeficiente de constructibilidad;

2. Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores;

3. Densidad máxima;

4. Altura máxima de edificación;

5. Superficie de subdivisión predial mínima;

6. Dotación de estacionamientos; y

7. Rasantes, solo en aquellos casos en que el ángulo máximo señalado en el plan regulador sea inferior al establecido en el artículo 2.6.3. de esta Ordenanza. Los parámetros o incrementos que se propongan no podrán superar los ángulos máximos establecidos para cada región en el mencionado artículo.

Artículo 6.6.4. Las propuestas para el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas a predios ubicados dentro en un determinado polígono deberán ser remitidas al Ministerio de Vivienda y Urbanismo por parte de sus Secretarías Regionales, las que podrán formularlas de oficio o a solicitud de alguna Municipalidad o del Gobierno Regional respectivo. Excepcionalmente, la División de Desarrollo Urbano del Ministerio podrá elaborar propuestas para el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas a predios ubicados en polígonos definidos en función de las estaciones o de los ejes estructurantes señalados en los numerales 1 y 2 del inciso primero del artículo 6.6.2. de esta Ordenanza.

En caso que Municipalidades o Gobiernos Regionales presenten solicitudes para el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas a predios ubicados dentro en un determinado polígono, la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá evaluar la pertinencia de elaborar una propuesta específica y dar respuesta al órgano solicitante dentro del plazo de 20 días hábiles contados desde su ingreso oficial.

Las propuestas deberán contar con un informe de potencial urbano del sector en el que eventualmente podrían establecerse los beneficios, elaborado por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o por la División de Desarrollo Urbano, según sea el caso. Este informe deberá ser presentado en el formato tipo que apruebe el Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante resolución, y deberá incluir los siguientes elementos de diagnóstico:

1. Las normas urbanísticas aplicables en dicho sector, conforme a lo establecido en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, o bien, a lo dispuesto en el artículo 28 quinquies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, si se trata de territorios sin planificación comunal o seccional. En atención a las normas urbanísticas aplicables, el informe de potencial urbano deberá estimar el número de habitantes por hectárea o densidad bruta admitida en el sector.

2. Caracterización general de la realidad urbanística y edificatoria existente en el sector, en lo que respecta a:

a) La clasificación de las vías existentes;

b) La individualización de los parques, áreas verdes y equipamientos públicos existentes en el sector o que se encuentren en la situación referida en el penúltimo inciso del artículo 6.6.2.;

c) La conformación predial predominante en el sector, precisando la superficie predial promedio; y

d) La altura promedio de las edificaciones existentes en el sector;

3. Identificación de los servicios de transporte público que operan en el sector o cuya futura operación esté programada, en atención a lo señalado en el artículo 6.6.2. de esta Ordenanza. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o la División de Desarrollo Urbano, según corresponda, solicitará a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones los antecedentes necesarios para elaborar el diagnóstico del sector, conforme a lo establecido en el formato tipo del informe.

4. Otros antecedentes requeridos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo en la resolución que apruebe el formato tipo del informe de potencial urbano, relacionados con la acreditación de que el sector reúne las características necesarias para otorgar beneficios de normas urbanísticas a los predios ubicados dentro en un determinado polígono, que se destinen a la construcción de proyectos de viviendas integradas.

A partir de los elementos de diagnóstico, el informe de potencial urbano deberá dar cuenta que el sector analizado presenta un nivel de densificación y/o de aprovechamiento de los bienes públicos urbanos disponibles que permitiría una mayor carga y, a partir de ello, efectuar una estimación del número de habitantes por hectárea o densidad bruta que podría admitirse en el sector, como resultado de la aplicación de beneficios de normas urbanísticas para proyectos de viviendas integradas.

Dicha estimación de la densidad bruta admisible deberá considerar criterios de densificación equilibrada, lo que implica resguardar que las vialidades, espacios públicos, servicios de transporte público o equipamientos considerados como bienes públicos urbanos relevantes del sector sean capaces de absorber ese mayor número de habitantes por hectárea, sin afectar el acceso a tales bienes públicos urbanos por parte de quienes actualmente allí habitan.

La densidad bruta admisible que se indique en el informe de potencial urbano servirá como parámetro o límite para la determinación del eventual incremento en la densidad habitacional y/o en la capacidad máxima de edificación que podrían tener los predios como consecuencia del establecimiento de beneficios de normas urbanísticas. Con todo, la referida densidad bruta admisible en el sector en caso alguno podrá superar los siguientes límites: a) 800 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 1 del artículo 6.6.2. de esta Ordenanza; b) 600 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 2 del referido artículo; y c) 400 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 3 del mismo artículo.

Para efectos de lo señalado en los tres incisos precedentes, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o la División de Desarrollo Urbano, según corresponda, podrá considerar los antecedentes contenidos en la memoria explicativa y demás documentos que conforman el respectivo plan regulador; los datos incluidos en el Sistema de Indicadores y Estándares del Desarrollo Urbano (SIEDU), administrado por el Instituto Nacional de Estadísticas; o la información requerida a otros órganos de la Administración del Estado, conforme a lo establecido en los artículos 37, 37 bis y 38 de la Ley N° 19.880; entre otros antecedentes.

Tomando en consideración las conclusiones del informe de potencial urbano, la propuesta deberá especificar los beneficios de normas urbanísticas que se estima pertinente establecer y los predios que podrían acogerse a éstos, delimitando el correspondiente polígono y precisando, respecto de los proyectos indicados en el numeral 3 del artículo 6.6.1., el o los porcentajes de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado que serían exigibles a los proyectos como condición para acceder a tales beneficios y,

eventualmente, la distribución que debería hacerse de tales viviendas entre los distintos programas habitacionales aplicables. En caso de proyectos que contemplen recepciones definitivas parciales, cada sección de la obra que se habilite deberá dar cumplimiento a los referidos porcentajes y a las exigencias de distribución de las viviendas, si las hubiere.

Artículo 6.6.5. La propuesta formulada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo o por la División de Desarrollo Urbano, en su caso, será remitida en consulta a la o las municipalidades en cuyo territorio comunal se encuentren emplazados los predios que conformarían el polígono y que serían objeto de los beneficios. El alcalde y el concejo municipal tendrán un plazo de 60 días, contados desde su recepción, para formular observaciones, plazo que podrá ser prorrogado por una sola vez y por hasta 30 días adicionales, previa solicitud del alcalde o del concejo municipal.

Si vencido dicho plazo o su prórroga, las municipalidades no han presentado observaciones, la propuesta será remitida al Ministro, para su eventual aprobación mediante resolución fundada. En caso que los municipios presentaren observaciones, la Secretaría Regional Ministerial o la División de Desarrollo Urbano, según corresponda, tendrá un plazo de 30 días para analizarlas y, eventualmente, modificar la propuesta, remitiendo al Ministro la propuesta definitiva para su aprobación o rechazo mediante resolución fundada.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en el Diario Oficial y en el sitio electrónico institucional las resoluciones que aprueben el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas para predios ubicados dentro en un determinado polígono, que se destinen a la construcción de proyectos de viviendas integradas.

Artículo 6.6.6. La resolución que apruebe el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas establecerá su plazo de vigencia, el que no podrá ser inferior a cinco ni superior a diez años, contados desde la publicación de ésta en el Diario Oficial, sin perjuicio de la facultad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de revisar los beneficios en el tiempo intermedio y dejarlos sin efecto por resolución fundada o modificarlos mediante el procedimiento establecido en los artículos precedentes.

Artículo 6.6.7. Los beneficios de normas urbanísticas referidos en los artículos precedentes no podrán aplicarse conjunta o adicionalmente a los establecidos en otras normas legales o reglamentarias. El titular de un proyecto de viviendas integradas que decide acogerse a otros beneficios, como los conferidos por fusión de terrenos o por tener la calidad de conjunto armónico, renuncia a la posibilidad de hacer uso, en dicho proyecto, de los beneficios de normas urbanísticas referidos en este Capítulo.

Los titulares de proyectos de viviendas integradas que decidan acogerse a los beneficios de normas urbanísticas referidos en los artículos precedentes, deberán indicarlo expresamente en las solicitudes que presenten ante las Direcciones de Obras Municipales. Por su parte, las referidas reparticiones municipales deberán consignar, en los respectivos permisos y recepciones que emitan, que el proyecto se ha acogido a los mencionados beneficios.

Artículo 6.6.8. La cantidad de viviendas destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado que cada proyecto deberá contemplar se calculará tomando como base el número total de viviendas del proyecto. Si de la aplicación de los cálculos señalados resulta una fracción de unidad de vivienda, se aplicará lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 1.4.8. de esta Ordenanza.

Las viviendas referidas en el inciso precedente deberán cumplir con las condiciones mínimas y con las prohibiciones y limitaciones establecidas en el reglamento del programa habitacional correspondiente. Tales viviendas deberán singularizarse en las solicitudes y aprobaciones que correspondan, en el permiso de edificación y en la recepción municipal respectiva, estableciéndose en estos documentos la cantidad y unidades de viviendas específicas que quedarán bajo dicha condición.

Respecto a las viviendas a que se refiere el artículo 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las escrituras públicas de compraventa mediante las cuales éstas se transfieran por primera vez deberán dejar constancia que el adquirente es beneficiario del programa habitacional del Estado que corresponda, con el objeto de verificar el cumplimiento de lo establecido en dicho artículo.

TÍTULO 7
DE LAS NORMAS APLICABLES EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE [1]

CAPÍTULO 1
NORMAS ESPECIALES PARA LA APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES COMUNALES Y PLANES SECCIONALES Y MODIFICACIÓN DE PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES O METROPOLITANOS

Artículo 7.1.1. En aquellos sectores que hubieren sido declaradas zonas afectadas por catástrofe mediante decreto supremo del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, podrán aprobarse planes reguladores comunales o seccionales, o las modificaciones de los mismos, o aprobarse la modificación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos. En tales casos, deberán aprobarse mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con las normas especiales y procedimientos simplificados establecidos en este Capítulo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 27 del decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, sobre disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes y sus modificaciones.

El plazo máximo para ingresar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo las solicitudes de aprobación o modificación de los planes reguladores a los que se refiere el inciso precedente, será de dos años, contado desde la declaración de zona afectada por catástrofe, aun cuando no se encontraren vigentes los respectivos decretos que las declararon. Dicho plazo se podrá prorrogar, mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hasta por igual período, por una sola vez.

Para la tramitación de estas solicitudes de aprobación o modificación no se requerirán aprobaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado. Tampoco se requerirán antecedentes adicionales u otros requisitos no contemplados en este Capítulo.

Aprobación o modificación de planes reguladores comunales o planes seccionales

Artículo 7.1.2. La propuesta de aprobación o modificación de un plan regulador comunal o plan seccional estará compuesta por los siguientes antecedentes mínimos:

[1] Incorporado por D.S. 28 – D.O. 23.01.26. Agrega Título 7, Capítulos 1, 2, 3, 4 y 5, y articulado. (vigente desde 23.02.2026)

1. **Memoria Explicativa**. La Memoria Explicativa contendrá los aspectos conceptuales que fundamentan las decisiones de planificación, sustentadas en la necesidad de resolver las dificultades originadas, directa o indirectamente, por sismo o catástrofe, o para implementar el plan de reconstrucción regional o comunal. La Memoria Explicativa deberá incluir un estudio de riesgo, elaborado por un profesional especialista y deberá contar además con los antecedentes necesarios, elaborados o validados por los organismos técnicos para el monitoreo de las amenazas, según corresponda, en el marco de la ley Nº 21.364, que Establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, Sustituye la Oficina Nacional de Emergencia por el Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, y adecúa normas que indica, tales como Mapas de Amenaza.

2. **Ordenanza Local.** La Ordenanza Local contendrá las normas pertinentes a este nivel de planificación, las que deberán estar relacionadas, directa o indirectamente, con la catástrofe ocurrida, o con los planes de reconstrucción.

3. **Planos**. Los Planos expresarán gráficamente las disposiciones de la Ordenanza a una escala adecuada para su comprensión. Estos planos deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista o, en caso que no exista este último, del Secretario Comunal de Planificación. Asimismo, deberán llevar la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano y del Ministro de fe de dicha Secretaría de Estado.

Procedimiento de aprobación de planes reguladores comunales o planes seccionales

Artículo 7.1.3. La propuesta elaborada por la Municipalidad deberá exponerse al público por al menos treinta días, durante los cuales se recibirán las observaciones fundadas y comentarios que por medios electrónicos o en soporte papel formule cualquier interesado, a través de los sistemas que disponga la respectiva municipalidad.

El lugar, plazo, fecha y horario de exposición de la propuesta deberá comunicarse con una anticipación de a lo menos siete días, por medio de dos avisos publicados en días distintos, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna, sin perjuicio de su difusión en el sitio web de la Municipalidad, si lo tuviere.

Cumplido el plazo de exposición, el Alcalde dentro del plazo de treinta días siguientes deberá presentar la propuesta del plan regulador comunal o plan seccional, o su modificación, para la aprobación del Concejo Municipal, junto con un informe que dé cuenta del tratamiento que se le dio a cada una de las observaciones o comentarios, así como una reseña de los eventuales cambios o ajustes que se hayan efectuado a la propuesta original producto de dichas observaciones o comentarios. El Concejo Municipal deberá pronunciarse dentro del plazo de quince días contados desde la presentación de la propuesta, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se entenderá que esta ha sido aprobada.

Una vez aprobada la propuesta, y dentro del plazo de treinta días, todos sus antecedentes técnicos y administrativos, junto con el acta de acuerdo del Concejo Municipal, deberán ser remitidos al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el que deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes pudiendo formular observaciones y estableciendo un plazo para que la Municipalidad las subsane. Una vez recibidos los antecedentes que subsanen las observaciones, el mencionado Ministerio tendrá un plazo de treinta días para dictar el decreto supremo respectivo.

Modificación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos

Artículo 7.1.4. La propuesta de modificación de un plan regulador intercomunal o metropolitano estará compuesta por los siguientes antecedentes mínimos:

a) **Memoria Explicativa**. La Memoria Explicativa contendrá los aspectos conceptuales que fundamentan las decisiones de planificación, sustentadas en la necesidad de resolver las dificultades originadas, directa o indirectamente, por sismo o catástrofe, o para implementar el plan de reconstrucción regional o municipal. La Memoria Explicativa deberá incluir un estudio de riesgos, elaborado por un profesional especialista y deberá contar además con antecedentes necesarios, elaborados o validados por los organismos técnicos para el monitoreo de las amenazas, según corresponda, en el marco de la ley Nº 21.364, que Establece el Sistema Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, Sustituye la Oficina Nacional de Emergencia por el Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres, y adecúa normas que indica, tales como Mapas de Amenaza.

b) **Ordenanza**. La Ordenanza contendrá las normas pertinentes a este nivel de planificación, las que deberán estar relacionadas, directa o indirectamente, con la catástrofe ocurrida o con los planes de reconstrucción.

c) **Planos**. Los Planos expresarán gráficamente las disposiciones de la Ordenanza a una escala adecuada para su comprensión.

   Estos planos deberán llevar la firma del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y del Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de dicha Secretaría. Asimismo, deberán llevar la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano y del Ministro de fe de dicha Secretaría de Estado.

Procedimiento de aprobación de planes reguladores intercomunales o metropolitanos

Artículo 7.1.5. La propuesta de modificación elaborada por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá exponerse al público por a lo menos treinta días, con consulta a las municipalidades cuyo territorio este comprendido en la modificación. Durante este plazo se recibirán las observaciones fundadas y comentarios que por medios electrónicos o en soporte papel formulen esas entidades como cualquier interesado, a través de los sistemas que disponga la respectiva Secretaría Regional Ministerial.

El lugar, plazo, fecha y horario de exposición de la propuesta deberá comunicarse previamente, con a lo menos siete días de anticipación a su inicio, por medio de dos avisos publicados en días distintos, en algún diario de los de mayor circulación en las comunas involucradas, sin perjuicio de su difusión en el sitio web institucional de esa Secretaría Regional Ministerial. La consulta a las municipalidades cuyo territorio este comprendido en la modificación deberá enviarse con anterioridad al inicio de exposición de la propuesta.

Cumplido el plazo de exposición, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo dentro del plazo de treinta días siguientes deberá presentar la propuesta de modificación del plan regulador intercomunal o metropolitano final para la aprobación del Consejo Regional, junto con un informe que dé cuenta del tratamiento que se le dio a cada una de las observaciones o comentarios, así como una reseña de los eventuales cambios o ajustes que se hayan efectuado a la propuesta de modificación producto de dichas observaciones o comentarios. El Consejo Regional deberá pronunciarse dentro del plazo de quince días contados desde la presentación de la propuesta, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso, se entenderá que esta ha sido aprobada.

Una vez aprobada la propuesta, y dentro del plazo de treinta días, todos los antecedentes técnicos y administrativos, junto con el acta de acuerdo del Consejo Regional, deberán ser remitidos al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el que deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes, pudiendo formular observaciones y estableciendo un plazo para que la Secretaría Regional las subsane. Una vez recibidos los antecedentes que subsanen las observaciones, el mencionado Ministerio tendrá un plazo de treinta días para que se dicte el decreto supremo respectivo.

Artículo 7.1.6. El decreto supremo mediante el cual el Ministerio de Vivienda y Urbanismo apruebe los planes reguladores comunales o planes seccionales, o sus modificaciones, o las modificaciones a los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, a las que se refieren los artículos precedentes, se publicará en el Diario Oficial junto con la respectiva Ordenanza.

La Memoria Explicativa, la Ordenanza y el o los Planos que componen el plan regulador o plan seccional, o su modificación, se archivarán en el Gobierno Regional, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Municipalidad correspondiente cuando se trate de un plan regulador comunal o seccional, y en el respectivo Conservador de Bienes Raíces. Los documentos indicados deberán estar disponibles junto con el acto que los promulgue en el sitio electrónico del organismo que los promulgó quedando en su poder la documentación original.

Para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo referido al Sistema de Información de los procesos de elaboración y aprobación de los Instrumentos de Planificación, se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.1.6. de esta Ordenanza, en lo que corresponda.

En caso que el plan regulador o plan seccional, o su modificación, considere a su vez establecer o modificar el límite urbano, el Alcalde o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, deberá informar de esta determinación a la oficina regional del Servicio de Impuestos Internos, dentro del plazo de cinco días, contados desde la publicación del decreto promulgatorio, señalando a su vez la zona considerada para estos efectos.

CAPÍTULO 2
NORMAS ESPECIALES Y PROCEDIMIENTOS SIMPLIFICADOS PARA EL OTORGAMIENTO DE PERMISOS DE OBRAS

Disposiciones comunes

Artículo 7.2.1. En las zonas que hubieren sido decretadas afectadas por catástrofe podrán aprobarse permisos para nuevas edificaciones y la recepción de sus obras, o permisos de reparación y su recepción para la regularización de construcciones, con las normas especiales y procedimientos simplificados establecidos en este Capítulo, cuando formen parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales, o se trate de reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe. Lo anterior, sin perjuicio de las excepciones que se señalan en este capítulo, que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas de inicio de obras y término de ejecución, de acuerdo a los artículos 1.6.3. y 1.6.11. de esta Ordenanza, respectivamente.[1]

Las solicitudes de aprobación de permisos de edificación o permisos de reparación para la regularización de construcciones, así como las declaraciones juradas de inicio de obras, deberán ingresarse a la respectiva Dirección de Obras Municipales, dentro del plazo máximo de dos años, contado desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto que declaró la zona afectada por catástrofe; plazo que se podrá prorrogar mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hasta por igual período, por una sola vez.[2]

Los permisos u otras técnicas alternativas a los que se refiere el presente Capítulo no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos de la administración del Estado, salvo las contenidas en este Capítulo, o que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[3]

Los proyectos de edificación o de regularización señalados en este Capítulo podrán acogerse a las normas especiales de viviendas económicas y al régimen de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley N° 21.442, debiendo indicarse aquello, en la respectiva solicitud de permiso de edificación o reparación, o en la declaración jurada de inicio de obras, y cumpliendo en cada proyecto con las normas que corresponda para dicho fin.[4]

Para los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se entenderá por “reposición de construcciones” la ejecución de obras con las que se reemplaza total o parcialmente, en el mismo predio y con el mismo destino, las edificaciones existentes dañadas por un sismo o catástrofe y que, producto de aquello, haya sido demolida o decretada su inhabitabilidad de conformidad al artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26; D.S. 5 – D.O. 22.05.26, elimina palabra.
[2] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26; D.S. 5 – D.O- 22.05.26, elimina palabra.
[3] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26. Agrega frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[4] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26. Agrega frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

Construcciones. La reposición de la edificación dañada, en todo caso, no podrá contemplar un aumento de superficie mayor al 20% de la superficie edificada original.

Asimismo, para los efectos de lo dispuesto en este Capítulo, se entenderá que la construcción ha sido dañada por la catástrofe cuando se afecte su estructura soportante o, si tratándose de elementos constructivos o instalaciones, este daño fuere relevante por afectar su seguridad o habitabilidad.

El Director de Obras Municipales otorgará el permiso o recepción requerido, solo si la respectiva solicitud contiene todos y cada uno de los documentos y antecedentes que se requieran en cada caso, si existe correspondencia entre éstos y se cumplen además en el proyecto las normas establecidas en cada una de estas situaciones, conforme establece este Capítulo.

Las Direcciones de Obras Municipales, deberán pronunciarse dentro del plazo de treinta días, contados desde la fecha de la presentación de las solicitudes de permisos y de recepciones señalados en este Capítulo.

En los casos señalados en los incisos precedentes, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá autorizar excepciones respecto de las obligaciones de urbanización. Dicha facultad se ejercerá sin perjuicio de lo previsto en los artículos 2.3.8. y 3.2.9. de esta Ordenanza, así como de las eventuales modificaciones que deban efectuarse a los Planes Reguladores o Planes Seccionales que se realicen de conformidad con el artículo 27 del decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que Fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, que Fija disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes, regulados en el Capítulo 1 de este Título. La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá procurar que las excepciones que otorgue de acuerdo con lo señalado en este artículo sean concordantes con los planes reguladores, planes seccionales o modificaciones de los mismos que se realicen de acuerdo con el artículo 27 del referido cuerpo legal. Con esto, la Dirección de Obras Municipales deberá aplicar las excepciones autorizadas por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para el otorgamiento de permisos y recepciones de las obras de urbanización contempladas en este inciso. [1]

Regularizaciones de construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal [2]

Artículo 7.2.2. Las construcciones que no cuenten con permiso de edificación ni recepción definitiva o no cuenten con recepción definitiva, ubicadas en zonas decretadas afectadas por catástrofe, podrán obtener este permiso y recepción con las normas especiales y procedimientos simplificados que se establecen en este artículo, siempre que la construcción que se regulariza forme parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, hubiere sido dañada por la catástrofe y se ejecuten en esta las obras de reparación que se requieran para

[1] Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega inciso final.
[2] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, elimina palabra.

cumplir con las normas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones, si correspondiese, y a las que se refiere este artículo.

En estas construcciones se deberán cumplir únicamente las normas urbanísticas establecidas en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a uso de suelo, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y no podrán estar emplazadas en bienes nacionales de uso público. La regularización de construcciones destinadas a equipamiento de las clases salud, educación o seguridad, estarán exentas de cumplir con la norma urbanística sobre uso de suelo. [1]

Junto a lo anterior, solo deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

1) Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a habitabilidad y las normas generales de seguridad y seguridad contra incendios.

2) Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.

3) Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, a las instalaciones interiores eléctricas y de gas, cuando corresponda. Asimismo, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

Para acogerse a este procedimiento simplificado, el propietario deberá presentar ante la respectiva Dirección de Obras Municipales, los siguientes antecedentes:

a) Solicitud de regularización y permiso de reparación firmada por el propietario y el arquitecto del proyecto, que incluya una declaración simple de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

b) Certificado emitido por la respectiva autoridad regional o municipal, que dé cuenta que la construcción que se regulariza y sus obras requeridas, forman parte del plan de reconstrucción regional o municipal.[2]

c) Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[2] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, elimina palabra.

d) Documentación que demuestre que la data de la construcción es previa al sismo o catástrofe que originó la declaratoria, pudiendo corresponder a medios de prueba gráficos o escritos, tales como planos aprobados por la autoridad competente, cuentas de servicios, certificados de pago de contribuciones de bienes raíces, catastros municipales o de otros organismos públicos o con un informe realizado por una empresa u organismo certificador que acredite esa data o antigüedad de la construcción.

e) Informe emitido por el arquitecto del proyecto que detalle las obras de reparación que se ejecutarán para resolver el daño producido por la catástrofe, y con las que la edificación dará cumplimiento a las normas sobre habitabilidad, seguridad general y seguridad contra incendio, estabilidad y a las normas de las instalaciones interiores domiciliarias de agua potable y alcantarillado, así como de las instalaciones interiores eléctricas, de gas o telecomunicaciones, cuando corresponda.

f) Planos de arquitectura a escala 1:50, firmados por el propietario y el arquitecto, en que se grafiquen las plantas de todos los pisos con las cotas mínimas indispensables que permitan calcular las superficies edificadas y la carga de ocupación del proyecto, incluyendo la singularización de los recintos con su destino, un cuadro de superficies y un plano de ubicación del predio con sus dimensiones.

   Tratándose de regularizaciones de construcciones cuyo destino sea distinto al de vivienda corresponderá adjuntar, además, cortes y elevaciones de las fachadas principales.

g) Especificaciones técnicas resumidas, de las principales partidas de la edificación firmados por el propietario y el arquitecto.

La Dirección de Obras Municipales, deberá pronunciarse dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud y otorgará el permiso requerido con el solo mérito de la presentación de los antecedentes que establece este artículo; a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente, previo pago de los derechos municipales, si correspondiere.

Los derechos municipales corresponden a los contemplados en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo que se trate de regularizaciones de viviendas sociales que están exentas del pago de derechos municipales conforme establece el penúltimo inciso del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Permisos para nuevas construcciones que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, o permisos para reconstruir o reponer edificaciones dañadas por la catástrofe

Artículo 7.2.3. Se podrán aprobar nuevas construcciones en zonas decretadas afectadas por una catástrofe con las normas especiales y procedimientos simplificados que se establecen en este artículo, siempre que formen parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales, o los permisos vayan dirigidos a reconstruir o reponer, total o parcialmente, edificaciones dañadas por la catástrofe. Lo anterior sin perjuicio de las excepciones que se señalan en este artículo, que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas de inicio de obras, de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza.[1]

Los proyectos de edificación señalados en este artículo podrán acogerse a las disposiciones sobre condominios de densificación predial, en tanto se cumplan en el predio del proyecto las disposiciones de la ley N° 21.442. y las normas establecidas en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza.

Para otorgar los permisos a que se refiere este artículo, no será requisito el permiso de demolición de las edificaciones que hubieran sido afectadas por la catástrofe, siempre que se acompañe un informe del arquitecto del proyecto que acredite que la edificación fue dañada total o parcialmente por dicho evento.

Los permisos susceptibles de aprobarse con las normas especiales y procedimientos simplificados dispuestos en el presente artículo son los siguientes:

1. **Permisos de Edificación de obra nueva o ampliación, y de permiso de loteo o loteo con construcción simultánea, que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal:**

   Los permisos de obra nueva o ampliación de viviendas que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal deberán cumplir únicamente con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, referidas a áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y no podrán estar emplazados en bienes nacionales de uso público. [2]

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega nuevo párrafo (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[2] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

Podrán aprobarse permisos de loteo o loteo con construcción simultánea para proyectos de viviendas, a los cuales les serán aplicables las normas contenidas en este numeral junto con las normas sobre cesiones, superficie predial mínima y densidad, según corresponda, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial; sin perjuicio de que puedan acogerse igualmente a las disposiciones especiales sobre viviendas económicas contenidas en el Título 6 de esta Ordenanza.

Los permisos de obra nueva o ampliación de edificaciones con destinos diferentes a vivienda deberán cumplir con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial, con excepción de las normas sobre uso de suelo cuando se trate de edificaciones destinadas a equipamiento de las clases salud, educación o seguridad. En cualquiera de estos casos, deberá cumplirse con los requisitos referidos a la escala del equipamiento, en conformidad al artículo 2.1.36. de esta Ordenanza.

Junto a lo anterior, todos los proyectos a los que se refiere este numeral deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza, según corresponda:

- Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y de seguridad contra incendios.

- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.

- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad, gas o telecomunicaciones, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir igualmente con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y en el artículo 5.9.7. sobre instalaciones interiores de telecomunicaciones.

- Las establecidas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes, con las excepciones que señala el artículo 6.1.10. respecto de las viviendas económicas. Estará exenta de cumplir con las normas de distanciamientos y rasantes, la vivienda singular que se construya en un predio existente a la fecha de declaración de la zona afectada por catástrofe, sin perjuicio que el proyecto se acoja a las disposiciones establecidas en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza.

Para acogerse a este procedimiento simplificado, el propietario deberá presentar ante la respectiva Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

a) Solicitud de permiso de edificación, o de permiso de loteo o loteo con construcción simultánea firmada por el propietario y el arquitecto del proyecto, que incluya una declaración simple de ser titular del dominio del predio, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

b) Certificado emitido por la respectiva autoridad regional o municipal, que dé cuenta que el proyecto y sus obras forman parte del plan de reconstrucción regional o municipal.

c) Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

d) Planos de arquitectura a escala 1:50, firmados por el propietario y el arquitecto, en que se grafiquen las plantas de todos los pisos, cortes y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas, calcular las superficies edificadas y la carga de ocupación del proyecto, con singularización de los recintos según su destino, un cuadro de superficies y un plano de ubicación del predio del permiso, con sus dimensiones.

e) Especificaciones técnicas, firmadas por el propietario, y el arquitecto señalando las partidas más relevantes de la obra.

f) Proyecto de cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza.

g) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo con el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.

h) Informe favorable de un Revisor Independiente, cuando sea obligatoria su participación.

i) Certificado de factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, o bien, fotocopia de los respectivos recibos de pago de esos servicios, en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con éstos, en tanto no se aumente la dotación de las respectivas instalaciones. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, el que deberá estar aprobado por la autoridad sanitaria antes de la recepción definitiva de la obra.

j) En caso de loteos o loteos con construcción simultánea deberán acompañarse los antecedentes establecidos en el Capítulo 1 del Título 3 de esta Ordenanza. Cuando se trate de loteos con construcción simultánea de viviendas no le será exigible lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 3.1.5., conforme a lo dispuesto en el inciso sexto del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [1]

[1] Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, reemplaza el literal j).

k) Resolución emitida por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, autorizando las excepciones a las obligaciones de urbanización a que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, si corresponde, incluyendo los estándares que deban cumplirse en el proyecto, atendidas las características especiales de la localidad donde se emplaza.

La Dirección de Obras Municipales otorgará el permiso requerido con el solo mérito de la presentación de los antecedentes requeridos, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Cuando se trate de los proyectos tipo a los que se refiere el artículo 5.1.28. de esta Ordenanza, en reemplazo de los antecedentes señalados en los literales e), f), g), y h) anteriores, solo será necesario presentar un plano de emplazamiento y las fotocopias de los antecedentes que específicamente traten del proyecto tipo aprobado, en lo equivalente a las letras mencionadas. No obstante, se deberá incluir un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales. Los planos mencionados en el literal d) de este numeral podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.

Cuando las solicitudes de permiso a que alude este numeral se refieran a predios ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, deberá darse cumplimiento previamente a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y a lo previsto en materia de estándares mínimos de urbanización fuera del terreno propio establecidos en el artículo 2.2.4. Bis A de esta Ordenanza. A los conjuntos de vivienda o a la vivienda singular a las que se refiere el Título 6 de esta Ordenanza emplazadas en el área rural, les serán aplicables las condiciones de urbanización mínima establecidas en los artículos 6.3.3. y 6.3.4., según corresponda.[1]

Los derechos municipales corresponderán a los contemplados en el numeral 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo que se trate de una ampliación de una vivienda social a la que alude el penúltimo inciso del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuyo caso queda exenta de pago de derechos municipales. Tratándose de loteos con construcción simultánea, los derechos municipales corresponderán a los contemplados en el numeral 1 del aludido artículo 130.

[1] Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.

2. Permisos de Reconstrucción de viviendas o de edificaciones con otros destinos dañados por la catástrofe:

Los permisos de reconstrucción, de viviendas o edificaciones con otros destinos, dañadas por la catástrofe que dio lugar a la declaración respectiva, que producto de aquello hayan sido demolidos o decretada su inhabitabilidad en conformidad al artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán cumplir únicamente con las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, además de las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 bis letra a) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. [1]

Junto a lo anterior, en los proyectos a los que se refiere este numeral se deberán cumplir únicamente con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y de seguridad contra incendios.

- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.

- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad y de gas, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y en el artículo 5.9.7. sobre instalaciones de telecomunicaciones.

- Las establecidas en el artículo 2.6.2., sobre adosamientos, en lo que respecta a la altura mínima y resistencia al fuego.

Para acogerse a este procedimiento simplificado, el propietario deberá presentar ante la respectiva Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

a) Solicitud de permiso de reconstrucción firmada por el propietario y el arquitecto del proyecto, que incluya una declaración simple de ser titular del dominio del predio, e indicando el número y fecha de los actos administrativos con el que se otorgó el permiso y la recepción definitiva de la edificación dañada que se reconstruye, salvo en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563 o declaradas área de protección de recursos de valor patrimonial cultural. En todos los casos deberá señalarse igualmente la superficie edificada y la altura de la edificación aprobada si corresponde, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

b) Declaración jurada simple suscrita por el propietario que acredite que la edificación dañada por la catástrofe fue demolida total o parcialmente, o copia del decreto municipal que declaró su inhabitabilidad total o parcial, de conformidad al artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

c) Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

d) Plano de plantas de arquitectura, firmado por el propietario y el arquitecto, elaborado conforme a las copias de los planos del permiso de la respectiva edificación archivados en la Dirección de Obras Municipales o en poder del propietario, en caso de corresponder, incluyendo un plano de ubicación del predio de este permiso con sus dimensiones. El constructor a cargo de las respectivas obras de reconstrucción deberá ajustarse a estos mismos antecedentes.

   Tratándose de edificaciones cuyo destino sea distinto al de vivienda corresponderá adjuntar, además, cortes y elevaciones de las fachadas principales conforme a estas mismas.

   El o los planos deberán acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

e) Especificaciones técnicas, firmadas por el arquitecto, señalando las partidas más relevantes de la obra.

f) Proyecto de cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza.

g) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando corresponda su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.

h) Informe favorable de un Revisor Independiente, cuando sea obligatoria su participación.

i) Certificado de factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, o bien fotocopia de los respectivos recibos de pago de esos servicios en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con éstos, en tanto no se aumente las instalaciones respectivas. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, el que deberá estar aprobado por la autoridad sanitaria antes de la recepción final de la obra. Para dichos efectos podrá presentarse el proyecto con que se otorgó el permiso y la recepción definitiva de la edificación dañada que se reconstruye, en tanto no se aumenten las instalaciones respectivas. A los conjuntos de vivienda o vivienda singular a los que se refiere el Título 6 de esta Ordenanza emplazadas en el área rural, les serán aplicables las condiciones de urbanización mínima establecidas en los artículos 6.3.3. y 6.3.4., según corresponda.

La Dirección de Obras Municipales otorgará el permiso requerido con el solo mérito de la presentación de los antecedentes requeridos, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Los derechos municipales corresponderán a los contemplados en el numeral 5 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, las obras de edificación y/o ampliación de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural deberán ejecutarse previa presentación de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tratándose de loteos con construcción simultánea, no se habilitará la ejecución de las obras de edificación de acuerdo a lo indicado en este párrafo.[1]

3. Permisos de Edificación para Reposición de viviendas o de edificaciones con otros destinos.

Las solicitudes de permisos de edificación para la reposición de viviendas, conforme a la definición contenida en el artículo 7.2.1. de esta Ordenanza, deberán cumplir únicamente las normas urbanísticas del respectivo Instrumento de Planificación Territorial referidas a áreas de riesgo, áreas, zonas, franjas o radios de restricción, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, y las franjas afectas a declaratoria de utilidad pública. [2]

Las solicitudes de permisos de edificación para la reposición de construcciones con destinos diferentes a vivienda, deberán cumplir con todas las normas urbanísticas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de las normas sobre uso de suelo cuando se trate de la reposición de edificaciones destinadas a las clases de equipamiento salud, educación o seguridad.

Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos a los que se refiere este numeral deberán cumplir con las siguientes normas de esta Ordenanza:

- Las establecidas en el Título 4 “De la Arquitectura”, relativas a normas de habitabilidad, normas generales de seguridad y seguridad contra incendio.

- Las establecidas en el artículo 5.1.7. sobre proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[2] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

- Las establecidas en los artículos 5.9.1., 5.9.2. y 5.9.3., relativas a instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado, y a las instalaciones interiores de electricidad y de gas, respectivamente. Cuando corresponda, deberán cumplir además con las disposiciones establecidas en el artículo 5.9.5. sobre ascensores e instalaciones similares, y con las del artículo 5.9.7. sobre instalaciones de telecomunicaciones.

- Las establecidas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes. Las establecidas en los artículos 2.6.2. y 2.6.3., sobre adosamientos, distanciamientos y rasantes. Estará exenta de cumplir con las normas de distanciamientos y rasantes, la vivienda singular que se construya en un predio existente a la fecha de declaración de la zona afectada por catástrofe, sin perjuicio que el proyecto se acoja a las disposiciones establecidas en el artículo 6.2.9. de esta Ordenanza. [1]

Para acogerse a este procedimiento simplificado, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales los siguientes antecedentes:

a) Solicitud de permiso de edificación firmada por el propietario y el arquitecto del proyecto, que incluya una declaración simple de ser titular del dominio del predio, e indicando además el número y fecha de los actos administrativos con el que se aprobó el permiso y con el que se obtuvo la recepción definitiva de la edificación que se repone; salvo en el caso de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 4.563, señalando igualmente la superficie edificada y la altura de la edificación, utilizando para ello el Formulario Único Nacional respectivo.

b) Declaración jurada simple suscrita por el propietario que acredite que la edificación dañada por la catástrofe fue demolida total o parcialmente, o copia del decreto municipal que declaró su inhabitabilidad total o parcial en conformidad al artículo 161 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

c) Formulario único de estadísticas de edificación o el certificado de ingreso electrónico de dicho formulario.

d) Planos de arquitectura a escala 1:50, firmados por el propietario y el arquitecto, en que se grafiquen las plantas de todos los pisos, cortes y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan calcular las superficies edificadas y la carga de ocupación del proyecto, con singularización de los recintos según su destino, un cuadro de superficies y un plano de ubicación del predio del permiso, con sus dimensiones.

[1] Modificado por D.S. 68 – D.O. 02.10.26, agrega frase.

Tratándose de edificaciones cuyo destino sea distinto al de vivienda corresponderá adjuntar, además, cortes y elevaciones de las fachadas principales.

El o los planos deberán acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

e) Especificaciones técnicas, firmadas por el arquitecto, señalando las partidas más relevantes de la obra.

f) Proyecto de cálculo estructural, cuando proceda conforme al artículo 5.1.7. de esta Ordenanza.

g) Informe favorable del Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural, cuando sea obligatoria su contratación de acuerdo al artículo 5.1.25. de esta Ordenanza.

h) Informe favorable de un Revisor Independiente, cuando sea obligatoria su contratación.

i) Certificado de factibilidad de otorgamiento de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa concesionaria de servicios sanitarios correspondiente, o bien fotocopia de los respectivos recibos de pago de esos servicios en caso que la solicitud se refiera a un predio que contaba con éstos, en tanto no se aumente las instalaciones respectivas. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área, se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, el que deberá estar aprobado por la autoridad sanitaria antes de la recepción final de la obra.

La Dirección de Obras Municipales otorgará el permiso de edificación con el solo mérito de la presentación de los antecedentes requeridos, a condición de que se cumpla con lo dispuesto precedentemente, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Cuando se trate de los proyectos tipo a los que se refiere el artículo 5.1.28. de esta Ordenanza, en reemplazo de los antecedentes señalados en los literales e), f), g), y h) anteriores, solo será necesario presentar un plano de emplazamiento y las fotocopias de los antecedentes que específicamente traten del proyecto tipo aprobado, en lo equivalente a las letras mencionadas. No obstante, se deberá incluir un informe de un ingeniero civil sobre la calidad del subsuelo del predio que permita asegurar la estabilidad del proyecto tipo, incluyendo, de ser necesario, el proyecto con las obras adicionales. Los planos mencionados en el literal d) de este numeral podrán reemplazarse siempre que los planos del proyecto tipo o el de emplazamiento incluyan la información necesaria para acreditar el cumplimiento de las normas urbanísticas que les sean aplicables.

Cuando las solicitudes de permiso a que alude este numeral se refieran a predios ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y a lo previsto en materia de estándares mínimos de urbanización fuera del terreno propio, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.4. Bis A de esta Ordenanza, cuando corresponda. A los conjuntos de vivienda o vivienda singular a que se refiere el Título 6 de esta Ordenanza, cuando se emplacen en el área rural, les serán aplicables las condiciones de urbanización mínima establecidas en los artículos 6.3.3. y 6.3.4., según corresponda.[1]

Los derechos municipales corresponderán a los contemplados en el número 2 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, salvo que se trate de una ampliación por reposición parcial de una vivienda social a la que alude el penúltimo inciso del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuyo caso queda exenta de pago de derechos municipales.

Las obras de reposición de una vivienda que no se emplace en áreas afectas a utilidad pública, áreas de riesgo, áreas zonas, franjas o radios de restricción, o áreas de proyección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, deberán ejecutarse previa presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obras ante la Dirección de Obras Municipales de acuerdo con el artículo 1.6.3. de esta Ordenanza, junto con los mismos antecedentes que se exigen para solicitar el permiso y previo pago de los derechos municipales señalados en el número 12 del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

Artículo 7.2.4. Las reparaciones que sea necesario efectuar a una edificación dañada por una catástrofe, excluidas aquellas referidas en el artículo anterior, deberán tramitarse mediante permisos de reparación o habilitarse mediante la presentación y archivo de una declaración jurada de inicio de obra, conforme a lo establecido en el primer y último párrafo del numeral 3 del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza.[3]

Artículo 7.2.5. Si después de concedido el permiso de edificación, reconstrucción, reparación, o el permiso de urbanización o loteo con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las respectivas obras, hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, deberá presentarse ante el Director de Obras Municipales la solicitud de modificación de permiso, antes de la recepción definitiva. Por su parte, para introducir modificaciones o variaciones en el proyecto o en las obras respectivas cuya ejecución se haya habilitado mediante el archivo de una declaración jurada de inicio de obras, deberá observarse lo señalado en el artículo 1.6.8 de esta Ordenanza.[4]

---

1 Modificado por D.S. 5 – D.O. 22.05.26, reemplaza expresión.
2 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
3 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
4 Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

Las solicitudes de modificación de proyectos de edificación aprobados mediante permisos con las normas de los numerales 1 y 2 del artículo 7.2.3., se tramitarán conforme al artículo 5.1.17. de esta Ordenanza, sin perjuicio de la aplicación del artículo 5.2.8. cuando corresponda. Si las modificaciones inciden en el proyecto de cálculo estructural, deberán adjuntarse, debidamente modificados, los documentos a que se refiere el artículo 5.1.7. de esta Ordenanza. Tratándose de proyectos de cálculo estructural que deben someterse a revisión conforme al artículo 5.1.25., estos documentos deberán estar visados por el Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural.[1]

Las solicitudes de modificación de proyectos de loteo o loteo con construcción simultánea aprobados con las normas del numeral 1 del artículo 7.2.3. de este capítulo, se tramitarán conforme a las disposiciones del artículo 3.1.9. de esta Ordenanza.

Las solicitudes de modificación de los permisos antes referidos solo podrán ser ingresadas durante la vigencia del plazo máximo de dos años, o su prórroga, al que hace referencia el artículo 7.2.1. de esta Ordenanza.

Una vez vencido el plazo antes señalado y hasta antes de la recepción definitiva de las obras, excepcionalmente el propietario podrá solicitar la modificación del permiso del proyecto en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que la modificación no contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación. En el caso de proyectos de loteo o loteo con construcción simultánea, el número de lotes no se podrá aumentar en más de un 20% y la superficie destinada a vialidad, áreas verdes y equipamiento no se disminuya en más de un 20%.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, agrega frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

CAPÍTULO 3
RECEPCIONES DE OBRAS QUE SE REALICEN EN ZONAS DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

Artículo 7.3.1. Las normas contenidas en los artículos 5.2.1., 5.2.2., 5.2.3. y 5.2.4. de esta Ordenanza, serán aplicables a las obras que se ejecuten de conformidad a los artículos 7.2.2. y 7.2.3. de esta Ordenanza. Asimismo, serán aplicables a las obras que se ejecuten de acuerdo Capítulo 6 del Título 1 de esta Ordenanza.[1]

Artículo 7.3.2. Las recepciones o las declaraciones juradas de término de ejecución, a las que se refiere esta Capítulo, no requerirán autorizaciones o pronunciamientos de otros organismos del Estado, salvo que se trate de modificaciones de cauces a los que se refiere el artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[2]

Artículo 7.3.3. Terminada una obra, o parte de la misma, que pueda habilitarse independientemente, emplazada en zonas que hubiesen sido declaradas afectadas por catástrofe, y cuyo permiso se otorgó conforme a los artículos 7.2.2. y 7.2.3. de esta Ordenanza, el propietario y el arquitecto solicitarán su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales, o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuando corresponda. Sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales, deberá haber, en todo caso, una recepción definitiva del total de las obras.

A la solicitud de recepción definitiva parcial o total de las obras, se deberá adjuntar los certificados de recepción de las instalaciones de electricidad, agua potable, alcantarillado, gas o telecomunicaciones, cuando corresponda, emitidos por la autoridad competente, y un informe del arquitecto, y del revisor independiente cuando sea obligatoria su participación en el respectivo permiso, señalando que la obra fue construida de conformidad al permiso otorgado, incluidas sus modificaciones, y a las normas señaladas en los artículos 7.2.2. y 7.2.3. de esta Ordenanza. La recepción definitiva de las obras de reparación que se ejecuten en conformidad al artículo 7.2.2., comprenderá la regularización de la construcción.[3]

Artículo 7.3.4. Ningún edificio podrá habitarse antes de que se haya cursado la recepción definitiva. Sin embargo, la Dirección de Obras Municipales, a solicitud fundada del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, podrá autorizar excepcionalmente que se habite parte o la totalidad de edificaciones destinadas a vivienda de interés público que formen parte de un plan de reconstrucción regional o municipal, siempre que no existan inconvenientes habida consideración de la cantidad de damnificados que puedan acceder a una solución de vivienda definitiva, a la naturaleza y extensión territorial de la catástrofe, las condiciones

[1] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, agrega párrafo final (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[2] Modificado por D.S. 10 - D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).
[3] Modificado por D.S. 5 - D.O. 22.05.26, elimina palabra.

climáticas del área de emplazamiento del proyecto y la estación del año, y otras circunstancias influyentes desde el punto de vista higiénico o concernientes a la salud pública.

Para proceder a la autorización que señala el inciso precedente, la Dirección de Obras Municipales deberá inspeccionar en terreno las obras y levantar un acta de estado actual de las construcciones. Con todo, dicha autorización excepcional no podrá otorgarse si se toma conocimiento que estas edificaciones adolecen de alguna contravención a las normas que les sean aplicables. Esta autorización se otorgará, sin perjuicio de las recepciones definitivas parciales que se requieran, debiendo en todo caso haber una recepción definitiva total de las respectivas obras.

CAPÍTULO 4
OTORGAMIENTO DE PERMISOS Y RECEPCIONES DE OBRAS POR LAS SECRETARÍAS REGIONALES MINISTERIALES DE VIVIENDA Y URBANISMO EN ZONAS QUE HUBIESEN SIDO DECRETADAS AFECTADAS POR CATÁSTROFE

Artículo 7.4.1. Los permisos y recepciones de obras de qué trata este Título podrán ser otorgados por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo cuando se trate de las siguientes situaciones:

a) Solicitudes sobre las cuales la Dirección de Obras Municipales no se hubiere pronunciado dentro del plazo máximo establecido en esta Ordenanza, o respecto a las cuales hubiese emitido observaciones improcedentes de acuerdo con las normas especiales dispuestas en este Título.

b) Solicitudes referidas a obras ubicadas en localidades distantes más de treinta kilómetros de la ciudad en que se emplaza la Dirección de Obras Municipales.

Las solicitudes de permiso y recepción definitiva de obras presentadas ante las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán cumplir con las normas y con los antecedentes exigidos para cada tipo de solicitud de acuerdo con lo establecido en los artículos 7.2.2., 7.2.3., 7.3.1., 7.3.2. y 7.3.3. de esta Ordenanza.

Adicionalmente, para los casos de la letra a), deberá acompañarse a la solicitud los documentos que den cuenta de la situación descrita en el mencionado literal, tales como el comprobante debidamente timbrado y fechado del ingreso realizado ante la Dirección de Obras Municipales, o el acta de observaciones emitida, según corresponda. La situación descrita en la letra b) de este artículo deberá ser verificada por la Secretaría Regional Ministerial de acuerdo con los antecedentes que conforman el expediente respectivo.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previo al otorgamiento del permiso o recepción definitiva según corresponda, deberá consultar la opinión de la Dirección de Obras Municipales respectiva, la cual deberá remitir su informe dentro del plazo de cinco días hábiles contados desde la recepción de la solicitud. Cumplido el plazo antes referido, en caso de no haberse recibido el señalado informe, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo resolverá la solicitud prescindiendo del mismo, con el mérito de los antecedentes presentados por el solicitante.

Cumplido lo anterior, las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo deberán pronunciarse sobre las solicitudes de permiso o recepción definitiva de obras a que se refiere este artículo, dentro del plazo establecido en el artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y los concederán, si los antecedentes acompañados cumplen con las normas especiales dispuestas en este Título, previo pago de los derechos que procedan conforme al artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 7.4.2. Otorgado un permiso o recepción definitiva de obras por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo conforme a lo dispuesto en este Capítulo, dicha Secretaria, para los efectos de archivo y catastro, deberá remitir los planos y antecedentes de la construcción, a la respectiva Dirección de Obras Municipales en un plazo no superior a treinta días contados desde el otorgamiento del permiso o recepción según corresponda, junto con el pago de los derechos municipales correspondientes.

CAPÍTULO 5
PROYECTOS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 7.5.1. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, podrá calificar un proyecto de construcción específico como "proyecto de interés público". Efectuada dicha calificación, se entenderá que el proyecto forma parte de las nuevas construcciones a que se refiere el inciso primero del artículo 116 bis D de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aun cuando no forme parte de los planes de reconstrucción regionales o municipales.

En consecuencia, el proyecto calificado de interés público mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá acogerse a las normas especiales y procedimientos simplificados que correspondan establecidos bajo este Título, para cuyo efecto la referida resolución deberá adjuntarse a la solicitud o a la declaración jurada, según corresponda. [1]

La resolución que califique un proyecto determinado como uno de interés público deberá ser fundada dando cuenta expresa de las razones que justifican acogerse a dichas normas y procedimientos. Dicha resolución deberá publicarse en el Diario Oficial.

Artículo 7.5.2. Para estos efectos, se entenderá por proyecto de interés público aquel que considere la construcción de viviendas de interés público, o de bienes públicos urbanos relevantes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

[1] Modificado por D.S. 10 – D.O. 23.02.26, reemplaza frase (entrada en vigencia diferida según Artículo Transitorio).

ARTÍCULO SEGUNDO. - Derogase el D.F.L. N° 345, de 1931 y el D.S. N° 884 (M.O.P.), de 1949, que conforman la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización cuyo texto se reemplaza por el que fija el artículo primero de este decreto; derogase asimismo el D.S. N° 168, (V. y U.), de 1984, que fijó el texto actualizado del Reglamento Especial de Viviendas Económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959.

ARTÍCULO TERCERO. - La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto se fija por el presente decreto, comenzará a regir 120 días después de la publicación de este decreto en el diario oficial, fecha hasta la cual tendrán plena aplicación los artículos 2° y 4° transitorios de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, los incisos tercero y cuarto del artículo 4.3.2., comenzarán a regir a contar del 17 de Junio de 1993. [1]

Anótese, tómese razón y publíquese. - PATRICIO AYLWIN AZÓCAR, Presidente de la República. - Alberto Etchegaray Aubry, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento. - Joan Mac Donald Maier, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

[1] Modificado por D.S. 90 - D.O. 07.09.92, agrega inciso 2º.

ARTÍCULO TRANSITORIO.- Conforme a lo establecido en el inciso segundo del artículo 28 de la Ley N° 20.422, las edificaciones anteriores al 14 de enero de 1994, fecha de la entrada en vigencia de la Ley N° 19.284, así como las edificaciones colectivas destinadas exclusivamente a viviendas, cuyos permisos de edificación fueron solicitados entre dicha fecha y el 10 de febrero del 2010, quedarán sometidas a las siguientes exigencias de accesibilidad, las que serán aplicables a las respectivas solicitudes de permisos de alteración o ampliación:

1. Al menos una puerta en el acceso principal del edificio deberá ser fácilmente accesible en forma autónoma e independiente desde el nivel de la vereda para la circulación de silla de ruedas; consultar un ancho libre mínimo de 0,90 m resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m y no podrá ser giratoria. En los casos de construcciones existentes en las que no sea posible habilitar el acceso por la puerta principal, deberá estar claramente señalizado el acceso secundario, para las personas en silla de ruedas, usando la señalética internacional.

2. Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, se deberá consultar una rampa antideslizante o un elemento mecánico.

3. Los desniveles que se produzcan en las circulaciones entre recintos de uso público se salvarán, en al menos uno de los recorridos, mediante rampas antideslizantes o elementos mecánicos especiales, entendiendo incluidos en ellos a los ascensores.

4. Las rampas antideslizantes deberán contar con un ancho libre mínimo de 0,90 m sin entrabamientos para el desplazamiento y consultar una pendiente máxima de 12% cuando su desarrollo sea de hasta 2 m. Cuando requieran de un desarrollo mayor, su pendiente irá disminuyendo hasta llegar a 8% en 9 m de largo.

   La pendiente máxima que la rampa deberá consultar en función de su longitud se calculará según la siguiente fórmula:

   $$i\% = 13{,}14 - 0{,}57L$$

   i% = pendiente máxima expresada en porcentaje
   L = longitud de la rampa

   En caso de requerir mayor desarrollo, el largo deberá seccionarse cada 9 m con descansos horizontales de un largo libre mínimo de 1,50 m.

   Cuando su longitud sea mayor que 2 m las rampas deberán estar provistas de, al menos, un pasamano continuo de 0,95 m de altura.

   Cuando se requieran juntas estructurales o de dilatación, en la superficie de circulación no deben acusarse huelgas superiores a 2 cm.

5. Las rampas y las terrazas que tengan diferencias de nivel de piso de, al menos, 1 m respecto de los espacios que los rodean, deberán consultar una solera de borde con una altura mínima de 0,30 m.

6. La superficie de piso que enfrenta a las escaleras deberá tener una franja con una textura distinta, de aproximadamente 0,50 m de ancho, que señale su presencia al no vidente.

7. En los accesos principales, espacios de distribución y pasillos no se permitirá alfombras o cubrepisos no adheridos al piso y los desniveles entre los pisos terminados no podrán ser superiores a 2 cm.

8. Los pasillos que conduzcan a recintos de uso o de atención de público tendrán un ancho mínimo de 1,40 m.

9. Cuando se requiera instalar ascensores, las cabinas deberán cumplir con las medidas mínimas contenidas en el al artículo 4.1.11. de esta Ordenanza.

10. En cada detención, la separación entre el piso de la cabina del ascensor y el respectivo piso de la edificación no podrá ser superior a lo que establece la NCh 440/1 o NCh 440/2, según corresponda, y su diferencia de nivel máxima será de 1 cm.

11. El área que enfrente a un ascensor deberá tener un largo y ancho mínimo de 1,40 m y el ancho frente a la puerta del ascensor no podrá ser menor que la profundidad de la cabina.

12. Los botones de comando del ascensor para personas con discapacidad, deberán estar ubicados a una altura que fluctúe entre 1 m y 1,40 m como máximo. La numeración y las anotaciones requeridas deberán ser sobre relieve. El tiempo de detención deberá ser suficiente para permitir el paso a una persona con discapacidad en silla de ruedas o a un no vidente.

13. Tanto los ascensores como los servicios higiénicos públicos para uso de las personas con discapacidad, deberán señalizarse con el símbolo internacional correspondiente.

Todo establecimiento educacional sin importar su carga de ocupación como, asimismo, todo edificio de uso público, sin importar su carga de ocupación y que considere, al menos, un recinto con carga de ocupación superior a 50 personas, tales como: salas de reuniones, teatros, hoteles, restaurantes, clínicas, casinos, etc., deberán contar con un recinto destinado a servicio higiénico con acceso independiente para personas con discapacidad, para uso alternativo de ambos sexos, de dimensión tal, que permita consultar un inodoro, un lavamanos, barras de apoyo y, además, el ingreso y maniobra de una silla de ruedas con un espacio que permita giros en 180° de un diámetro mínimo de 1,50 m. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de artefactos y servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza.

14. Cuando existan teléfonos de uso público, al menos 1 de cada 5 de ellos, con un mínimo de 1, deberá permitir el uso de personas en silla de ruedas.

Tratándose de inmuebles definidos como áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del propietario, autorizar excepciones a las disposiciones de este artículo. Dicha solicitud deberá fundarse en aspectos estructurales, constructivos o que afecten al valor patrimonial cultural del inmueble.[1]

[1] Incorporado por Artículo Segundo de D.S. 50 – D.O. 04.03.16.

ARTÍCULO TRANSITORIO. La posibilidad de acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano ("EISTU") aprobado o en trámite de evaluación por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones ("Seremitt"), como antecedente para solicitar un permiso ante la Dirección de Obras Municipales, regirá hasta el día hábil inmediatamente anterior a la fecha de entrada en vigencia del Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad ("SEIM"), regulado por el decreto supremo Nº 30, de 2017, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones y suscrito también por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ("DS 30/2017").

Con el objeto de establecer un adecuado régimen de transición entre el actual sistema de evaluación mediante EISTU y el nuevo Sistema de Evaluación de Impactos en la Movilidad mediante IMIV, se establecen las siguientes reglas procedimentales especiales, aplicables a aquellas solicitudes que, a la fecha de entrada en vigencia del referido sistema, estuvieren pendientes ante las respectivas Seremitt y Direcciones de Obras Municipales:

1. EISTU en trámite de evaluación ante la Seremitt, ingresado antes de la entrada en vigencia del SEIM.

   A partir de la entrada en vigencia del SEIM solo podrán continuar tramitándose aquellos EISTU que previamente hubieren sido presentados como antecedente para solicitar un permiso ante la Dirección de Obras Municipales. Para ello, el titular del proyecto deberá presentar ante la Seremitt respectiva, a más tardar dentro de los diez días hábiles siguientes a la entrada en vigencia del SEIM, copia de la solicitud de permiso ingresada a la Dirección de Obras Municipales, en la que conste que se acompañó el certificado de admisibilidad a trámite del EISTU.

   Todos los demás EISTU que se encuentren en evaluación a la entrada en vigencia del SEIM y respecto de los cuales el titular no realice la gestión descrita en el párrafo anterior en el plazo señalado, se entenderán rechazados. Cada Seremitt deberá emitir una resolución con el listado de las solicitudes rechazadas por esta causal.

   Los EISTU que continúen su tramitación deberán ser evaluados conforme a lo establecido en la resolución exenta Nº 2.379, de 2003, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Metodología para elaborar y evaluar Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

   En caso que la autoridad de transporte emita observaciones respecto al EISTU, el interesado podrá reingresar, por una única vez, un estudio corregido, para que la Seremitt continúe con el proceso de evaluación.

   Emitido el acto administrativo que apruebe el EISTU, éste deberá ser acompañado por el interesado a la solicitud de permiso presentada ante la Dirección de Obras Municipales.

En caso de rechazo del EISTU original o del estudio corregido que se ingrese para subsanar las observaciones, el interesado no podrá ingresar un nuevo EISTU para dicho proyecto ni reingresar un segundo estudio corregido, aun cuando tenga pendiente una solicitud de permiso ante la Dirección de Obras Municipales, solicitud que deberá ser rechazada por la imposibilidad de dar cumplimiento a la normativa aplicable.

2. Solicitud de permiso en trámite ante la Dirección de Obras Municipales, ingresada antes de la entrada en vigencia del SEIM.

Las solicitudes de permiso ingresadas a la Dirección de Obras Municipales antes de la entrada en vigencia del SEIM, sea que se trate de permiso de obra nueva, ampliación, modificación de proyecto u otra actuación que haya requerido acompañar un EISTU, deberán ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso, aun cuando el correspondiente permiso se otorgue cuando ya se encuentre vigente el SEIM.

En consecuencia, no podrá exigirse a dichos proyectos que, para efectos de obtener el correspondiente permiso o la posterior recepción definitiva de las obras, cumplan con el mecanismo de declaración y mitigación de impactos contemplado en el DS 30/2017.

Con todo, en los casos en que se hubiere solicitado el permiso acompañando el certificado de admisibilidad a trámite del EISTU, será responsabilidad del interesado ingresar ante la Dirección de Obras Municipales el acto administrativo mediante el cual se apruebe el mencionado Estudio.

Si ello no se efectúa dentro del plazo para pronunciarse sobre la solicitud de permiso, el Director de Obras Municipales deberá dejar constancia de ese requisito pendiente al emitir el Acta de Observaciones. Dicha observación deberá ser subsanada por el interesado dentro del plazo dispuesto en el inciso final del artículo 1.4.9 de la OGUC o, en su defecto, deberá acreditar mediante certificado emitido por la Seremitt que el EISTU continúa en trámite de evaluación, conforme a los plazos establecidos en la resolución exenta Nº 2.379, de 2003, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Metodología para elaborar y evaluar Estudios de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

Producida esta última circunstancia, el Director de Obras Municipales podrá, por una segunda y última vez y dentro del plazo de 15 días desde el ingreso del referido certificado emitido por la Seremitt, observar la falta de aprobación del EISTU, entendiéndose que el interesado tendrá, excepcionalmente, un nuevo plazo de 60 días para subsanar esa observación.

En caso que el EISTU que estaba en trámite sea aprobado y, producto de ello, se otorgue el correspondiente permiso por la Dirección de Obras Municipales, el acto administrativo que aprobó el Estudio estará vigente hasta completar, como máximo, un total de diez años para efectos de solicitar la recepción definitiva de las obras. Si vencido ese plazo no se pide la recepción, o si habiendo sido solicitada ésta es rechazada, se deberá presentar ante la Seremitt un IMIV a través del SEIM. En la resolución que apruebe dicho informe se establecerán las medidas de mitigación que deberán cumplirse para obtener la recepción definitiva. Lo anterior, no afectará las etapas con mitigaciones parciales ya ejecutadas y recibidas, las que deberán ser consideradas como parte de la situación con proyecto mitigado.

Lo señalado en este numeral será aplicable a toda solicitud de permiso en que se acompañe el certificado de admisibilidad a trámite del EISTU, incluidas aquellas solicitudes respecto de las cuales la Dirección de Obras Municipales deba pronunciarse antes de la entrada en vigencia del SEIM.[1]

ARTÍCULO TRANSITORIO.- Se entenderán prorrogados por treinta meses adicionales, aquellos permisos de construcción que, encontrándose vigentes a la fecha de entrada en vigencia de esta norma, no han iniciado las obras correspondientes. [2] [3]

[1] Disposición Transitoria agregada a esta Ordenanza por el numeral 2 del Artículo 1° del D.S. 12 – D.O. 14.09.2021.
[2] Disposición Transitoria agregada a esta Ordenanza por el Artículo primero del D.S. 33 – D.O. 30.09.2024
[2] Reemplaza guarismo mediante D.S. 02 – D.O. 16.03.2026

Disposición transitoria del D.S. Nº89 - D.O. 29.07.98

Artículo Transitorio. - Las modificaciones que el presente decreto introduce a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comenzarán a regir una vez transcurrido 180 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial, salvo el nuevo artículo 5.8.3. que regirá de inmediato, a partir de la señalada fecha de publicación.

Fija plazo para cumplir requisitos que indica D.S. Nº201 - D.O. 02.02.99

Artículo único. - Dentro del plazo que se extenderá hasta el 31 de diciembre de 2003, los edificios existentes, que cuenten con permiso de edificación y recepción definitiva, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, en especial aquellos que prestan atención de salud o cuyo objeto es desarrollar un proceso de enseñanza - aprendizaje, deberán cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 4.1.7. del D.S. Nº47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, exceptuados los contemplados en los números 8, 9 y 11 de dicho artículo y aquellos cuyo cumplimiento implique alterar la estructura del edificio, en reemplazo de los cuales se deberá someter a la aprobación del Director de Obras Municipales una solución alternativa para cada uno de ellos.[1]

Cuando para cumplir con los requisitos señalados en el inciso primero se requiera la ejecución de obras, se deberá solicitar el correspondiente permiso a la Dirección de Obras Municipales antes del 31 de diciembre de 2002. La Dirección de Obras Municipales fiscalizará el cumplimiento de esta obligación y a la expiración del plazo señalado levantará un acta dejando constancia de las solicitudes presentadas, remitiendo copia de la misma a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

El incumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior y la no ejecución de las obras antes del 31 de diciembre de 2003, constituirán infracciones que el Director de Obras Municipales deberá denunciar al Juzgado de Policía Local, acompañando la certificación a que se refiere el inciso siguiente y serán sancionadas con multa equivalente a diez y veinte Unidades Tributarias Mensuales, respectivamente.

Las infracciones a que se refiere el inciso anterior se entenderán configuradas por el solo hecho de que al 31 de diciembre de 2002 no se contare con el correspondiente permiso de edificación o al 31 de diciembre de 2003 no se contare con el correspondiente permiso de edificación y recepción definitiva total, lo que será certificado por el Director de Obras Municipales. [2]

[1] Modificado por D.S. 32 – D.O. 07.02.02, sustituye locución como aparece en texto.
[2] Modificado por D.S. 32 – D.O. 07.02.02, deroga inciso 2º y reemplaza incisos 3º y 4º como aparece en texto.

Disposición transitoria del D.S. Nº115 - D.O. 02.09.99

Artículo transitorio. - Lo dispuesto en el artículo 4.1.10. incorporado a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones por el artículo único del presente decreto, comenzará a regir una vez transcurridos 180 días corridos desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Fija plazo para cumplir requisitos que indica D.S. Nº75 – D.O. 25.06.01

Artículo 1° Transitorio. - En predios actualmente destinados por el Plan Regulador correspondiente a alguna clase o escala de equipamiento, se entenderán admitidas las clases o escalas de equipamiento que correspondan conforme al artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 2° Transitorio. - Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto se refieran a densidad bruta, o a densidad neta, las superficies se considerarán de acuerdo a las definiciones del artículo 1.1.2.

Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial mencionados precedentemente no contengan normas sobre tipo de densidad, ésta se calculará conforme a la densidad neta.

Artículo 3° Transitorio. - Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos 60 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Disposición transitoria del D.S. Nº33 – D.O. 20.04.02

Artículo 1º Transitorio. - El procedimiento de aprobación de los Planes Reguladores Comunales, de sus modificaciones y enmiendas, reglamentado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificado por el artículo único del presente decreto, regirá para dichos Instrumentos de Planificación Territorial que inicien su proceso de aprobación a partir de la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

No obstante lo anterior, respecto de los Planes Reguladores Comunales o sus modificaciones que hubieren sido elaborados conforme a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones modificada por el D.S. Nº 75, (V. y U.), de 2001, y que a la fecha de publicación de este decreto hubieren iniciado su proceso de aprobación, una vez concluido el proceso de exposición al público, incorporación de las indicaciones, resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente y enviado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo para el informe técnico de rigor, dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá su informe aplicándose en adelante el procedimiento establecido en los incisos séptimo y siguientes del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su texto reemplazado por el número 3 del artículo único del presente decreto. [1]

Artículo 2º Transitorio.- [2]

Disposición transitoria del D.S. 115 – D.O. 03.08.02

Artículo Primero Transitorio. - Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial o desde la fecha en que entre a operar el Registro de Revisores de Proyecto de Cálculo Estructural que mantendrá el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, si ésta fuere posterior.

Artículo Segundo Transitorio. - Durante los primeros dos años de vigencia del presente decreto las construcciones a que se refieren los números 3, 4 y 5 del artículo 5.1.25. no estarán sujetas a la obligación de contar con revisión de proyecto de cálculo estructural. [3]

Disposición transitoria del D.S. 177 – D.O. 25.01.03

Artículo Transitorio. - Durante el plazo de seis meses, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las municipalidades podrán aplicar las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en sus respectivos Planes Reguladores Comunales o Seccionales, aun cuando éstas no coincidan o se contrapongan con las establecidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1 Modificado por el número 1. del artículo 2, del D.S. 177 – D.O. 25.01.03.
2 Derogado por el número 2. del artículo 2, del D.S. 177 – D.O. 25.01.03.
3 Rectificado por D.O. 10.08.02, agrega número.

Las Municipalidades que en el mismo plazo señalado en el inciso anterior adecuaren sus Planes Reguladores Comunales o Seccionales en lo referente a clases de equipamiento, a las normas del precepto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones citado en el inciso precedente, podrán utilizar al efecto el procedimiento establecido en el artículo 2.1.13. de dicha Ordenanza General.

Vencido el plazo señalado en los incisos precedentes, las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la misma Ordenanza General.

Disposición transitoria del D.S. 259 – D.O. 16.03.04.

Artículo Primero Transitorio. - Durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las Municipalidades podrán aplicar para los efectos del nuevo inciso segundo del artículo 2.1.36. incorporado por este decreto y del inciso segundo del artículo 2.1.35. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las escalas de equipamiento y los usos de suelo actualmente consignados en los Planes Reguladores con denominaciones de Regional, Metropolitano, Intercomunal, Comunal, Vecinal, o similares, los que serán admitidos sin importar el tipo de vía que enfrenten.

Artículo Segundo Transitorio. - En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan normas sobre cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de edificación sobre el antejardín, según lo establecido en el artículo 2.7.11. incorporado por este decreto, durante el plazo de un año contado desde la fecha de publicación del presente decreto, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos. Asimismo, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros.

Artículo Tercero Transitorio. - Durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, las Municipalidades podrán continuar aplicando las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en sus respectivos Planes Reguladores Comunales o Seccionales, aun cuando éstas no coincidan o se contrapongan con las establecidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las Municipalidades que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo transitorio del decreto supremo N°177 de 2002 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 25 de enero de 2003, hayan iniciado el proceso de enmienda para actualizar las clases de equipamiento en sus respectivos Planes Reguladores Comunales, podrán durante el mismo plazo establecido en el inciso anterior, finalizar dicho procedimiento.

Vencido el plazo señalado en los incisos precedentes, las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento contenidas en el artículo 2.1.33. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.1. de la misma Ordenanza General.

Disposición transitoria del D.S. 87 – D.O. 09.09.04

Artículo Transitorio. - Lo dispuesto en el nuevo artículo 4.1.6. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones incorporado por el presente decreto, comenzará a regir una vez transcurridos 265 días desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial. [1]

Disposición transitoria del D.S. 183 – D.O. 22.03.05

Artículo Transitorio. - La modificación introducida por la letra b) del número 11 del artículo único del presente decreto al numeral 4. del artículo 4.3.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, comenzará a regir una vez transcurrido un año desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

Disposición Transitoria del D.S. 192 – D.O. 04.01.06

Artículo Transitorio. - Lo dispuesto en el artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su texto reemplazado por el numeral 2 del artículo único de este decreto, comenzará a regir una vez transcurrido un año desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

Disposición transitoria del D.S. 193 – D.O. 13.01.06.

Artículo Transitorio. - Las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial vigentes que se refieran a niveles, escalas o denominaciones similares del equipamiento, sea que dichos niveles se denominen vecinal, comunal, intercomunal, metropolitano, regional o similares, cualquiera sea su tipo, se entenderán automáticamente derogadas.

Disposición transitoria del D.S. 103 – D.O. 11.07.07.

Artículo Transitorio. - La facultad conferida por el artículo 2.6.19. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones podrá ser ejercida hasta por el plazo de dos años, contado desde la fecha de publicación del presente decreto en el Diario Oficial, conforme al procedimiento previsto en el inciso segundo del artículo 2.1.14. de dicha Ordenanza.

[1] Modificado por D.S. Nº 8 – D.O. 01.03.05, reemplaza expresión “180 días” por “265 días”.

Disposición transitoria del D.S. 99 - D.O. 06.09.08.

Artículo Transitorio. - Tratándose de terrenos que con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley Nº 20.218 hubieren sido cedidos para equipamiento de conformidad al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán inscribirse a nombre de la Municipalidad en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, conforme a lo previsto en la letra b) del artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Para estos efectos, se podrá requerir la inscripción de dichos terrenos en el Conservador de Bienes Raíces, debiendo presentar el plano de loteo y el certificado de recepción definitiva emitido en su oportunidad por el Director de Obras Municipales.

Disposición transitoria del D.S. 10 - D.O. 23.05.09.

Artículo Transitorio. - Las modificaciones introducidas al artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por el numeral 14 del artículo único del presente decreto, comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días contados desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Cursa con alcance el D.S. 10, de 2009, de Vivienda y Urbanismo
Por N°25.405 de 15.05.09 de la Contraloría General de la República.

Esta Contraloría General ha tomado razón del decreto de la suma, por el que se modifica el decreto N°47, de 1992, de ese Ministerio, que aprueba la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y cumple con hacer presente que entiende, de acuerdo a los antecedentes adjuntos -en particular, de lo indicado en la Minuta N°473, de 2009, de la Subsecretaría de esa Cartera, dirigida a esta Entidad de Control-, que la referencia que se efectúa a las “áreas de riesgo”, en el N°3 de la letra c), del artículo 2.1.10. de la aludida Ordenanza, debe entenderse efectuada a las “áreas restringidas al desarrollo urbano”, de acuerdo con la modificación que el presente decreto introduce al artículo 2.1.17., del mismo cuerpo reglamentario.

Disposición transitoria del D.S. 58 – D.O. 16.01.10. [1]

[1] Artículo transitorio derogado por D.S. 109 – D.O. 04.06.15.

Disposición transitoria del D.S. 2 – D.O. 24.03.11.

Artículo Transitorio. Durante el plazo de 4 años contados desde la fecha de publicación del presente decreto, a los permisos de edificación y recepciones definitivas de viviendas unifamiliares, destinadas a personas inscritas en el listado de damnificados del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por haber resultado afectadas por la catástrofe derivada del terremoto y/o maremoto del 27 de febrero de 2010, que se soliciten en las regiones declaradas por el D.S. N° 150, del Ministerio del Interior, de 2010, zona afectada por catástrofe, podrán acogerse a las disposiciones de este artículo.

A los permisos de edificación y recepciones definitivas de las viviendas a que se refiere el inciso anterior, sólo les será exigible el cumplimiento de las disposiciones de los planes reguladores referidas a zonas no edificables, áreas de riesgo, áreas de protección de recursos de valor natural y de valor patrimonial cultural, franjas declaradas de utilidad pública y uso de suelo, así como las normas de seguridad, habitabilidad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.

Para acogerse al procedimiento simplificado que regula el presente artículo, el propietario deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, una solicitud de permiso acompañada de los siguientes documentos:

a) Declaración simple del propietario de ser titular del dominio del inmueble.

b) Formulario único de estadísticas de edificación.

c) Plano de ubicación, plantas de arquitectura y especificaciones técnicas resumidas, suscritos por un profesional competente.

d) Documento emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo que indique que la o las viviendas serán destinadas a personas inscritas en el listado de damnificados a que se refiere el inciso primero de este artículo.

e) Informe técnico de un profesional competente, respecto del cumplimiento de las normas sobre seguridad, habitabilidad, estabilidad y de sus instalaciones interiores de electricidad, agua potable, alcantarillado y gas, cuando corresponda.

f) Proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda, de acuerdo con el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza. El proyecto de cálculo estructural deberá incluir un estudio de mecánica de suelos.

A la solicitud de recepción definitiva deberá adjuntarse un informe del profesional competente que señale que la obra fue construida conforme a las normas técnicas de construcción aplicables en la materia y al permiso de edificación aprobado.

Para otorgar los permisos y recepciones definitivas a que se refiere este artículo, no será requisito el permiso de demolición de las construcciones que hubieran sido afectadas por la catástrofe, siempre que se acompañe un informe de un profesional competente que acredite que la edificación fue destruida por la catástrofe.

Los permisos de viviendas sociales, y de viviendas cuyo valor de tasación de la construcción no sea superior a 520 unidades de fomento, calculado conforme a la tabla de costos unitarios por metro cuadrado de construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, estarán exentos del pago de derechos municipales de conformidad a lo dispuesto en el inciso final del artículo 116 bis D) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Director de Obras Municipales con el sólo mérito de la presentación de la totalidad de los antecedentes señalados, y previa verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas indicadas en este artículo, procederá a otorgar el permiso o la recepción definitiva, según sea el caso, dentro del plazo de 15 días siguientes a la presentación de la respectiva solicitud.

Con todo, en los casos de proyectos de viviendas unifamiliares tipo que cuenten con la autorización previa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo a que se refiere el párrafo primero del numeral 6.3. del artículo 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el propietario podrá solicitar el permiso de edificación a la respectiva Dirección de Obras Municipales de manera simultánea con la recepción definitiva de las obras, debiendo cumplir con las normas y requisitos que se establecen en este artículo transitorio.

Cuando las solicitudes de permiso de edificación a que se refiere este artículo se refieran a inmuebles ubicados fuera de los límites urbanos establecidos en los Planos Reguladores, deberá darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Cursa con alcance el D.S. N°2, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Por N°16.610 de 17.03.11 de la Contraloría General de la República.

Esta Contraloría General ha dado curso al documento de la suma, mediante el cual se modifica el decreto N°47, de 1992, de esa Secretaría de Estado, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en materia de normas especiales y procedimientos simplificados para construcciones en zonas declaradas afectadas por catástrofe, pero cumple con hacer presente, en relación con el artículo transitorio que se agrega al referido texto reglamentario por el N°3 del documento examinado, que entiende que la vigencia de dicha disposición transitoria se cuenta desde la fecha de publicación del decreto del epígrafe.

Cursa con alcance el D.S. N°9, de 2011, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Por N°20.105 de 01.04.11 de la Contraloría General de la República.

Esta Contraloría General ha dado curso al decreto de la suma, que modifica el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en materia de densidades y riesgo, por cuanto se ajusta a derecho, pero cumple con consignar en relación a lo anotado a continuación del numeral 2, del artículo único del citado instrumento, que el inciso cuarto del artículo 21 de la ley N°16.391, dispone que "Por excepción y en casos de urgencia, la que se hará constar en el respectivo decreto o resolución", el plazo para el trámite de "Toma de Razón" por parte de esta Sede de Control, se reducirá a cinco días, de tal manera que acorde con el criterio establecido, entre otros, en los dictámenes N°s. 18.942, de 1986, 44.370, de 1994, 31.511, de 2005, 7.759, de 2009, y 17.656, de 2011, y atendido que aquella circunstancia no se explicita en la especie, en lo sucesivo, esa cartera ministerial deberá exponer fundadamente la causal que amerita ese plazo de excepción para el examen preventivo de juridicidad.

En relación con lo anterior, cabe consignar que el decreto del epígrafe aparece dictado el 11 de febrero de 2011, e ingresado a la Contraloría General el 25 de marzo del presente año.

Disposición transitoria del D.S. 109 – D.O. 04.06.15

Artículo Transitorio. - En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, todos los edificios que se proyecten con una carga de ocupación superior a 50 personas deberán incluir, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles que contemple el proyecto, cumpliendo los requisitos de diseño y emplazamiento señalados en el citado artículo.

Esta exigencia podrá cumplirse descontando parte de los estacionamientos requeridos para automóviles, a razón de un estacionamiento de automóviles por cada 3 estacionamientos de bicicletas.

Adicionalmente se podrá descontar hasta un tercio la cantidad de estacionamientos requeridos para automóviles, en la misma proporción, por estacionamientos de bicicletas adicionales.

Cursa con alcance el D.S. N°109, DE 2014 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por N°042,472, de la Contraloría General de la República.

La Contraloría General ha dado curso al instrumento del rubro, que modifica el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en materia de ciclovías y estacionamientos para bicicletas, pero cumple con hacer presente que esta Sede de Control entiende que respecto del vocablo "Ciclovía", que se reemplaza en el artículo primero, N° 1, letra b), del acto en examen, deberá estarse a lo dispuesto en la octava definición del artículo 2° de la ley N° 18.290, de Tránsito, y no al inciso de ese precepto a que ahí se alude.

Disposición Transitoria del D.S. 50 – D.O. 04.03.16.

De conformidad a lo establecido en el inciso tercero del artículo primero transitorio de la Ley N°20.422, los edificios existentes de uso público o que presten un servicio a la comunidad, deberán efectuar las adecuaciones de accesibilidad que les permitan ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida, de acuerdo a las siguientes condiciones, establecidas acorde a lo señalado en el inciso tercero del artículo 28 de la Ley N° 20.422.

Para dicho efecto, los edificios existentes de uso público o que presten un servicio a la comunidad, que no correspondan a los contemplados en el artículo transitorio incorporado por este Decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el D.S. Nº47, (V. y U.), de 1992, deberán cumplir con los requisitos mínimos exigidos en el artículo 4.1.7. y con todas las restantes disposiciones de dicha Ordenanza que por este decreto se modifican y que les sean aplicables.

Si para cumplir con los requisitos mínimos fuese necesaria la ejecución de obras de ampliación y/o alteración, el correspondiente permiso deberá solicitarse a la Dirección de Obras Municipales, a lo menos, 180 días antes de que se cumpla el plazo máximo señalado en el inciso final del presente artículo, y una vez finalizado éste, esa entidad municipal levantará inmediatamente un acta dejando constancia de las solicitudes de permiso presentadas, debiendo remitir copia de la misma a la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Las adecuaciones de accesibilidad deberán efectuarse en un plazo máximo de 3 años, contado desde la publicación en el Diario Oficial del presente decreto.

Disposición Transitoria del D.S. 37 – D.O. 21-03-2016.

ARTÍCULO 1°: A los ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, instalados en edificios privados o públicos, que hubiesen sido recepcionados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, sólo les serán aplicables las disposiciones contenidas en los numerales 3 y 4 del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas a la mantención y certificación de dichas instalaciones, debiendo ajustarse para estos efectos a las especificaciones técnicas de sus fabricantes y a las especificaciones contenidas en el respectivo permiso de edificación, cuando las hubiere. Con todo, para esas certificaciones se deberá dar cumplimiento a lo que señalen para dicho efecto las respectivas normas técnicas oficiales vigentes. [1]

La certificación deberá efectuarse, en el mes que corresponda al último dígito del número municipal asignado al acceso principal del edificio donde se encuentran instalados los ascensores y otras instalaciones similares, conforme al siguiente cuadro:

ÚLTIMO DÍGITO DEL NÚMERO MUNICIPAL ASIGNADO AL PREDIO	MES
0	Enero - Febrero - Marzo
1	Abril
2	Mayo
3	Junio
4	Julio
5	Agosto
6	Septiembre
7	Octubre
8	Noviembre
9	Diciembre

[2]

La primera certificación a que alude el artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se efectuará una vez transcurrido el plazo establecido en los numerales siguientes:

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza expresión.
[2] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza expresión.

1. Tratándose de edificios destinados a usos distintos de vivienda, la primera certificación se realizará una vez transcurrido un año desde la publicación de este decreto en el Diario Oficial.

2. Tratándose de edificios cuyo destino principal sea vivienda, la primera certificación se realizará una vez transcurrido uno o dos años desde la publicación de este decreto en el Diario Oficial, considerando para ello la fecha de recepción definitiva del edificio. Para dicho efecto, se estará al siguiente cuadro:

Fecha de recepción definitiva del edificio	Plazo para primera certificación
Desde el año 2000	1 año
Antes del año 2000	2 años

Las certificaciones que sigan a la primera se efectuarán dentro de los plazos a que se refiere la tabla contenida en el numeral 4. del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según corresponda, contados desde la fecha de la primera certificación.

Lo dispuesto en los incisos precedentes se aplicará igualmente a los ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, instalados con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, en edificios que correspondan a obras de infraestructura ejecutadas por el Estado, a que se refiere el inciso tercero del artículo 116 del D.F.L. Nº 458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. La fecha a partir de la cual se contarán los plazos a los que aluden los incisos precedentes, será la fecha de término de las obras.

ARTÍCULO 2°: A los ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas que se instalen en edificios privados o públicos, que a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto tengan ingresada a la Dirección de Obras Municipales una solicitud de permiso de edificación, o cuenten con permiso de edificación, y no hayan obtenido la recepción definitiva, les serán igualmente aplicables las disposiciones contenidas en los numerales 3 y 4 del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas a la mantención y certificación de dichas instalaciones, debiendo ajustarse para dicho efecto, a las especificaciones técnicas de sus fabricantes y a las especificaciones contenidas en el respectivo permiso de edificación. Con todo, para esas certificaciones se deberá dar cumplimiento a lo que señalen para dicho efecto las respectivas normas técnicas vigentes.

La primera certificación y las que le sigan se efectuarán en los plazos indicados en la tabla contenida en el numeral 4. del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, contados desde la fecha de su recepción definitiva.

ARTÍCULO 3°: En cualquiera de los casos a que se refieren los artículos transitorios 1° y 2° de este decreto, junto al Certificado al que se refiere el artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberá ingresarse a la Dirección de Obras Municipales, una Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares conformada por:

1. Plano General de Ascensores a que se refiere el numeral 1 del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, singularizando cada uno de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas que corresponda, usando como base el número de rol de avalúo asignado por el Servicio de Impuestos Internos al predio al momento del permiso. [1]

2. Antecedentes a que se refieren las letras g), h), i), j) y k) del numeral 2 del artículo 5.9.5 de la aludida Ordenanza General.

En caso que los antecedentes señalados en el número 2 precedente no consten en el expediente de permiso de edificación del respectivo edificio, estos podrán ser elaborados, recopilados y/o completados por un profesional especialista, requerido especialmente para dicho efecto por el propietario. Dicha labor también podrá ser realizada por el mantenedor del edificio, o un instalador o certificador inscritos en la respectiva especialidad del Registro de la Ley N°20.296, a solicitud del propietario.

En tal circunstancia, los antecedentes correspondientes a las letras g), h) y j) de dicho artículo 5.9.5. número 2, podrán ser reemplazados, respectivamente, por:

1) Planos y Especificaciones Técnicas de cada una de las instalaciones de ascensores, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, y que contenga, según corresponda, lo siguiente:

   a) Ascensores Verticales, Inclinados o Funiculares, o Montacargas. Contendrá las principales características y dimensiones de la cabina en los siguientes aspectos:
      - Capacidad en Kg.
      - N° de Personas.
      - Velocidad Nominal.
      - N° de Paradas.
      - N° de Embarques.
      - Ancho y tipo de puertas.
      - Inclinación del plano de rodadura, cuando corresponda.

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, intercala frase.

b) Rampas o Escaleras Mecánicas: Contendrá las principales características y dimensiones de la instalación, velocidad nominal, inclinación, ancho de peldaños, según corresponda.

2) Planos de la instalación eléctrica y plano eléctrico de la línea de seguridad, conforme a la normativa vigente.

3) Declaración Jurada de las normas técnicas oficiales vigentes aplicables para la mantención y certificación de cada ascensor, montacarga y escalera o rampa mecánica.

Si las normas técnicas aludidas no abordan las características singulares de la instalación de un ascensor, montacarga y escalera o rampa mecánica, se deberá elaborar un Manual de Procedimientos e Inspecciones como alternativa a esta Declaración Jurada, debiendo incluir en aquellos aspectos no abordados por dichas normas y los procedimientos aplicables que procedan para su mantención y certificación. Dicho Manual será elaborado por el mismo profesional señalado en el inciso segundo precedente.

En esta misma circunstancia, los antecedentes correspondientes a las letras i) y k) podrán ser reemplazados, según corresponda, por antecedentes elaborados especialmente para este efecto, por el respectivo profesional especialista, mantenedor, instalador o certificador que hubiese hecho el levantamiento y completado los antecedentes requeridos para dicha Carpeta.

Para la primera certificación a la que se refieren los artículos precedentes, el propietario o el administrador, cuando corresponda, deberá poner a disposición del certificador la Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares previamente elaborada, quien cotejará que el contenido de los documentos de esta corresponda a las instalaciones sobre las que efectuará la certificación y con su identificación determinada en el Plano General de Ascensores. [1]

Se elaborarán dos ejemplares de esta Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, las cuales deberán ser entregadas por el propietario del edificio a la Dirección de Obras Municipales, incluyendo en cada una de estas copias de todos los documentos señalados en los dos incisos precedentes, suscritos por el propietario y el respectivo profesional especialista, mantenedor, instalador o certificador que hubiese hecho el levantamiento y completado los antecedentes requeridos para dicha Carpeta. El Director de Obras Municipales verificará el cumplimiento del contenido de esta Carpeta y su correspondencia con las respectivas instalaciones, incluida la identificación de estas, conforme al Plano General de Ascensores. Ambos ejemplares, junto con su contenido, serán timbrados y fechados, debiendo quedar una de estas Carpetas registrada y archivada en la Dirección de Obras Municipales y la otra archivada en el respectivo edificio. [2]

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, intercala incisos 3°, 4° y 5°.
[2] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, reemplaza frase y oración final.

La Carpeta de Ascensores e Instalaciones similares, incluyendo la primera Certificación, no podrá ser registrada y archivada cuando falte alguno de los documentos antes señalados o no haya correspondencia entre estos. [1]

ARTÍCULO 4°: Para los efectos de lo dispuesto en el numeral 4, del párrafo décimo cuarto del artículo 5.9.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en tanto las normas técnicas vigentes se actualizan para calificar los defectos encontrados en las instalaciones al momento de efectuar la inspección que antecede a la certificación, estos serán calificados como defectos graves y defectos leves:

DEFECTO GRAVE: Es todo aquél que constituye un riesgo para la seguridad de las personas, del personal técnico que mantiene las respectivas instalaciones, o de la instalación propiamente tal.

En virtud de lo anterior, será considerado como grave todo aquel defecto que altere o pueda alterar, cuando pueda causar un accidente por cizallamiento, aplastamiento, caída, choque, atrapamiento, fuego o choque eléctrico:

- Sistema de apertura de puertas, contactos de seguridad y dispositivos de enclavamiento.
- Conjunto limitador de velocidad y paracaídas del equipo.
- Sistema de frenos del equipo.
- Sistema de suspensión y polea motriz, en especial cuando estos no cumplan con las disposiciones de seguridad especificadas por el fabricante.
- Línea eléctrica o circuito de seguridad, incluidos los dispositivos de final de recorrido.

DEFECTO LEVE: Es todo aquel no calificable como grave, y que por sí solo no significa un riesgo para la seguridad de las personas, para el personal técnico que mantiene las respectivas instalaciones, o para la instalación propiamente tal.

En caso que, conforme a las normas técnicas oficiales vigentes aplicables a la respectiva instalación, hayan razones técnicas por las cuales estos defectos no puedan ser subsanados, el certificador deberá determinar fundadamente una solución alternativa para cada defecto, de carácter permanente, así como el plazo de ejecución de la misma solución, lo que deberá quedar detallado en un informe de defectos leves que se adjuntará a la Certificación.[2]

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, agrega nuevo inciso 7°.
[2] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, agrega nuevo artículo 4°.

ARTÍCULO 5°: A contar de la entrada en vigencia de este Decreto, las primeras certificaciones que deban efectuarse el año 2017 cuyo plazo preceptuado estuviere vigente dispondrán de tres meses adicionales para realizarlas. Las primeras certificaciones cuyo plazo preceptuado estuviere vencido dispondrán de un plazo adicional para realizarlas que vence el 31 de octubre de 2017. El ingreso del certificado respectivo a la Dirección de Obras Municipales, deberá ser realizado durante el mismo periodo, que les corresponda. [1]

ARTICULO 6°: La certificación de los ascensores verticales en edificios a los que se refieren los artículos transitorios 1° y 2° del presente decreto, solo podrá considerar la verificación del cumplimiento de los requisitos mínimos de diseño, instalación y operación frente a sismos, así como la instalación del sensor sísmico y su funcionamiento, una vez que hubiesen sido incorporados a las respectivas instalaciones.

ARTICULO 7°: La obligación establecida en el párrafo final del numeral 1 del artículo 4.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, relativo a la instalación de ascensores electromecánicos verticales del tipo regenerativo, o la conformación en estos tras su alteración o transformación, comenzará a regir una vez cumplidos dos años contados desde de la fecha de publicación en el Diario Oficial del presente decreto.

Cursa con alcance el D.S. N°37, de 2015 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por N°20.059, de 14 de marzo de 2016, de la Contraloría General de la República.

Esta Contraloría General ha tomado razón del documento de la suma, reingresado para su control preventivo de juridicidad el 1 de Marzo del presente año, mediante el cual se modifica el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido de adecuar sus normas conforme lo ordenado en la Ley N°20.296, publicada en el Diario Oficial de fecha 23 de Octubre de 2008, que “Establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares”, pero cumple con hacer presente que, atendido lo expuesto, tal instrumento ha sido expedido con evidente retraso.

Cabe agregar que con la misma finalidad se dictaron los decretos N°45, de 2009 y 87, de 2010, los que fueron representados por este órgano de fiscalización a través de los oficios Nos. 23.425 y 55.491, respectivamente, del año 2010, por no ajustarse a derecho.

En consecuencia, en lo sucesivo esa cartera ministerial deberá adoptar las medidas que sean necesarias para que sus actos administrativos se emitan con la debida oportunidad.

Con el alcance que antecede, se ha dado curso al singularizado instrumento.

[1] Modificado por D.S. 8 – D.O. 06.09.17, agrega nuevo artículo 5°.

Disposición Transitoria del D.S. 14 – D.O. 22-02-2018.
(Artículo primero reemplazado por el D.S. N°16 de 12-11-2020 – D.O. 18-11-2020)

Artículo primero. - Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir, conforme a los plazos que se indican a continuación, contados desde la fecha de publicación en el Diario Oficial del reglamento a que se refiere el artículo 171 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones:

a) Una vez transcurridos 18 meses: Numerales 4, 5, 9, 10, 11, 23 y la letra b. del numeral 27.

b) Una vez transcurridos 30 meses: Numerales 3, 6, 7, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, el artículo 2.8.3. que se agrega por el numeral 14 y la letra a. del numeral 27.

Lo anterior, con excepción de las modificaciones introducidas por el presente decreto al artículo 1.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y a la denominación del Capítulo 1 del Título 1 del que forma parte, así como los nuevos artículos 2.8.1. y 2.8.2. que se agregan a dicha Ordenanza, incluida la denominación del Título 2 y del Capítulo 8 del que forman parte, que tendrán vigencia inmediata.

Artículo segundo. - Los primeros planes comunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público que se elaboren en cada comuna, deberán ser sometidos por la municipalidad a una consulta pública durante treinta días, antes de iniciarse su proceso de aprobación.

Artículo tercero. - Los primeros planes intercomunales de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público que se elaboren en cada territorio intercomunal o metropolitano, deberán ser sometidos por la autoridad que los elabore a una consulta pública durante treinta días, antes de iniciarse su proceso de aprobación.

Disposición Transitoria del D.S. 10 – D.O. 17-12-2020.

Artículo primero.- El presente decreto entrará en vigencia en el plazo de 180 días, contado desde la fecha de entrada en vigencia del reglamento señalado en el artículo 3 de la ley N°21.075, sobre condiciones sanitarias que deben cumplir los sistemas de reutilización de aguas grises.

Artículo segundo.- Las disposiciones de este decreto solo serán exigibles a aquellos proyectos que cuenten o deban contar con sistemas de reutilización de aguas grises, cuyos permisos de edificación se soliciten a partir de la entrada en vigencia del mismo.

Disposición Transitoria del D.S. 57 – D.O. 06-04-2023.

Artículo primero: Las nuevas exigencias que se agregan en el presente decreto, adicionales a las incorporadas por la ley N° 21.078, no se aplicarán a los procedimientos de elaboración o modificación de Instrumentos de Planificación Territorial iniciados antes de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial. Para estos efectos, se entenderán iniciados aquellos procedimientos que a la referida fecha cuenten con un acto administrativo de inicio de procedimiento en conformidad al decreto supremo N° 32, del Ministerio del Medio Ambiente, de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, o aquel que lo reemplace, o lo acrediten mediante actos administrativos en los que conste inequívocamente la voluntad de la autoridad competente de dar comienzo a la tramitación de un proceso que concluirá con la dictación de un instrumento de planificación territorial o su modificación, sea que corresponda a alguna actuación contemplada dentro del procedimiento previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o su Ordenanza General, o correspondan a la Etapa de Preparación, tales como explicitar un Plan de Trabajo que establezca las tareas y actividades preliminares que requiere el proceso de planificación, que defina el objeto y alcance, las consideraciones metodológicas y de procedimiento, y culmine en términos técnicos de referencia y/o bases técnicas y administrativas que dan curso al desarrollo del plan, dictados por la autoridad respectiva.

Por su parte, las exigencias que incorporó la ley N° 21.078, no se aplicarán a aquellos procedimientos de aprobación o modificación de Instrumentos de Planificación Territorial y sus modificaciones que, con anterioridad a su entrada en vigencia, esto es el 15 de agosto de 2018, se hubiesen iniciado conforme a las reglas indicadas en el inciso precedente.

En los casos aludidos en el inciso anterior, los Instrumentos de Planificación Territorial, sus modificaciones o enmiendas, entrarán en vigencia previo cumplimiento de las condiciones que para cada caso corresponda, a partir de la fecha de publicación en el Diario Oficial del decreto o resolución que los aprueba, a menos que en éste se consigne una vigencia diferida, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la respectiva Ordenanza. Adicionalmente en estos casos, las copias de los documentos que se deberán archivar en las distintas reparticiones, deberán ser copias certificadas por el respectivo Ministro de Fe.

Lo dispuesto en el inciso precedente regirá sin perjuicio de la vigencia de los Instrumentos de Planificación Territorial que, estando en dicha circunstancia, se hubiesen acogido antes de la entrada en vigor del presente decreto a lo dispuesto en el artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los cuales habrán comenzado a regir a partir de la fecha de publicación de los actos administrativos promulgatorios junto a su respectiva Ordenanza en el sitio electrónico del organismo que los promulgó, según lo dispone el mencionado artículo 28 septies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.[1]

[1] Modificado por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, reemplaza artículo primero.

Artículo segundo: En tanto el Sistema de Información a que se refiere el artículo 1.4.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no se encuentre totalmente operativo para cargar la información en línea en cada Dirección de Obras Municipales, o en aquella Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que otorgue permisos en reemplazo de las anteriores, éstas deberán enviar, según proceda, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de los primeros 15 días de cada mes la información correspondiente al mes inmediatamente anterior en conformidad a las instrucciones que para ello imparta la División de Desarrollo Urbano del aludido Ministerio.

La información que deberá remitirse, será la siguiente:

1. Listado de solicitudes ingresadas referidas a:

   a) Anteproyectos de permisos de loteo y edificación de obra nueva.
   b) Permisos de edificación de obra nueva.
   c) Permisos de loteo.
   d) Modificaciones de proyecto de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o anteriores.
   e) Recepciones definitivas totales o parciales de cualquiera de las actuaciones de los literales b) o c) anteriores.

2. Listado de anteproyectos aprobados, permisos otorgados, modificaciones de proyectos aprobadas, y recepciones definitivas totales o parciales otorgadas, referidas al numeral anterior de este artículo.

Artículo tercero: Aquellos Instrumentos de Planificación Territorial que hayan cumplido o cumplan 10 años de vigencia dentro de los dos años siguientes a la publicación de este decreto, deberán efectuar el procedimiento de actualización contemplado en el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dentro del plazo máximo de dos años señalado.

Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de contabilización del plazo de 10 años indicado en el inciso anterior, no se considerarán las modificaciones al Instrumento de Planificación Territorial, salvo que dichas modificaciones, individualmente consideradas, hayan alterado el uso de suelo en, al menos, 50% de la superficie del Plan.

En aquellos casos que, luego de efectuar el procedimiento a que se refiere el artículo 2.1.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se determine que la actualización del Instrumento de Planificación Territorial requiere una modificación integral que lo reemplace y derogue, el plazo máximo para la total tramitación del

procedimiento para llevarla a cabo se extenderá en cinco años, contados desde la publicación del presente decreto. [1]

Artículo cuarto: Sólo en aquellos casos en que el organismo que promulgó el Plan no cuente con un sitio electrónico propio, los avisos a que se refiere el artículo 2.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, deberán especificar el sitio electrónico del órgano de la Administración del Estado en el que estará disponible la documentación.

Cursa con alcance el D.S. N°57, de 2018 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por N°E325313, de 23 de marzo de 2023, de la Contraloría General de la República.

La Contraloría General ha dado curso al instrumento de la suma, que modifica el decreto N°47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con el objeto de adecuar sus normas a la ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano y a la ley N° 21.074, sobre Fortalecimiento de la Regionalización del País.

No obstante, cumple con hacer presente que la referencia efectuada en la letra d) del numeral 1 del inciso primero del artículo 2.1.10. de la OGUC que se reemplaza –contenido en el punto 14, acápite 14.1. del decreto en examen–, debe comprenderse realizada al artículo 2.1.10. bis de ese texto reglamentario.

Con el alcance que antecede, se ha tomado razón del acto administrativo del rubro.

Disposición Transitoria del D.S. 30 – D.O. 15-04-2023.

Artículo transitorio: Las disposiciones contenidas en el numeral 10 del artículo 2.2.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas a la exigencia de contemplar servicios higiénicos en los proyectos allí descritos, comenzarán a regir una vez transcurridos veinticuatro meses desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

Disposición transitoria del D.S. Nº 28 - D.O. 23.01.26

Artículo primero. Las modificaciones introducidas por el presente decreto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones comenzarán a regir una vez transcurridos treinta días corridos desde la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

[1] Modificado por D.S. 4 – D.O. 06.02.26, agrega inciso tercero.

Artículo segundo. Las normas contenidas en los Capítulos 2, 3 y 4 del Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones solo serán aplicables a las solicitudes ingresadas ante las Direcciones de Obras Municipales a contar de la entrada en vigencia de este decreto.

Artículo tercero. Las propuestas de modificaciones a planes reguladores comunales acogidas al artículo 27 del decreto supremo N° 104, de 1977, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado del Título I de la ley N° 16.282, sobre disposiciones permanentes para casos de sismos o catástrofes y sus modificaciones, y que hayan ingresado su propuesta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo con anterioridad a la publicación de este decreto en el Diario Oficial, no le serán aplicables las normas contenidas en el Capítulo 1 del Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Disposición transitoria del D.S. Nº29 - D.O. 14.02.26.

Artículo primero.- La incorporación de normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas de interés público serán exigibles para los instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal y comunal, modificaciones integrales o actualizaciones de tales instrumentos, y en los planes seccionales que establezcan normas para zonas residenciales, que encontrándose en trámite no hayan iniciado su proceso de aprobación a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la ley N° 21.450, conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para el caso del nivel comunal, o según el inciso segundo del artículo 36 de la misma ley, para aquellos del nivel intercomunal. La forma en que se dé cumplimiento a esta exigencia deberá explicitarse en la Memoria Explicativa del Plan.

No obstante, las exigencias, procedimientos, u otras disposiciones establecidas a través de este decreto, adicionales a aquellas consideradas en el texto expreso de la ley N° 21.450 y del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto aprueba la nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones, tales como lo referido al contenido del diagnóstico territorial agregado en el inciso primero numeral 1 de la letra c) del artículo 2.1.8., el artículo 2.1.3. bis y artículo 2.1.13. ter, no serán exigibles a los procedimientos de elaboración o modificación de instrumentos de planificación territorial que a la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial cuenten con un acto administrativo que acredite el inicio de la elaboración o modificación respectiva. Dicho acto administrativo es aquel en el que conste inequívocamente la voluntad de la autoridad competente de dar comienzo a la tramitación de un proceso que concluirá con la dictación de un instrumento de planificación territorial o su modificación, aun cuando sea de aquellos que corresponden a la

Etapa de Preparación, según lo establecido en la circular Ord. N° 180 de fecha 14 de abril de 2020, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (DDU 430).

Artículo segundo.- La modificación introducida al inciso séptimo del artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, será aplicable a todos los procedimientos que obtengan el acuerdo del concejo municipal para someter el anteproyecto al proceso de participación ciudadana, conforme con lo establecido en el inciso cuarto del artículo 2.1.11. de la mencionada Ordenanza, con posterioridad a la fecha de publicación de este acto administrativo en el Diario Oficial.

Disposición transitoria del D.S. Nº10 - D.O. 23.02.26

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. Las disposiciones de este decreto comenzarán a regir transcurridos 60 días contados de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, las cuales solo serán aplicables respecto de solicitudes y presentaciones ante las Direcciones de Obras Municipales que se realicen con posterioridad a su entrada en vigencia. Sin perjuicio de lo anterior, las disposiciones que habiliten la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas en zonas que hubiesen sido decretadas afectadas por catástrofe comenzarán a regir a partir de la publicación del presente decreto en el Diario Oficial.

En el plazo de 60 días, señalado en el inciso anterior, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicará en su sitio electrónico los formularios de declaraciones juradas elaborados por la División de Desarrollo Urbano.

Cursa con alcance el decreto N° 10, de 2025, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por N° OF25144/2026.- Santiago, 5 de febrero de 2026.

Esta Contraloría General ha dado curso al instrumento del epígrafe, que modifica el decreto N° 47, de 1992, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en materia de técnicas habilitantes alternativas al permiso o autorización para la ejecución de obras, en los términos que indica.

No obstante, considerando que las disposiciones que habilitan la ejecución de obras mediante la presentación y archivo de declaraciones juradas regirán a partir de la publicación del decreto en estudio respecto de las zonas que hubieren sido decretadas como afectadas por catástrofe, esta Sede de Control entiende que ese Ministerio publicará en la misma oportunidad, en su sitio electrónico, los formularios de declaraciones juradas elaborados por su División de Desarrollo Urbano.

Disposición transitoria del D.S. Nº5 - D.O. 22.05.26

DISPOSICIÓN TRANSITORIA. - Las disposiciones de este decreto comenzarán a regir transcurridos treinta días contados de la fecha de su publicación en el Diario Oficial, las cuales solo serán aplicables respecto de solicitudes y presentaciones ante las Direcciones de Obras Municipales que se realicen con posterioridad a su entrada en vigencia.

Disposición transitoria del D.S. Nº68 - D.O. 02.10.26

Artículo Transitorio. - Los propietarios de proyectos que cuenten con permiso de edificación otorgado con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, y que a esa fecha no hayan obtenido la recepción definitiva de las obras respectivas, podrán acogerse a las disposiciones del presente decreto, para cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente solicitud de modificación de proyecto según lo dispuesto en el artículo 5.1.17.

Para estos efectos, se entenderá que el propietario se acoge a las nuevas normas cuando la modificación solicitada contemple un aumento de la superficie edificada autorizada en el permiso original, el cual, no obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 5.1.18., en ningún caso podrá ser superior al 20% de dicha superficie, y siempre que no se incorporen nuevos destinos no admitidos por las normas vigentes al momento de solicitar la modificación.

En lo demás, y en cuanto resulte compatible con la naturaleza de esta disposición transitoria, se aplicarán las reglas contenidas en el artículo 5.1.18. de la presente Ordenanza.

La facultad establecida en este artículo podrá ejercerse dentro del plazo de dos años contado desde la entrada en vigencia del presente decreto, transcurrido el cual los permisos deberán ajustarse íntegramente a las normas vigentes al momento de su otorgamiento.