

CUADRO NORMATIVO ABREVIADO

**Llamado para proyectos en la modalidad Construcción en Nuevos Terrenos en Dos Fases,
con Autoconstrucción e Industrialización – Resolución Exenta N° 249 de 2025 - Fondo
Solidario de Elección de Vivienda, D.S. N°49, (V. y U.), 2011**

El presente instrumento establece estándares arquitectónicos mínimos para el diseño del loteo y las viviendas del Llamado que se aprueba por la presente Resolución.

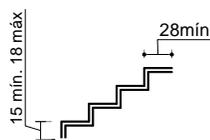
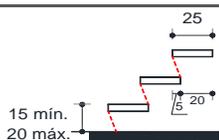
1. ESTÁNDAR TÉCNICO VIVIENDAS

Para cada recinto se ha definido una superficie útil, un ancho y la cabida de un mobiliario mínimo. Los recintos podrán considerar áreas que no cumplan con el ancho mínimo, sin embargo, éstos no serán considerados para el cumplimiento de la superficie útil mínima. La superficie mínima no puede ser obtenida por medio de la suma de superficies separadas dentro del recinto.

1.1 REQUERIMIENTOS GENERALES POR RECINTO		
Recinto	Superficie Mín. (m ²)	Ancho Mín. (cm)
a. Estar - comedor	9,40	210
b. Dormitorio principal	7,20	260
c. Segundo dormitorio y siguientes	7,00	220
d. Baño	2,50 sin Lavadora	110
	3,50 con Lavadora	
e. Cocina	4,00 sin Lavadora	130
	5,00 con Lavadora	

Ver nota letra g) y k), del punto 1.4

1.2 ESCALERAS	
En proyectos que incluyan escaleras, los requerimientos serán los siguientes:	
Ancho (cm)	Corte
a. Interiores de la vivienda*	70
b. Exteriores de la vivienda	90**
c. En viviendas para personas con discapacidad	90



* Escaleras interiores se permiten hasta 2 abanicos de 3 peldaños c/u.

**Sin perjuicio de lo señalado en la OGUC para escaleras comunes.

1.3 PUERTAS	
Las hojas de puertas serán de 200 cm de altura y su ancho variará según el siguiente cuadro:	
	Para personas con discapacidad
a. Interiores	70 cm
b. Exteriores*	85 cm
	90 cm

*Incluye puerta a logia, si aplica.

En el caso de proyectos donde aplique el subsidio de Densificación en Altura, o edificación colectiva, el ancho libre de paso será de 90 cms., según lo indicado en la OGUC.

1. 4. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO

ACCESO Y CIRCULACIONES

a) Las dimensiones y superficies del presente documento son libres y útiles. Éstas no podrán ser disminuidas o interrumpidas por elementos asociados a soluciones constructivas o artefactos adicionales. Se podrá aplicar un rango máximo de tolerancia de hasta 2% en las dimensiones de los recintos, siempre respetando la apertura de puertas, ancho mínimo de circulaciones y escalera.

b) La puerta principal de la vivienda permitirá el acceso por el Estar-comedor. No se podrá acceder a la vivienda por baños o dormitorios, sean estos últimos construidos o proyectados. Además, la puerta principal no podrá estar ubicada total o parcialmente, en el área que define el recinto Cocina, salvo en casos justificados de pertinencia cultural.

c) La puerta de acceso al patio podrá ubicarse en el Estar-comedor, la Cocina o alguna circulación de la vivienda, siempre que converja a una zona exterior distinta a la de la puerta principal. El acceso principal al patio no se hará a través de baños ni dormitorios, sean estos últimos construidos o proyectados.

d) Sólo se podrá acceder a los Dormitorios, el Baño y la Cocina, a través del Estar-comedor o de alguna circulación de la vivienda. En viviendas con adultos mayores o personas con discapacidad, se podrá acceder al baño a través del dormitorio respectivo.

e) Las circulaciones deben conectar el acceso principal de la vivienda con el acceso a los recintos: Comedor, Cocina, escalera (si corresponde), Baño, y Dormitorios. Toda circulación de la vivienda deberá tener un ancho mínimo libre de 70 cm. No obstante, cuando se encuentre confinada entre dos paramentos verticales, éstos no podrán estar a menos de 80 cm., al igual que las circulaciones entre recintos. En el caso de considerar balcón, su ancho mínimo libre será de 70 cm.

f) Se deberá asegurar la apertura de puertas a lo menos en 90°, libre de cualquier elemento o artefacto.

RECINTOS

g) Los dormitorios deberán asegurar una superficie poligonal interior y un ancho mínimo, según lo dispuesto en la tabla inserta en el punto 1.1, precedente, independiente de las formas de dichos recintos. Opcionalmente la suma de las superficies del Dormitorio Principal y los siguientes podrán distribuirse entre ellos, siempre que cada uno de los recintos resultantes tenga una superficie libre interior no menor a 7,10 m², cuyo lado mínimo no sea inferior a 260 cm.

h) Los recintos Estar y Comedor se pueden integrar al recinto Cocina, pero cada uno de ellos debe cumplir con sus requerimientos mínimos de mobiliario y áreas de uso.

i) La cocina, esté integrada o no al estar, deberá disponer sus artefactos y mobiliario como una agrupación de uso, la que se entenderá como un polígono donde se inscribe el mobiliario y sus respectivas áreas de uso. Este recinto, no podrá constituirse como una circulación obligada dentro de la vivienda. Deberá contemplar además una puerta de salida al exterior o logia si corresponde, distinta a la puerta de acceso.

j) En las viviendas que presenten Logia el acceso debe hacerse a través de la cocina, mediante una puerta-ventana. En este recinto se debe incluir, además, el calefón y el gabinete de los cilindros de gas de al menos 15 l., si corresponde.

MOBILIARIO Y ARTEFACTOS

k) Cada recinto Dormitorio deberá considerar un módulo de closet de un ancho mínimo de 100 cm., una profundidad de 60 cm. y altura mínima de 140 cm. La superficie de closets siempre será adicional a la superficie del recinto.

l) El artefacto cocina no podrá ubicarse contiguo al artefacto refrigerador.

m) La instalación para la lavadora debe realizarse en Baño, Cocina, Patio o Logia si corresponde.

n) Bajo la escalera de la vivienda sólo se podrá ubicar mobiliario de closet o despensa.

o) La Cocina deberá considerar un módulo de despensa de un ancho mínimo de 50 cm., una profundidad de 60 cm. y altura mínima de 140 cm., la que podrá estar ubicada en otro recinto de la vivienda, con acceso desde una circulación.

2. ESPACIOS Y USOS MINIMOS PARA VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD QUE APLIQUEN SUBSIDIO DE MOVILIDAD REDUCIDA.

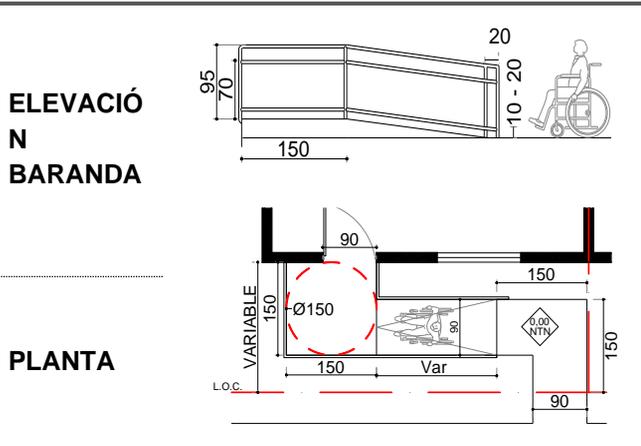
En el caso de las viviendas industrializadas, las modificaciones propuestas para atender las necesidad especiales de movilidad y en general de discapacidades descritas en el llamado respectivo, deberán contar con la aprobación de la División Técnica de Estudio y Fomento Habitacional.

En todas las viviendas donde se aplique el subsidio complementario para personas con discapacidad del art. 35 letra f) del D.S. N°49, (V. y U.), de 2011, además de cumplir con los requerimientos establecidos para la generalidad de las viviendas del programa, se deberá cumplir con las condiciones especiales detalladas a continuación:

2.1 REQUERIMIENTOS GENERALES POR RECINTO					
Recinto	Superficie Mín. (m ²)	Ancho Mín. (cm)	Mobiliario/Artefactos		
			Tipo	Ancho (cm)	Fondo (cm)
Dormitorio Principal	10,5	300	1 cama	150	200
			2 veladores	50	50
			1 módulo de closet	100	60
			1 área de giro	Ø 150	
Segundo Dormitorio Módulo A	9,5	270	2 camas	90	200
			1 o 2 veladores	50	50
			1 módulo de closet	100	60
			1 área de giro	Ø 150	
Segundo Dormitorio Módulo B	8,4	240	2 camas	90	200
			2 veladores	50	50
			1 módulo de closet	100	60
			1 área de giro	Ø 150	
Estar	4,8	200	1 Sofá	90	200
			1 Área de giro	Ø 150	
Comedor	5,2	200	1 Mesa	120	70
			4 Sillas (adyacentes a la mesa)	60	60
Baño	2,5 sin Lavadora	150	Inodoro	80	70
	3,5		Ducha	90	120
			Lavamanos	80	40
			Lavadora	70	60
	con Lavadora		Espacio Libre de Transferencia	80	120
Cocina	7,9 sin Lavadora	155	Artefacto Cocina	70	65
	9		Lavaplatos	80	50
			Refrigerador	70	65
			Mesa de Cocina	80	50
	con Lavadora		1 área de giro	Ø 150	

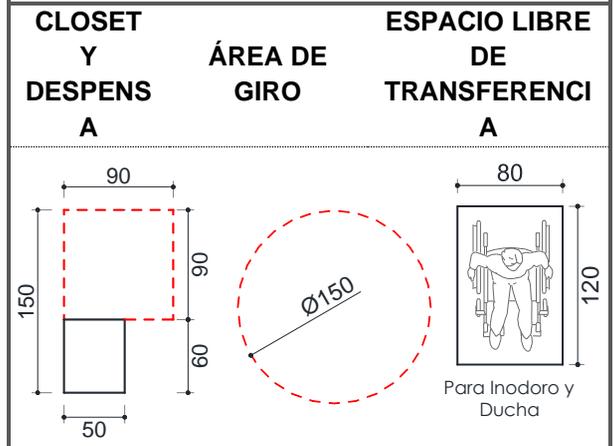
2.2 RAMPAS DE ACCESO

Cuando el área de ingreso se encuentre a desnivel con la vereda, se deberá consultar una rampa, la cual deberá cumplir lo establecido en la OGUC, de acuerdo al siguiente estándar:



2.3 MOBILIARIO/ÁREAS DE USO

Se deberá considerar las siguientes medidas para los ítems descritos a continuación:



2.4. CONDICIONES DE DISEÑO GENERALES

ACCESO Y CIRCULACIONES

a) Las viviendas deberán ser accesibles desde el espacio público hasta la puerta de entrada mediante una ruta accesible, libre de obstáculos, pavimentada y de un ancho mínimo de 90 cm, contemplando un espacio según lo dispuesto en el punto 2.2. de la tabla precedente, si corresponde.

b) No se permitirán escaleras en viviendas para personas con discapacidad donde aplique el subsidio para movilidad reducida, salvo en casos por requerimientos de superficie y de carácter excepcional y justificado, de tipologías en CSP y DP, previa evaluación del SERVIU.

c) La puerta de acceso debe ser resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m., y deberá contemplar manilla tipo palanca a una altura de 95 cm.

RECINTOS

d) Se debe considerar a lo menos 1 dormitorio para uso y maniobra de personas con movilidad reducida.

e) En el área de uso del Comedor, se deberá contemplar un diseño adecuado para el giro y maniobra de la silla de ruedas.

f) Si el proyecto contempla logia, se deberá considerar una circulación libre de ancho 110 cm. Si la lavadora se ubica en la logia, dicho recinto deberá incorporar un área de giro adicional de 150 cm. De diámetro.

MOBILIARIO Y ARTEFACTOS

g) Para el Baño, se debe contemplar un área de giro de la silla de ruedas, que puede incluir el espacio libre bajo el lavamanos y/o el espacio de transferencia al inodoro y a la ducha.

h) En el recinto de cocina, el mobiliario de trabajo y el lavaplatos deberán tener una altura máxima de 80 cm y considerar alturas libres de 70 cm. Entre el nivel de piso y la cara inferior del artefacto o mueble. En la cocina, la distancia entre mobiliario que se enfrenta no debe ser inferior a 90 cm.

i) El lavamanos deberá estar ubicado a una altura máxima de 80 cm., y deberá permitir la aproximación frontal de un usuario en silla de ruedas, por lo que deberá existir un espacio libre bajo cubierta de 70 cm. La descarga deberá ir adosada al muro. Si el lavamanos se encuentra contiguo a un plano vertical, deberá desplazar su eje a 45 cm. Del mismo, ampliando su área de uso de 70 cm. A 80 cm. De ancho.

k) El inodoro deberá considerar un espacio de transferencia lateral de 120 cm. Por 80 cm. Y estar ubicado a una distancia mínima de 40 cm desde su eje al plano vertical inmediato, y podrá ser compartido con la ducha. La altura del inodoro será de 46 a 48 cm.

l) En vez de tina se instalará una ducha considerando un espacio de transferencia lateral 120 cm. Por 80 cm. La superficie debe estar recubierta por un material antideslizante. La challa será de tipo teléfono y debe ser instalada a 1,20 m. como máximo, desde el NPT. Se dispondrá un espacio de 45 x 45 cm. Para un asiento en la ducha, el cual debe tener una altura de 46 cm., pudiendo ser fijo, abatible o movable. Si el asiento fuese fijo, deberá poder alcanzarse la grifería desde esa posición.

m) El recinto de baño deberá contar con barras de seguridad o de apoyo, al costado del inodoro y en el receptáculo de ducha, de material antideslizante y anticorrosivo y de anclaje resistente, de acuerdo a lo dispuesto en el Itemizado Técnico de Construcción respectivo.

n) Para los módulos de closet, se deberá considerar el área de uso según graficada en el punto 2.3. del presente documento. El closet tendrá puertas correderas con tirador. La barra para colgar ropa y cajones deben ubicarse a una altura máxima de 1,20 m. de acuerdo a art. 6.4.2 OGUC.

3. OBRAS EN VIVIENDAS PARA PERSONAS CON OTRAS DISCAPACIDADES

A continuación, se dispone de un set de obras que se podrán ejecutar para atender necesidades de personas que tengan discapacidades distintas a la movilidad reducida como lo son discapacidad visual, auditiva, sensorial, intelectual o trastorno del espectro autista. De acuerdo con el diagnóstico propio de cada grupo familiar es que se definirá el conjunto de obras para atender las necesidades de la persona. Las obras por ejecutar podrán ser del siguiente listado o propuestas por la Entidad Patrocinante con la aprobación del SERVIU respectivo, siempre enmarcadas dentro del rango presupuestario determinado por el subsidio específico.

3.1 Soluciones Constructivas

a) Pisos blandos para protección de NNA o TEA, mediante la instalación de palmetas de Caucho.

b) Instalación de estantes para mantener medicamentos y productos tóxicos fuera del alcance de NNA.

c) Instalación de persianas o cortinas Blackout, postigos u otras para el control lumínico para personas con discapacidad intelectual, sensorial o TEA

d) Fabricación o instalación de un escondite o espacio vestibular para NNA, como lo puede ser una carpa, hamaco u otro, al interior de una de las habitaciones y que pueda ser controlado por padres o cuidadores.

e) Instalación de pasamanos, y todos sus complementos, que defina rutas seguras y accesibles en zonas como pasillos o escaleras.

f) Apertura de lucarnas o vanos de ventanas más grandes para aumentar el ingreso de luz natural a la vivienda para personas con discapacidad visual.

g) Reformulación de escaleras, incorporando contra huella cerrada, superficie de goma antideslizante, cantos de color o cierre del espacio residual bajo escalera.

h) Instalar cubrepisos y pavimentos que guíen al usuario a través del cambio de textura o tono en identificar los distintos espacios

3.2 Soluciones de Estandar

a) Cambiar toda la quincallería de pomo a palanca, incluyendo griferías, tiradores de muebles, entre otros.

b) modificar altura de muebles de cocina y baño, artefactos y otros; eliminar uso de pedestal en lavamanos y en general, reformular la altura y ancho de superficies de uso de muebles para permitir aproximación autónoma a las actividades de cocina y baño.

c) Instalación de rejas de seguridad en ventadas, puertas reforzadas o ventanas antivandálicas o de seguridad, resistentes a golpes y protección de personas que se vean afectadas por ataques de ira.

d) Instalación de pavimentos que hagan predecible e intuitivo el uso de cocina y baño para discapacidades visuales o intelectuales, a través de pisos con textura o cambio de color.

e) Instalación de accesorios que hagan predecible, intuitivo y alcanzable el uso de los distintos recitos, como lo son interruptores y enchufes de contraste respecto al muro, con pulsadores de gran tamaño o cambio de altura de estos.

4. ESTÁNDAR TÉCNICO CONJUNTO HABITACIONAL

- 4.1. Tratándose de casos en que se opte por una solución de Pequeños Condominios de hasta 3 viviendas, los lotes en que éstos se desarrollen deberán tener una superficie mínima de 200 metros cuadrados, considerando deslindes de a lo menos 10 metros de frente por 20 metros de fondo.
- 4.2. No se aceptarán pasajes de menos de 8 metros entre líneas oficiales.
- 4.3. Las viviendas deberán tener una superficie final de a lo menos 55 metros cuadrados, incluyendo la unidad sanitaria cuando corresponda, y deberá contar con a lo menos 3 recintos consistentes en sala multiuso estar comedor, que podrá incluir la cocina, un dormitorio para una cama de 2 plazas, y un baño con inodoro, lavamanos y ducha, con las excepciones de lo indicado en este mismo llamado .Con todo, el programa arquitectónico de recintos podrá adicionar recintos habitacionales de acuerdo a las necesidades que se identifiquen en el diagnóstico de las familias que forman parte del grupo, incluyendo elementos de accesibilidad universal en las viviendas cuando se requiera.
- 4.4. En caso de proponerse agrupamientos pareados o continuos, u otra modalidad que comparta muros divisorios entre unidades, éste podrá ejecutarse en la Fase Loteo y Urbanización.
- 4.5. En el caso de que el proyecto considere un área de juegos infantiles, ésta deberá considerar sombreaderos en toda su extensión, así como pisos de caucho o similar. Además, se deberá conformar toda la superficie destinada a áreas verdes del proyecto, con ornamentación, tratamiento de pavimentos, o plantaciones adecuadas y con eficiencia hídrica, no aceptándose superficies sin tratar.
- 4.6. Cuando corresponda, los proyectos que se emplacen en zonas donde se encuentren vigentes Planes de Descontaminación Atmosférica del Ministerio de Medio Ambiente, así como aquellos donde las exigencias de éstos para viviendas nuevas comiencen a regir en fecha posterior a su calificación, pero dentro del año del presente llamado, deberán incorporar dicho estándar o, en su defecto podrán implementarlo cuando apliquen las instrucciones que dicte este Ministerio en materia de estándar de acondicionamiento térmico para viviendas nuevas, las que estarán publicadas en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la sección web respectiva (www.minvu.cl/postulacion/llamado)
- 4.7. A su vez, aquellos proyectos que se desarrollan en áreas declaradas latentes o saturadas y que deban ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme lo establece el reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, aprobado mediante el D.S. N°40, del Ministerio del Medio Ambiente, del año 2012, deberán cumplir con las exigencias resultantes de esa evaluación, destinadas a mitigar la emisión de material particulado.
- 4.8. Tratándose de Megaproyectos, acogidos a la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se deberán considerar copropiedades o subadministraciones de hasta un máximo de 160 viviendas cada una, coincidentes con la distribución en etapas propuesta.
- 4.9. Todas las obras de Urbanización a desarrollarse en la etapa respectiva podrán ser soterradas y cumplir con las normas específicas vigentes que regulen dichas instalaciones.
- 4.10. En la Fase de Loteo y Urbanización se podrá desarrollar y ejecutar las instalaciones y obras indicadas desde la letra a) a la i) del artículo 27 D.S. N°167, de 2016, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. Se deberá cumplir con todas las normas indicadas en dicho reglamento que permitan la correcta materialización de las obras individualizadas en las letras antes mencionadas, con el objetivo de contar con infraestructura para telecomunicaciones.