



Tipo Norma	:Decreto 75
Fecha Publicación	:25-06-2001
Fecha Promulgación	:25-05-2001
Organismo	:MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:MODIFICA DECRETO N° 47, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES
Tipo Versión	:Ultima Versión De : 21-07-2003
Inicio Vigencia	:21-07-2003
Id Norma	:186911
URL	: http://www.leychile.cl/N?i=186911&f=2003-07-21&p=

MODIFICA DECRETO N° 47, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Santiago, 25 de mayo de 2001.- Hoy se decretó lo que sigue:

Núm. 75.- Visto: El D.F.L. N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el D.L. N°1.305, de 1975; la ley N° 16.391 y las facultades que me confiere el artículo 32 número 8° de la Constitución Política de la República de Chile,

D e c r e t o :

Artículo único.- Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por D.S. N° 47 (V. y U.), de 1992, en la siguiente forma:

1.- Sustitúyese el artículo 1.1.1. por el siguiente :

"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.

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 e instituciones ligadas al ámbito del urbanismo y la construcción, llevando un registro de su participación en esta materia."

2.- Sustitúyense en el artículo 1.1.2. la definición de los siguientes vocablos:

"Alteración": cualquier supresión o adición que afecte a un elemento de la estructura o de las fachadas de un edificio y las obras de restauración, rehabilitación o remodelación de edificaciones."

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

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

"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."

"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."

"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."

"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."

"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.

"Densidad neta": Número de unidades por unidad de superficie, siendo esta 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.

"Edificio": toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino."

"Espesor de un muro": la dimensión de la sección de un muro, medida en forma transversal al plano de éste."

"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."

"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."

"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."

"Lote": superficie de terreno continua resultante del proceso de subdivisión del suelo o de la fusión de dos o más sitios o lotes."



"Muro cortafuego": aquel que cumple con el tiempo mínimo de resistencia al fuego requerido según el caso, que separa y aísla dos partes de un mismo edificio o de edificios contiguos."

"Muro soportante": aquel que forma parte de la estructura de un edificio y resiste una carga determinada, además de su propio peso."

"Normas urbanísticas": todas aquellas disposiciones de carácter técnico que determinen los usos de suelo, la capacidad máxima de edificación, las franjas afectas a utilidad pública o restricción, el estándar de estacionamientos y las demás que rigen a subdivisiones, loteos, urbanizaciones y edificaciones contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en esta Ordenanza, en los Instrumentos de Planificación Territorial o cualquier otra norma de este mismo carácter que afecte a un predio."

"Obra menor": modificaciones de edificios existentes que no alteran la estructura o las fachadas y ampliaciones de edificaciones cuando la superficie a ampliar no represente más de un 20% de la existente, no supere los 100 m² y no comprometa construcciones vecinas."

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

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

"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."

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

"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."

"Suelo natural": estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él."

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

"Taller": edificio o parte de él destinado a trabajos manufacturados o artesanales, que puede contemplar artefactos o máquinas de apoyo a dichas labores."



"Urbanizar": ejecutar 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 lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno."

"Vivienda": edificación o unidad destinada al uso habitacional."

3.- Agréganse en el artículo 1.1.2., en el lugar alfabético que les corresponda, los siguientes vocablos y sus definiciones:

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

"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."

"Area de extensión urbana": área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial destinada a la extensión del área urbana."

"Area rural": área territorial establecida en los Instrumentos de Planificación Territorial que está fuera de los límites urbanos o de extensión urbana en su caso."

"Area urbana": área territorial destinada a acoger usos urbanos, comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por los Instrumentos de Planificación Territorial."

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

"Area verde pública": bien nacional de uso público que reúne las características de área verde."

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

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

"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."

"Carga de ocupación": relación del número máximo de personas por metro cuadrado de superficie útil, para los efectos del cálculo de los sistemas de evacuación, según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos."

"Centro comercial abierto": conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común, cubierta o descubierta, abierta lateralmente al exterior."



"Centro comercial cerrado" (Mall) : edificación cerrada que contempla un conjunto de locales comerciales conectados a un área de uso común interior."

"Centro de servicio automotor": recinto destinado a la prestación de servicios para vehículos que no signifiquen labores de taller mecánico."

"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."

"Construcción": obras de edificación o de urbanización."

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

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

"Desmante": rebaje de terrenos no rocosos en la ladera de un cerro, que no requiere refuerzo estructural."

"Distanciamiento": distancia horizontal mínima entre un deslinde y el punto más cercano de una edificación."

"Ducto" (Shaft) : conducto técnico generalmente destinado a contener las instalaciones de un edificio."

"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."

"Edificio con protección activa": aquel que cuenta con un sistema automático de extinción de incendio diseñado y recepcionado por un profesional competente."

"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."

"Equipamiento": construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala."

"Espacio público": bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros."

"Estación de servicio automotor": lugar destinado a servicios de lavado y lubricación de automóviles, con o sin venta minorista de combustibles líquidos."

"Estudio de ascensores": evaluación de cargas, flujos y demás aspectos técnicos que determinan las características de diseño de la instalación de ascensores, para satisfacer las necesidades de un proyecto de edificación, suscrito por un profesional especialista o por el fabricante."

"Estudio de carga combustible": evaluación de los



materiales, elementos, componentes, instalaciones y contenidos de un edificio, realizada conforme a la norma NCh 1916, suscrito por un profesional especialista."

"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."

"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."

"Fachada": cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio."

"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."

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

"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."

"Instrumento de Planificación Territorial": vocablo referido genérica e indistintamente al Plan Regional de Desarrollo Urbano, al Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, al Plan Regulador Comunal, al Plan Seccional y al Límite Urbano."

"Local": recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado."

"Loteo de terrenos": proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de sitios resultantes, que requiere la ejecución de obras de urbanización."

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

"Modificación de proyecto": variantes, alteraciones o cambios que se solicite introducir a un proyecto o a una obra de construcción entre la fecha del permiso y la recepción definitiva de las obras, signifiquen o no un aumento de superficie, o cambios en la clasificación o destino de las construcciones."

"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."

"Norma técnica": la que elabora el Instituto Nacional de Normalización (INN)."

"Norma Técnica Oficial": la elaborada por el Instituto Nacional de Normalización, aprobada por decreto supremo."

"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."

"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."

"Obra nueva": la que se construye sin utilizar partes o elementos de alguna construcción preexistente en el predio."

"Ochavo": chaflán que se aplica a un edificio o cierre 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."

"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."

"Patrón Nacional de Información Territorial": Herramienta del Sistema de Información Territorial que sistematiza el manejo de información territorializable, identificando y perfeccionando aquella que se requiere en los distintos niveles de planificación."

"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 aquel 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."

"Predio remanente": sitio cuya superficie es inferior a la subdivisión predial mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial."

"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."

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

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

"Reconstrucción de un inmueble": volver a construir total o parcialmente un edificio o reproducir una construcción preexistente o parte de ella que formalmente retoma las características de la versión original."

"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.".

"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.".

"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.".

"Retranqueo": escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio hacia el interior del predio.".

"Saldo predial": sitio cuya superficie o frente, por efecto de una expropiación o cesión obligatoria, resulta menor a la subdivisión o frente predial mínimos establecidos en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.".

"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.".

"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.".

"Sistema de Información Geográfica" (SIG): Herramienta informática que permite el manejo de información planimétrica georeferenciada en interacción con bases de datos asociadas.".

"Sistema de Información Territorial" (SIT): Sistema implementado como plataforma para el almacenamiento y difusión de información territorializable.".

"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.".

"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.".

"Superficie común": superficie edificada de uso común calculada hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.".

"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.".

"Superficie servida": superficie útil que se sirve de los sistemas de evacuación.".

"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."

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

"Taller mecánico": recinto destinado a la reparación y mantención de vehículos."

"Techumbre": parte de una edificación que comprende desde el cielo del recinto más elevado hasta la cubierta."

"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."

"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."

"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."

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

"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."

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

"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 y que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional."

"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."

4.- Deróganse en el artículo 1.1.2., los siguientes vocablos y sus definiciones:

"Avenida", "Centro de reparación automotor", "Cochera", "Densidad de construcción", "Densidad de ocupación del suelo", "Densidad habitacional", "Densidad de población", "Densidad predial", "Densificación", "Edificio colectivo de habitaciones", "Edificio nuevo", "Informe de riesgos", "Norma oficial", "Ochavo de una edificación", "Reconstrucción", "Sector", "Sistema



urbano", "Suelo urbano".

5.- Agrégase en el artículo 1.1.2., el siguiente nuevo inciso segundo:

"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.- Agréganse a continuación del artículo 1.1.2. los siguientes nuevos artículos:

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

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.

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.

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.

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.

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.

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."

7.- Reemplázase en el TITULO 1 "DISPOSICIONES GENERALES", la denominación del CAPITULO 2 "DE LOS PROFESIONALES Y FABRICANTES" por la siguiente nueva denominación "DE LAS RESPONSABILIDADES".

8.- Sustitúyense los artículos 1.2.1. y 1.2.2. por los siguientes:

"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.

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 Unico 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 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 estudiar los títulos de dominio de la propiedad."

9.- Agrégase el siguiente inciso segundo al artículo 1.2.4.:

"El proyectista será responsable respecto de los cálculos de superficie edificada, de los coeficientes, porcentajes, superficies de sombra y demás antecedentes declarados cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales."

10.- Sustitúyese el artículo 1.2.5., por el siguiente:

"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.

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."

11.- En el artículo 1.2.7., reemplázase en el inciso quinto la mención "artículo 5.1.23." por "artículo 5.1.20."

12.- Reemplázase el inciso segundo del artículo 1.2.7. por el siguiente:

"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 de los profesionales proyectistas de instalaciones domiciliarias, urbanizaciones o de especialidades, según corresponda, al iniciarse las obras respectivas.
11. Cambio de profesionales durante la ejecución de la obra."

13.- Agréganse a continuación del artículo 1.2.13. los siguientes nuevos artículos:

"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.

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, aun 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.

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."

14.- Reemplázanse los números 2., 3., 5., 7., 9. y



10. del artículo 1.3.2., por los siguientes:

"2. La ejecución de una obra sin permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales."

"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."

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

"7. La falta de profesionales competentes responsables de la supervisión, construcción o inspección de la obra."

"9. 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."

"10. Emplear materiales o elementos industriales defectuosos que contravengan las disposiciones de esta Ordenanza."

15.- Agrégase en el TITULO 1 "DISPOSICIONES GENERALES", el siguiente nuevo capítulo denominado: "CAPITULO 4 DISPOSICIONES COMUNES A LOS PERMISOS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION."

16.- Introdúcense en el CAPITULO 4 del TITULO 1, los siguientes nuevos artículos:

"Artículo 1.4.1. La construcción de obras de urbanización o de edificación de cualquier naturaleza, sean urbanas o rurales, requerirán permiso de la Dirección de Obras Municipales, a petición del propietario, con las excepciones que señala esta Ordenanza.

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.

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 que lo requieran el formulario único nacional de solicitud que corresponda, el que deberá contener un listado de todos los antecedentes que deben acompañarse en cada caso conforme a las normas legales y reglamentarias vigentes.

Artículo 1.4.4. La Dirección de Obras Municipales, a petición del 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 cuente con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.

El Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial las modificaciones a las normas urbanísticas, legales o reglamentarias pertinentes, que afecten la zona en que esté emplazado el predio.

En la solicitud de Certificado de Informaciones Previas se identificará el predio de que se trata, su superficie aproximada, y se deberá incluir un croquis con su ubicación, indicando las calles circundantes y las medidas aproximadas de cada uno de los deslindes.

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. El original se entregará al interesado y una copia se archivará en la Dirección de Obras Municipales.

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 de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.

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.
- j) Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- k) Areas 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 Construcciones 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.
- o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

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.

En las comunas que no estén afectas a normas previstas por los Instrumentos de Planificación Territorial, en el Certificado de Informaciones Previas se deberá dejar constancia de dicha situación, indicando que en tales casos se aplican las normas urbanísticas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de informar lo relativo a los números 1. y 4. precedentes, si corresponde.

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.

Artículo 1.4.5. Cuando se trate de obras o de



instalaciones de servicios que requieran la aprobación o intervención de otras reparticiones públicas, será obligación del interesado acompañar la autorización o los certificados de factibilidad de dación del servicio que corresponda, otorgado por la institución competente.

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 del 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, 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.

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, cuando éste se acompañe a la solicitud, realizado en conformidad con los respectivos títulos de dominio y suscrito por el proyectista.

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 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. 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.

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 esta Ordenanza como de los Instrumentos de Planificación Territorial.

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 mantendrá su vigencia respecto de las normas urbanísticas consideradas en dicho anteproyecto y con las que éste se hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo de 180 días, salvo en los casos que a continuación se señalan, en que dicho plazo será de 1 año:

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.

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.

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 por un período superior a 12 meses a postergación de permisos.

Artículo 1.4.19. Los estudios 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, tales como estudios de tránsito, de seguridad, de evacuación, de riesgo, de carga combustible, de ascensores y similares, no requerirán aprobación de otros organismos para la obtención de permisos, aprobación de anteproyectos u otras solicitudes, siempre que estén debidamente suscritos por el profesional especialista, sin perjuicio de exigencias que en forma explícita y para los mismos efectos determinen otras leyes."

17.- Reemplázase en el TITULO 2 "DE LA PLANIFICACION" el CAPITULO 1 "DE LA PLANIFICACION URBANA Y SUS INSTRUMENTOS", por el siguiente:

"CAPITULO 1

DE LA PLANIFICACION URBANA Y SUS INSTRUMENTOS

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 acción propio, tanto en relación a la



superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

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 acción, tienen primacía y son obligatorias para los de menor nivel.

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

- Plan Regional de Desarrollo Urbano
- Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano
- Plan Regulador Comunal con sus planos seccionales que lo detallen
- Plan Seccional
- Límite Urbano

Las áreas no reguladas por Instrumentos de Planificación Territorial se regirán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.

Artículo 2.1.3. La confección y aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial deberá realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel, conforme a las disposiciones de este Capítulo. Sin embargo, los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales, a falta del Instrumento de Planificación Territorial inmediatamente inferior o superior, respectivamente, podrán hacer las veces de tal, mientras éste no exista, incorporando normas provisorias sobre las materias propias del nivel faltante.

A partir de la fecha de entrada en vigencia del instrumento del nivel faltante, sus disposiciones reemplazarán automáticamente a aquellas que subsidiariamente se encontraren en el nivel inmediatamente inferior o superior, respectivamente.

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 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, en los casos que corresponda. En la misma publicación deberán señalarse los lugares en que cualquier interesado podrá adquirir, a contar de esa misma fecha, la totalidad o algunos de los antecedentes que conforman el nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

A contar del inicio del proceso de aprobación de un proyecto de Instrumento de Planificación Territorial, o de modificación o enmienda del mismo, el organismo responsable de su confección deberá facilitar, a cualquier interesado, la adquisición a costa del requirente de todos o algunos de los antecedentes que conforman el expediente enviado a aprobación.

Sólo se considerarán copias auténticas de los planos y demás documentos que conforman un Instrumento de Planificación Territorial las transcripciones debidamente certificadas.



Los planos que conformen un Instrumento de Planificación Territorial deberán realizarse preferentemente sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georeferenciada en coordenadas de la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), según Datum 56, Datum 69 ó Datum WGS 84.

Los Instrumentos de Planificación Territorial que se realicen mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), podrán incorporarse al Sistema de Información Territorial (SIT), para lo cual deberá estarse a lo dispuesto en el Patrón Nacional de Información Territorial, aprobado por resoluciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior será aplicable tanto a los Instrumentos de Planificación Territorial oficialmente aprobados como a los que se que se encuentren en etapa de consulta pública.

De la planificación urbana regional

Artículo 2.1.5. La Planificación Urbana Regional orientará el desarrollo de los centros urbanos de las regiones a través de un Plan Regional de Desarrollo Urbano que estará conformado por los siguientes documentos:

1. Memoria explicativa, que deberá contener:
 - a) Aspectos conceptuales y técnicos que justifican el Plan, tales como, objetivos, fundamentos y metodología empleada, así como los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.
 - b) Estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la formulación del diagnóstico.
 - c) Diagnóstico que, a partir de la identificación de tendencias, permite analizar las fortalezas y debilidades para proponer alternativas de estructuración territorial, considerando grados de habitabilidad del territorio, jerarquía de los sistemas de centros poblados, sus áreas de influencia recíproca y relaciones gravitacionales.
 - d) Alternativas de estructuración analizadas.
 - e) Agenda operativa en materias de planificación y requerimientos de inversión.
 - f) Los principales anteproyectos o proyectos de inversión previstos por el sector público.
 - g) Los principales proyectos de inversión del área privada que hayan aprobado un estudio de impacto ambiental.
2. Lineamientos de desarrollo urbano regional, referidos, entre otros a:
 - a) Estructuración de sistemas de centros poblados, su conectividad y sus relaciones espaciales y funcionales.
 - b) Definición de los asentamientos que pueden



requerir tratamiento prioritario.

- c) Dotación de vías de comunicación terrestre, especialmente los caminos nacionales y las vías expresas, las vías ferroviarias, los puertos aéreos, marítimos, terrestres y los pasos fronterizos.
- d) Dotación y requerimientos de infraestructura sanitaria, energética, de telecomunicaciones, de equipamiento y de actividades productivas.
- e) Definición de prioridades de formulación de los Instrumentos de Planificación Territorial necesarios para la implementación del Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- f) Metas estimadas de crecimiento de los centros poblados.

3. Planos, que grafiquen los contenidos del Plan.

Artículo 2.1.6. El Plan Regional de Desarrollo Urbano será elaborado por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva, deberá someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental y se aprobará, previa opinión del Gobierno Regional, mediante decreto supremo del citado Ministerio dictado por orden del Presidente de la República, el cual se publicará en el Diario Oficial, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de los Lineamientos del Plan.

Los planos originales del Plan Regional de Desarrollo Urbano deberán llevar la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano y del Secretario Regional del mismo Ministerio y del Intendente.

Los planos a que alude el inciso anterior, junto con un ejemplar de la memoria explicativa y de los lineamientos, serán archivados en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; una copia oficial de dichos documentos será archivada en la respectiva Secretaría Regional del mismo Ministerio, otra en el Gobierno Regional y otra en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

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, a través de un Plan Regulador Intercomunal.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

El ámbito propio de este nivel de planificación territorial será el siguiente:

1. 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.



2. La determinación de las relaciones viales intercomunales, mediante el trazado de las vías troncales.

3. La determinación de una zonificación general, en que se contemplen las construcciones e instalaciones de alto impacto en relación al resto de las actividades urbanas. En ella se incluirán, entre otras, las zonas o condiciones a cumplir para la instalación de industrias molestas y peligrosas; los vertederos de basura y las instalaciones de alto riesgo, como las que involucren radioactividad, almacenamiento de explosivos o productos inflamables, químicos tóxicos, o residuos industriales o mineros.

4. La determinación de las áreas de desarrollo prioritario, para los efectos de orientar la inversión en materia de infraestructura urbana.

5. La fijación de densidades promedio para los centros urbanos, preferentemente diferenciadas por comuna, para la confección o modificación de los planes reguladores comunales.

6. La fijación de los porcentajes mínimos de superficie urbana, preferentemente diferenciados por comuna, que deberán contemplarse en la elaboración de los respectivos Planes Reguladores Comunales, para dar cabida a la localización de equipamiento.

7. La determinación de las áreas verdes de nivel intercomunal.

Asimismo, los Planes Reguladores Intercomunales, indistintamente con los Planes Reguladores Comunales, podrán establecer, en su respectivo ámbito territorial, fundadamente a través de estudios, lo siguiente:

- a) La determinación de áreas de riesgo, por constituir un peligro para los asentamientos humanos, conforme al artículo 2.1.17. de este mismo Capítulo.
- b) La determinación de áreas de protección ambiental de recursos de valor natural, en conformidad al artículo 2.1.18. de este mismo Capítulo.

Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los Planes Reguladores Comunales podrán precisar o disminuir las áreas afectas a riesgo o de protección ambiental señaladas en las letras a) y b) anteriores.

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

1. Memoria Explicativa, que deberá contener los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los elementos estructurantes territoriales y funcionales de la intercomuna, tales como: objetivos, fundamentos y metodología empleada, incluyendo los estudios y antecedentes técnicos que sirvieron de base a la



formulación del diagnóstico y los antecedentes necesarios para dar cumplimiento a la Ley de Bases Generales del Medio Ambiente.

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

3. Planos, que expresen gráficamente los contenidos del Plan.

Artículo 2.1.9. El Plan Regulador Intercomunal será confeccionado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, con consulta a las Instituciones que integran la Administración del Estado que se estime conveniente y su aprobación deberá ajustarse al siguiente procedimiento:

1. Consulta a las Municipalidades cuyo territorio está comprendido o es vecino al del Plan, las que deberán pronunciarse dentro de un plazo de 60 días, contados desde su conocimiento oficial, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerado como aprobación. Previo a dicho pronunciamiento, la proposición del Plan deberá ser informada técnicamente por el Asesor Urbanista del municipio.

Paralelamente el proyecto del Plan deberá someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. Cumplido el trámite a que se refiere el número anterior, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo remitirá el expediente completo del Plan Regulador Intercomunal a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para su revisión e informe técnico, para luego de recibido dicho informe, enviarlo al Gobierno Regional con todos sus antecedentes para su aprobación.

3. Publicación en el Diario Oficial de la resolución aprobatoria del Gobierno Regional, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la Ordenanza del Plan.

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

Los Planos originales del Plan Regulador Intercomunal deberán llevar la firma del Intendente, del Jefe de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del Secretario Regional Ministerial del mismo Ministerio y del arquitecto director del estudio.

Dichos Planos, junto con un ejemplar de la Memoria Explicativa, de la Ordenanza y del Diario Oficial en que se hubiere publicado la Resolución aprobatoria del Gobierno Regional, serán archivados en el Gobierno Regional; una copia oficial de dichos documentos será archivada en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, otra en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva y otra en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.



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 contenga, al menos, el diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación e identifique:
 - a) Los centros urbanos de la comuna, indicando su tamaño poblacional y sus tendencias estimadas de crecimiento.
 - b) Las vías estructurantes, en especial las vías colectoras y de servicio, indicando su relación con los caminos nacionales, las vías expresas y troncales, definidas en la planificación urbana regional e intercomunal, respectivamente.
 - c) Las principales actividades urbanas de la comuna, con una apreciación de sus potencialidades.
 - d) El fundamento de las proposiciones del Plan, sus objetivos, metas y antecedentes que lo justifican, en base a los siguientes estudios especiales:
 - Estudio de Capacidad Vial, de las vías existentes y proyectadas, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.
 - Estudio del equipamiento comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión, cumpliendo los porcentajes mínimos de superficie urbana comunal definidos por la planificación urbana intercomunal.
 - Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental, con sus respectivas áreas de restricción y condiciones para ser utilizadas de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo.
 - e) Los inmuebles declarados Monumento Nacional y las Zonas Típicas.
 - f) Los inmuebles o zonas de conservación histórica, incluyendo la fundamentación de cada caso.
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.
3. Ordenanza Local, que fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial, relativas a:
 - a) El límite urbano de sus centros poblados.
 - b) Las vías estructurantes de la comuna en



relación a las vías colectoras y de servicio, con sus respectivos anchos mínimos, líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación; como asimismo, los anchos de las vías expresas y troncales si éstas hubieran sido definidas en la planificación regional o intercomunal en su caso.

- c) Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, 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, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos 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.
- d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
- e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

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.

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 a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

Artículo 2.1.11. El procedimiento de aprobación del Plan Regulador Comunal o sus modificaciones es el siguiente:

1. El Alcalde, mediante decreto, fijará la fecha y lugar en que se expondrá al público el proyecto de Plan Regulador Comunal o de modificación del mismo, dando inicio al



trámite oficial de aprobación, 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 Plan Regulador Comunal o de modificación del mismo, 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 del período de exposición.

Las observaciones o indicaciones deberán dirigirse al Municipio.

4. En sesión convocada al efecto, el Concejo Municipal 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 efectuada por el asesor urbanista. Sólo podrán ser aprobadas e incorporadas al proyecto materias que hubieren sido observadas.

Los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal respecto de cada una de las observaciones o indicaciones formuladas por los interesados, deberán comunicarse por escrito a sus respectivos autores, indicando la fecha y número de tales acuerdos.

5. Si las materias que se resuelva acoger e incorporar al proyecto de Plan Regulador Comunal o de modificación del mismo, importaren aspectos de fondo o variaciones que afectaren a particulares, con motivo de las observaciones recibidas del público o por requerimiento de los organismos técnicos involucrados, deberá realizarse una nueva exposición por un período no menor a 15 días, luego de efectuadas las publicaciones correspondientes, y procederá que los interesados puedan formular nuevamente observaciones, esta vez circunscritas a los aspectos del proyecto que fueron modificados, las cuales serán resueltas en definitiva por el Municipio, según el procedimiento establecido en el número 4. de este artículo.

6. Una vez concluido el proceso de exposición al público e incorporación de las indicaciones, resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente y conocido el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, la Municipalidad remitirá el proyecto con todos sus



antecedentes al Gobierno Regional.

7. Aprobación final del proyecto de Plan Regulador Comunal por el Gobierno Regional .

Si el informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo fuere desfavorable, el acuerdo del Consejo Regional deberá ser fundado.

8. Publicación en el Diario Oficial de la Resolución del Gobierno Regional que lo aprueba, con cargo al Gobierno Regional, conjuntamente con el texto íntegro de la Ordenanza Local pertinente, debiendo publicarse, además, un extracto de ambos documentos en algún diario de circulación nacional en a lo menos dos oportunidades dentro de los siguientes 5 días al de su entrada en vigencia.

Los originales de los Planos, Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad y Ordenanza Local correspondientes se archivarán en el Gobierno Regional, una copia autorizada en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y una copia autorizada con Planos aptos para ser reproducidos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y en la Dirección de Obras Municipales correspondiente, sin perjuicio de la venta de todos los antecedentes a cualquier interesado. El Intendente Regional respectivo deberá remitir dichos documentos a los organismos antes mencionados en un plazo no mayor a cinco días desde la fecha de publicación en el Diario Oficial.

Artículo 2.1.12. En su proceso de aprobación, los proyectos de Planes Reguladores Comunales o de modificación de los mismos, requerirán contar con el pronunciamiento de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente y con la opinión informada de la comunidad, debiendo, además, someterse al sistema de evaluación de impacto ambiental.

En forma previa a la formulación del Plan, el Municipio comunicará tanto a los organismos técnicos como a las personas interesadas, el proceso de participación que se desarrollará, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los Municipios podrán contemplar un proceso de participación ciudadana, adicional o complementario al contemplado en la ley, informando a la comunidad desde el inicio del estudio mediante una o más exposiciones de carácter didáctico sobre los aspectos principales de la iniciativa, tanto en la etapa de formulación del diagnóstico como en la elaboración del anteproyecto, que señalen su objetivo y fundamentos, y demás contenidos del proyecto del Plan.

En la Memoria del Plan o de su modificación deberá consignarse si se implementó algún proceso adicional de participación de la comunidad, señalando la forma y oportunidad en que se realizó.

A contar del inicio de la elaboración del proyecto, los Municipios deberán solicitar la asesoría técnica tanto de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo como de la Comisión Regional del Medio Ambiente que correspondan, con el objeto de uniformar



criterios y concordar procedimientos en forma previa al despacho oficial del proyecto de Plan hacia tales instancias para requerir su pronunciamiento.

La Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, al recibir oficialmente el proyecto de Plan Regulador Comunal o de modificación del mismo, con todos sus antecedentes, incluida la evaluación de impacto ambiental, las observaciones recibidas y las publicaciones efectuadas, dispondrá de un plazo máximo de 60 días para emitir su informe, el que recaerá sobre la concordancia del proyecto con las normas previstas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y esta Ordenanza y con las disposiciones que, conforme a este Capítulo contemplen, en el ámbito que les es propio, los niveles superiores de Planificación Territorial, si los hubiere.

Artículo 2.1.13. Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo Municipal respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo Municipal podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma área o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45, el Concejo Municipal podrá autorizar Planos Seccionales, confeccionados por el Asesor Urbanista, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Seccionales vigentes.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo Municipal podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan en el siguiente cuadro:

Condiciones de Edificación	Márgenes
Coefficiente de constructibilidad	Puede aumentarse hasta un 20%
Coefficiente de ocupación de suelo	Puede aumentarse hasta un 20%
Tamaño predial	Puede disminuirse hasta un 20%

Para estos efectos, será aplicable, además, en las regiones I, II, XI y XII lo dispuesto en el último inciso del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

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.

Una vez concluidos los trámites de aprobación de



las aludidas enmiendas, que incluyen el proceso de exposición al público y evaluación de las observaciones formuladas por los interesados, a que se refiere la letra a) del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Decreto Alcaldicio que las sanciona junto con el acuerdo del Concejo y la Ordenanza respectiva, se publicarán en el Diario Oficial, todo lo cual se archivará junto a los respectivos planos, con todos sus antecedentes, en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva, a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio y al Gobierno Regional, los que podrán ser adquiridos por cualquier interesado.

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, 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.

Para su aprobación, dichos Planos se regirán por el procedimiento general contemplado en los números 1., 2.3. y 4. del artículo 2.1.11. de este mismo Capítulo, luego de lo cual, el Concejo Municipal acordará la aprobación final del Plano. Dicho acuerdo 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.

Cumplido lo anterior, el original del Plano Seccional se archivará, con todos sus antecedentes, en el mismo Municipio correspondiente, una copia oficial, en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, y otra en la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

De los planes seccionales

Artículo 2.1.15. En los casos a que se refiere el inciso segundo del 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 para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

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:

- 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.
 - Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.
 - Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.
 - Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

Los procedimientos de aprobación del Plan 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.

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. 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.

Disposiciones complementarias

Artículo 2.1.17. En los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán definirse áreas de riesgo, cuando proceda y previo estudio específico, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

En dichas áreas de riesgo se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación.

Por zonas no edificables o restringidas se entenderán aquellas áreas del territorio en las cuales, por razones fundadas, se limite determinado tipo de construcciones y se establezcan los requisitos y condiciones que deberán cumplirse para su utilización.



Ambos tipos de zonas se determinarán en base a las siguientes características:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas y pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas de actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zona, franja o radio de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos públicos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos y estanques de almacenamiento de productos peligrosos.

En los casos que la restricción para edificar se deba a razones de seguridad contra desastres naturales u otros motivos subsanables mediante la incorporación de obras de ingeniería u otras suficientes para tales efectos, un proyecto determinado podrá ser autorizado si de acuerdo a estudios fundados, elaborados por profesional especialista, cumple los requisitos y condiciones establecidas para ello, incluida la evaluación de impacto ambiental correspondiente.

Artículo 2.1.18. En los Instrumentos de Planificación Territorial que corresponda podrán definirse áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, cuando proceda y previo estudio fundado.

En dichas áreas de protección se determinarán zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación.

Por zonas no edificables o restringidas se entenderán aquellas definidas en el inciso tercero del artículo 2.1.17.

Por recursos de valor natural se entenderán los bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, los parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, altas cumbres y todas aquellas áreas o elementos naturales específicos protegidos por la legislación vigente.

Por recursos de valor patrimonial cultural se entenderán aquellas áreas o construcciones declaradas de conservación histórica, incluidas aquellas declaradas zonas típicas y Monumentos Nacionales.

Artículo 2.1.19. Las subdivisiones, urbanizaciones y edificaciones que se realicen fuera de los límites urbanos establecidos en los Instrumentos de Planificación Territorial serán autorizadas por la Dirección de Obras Municipales previa verificación de los antecedentes que, según el caso, se señalan a continuación:

1. Las subdivisiones conforme al D.L. N° 3.516, de 1980, que no contemplen obras de urbanización o edificación, no requerirán autorización de la Dirección de Obras Municipales, sin perjuicio del archivo de los



antecedentes que opcionalmente presente el interesado.

2. Las subdivisiones que contemplen sitios menores de 0,5 ha, acogidas al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán presentar fotocopia de la autorización otorgada por la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura y del informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3. Las obras de urbanización, previa autorización de las autoridades competentes, requerirán presentar los antecedentes señalados en el artículo 3.1.7. de esta Ordenanza.

4. Las obras de edificación requerirán acompañar los antecedentes que señala el artículo 5.1.6. de esta Ordenanza.

La tramitación de las autorizaciones indicadas en los números 2., 3. y 4. anteriores se efectuará conforme al procedimiento general previsto para tales actuaciones y los expedientes recibidos o autorizados se archivarán en un registro especial del catastro municipal.

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.

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, con un mínimo de 5.000 m².

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 cuales, 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.

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 Actividades Productivas o Infraestructura. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite.

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 distribuir las 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.

Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla 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 4.

Para estos efectos, la superficie de terreno a considerar será la del predio en que se emplazará el proyecto, sin descontar áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo, ni superficies de terreno que pudieran anexársele por distintos motivos.

Cuando la declaratoria de utilidad pública por concepto de vialidad afecte al terreno en un porcentaje mayor que lo que debería entregar, para efectos de calcular la densidad neta se considerará el terreno total, restándole sólo el 30%.

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 acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona.

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.

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.

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.

El destino de vivienda o Residencial se entenderá siempre admitido, salvo que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial lo prohíba en forma expresa.

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 y no supere el 50% de su superficie.

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.

Artículo 2.1.28. El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, 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.



Las actividades productivas señaladas en el inciso anterior pueden ser calificadas como inofensivas, molestas o peligrosas por el Servicio de Salud correspondiente. Sin embargo, las que cuenten con calificación de dicho Servicio como actividad inofensiva podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario.

Artículo 2.1.29. El tipo de uso Infraestructura se refiere a represas, puertos, aeropuertos, terminales de transporte terrestre, estaciones ferroviarias, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, vertederos y plantas de transferencia de basuras, centrales o estaciones de telecomunicaciones o instalaciones similares, las que podrán ser reguladas por los Instrumentos de Planificación Territorial mediante restricciones o indicaciones para el emplazamiento de determinadas instalaciones en zonas o subzonas del Plan, sin perjuicio de las demás normas legales y reglamentarias que procedan.

No obstante, si tales obras contemplan construcciones complementarias de arquitectura, estas últimas deberán registrarse por las disposiciones que para estos usos, contengan los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes.

Artículo 2.1.30. El tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes de uso público señaladas en los Instrumentos de Planificación Territorial, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre que se trate de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, su emplazamiento no involucre más del 5% del total del área verde y se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

En el caso de zonas definidas por el Instrumento de Planificación Territorial como área verde de uso público que no se hubieren materializado como tales, la Municipalidad podrá autorizar construcciones hasta en el 10% de tales zonas, siempre que simultáneamente se construya una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación, conforme a las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio.

Las construcciones señaladas en los incisos precedentes podrán realizarse en forma parcial y sucesiva siempre que la suma de ellas, con las ya existentes, no sobrepase el porcentaje máximo consignado.

Las áreas verdes de dominio privado se entenderán siempre admitidas, salvo que se trate de zonas declaradas "de construcción obligatoria".

Artículo 2.1.31. El tipo de uso Área Verde se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, sean éstas fiscales, municipales o de dominio privado.

Los Instrumentos de Planificación Territorial



deberán identificar las áreas verdes, en forma separada de las áreas destinadas a vialidad.

Artículo 2.1.32. Para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquéllos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial que correspondan podrán distinguir escalas y clases de equipamiento, como también limitar o fomentar actividades específicas dentro de tales escalas y clases.

En aquellos casos que un Instrumento de Planificación Territorial asigne a un predio o sector el uso de suelo de equipamiento, sin especificar alguna escala o 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.

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:

- 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 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, a centros de investigación científica o tecnológica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
- Esparcimiento, en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como: parques de entretenimientos, 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; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.

- 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.

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, según la medida del efecto que produzcan en materia de ruidos, flujos vehiculares y eventualmente peatonales, de acuerdo al tipo de vía que enfrentan, sean éstas existentes, proyectadas o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial, al número de personas contemplado según carga de ocupación, a los niveles de ruido, y a las condiciones sanitarias del proyecto.

En aquellos casos en que los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes 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 reemplazados por las "escalas" señaladas en los artículos siguientes.

Artículo 2.1.36. Para los efectos de la confección y aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial se distinguirán tres escalas de equipamiento:

1. Equipamiento Mayor: el de cualquier clase y tamaño, ubicado en predios que enfrentan vías expresas, o vías troncales en al menos la mitad de su perímetro, o vías troncales y además un parque o plaza de superficie mayor a 1 há y el de cualquier clase ubicado en



predios que enfrentan vías troncales en menos de la mitad de su perímetro, siempre que contemplen una carga de ocupación de hasta 5.000 personas y no requieran más de 1.000 estacionamientos.

2. Equipamiento Mediano: el de cualquier clase ubicado en predios que enfrentan vías colectoras o de servicio, siempre que contemple una carga de ocupación de hasta 2.000 personas y no requiera más de 500 estacionamientos.

3. Equipamiento Menor: el de cualquier clase ubicado en predios que enfrentan vías de servicio o locales, siempre que contemple una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiera más de 250 estacionamientos.

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 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, 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."

18.- Reemplázanse los artículos 2.2.1. al 2.2.4. por los siguientes:

"Artículo 2.2.1. Se entiende por urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

La urbanización comprende dos tipos de gestión:

1. La ejecución de obras de urbanización al interior de un predio por parte de su propietario.

2. La ejecución de obras de urbanización en el espacio público, por parte de los municipios u otros organismos públicos.

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 el número 1. anterior.
- c) Cuando se trate de ensanches de calles, en las áreas que faltaren hasta completar los anchos indicados en el número 1. anterior.

En todos los casos señalados en las letras anteriores, la elaboración del proyecto, su aprobación y la ejecución de las obras corresponderán al municipio u organismo público competente.

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.

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, sin perjuicio de las reposiciones que corresponda realizar en el espacio público por eventuales daños producidos por las faenas de construcción propias del proyecto.

Sin embargo, se deberán considerar las obras de infraestructura de agua potable, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones que, de acuerdo a los requerimientos del proyecto, deban ejecutar los respectivos servicios conforme a la legislación vigente.

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, ensanche o prolongación de vías públicas. En tales casos, el propietario estará obligado a urbanizar, a su costa, en los términos previstos en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Asimismo, la aprobación del loteo estará sujeta a las cesiones gratuitas de terreno dispuestas en el artículo 70 del mismo cuerpo legal y en el artículo 2.2.5. de este mismo Capítulo, 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.

Cuando se trate de "loteos con construcción simultánea", se seguirán las mismas reglas de este artículo. No obstante, para la recepción de las edificaciones deberán haberse recibido previamente las obras de urbanización, salvo que se solicite una recepción conjunta, en ambos casos de conformidad a los artículos 3.4.3. y 5.2.5. de esta Ordenanza.

2. Cuando se trate de proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

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 30% de la superficie de éste.

3. Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial.

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, únicamente, la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste.

En los casos contemplados en los números 2. y 3. anteriores, para los efectos de exigir la ejecución de obras de urbanización, se deberá observar el siguiente procedimiento:

- a) La Dirección de Obras Municipales deberá incluir en el Certificado de Informaciones Previas el perfil del área afecta a la obligación de urbanizar, previamente definido por el Plan Regulador Comunal o Seccional.
- b) Cumplido el requisito precedente, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir que en el expediente de permiso se incluyan los planos y especificaciones de las obras de urbanización que corresponda ejecutar."

19.- Reemplázase en el inciso primero del artículo 2.2.5., el enunciado, por el siguiente:

"Para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento y circulación, en los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación de la siguiente tabla:".

20.- Reemplázase en el inciso tercero del artículo 2.2.5., en el acápite "Vivienda con construcción simultánea", el guarismo "5", por el guarismo "4".

21.- Agrégase al final del artículo 2.2.5., el



siguiente nuevo inciso:

"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.

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."

22.- Elimínase el número 5. del artículo 2.2.8.

23.- Reemplázase el artículo 2.2.9., por el siguiente:

"Artículo 2.2.9. Las superficies destinadas a espacio público consultadas en los proyectos de loteo y demás casos contemplados en el artículo 2.2.4. anterior, 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 de loteo para efectos de lo indicado en el artículo 69 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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 o de subdivisión 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."

24.- Agrégase el siguiente nuevo artículo 2.3.1., pasando los actuales artículos 2.3.1., 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 2.3.5., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8. y 2.3.9., a ser 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 2.3.5., 2.3.6., 2.3.7., 2.3.8., 2.3.9. y 2.3.10., respectivamente:

"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 a las clases señaladas en



dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos allí establecidos.

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."

25.- Modifícase el nuevo artículo 2.3.2. de la siguiente forma:

a) Sustitúyese el enunciado, por el siguiente:

"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:".

b) En la letra e) del número 1. sustitúyese la palabra "suelen" por "preferentemente deberán".

c) Reemplázase la letra l) del número 1., por la siguiente:

"l) En general deben consultar vías locales, que estarán provistas de aceras en su lado exterior, de un ancho mínimo de 4 m."

d) En el número 3, sustitúyense en la letra j) el guarismo "13 m", por "14 m", y en la letra k) el guarismo "6,5 m", por "7 m".

e) En el número 4, reemplázanse en la letra j) el guarismo "6,5 m", por "7 m", en la letra l) el guarismo "3 m", por "2,5 m", y sustitúyese la letra h), por la siguiente:

"h) Permite estacionamiento de vehículos, para lo cual deberá contar con banda especial, la que tendrá un ancho consistente con la disposición de los vehículos que se adopte."

f) En el número 5, reemplázanse en la letra i) el guarismo "10 m", por "11 m", en la letra j) el guarismo "6 m", por "7 m", y sustitúyese la letra k), por la siguiente:

"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."

26.- Reemplázanse los artículos 2.3.3. al 2.3.10., por los siguientes:

"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. Su longitud máxima entre vías de circulación vehicular permanente es de 200 m, o de 100 m cuando sólo tienen acceso a una de ellas. Consultan un ancho de al menos 8 m entre líneas oficiales, con una faja pavimentada de un ancho no inferior a 3,5 m y antejardines de al menos 2 m de ancho, salvo cuando tienen un ancho de 10 m o más entre líneas oficiales.

Los pasajes sin salida consultarán, en el extremo opuesto a su empalme con la vía, un área pavimentada que permite el giro de vehículos livianos. Cuando su longitud sea inferior a 50 m tendrán un ancho no menor a 6 m entre líneas oficiales con una faja pavimentada de al menos 3 m.

Los pasajes no podrán consultar acceso vehicular a edificios colectivos de más de tres pisos de altura.

En el fondo de los pasajes los sitios no requieren cumplir un frente predial mínimo.

La longitud de los pasajes se medirá en su eje, a partir de la línea oficial de la calle que les da acceso.

La distancia desde el acceso a cualquier predio hasta la vía de circulación vehicular más próxima, no podrá ser superior a 100 m.

Los pasajes peatonales exclusivos no deben constituirse como único acceso a las viviendas, salvo casos excepcionales.

También como excepción, en los casos de construcciones interiores, los pasajes deben tener un ancho de hasta 3 m, o de hasta 2,5 m cuando sirven sólo a una vivienda interior.

En estos casos, deberán contemplarse las servidumbres o servicios necesarios, según definición del arquitecto autor del proyecto o de las autoridades correspondientes, en su caso.

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.

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:

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		8 m	
	Pasajes en pendiente elevada		4m	

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, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal.

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.

Con todo, se podrán aceptar predios gravados con servidumbres de tránsito, siempre que cumplan con las longitudes máximas señaladas para el caso de vías con el mismo ancho, que la franja afecta al gravamen tenga un ancho mínimo de 4 m para circulación peatonal y de 8 m cuando se contemple tránsito eventual de vehículos, y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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, deberán considerar las indicaciones contenidas en el Volumen 3 "Recomendaciones para el Diseño de Elementos de Infraestructura Vial Urbana", del



Manual de Vialidad Urbana, aprobado por D.S. N°12, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, o en el instrumento que lo reemplace.

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.

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.

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.

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."

27.- Reemplázase en el TITULO 2. DE LA PLANIFICACION, la denominación del CAPITULO 4. "DE LOS ESTACIONAMIENTOS, CENTROS DE REPARACION AUTOMOTOR Y ESTACIONES DE SERVICIO AUTOMOTOR", por la siguiente denominación: "DE LOS ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES."

28.- Reemplázanse los artículos 2.4.1., 2.4.2., 2.4.4. y 2.4.5., por los siguientes:

"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 podrá, previa solicitud fundada por parte del interesado, autorizar excepciones a las disposiciones de este Capítulo."

"Artículo 2.4.2. Los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo,



sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos en el Plan Regulador Comunal o Seccional.

Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso, 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 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos, debiendo el propietario acreditar, ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo o el título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

Los estacionamientos destinados al cumplimiento de esta exigencia, emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos a esta última en el evento que el Instrumento de Planificación Territorial que hizo exigible la obligación se modifique dejándola sin efecto

Los estacionamientos exigidos 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 ser disminuido 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, al menos un 1% deberá destinarse a ser utilizado por personas con discapacidad, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos estacionamientos tendrán un ancho mínimo de 3,3 m, deberán singularizarse en los planos del proyecto y su comunicación con el resto del edificio, así como el acceso al espacio público, deberá efectuarse en concordancia con lo establecido en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

En los edificios colectivos de vivienda deberá contemplarse al menos un estacionamiento, del tipo indicado en el inciso anterior, como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas.

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, salvo que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial disponga una mayor restricción.

Las características de los estacionamientos que excedan la cuota mínima exigida no estarán reguladas como las anteriores."

"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 las soleras, sino que ellas deberán ser rebajadas.

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.

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.

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.

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."

"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 cuando no puedan comunicarse directamente con vías de menor categoría, en cuyo caso deberán cumplir con los mismos requisitos que si estuvieran emplazados frente a vías troncales o colectoras."

29.- Reemplázase el artículo 2.5.1. por el siguiente:

"Artículo 2.5.1. Los sitios eriazos al interior del área urbana deberán tener cierros levantados en su frente hacia espacios públicos, siendo responsabilidad de los propietarios mantenerlos en buen estado. Las características de los cierros podrán ser fijadas por el Plan Regulador Comunal o Seccional o por Ordenanzas Locales."

30.- Reemplázase el artículo 2.5.4. por el siguiente:

"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."

31.- Reemplázase el artículo 2.5.6. por el siguiente:

"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."

32.- Reemplázase el artículo 2.5.8., por el siguiente:

"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.".

33.- Reemplázase el artículo 2.6.1. por el siguiente:

"Artículo 2.6.1. El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planos 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.

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 Planes 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.".

34.- Reemplázanse los artículos 2.6.2. y 2.6.3. por los siguientes:

"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 la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación:

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 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.

2. La altura del muro de adosamiento será de un piso y 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 y longitud para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.

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 situarse libremente dentro de ella.

Los muros de adosamiento deberán cumplir en toda su longitud con una resistencia al fuego mínima de F-60, salvo que se trate de edificaciones que de acuerdo a su tipo requieran una protección mayor contra el fuego, en cuyo caso se aplicará a los muros de adosamiento la resistencia mínima al fuego exigida para los muros divisorios entre unidades en la Tabla contenida en el artículo 4.3.3. de esta Ordenanza. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.

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 sobre adosamiento y pareo de este artículo.

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.

Las situaciones relativas a adosamientos que no puedan solucionarse de acuerdo a las normas anteriores o a disposiciones de ordenanzas locales, deberán resolverse técnicamente por el Director de Obras Municipales.

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.

Artículo 2.6.3. Las partes aisladas y las salientes de las edificaciones 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.

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.

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:

Regiones	Angulo de las rasantes fachadas con y sin vano
I a III Región	80°
IV a IX Región y R.M.	70°
X a XII Región	60°

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 mínimos en cada caso son los siguientes:

Altura de la edificación	Distancia mínima	
	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

La distancia mínima se medirá desde el punto más saliente de la edificación hasta el eje del medianero, en forma perpendicular a éste.

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos, en diferentes planos, las distancias al medianero se aplicarán a cada tramo por separado.

La distancia mínima de la tabla anterior no será exigible a las partes de la edificación que corresponden a elementos de techumbre en volado tales como aleros, vigas o marquesinas, a las cuales sólo debe aplicarse la rasante correspondiente.

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 2,0 m de altura con respecto al piso que sirven.

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 de la edificación continua.

Las antenas de telecomunicaciones con sus soportes y elementos rígidos deberán cumplir con un distanciamiento hacia los predios vecinos de un tercio de su altura total, salvo cuando se instalan en la parte superior de edificios de más de 5 pisos en que dicho distanciamiento será de un cuarto de su altura total.

Los distanciamientos a que se refiere el inciso anterior tendrán un mínimo de 4 m y la altura total de la antena, en ambos casos, se medirá desde el suelo natural.

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, chimeneas, estanques y similares ubicadas en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar hasta en 5 m la altura máxima que contemple el Instrumento de Planificación Territorial, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta del edificio.

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 I, II, XI y XII, los Planes Reguladores Comunales podrán disponer menores exigencias."

35.- En el inciso primero del artículo 2.6.4., reemplázase la expresión "que para cada caso se establecen:" por la locución "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:".

36.- Sustitúyense los puntos finales de los incisos primero y segundo del artículo 2.6.10. por una coma, agregando en ambos casos la oración " sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.".



37.- Agregáanse a continuación del artículo 2.6.10. los siguientes nuevos artículos:

"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 proyectado, 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.

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.

Artículo 2.6.12. Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta, pudiendo redistribuirse las sombras parciales de cada orientación sólo cuando en los predios vecinos el Instrumento de Planificación Territorial admita edificaciones de 4 o más pisos y no se supere los márgenes que a continuación se señalan:

1. Las sombras parciales podrán superar hasta en 200 m² o hasta en 1/3 la cantidad de sombra proyectada por el volumen teórico en cada orientación, cuando en el predio vecino el citado instrumento admita edificaciones de más de 5 pisos.

2. Las sombras parciales podrán superar hasta en 100 m² o hasta en 1/6 la cantidad de sombra proyectada por el volumen teórico en cada orientación, cuando en el predio vecino el citado instrumento admita edificaciones de hasta 5 pisos.

En ningún caso el proyecto podrá superar la superficie de sombra total producida por el volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura.

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	I a III Región	IV a IX Región y R.M.	X a XII Región
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

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.

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.

Artículo 2.6.15. Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de cada parte no sean inferiores a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas de esta Ordenanza.

Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que cada uno de ellos cumpla las condiciones indicadas en el inciso anterior.

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.

Con todo, el volumen edificado del proyecto no



podrá ser superior a la suma de los volúmenes posibles de edificar en los predios individuales.

Artículo 2.6.17. Los proyectos acogidos a la ley N° 19.537, sobre 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.

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.

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.

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.".

38.- Reemplázase el artículo 2.7.2., por el siguiente:

"Artículo 2.7.2. Se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles que se enfrenten en ambos costados sobre una vía pública, previa concesión otorgada por la Municipalidad correspondiente, 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:

1. Que la altura libre bajo la construcción, en ninguno de sus puntos, sea inferior a 6m.

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.".

39.- Reemplázanse los artículos 2.7.8., 2.7.9. y 2.7.10., por los siguientes artículos:

"Artículo 2.7.8. Los Municipios, a través de Planes Seccionales, podrán establecer características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos Nacionales o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones constituyan un aporte urbanístico



para dichas zonas o sectores.

Artículo 2.7.9. Los Municipios, a través de Planes Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo determine el propio Plan, 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 metros de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.

Artículo 2.7.10. La colocación de placas, tableros, cierros, cobertizos, elementos sobrepuestos, carteles o anuncios, de cualquier tipo en las fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines de los edificios, se sujetará a las condiciones que determine el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional, o a falta de estos las Direcciones de Obras Municipales, y no podrá perjudicar el aspecto decorativo o la estética de los edificios, especialmente de aquellos con valor patrimonial."

40.- Reemplázase el número 4 del inciso primero del artículo 3.1.2. por el siguiente:

"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."

41.- Reemplázase el inciso segundo del artículo 3.1.2. por el siguiente inciso:

"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."

42.- Reemplázase el artículo 3.1.3. por el siguiente:

"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 o modificaciones 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.

Los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión que trata este artículo serán el equivalente a otros servicios que indica el número 9 de la tabla del artículo 130 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

43.- Elimínase el número 6. del inciso primero del artículo 3.1.4., pasando el actual número 7. a ser número 6.

44.- Reemplázanse los incisos segundo al quinto del artículo 3.1.4., por los siguientes incisos:

"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.

El anteproyecto de loteo contemplará los trazados de nuevas vías y sus empalmes con vías existentes, la singularización de lotes y las superficies de uso público, los antejardines y las zonas de protección y de riesgo que puedan afectarlo. En el caso de Loteos D.F.L. N° 2 con construcción simultánea, se aprobarán, además,

las viviendas y sus condiciones urbanísticas, en conformidad al artículo 6.2.6. de esta Ordenanza.

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.

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."

45.- Reemplázase el número 3 del inciso primero del artículo 3.1.5. por los números 3, 4 y 5 siguientes:

"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, redes de electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas .

4. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, para la densidad propuesta, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.

5. Memoria explicativa del loteo."

46.- Reemplázase el enunciado del artículo 3.1.6. por el siguiente:

"Cuando se solicite autorización para la apertura de nuevas vías de tránsito público, el Director de Obras



Municipales exigirá que se acompañen a la solicitud de permiso los siguientes documentos:".

47.- Reemplázase el artículo 3.1.7. por el siguiente:

"Artículo 3.1.7. El proceso de subdivisión y urbanización del suelo en terrenos ubicados fuera del límite urbano establecido por un Instrumento de Planificación Territorial, deberá cumplir con lo dispuesto en los artículos 55 y 56 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ajustarse al siguiente procedimiento:

1. Deberán presentarse a la Secretaría Regional del Ministerio de Agricultura los siguientes antecedentes:

- 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 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en un plazo máximo de 45 días, informará lo solicitado y cuando corresponda, fijará las condiciones de urbanización exigibles al proyecto, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 6.3.3. de esta Ordenanza que establece las condiciones de urbanización que deberán cumplir las viviendas económicas emplazadas en terrenos fuera del límite urbano.

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 de la Comisión Regional respectiva."

48.- Agréganse al artículo 3.1.8. los siguientes incisos:

"En caso que el Director de Obras Municipales tuviere observaciones respecto a los anteproyectos o proyectos sometidos a su aprobación se estará al procedimiento previsto en el artículo 1.4.9. de esta Ordenanza.

Si se hubiere aprobado previamente un anteproyecto y el revisor independiente declara en el informe favorable que el proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto, el Director de Obras Municipales omitirá la verificación de los antecedentes y otorgará el permiso sin más trámite, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 116 Bis A) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

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%."

49.- Reemplázase el artículo 3.1.9., por el siguiente:

"Artículo 3.1.9. Si después de concedido el permiso de loteo o 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:

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.

Una vez aprobados, y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales."

50.- Reemplázase el artículo 3.2.5., por el siguiente:



"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 al artículo 2.2.4. 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.

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:

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	3 m	
	Pasajes en pendiente elevada	1,2 m	

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 no será menor de 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.

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:

- 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 15%, salvo casos extraordinarios en que el Director de Obras Municipales podrá autorizar exceder ese límite y aún permitir el empleo de gradas."

51.- Reemplázase en el artículo 3.2.7. y en los números 1, 2 y 3 del artículo 3.2.8., la palabra "aceras" por "veredas".

52.- Reemplázase el artículo 3.2.10. por el siguiente:

"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."

53.- Reemplázase el artículo 3.2.11., por el siguiente:

"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 el artículo 2.2.4. de esta Ordenanza, en conformidad a las disposiciones que al respecto establezca el Plan Regulador Comunal o Seccional, sin perjuicio de las normas complementarias que sobre mobiliario urbano y elementos similares puedan contener las ordenanzas locales."

54.- Agrégase al artículo 3.4.1. el inciso cuarto siguiente:

"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."

55.- Elimínase el artículo 3.4.3. y reemplázanse los artículos 3.4.4. y 3.4.5. por los nuevos artículos 3.4.3. y 3.4.4. siguientes:

"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.

Si el proyecto de loteo permite la recepción por partes, el Director de Obras Municipales emitirá un certificado de recepción definitiva parcial de las obras efectivamente ejecutadas.

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 mismo plano de loteo aprobado, su autorización expresa para transferir el dominio de los lotes resultantes.

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."

56.- Reemplázase la numeración del artículo 3.4.6. por 3.4.5. y reemplázase el artículo 3.4.7. por el nuevo artículo 3.4.6. siguiente:

"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 podrá recaer sobre la parte cuyas obras de urbanización se han ejecutado o garantizado.

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."

57.- Reemplázanse los artículos 4.1.1. al 4.1.3., por los siguientes:

"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 2,35 m, salvo bajo pasadas de vigas, instalaciones horizontales, y áreas menores de recintos ubicados directamente bajo techumbres inclinadas.

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 como 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.

Artículo 4.1.2. Los locales habitables deberán tener, al menos, una ventana que permita la entrada de aire y luz del exterior. 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.

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.

Artículo 4.1.3. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, los cuartos de baño y las cocinas, 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.

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 mediante una memoria de cálculo, suscrita por el proveedor responsable del equipo extractor.

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."

58.- Modifícase el artículo 4.1.7. en la siguiente forma:

a) Sustitúyese el enunciado por el siguiente:

"Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, toda edificación colectiva cuya carga de ocupación sea mayor a 50 personas y todo edificio de uso público deberá cumplir los siguientes requisitos mínimos:".

b) Reemplázase el número 3, por el siguiente:

"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 los ascensores."

c) Sustitúyense los dos últimos párrafos del número 4, por los siguientes:

"Cuando su longitud sea mayor que 2 m, las rampas



deberán estar provistas de al menos un pasamanos 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 dos centímetros."

d) Reemplázanse los números 9, 10 y 11, por los siguientes:

"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 el número 2 de ese mismo artículo.

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 dos centímetros y su diferencia de nivel máxima será de un centímetro.

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."

59.- Reemplázase el artículo 4.1.8. por el siguiente:

"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."

60.- Reemplázase el artículo 4.1.9., por el siguiente:

"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."

61.- Agrégase a continuación del artículo 4.1.10., el siguiente nuevo artículo:

"Artículo 4.1.11. Los requerimientos mínimos de ascensores para los edificios serán los siguientes:

1. Dotación:

a) Los edificios de 5 o más pisos de altura

deberán contemplar al menos dos ascensores con parada y acceso para todos los usuarios en todos los pisos con acceso a unidades que contemplen recintos habitables, uno de los cuales deberá cumplir con las dimensiones de cabina establecidas en el número 2 de este artículo.

En los edificios con dos o más subterráneos el ascensor de mayor capacidad deberá atender a cada uno de ellos.

Tratándose de ampliaciones de un piso adicional se admitirá que dicho piso no contemple acceso a ascensores.



b) Se exceptúan de lo indicado en la letra a) precedente los edificios de vivienda de hasta 8 pisos cuya superficie útil a servir por los ascensores, en cada piso, sea inferior a 250 m², los que podrán consultar sólo un ascensor, el cual deberá cumplir con las dimensiones horizontales de cabina establecidas en el número 2. de este artículo.

c) Los edificios de 4 o más pisos destinados a hospedaje que contemplen más de 50 habitaciones deberán consultar tres ascensores, uno de los cuales podrá ser de servicio.

d) Los edificios de 3 o más pisos destinados a asistencia hospitalaria deberán contemplar al menos dos ascensores monta camillas, aceptándose rampas para salvar desniveles de sólo un piso.

e) Los cambios de destino de edificios o parte de ellos que requieran uno o más ascensores deberán acompañar un informe, suscrito por profesional competente, que acredite que la capacidad de la instalación es compatible con el nuevo uso.

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 y bodegas se encuentren a una distancia vertical no mayor que la citada. Tampoco requerirán ascensores los edificios de 5 pisos cuyos pisos superiores sean dúplex.

Los edificios de 5 o más pisos cuyos ascensores sirvan una superficie útil superior a 5.000 m², requerirán presentar un Estudio de Ascensores que determinará la cantidad y características de los ascensores necesarios sobre la dotación mínima indicada en este artículo.

2. Cabina:

De los ascensores requeridos, al menos uno deberá tener las siguientes medidas mínimas de cabina:

- profundidad : 1,40 m libre interior
- ancho : 1,10 m libre interior
- puerta (ancho libre): 0,80 m en edificios de vivienda de hasta 14 pisos 0,90 m en los demás casos

En edificios de 15 o más pisos la cabina señalada tendrá una altura libre de al menos 2,30 m, salvo que su profundidad sea no menor a 2,10 m.

3. Estudio de Ascensores:

Deberá considerar al menos lo siguiente:

a) Destino del edificio.

b) Número de pisos, altura de piso a piso y altura total.



- c) Ubicación de la parada del acceso principal.
- d) Superficie útil de cada piso.
- e) Número de usuarios por piso, conforme al estándar del fabricante.

En base a tales antecedentes el estudio deberá contemplar las siguientes condiciones:

- a) El intervalo de tiempo medio de partida en el piso de acceso no podrá ser superior a 45 segundos.
- b) El tiempo máximo de evacuación correspondiente a la capacidad de transporte de la instalación no podrá ser superior a 45 minutos.
- c) La capacidad de transporte de la instalación, medida según el porcentaje del total de usuarios que pueda transportar en un período de 5 minutos, no podrá ser inferior al 12%, sobre y bajo el acceso principal.

Los planos y especificaciones técnicas de la instalación de ascensores, sean éstos requeridos o adicionales, suscritos por el fabricante o representante oficial, deberán incorporarse al expediente del proyecto con anterioridad a la recepción definitiva de las obras.

La cantidad, disposición, capacidad y características de los ascensores que excedan la dotación mínima antes descrita, o los contemplados en edificios que no los requieran conforme a este artículo, serán las que determine el arquitecto del proyecto. Estas instalaciones deberán cumplir sólo con las especificaciones del fabricante.

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.

Artículo 4.1.13. Los edificios 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 la zona norte, centro o sur, conforme se definen en la tabla de rasantes del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza. Dicha distancia libre se medirá en forma perpendicular a la fachada respectiva.

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 las fachadas con o sin vanos de recintos habitables, medida en forma perpendicular a los vanos o a la fachada respectiva, será la que señala la siguiente tabla:

Altura de la edificación	Distancia mínima libre horizontal	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	4,0 m	2,0 m



Sobre 3,5 m		
y hasta 7,0 m	6,0 m	3,0 m
Sobre 7,0 m	8,0 m	4,0 m

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en este artículo.

Artículo 4.1.14. Las fachadas de un mismo edificio colectivo con vanos de recintos habitables deberán contemplar entre ellas una distancia mínima libre horizontal de 6 m, y las fachadas o sectores de ellas sin dichos vanos deberán conservar una distancia mínima libre horizontal de 3 m, en ambos casos medida en forma perpendicular a los vanos o la fachada respectiva.

Se exceptúan de la distancia mínima indicada en el inciso anterior las fachadas sin vanos y las fachadas con vanos de recintos no habitables cuyos vanos estén ubicados a más de 1,60 m de altura con respecto al piso del recinto."

62.- Reemplázase el artículo 4.2.1., por los siguientes artículos, precedidos de los acápites que en cada caso se indica:

"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.

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.

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.

Carga de ocupación



Artículo 4.2.4. Para la determinación de la carga de ocupación, la superficie útil de la edificación se considerará ocupada por personas, pero se deberá descontar aquellos recintos que tendrán una ocupación no simultánea, sino alternada, debido a que sus usos tienen mutua dependencia.

En cada caso la cantidad de personas se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE CARGOS DE OCUPACION

Destino	m2 x persona
Vivienda:	
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 :	9,0
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
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):	
Áreas de servicios ambulatorios y diagnóstico	6,0
Sector de habitaciones (superficie total)	8,0
Oficinas administrativas	10,0
Áreas 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 pie)	0,25
Capillas, Discotecas	0,5
Salones de reuniones	0,8
Área 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 aposentaduras 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.

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.

Alturas mínimas

Artículo 4.2.6. La altura mínima libre interior de las vías de evacuación será de 2,05 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 2 m de radio desde la nariz de las gradas. En los vanos de puertas se admitirá una altura libre mínima de 2 m.

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, medido desde el nivel de piso interior terminado y deberán resistir una sobrecarga horizontal, aplicada en cualquier punto de su estructura, no inferior a 50 kilos



por metro lineal, salvo en el caso de áreas de uso común en edificios de uso público en que dicha resistencia no podrá ser inferior a 100 kilos por metro lineal.

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 sectores accesibles para personas con discapacidad, cuando la altura del piso sobre el suelo adyacente sea de entre 0,30 m y 1 m, se deberá disponer un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m, precedido de un cambio de textura en el pavimento a 0,50 m del borde.

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.

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.

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.

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.

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

Nº 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, estas deberán disponerse de manera tal que constituyan vías de evacuación independientes y aisladas entre sí. Tratándose de escaleras contiguas deberán estar separadas por muros con resistencia mínima al fuego según el artículo 4.3.3. de este mismo Título.

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.

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 ser mayor cuando el espacio al que se accede cumpla las siguientes condiciones:

1. Presentar 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. Estar compartimentado respecto a otros recintos que presenten riesgo de incendio mediante separadores que cumplan con una resistencia al fuego equivalente a la



requerida para las zonas verticales de seguridad.

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.

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.

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.

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.

Estas escaleras auxiliares podrán ser de estructura metálica, sin protecciones contra incendio.



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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

Se exceptúan de los anchos mínimos establecidos en este artículo las puertas que sirvan áreas cuya carga de ocupación sea de 10 o menos personas.

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.

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.

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.

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 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.

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."

63.- Reemplázanse los artículos 4.3.1. y 4.3.2., por los siguientes:

"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.

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.

- 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.

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.

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).

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."

64.- Reemplázase el inciso primero del artículo 4.3.3., por el siguiente:

"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."

65.- Reemplázase en el inciso primero del artículo 4.3.4. el enunciado, el encabezamiento y la primera línea contenidos en la TABLA 1., en la siguiente forma:

"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:

Destino del edificio	Superficie edificada (m ²)	Número de pisos						
		1	2	3	4	5	6	7 o más
Habitacional	Cualquiera	d	d	c	c	b	a	a

66.- Reemplázase el inciso cuarto del artículo 4.3.4. por el siguiente:

"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."

67.- Elimínase el inciso quinto del artículo 4.3.4.

68.- Modifícase el artículo 4.3.5. de la siguiente forma:

a) Agrégase en el número 1., en punto seguido, lo siguiente:

"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."

b) Reemplázase en el número 6. la expresión:

RECTIFICACION
D.O. 21.07.2003



"Que el cielo falso se encuentre adosado a la techumbre en forma continua y hermética, y", por la siguiente: "Que el cielo falso se encuentre adosado a la techumbre en forma continua, y".

69.- Agrégase, en el artículo 4.3.5., el siguiente número 16.:

"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."

70.- Reemplázase el inciso tercero del artículo 4.3.6., por los siguientes incisos tercero y cuarto:

"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.

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."

71.- Reemplázase en el inciso segundo del artículo 4.3.7. el número 3, por el siguiente:

"3. Las zonas verticales de seguridad deben estar dotadas de sistemas de iluminación de emergencia y de ventilación o presurización en caso de escaleras interiores, que permitan a los usuarios evacuar el edificio, sin peligro de verse afectados por los humos y gases generados por el incendio, aun cuando el suministro normal de energía eléctrica sea interrumpido."

72.- En el número 4 del inciso segundo del artículo 4.3.7. eliminase el párrafo segundo.

73.- Agréganse al artículo 4.3.7. los siguientes nuevos números:

"5. Los edificios que contemplen más de un piso subterráneo deberán consultar una zona vertical de seguridad inferior, que comunique hacia un espacio libre exterior o hacia el nivel de acceso del edificio, desde el último nivel de subterráneo.

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.

7. 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.

8. Los edificios con escaleras presurizadas que requieran red seca y red húmeda deberán disponer las conexiones de éstas, en cada piso, en un vestíbulo contiguo a la escalera presurizada y protegido contra el fuego, en los mismos términos que la caja de la escalera. Dicho vestíbulo tendrá un ancho no inferior a 1,10 m y un largo no inferior a 1,60 m, medido en el sentido del recorrido y su puerta de entrada deberá tener las mismas características que la puerta de entrada a la escalera, conforme al número 4. anterior."

74.- Reemplázase el artículo 4.3.8., por el siguiente:

"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."

75.- Reemplázanse los números 1. y 2. del artículo 4.3.9. por los siguientes números 1., 2., 3. y 4.:

"1. Red Seca: Todo edificio de 5 o más pisos deberá contar con la instalación de una red metálica independiente para agua, con válvula de retención, de uso exclusivo del Cuerpo de Bomberos, de fácil acceso en la boca de la entrada, para conexión de los carros bomba. Las características técnicas de esta red serán las especificadas en el Manual de Normas Técnicas para la Realización de las Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado, aprobado por D.S.N° 70, del Ministerio de Obras Públicas, de 1981, y sus modificaciones o complementaciones.

2. Llave de agua contra incendio: En todo edificio deberá instalarse, por cada unidad de vivienda, oficina, departamento o local comercial, una llave con hilo exterior conectada al sistema de agua potable, que quede situada a una distancia no mayor de 20 m de cualquier punto de la unidad respectiva, en la cual deberá quedar instalada una manguera que servirá solamente para combatir principios de incendio.

3. Red húmeda: No será exigible el cumplimiento de la obligación descrita en el número 2 anterior, únicamente cuando el edificio disponga de Red Húmeda de las características previstas en el Manual de Normas Técnicas para la Realización de las Instalaciones de Agua Potable y Alcantarillado, aprobado por D.S. N°70, del Ministerio de Obras Públicas, de 1981, y sus modificaciones o complementaciones.

4. Estanques de reserva: En los edificios de 5 o más pisos, cuya carga de ocupación sea superior a 500 personas, los estanques de almacenamiento de agua tendrán una conexión



tipo stortz (similar a la de la red seca) para ser usada sólo en caso de siniestro, para suplir o reemplazar eventuales defectos o insuficiencias en la red pública. Ambas conexiones, la de la red seca y la proveniente de los estanques de agua potable, estarán debidamente señalizadas y se ubicarán contiguas, en el piso de acceso del edificio. La primera tendrá color rojo y la segunda color azul.".

76.- Reemplázase el inciso segundo del artículo 4.3.13., por el siguiente:

"Se dispondrá, además, de un tablero de desconexión del sistema central de aire acondicionado ubicado adyacente al tablero general eléctrico.".

77.- Reemplázase el inciso segundo del artículo 4.3.14., por el siguiente:

"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.".

78.- Sustitúyase el artículo 4.3.15., por el siguiente:

"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.".

79.- Reemplázase el artículo 4.3.19., por el siguiente:

"Artículo 4.3.19. Los ductos de ventilación ambiental, exceptuados los de aire acondicionado, serán de material con resistencia mínima a la acción del fuego correspondiente a la mitad de la requerida para el recinto en que se ubican, y no contendrán cañerías ni conducciones de instalaciones de ninguna especie.

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.".

80.- En el artículo 4.3.21., reemplázanse las expresiones que a continuación se señalan, por las que en cada caso se indican:

a) En el inciso primero, la expresión "inciso quinto del artículo 2.6.3." por "artículo 2.6.3.".

b) En el inciso segundo, la expresión "los incisos quinto y séptimo del artículo 2.6.3." por "el artículo 2.6.3.".



c) En el número 1. del inciso sexto, la expresión "inciso séptimo del artículo 2.6.3." por "artículo 2.6.3."

d) En el inciso séptimo, la expresión "los incisos séptimo y octavo del artículo 2.6.3." por "el artículo 2.6.3."

81.- Reemplázase el artículo 4.3.22., por el siguiente:

"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."

82.- Reemplázase el artículo 4.3.24., por el siguiente:

"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."

83.- Agréganse a continuación del artículo 4.3.24., los siguientes nuevos artículos:

"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.

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%.

Artículo 4.3.27. Para los efectos de este Título se entenderá por pasillo protegido aquel 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 10% de la superficie de los paramentos del pasillo.
3. Contempla detectores de humo e iluminación de emergencia.
4. Su longitud no es superior a 30 m.

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.

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.

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."

84.- Sustitúyese el artículo 4.4.1., por el siguiente:

"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.

Deberán contar con un recinto destinado a servicios higiénicos para personas con discapacidad, que permita el ingreso y circulación de una silla de ruedas, los siguientes establecimientos:

1. Los consultorios y policlínicos.
2. Las secciones destinadas al hospedaje de pacientes en clínicas.
3. Las edificaciones de asistencia hospitalaria con capacidad para 50 o más pacientes, debiendo, además, contemplar otro recinto por cada 50 pacientes adicionales."

85.- Reemplázase el acápite que antecede al artículo 4.4.2. "Dispensarios y Policlínicas", por el siguiente: "Consultorios y Policlínicos".

86.- Reemplázase el inciso primero del artículo 4.4.2. por el siguiente:

"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."

87.- Elimínase el inciso segundo del artículo 4.4.2., pasando los actuales incisos tercero, cuarto y quinto, a ser incisos segundo, tercero y cuarto, respectivamente.

88.- Reemplázase el artículo 4.6.1., por el siguiente:

"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."

89.- Reemplázase en el Título 4 la denominación del CAPITULO 8 "BAÑOS, PISCINAS PUBLICAS Y LOCALES DESTINADOS A CULTURA FISICA", por la siguiente: "ESTABLECIMIENTOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS".

90.- Reemplázanse los artículos 4.8.1. al 4.8.6., por los siguientes:

"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.

Además deberán consultar facilidades para el uso y desplazamiento de personas con discapacidad de acuerdo al artículo 4.1.7. de este mismo Título.



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 éstos 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.

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, el recorrido necesario desde éstos hasta un área que permita la ubicación de espectadores en silla de ruedas.
- c) Estarán dotados de servicios higiénicos, duchas y camarines para ambos sexos, además de servicio higiénico y ducha para personas con discapacidad, apto para el ingreso y circulación de una silla de ruedas, con artefactos adecuados.

Las baterías de baños, para uso de espectadores con acceso directo desde el nivel donde se sitúen las personas con discapacidad, deberán contar con instalaciones adecuadas para ellos.

- d) Dispondrán de un recinto de atención para primeros auxilios, cuando contemplen más



de 100 espectadores.

- 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°146, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 1997.

Artículo 4.8.3. La dotación mínima de estacionamientos será la contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial. En caso que éste no tuviere disposición al respecto, deberá adjuntarse un Estudio de Tránsito que evalúe los posibles impactos sobre la vialidad circundante.

Las instalaciones que contemplen una carga de ocupación superior a 1.000 personas deberán adjuntar el estudio señalado en el inciso anterior, considerando el área de influencia que tendrían los automóviles en los eventos de plena ocupación.

Artículo 4.8.4. Los locales destinados a piscinas públicas se registrarán por las disposiciones contenidas en el D.S. N° 327, del Ministerio de Salud, de 1977, normado conforme a las disposiciones del Código Sanitario. "

91.- Reemplázase en el Título 4 la denominación del CAPITULO 9 "HOTELES, CASAS RESIDENCIALES Y DE PENSION", por la siguiente: "HOTELES, RESIDENCIALES, HOGARES Y HOSPEDERIAS".

92.- Reemplázanse los artículos 4.9.1. al 4.9.6., por los siguientes:

"Artículo 4.9.1. Todo edificio destinado al hospedaje de personas, sea éste 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.

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.

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.

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.

Artículo 4.9.5. Las duchas, tinas y lavamanos de estos establecimientos deberán tener agua caliente.

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."

93.- Sustitúyese el artículo 4.9.8., por el siguiente:

"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."

94.- Reemplázase el artículo 4.9.10., por el siguiente:

"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."

95.- Reemplázanse los artículos 4.9.13. y 4.9.14., por los siguientes:

"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.

Artículo 4.9.14. Todo edificio destinado a hotel con capacidad para más de 50 camas deberá consultar al menos una habitación con acceso a un baño habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas."

96.- Elimínanse los artículos 4.9.15., 4.9.16 y 4.9.17.

97.- Reemplázanse los artículos 4.10.1. al 4.10.3., por los siguientes artículos, precedidos de sus



correspondientes acápite:

"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 aquellas 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.

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 cuando 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 25 m.

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 0,70 m.

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	Uso de carros	Ancho mínimo pasillos	
		Entre baterías de cajas y estanterías	Otros pasillos
Hasta 400 m ²	Previsto	3,0 m	1,6 m
	No previsto	1,2 m	1,4 m
Sobre 400 m ²	Previsto	4,0 m	1,8 m
	No previsto	1,6 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."

98.- Reemplázase la denominación del CAPITULO 12 del TITULO 4, "COCHERAS, CABALLERIZAS Y ESTABLOS", por "CABALLERIZAS Y ESTABLOS"

99.- Reemplázase el artículo 4.12.1., por el siguiente artículo:

"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."

100.- Sustitúyese el artículo 4.12.3., por el siguiente artículo:

"Artículo 4.12.3. La altura mínima libre de los establos y caballerizas será de 3 m."

101.- Reemplázase el artículo 4.12.8., por el siguiente artículo:

"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."

102.- Reemplázanse los artículos 5.1.1. al 5.1.6., por los siguientes:

"Artículo 5.1.1. Para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, ejecutar obras menores, o variar el destino de un edificio existente, se deberá solicitar permiso del Director de Obras Municipales respectivo.

Artículo 5.1.2. El permiso no será necesario cuando



se trate de:

1. Obras de carácter no estructural al interior de una edificación.

2. Elementos exteriores sobrepuestos que no requieran cimientos.

3. Cierros interiores.

4. Obras de mantención.

5. Instalaciones interiores adicionales a las reglamentariamente requeridas, sin perjuicio del cumplimiento de las normas técnicas que en cada caso correspondan, tales como:

instalaciones de computación, telefonía, música, iluminación decorativa, aire acondicionado, alarmas, controles de video, y otras.

6. Piscinas privadas a más de 1,5 m del deslinde con predios vecinos.

7. Instalación de antenas de telecomunicaciones, de las características señaladas en el artículo 2.6.3.. En este caso el interesado deberá presentar a la respectiva Dirección de Obras Municipales, con una antelación de al menos 15 días, un aviso de instalación y un plano que grafique el cumplimiento de las disposiciones previstas en el citado precepto. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por el operador responsable de la antena.

Artículo 5.1.3. Durante la tramitación de un permiso de edificación y con anterioridad a su obtención, podrán ejecutarse las obras preliminares necesarias, conforme a los procedimientos que señala este artículo. Para tal efecto, el propietario deberá solicitar autorización a la Dirección de Obras Municipales, acompañando una declaración de dominio del inmueble, fotocopia de la solicitud de permiso previamente ingresada 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.

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 socializados, 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.

Los planos consignados en los números anteriores deberán ser firmados por profesional competente que a su vez haya suscrito la solicitud de permiso de edificación. Sólo las entibaciones y socialzados requieren ser firmados por un arquitecto o ingeniero. Los demás planos pueden ser suscritos indistintamente por el arquitecto, el ingeniero o el constructor.

En caso necesario, las instalaciones consignadas en el número 1. anterior podrán autorizarse en un predio distinto al de la obra, adjuntando la autorización notarial del propietario del predio.

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.

Cuando las obras sean calificadas como obras menores, el permiso podrá ser otorgado por el Director de Obras Municipales contra la presentación de una declaración simple del profesional competente que las haya 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.

2. Permiso de Alteración, Reparación o Reconstrucción.

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.

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.

3. Permiso de Cambio de Destino.

El propietario deberá 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.

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 de seguridad establecidas en los Capítulos 2 y 3 del Título 4 y las demás normas que para el nuevo uso señale la presente Ordenanza y el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

4. Permiso de Demolición.

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) Certificado de desratización otorgado por el Servicio de Salud que corresponda en caso de demolición completa de la edificación.

c) 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.

d) Fotocopia del permiso de la edificación a demoler.

e) En caso de pareo, informe del profesional competente.

f) Presupuesto de la demolición.

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.

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.

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.

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 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, indicando además 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.

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 rectificadora 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 éste 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 tratara 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. y 6. del artículo 3.1.4. de esta Ordenanza.

En la etapa de anteproyecto, la contratación de un Revisor Independiente siempre será voluntaria por parte del propietario, aun cuando se trate de un edificio de uso público.".

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.
- f) Si cuenta con informe favorable de un Revisor Independiente y la individualización de éste.
- g) Si cuenta con anteproyecto aprobado y vigente que haya servido de base para el desarrollo del proyecto, acompañando fotocopia de la resolución de aprobación.

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.

5. Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se



deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.

6. Planos de arquitectura numerados, que deberán contener :

- 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, los accesos peatonales y vehiculares desde la vía pública.
- c) Planta de todos los pisos, debidamente acotadas, señalando los accesos especiales para personas con discapacidad y el o los destinos contemplados.
- 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 rectificadora 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 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 cierre, cuando el proyecto lo consulte.

7. Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto.

8. Plano comparativo de sombras, en caso de acogerse al artículo 2.6.11. de la presente Ordenanza.

9. Planos de estructura, acompañados de los cálculos de estabilidad de la construcción cuando corresponda, de acuerdo a lo señalado en el artículo 5.1.7. de la presente Ordenanza.

10. Especificaciones técnicas de las partidas



contempladas en el proyecto, especialmente las que se refieran al cumplimiento de normas contra incendio o estándares previstos en esta Ordenanza.

11. 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.

12. Estudio de Ascensores, cuando corresponda.

Los niveles y superficies declaradas serán responsabilidad del profesional competente suscriptor del proyecto.

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 6., 7., 9. y 10. de este artículo, se agregarán dos nuevas copias, una vez que el expediente se encuentre apto para el otorgamiento del permiso.

Las solicitudes de permiso de edificación de las construcciones industriales, de equipamiento, turismo y poblaciones, ubicadas fuera de los límites urbanos, deberán acompañar además de los antecedentes que señala este artículo, los informes favorables de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y del Servicio Agrícola Ganadero.

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.".

103.- Reemplázase el inciso primero del artículo 5.1.7. por el siguiente:

"En los casos en que deban presentarse cálculos de estabilidad, el Director de Obras Municipales deberá exigir que se acompañen memoria de cálculo y planos de estructura, ambos firmados por el profesional competente y verificar que contengan las indicaciones y dibujos que para cada caso se indican en el presente artículo.".

104.- Reemplázase el artículo 5.1.8. por el siguiente:

"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.

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 control y gestión 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.



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."

105.- Sustitúyense los artículos 5.1.10. al 5.1.19., ambos inclusive, por los siguientes artículos:

"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.

Artículo 5.1.11. La superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las siguientes superficies parciales:

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.

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 esta última.

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.

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 aprobado 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.

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 131 de dicha Ley General, las primeras dos unidades repetidas no tendrán derecho a descuento. Las siguientes tres tendrán una disminución del pago de derechos del 10%; las siguientes cinco unidades una disminución del 20%; las siguientes diez unidades una disminución del 30%; las siguientes veinte unidades una disminución del 40% y todas las repeticiones siguientes tendrán derecho a una disminución del 50%.

En el caso de edificios, la determinación de los pisos tipos que se repiten, se calculará para cada edificio independientemente.

3. Para efectos de la determinación del pago de derechos correspondientes, se estará al valor de la Unidad de Fomento en el día del pago.

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 modificada que ya fue revisada, inspeccionada por la Dirección de Obras Municipales. En caso de aumento de superficies, se cobrará por éstas lo previsto en el número 2 de la misma Tabla.

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.

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.

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.

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, firmadas por el arquitecto y el propietario.

8. Presupuesto de obras complementarias, si las hubiere.

9. Fotocopia de los permisos anteriores.

Una vez aprobados y para todos los efectos legales, los nuevos antecedentes reemplazarán a los documentos originales.

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 nuevas superficies edificadas o nuevos destinos no admitidos por la normativa vigente al momento de solicitar la modificación.

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 aquellas expresamente señaladas en el artículo 5.1.2. de este mismo Capítulo y aquellas que no requieren permiso conforme a la legislación vigente.".

106.- Sustitúyense los artículos 5.1.20., 5.1.21., 5.1.22., 5.1.23. y 5.1.24. por los siguientes:

"Artículo 5.1.20. Si durante el curso de la ejecución de una obra cesare o desistiere en sus funciones alguno o algunos de los profesionales competentes que hayan suscrito el legajo de antecedentes sancionado por el permiso respectivo, el propietario estará obligado a informar de inmediato este hecho a la Dirección de Obras Municipales, indicando la fecha del cese o desistimiento de funciones. No se podrá proseguir la ejecución de la obra, en tanto no haya sido nominado el nuevo profesional responsable.

El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde la fecha señalada en el inciso anterior, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre del o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir la comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen.

Conjuntamente con la comunicación a que se refiere



el inciso anterior, el propietario acompañará un acta, donde conste el avance físico por partidas de la obra y las observaciones técnicas si las hubiere, suscrita tanto por los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones como por aquellos que asuman los cargos. Si en el acta no constaren las firmas de los profesionales que cesaron o desistieron, el Director de Obras Municipales procederá a citarlos por carta certificada, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de emisión de la carta certificada.

Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discreparen del contenido del acta, como asimismo, si presentaren un acta que difiera de la adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra y procederá a levantar un acta definitiva en la que conste el estado de avance físico por partidas de la obra y las observaciones técnicas si las hubiere. Si los profesionales citados no concurren 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 el curso de la ejecución de una obra ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales dentro del plazo de los 15 días siguientes de producido el cambio, a suscribir el permiso correspondiente.

Si el propietario no diere cumplimiento a las obligaciones que le impone el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente."

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 correspondiente.
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.

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.

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.

Artículo 5.1.23. Las edificaciones o conjuntos de ellas se podrán receptionar por partes, siempre que la parte a receptionar 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.

Artículo 5.1.24. Se considerarán viviendas y obras de equipamiento comunitario por autoconstrucción aquellas 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."

107.- Derógase el artículo 5.1.25.

108.- Sustitúyense los artículos 5.2.2. al 5.2.6., ambos inclusive, por los siguientes:

"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.

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.

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.

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.

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.

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, aún cuando existieren faenas de terminaciones o instalaciones que exceden 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.
2. Certificado de instalaciones de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda.
3. 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.

4. Aviso de instalación y planos correspondientes a las redes y elementos de telecomunicaciones, cuando proceda.

5. Certificados de instalaciones de ascensores y montacargas, emitido por la autoridad que corresponda y por el instalador, cuando proceda. Asimismo la certificación de aprobación de los sistemas electromecánicos o electrohidráulicos.

6. Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.

7. Certificados de ensaye de los hormigones empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda.

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.

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 estas 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."

109.- Reemplázase el artículo 5.2.8. por el siguiente:

"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."

110.- Agréganse a continuación del artículo 5.2.8. los siguientes artículos 5.2.9. y 5.2.10.:



"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 y conservación de las edificaciones.

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."

111.- Reemplázanse los artículos 5.3.1. y 5.3.2., por los siguientes nuevos artículos:

"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.

Artículo 5.3.2. Las edificaciones que no cuenten con proyecto de estructuras suscrito por un profesional competente tendrán las siguientes restricciones:

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.

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."

112.- Sustitúyense los artículos 5.5.6. y 5.5.7. por los siguientes:

"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.

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."

113.- Sustitúyese el inciso tercero del artículo 5.7.5., por el siguiente:

"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."

114.- Sustitúyese el inciso tercero del artículo 5.7.8., por el siguiente:

"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."

115.- Sustitúyense los incisos segundo y tercero del artículo 5.7.13., por los siguientes:

"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.

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."

116.- Reemplázase el artículo 5.7.14., por el siguiente:

"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."

117.- Reemplázase el artículo 5.7.17., por el siguiente:

"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."

118.- Reemplázase el artículo 5.7.18., por el siguiente:

"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."

119.- Reemplázase el artículo 5.8.1. por el siguiente:

"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."

120.- Agréganse los siguientes incisos segundo, tercero y cuarto al artículo 5.8.2.:

"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.

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.

La información señalada en los incisos precedentes no requerirá aprobación o permiso por parte de la Dirección de Obras Municipales."

121.- Intercálase el siguiente nuevo número 4 en el inciso primero del artículo 5.8.3. pasando el actual número 4 a ser número 5:

"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."

122.- Reemplázase el inciso final del artículo 5.8.3. por el siguiente:

"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. "

123.- Reemplázase el artículo 5.8.4. por el siguiente:

"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.".

124.- Reemplázase el artículo 5.8.11. por el siguiente:

"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 correspondiente y tomar las medidas necesarias para evitar cualquier riesgo a los peatones, tales como cierros de resistencia adecuada, señalizaciones, iluminación de emergencia u otras.

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.

Todo reclamo de cualquier persona deberá interponerse con el procedimiento establecido en el artículo 5.1.22.".

125.- Agrégase a continuación del artículo 5.8.11., el siguiente artículo 5.8.12., precedido del acápite que se indica:

"Demoliciones

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.

Los escombros o desechos de la demolición deberán depositarse en lugares autorizados. El incumplimiento será sancionado por el Juzgado de Policía Local correspondiente.".

126.- Reemplázase el artículo 5.9.3., por el siguiente:

"Artículo 5.9.3. Toda edificación que consulte instalación interior de gas deberá cumplir con las



normas legales, reglamentarias y técnicas respectivas, 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 declaración de la instalación informada a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Los edificios colectivos de vivienda integrados por unidades superpuestas, deberán consultar instalaciones interiores de gas y estar provistos de ductos colectivos y secundarios para evacuar los gases de la combustión de calentadores de agua. Dichos ductos deberán quedar ubicados de tal modo que permitan instalar el calefón o termo en un recinto que cumpla con las dimensiones y ventilaciones de aire exigidas por las normas legales, reglamentarias y técnicas correspondientes.

Sin embargo, podrán eximirse de contar con instalación interior de gas y de instalar ductos colectivos de evacuación, los edificios que consulten una central de agua caliente para uso sanitario, con remarcadores individuales u otra solución colectiva para dotar de agua caliente a las diferentes unidades del edificio. No regirá esta última exención para aquellos edificios que consulten además arranques para calefón de tiro natural.

Asimismo, tampoco necesitarán contar con ducto colectivo de evacuación de gases, los edificios en que la totalidad de las unidades habitacionales que lo conforman contemplan soluciones individuales para proveer de agua caliente mediante artefactos a gas tipo B (conectado a un ducto de evacuación con circuito abierto de combustión), con tiro forzado o artefactos tipo C1 (conectado a un ducto de evacuación con circuito estanco de combustión), de tiro forzado o natural, ambos según la clasificación que establece el D.S. N°222, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 1995.

Se exceptúan también de contar con el conducto señalado, los edificios que contemplen calentadores de agua eléctricos, individuales o colectivos, siempre y cuando se deje proyectada, de acuerdo a normas, otras soluciones individuales según lo indicado en el inciso anterior y se contemplen las pasadas y obras necesarias para que, en una eventual futura instalación, no se requieran trabajos de construcción adicionales para instalar el artefacto.

Mientras no se dicten las normas técnicas chilenas sobre el particular por el Instituto Nacional de Normalización los conductos de evacuación de los artefactos señalados anteriormente deberán cumplir con lo siguiente:

1. En el caso de desembocar en patios de luz, a lo menos uno de sus lados deberá estar abierto de manera de permitir una circulación libre de aire.

2. Las distancias mínimas de seguridad desde el sombrero de un conducto de artefactos tipo B o tipo C1 con tiro forzado, deberán ser las siguientes:

- a) 0,60 m a cualquiera de los vanos.
- b) Con respecto al nivel del suelo:
 - 2,5 m para artefactos de potencia útil



nominal igual o mayor a 17 kW y menor de 35 kW.

- 1,5 m para artefactos de potencia útil nominal menor que 17 kW.

c) 3,00 m a cualquier superficie frontal.

3. Las distancias mínimas de seguridad desde el sombrerete de un conducto de artefactos tipo C1 con tiro natural, deberán ser las siguientes:

a) A los vanos:

- 2,5 m para artefactos de potencia útil nominal igual o mayor a 17 kW y menor de 35 kW.
- 1,5 m para artefactos de potencia útil nominal menor que 17 kW.

b) Con respecto al nivel del suelo:

- 2,5 m para artefactos de potencia útil nominal igual o mayor a 17 kW y menor de 35 kW.
- 1,5 m para artefactos de potencia útil nominal menor que 17 kW.

c) 2,50 m a cualquier superficie frontal.

La identificación de los artefactos deberá quedar registrada en los planos de las instalaciones interiores de gas, y deberán estar instalados en el edificio cuando se proceda a su recepción definitiva por el Director de Obras Municipales, cumpliendo con las condiciones establecidas en el Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas y en esta Ordenanza.

En el caso de edificios colectivos de vivienda integrados por unidades superpuestas que no consulten instalación interior de gas, será obligatorio indicar en el reglamento de copropiedad la prohibición de efectuar instalaciones de gas no autorizadas de cualquier tipo por parte de los residentes y las medidas de seguridad que al respecto podrá implementar la administración del inmueble.

Los ductos de evacuación de los artefactos señalados anteriormente deberán cumplir con las disposiciones del Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas, D.S. N°222, del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción, de 1995 y sus modificaciones."

127.- Reemplázase el artículo 5.9.5. por el siguiente:

"Artículo 5.9.5. La instalación de ascensores que formen parte de la dotación mínima exigida conforme al artículo 4.1.11. de esta Ordenanza, se ajustará a las normas chilenas oficiales que expresamente se indican y a las disposiciones siguientes:

1. Generalidades.

Los planos de instalaciones de ascensores deberán ser suscritos por profesional especialista o por el fabricante y 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.

Tanto las obras de construcción como de instalación deberán ejecutarse con estricto apego a los planos presentados y sus modificaciones, si las hubiere, no debiendo instalarse elementos ajenos al servicio de los ascensores que no se hubieren previsto en los planos.

Durante su operación, las instalaciones de ascensores deberán cumplir las disposiciones sobre emisión de ruidos molestos generados por fuentes fijas establecidas mediante D.S. N° 146, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, de 1997.

2. Caja del ascensor.

a) 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 especificaciones técnicas de la instalación.

b) Consultará luces a una distancia vertical máxima entre ellas de 10,5 m.

Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en una caja común, conforme a las especificaciones técnicas del fabricante.

3. Sala de máquinas.

a) La resistencia al fuego de sus elementos perimetrales será a lo menos F-15.

b) El acceso de entrada a la sala de máquinas deberá ofrecer la necesaria seguridad para el tránsito de personas y transporte de las máquinas.

c) La sala de máquinas 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.

d) Las dimensiones del acceso serán proporcionales al tamaño de las máquinas que deban instalarse en la sala.

e) En edificios destinados a vivienda, la altura mínima de la sala será de 2,10 m. para ascensores con velocidad hasta 1,75 m/s y de 2,50 m para velocidades mayores de 1,75 m/s.

f) En el cielo de la sala de máquinas existirán uno o más soportes metálicos que permitan la movilidad de los elementos pesados.

g) Dispondrá de acometidas independientes de fuerza y alumbrado, con interruptores y fusibles adecuados.

h) La iluminación eléctrica de la sala será igual o superior a 200 lux, comandada por un interruptor accesible desde la puerta de acceso.

i) 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.

j) La sala de máquinas contemplará, además, los coeficientes de seguridad que indica la Norma NCh 440 o la que la reemplace.

k) La superficie de las aberturas para ventilación será igual o mayor al 10% de la superficie de planta de la sala de máquinas.

4. Pozo.

a) 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.

b) Cuando el pozo sobrepase 1,5 m de profundidad deberá preverse una escala fija de acceso para inspección.

5. Cabina.

a) Sobre la plataforma del carro se construirá la cabina destinada al transporte de pasajeros, que deberá estar cerrada en todos sus costados sin otras aberturas que las puertas de acceso y las de evacuación. En caso de emergencia las puertas se deberán poder accionar desde el exterior.

b) Deberá cumplir con las disposiciones para personas con discapacidad indicadas en los números 10, 11, 12 y 13 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

En el caso de ascensores especiales, tales como los panorámicos o hidráulicos, las características señaladas en los números 2, 3 y 4 de este artículo serán las que determine el fabricante.

Los sistemas electromecánicos o electrohidráulicos de los elevadores se aprobarán por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Todo tipo de ascensores y funiculares deberá contar para su funcionamiento con un certificado de revisión técnica, válido durante un año, otorgado por el fabricante, o por servicios técnicos especialistas en la materia, autorizados por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, o por esta última, que permita asegurar su uso sin peligro de accidentes.

Los montacargas, escaleras o rampas mecánicas y similares, sólo deberán cumplir con las especificaciones técnicas que determine el fabricante."

128.- Reemplázase el artículo 5.9.6., por el siguiente:

"Artículo 5.9.6. Los pavimentos de las calzadas



para el tránsito vehicular correspondiente a la apertura, ensanche, prolongación o modificación de calles, pasajes, patios o playas de estacionamiento, puentes o servidumbres de tránsito, que se materialicen en predios de carácter privado, estén o no acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberán ejecutarse en conformidad a las Normas Oficiales vigentes sobre la materia, las cuales podrán ser modificadas por el arquitecto del proyecto, siempre que mediante informe fundado, se aseguren condiciones similares en cuanto a resistencia y durabilidad.

La mantención y administración de estas obras será de cuenta y responsabilidad de sus propietarios."

129.- Elimínase el actual TITULO 6 "DE LOS EDIFICIOS Y VIVIENDAS ACOGIDOS A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL" con su CAPITULO 1 "NORMAS TECNICAS" y sus artículos 6.1.1. a 6.1.15., ambos inclusive.

130.- Reemplázase el actual "TITULO 7", por el siguiente:

"TITULO 6

REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS

CAPITULO 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 1º del D.F.L. N° 2, de 1959 y el Título 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. N° 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. N° 140, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1990.

- 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.

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 tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

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.

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 .

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 indicado 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.

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:

- 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 de dos pisos, más mansarda, 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.

- 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.

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.

A estas ampliaciones no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 1.4.17. mientras subsista la vivienda original.

CAPITULO 2

DE LAS NORMAS DE URBANIZACION

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."

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 30 m de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

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.

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 há, podrán alterar las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, con excepción de aquellas 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.

Artículo 6.2.6. En los sitios remanentes de loteos D.F.L.N°2 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.N°2, 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 1,40 m si no se consultan entradas vehiculares.

Artículo 6.2.8. Los conjuntos de viviendas de que trata el presente Título, que se emplacen en el área rural, deberán hacerlo preferentemente en aldeas, pueblos, villorrios o caletas, existentes o conformando nuevos asentamientos de este tipo, en cuyo caso, se deberá presentar un proyecto que grafique el emplazamiento del conjunto, sus construcciones, los usos complementarios contemplados conforme al artículo 165 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y las conexiones con las vías públicas existentes. Para estos efectos, corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva definir las condiciones mínimas de urbanización conforme al artículo 55 de la citada Ley General.

Para solicitar las autorizaciones de los conjuntos a que se refiere el inciso anterior se estará al procedimiento contemplado en los artículos 3.1.7. y 5.1.6. de esta Ordenanza.

CAPITULO 3

DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

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 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.

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, emplazadas en el área rural deberán cumplir las siguientes condiciones de urbanización mínimas:

1. Agua potable: Conexión a red pública si ella existe. En su defecto sistema de redes colectivas con fuente propia, aprobado por el Ministerio de Salud.

En predios de una superficie no inferior a 1.000 m² se aceptará solución propia consistente en noria, pozo profundo o vertiente, autorizada por el Ministerio de Salud.

2. Alcantarillado: Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, redes colectivas conectadas a baterías de fosas sépticas y drenes. Excepcionalmente se aceptarán 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 el Ministerio de Salud.

3. Pavimentación:

Zona norte: Formación de calzada con estabilizado a nivel de subrasante con riego asfáltico y solera sin zarpa.

Zonas central y sur: Calzadas ripiadas, con estabilizado a nivel de subrasante y solera con zarpa. Se aceptará la formación de calzadas en tierra y solera con zarpa a nivel de subrasante, si en el pueblo, aldea, caleta o villorrio las calles no cuentan con pavimento. En estos casos deberán considerarse los dispositivos de drenaje de las aguas superficiales que eviten la erosión y anegamiento de las calzadas.

Sin perjuicio de lo anterior, las respectivas Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo podrán establecer condiciones diferentes en atención a las características de los sistemas de centros poblados regionales.

4. Electricidad: Se podrán usar postes de madera de 8 m como mínimo.

En la ferretería a usar, se podrá reemplazar el 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.

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.

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.

CAPITULO 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 4.1.4., 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.

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.

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 provincias de Chiloé y Palena de la X Región, y en las Regiones XI y XII, 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.

CAPITULO 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 ensayos responsable y que se deje establecido dicho método en la memoria explicativa.

Artículo 6.5.4. Los edificios colectivos de viviendas sociales de hasta seis pisos desde el nivel de acceso vehicular, con un máximo de 25 unidades por cada acceso común, podrán consultar instalaciones individuales de gas, alimentadas desde cilindros de gas licuado de petróleo de 15 Kg. y tendrán calentador de agua instalado conectado al conducto de evacuación colectiva de gases, para la recepción definitiva.

Los cilindros de gas de petróleo se instalarán en recintos ventilados directamente al exterior y deberán protegerse según las normas legales, reglamentarias y técnicas correspondientes.

Deberá considerarse el espacio suficiente para la ubicación de una cantidad de cilindros que permita satisfacer la potencia instalada de los artefactos proyectados, debiendo considerarse al menos el espacio para dos cilindros de 15 Kg."

ARTICULOS TRANSITORIOS

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.

Anótese, tómese razón y publíquese.- RICARDO LAGOS ESCOBAR, Presidente de la República.- Jaime Ravinet de la Fuente, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Sonia Tschorne Berestesky, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.