



# marco legal y normativo





# MEDIO AMBIENTE ARTIFICIAL

## CUERPO LEGAL Y NORMATIVO

CONSTITUCION

LEYES

ORDENANZA

REGLAMENTOS

## MARCO ECONOMICO Y FINANCIERO

COSTOS

RENTABILIDAD

FINANCIAMIENTO

OFERTA Y DEMANDA

## DOTACION DE SERVICIOS

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ELECTRICIDAD

GAS

COMUNICACIONES

VIALIDAD

## CLIMATOLOGIA URBANA

CONTAMINACION

POLUCION URBANA

MICROCLIMAS

SEGURIDAD





## COMUNAL

Plan Regulador  
Ordenanza Local  
Seccionales

## REGIONAL

Plan Regional Desarrollo  
Plan Regulador  
Metropolitano

## NACIONAL

LGUC  
OGUC  
Programas Habitacionales

## POLITICA

Constitución Política  
Políticas habitacionales

## NIVELES DE REGULACION



# POLITICAS

Constitución Política  
Políticas habitacionales (MINVU)  
Políticas de Desarrollo Socioeconómico  
Políticas de Desarrollo Urbano

Definición de objetivos y estrategias que basados en los principios fundamentales de la Constitución, como el derecho a la propiedad privada, el reconocimiento del Bien Común, la labor subsidiaria del Estado, define el grado de intervención que les corresponde a las autoridades en el control del proceso de la construcción y urbanización.



# NIVEL NACIONAL



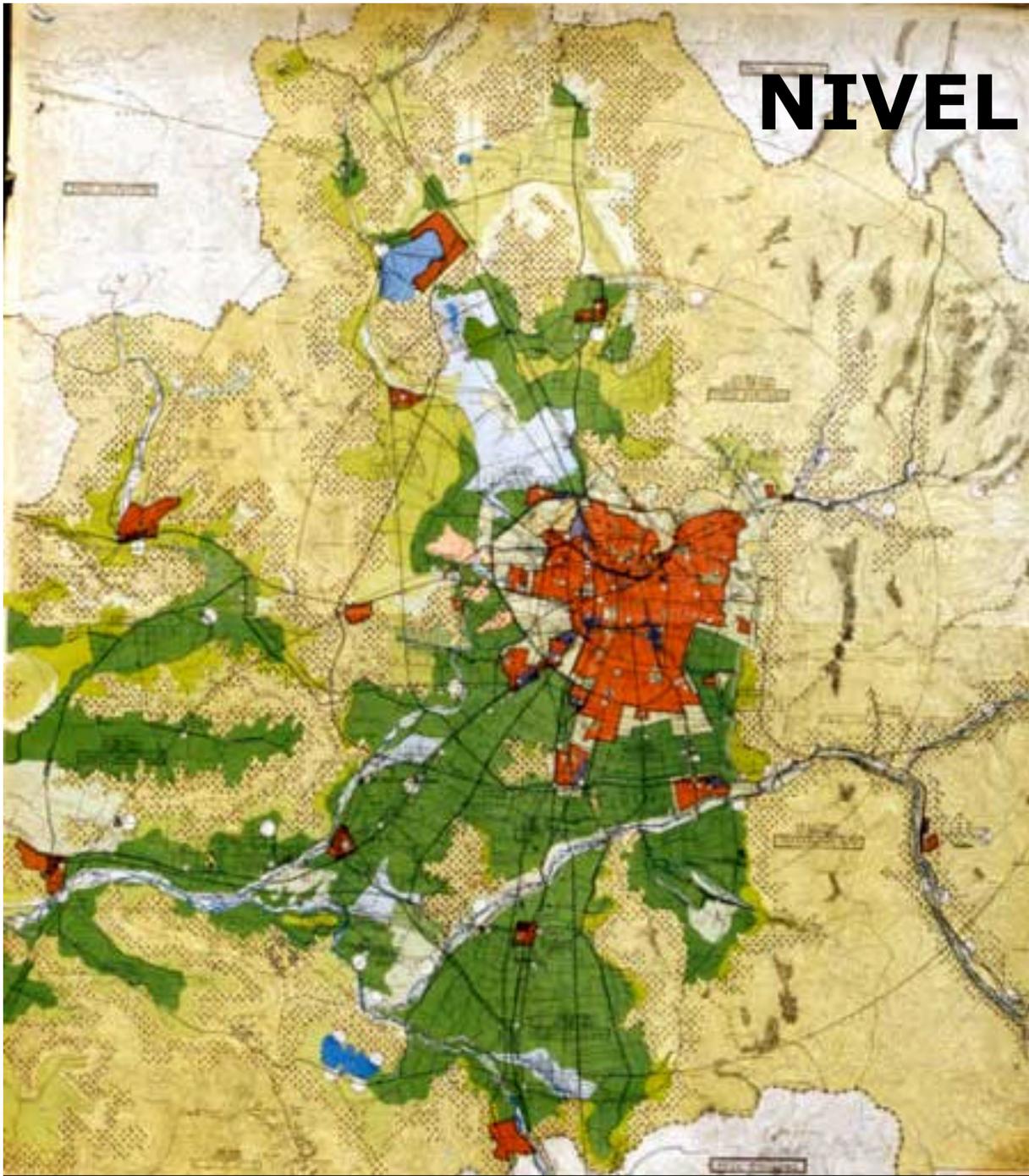
Ley General de Urbanismo y Construcciones (MINVU)  
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (MINVU)  
Programas Habitacionales (por ej. Vivienda Básica, Subsidio Rural)

Instrumentos de carácter general que tomando la orientación señalada por la política de desarrollo urbano, establece:

- La estructura y niveles de la planificación urbana
- La competencia de los diversos organismos involucrados en su aplicación
- Las áreas afectas a la planificación
- Las pautas generales del proceso de construcción y urbanización



# NIVEL REGIONAL



Plan de desarrollo Regional (SERPLAC)  
Plan de desarrollo urbano (SEREMI)  
Plan Intercomunal (SEREMI)

Instrumentos de carácter esenciales indicativos que orientan el desarrollo de las ciudades y pueblos de una región. En su aspecto normativo complementan las disposiciones sobre loteos rurales contenidas en el D.L. N°3516 y el Art. 55 de la LGUC.



# NIVEL COMUNAL



Plan Regulador Comunal (Municipio)  
Plan Seccional (Municipio)  
Loteo Particular (Privado)

Instrumentos de planificación física del área urbana comunal, referido esencialmente a su estructura vial, la zonificación de actividades o uso de suelo y a normas de edificación destinadas al resguardo de los derechos de privacidad, luz y asoleamiento de cada vecino. Los Planes seccionales son instrumentos complementarios que entregan mayores detalles que el PRC para una zona especial.



INSTITUTO NACIONAL  
DE NORMALIZACION

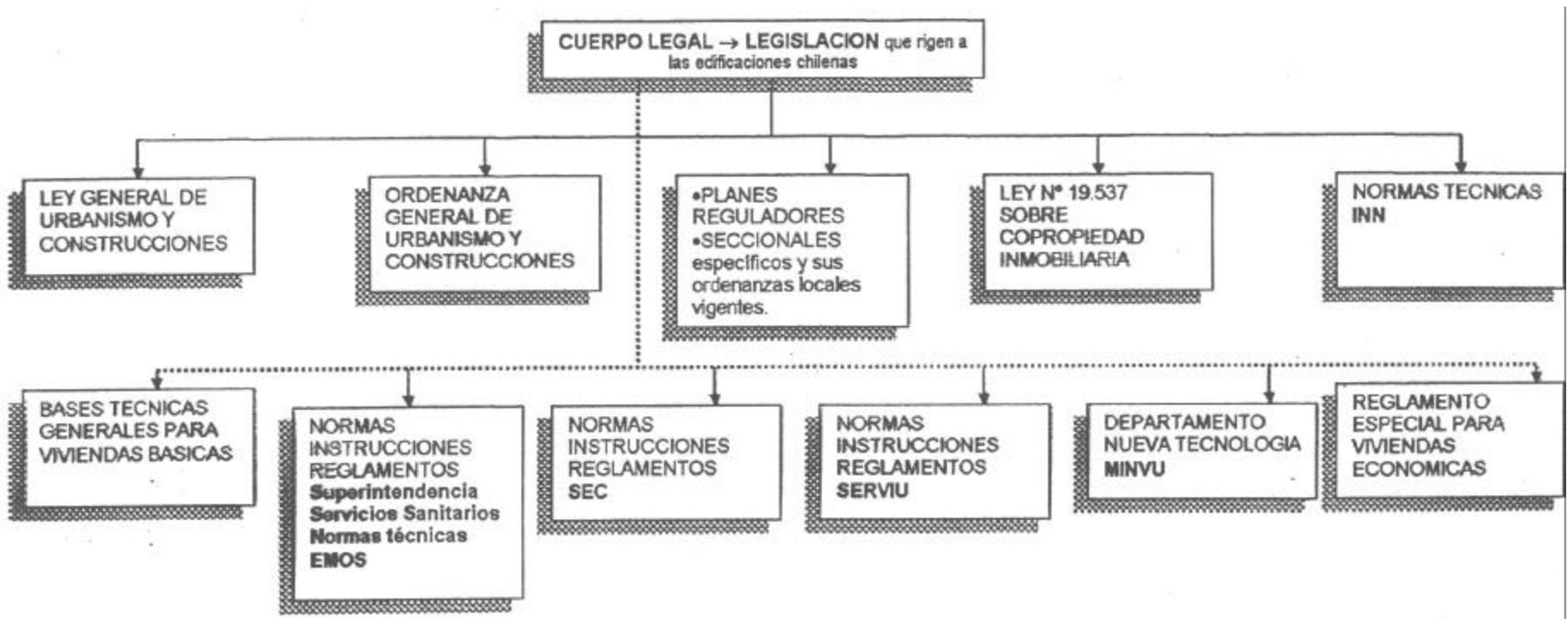


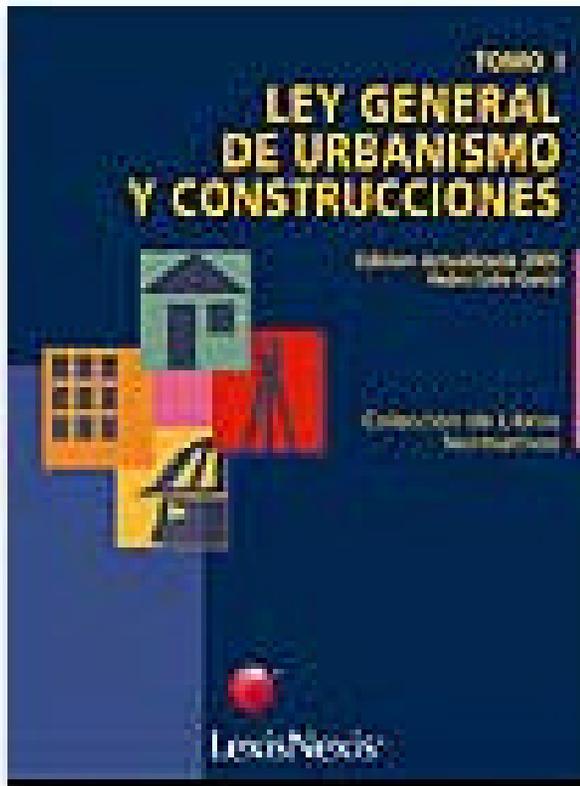
# NORMAS

Normas de Clima (por ej. Zonificación climático-habitacional Nch.1079)  
Normas de Habitabilidad (por ej. Aspectos acústicos Nch 352)  
Normas de Seguridad (por ej. Protección ante el fuego Nch.935)  
Normas de Materiales (por ej. Construcciones en madera Nch 978)  
Normas Estructurales (por ej. Resistencia antisísmica)  
Normas de Instalaciones (por ej. Instalaciones de Electricidad, Gas, Ascensores Nch 440)  
Etc...

**Las normas adquieren obligatoriedad para el arquitecto cuando son citadas en la ley o en la ordenanza**

**Por otra parte, las normas adquieren obligatoriedad para el constructor cuando son citadas por el arquitecto en las especificaciones técnicas**





### **TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES**

Se establecen normas de competencias, diferenciados los niveles de acción tanto para los cuerpos legales (la ley *rige*, la ordenanza *regula*, las normas técnicas *definen*) como para los organismos (Intendencias, Ministerios, Servicios regionales, Direcciones de Obras). Se establecen además las atribuciones, obligaciones, funciones y responsabilidades de los funcionarios.

### **TITULO 2 PLANIFICACION URBANA**

Se definen los niveles (nacional, regional, intercomunal y comunal) y también los conceptos de límite urbano, uso de suelo, renovación urbana y expropiaciones)

### **TITULO 3 DE LA CONSTRUCCIÓN**

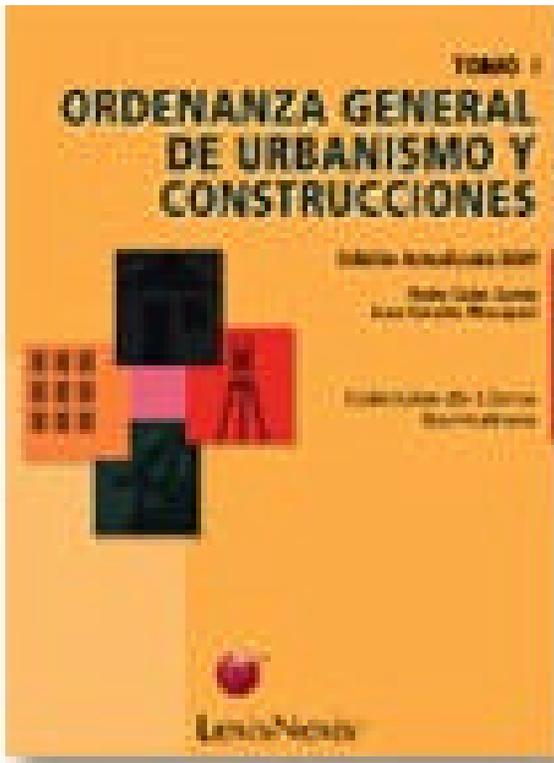
Se establecen normas de diseño y de ejecución incluyendo referencias al permiso, derechos, paralización, seguridad, conservación, reparación y demolición de edificios.

### **TITULO 4 VIVIENDAS ECONOMICAS**

Se define el concepto y las normas generales aplicables, tanto a nivel individual como colectivo.

### **TITULO 5 TITULO FINAL**

Se indican referencias de orden y vigencia.



### **TITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES**

Esta constituido por normas de competencia, un conjunto de definiciones o terminología, una descripción de las funciones y responsabilidades para los profesionales, los fabricantes y el propietario y un análisis de las causales de sanción.

### **TITULO 2 DE LA PLANIFICACIÓN**

Profundiza las referencias a los instrumentos de planificación e incorpora condiciones para los casos de seccionales, zonas de remodelación y construcción obligatoria. También clasifica los trazados viales urbanos, fija normas para urbanización y gestión y da las pautas generales para las condiciones técnico urbanísticas.

### **TITULO 3 DE LA URBANIZACIÓN**

Analiza los permisos, las condiciones de ejecución de las obras de urbanización, sus garantías, sus recepciones y sus tramitaciones.

### **TITULO 4 DE LA ARQUITECTURA**

Analiza y fija normas para la habitabilidad, seguridad general y seguridad contra incendios. También hace un desglose específico de requisitos respecto de las tipologías de arquitectura según función: Salud, educación, culto, cultura, reunión, esparcimiento, cultura física, hospedaje, comercio, servicios de vehículos, de animales, industria y bodegaje.

### **TITULO 5 DE LA CONSTRUCCIÓN**

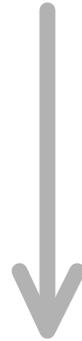
Se refiere a todo el proceso, tanto de la tramitación de los permisos municipales, con sus requisitos cálculos dimensionales y etapas, como del control, inspecciones y recepciones de las obras construidas.

También incluye las clasificaciones según tipología constructiva, referencias a soluciones estructurales, a materiales, a condiciones para prescindir del cálculo de estructuras, a fundaciones, a faenas constructivas y a las instalaciones e infraestructura.

### **TITULO 6 REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONOMICAS**

Se incluye una nomenclatura para calificar niveles de vivienda en cuanto a su carácter económico y también normas tanto de urbanización como de arquitectura, con sus correspondientes alcances específicos de construcción.

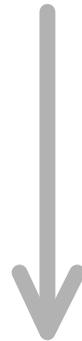
**MARCO LEGAL: LEYES, ORDENANZAS,  
REGLAMENTOS, NORMAS**



**MUNICIPALIDAD**

**DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES (DOM)**

**CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS**



**ARQUITECTO**

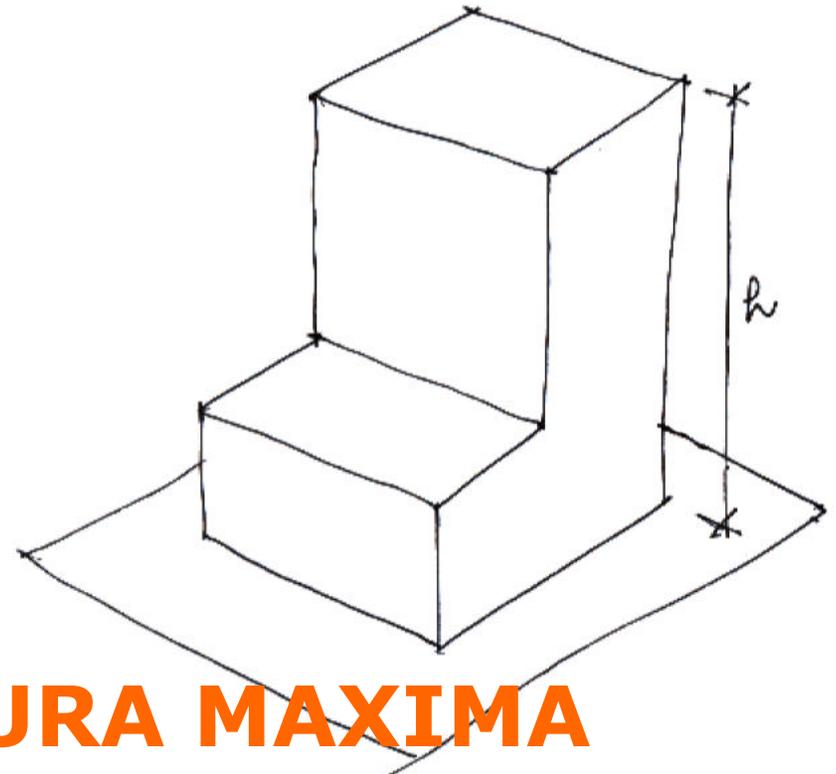
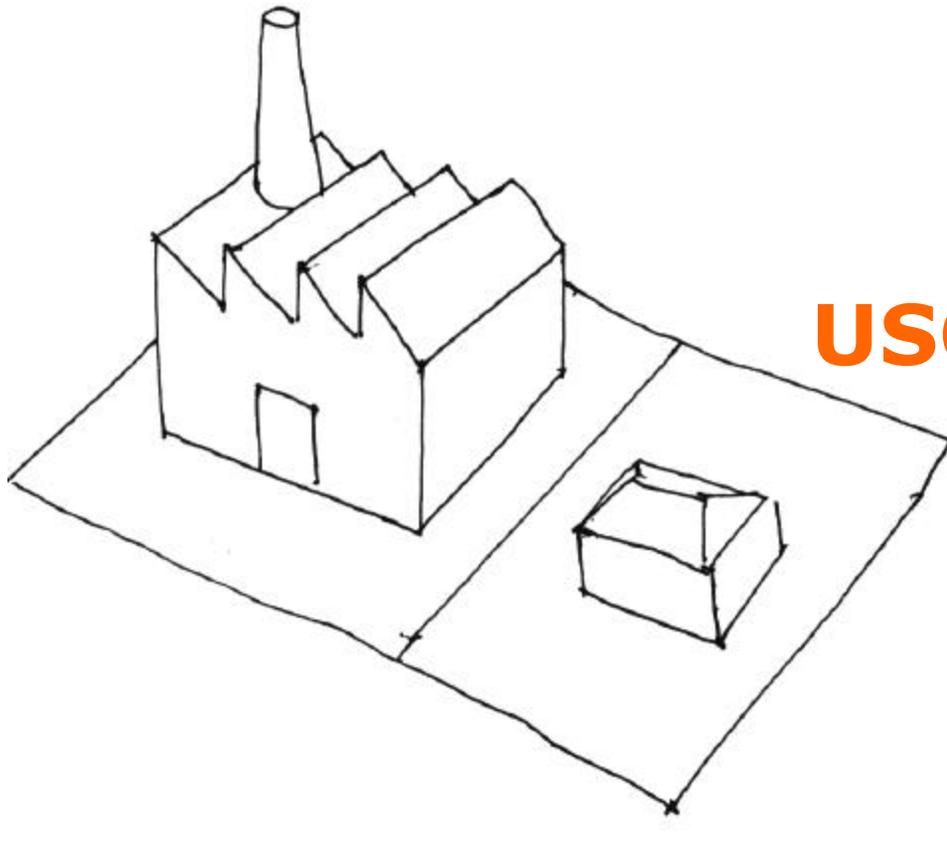




# DEFINICIONES NORMATIVAS TIPICAS



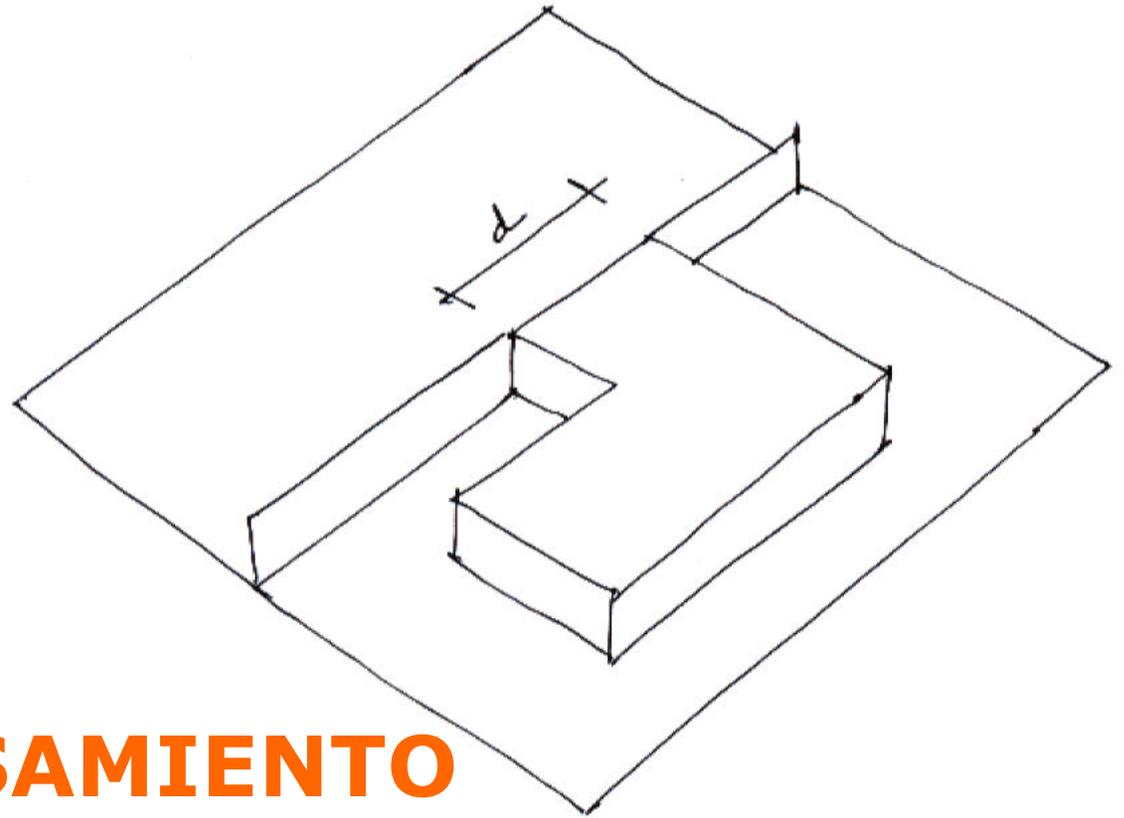
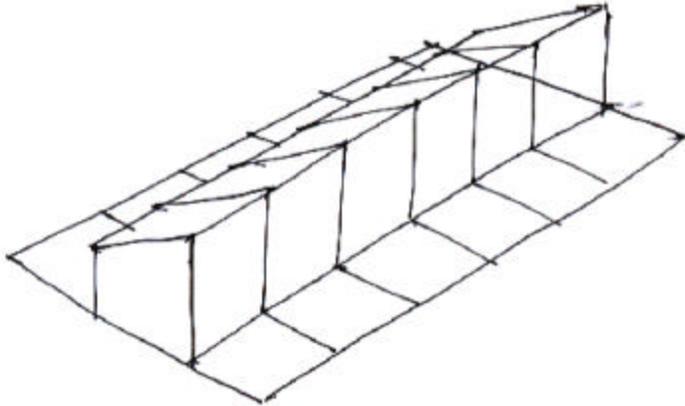
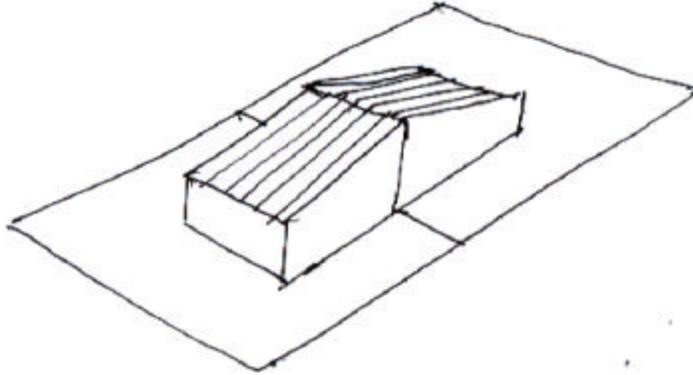
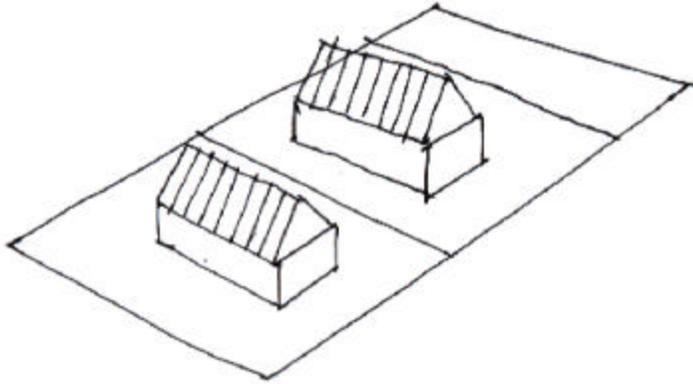
# USO DE SUELO



# ALTURA MAXIMA



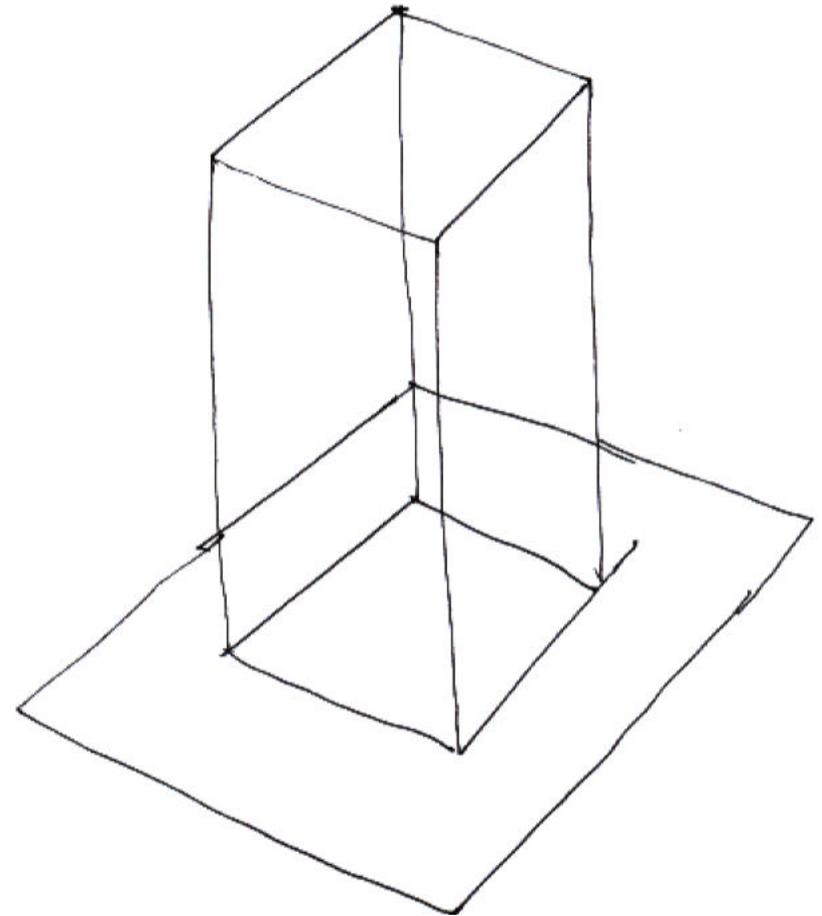
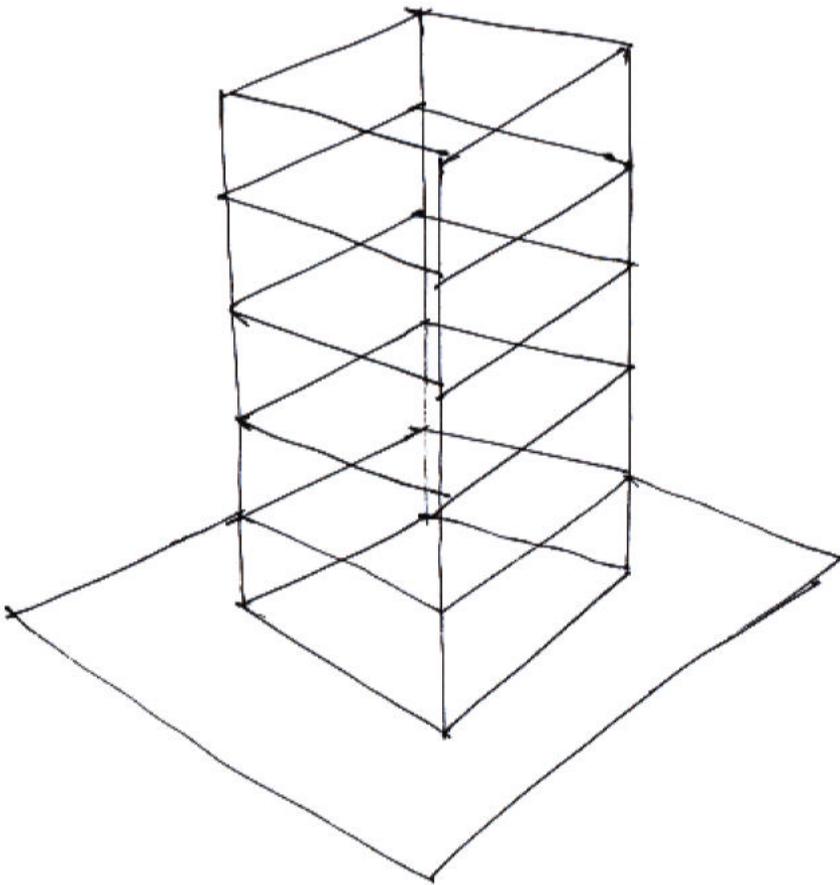
# TIPO DE EDIFICACION



# ADOSAMIENTO



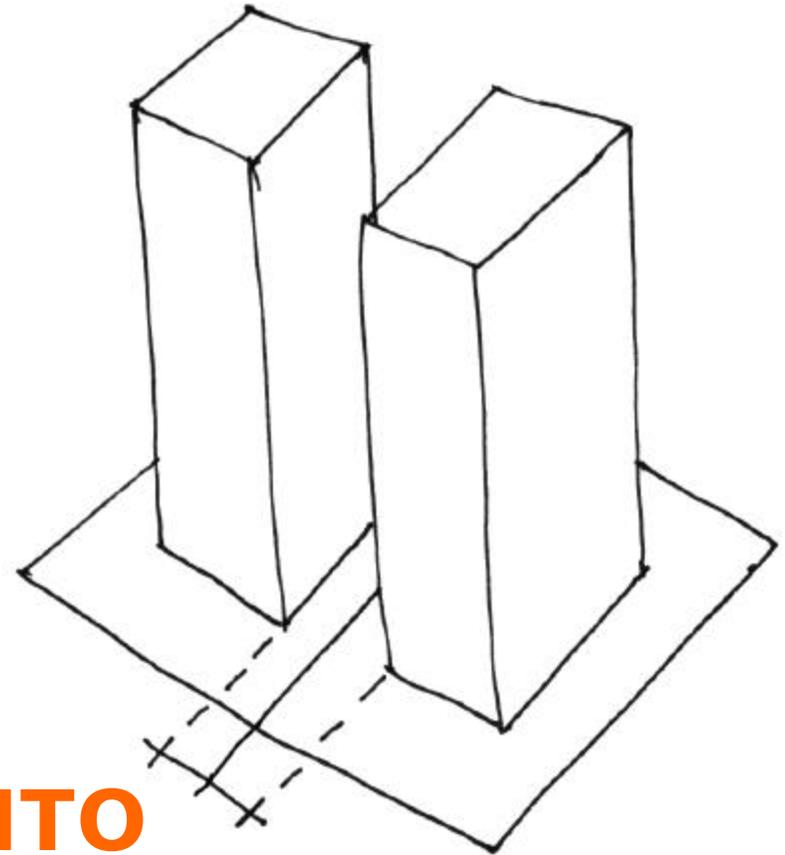
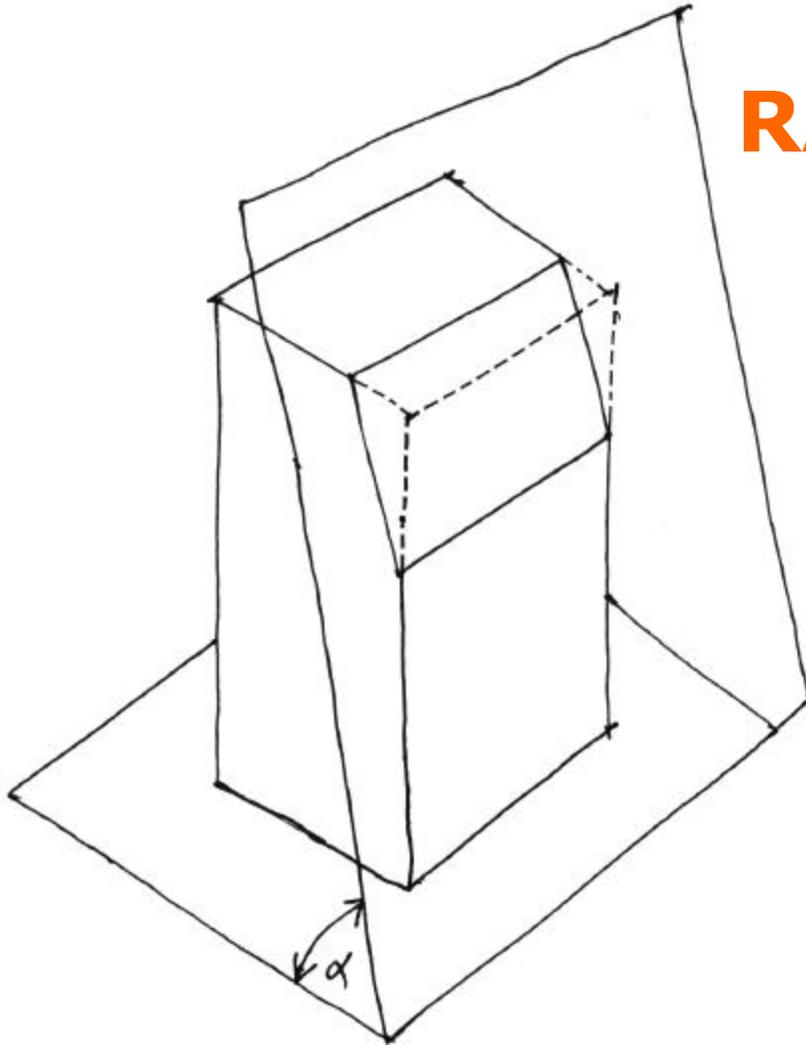
# COEF. CONSTRUCTIBILIDAD



# COEF. OCUPACION SUELO



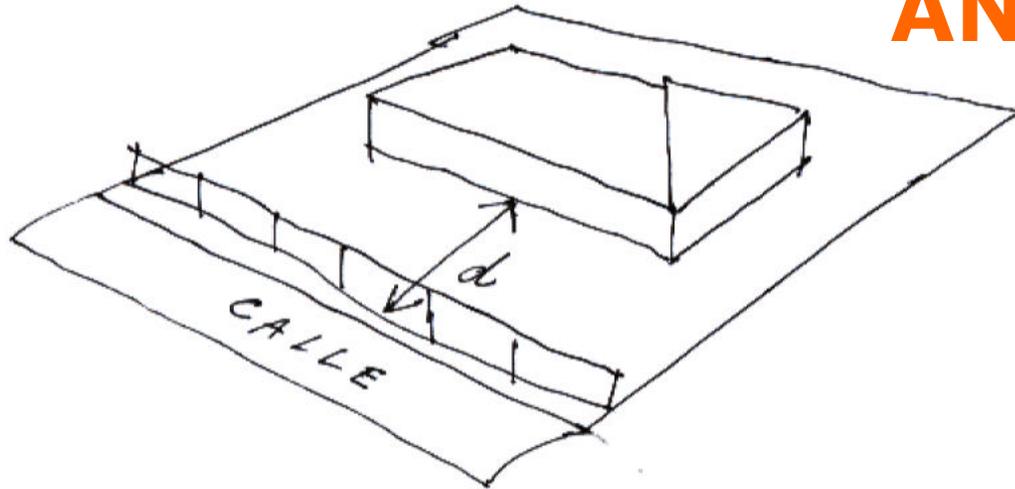
# RASANTE



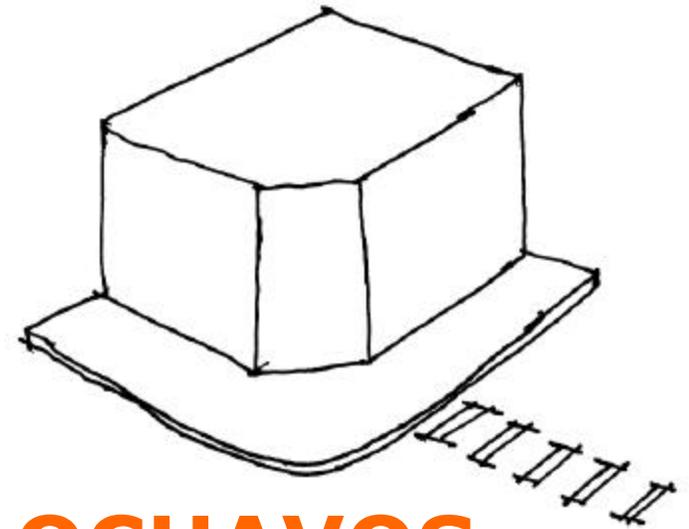
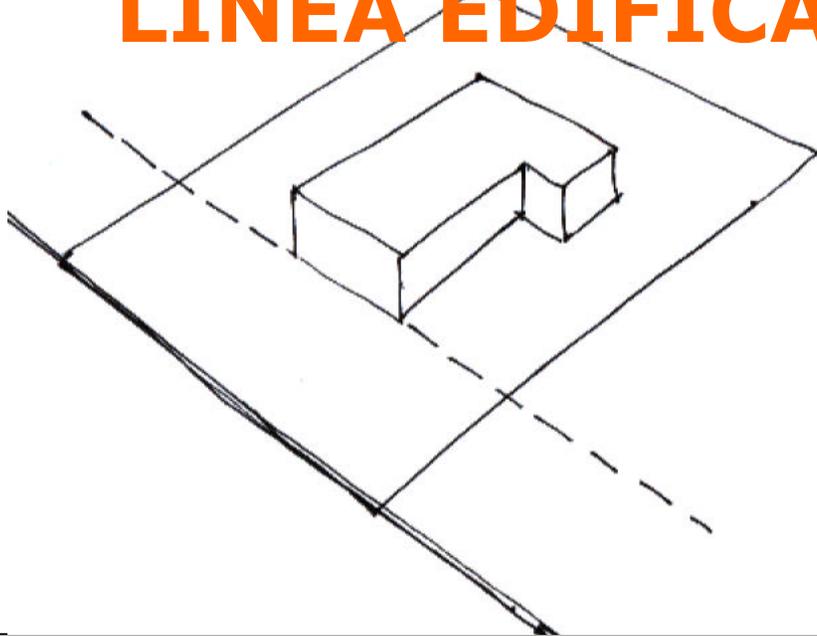
# DISTANCIAMIENTO



# ANTEJARDIN

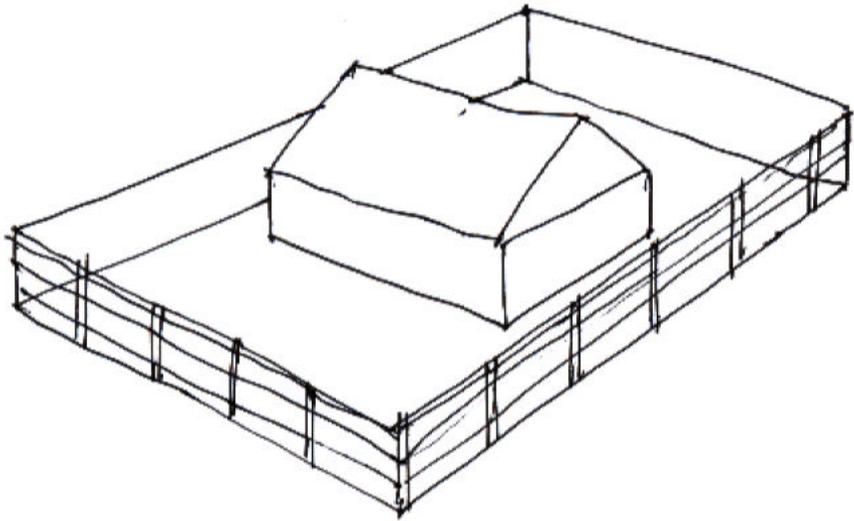


# LINEA OFICIAL vs LINEA EDIFICACION

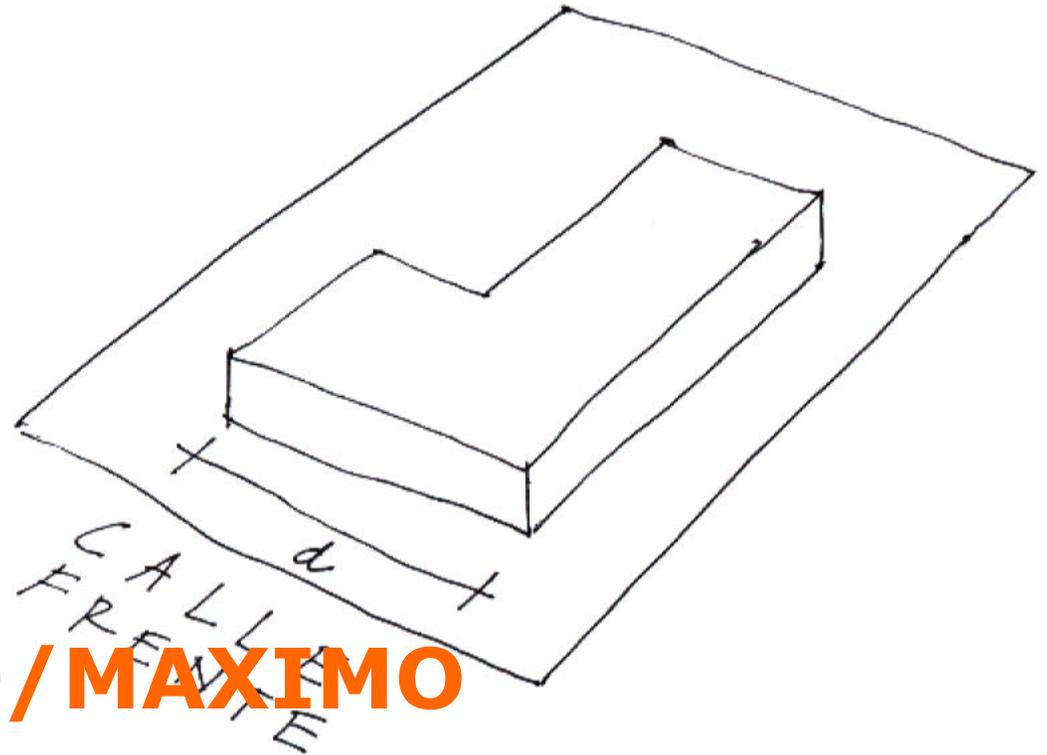


# OCHAVOS





# CIERROS



# FRENTE MINIMO/MAXIMO



### ORDENANZA INDICATIVA DEL LOTEO "EL GOLF DE MANQUEHUE"

NORMAS	SE PERMITE SOLO UNA VIVIENDA POR SITIO UNIFAMILIAR		
ANTEJARDIN	SE FUNDE LA LINEA OFICIAL, CON LA LINEA DE EDIFICACION.		
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	SOBRE LINEA OFICIAL	3.50m EN UN 100% DEL FRENTE 6.50m EN UN 50% DEL FRENTE	
	RESTO DEL TERRENO	10.50m, MEDIDOS DESDE EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO	
		SITIOS UNIFAMILIARES 2 PISOS + TECHUMBRE	SITIOS DE AGRUPACION DE DENSIDADES 3 PISOS
TIPO DE AGRUPAMIENTO	EDIFICACION AISLADA		
ADOSAMIENTO Y DISTANCIAMIENTO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SE PERMITE EL ADOSAMIENTO SEGUN ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACION.</li> <li>• LA ALTURA MAXIMA DEL ADOSAMIENTO ES DE 3.50m.</li> <li>• LAS FACHADAS HACIA LA CALLE DE LOS VOLUMENES ADOSADOS A LOS MEDIANEROS TENDRAN UN ANTETECHO CUYO CORONAMIENTO SERA HORIZONTAL EN TODA SU EXTENSION, Y CON UNA ALTURA MAXIMA DE 3.50m DESDE EL NIVEL DE TERRENO NATURAL, MEDIDOS EN EL MEDIANERO.</li> <li>• DE NO HABER ADOSAMIENTO EL DISTANCIAMIENTO MINIMO A LOS MEDIANEROS ES DE 3.00m, CON O SIN VANOS.</li> <li>• EL DISTANCIAMIENTO MINIMO DE CUALQUIER CUERPO EDIFICADO SOBRE LOS 3.50m D ALTURA ES DE 3.00m.</li> </ul>		
RASANTES	EN LINEA OFICIAL	45° A 6.50m DE ALTURA SOBRE LA LINEA OFICIAL	
	EN MEDIANEROS	45° A 3.50m DE ALTURA SOBRE EL EJE DEL MEDIANERO	
MEDIANEROS	LOS MEDIANEROS TENDRAN UNA ALTURA MAXIMA DE 2.00m.		
CIERROS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OPACOS HASTA UN 100% DEL FRENTE Y/O TRANSPARENTES.</li> <li>• ALTURA MAXIMA: 3.50m.</li> <li>• LOS ESPACIOS QUE RESULTEN ENTRE LAS FACHADAS DE LOS VOLUMENES RETIRADOS DE LA LINEA OFICIAL EN MENOS DE 3.00m Y ESTA LINEA NO PODRAN TENER CIERROS, DEBIENDO SUMARSE ESTOS ESPACIOS AL ESPACIO PUBLICO DE LA CALLE.</li> </ul>		

OTRAS NORMAS SEGUN ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACION, LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y PLAN INTERCOMUNAL DE SANTIAGO.

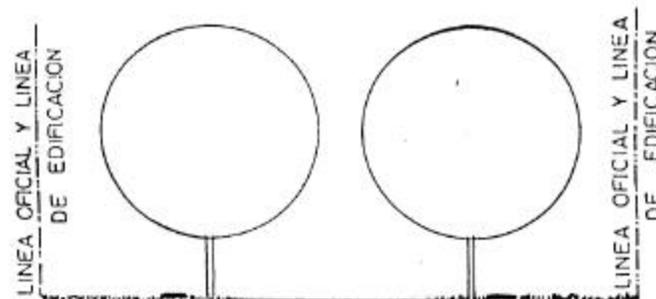


AREA	NOR-ORIENTE	SUBSECTOR	4	NOMBRE	LA DEHESA LO BARNECHEA
USOS PERMITIDOS		RESIDENCIAL EQUIPAMIENTO RECREACIONAL DEPORTIVO TURISTICO AREA VERDE			
USOS EXCLUIDOS		INDUSTRIAL DE TODO TIPO			

	TERRENOS CON PENDIENTE $\leq$ 15%	TERRENOS CON PENDIENTE $>$ 15%	TERRENOS DE AGRUP. DE DENSIDAD
PORCENTAJE MAXIMO DE OCUPACION DE SUELO	30%	SEGUN ART. 11 LETRA E DE LA ORDENANZA DEL PLAN INTERCOMUNAL	SEGUN CALCULOS PARA CADA CASO.
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCCION	0.45		
DENSIDAD MAXIMA	73.5 Hab./hás.		800m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	800 m <sup>2</sup>		

## DISPOSICIONES ESPECIALES

ANTEJARDIN : SE FUNDE LA LINEA OFICIAL CON LA LINEA DE EDIFICACION. NO HAY ANTEJARDIN OBLIGATORIO.



-4-

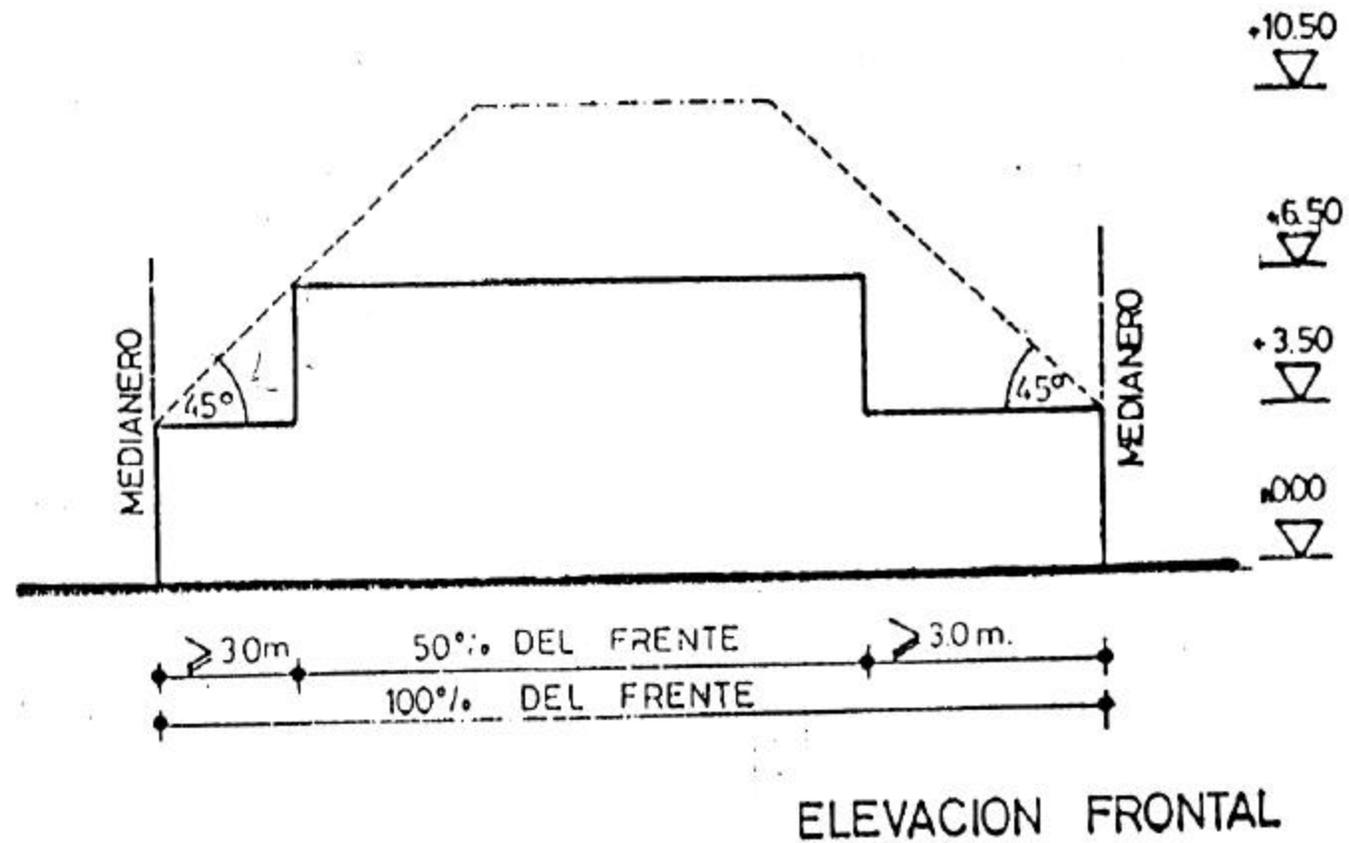


# ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION:

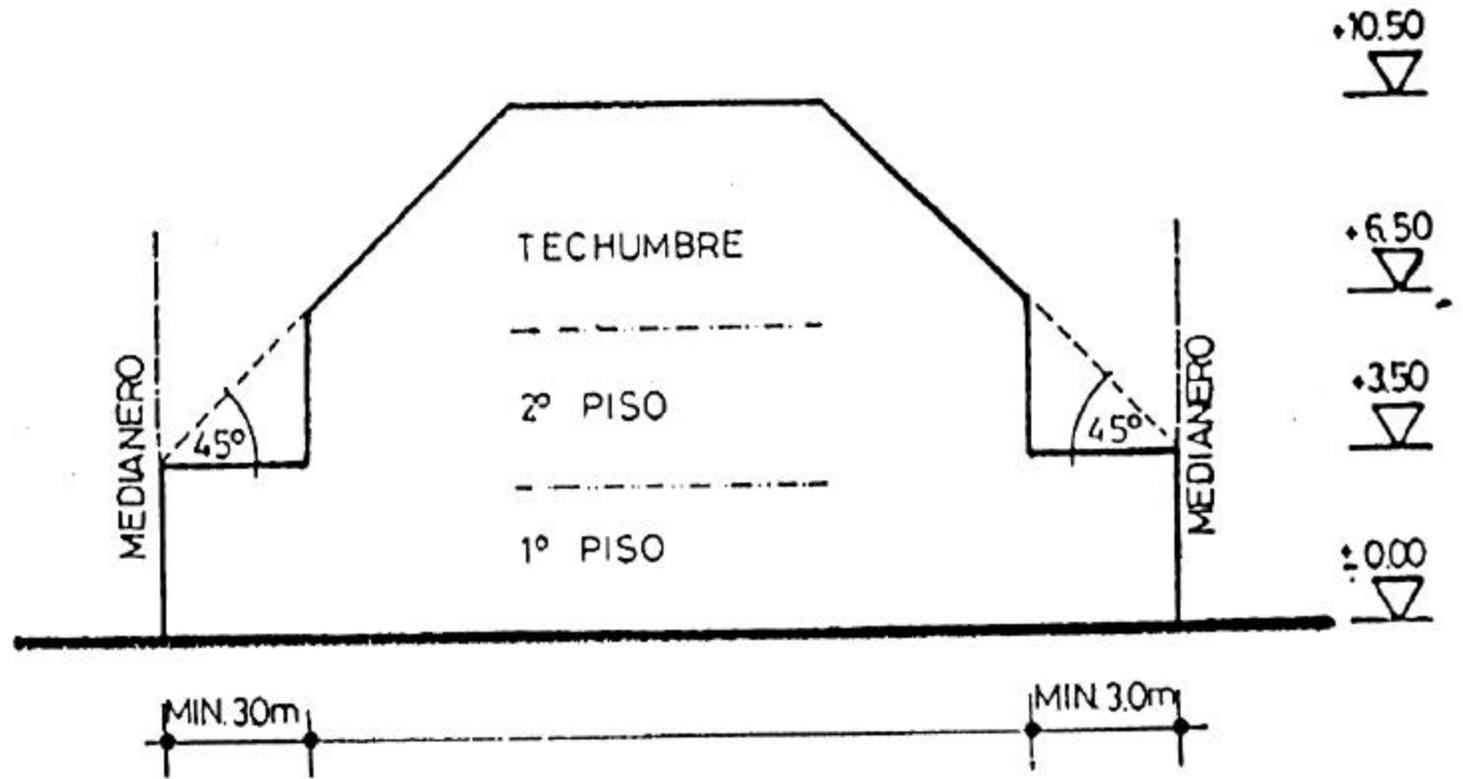
SOBRE LINEA OFICIAL :

3.50m EN UN 100% DEL FRENTE

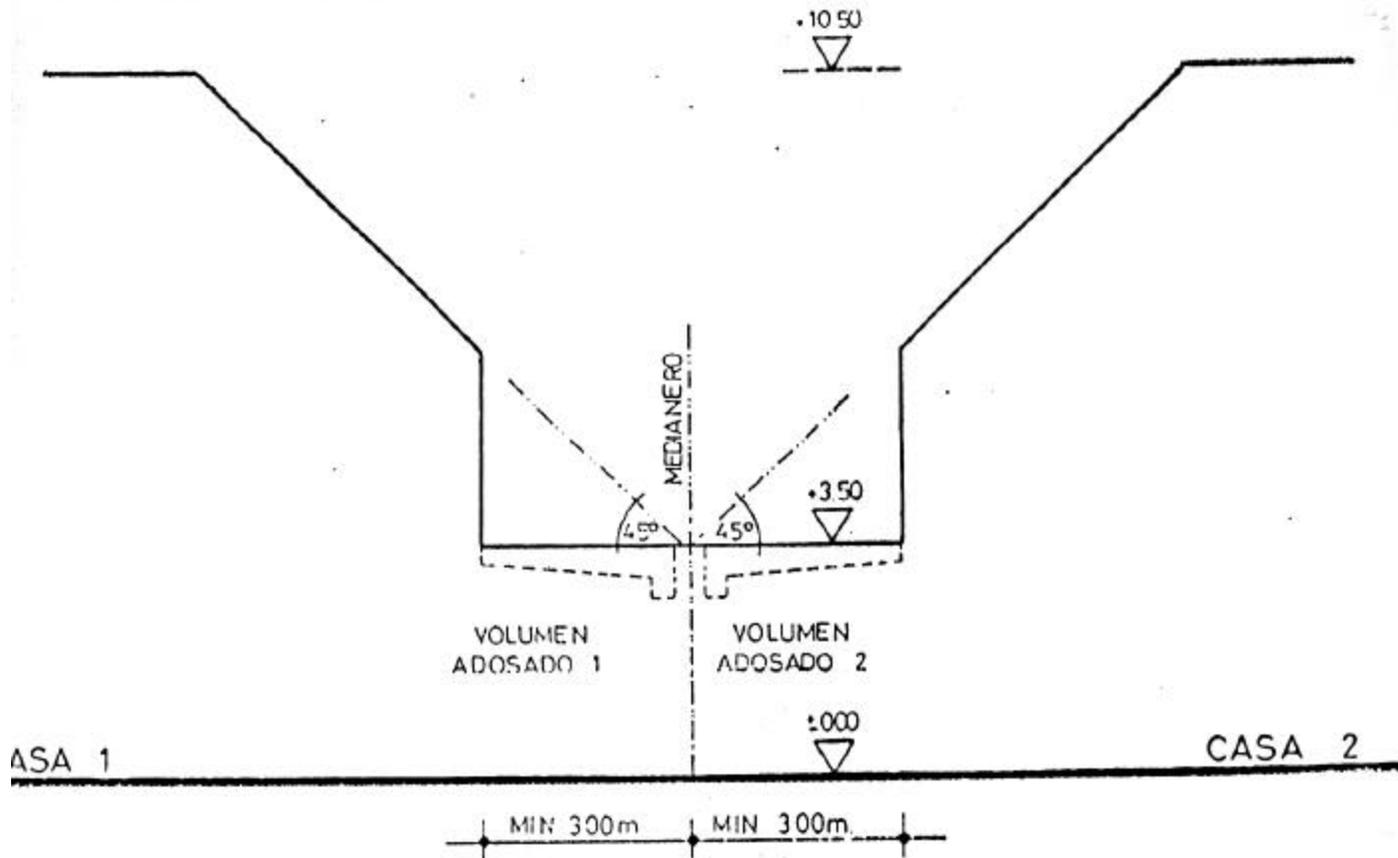
6.50m EN UN 50% DEL FRENTE



RESTO DEL TERRENO:  
10.50m, MEDIDOS DESDE EL NIVEL  
NATURAL DEL TERRENO

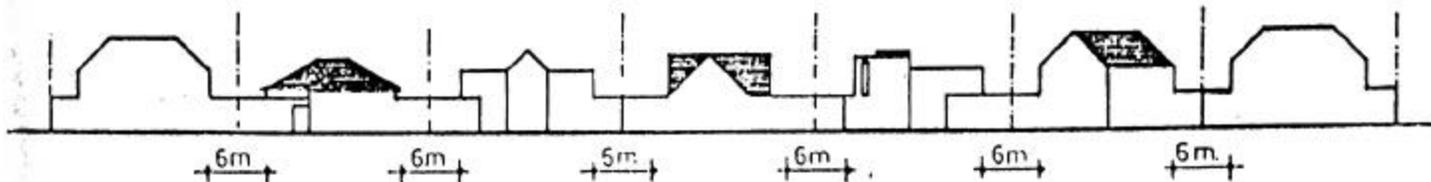


# DISTANCIAMIENTO



## ELEVACION FRONTAL

LAS FACHADAS HACIA LA CALLE DE LOS VOLUMENES ADOSADOS A LOS MEDIANEROS TENDRAN UN ANTETECHO CUYO CORONAMIENTO SERA HORIZONTAL EN TODA SU EXTENSION, Y CON UNA ALTURA MAXIMA DE 3.50m DESDE EL NIVEL DE TERRENO NATURAL, MEDIDOS EN EL MEDIANERO.





# marco legal y normativo

