

OCUC
ilustrada
I DEL URBANISMO

catálogoarquitectura

Soluciones Certificadas

+200 soluciones
acústicas, fuego y térmicas.

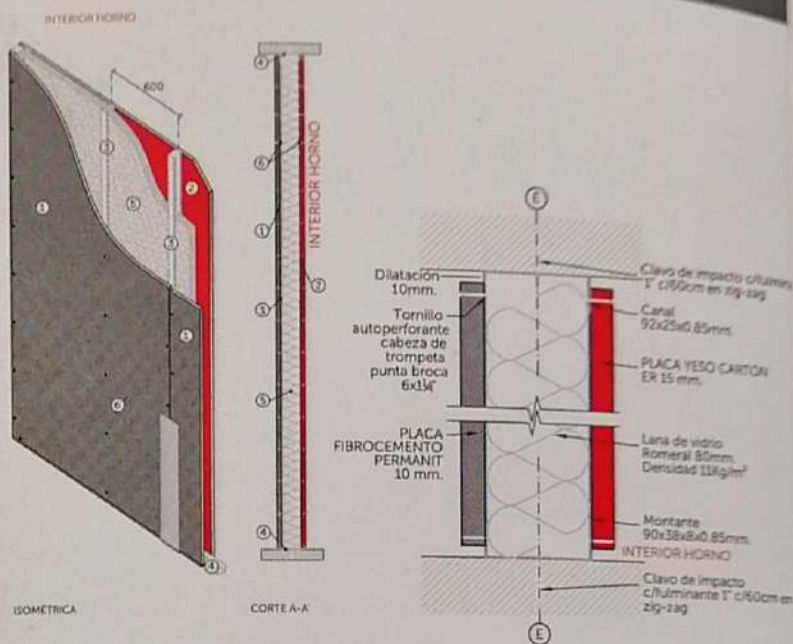
Materialidad:

- Yeso Cartón - Gyplac
- Yeso Fibra - Aquaboard / Weather Defence
- Fibrocementos - Permanit / Cedral / Eterplac
- Materiales técnicos de protección pasiva contra fuego - Promat

Apoyamos el desarrollo de su proyecto con:

- Textos de especificación
- Detalles CAD
- Biblioteca BIM
- Mock up
- Asesoría técnica en obra
- Desarrollo de sellos cortafuego en tabiques

Tabiques Interiores
Tabiques Exteriores
Tabiques Mixtos
Techumbres



Para asesorías en el desarrollo de sus proyectos, no dude en contactarnos
especificacionchile@etexgroup.com

OGUC.
ilustrada
I DEL URBANISMO

Un proyecto de
catálogoarquitectura

OGUC. ilustrada **I DEL URBANISMO**

Autor:

©Catálogo Arquitectura

Coautores

Rodrigo Arévalo Villalobos

Patricia Maira Sommer

catálogoarquitectura

EQUIPO

Rodrigo Arévalo:

Arquitecto de la Universidad Diego Portales. Ha ejercido profesionalmente en proyectos de arquitectura, propuestas gráficas y arquitectura sustentable colaborativa. Se incorporó a Catálogo Arquitectura el año 2018 para la edición de productos en la web. Luego, dentro de trabajos colaborativos en Catálogo Arquitectura, comenzó a liderar la producción de contenidos en relación con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, para luego convertirse en coautor y director de la O.G.U.C. Ilustrada.

Patricia Maira:

Arquitecta y Magíster en Urbanismo de la Universidad de Chile, Diplomada en temáticas de Desarrollo Urbano, Arquitectura Sustentable, Planificación y Gestión Urbana Integrada y Ecología del Paisaje Urbano y Regional, y otras capacitaciones en Prospectiva y Desarrollo en América Latina y el Caribe, Conflictos en el Negocio Inmobiliario, Eficiencia Energética, entre otros. Es docente de la Universidad Mayor desde el año 2004 en temas de Legislación Urbana y Rural y obtuvo el reconocimiento de Profesor Espíritu Emprendedor 2016 de esa institución académica.

Ha dedicado más de 30 años al apoyo técnico y capacitación ante problemáticas del marco regulatorio chileno, a diferentes escalas, resolución de problemas y conflictos normativos generales y/o complejos, estudios de cabida y potencial de predios, asesoría a comunidades enfrentadas a la venta y negociación con inmobiliarias, apoyo del marco regulatorio en inglés para extranjeros, entre otros.

El 2018 fue contactada por el equipo O.G.U.C. ilustrada para ser parte del proyecto del libro.

Cinthya Donoso:

Arquitecta de la Universidad Finis Terrae. Se incorporó al equipo de O.G.U.C. Ilustrada para apoyar en las ilustraciones del libro con su conocimiento técnico y trabajos realizados anteriormente en normativas y tramitación municipal.

Fernando Abarca:

Arquitecto de la Universidad de Chile, CEO y fundador de Catálogo Arquitectura. Ha dedicado 8 años a crear contenido técnico, promoción de materiales y sistemas constructivos para profesionales de la construcción, vinculándolos con proveedores a través de Catálogo Arquitectura y múltiples alianzas con importantes voces del rubro. Hace 3 años creó Catálogo BIM, sección con las mejores Familias BIM del mercado para Chile y Latinoamérica, facilitándole el trabajo a arquitectos y constructores para sus programas de modelamiento, potenciando las marcas con quienes trabajan. El 2018 junto con Rodrigo Arévalo, crearon la sección OGUC Ilustrada, para graficar contenido que fuese de utilidad para los profesionales.

"Democratizar para todos la comprensión de la información"

Está claro que el acceso a la información es cada vez más universal y democrático, esto como resultado del desarrollo tecnológico-digital y la globalización imperante en el presente siglo xxi; sin embargo, el disponer de dicha información no necesariamente guarda directa relación con su acertada selección, canalización y uso, así como el entendimiento, comprensión e interpretación de ella. Esto genera una brecha de consideración entre la información obtenida y la capacidad de hacer uso de ella.

Académicos, profesionales, técnicos y actores vinculados al ámbito de la arquitectura, urbanismo y construcción no están ajenos a ello, y su articulación con temas tales como los relacionados con el marco regulatorio vigente de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza respectiva, se manifiestan y despliegan con múltiples limitaciones y carencias asociadas a su comprensión y aplicación de forma adecuada para proyectos de edificación y urbanismo. Generalmente, esta problemática no es abordada plenamente, se acoge de forma dissociada al proceso integral, muchas veces con resistencia y forcejeo, y se traduce en una barrera de incertidumbres que deriva en deficiencias en nuestro quehacer. Además, se detecta una insuficiencia en la capacitación en la etapa de pregrado universitario y en niveles superiores que conlleva a acentuar estas limitaciones a profesionales en ejercicio y futuros.

A través de la *O.G.U.C. Ilustrada* nos hemos propuesto enfrentar esta barrera y colaborar, en cierta medida, a democratizar para todos la comprensión de esta información, disminuyendo la brecha ocasionada por el léxico normativo propio un entorno jurídico-legal, con una propuesta que contemple un lenguaje visual y gráfico, más cercano y propio de arquitectos, constructores, ingenieros y otros profesionales, técnicos y actores relacionados con el mundo de la construcción y su gestión

Este libro no pretende constituirse en una réplica lineal de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sino más bien, procura otorgar un aliado amigable direccionado hacia contenidos normativos generales que habitualmente se presentan durante el desarrollo de un proyecto, y así, optimizar propuestas, disminuir incertidumbres, confusión y/o conflictos recurrentes a la hora de su comprensión y aplicación.

Es importante resaltar, que aun cuando este libro está dirigido al área de la construcción e inmobiliaria, también hemos querido orientarlo a todo público ya sea individuos particulares o comunidades que vivan en copropiedad, o se ven enfrentadas a negociaciones de compra y venta

Además, queremos colaborar con la necesidad de una preparación temprana de estudiantes de pregrado y técnicos en el dominio de estas materias para un desempeño integral del profesional futuro.

O.G.U.C. Ilustrada estará compuesta por tres volúmenes, y éste, el primer volumen, hace énfasis en:

- Identificación del marco regulatorio general
- Comprensión de los requerimientos normativos generales relacionados con las normas urbanísticas.
- Uso correcto del lenguaje técnico.
- Aplicación gráfica de la normativa vigente con ejercicios prácticos, simulaciones y un estudio de cabida general con una síntesis de temas abordados.
- Vínculo y retroalimentación a través de una plataforma digital para la actualización y apoyo de contenidos.

Í N D I C E

MARCO NORMATIVO

Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C. / O.G.U.C.)	12
Entidades Competentes (MINVU)	14
Planificación Urbana	17
Niveles de acción y sus Instrumentos de Planificación Territorial (I.P.T.)	18
1.- Planificación Urbana Nacional	19
2.- Planificación Urbana Intercomunal o Metropolitana	20
3.- Planificación Urbana Comunal	21
¿Qué es un Plan Regulador?	22
¿De qué se compone un Plan Regulador?	23
Ordenanza Local con respectivos planos	23
Plan Seccional	35
Certificado de Informaciones Previas	37

NORMAS URBANÍSTICAS

A CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS, CICLOVÍAS Y PASAJES DE USO PÚBLICO	42
Clasificación de vías	44
Condiciones especiales para intervención de vías urbanas existentes	48
Requisitos para el diseño de ciclovías	58
Pasajes de circulación peatonal y uso público	61

B AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA (EXPROPIACIÓN)	63
Derecho a propiedad	72
¿Quién declara? Niveles de competencia	74
¿Quién informa si un terreno está afecto a utilidad pública?	76
Casos aplicados de expropiación	77
Opciones sobre las cuales acogerse	78

C TIPOS DE USO DE SUELO	83
1. Residencial	84
2. Equipamiento	87
3. Actividades productivas	89

4. Infraestructura	96
5. Espacio público	98
6. Área verde	102

D SISTEMAS DE AGRUPAMIENTOS Y ADOSAMIENTOS	106
Sistemas de agrupamiento	108
Adosamientos	111
Distanciamiento de vanos a muros de adosamiento	117
Otras condiciones para adosamientos	120

E COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD, OCUPACIÓN DE SUELO Y PISOS SUPERIORES	124
Responsabilidades profesionales	126
Cálculo de coeficiente de constructibilidad	126
¿Cuántos m ² puedo construir?	126
Aumento de constructibilidad por fusión predial	130
Predios afectos a dos o mas zonas o subzonas	132
Aplicación de cálculos de superficies según DDU 110	133
Tipos de superficie	136
Cálculo de superficie por unidades de vivienda o departamento acogido a D.F.L.2.	137
Techos verdes	140

F ALTURAS DE EDIFICACIÓN, DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES	144
Alturas de edificación	146
Distanciamientos	148
¿Qué es un vano?	150
Locales habitables y no habitables	152
Distanciamientos entre unidades	154
Distanciamientos en construcciones subterráneas	161
Rasantes	163
Aplicación de rasantes	167

G OCHAVOS Y ANTEJARDINES	176
¿Cómo trazar los ochavos?	178
¿Cuándo se puede prescindir de los ochavos?	180
Ochavos y pisos altos salientes	182
Condiciones para antejardines	183
Condiciones para salientes sobre antejardines	184

H SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	186	Áreas adyacentes	254
Subdivisión predial mínima	188	Orientaciones de la sombra proyectada	256
Operatoria aplicada: Cumplimiento de la subdivisión predial mínima	189	Operatoria aplicada para el cálculo de sombras	259
Fusión predial	191	Plano comparativo de sombras	273
Diferencia entre "saldo predial" y "predio remanente"	193		
I DENSIDADES	196	M CONDICIONES PARA SALIENTES, DECORACIONES Y DISPOSICIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS	276
Expresión de la densidad	198	Condiciones para cuerpos salientes	278
¿Qué es una hectárea?	199	Construcciones para conexión entre inmuebles	280
Operatoria aplicada	200	Condiciones para elementos decorativos	282
Cálculo de superficie bruta para espacios públicos adyacentes diversos	205	Armonía entre edificaciones	283
Aumento de densidades	207	Condiciones para la instalación de elementos publicitarios	290
J EXIGENCIAS Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	210	N ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	300
Criterios generales para la dotación de estacionamientos	212	Condiciones para ruta accesible en el espacio público	302
Tipos de estacionamiento	213	Pasos y cruces peatonales	304
Exigencias de estacionamientos en otros predios	220	Condiciones de la vereda	309
Reducción dotación de estacionamiento	223	Pavimentos	312
Cumplimiento, compensación e incentivos para la dotación de estacionamientos de bicicletas	224	Elementos sobre la vereda	313
Ejercicio aplicado para dotación de estacionamientos	226	Mobiliario en espacio público	314
		Estacionamientos para personas con discapacidad	319
K CONJUNTO ARMÓNICO	230	Condiciones para ruta accesible en edificaciones	322
Condiciones para acoger un proyecto a conjunto armónico	232	Rampas y planos inclinados	327
Aumento de coeficiente de constructibilidad en proyectos acogidos a conjunto armónico	239	Disposiciones para ascensores según normas de accesibilidad universal	332
Aumento de altura en proyectos acogidos a conjunto armónico	241	Puertas de acceso (exterior e interior)	341
Ejercicio de aplicación para el cálculo de aumento de altura y constructibilidad de un proyecto acogido a conjunto armónico	244	Mesón de atención y control de acceso	345
		Servicios higiénicos para personas en situación de discapacidad	347
L CÁLCULO DE SOMBRAS PROYECTADAS	248	ESTUDIO DE CABIDA	358
Sombra proyectada del volumen teórico y del edificio propuesto	250	Operatoria aplicada	361
Áreas no contempladas para el cálculo de sombras	251	Predio en estudio	363
		Cálculos sobre el predio	366
		Volumen propuesto	369
		Estudio de sombras	372
		Cálculo dotación de estacionamientos	376

M A R C O N O R M A T I V O

LEY Y ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (L.G.U.C., O.G.U.C.)

ENTIDADES COMPETENTES (MINVU)

PLANIFICACIÓN URBANA

NIVELES DE ACCIÓN Y SUS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (I.P.T.)

PLANIFICACIÓN URBANA NACIONAL

PLANIFICACIÓN URBANA INTERCOMUNAL O METROPOLITANA

PLANIFICACIÓN URBANA COMUNAL

¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR?

¿DE QUÉ SE COMPONE UN PLAN REGULADOR?

ORDENANZA LOCAL CON RESPECTIVOS PLANOS

PLAN SECCIONAL

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

MARCO LEGAL: LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (L.G.U.C.)

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) es el **cuerpo normativo** que fija el marco legal a nivel nacional.

Artículo 1° L.G.U.C.

Las disposiciones de la presente ley (LGUC), relativas a **planificación urbana, urbanización y construcción**, y las de la Ordenanza que sobre la materia dicte el **Presidente de la República**, regirán en todo el territorio nacional.^[1]

Artículo 2° L.G.U.C.

Esta legislación de carácter general tendrá **tres niveles de acción**: Estas son la LGUC, la OGUC y las Normas Técnicas **[Figura 1]**.^[2]

Diagrama con la síntesis de los tres niveles de acción a nivel nacional del marco legislativo (**LGUC, OGUC y las Normas Técnicas**).

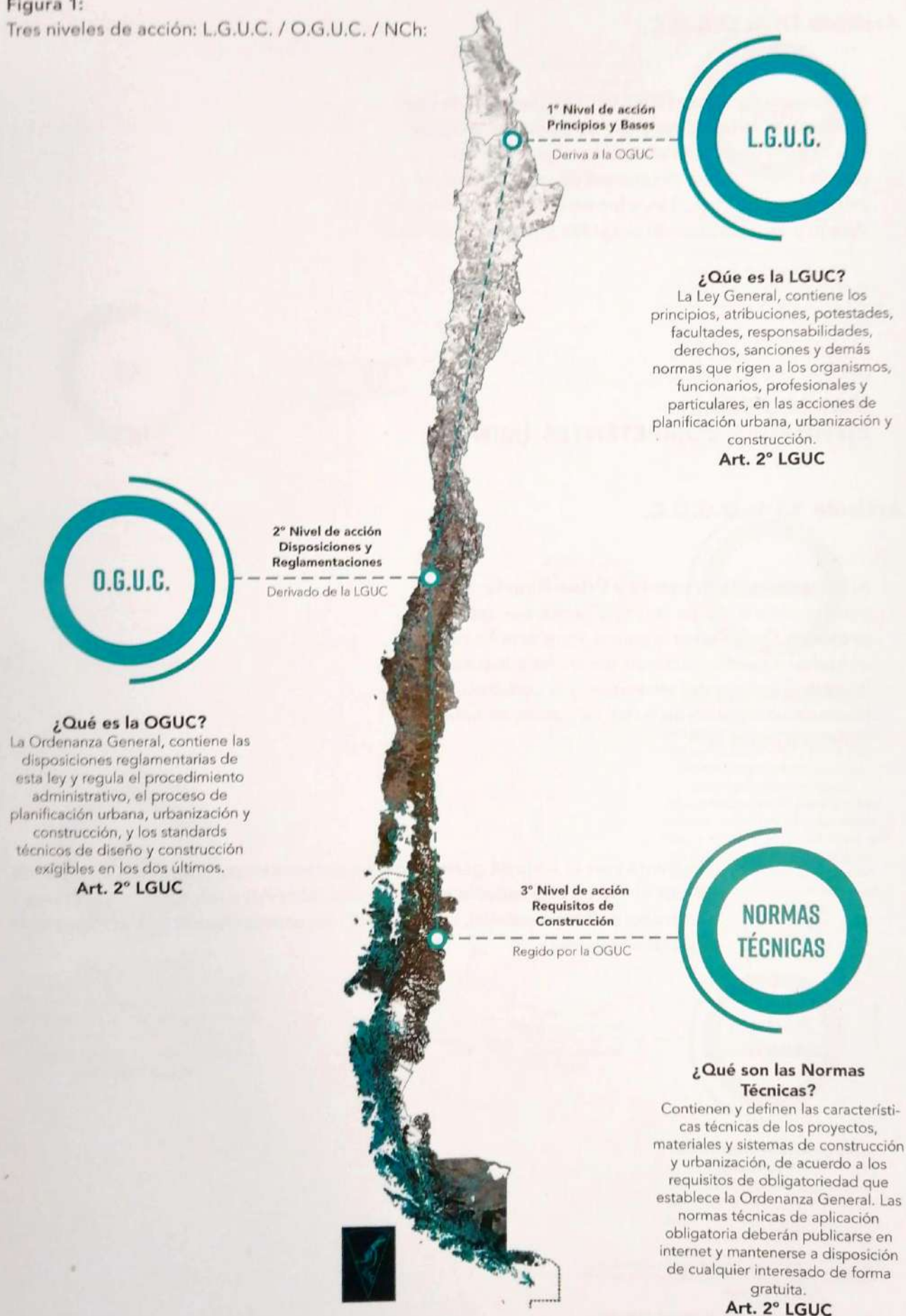
Nota: La O.G.U.C. contempla en el Artículo 1.1.2. **definiciones** en que sus vocablos tienen el significado expresado en ella, y pasan a ser parte del cuerpo normativo y entendimiento profesional.

[1] Artículo 1° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[2] Artículo 2° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

Figura 1:

Tres niveles de acción: L.G.U.C. / O.G.U.C. / NCh:



Artículo 1.1.1. O.G.U.C.

La presente **Ordenanza (OGUC)** 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.^[3]

MARCO LEGAL: ENTIDADES COMPETENTES (MINVU)

Artículo 1.1.1. O.G.U.C.

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 **[Figura 2]**.^[4]

Diagrama con la síntesis general de las entidades competentes a cargo de ejercer el marco legislativo a nivel nacional (MINVU) y los entes reguladores y fiscalizadores (Municipalidad, DOM, GORE, Superintendencia) que actúan a nivel regional y comunal.

[3] Artículo 1.1.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[4] Artículo 1.1.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 2:
Entidades competentes y entes reguladores

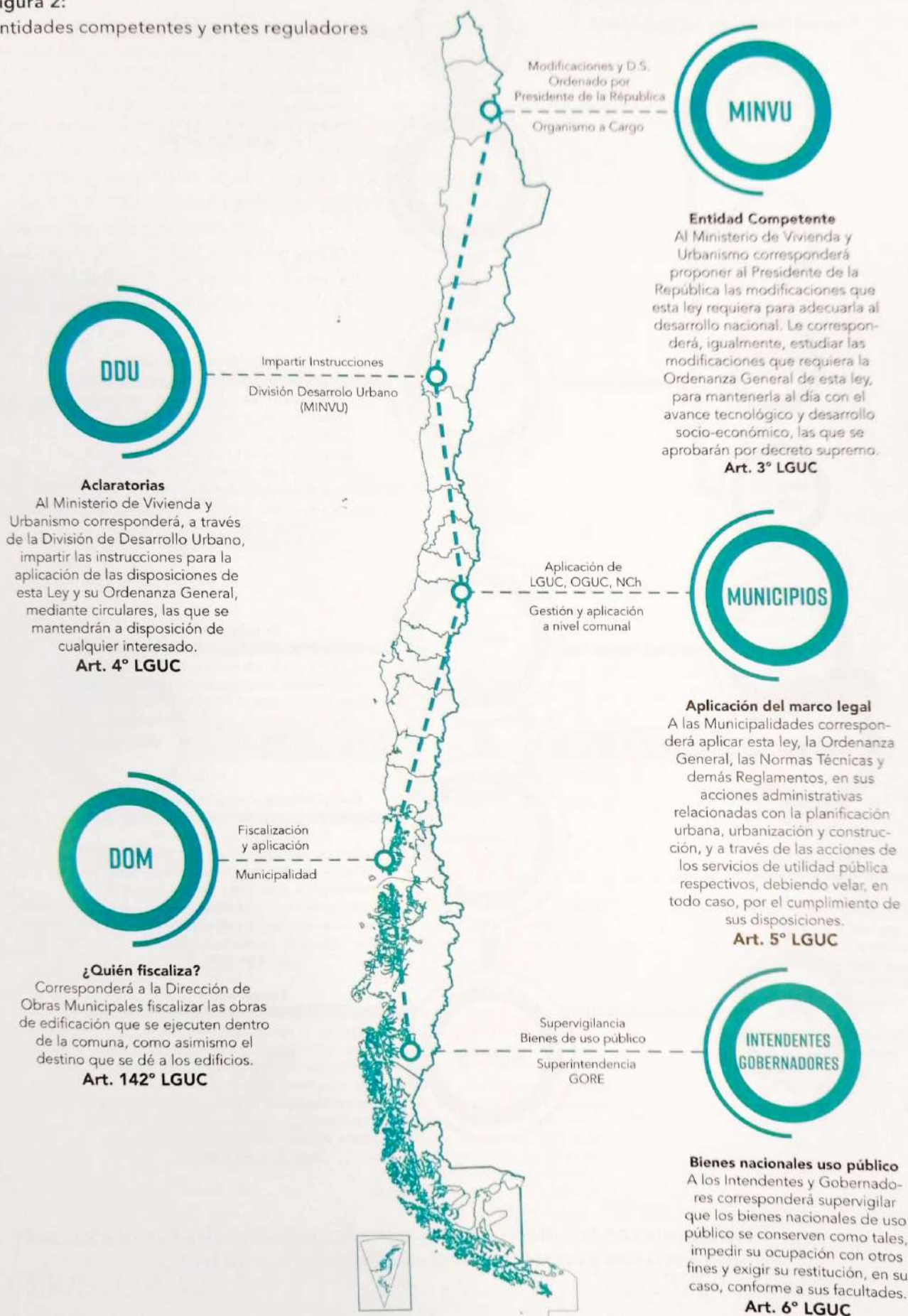


Figura 3:
Profesionales y responsabilidades.
Requerimientos y obligaciones

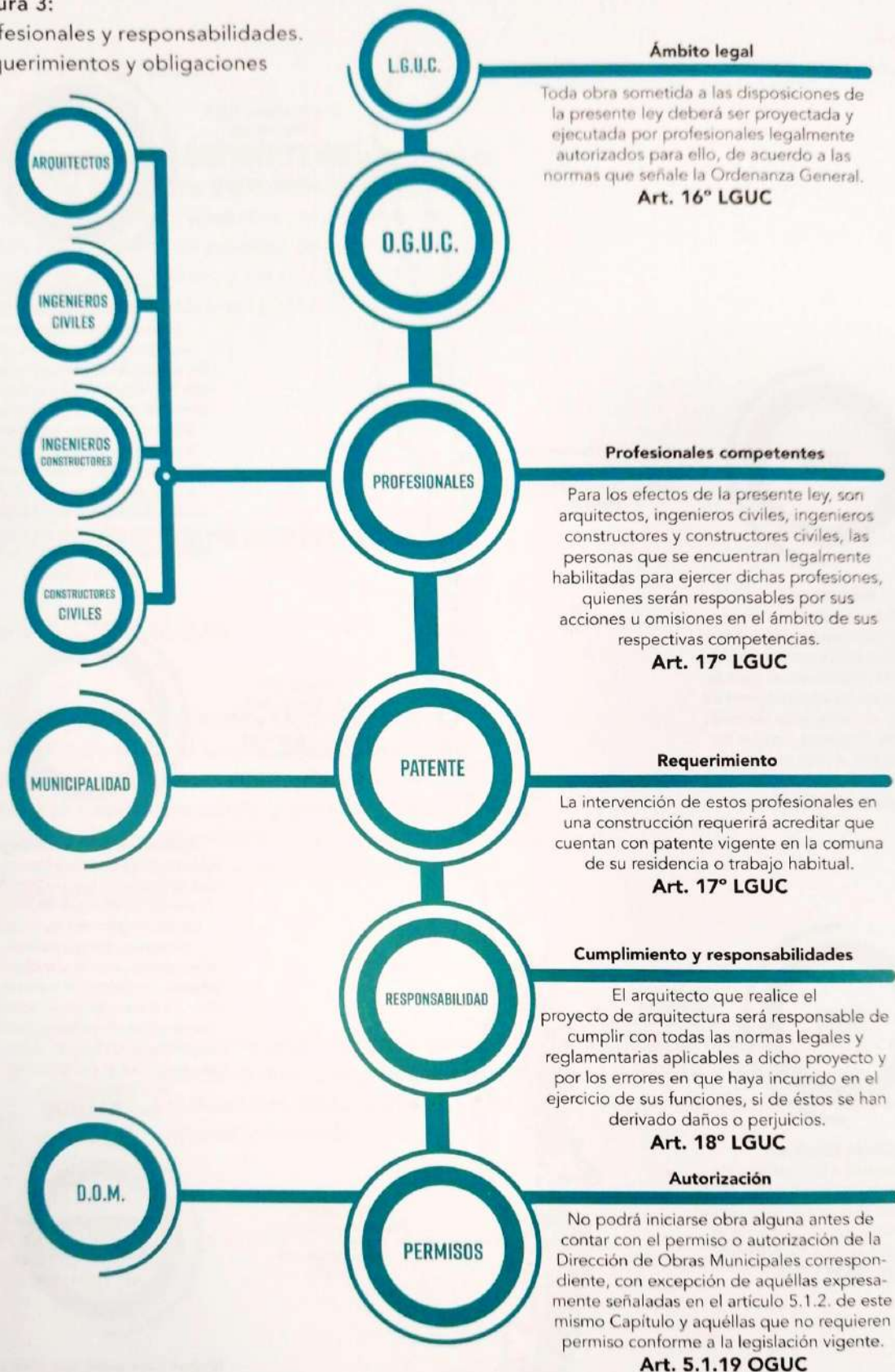


Diagrama con la síntesis general sobre los profesionales habilitados, sus requerimientos y sus responsabilidades (Art. 16°, 17° y 18° LGUC).

PLANIFICACIÓN URBANA

Artículo 27° L.G.U.C.

Se entenderá por **Planificación Urbana**, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el **desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico.**

Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.^[5]

Artículo 28° L.G.U.C.

La planificación urbana se efectuará en **tres niveles de acción**, que corresponden a tres tipos de áreas: **nacional, intercomunal y comunal** [Figura 4].^[6]

Figura 4:

Niveles de planificación urbana:



1-Nivel Nacional LGUC - OGUC

Corresponderá al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo la planificación del desarrollo urbano a nivel nacional. Le corresponderá, asimismo, a través de la Ordenanza General de la presente ley, establecer normas específicas para los estudios, revisión, aprobación y modificaciones de los instrumentos legales a través de los cuales se aplique la planificación urbana en los niveles antes señalados.

Art. 29° LGUC

2-Nivel Intercomunal P.R.I. - P.R.M.

Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación. La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

Art. 34° LGUC

3-Nivel Comunal P.R.C. - Seccional - Límite Urbano

Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

Art. 41° LGUC

[5] Artículo 27° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[6] Artículo 28° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

NIVELES DE ACCIÓN Y SUS RESPECTIVOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (I.P.T.)

Artículo 2.1.1. O.G.U.C.

Se entenderá por **Planificación Urbana**, para los efectos de la presente ley, el proceso que se efectúa para orientar y regular el **desarrollo de los centros urbanos en función de una política nacional, regional y comunal de desarrollo socio-económico**.

Los objetivos y metas que dicha política nacional establezca para el desarrollo urbano serán incorporados en la planificación urbana en todos sus niveles.^[7]

Artículo 2.1.1. O.G.U.C.

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 registrarán por las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza.^[8]

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

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.^[9]

[7] Artículo 2.1.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[9] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[8] Artículo 2.1.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

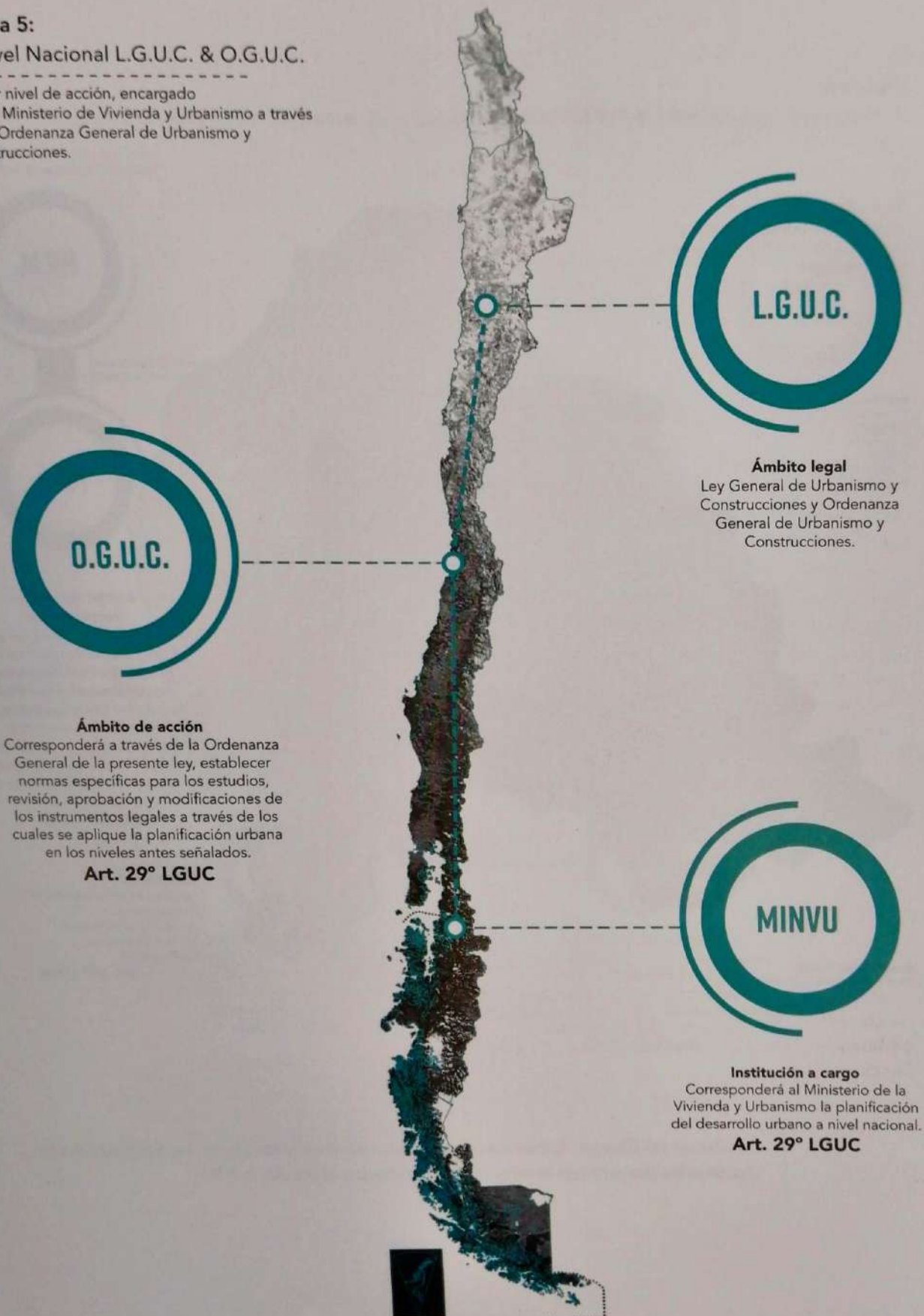
Diagrama con la síntesis general de los tres niveles de acción (Nacional, Intercomunal y Comunal)

1.- PLANIFICACIÓN URBANA A NIVEL NACIONAL A TRAVÉS DE LA L.G.U.C. Y O.G.U.C.

Figura 5:

1. Nivel Nacional L.G.U.C. & O.G.U.C.

Primer nivel de acción, encargado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



2.- PLANIFICACIÓN URBANA A NIVEL INTERCOMUNALA TRAVÉS DEL P.R.I. Y P.R.M.

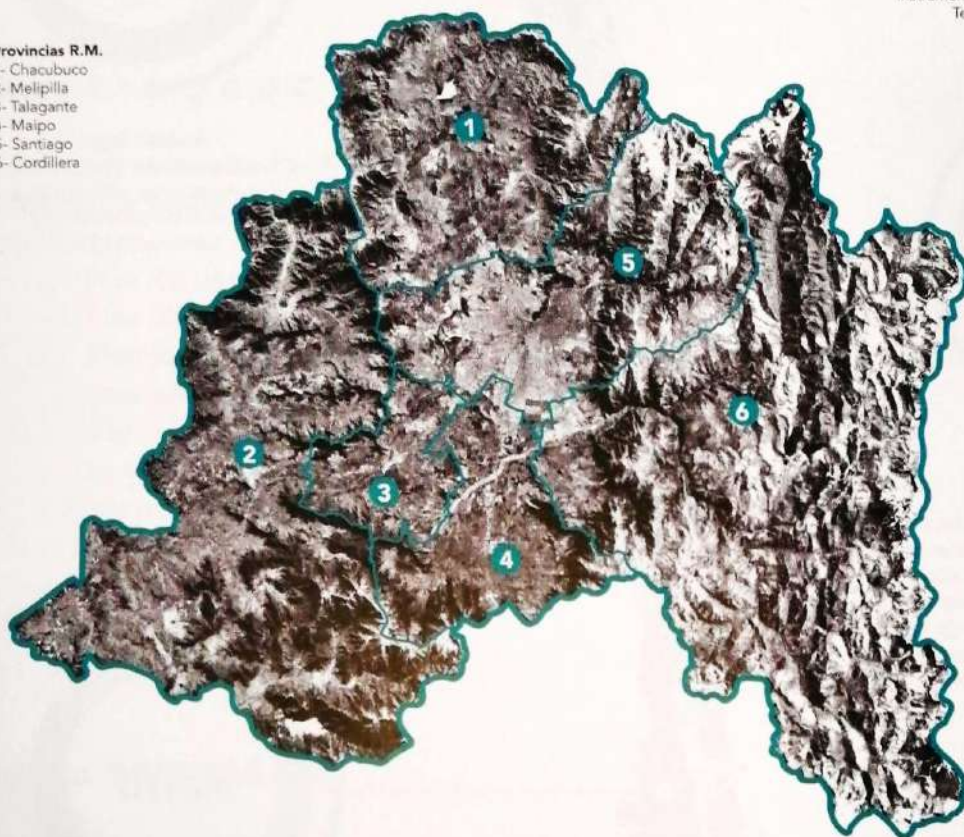
Figura 6:

2. Nivel intercomunal P.R.I. & P.R.M.

Segundo Nivel de Acción,
regulado por el **Plan Regulador
Intercomunal o el Plan Regulador
Metropolitano.**

Provincias R.M.

- 1- Chacabuco
- 2- Melipilla
- 3- Talagante
- 4- Maipo
- 5- Santiago
- 6- Cordillera



Ejemplo sobre Territorio
Región Metropolitana de Santiago



Acción de ambos Instrumentos

La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del **Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano**, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

Art. 34° LGUC

Contenidos

Ambos instrumentos estarán compuestos por:

- A.- Memoria explicativa.
- B.- Una Ordenanza.
- C.- Planos

Art. 35° LGUC

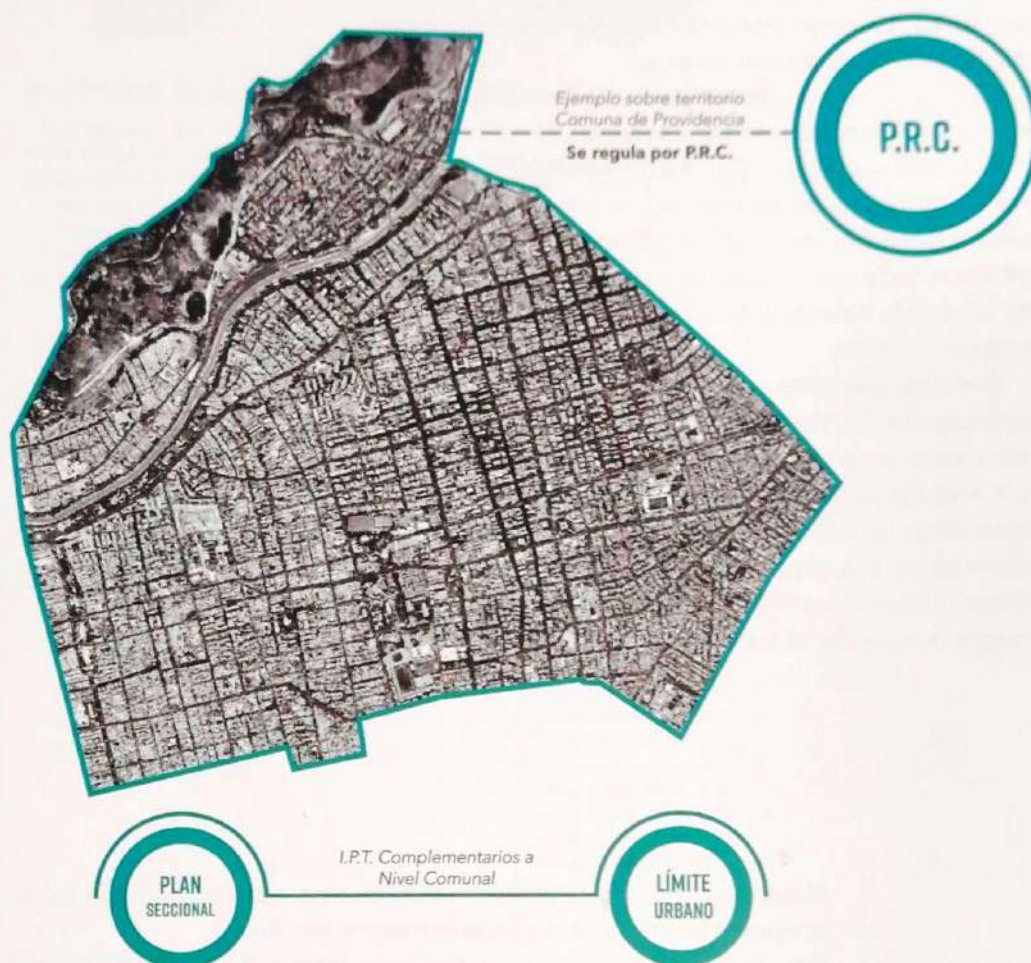
Las Zonas de Riesgo, Zonas de preservación Natural y las Zonas no Edificables son declaradas por el nivel intercomunal mediante el P.R.M. o P.R.I.

3.- PLANIFICACIÓN URBANA A NIVEL COMUNAL A TRAVÉS DEL P.R.C., PLAN SECCIONAL Y LÍMITE URBANO

Figura 7:

3. Nivel Comunal. Plan Regulador Comunal, Plan Seccional, Límite Urbano

Tercer Nivel de Acción, regulado por el Plan Regulador Comunal.



Los Planes Seccionales

En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en los artículos 28 octies y 43

Art. 46° LGUC

Los Planes Seccionales 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.

Art. 2.1.15. OGUC

Función Límite Urbano

Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal..

Art. 1.1.2. OGUC

¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR?

Artículo 41° L.G.U.C.

Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que **promueve el desarrollo armónico del territorio comunal**, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizará por medio del **Plan Regulador Comunal**.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.^[10]

Nota: Los I.P.T. constituyen un sólo cuerpo normativo y funcionan de manera conjunta en materia de ordenamiento territorial.

No confundir "Plan Regulador" con "Plano Regulador". El vocablo "Plan" hace referencia al Instrumento de Planificación Territorial, y "Plano", indica los tipos de planos contenidos dentro del I.P.T. correspondiente (usos de suelo, edificación, vialidad, entre otros). Por ejemplo, la manera correcta de referirse es "Plan Regulador Comunal" y NO "Plano Regulador Comunal".

[10] Artículo 41° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

¿DE QUÉ SE COMPONE UN PLAN REGULADOR?

Figura 8:

Documentos que conforman un Plan Regulador Comunal



A - Memoria Explicativa

Una memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas

Art. 42° LGUC



B - Estudio de Factibilidad

Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región

Art. 42° LGUC



C - Ordenanza Local

Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes.

Art. 42° LGUC



D - Planos

Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc.

Art. 42° LGUC

ORDENANZA LOCAL CON SUS RESPECTIVOS PLANOS

A modo de ejemplo se otorga una muestra 4 planos pertenecientes al P.R.C de Providencia (Zonas de Usos de Suelo, Zonas de Edificación, Espacio Público y Vialidad, Áreas Verdes y Zonas Protegidas) con extractos de su Ordenanza Local.

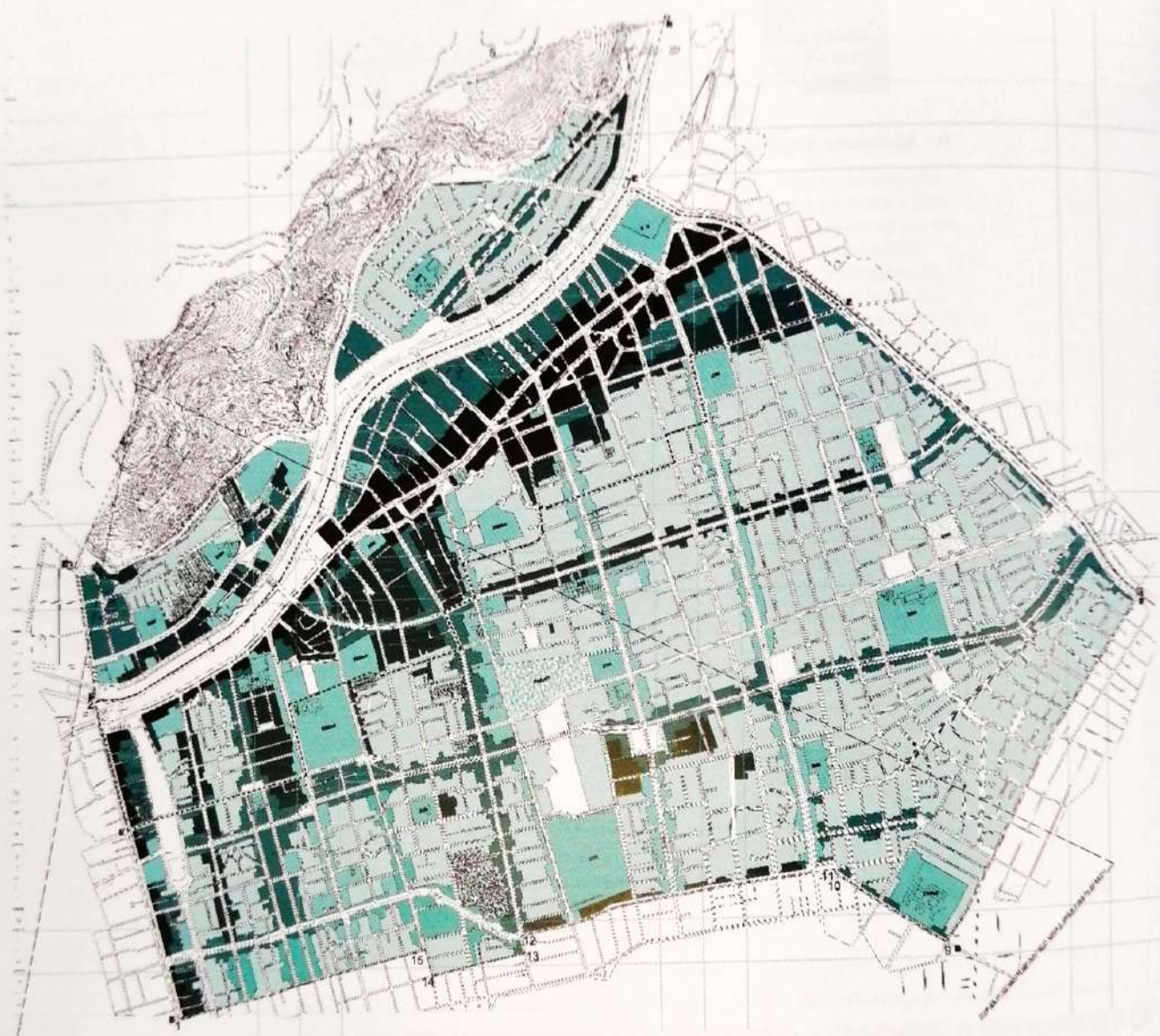
1.- Plano Zonas de Usos de Suelo

¿Qué se puede construir?

El plano de Zonas de Usos de Suelo dan cuenta de los tipos de uso permitidos en cada zona de la comuna. Es decir, usos tales como Residencial, Equipamiento, Actividad Productiva, Infraestructura, Espacio Público y/o Área Verde. [Figura 9] muestra del P.R.C. Providencia.

Figura 9:

Plano Usos de Suelo (P.R.C. Providencia):



Zonas de Usos de Suelo

- UR** Uso Residencial
- UpR y Er** Uso preferentemente Residencial y Equipamiento restringido
- UpR y E** Uso preferentemente Residencial y Equipamiento
- UpR y Ecr** Uso preferentemente Residencial y Equipamiento Comercial restringido
- UpEC** Uso preferentemente Equipamiento Comercial
- UpAP e Ir** Uso preferentemente de Actividades Productivas e Industria restringida

Áreas Verdes Privadas (BPP)

- Parque Intercomunal (Art. 5.2.3 P.R.M.S.)
- Parque Intercomunal (Art. 5.2.3 P.R.M.S.)
- Área Verde Complementaria (Art. 5.2.4 P.R.M.S.)

Zonas PRMS

- Zona Equipamiento Metropolitano e Intercomunal (Art. 3.3.4 P.R.M.S.)
- Zona Interés Metropolitano (Art. 3.3.4 P.R.M.S.)
- Zona Especial (Ex-CCU)

Zonas e Inmuebles Patrimoniales

- ZT** Zona Típica (Ley 17.288 de Monumentos Nacionales)
- MH** Monumento Histórico (Ley 17.288 de Monumentos Nacionales)
- ZCH** Zona de Conservación Histórica (Art. 4.3.08. OL.)
- ZCH** Zona de Conservación Histórica (Art. 4.3.08. OL.)

- Espacio Público
- ZONA E** Estacionamiento PRMS Todo el resto del territorio
- Cono de aproximación Aeródromo El Bosque, según PRMS RM-PRM 92/1A
- Límite Comunal

Para mayor información sobre Conjunto de actividades específicas según tipo y clase de uso en la Comuna de Providencia, revisar Ordenanza Local en su artículo 6.1.03 en el cuadro n° 27 sobre normas de uso de suelo.

2.- Plano Zonas de Edificación

¿Cómo y cuánto se puede construir?

El plano de Zonas de Edificación y en conjunto con la Ordenanza Local otorga la zonificación con las tipologías constructivas y los requerimientos normativos para determinar el volumen teórico edificable de acuerdo con las normas urbanística y otras regulaciones.

Es decir, m² máximos de constructibilidad, m² de ocupación de suelo, densidad, alturas máximas, distanciamientos, dotación de estacionamientos, entre otros. [Figura 10] y [Tabla 1] muestra del P.R.C. Providencia.

Figura 10:
Plano Zonas de Edificación
(P.R.C. Providencia):



Zonas de Edificación

	EC 3 Edif. Continua máx. 3 pisos
	EC 5 Edif. Continua máx. 5 pisos
	EC 7 Edif. Continua máx. 7 pisos
	EC 12 Edif. Continua máx. 12 pisos
	EC 2 + A 5 Edif. Continua máx. 2 pisos más Aislada máx. 5 pisos
	EC 2 + A 8 Edif. Continua máx. 2 pisos más Aislada máx. 8 pisos
	EC 2 + A 12 Edif. Continua máx. 2 pisos más Aislada libre
	EA 3 Edif. Aislada máx. 3 pisos
	EA 5 Edif. Aislada máx. 5 pisos
	EA 7 Edif. Aislada máx. 7 pisos
	EA 12 Edif. Aislada máx. 12 pisos

	EA 5 / pa Edif. Aislada máx. 5 pisos permite adosamiento
	EA 7 / pa Edif. Aislada máx. 7 pisos permite adosamiento
	EA 12 / pa Edif. Aislada máx. 12 pisos permite adosamiento
	EAL / pa Edif. Aislada libre permite adosamiento
	ZEP CE1 Zona Edificación Patrimonial Continua con Altura Existente 1
	ZEP CE2 Zona Edificación Patrimonial Continua con Altura Existente 2
	ZEP AE Zona Edificación Patrimonial Aislada con Altura Existente
	ZEP A3 Zona Edificación Patrimonial Aislada de máx. 3 pisos
	ZEP A4 Zona Edificación Patrimonial Aislada de máx. 4 pisos
	ZEP A7 Zona Edificación Patrimonial Aislada de máx. 7 pisos

Áreas Verdes Privadas (BPP)

	Parque Intercomunal
	Área Verde Complementaria

Zonas de Equipamiento de Escala Metropolitana

	Zona Equipamiento Metropolitano e Intercomunal
	Zona Equipamiento Metropolitano e Intercomunal
	Zona Especial Ex-CCU
	Espacio Público

--- Línea de aproximación Aeródromo El Bosque, según PRMS RM-PRM 92/1A

----- Límite Comunal

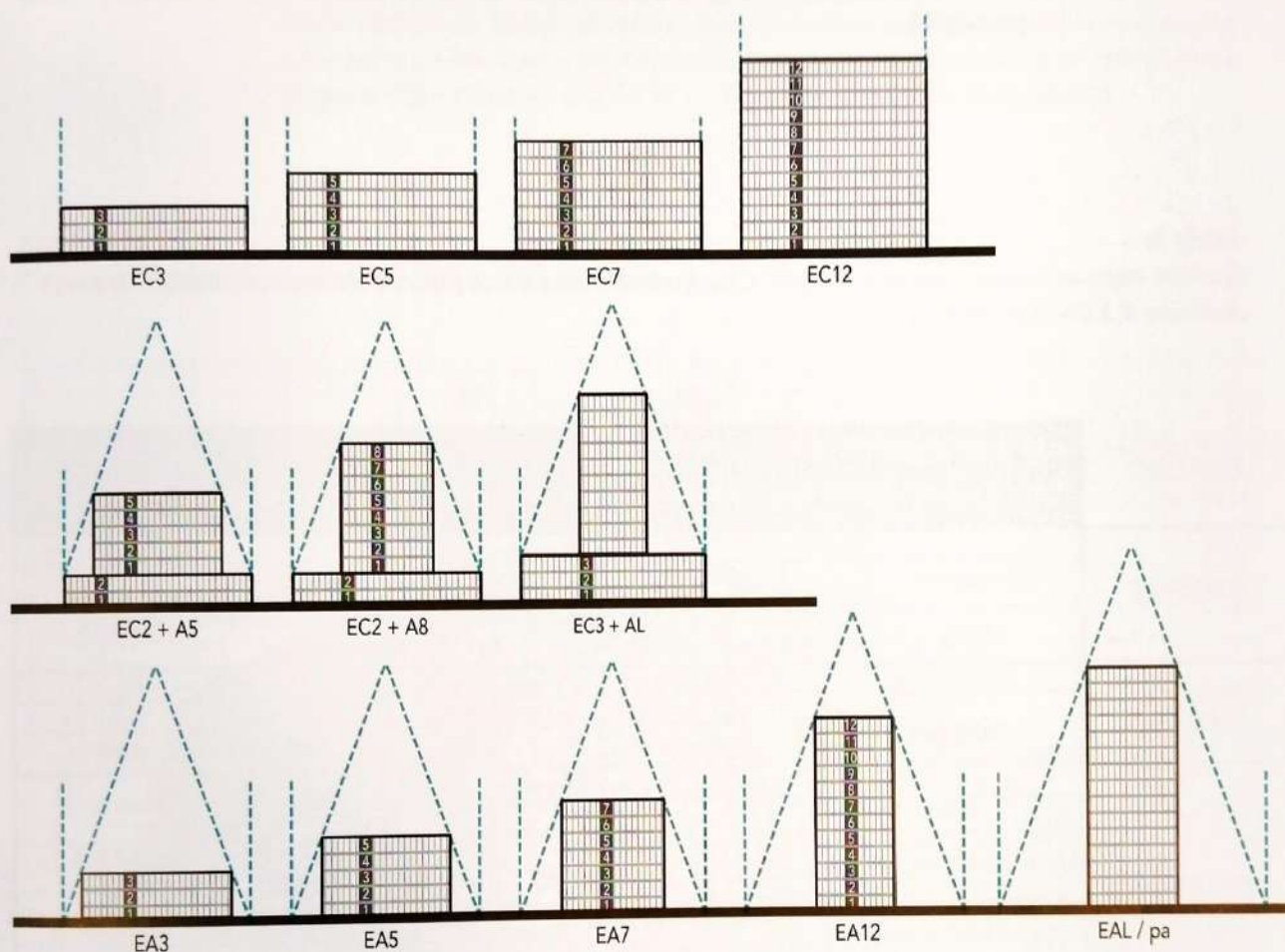
A modo de ejemplo, se otorga una muestra gráfica con las Zonas de Edificación enumeradas en la Ordenanza Local de la Comuna de Providencia en su Capítulo 4.3 "Zonas de Edificación" Art. 4.3.01. **[Figura 11]**

Las ZE se norman conforme al tipo de agrupamiento permitido, el que será excluyente de otros: continuo obligatorio a la línea de edificación (EC), continuo obligatorio a la línea de edificación más aislado (EC+A), aislado y/o pareado que permite adosamiento (EA/pa), y aislado que no permite adosamiento (EA). Cada una de estas zonas se subdivide según la altura máxima permitida, pudiéndose proyectar edificios de cualquier altura en cada una de ellas, hasta la altura y el número de pisos máximo permitido, y conforme a las condiciones establecidas en la Zona de Edificación que corresponda a la altura final resultante. Para definir si un nivel se considera primer piso o subterráneo, se deberá tener presente lo señalado en el Art. 1.1.2. de la OGUC **[Figura 11]**.^[11]

[11] Artículo 4.3.01. Ordenanza Local P.R.C.P, Chile, 2007.

Figura 11:

Zonas de Edificación según Ordenanza Local P.R.C. comuna de Providencia. Gráfica explicativa general



EC3 Zona Edif. Continua, de máximo 3 pisos

EC5 Zona Edif. Continua, de máximo 5 pisos

EC7 Zona Edif. Continua, de máximo 7 pisos

EC12 Zona Edif. Continua, de máximo 12 pisos

EC2+A5 Zona Edif. Continua, de máx. 2 pisos, más Aislada máx. 5 pisos

EC2+A8 Zona Edif. Continua, de máx. 2 pisos, más Aislada máx. 8 pisos

EC3+AL Zona Edif. Continua, de máximo 3 pisos, más Aislada Libre

EA3 Zona Edif. Aislada, de máximo 3 pisos

EA5 Zona Edif. Aislada, de máx. 5 pisos / permite o no adosamiento (*)

EA7 Zona Edif. Aislada, de máx. 7 pisos / permite o no adosamiento (*)

EA12 Zona Edif. Aislada, de máx. 12 pisos / permite o no adosamiento (*)

EAL/pa Zona Edif. Aislada Libre / permite adosamiento (*)

(*) Adosamiento conforme a las condiciones de envolvente que señala el Art. 2.6.2 de la OGUC, y de hasta 2 pisos y 7,00 m de altura como máximo, sin retranqueo a la línea de edificación.

A modo de ejemplo, se otorga los requerimientos normativos para la Zona de Edificación "EC2+A8" (Zona de Edif. Continua, de máximo 2 pisos, más Aislada de máx. 8 pisos) indicados en el Artículo 4.3.08., Cuadro 13 O.L. P.R.C. [Tabla 1].

Tabla 1:

Cuadro normativo para la Zona de Edif. Continua, de máximo 2 pisos, más Aislada de máx. 8 pisos
Artículo 4.3.08., O.L. P.R.C.

Normas edificación CUADRO N° 13		EC 2 + A8 Zona de Edif. Continua, de máx. 2 pisos, más Aislada de máx. 8 pisos						
CIERROS	A la calle				Al vecino		Acceso vehicular	
	Transparencia	Altura (en metros)		Transparencia	Altura total (en metros)	Art. 4.1.05. de esta OL		
		Zócalo	Total					
	100%	0,60	2,20	Art. 4.1.04. de esta OL				
CONDICIONES PEDIALES	Sup. mínima		Antejardín		Ochavos en la Línea Oficial (en metros)			
	800 m2		Art. 4.1.06. de esta OL		L.O. sin Antej.	L.O. Antej. 3 m	L.O. 5 m o más	
					6,00	4,00	6,00	
ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA	Alturas de Edificación Máximas						Rasante	
	Edif. Continua		Edif. Aislada		por pisos (en metros)			
	pisos	metros	pisos	metros	Edif. Cont.	Edif. Aisl.	Art. 2.6.3. OGUC	
	2	7,00	8	28,00	7,00	3,50		
	Profundidad Máxima		Adosamientos (Longitud y altura)		Distanciamientos Mínimos (en metros)			
	60% de deslinde		-----		A Deslindes		En Subterráneo	
					Art. 4.2.19. de esta OL		2,50	
SUPERFICIE CONSTRUIBLE	Coeficiente de Constructibilidad			Coeficiente Ocupación de Suelo Máximo				
	Normado			Edif. Continua		Edif. Aislada		
	Edif. Continua		Edif. Aislada	1° piso	Pisos superiores	1° piso	Pisos superiores	
	1,20		1,60	0,60	0,60	-----	0,40	

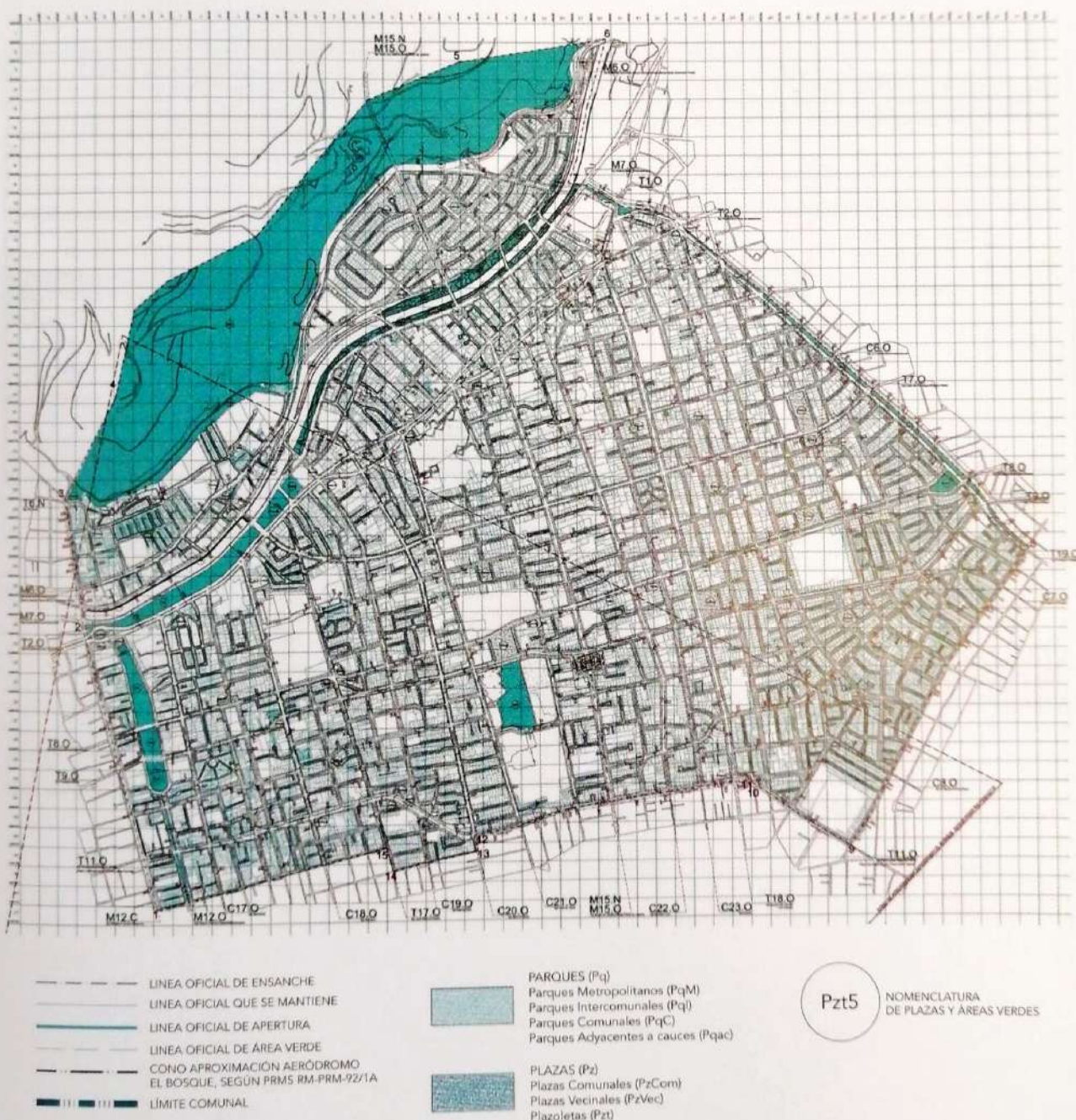
3.- Plano Espacio Público y Vialidad

¿Cómo identifico el espacio público?

El plano de Espacio público y vialidad y en conjunto con la Ordenanza Local aclara el ámbito normativo entre el espacio privado y el espacio público. Es decir, define las líneas oficiales, vías que componen la red vial de la comuna, categoría de las vías y perfiles oficiales, áreas verdes públicas, entre otros. [Figura 12] y Artículo 2.2.03 O.L., muestra del P.R.C. Providencia.

Figura 12:

Plano espacio público y vialidad (P.R.C. Providencia):



A modo de ejemplo, se otorga un extracto del Cuadro N°02, Artículo 2.2.03, O.L. P.R.C. para la identificación de una vía dentro de un tramo, tipo de vía, ancho del espacio público entre líneas oficiales y si éste está afecto a utilidad pública. [Tabla 2] muestra del P.R.C. Providencia y [Figura 13].

Tabla 2:

Ancho vía existente y propuesta para Santa María (tramo Pío Nono y Calle del Arzobispo) según Cuadro N°02, Artículo 2.2.03, O.L. P.R.C. Providencia

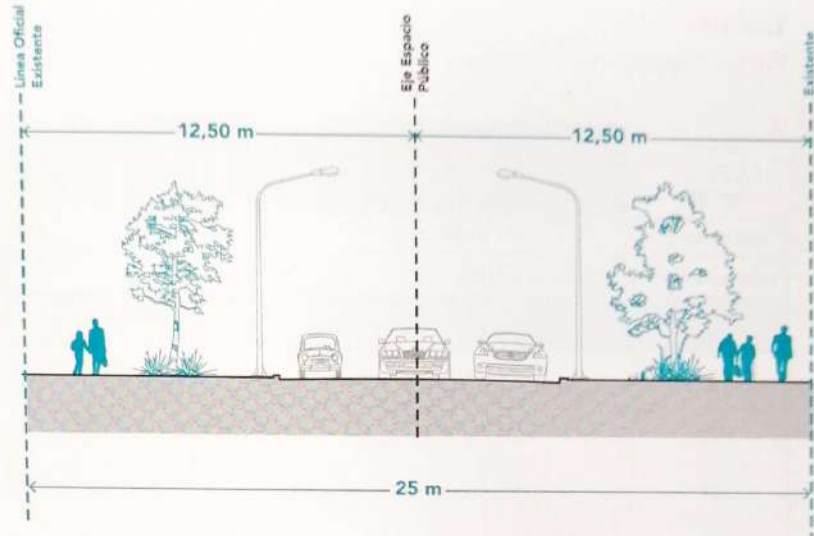
VÍAS			PERFILES		OBSERVACIONES
Código PRMS	Nombre	Tramo	Ancho entre L.O.		La afectación en cada predio será solo la necesaria para lograr el perfil propuesto
			Existente	Propuesto	
EXPRESAS (Sistema Vial Metropolitano, Carretera de Acceso al Gran Santiago)					
M.6.O Costanera Norte Río Mapocho (Sector Oriente)					
Comodoro Arturo Merino Benítez Santa María	Santa María/Puente Los Saldes	0	35	Apertura al norte de Av. El Cerro	
	Pío Nono/Calle del Arzobispo	25	30	Ensanche 5,00 mt frente norte	
	Calle del Arzobispo/Paso Hondo	30	35	Ensanche 5,00 mt frente norte	
	Paso Hondo/Los Piñones	22	35	Ensanche 13,00 mt frente norte	
	Los Piñones/Los Conquistadores	30	35	Ensanche 5,00 mt frente norte	
	Puente Arzobispo/Los Conquistadores	22/30	35	Ensanche 5,00 o 13,00 mt frente norte	
	Los Conquistadores/Puente Los Saldes (*)	42/74	42/74	Aplicación perfil desde tajamar norte Río Mapocho	

El corte del perfil esquemático ensanche vial para calle Santa María en [Figura 13], destaca la situación existente y la situación propuesta de 5,0 m. de afectación a utilidad pública, señalada en la [Tabla 2].

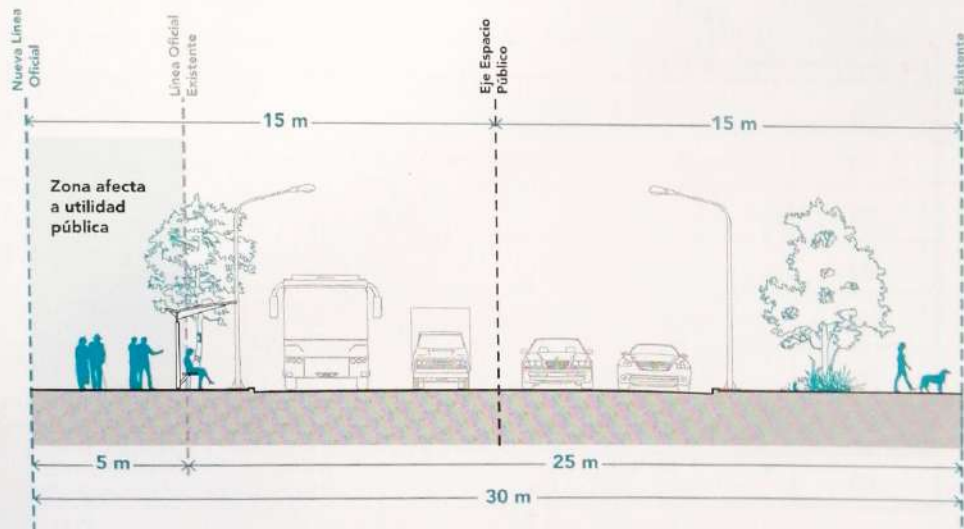
Figura 13:

Perfil esquemático ensanche vial para calle Santa María según Tabla 2 (O.L. P.R.C. Providencia)

Perfil **Existente**
Av. Santa María
(tramo Pío Nono / Calle
del Arzobispo).



Perfil **Propuesto**
Av. Santa María
(tramo Pío Nono / Calle
del Arzobispo).
Ensanche vial asimétrico
de 5 m (frente norte)



Nota: la recreación del perfil
se hace con fines ilustrativos.

A modo de ejemplo, la [Tabla 3] O.L. Providencia y el Plano de Espacio Público y Vialidad [Figura 12], permite identificar las Áreas Verdes Públicas y Áreas Verdes Privadas, así como su nombre, ubicación, categoría y escala de influencia territorial.

Tabla 3:
Parques públicos y privados

BNUP CUADRO N° 05			
PARQUES (Pq) Parques - Enumeración y Ubicación			
Categoría y N°	Nombre	Ubicación	Propiedad
Parques Metropolitanos (PqM)			
01	De Las Esculturas (*)	Entre Santa María y Río Mapocho, desde puente Pedro de Valdivia a Puente Padre Letelier.	Pública
02	Lo Saldes (*)	Entre Puente Lo Saldes y Servicentro, Río Mapocho y Los Conquistadores.	Pública
03	Bosque Santiago	Cerro San Cristóbal, límite norte de la comuna	Pública
04	Sin Nombre I (*)	Entre Santa María y Río Mapocho, desde puente Pío Nono a puente Pedro de Valdivia	Pública
05	Sin Nombre II (*)	Entre Río Mapocho y Santa María, desde Padre Letelier a Servicentro	Pública
06	Uruguay (*)	Costado Sur Río Mapocho entre Canal San Carlos y Puente Pío Nono	Pública

Parques Intercomunales (PqI)			
01	Balmaceda	Entre Andrés Bello y Providencia, desde Ramón Carnicer a Elodoro Yáñez	Pública
02	Manuel Rodríguez / Bustamante	Entre Bustamante y Ramón Carnicer, Desde Providencia a General Jofré	Pública
03	El Cerro	Entre El Cerro y Canal El Carmen, desde Los Conquistadores a Pedro de Valdivia Norte	Pública
04	Inés de Suarez	Entre Francisco Bilbao, Vasconia, Marchant Pereira y Antonio Varas	Pública
05	Pie de Monte Bellavista	Borde límite norte seccional Bellavista, propuesta vigente en PRCP	Pública
06	San Esteban de Hungría	En General Bustamante, desde General Jofré hasta Malaquías Concha	Pública
07	Sin Nombre III, Aguas Andinas I	Propiedad privada de Aguas Andinas en Pocuro (Estanques Aguas Andinas)	Privada
08	Sin Nombre IV Aguas Andinas II	Propiedad privada de Aguas Andinas, en Los Conquistadores (Estanques Aguas Andinas)	Privada



N°1 Parque de las Esculturas



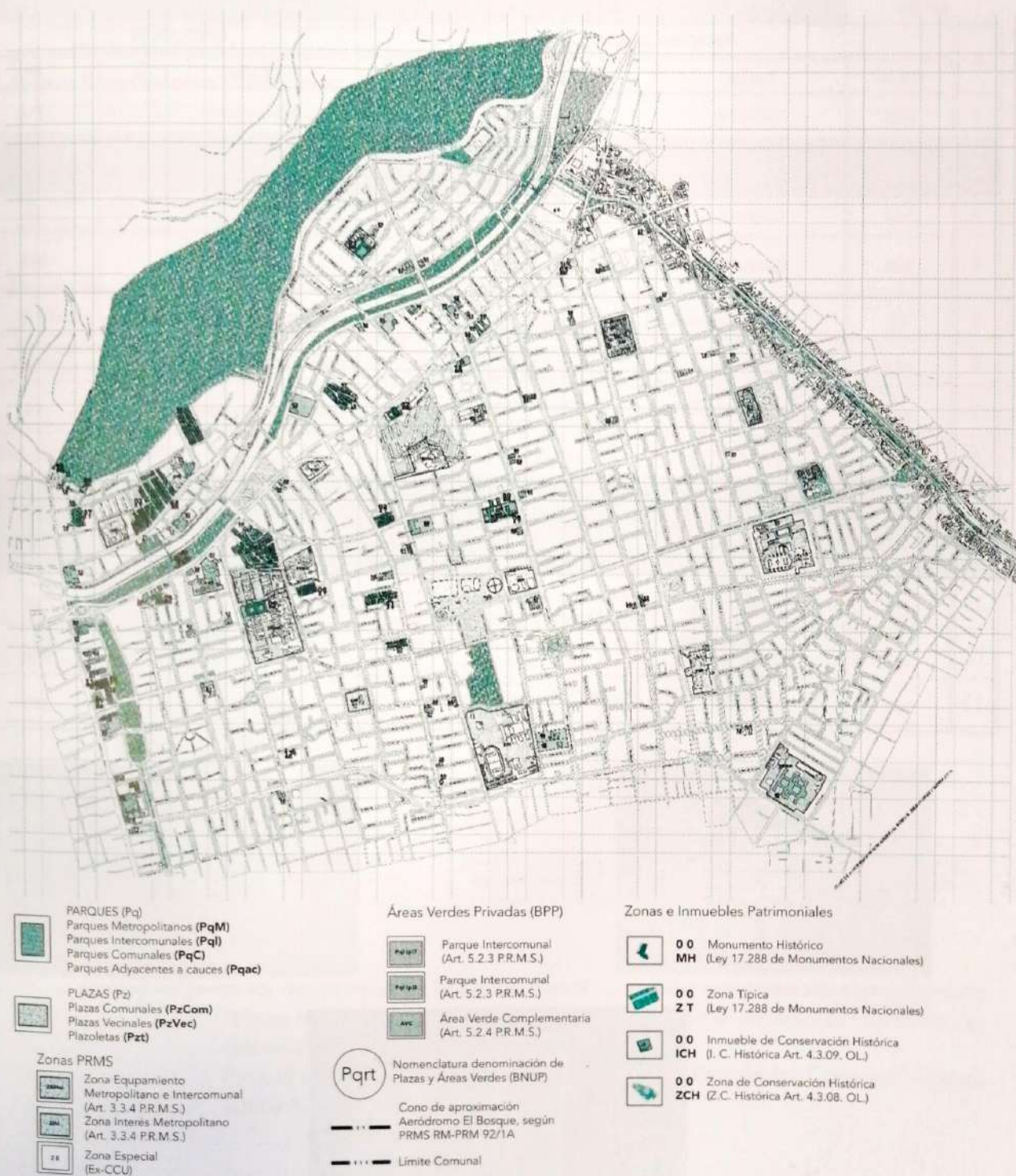
N°7 Propiedad Privada de Aguas Andinas en Pocuro (Estanques)

4.- Plano Áreas y Zonas protegidas:

Permite identificar la localización de áreas, zonas e inmuebles protegidos, tales como Monumentos Nacionales, Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, Áreas Verdes y/o Zonas de Valor Natural, entre otros. [Figura 14]

Figura 14:

Plano Áreas y Zonas protegidas (P.R.C. Providencia):



A modo de ejemplo, la [Tabla 4] O.L. Providencia y el Plano Áreas y Zonas Protegidas [Figura 14], permite identificar los Monumentos Nacionales localizados en la comuna de Providencia, otorgando datos de su ubicación, nombre, N° y fecha del Decreto Supremo.

Tabla 4:
Áreas, Zonas e Inmuebles Protegidos:

MH Monumento Histórico					
Áreas, Zonas e inmuebles protegidos CUADRO N° 05					
N°	IDENTIFICACIÓN			DIRECCIÓN	
	DS N°	Fecha	Nombre	Calle	N°
1	808	09/08/74	Casa Lo Contador	El Comendador	1916
2	513	13/06/75	Iglesia de Nuestra Señora de la Divina Providencia y su casa parroquial	Providencia	1619
3	513	13/06/75	Mural de Pedro Lira	Los Leones	66
4	245	06/05/85	Iglesia de Nuestra Señora de la Divina Providencia y su casa parroquial	Salvador	364
5	13	12/01/90	Templo Parroquial de los Santos Ángeles Custodios	Rodolfo Vergara Antúnez	0252
6	622	31/07/90	Casa de Pablo Neruda La Chascona	Fernando Marquéz de la Plata	0192
7	341	01/07/92	Museo Nacional Benjamín Vicuña Mackenna	Benjamín Vicuña Mackenna	94
8	477	25/04/97	Iglesia Epifanía del Señor	Bellavista	0470 a 0498
9	737	10/07/98	Palacio Falabella	Pedro de Valdivia	963
10	515	16/11/00	Funicular y Estaciones del Cerro San Cristóbal	Parque Metropolitano	s/n
11	858	29/10/01	Casa actual sede del Consejo de Monumentos Nacionales	Benjamín Vicuña Mackenna	84
12	365	08/04/05	Palacio Schacht, actual Instituto Cultural de Providencia	11 de Septiembre	1995
13	586	13/05/05	Casa del ex Presidente Eduardo Frei Montalva	Hindenburg	683



N°2 Iglesia de Nuestra Señora de la Divina Providencia y Casa Parroquial



N°10 Funicular y Estaciones del Cerro San Cristóbal



N°9 Palacio Falabella

PLAN SECCIONAL

Artículo 2.1.15. O.G.U.C.

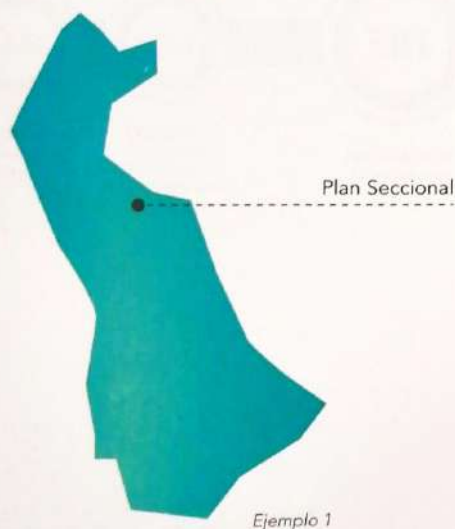
En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, **se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.**

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 [Figura 15].**^[12]

Figura 15:

¿Cuándo puede aplicar un Plan Seccional? (Diagrama conceptual Plan Seccional)

**Aplicación Plan Seccional
Sin Plan Regulador vigente**



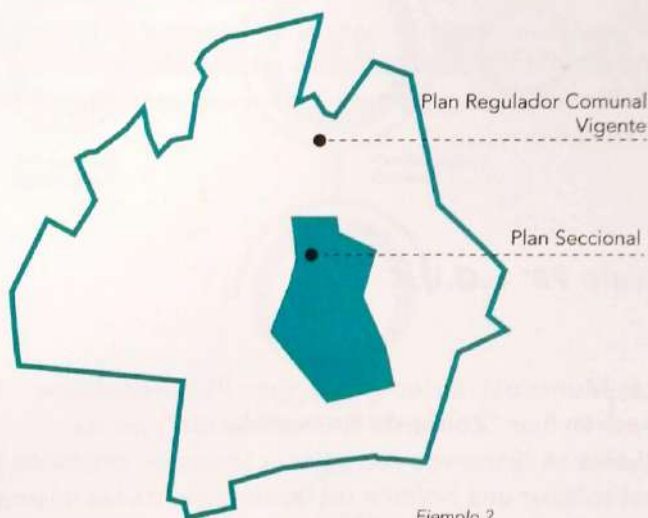
Ejemplo 1

Los Planes Seccionales

En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en los artículos 28 octies y 43.

Art. 46° LGUC

**Aplicación Plan Seccional
Dentro de un Plan Regulador**



Ejemplo 2

Acción de Plan Seccional

Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

Art. 72° LGUC

Nota: No confundir "Plan Seccional" con "Plano seccional", ahora llamado "Plano de Detalle"; actualización establecida en el artículo 28° ter de la Ley General De Urbanismo y Construcciones.

Para el ejemplo 2, en caso de existir un Plan Regulador Comunal vigente aplica lo siguiente:

[12] Artículo 2.1.15, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.1.15 O.G.U.C.

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.

2.- Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.

3.- 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.

4.- Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.^[13]

Artículo 72° L.G.U.C.

Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "**Zonas de Remodelación**", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.

Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "**Plan Seccional**" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.^[14]

[13] Artículo 2.1.15. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

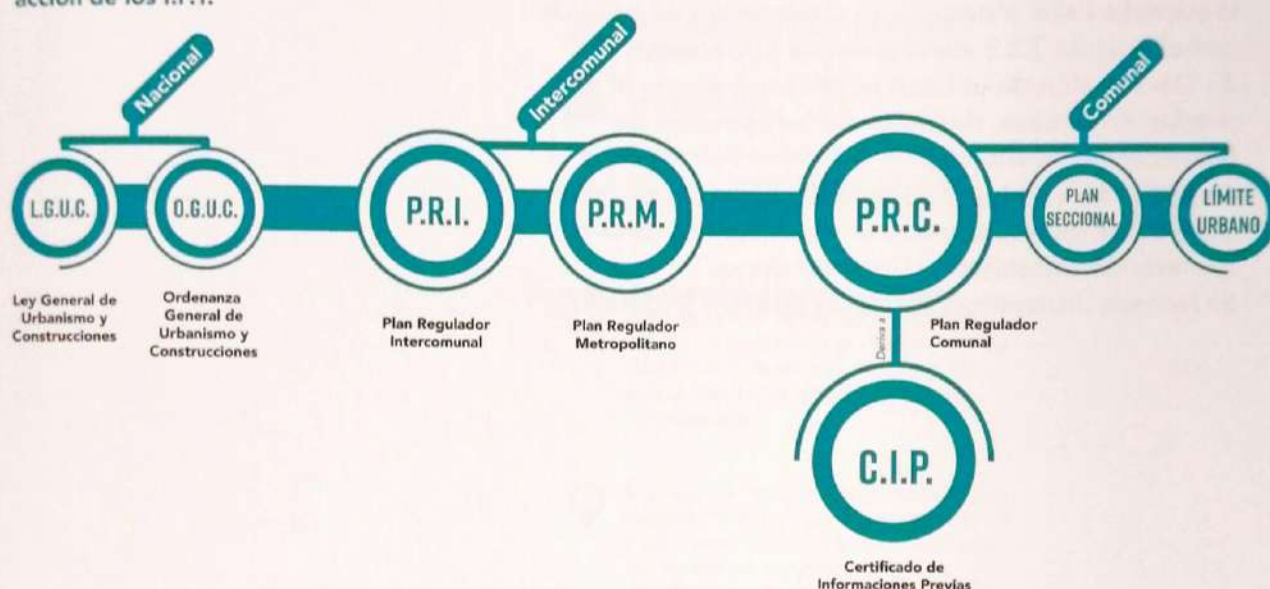
CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

El Certificado de Informaciones Previas (C.I.P.) corresponde a un documento legal emitido por la Dirección de Obras Municipales (D.O.M.) que contiene las condiciones aplicables a un predio de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento Territorial respectivo.

Figura 16:

Mapa general y Certificado de Informaciones Previas:

Marco Normativo
Síntesis línea de
acción de los I.P.T.



Artículo 1.4.4. O.G.U.C.

La **Dirección de Obras Municipales**, a petición de cualquier interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un **Certificado de Informaciones Previas**, que contenga las condiciones aplicables al predio de que se trate, de acuerdo con las **normas urbanísticas** derivadas del **Instrumento de Planificación Territorial** respectivo. En caso que la citada Dirección no contare con información catastral sobre el predio, el plazo máximo para emitir el certificado será de 15 días.

[14] Artículo 72° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

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

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:

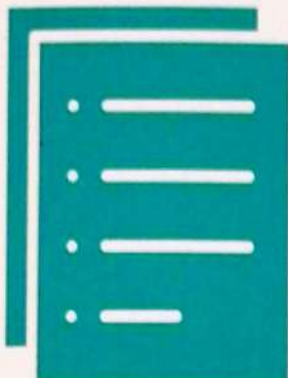
- 1.- Número municipal asignado al predio.
- 2.- Línea oficial, línea de edificación, anchos de vías que limiten o afecten al predio, ubicación del eje de la avenida, calle, o pasaje y su clasificación de acuerdo con el artículo 2.3.2. de la presente Ordenanza.
- 3.- Declaración de utilidad pública que 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 **[Figura 17]**.^[15]

[15] Artículo 1.4.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 17:

El Certificado de Informaciones Previas contiene las Normas Urbanísticas

Certificado de Informaciones Previas
Contiene las Normas Urbanísticas



Normas Urbanísticas

Listado contenido en el artículo 1.4.4.
O.G.U.C.

-  a) Usos de suelo.
-  b) Sistemas de agrupamiento.
-  c) Coeficiente de constructibilidad.
-  d) Coeficiente de ocupación del suelo.
-  e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
-  f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
-  g) Superficie de subdivisión predial mínima.
-  h) Densidades.
-  i) Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos, cuando corresponda.
-  j) Exigencias de estacionamientos, para cada uno de los usos permitidos o zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, incluidos los estacionamientos de visitas, cuando corresponda.
-  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 Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
-  m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
-  n) El límite urbano o de extensión urbana.
-  o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

Artículo 1.4.4. O.G.U.C.

Normas urbanísticas: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como, ochavos, superficie de subdivisión predial mínima, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o que afecten a una edificación tales como, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.^[16]

[16] Artículo 1.1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2018.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

NORMAS URBANÍSTICAS

Y OTRAS REGULACIONES PERTINENTES

OPERATORIA

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS, CICLOVÍAS Y PASAJES DE USO PÚBLICO	A
AFECCIÓN A UTILIDAD PÚBLICA (EXPROPIACIÓN)	B
TIPOS DE USO DE SUELO	C
SISTEMAS DE AGRUPAMIENTOS Y ADOSAMIENTOS	D
COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD, OCUPACIÓN DE SUELO Y PISOS SUPERIORES	E
ALTURAS DE EDIFICACIÓN, DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES	F
OCHAVOS Y ANTEJARDINES	G
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	H
DENSIDADES	I
EXIGENCIAS Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	J
CONJUNTO ARMÓNICO	K
CÁLCULO DE SOMBRAS PROYECTADAS	L
CONDICIONES PARA SALIENTES, DECORACIONES Y DISPOSICIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS	M
ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	N

APLICADA

CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS, CICLOVÍAS Y PASAJES DE USO PÚBLICO

ARTÍCULOS: 1.1.2. / 2.3.1. / 2.3.2. / 2.3.2.bis / 2.3.3. / 2.3.4. / 2.3.5. / 2.3.6. / 2.3.7. /
2.3.8. / 2.3.9. / 2.3.10. O.G.U.C.
DDU 107 / DDU 198 / DDU 241 / DDU 288 / DDU 424
DDU-ESP 011-10 / DDU-ESP 005-11 / DDU-ESP 006-15

① **Vía:**
Espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

② **Línea oficial:**
La indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

③ **Línea de edificación:**
La señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

④ **Acera:**
Parte de una vía destinada principalmente para circulación de peatones, separada de la circulación de vehículos [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

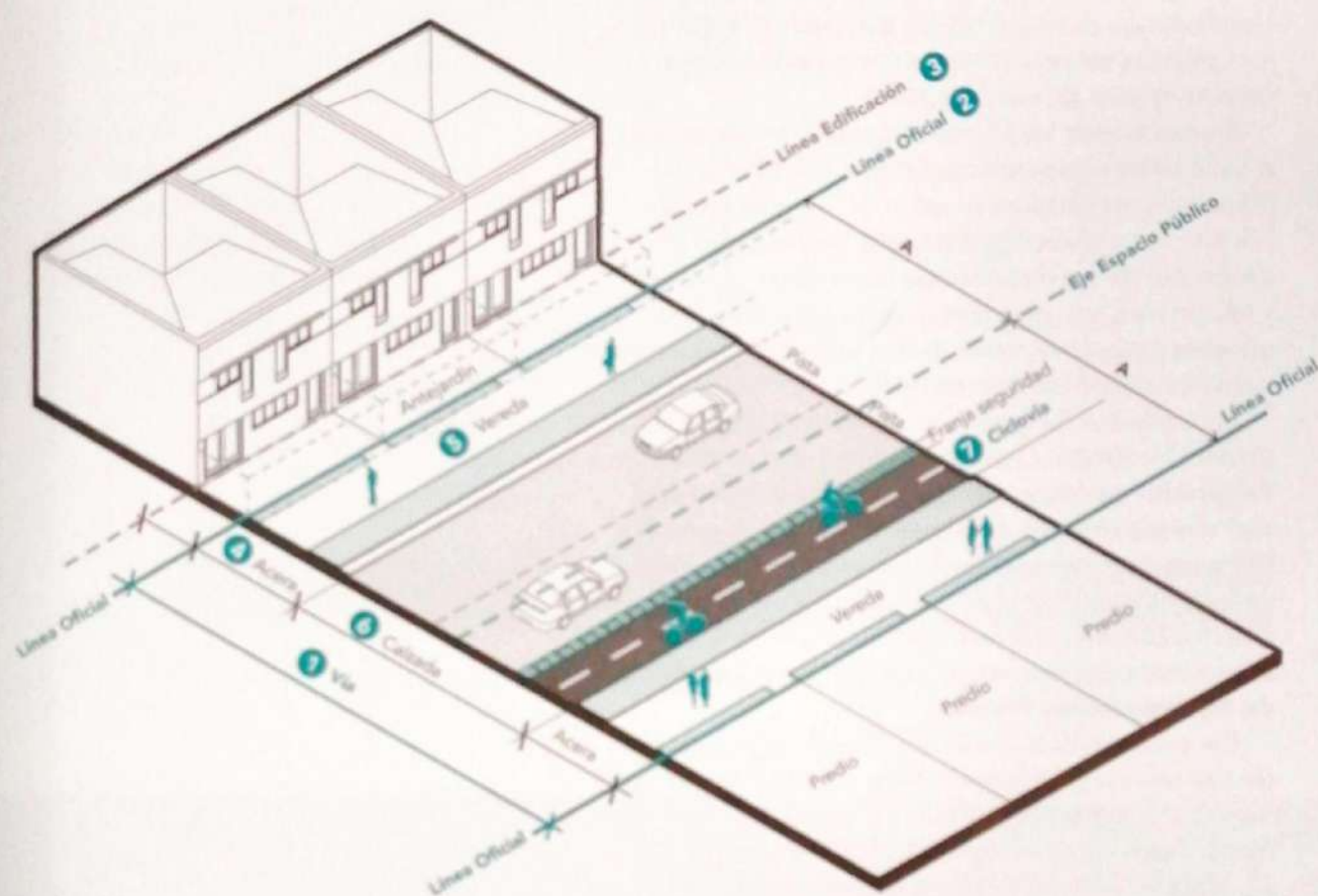
⑤ **Vereda:**
Parte pavimentada de la acera [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

⑥ **Calzada:**
Parte de una vía destinada a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

⑦ **Ciclovía:**
Espacio destinado al uso exclusivo de bicicletas y otros ciclos, que puede estar segregada física o visualmente, según las características y clasificaciones que se definan mediante reglamento [Art.2, Ley N° 18.290].

Bandejón:
Superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

Mediana:
Isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].



Artículo 2.3.1. O.G.U.C

La red vial pública será definida en los Instrumentos de Planificación Territorial correspondientes, fijando el trazado de las vías y su ancho, medido entre líneas oficiales, lo que se graficará en el plano respectivo.

Para los fines previstos en el inciso anterior, los citados instrumentos **definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3.** de este mismo Capítulo, pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos aún cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidos.

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.

Para efectos de la aplicación del artículo 2.1.36. de esta Ordenanza, **en los casos en que el Plan Regulador no haya clasificado la totalidad de la red vial pública, se aplicarán supletoriamente los criterios que se establecen en el artículo 2.3.2.** en lo relativo a anchos mínimos de sus calzadas pavimentadas y distancia entre líneas oficiales. Dicha información deberá ser consignada en el **Certificado de Informaciones Previas.**

De conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sólo se considerarán franjas afectas a utilidad pública los terrenos definidos como vías en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal o Intercomunal, y graficados en sus respectivos planos.^[1]

Identificación del eje del Espacio Público y eje de la Calzada en perfiles viales con anchos de aceras simétricas y asimétricas [Figura 1a y 1b].

[1] Artículo 2.3.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 1a:
Eje del espacio público en un perfil vial con anchos de aceras simétricas

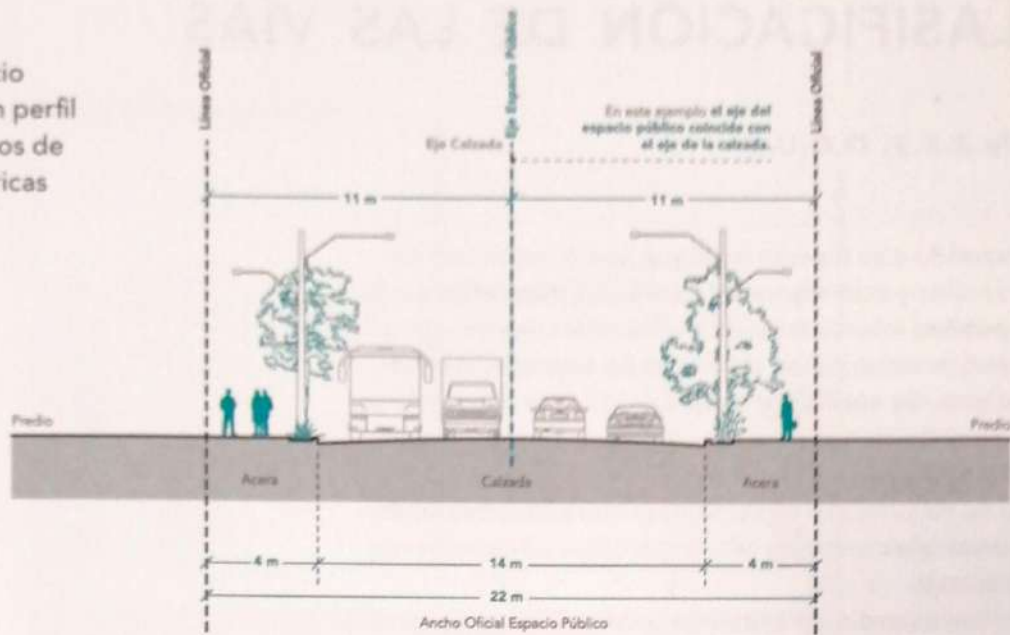
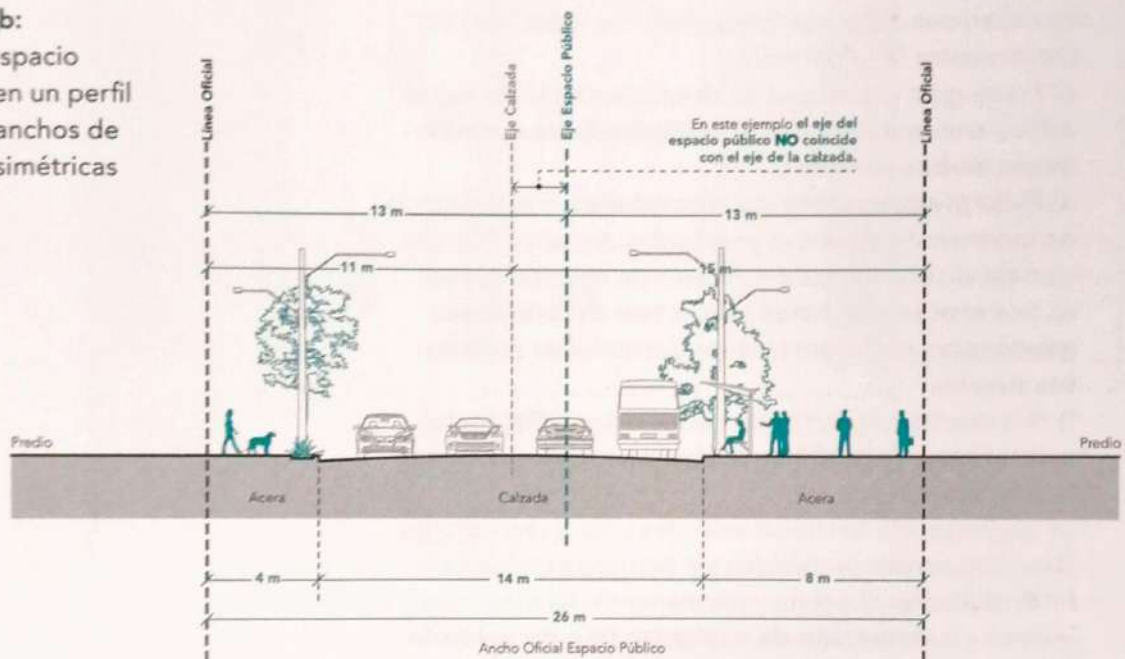


Figura 1b:
Eje del espacio público en un perfil vial con anchos de aceras asimétricas



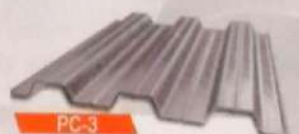
Acerline



Cubiertas y revestimientos de acero
para proyectos arquitectónicos e industriales



AC-4



PC-3



AC-1000



PC-6

www.acerline.cl | 562 27972000 | contacto@acerline.cl

Artículo 2.3.2. O.G.U.C

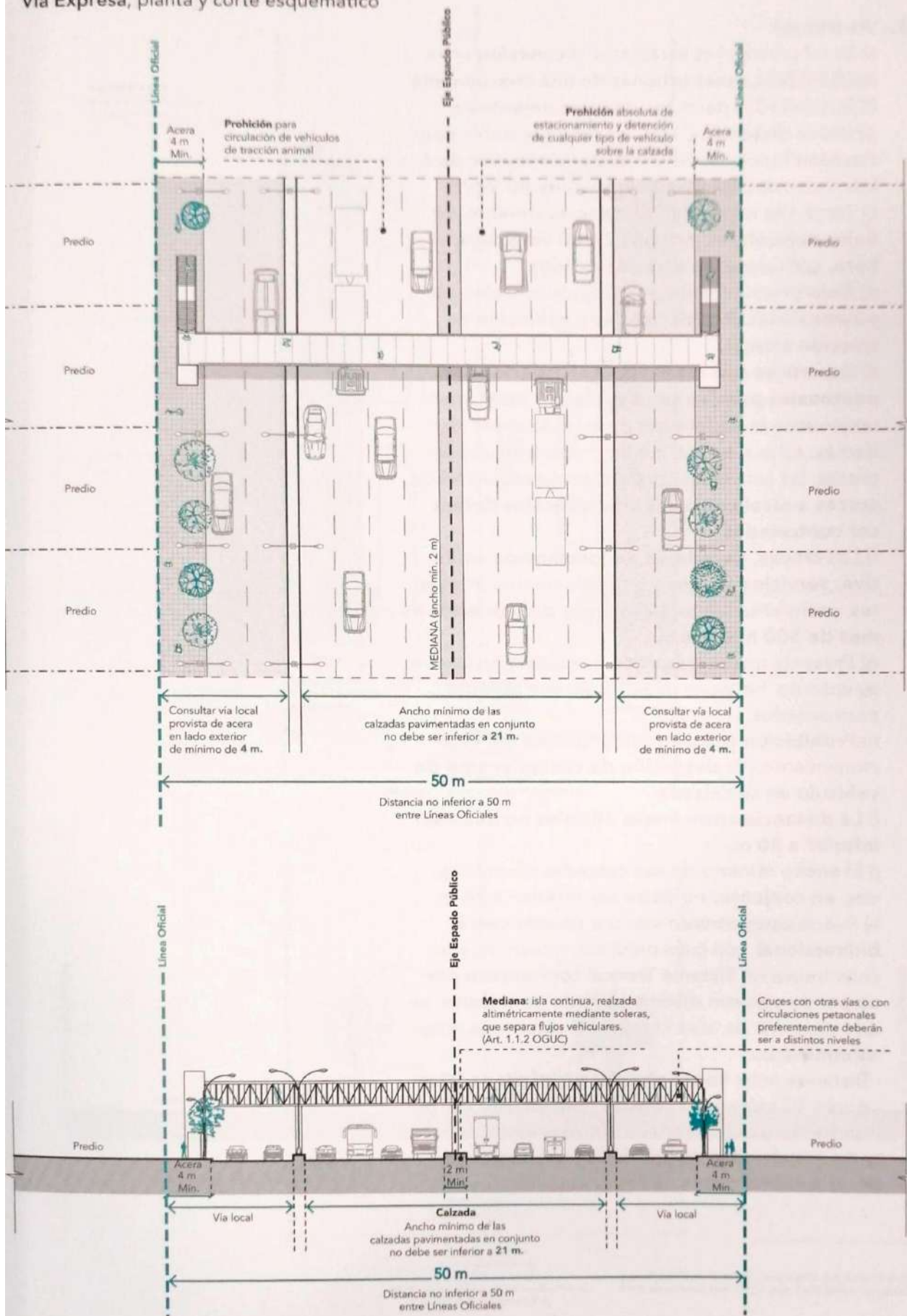
Atendiendo a su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, las **vías urbanas de uso público** intercomunales y comunales destinadas a la circulación vehicular, se **clasifican en expresa, troncal, colectora, de servicio y local**. Los criterios a considerar para su definición son los siguientes:

1.- Vía expresa:

- a) Su rol principal es establecer las **relaciones intercomunales** entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional.
- b) Sus calzadas permiten **desplazamientos a grandes distancias**, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 8 km. Velocidad de Diseño entre 80 y 100 km/h.
- c) Tiene gran capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, **mayor a 4.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos**.
- d) **Flujo predominante de automóviles**, con presencia de locomoción colectiva y vehículos de carga. Prohibición de circulación para vehículos de tracción animal.
- e) Sus **cruces con otras vías o con circulaciones peatonales** preferentemente deberán ser a **distintos niveles**.
- f) Sus cruces con otras vías deben estar a **distancias no menores de 1.000 m**, debiendo contar a lo menos con enlace controlado.
- g) Segregación funcional selectiva y física del entorno. Servicios anexos prohibidos sin accesos especiales.
- h) **Prohibición** absoluta y permanente del estacionamiento y la **detención de cualquier tipo de vehículo**, sobre la calzada de circulación.
- i) **La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 50 m**.
- j) **El ancho mínimo de sus calzadas** pavimentadas **no debe, en conjunto, ser inferior a 21 m**.
- k) Debe estar conformada **por un sólo cauce, bidireccional**, debidamente canalizado y dispondrá de una **mediana de ancho mínimo de 2 m**, pudiendo contar además, si ello es necesario, con calles de tránsito local.
- l) En general deben consultar **vías locales**, que estarán provistas de **aceras en su lado exterior, de un ancho mínimo de 4 m** [Figura 2].^[2]

[2] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 2:
Vía Expresa, planta y corte esquemático

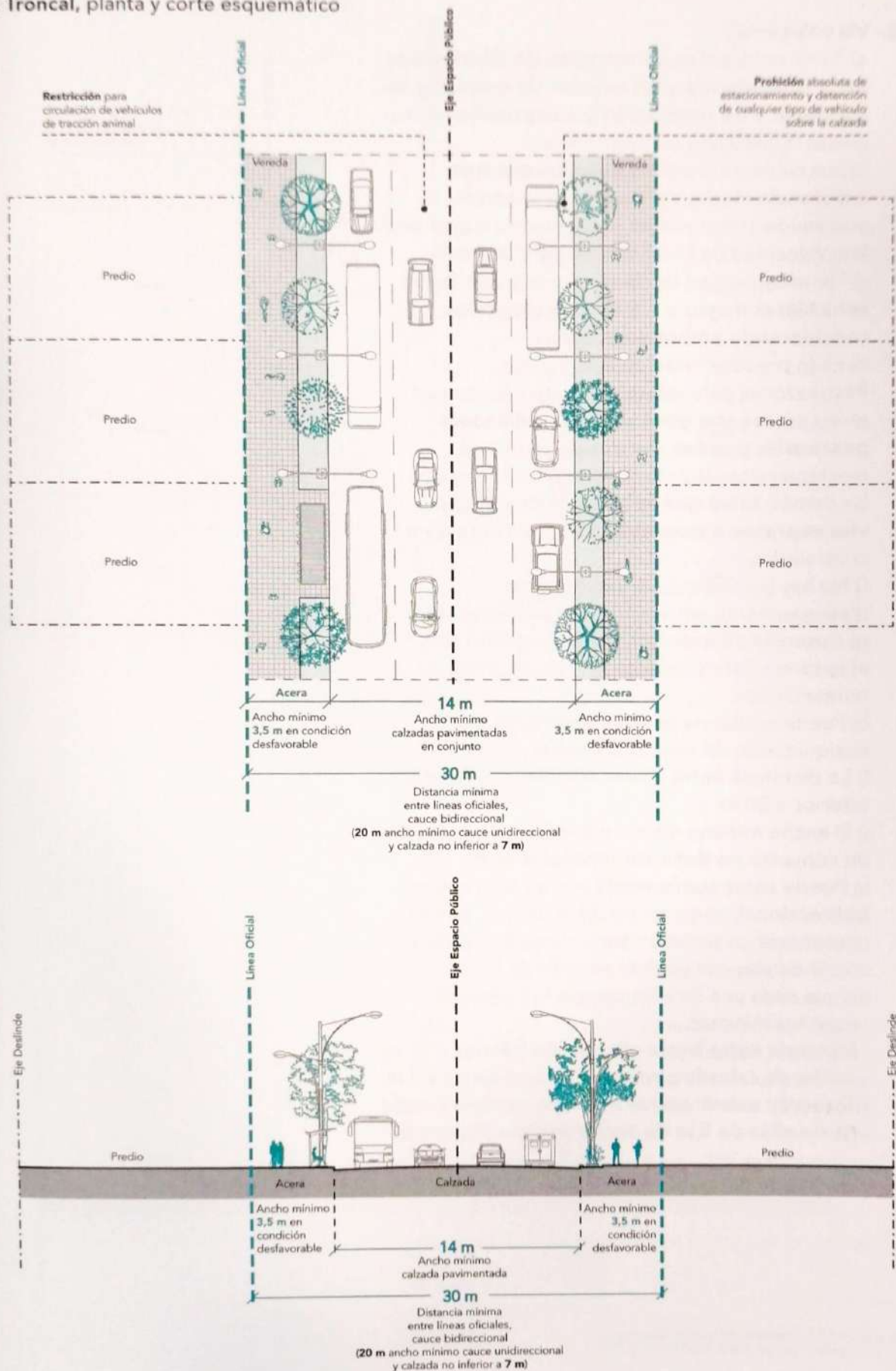


2.- Vía troncal:

- a) Su rol principal es establecer la **conexión** entre las diferentes **zonas urbanas de una intercomuna**.
- b) Sus calzadas permiten **desplazamientos a grandes distancias**, con una recomendable **continuidad** funcional en una **distancia mayor de 6 km**. Velocidad de Diseño entre **50 y 80 km/h**.
- c) Tiene alta capacidad de **desplazamiento de flujos vehiculares**, mayor a **2.000 vehículos/hora**, considerando **ambos sentidos**.
- d) Flujo predominante de locomoción colectiva y automóviles. **Restricción para vehículos de tracción animal**.
- e) Sus **cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel**, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, salvo que se trate de cruces con vías expresas, las cuales siempre son preferenciales. Sus **cruces a nivel con otras vías troncales deben ser controlados**.
- f) Los **cruces, paraderos de locomoción colectiva, servicios anexos** y otros elementos singulares, preferentemente deben estar **distanciados a más de 500 m entre sí**.
- g) Presenta una segregación funcional parcial con su entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.
- h) **Prohibición** absoluta y permanente del estacionamiento y la **detención de cualquier tipo de vehículo en su calzada**.
- i) **La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 30 m**.
- j) El **ancho mínimo de sus calzadas** pavimentadas, **en conjunto, no debe ser inferior a 14 m**.
- k) Puede estar conformada por **un solo cauce, bidireccional**, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un **Sistema Troncal conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito**, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:
 - Distancia entre **líneas oficiales no inferior a 20 m**.
 - Ancho de **calzada** pavimentada **no inferior a 7 m**.
- l) **Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable [Figura 3].**^[3]

[3] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:
Vía Troncal, planta y corte esquemático



3.- Vía colectora:

- a) Su rol principal es de **corredor de distribución** entre la **residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación** hacia o desde la trama vial de nivel inferior.
- b) Sus calzadas atienden **desplazamientos a distancia media**, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 3 km. Velocidad de Diseño entre **40 y 50 km/h**.
- c) Tiene capacidad de desplazamiento de **flujos vehiculares mayor a 1.500 vehículos/hora, considerando ambos sentidos**.
- d) Flujo predominante de automóviles.
Restricciones para vehículos de tracción animal.
- e) Sus **cruces con otras vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel**, manteniéndose la preferencia de esta vía sobre las demás, **salvo que se trate de cruces con vías expresas o troncales**, los cuales deben ser controlados.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.
- g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno. Servicios anexos sólo con accesos normalizados.
- h) Puede prohibirse el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos en ella.
- i) **La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 20 m.**
- j) **El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto no debe ser inferior a 14 m.**
- k) **Puede estar conformada por un sólo cauce, bidireccional**, con o sin mediana, o bien, puede constituirse un sistema colector conformado por un par de vías con distinto sentido de tránsito, en que cada una de ellas cumpla los siguientes requisitos mínimos:
 - **Distancia entre líneas oficiales no inferior a 15 m.**
 - **Ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m.**
- l) **Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 3 m de ancho mínimo [Figura 4].^[4]**

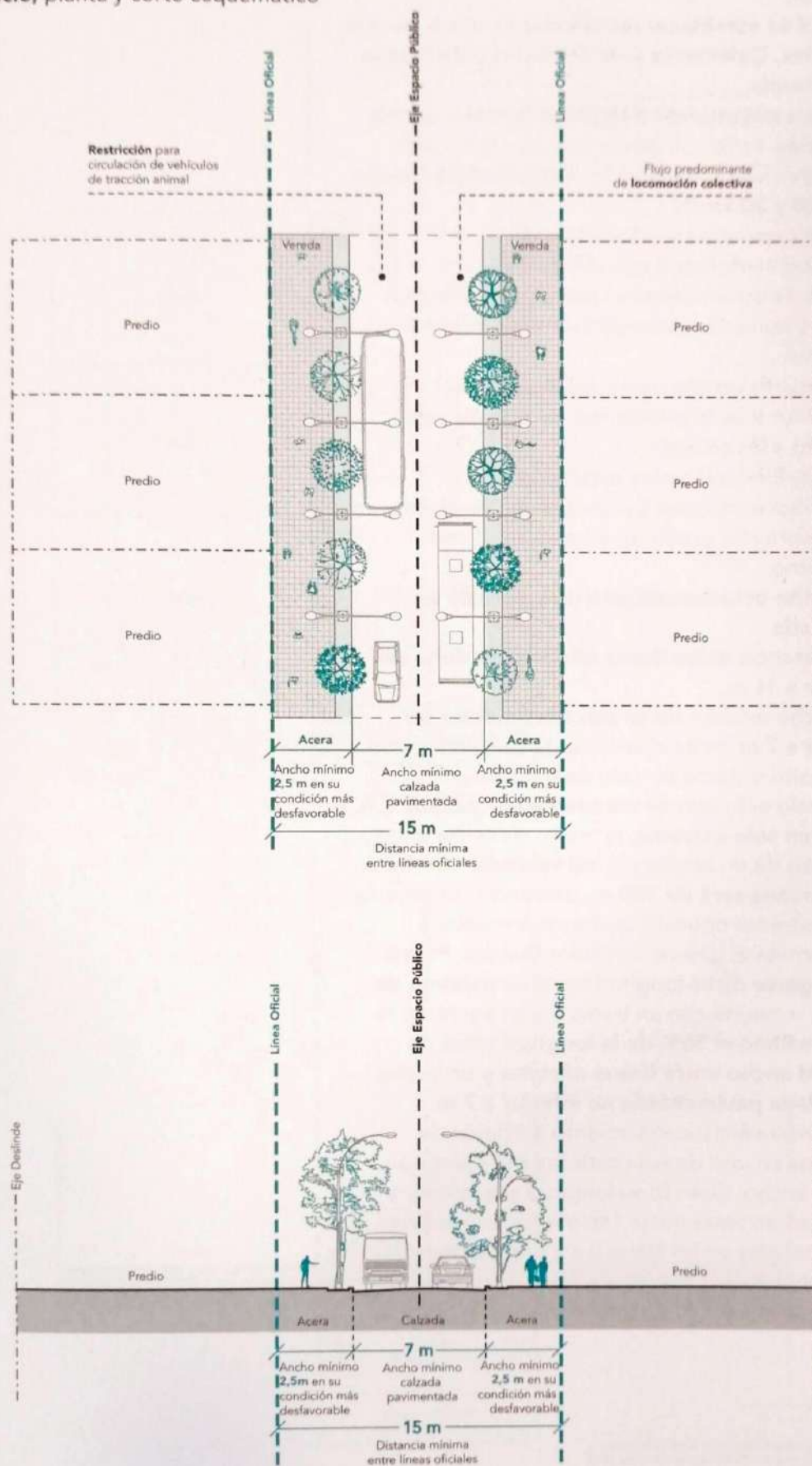
[4] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

4.- Vía de servicio:

- a) Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazados en sus márgenes.
- b) Su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. **Velocidad de Diseño entre 30 y 40 km/h.**
- c) Tiene capacidad media de desplazamiento de **flujos vehiculares**, aproximadamente **600 vehículos/hora**, considerando toda su calzada.
- d) **Flujo predominante de locomoción colectiva.** Restricción para vehículos de tracción animal.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes, los cuales podrán ser controlados.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías. La separación entre paraderos de locomoción colectiva preferentemente será mayor de 300 m.
- g) Ausencia de todo tipo de segregación con el entorno.
- h) **Permite estacionamiento de vehículos**, para lo cuál deberá contar con banda especial, la que tendrá un ancho consistente con la disposición de los vehículos que se adopte.
- i) **La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m.**
- j) **El ancho mínimo de su calzada pavimentada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.**
- k) Debe estar conformada por **un sólo cauce.**
- l) **Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2,5 m de ancho mínimo, en su condición más desfavorable [Figura 5].^[5]**

[5] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 5:
Vía servicio, planta y corte esquemático



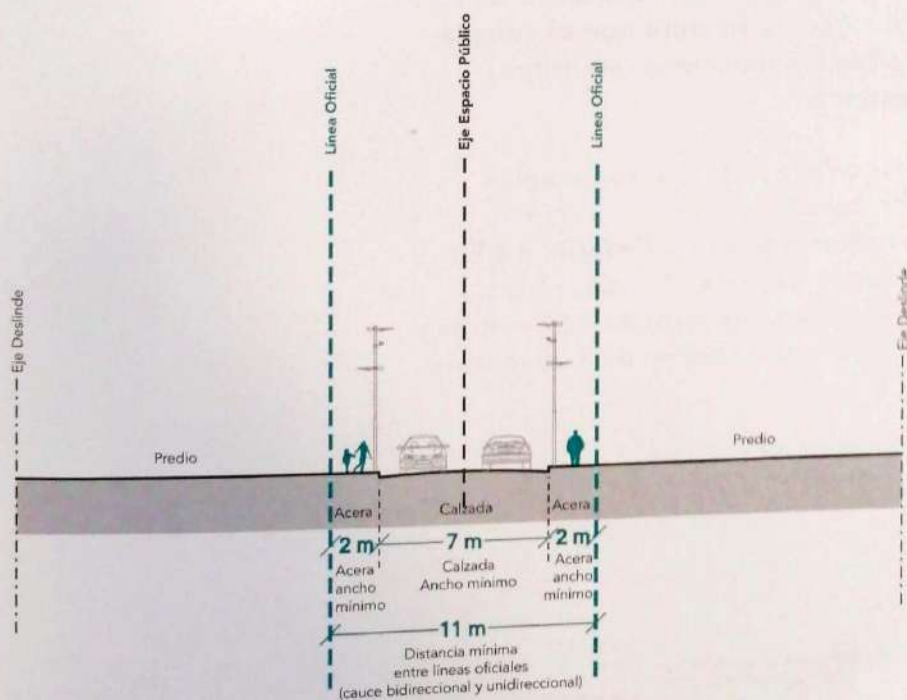
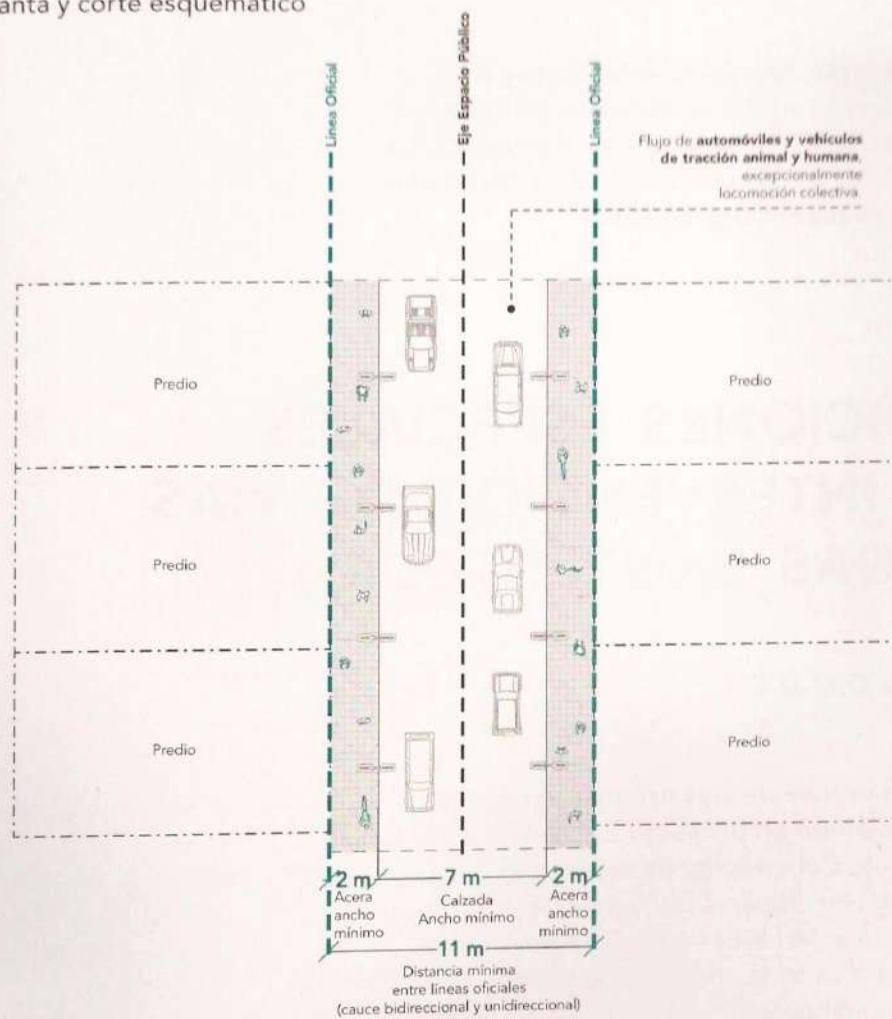
5.- Vía local:

- a) Su rol es establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda.
- b) Su **calzada atiende desplazamientos a cortas distancias**. Ausencia de continuidad funcional para servicios de transporte. **Velocidad de Diseño entre 20 y 30 km/h.**
- c) Tiene capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares.
- d) Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.
- e) Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a los pasajes.
- f) No hay limitación para establecer el distanciamiento entre sus cruces con otras vías.
- g) Presenta alto grado de accesibilidad con su entorno.
- h) **Permite estacionamiento de vehículos en su calzada.**
- i) **La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 11 m.**
- j) **El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 7 m**, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.
- 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.[*]
- l) **Deberán existir aceras a ambos costados, cada una de ellas de 2 m de ancho mínimo [Figura 6].**^[6]

[6] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[*] La DDU 107 emitida el 18 de junio de 2002 nos explica en detalle las condiciones expuestas en el punto 5. letra k) del artículo 2.3.2.

Figura 6:
Vía local, planta y corte esquemático



En las **vías expresas, troncales, colectoras y de servicio** estarán permitidas las **ciclovías**, siempre que cumplan los requisitos de segregación contemplados en el artículo 2.3.2. bis de esta Ordenanza. **En las vías locales, no se requerirá segregación.**^[7]

CONDICIONES ESPECIALES PARA INTERVENCIÓN DE VÍAS URBANAS EXISTENTES

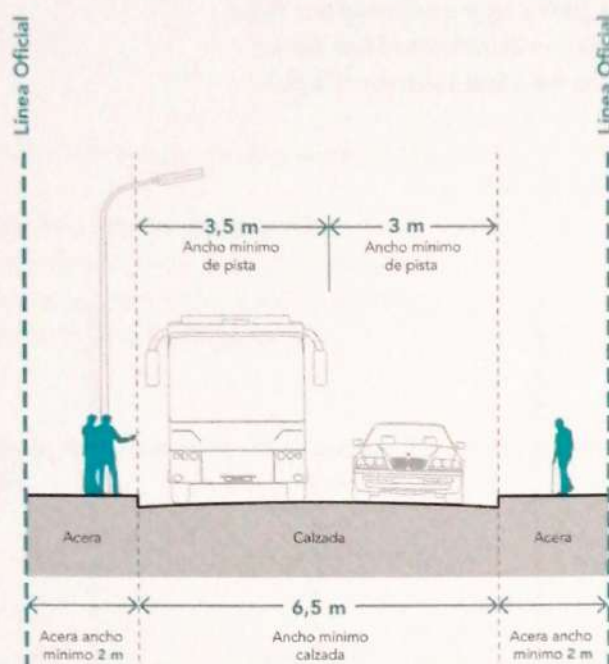
Artículo 2.3.2. O.G.U.C

Con todo, **tratándose de vías urbanas existentes, para la ejecución de un proyecto** de pavimentación, de mejoramiento del estándar de la calzada, de repavimentación, reparación, remodelación, adecuación de los perfiles existentes redistribución del espacio de la calzada, medidas de gestión de velocidad o implementación de ciclovías, no será requisito cumplir con los criterios, condiciones y estándares de diseño que se establecen en el inciso primero de este artículo, **siempre que se cumpla como mínimo con los siguientes requisitos, según corresponda:**

- a) En las vías de una **pista que contemplen locomoción colectiva**, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 6,50 metros. Cuando consulten 2 o más pistas, tendrán a lo menos una pista de 3,50 metros y las otras de un ancho mínimo de 3,00 metros [Figura 7].

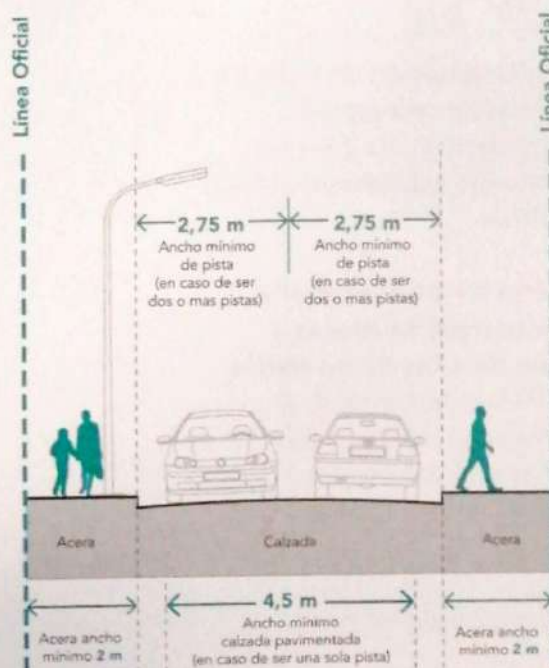
[7] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 7:
Punto a)



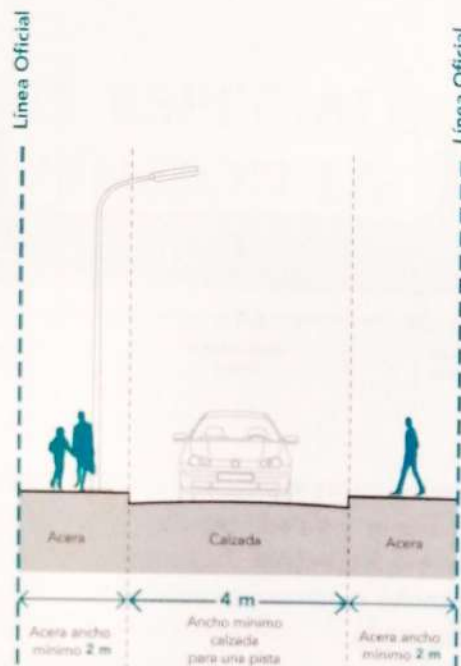
b) En las vías de una pista que no contemplen locomoción colectiva, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 4,50 metros. Cuando consulten 2 o más pistas, el ancho mínimo de cada pista será de 2,75 metros [Figura 8].

Figura 8:
Punto b)



c) En las vías de una pista que contemplen flujo eventual de vehículos, el ancho mínimo de su calzada pavimentada no será inferior a 4,00 metros [Figura 9].

Figura 9:
Punto c)



d) Tratándose de la implementación de ciclovías, observar las características de segregación referidas en el numeral 2 del artículo 2.3.2 bis, debiendo aplicarse conforme a la velocidad fijada por la autoridad respectiva.

En los casos a que se refieren las letras a), b) y c), precedentes, **deberán contemplarse aceras a ambos costados, cada una de ellas de un ancho mínimo de 2,00 metros.** Excepcionalmente y por razones fundadas, el Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, podrá autorizar la disminución de este ancho. ^[7]

[7] Artículo 2.3.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

REQUISITOS PARA EL DISEÑO DE CICLOVÍAS

Artículo 2.3.2. bis O.G.U.C

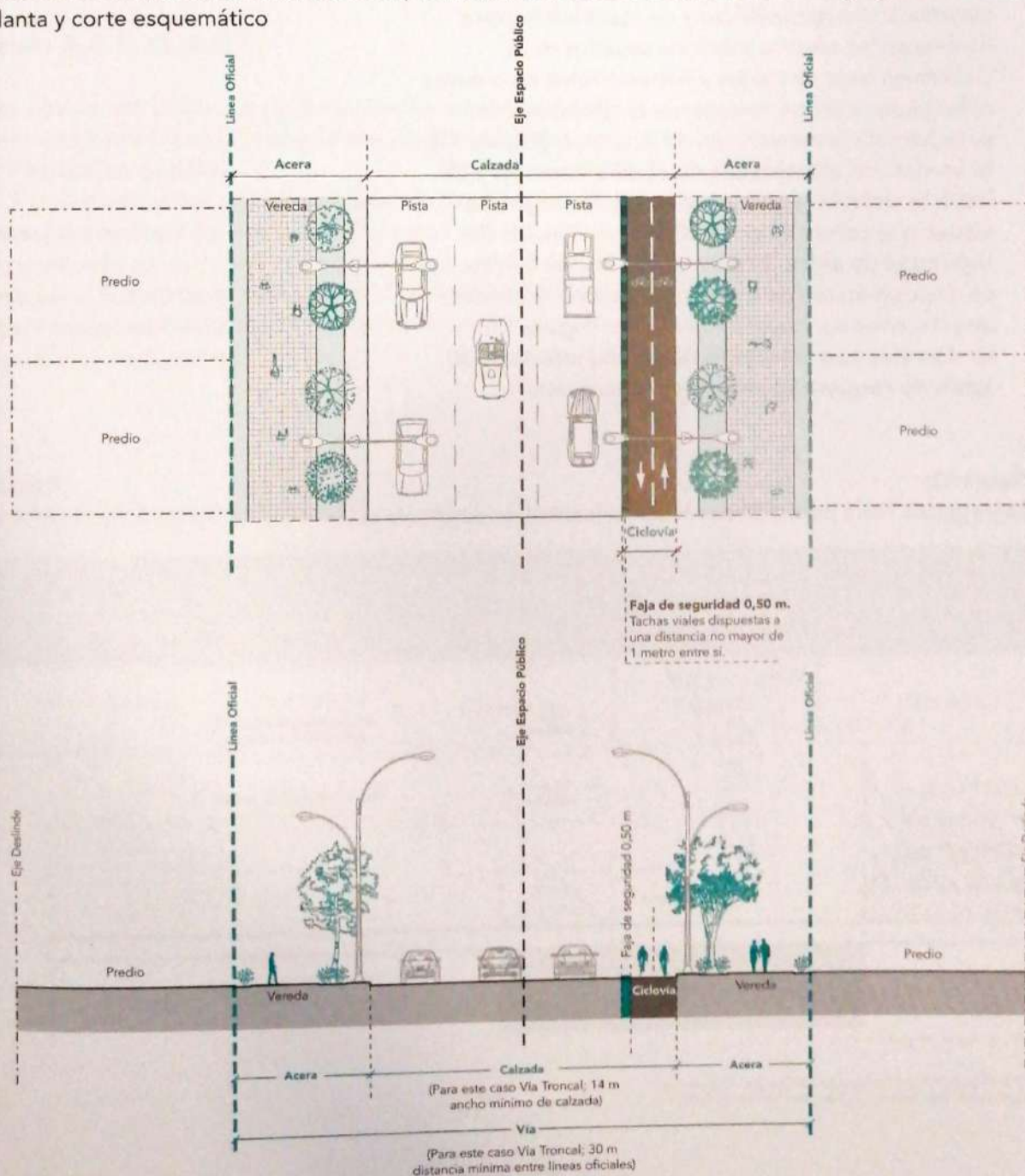
Las **ciclovías** se definirán considerando las siguientes características:

1. Deben formar parte de la calzada de una vía.

Excepcionalmente, cuando se requiera conectar ciclovías, podrán ubicarse en la mediana o en un bandejón, o como parte de la acera, sin afectar la vereda [Figura 10].

Figura 10:

Ciclovía sobre una vía troncal (diseñada para velocidad de 50 a 80 km / requiere segregación física), planta y corte esquemático

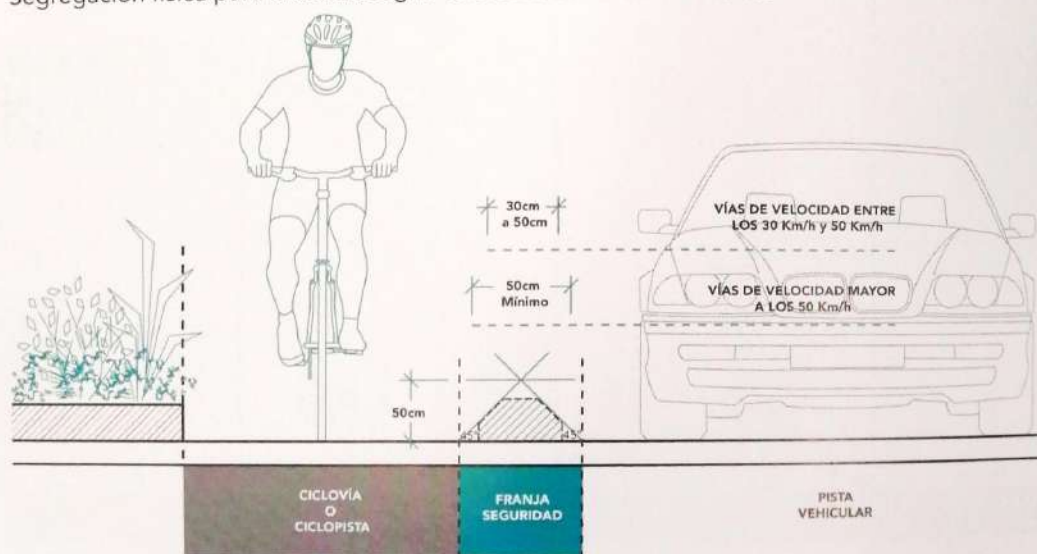


2. Deberán contemplar elementos de segregación según la velocidad de diseño de la vía en que se emplazan, de acuerdo al siguiente detalle:

- a) En vías con velocidades de diseño mayores a 50 km/h la ciclovía requerirá segregación física, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de mínimo 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán elementos separadores que impidan su invasión lateral por vehículos motorizados, pero que permitan su atraveso a los vehículos a energía humana que transitan por la ciclovía. Los separadores deberán inscribirse en una envolvente definida por ángulos de 45° aplicados en los bordes de la franja de seguridad y un plano paralelo al pavimento de la calzada a 50 cm de altura; deberán tener características geométricas y de materialidad que minimicen los efectos sobre los usuarios de la ciclovía en caso de caídas y deberán tener elementos reflectantes y ser preferentemente desmontables, para permitir la mantención de la calzada [Figura 11].
- b) En vías con velocidades de diseño entre 30 y 50 km/h la ciclovía requerirá sólo una segregación visual, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de entre 30 y 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán tachas o tachones viales reflectantes a una distancia no mayor a 1 m entre sí [Figura 11].
- c) Las vías con velocidad de diseño inferior a 30 km/h no requerirán ciclovías segregadas.^[9]

Figura 11:

Segregación física para ciclovías según velocidad de diseño de la vía



[9] Artículo 2.3.2. bis Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

En materia de diseño de ciclovías el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) propuso el año 2015 el manual **Vialidad Ciclo-Inclusiva: Recomendaciones de Diseño**, el cual da cuenta de las consideraciones y nuevos estándares para el diseño de ciclovías, esto a propósito de los lineamientos y objetivos planteados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

PASAJES DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y USO PÚBLICO

Artículo 2.3.3. O.G.U.C

Las vías de uso público para la circulación peatonal, se definirán considerando las siguientes características:

1. Pasajes en general

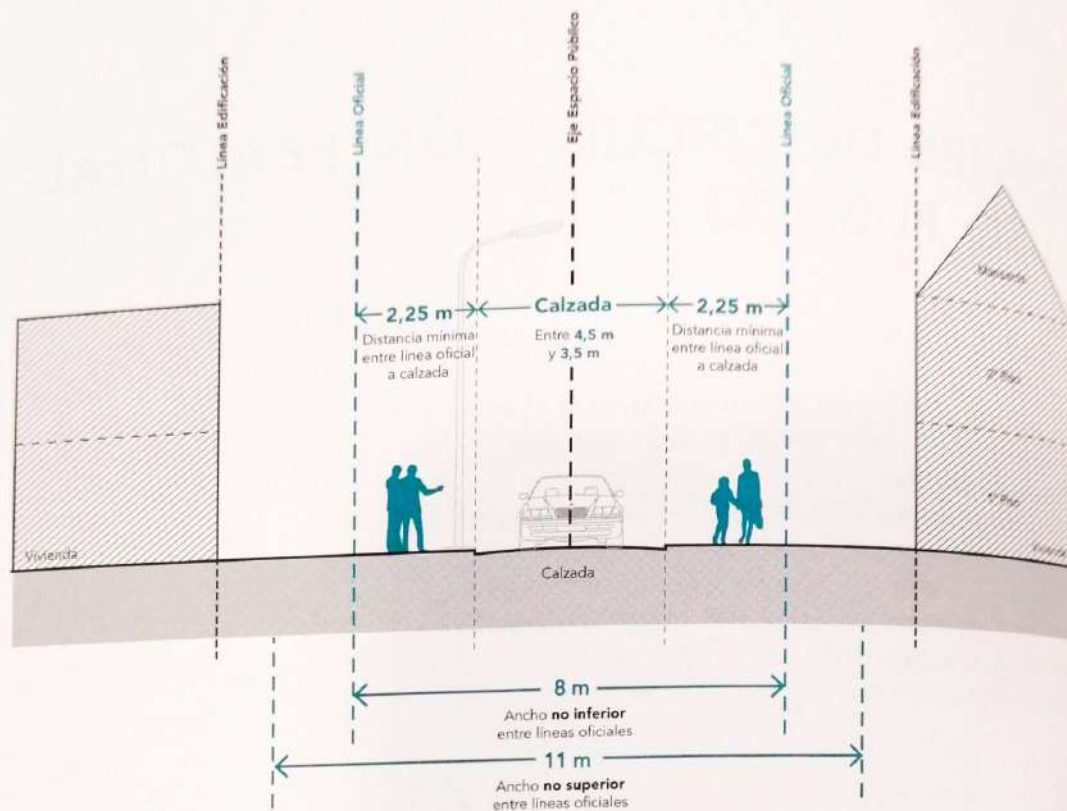
Están **destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos**. Para que una vía sea considerada como pasaje, deberá tener un **ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas oficiales**, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

Tabla 1:

Artículo 2.3.3. O.G.U.C.

Ancho de Vía entre Líneas Oficiales	Ancho de Calzada	Distancia mínima entre Línea Oficial a calzada	Largo máximo Pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

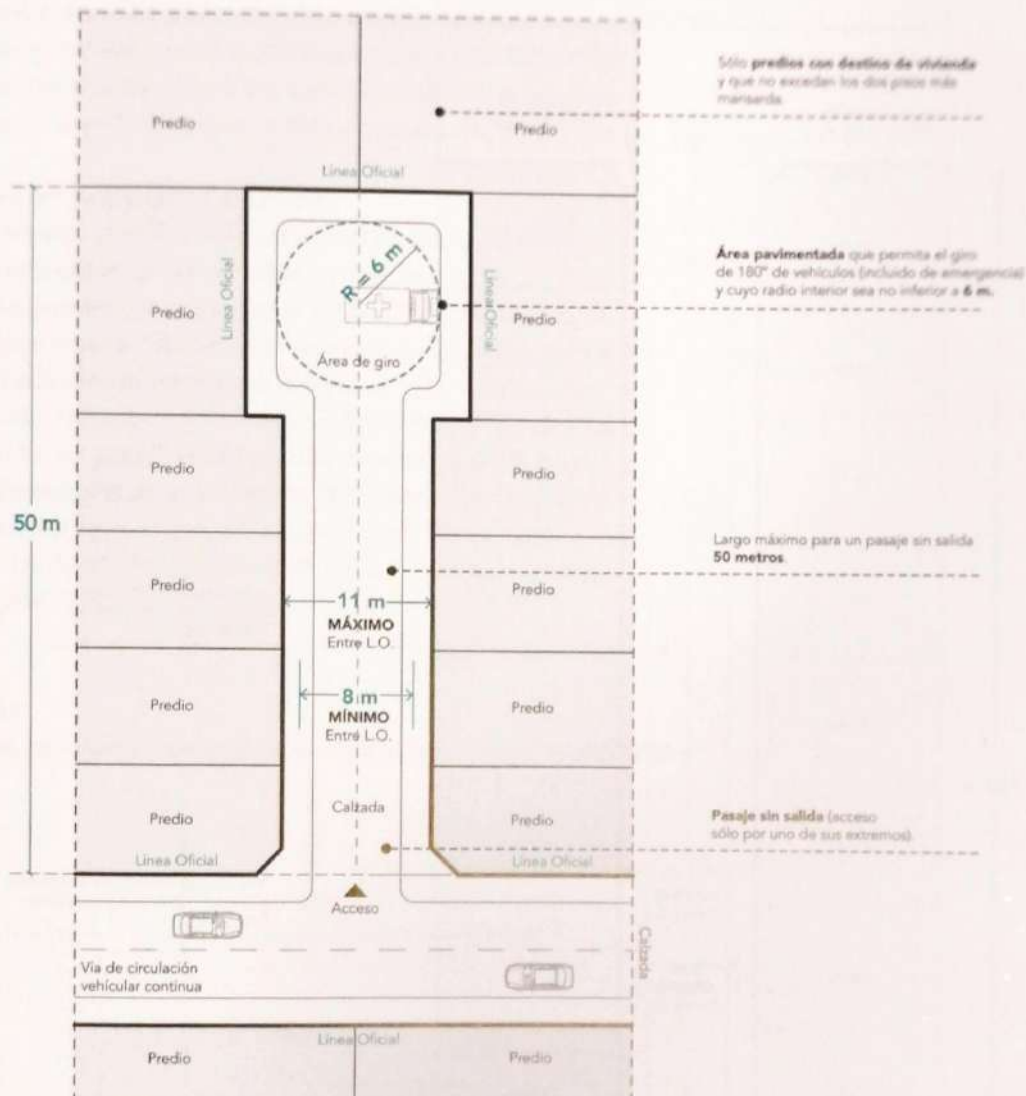
Figura 12:
Pasajes en general, corte esquemático según tabla 1 Artículo 2.3.3 O.G.U.C.



Los **pasajes sin salida** corresponden a aquellos a los cuales se **accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua** y contemplan en el otro extremo una **área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos**, incluidos los de emergencia, cuyo **radio interior no sea inferior a 6 metros** [Figura 13].

Figura 13:

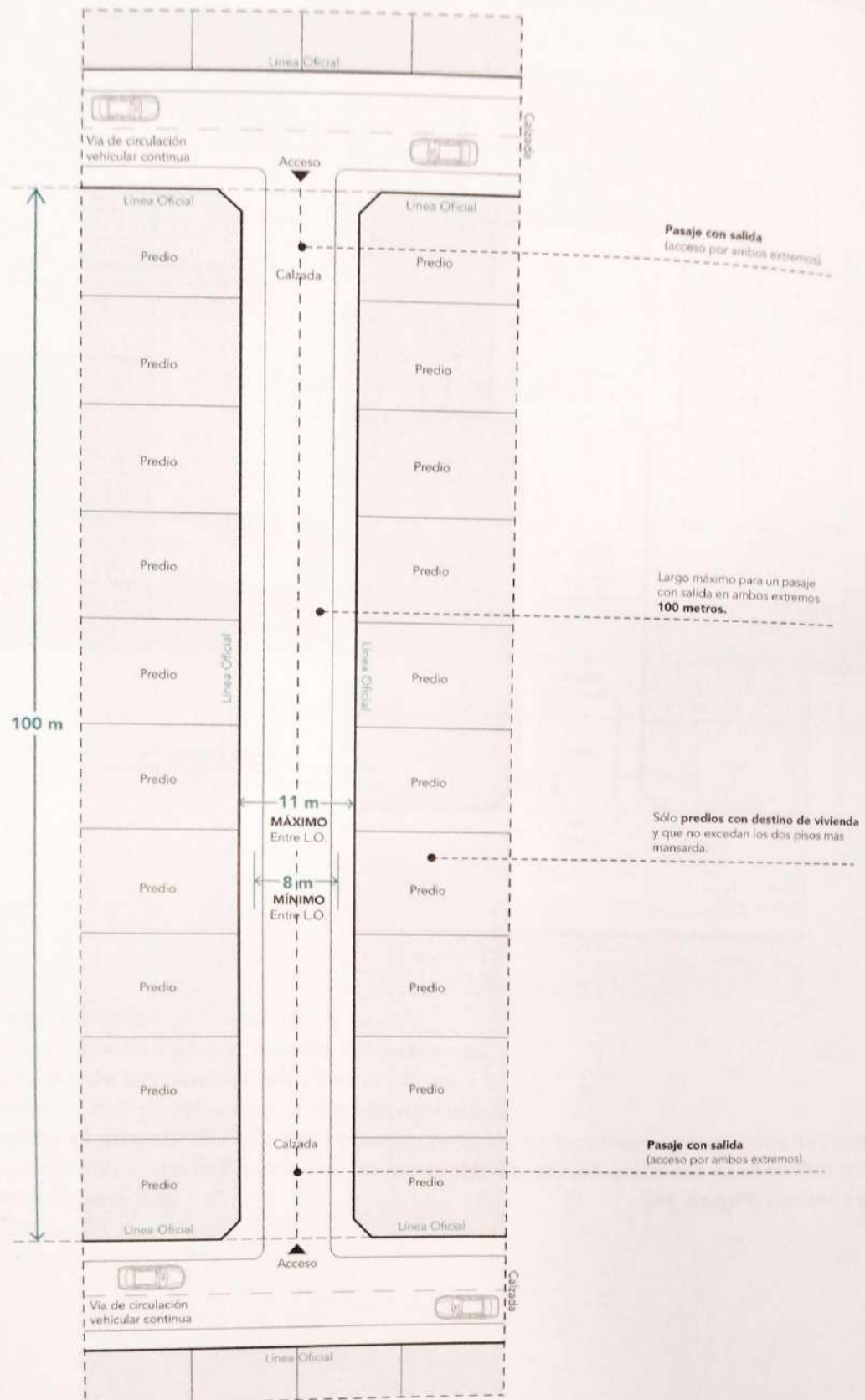
Pasajes sin salida (acceso sólo a predios con destino de vivienda que no excedan los dos pisos de altura más mansarda) basado en tabla 1 Artículo 2.3.3, O.G.U.C.



Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua [Figura 14].

Figura 14:

Pasajes con salida (acceso sólo a predios con destino de vivienda que no excedan los dos pisos de altura más mansarda) basado en tabla 1 Artículo 2.3.3. O.G.U.C.



Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.

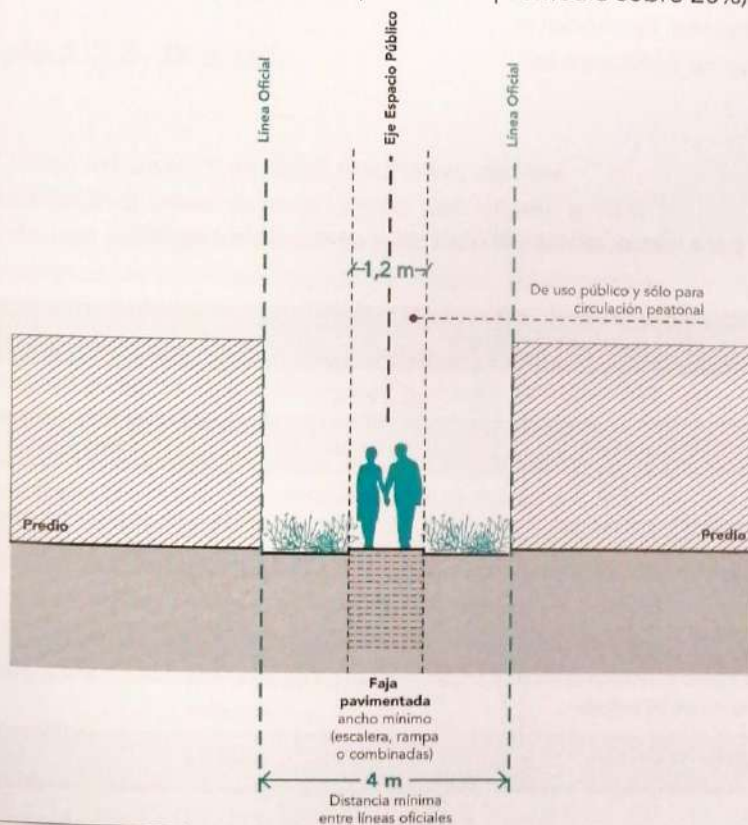
2. Pasajes en pendiente elevada

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 [Figura 15a].

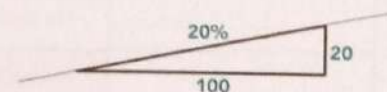
Deben tener pendientes no superiores a 60% para el caso de escaleras y de hasta 15% para las rampas. Donde se requiere encauzar aguas lluvias se deberá consultar badenes longitudinales para su encauzamiento [Figura 15b].^[10]

Figura 15a:

Pasajes en pendiente elevada (pendiente promedio sobre 20%)



Terrenos de pendiente promedio superior a 20%.

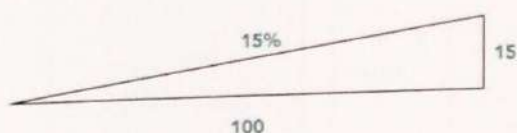


[10] Artículo 2.3.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

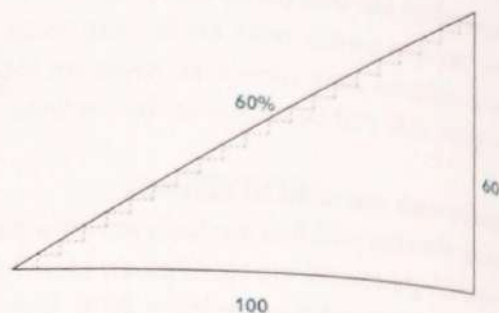
Figura 15b:

Rampas y escaleras en pasajes en pendiente elevada (pendiente promedio sobre 20%)

Diagramas esquemáticos:



Las **rampas** deben tener una **pendiente** no superior a 15%.



Las **escaleras** deben tener una **pendiente** no superior a 60%.

Artículo 2.3.4. O.G.U.C

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:^[11]

Tabla 2:

Ancho mínimo entre líneas oficiales para vías públicas vehiculares y peatonales según Artículo 2.3.4. O.G.U.C.

Desplazamiento	Tipo Vía	Bidireccional	Unidireccional
Vehicular	Vía expresa	50 metros	—
	Vía troncal	30 metros	20 metros
	Vía colectora	20 metros	15 metros
	Vía de servicio	15 metros	15 metros
	Vía local	11 metros	11 metros
Peatonal	Pasajes de 50 metros o más	8 metros	
	Pasajes de menos de 50 metros	6 metros	
	Pasajes en pendiente elevada	4 metros	

[11] Artículo 2.3.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.3.5. O.G.U.C

Los **Planes Reguladores Intercomunales y Comunes** 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.^[12]

Artículo 2.3.6. O.G.U.C

En zonas urbanas, todo **lote resultante de una subdivisión o loteo deberá contar con acceso a una vía de uso público** existente, proyectada o prevista en el Instrumento de Planificación Territorial, **destinada a circulación vehicular**.

Excepcionalmente, en los casos de predios interiores **se podrá aceptar que accedan a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito**, sólo si éstas son asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos en el artículo 2.3.3. de esta Ordenanza y cumplan con las condiciones de accesibilidad para el tipo de uso que se construirá en el predio servido y se ejecuten las obras como si se tratara de una urbanización conforme al artículo 134o de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.^[13]

[12] Artículo 2.3.5. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[13] Artículo 2.3.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.3.7. O.G.U.C

Las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, al efectuar los estudios de la vialidad urbana necesarios para la elaboración de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, considerarán en su calidad de carácter indicativo, las recomendaciones contenidas en el **Manual de Vialidad Urbana, aprobado por D.S. N° 827, de 2008, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, o en el instrumento que lo reemplace, en tanto tales indicaciones **no se contrapongan con esta Ordenanza**.

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.^[12]

Artículo 2.3.10. O.G.U.C

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.^[13]

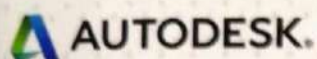
[13] Artículo 2.3.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[14] Artículo 2.3.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

Implemente **BIM** ahora y transforme sus proyectos, desde el diseño a la operación

Los procesos BIM han ayudado a innumerables empresas en diversas industrias a operar de forma más productiva, producir un trabajo de mejor calidad, atraer más talento, y generar nuevos negocios.



AUTODESK[®] ARCHITECTURE,
ENGINEERING & CONSTRUCTION
COLLECTION

AEC COLLECTION

Un conjunto de herramientas BIM
esencial para diseño de edificios,
Infraestructura civil y construcción

R AUTODESK[®]
REVIT[®]

I AUTODESK[®]
INFRAWORKS[®]

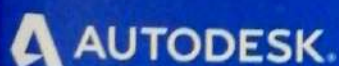
N AUTODESK[®]
NAVISWORKS[®] MANAGE

A AUTODESK[®]
AUTOCAD[®] CIVIL 3D[®]

A AUTODESK[®]
AUTOCAD[®]

AutoCAD Mobile App
3ds Max
ReCap Pro
Rendering
FormIt Pro
Insight
Vehicle Tracking
25 GB Cloud Storage
*Structural Analysis for Revit

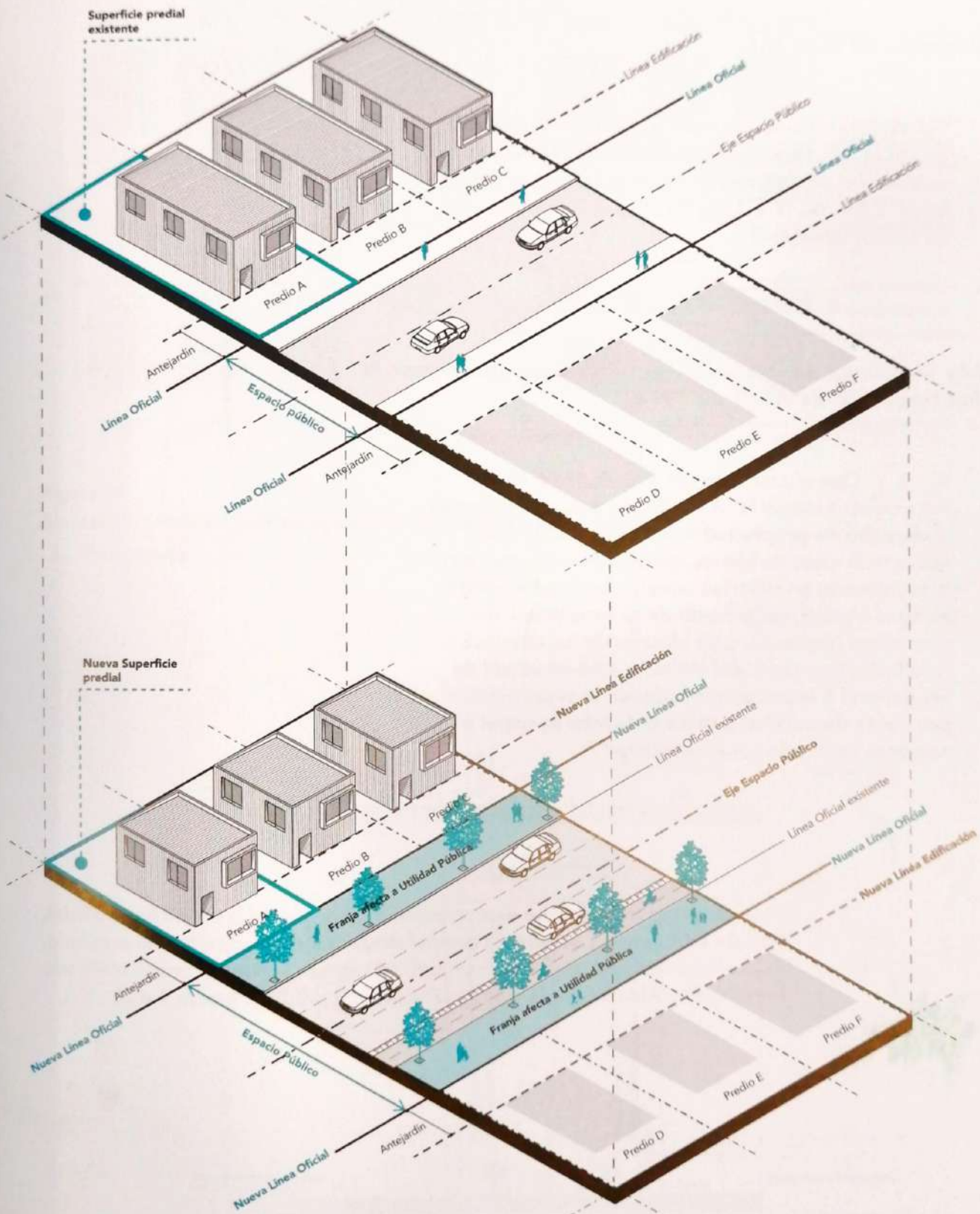
One AutoCAD
Autodesk Rendering
Robot Structural Analysis
Revit Live
Fabrication CADMEP
Advance Steel
Structural Bridge Design
Dynamo Studio



www.sonda-mco.com

B AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA (EXPROPIACIÓN)

ARTÍCULOS: LEY ORGÁNICA DE PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIONES N° 2.186.
Artículos: 28° bis, 59°, 59° bis, 83°, 88°, 90°, 99°, 121°, 125°, 180°
DDU 224 / DDU 277 / DDU 279 (MODIFICADA POR DDU 396) /
DDU 424 / DDU 428
DDU-ESP 009-07 / DDU-ESP 022-07 / DDU-ESP 033-07 /
DDU-ESP 035-07 / DDU-ESP 002-15 / DDU-ESP 005-15



DERECHO A PROPIEDAD

Artículo 83° L.G.U.C.

Las expropiaciones que realicen las municipalidades en virtud de una declaratoria de utilidad pública se sujetarán al procedimiento contemplado en el decreto ley N° 2.186, de 1978, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.^[1]

Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones N° 2.186.- Santiago, 12 de Abril de 1978.

1.- Que el precepto del artículo 1°, N° 16, del Acta Constitucional N° 3, asegura a todas las personas el **derecho de propiedad** en sus diversas especies sobre toda clase de bienes, corporales o incorporeales, prescribiendo en su inciso tercero que **"nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae, o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social o nacional, calificada por el legislador"**.^[2]

Si la propiedad está afecta a expropiación deberá asumir la **nueva línea oficial, línea de edificación y superficie predial** descontando la superficie expropiada. El Certificado de Informaciones Previas (C.I.P.) servirá, además, como Certificado de Número y Afectación de Utilidad Pública del predio [Figuras 1 y 2].

[1] Artículo 83° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[2] Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones N° 2.186.- Santiago, Chile, 12 de Abril de 1978.

Figura 1:

Afectación a utilidad pública (expropiación), planta esquemática

Predios existentes

Predios existentes afectados a utilidad pública

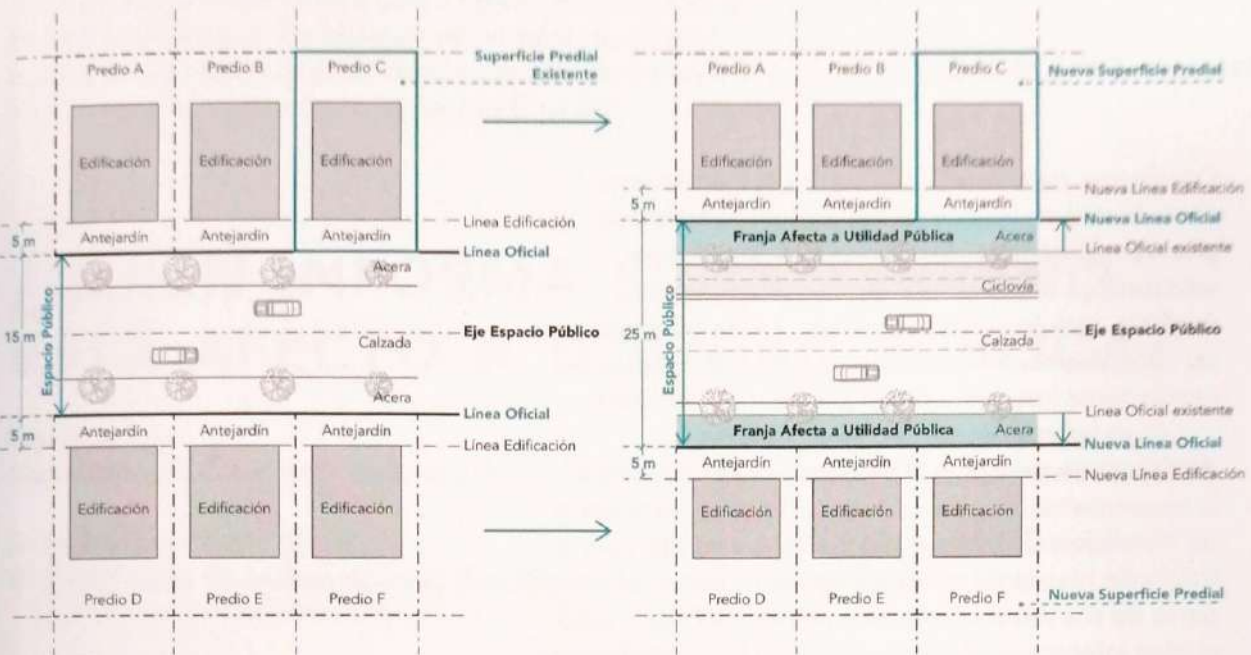
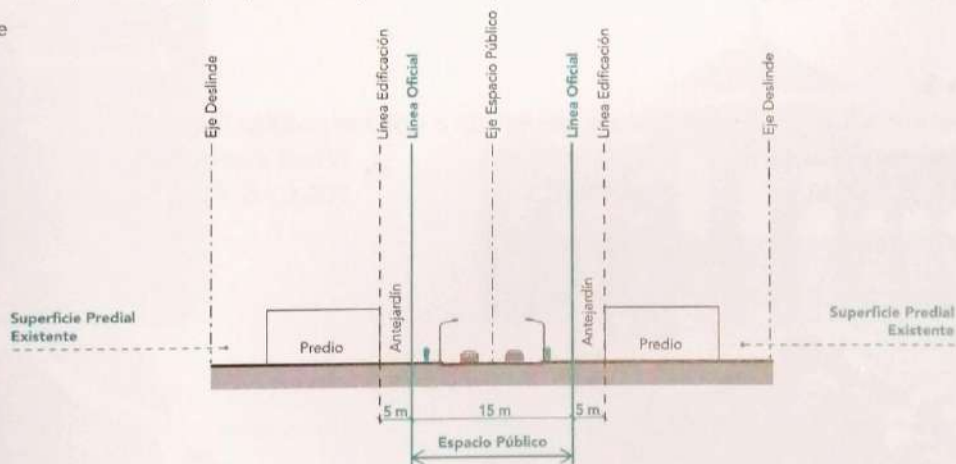


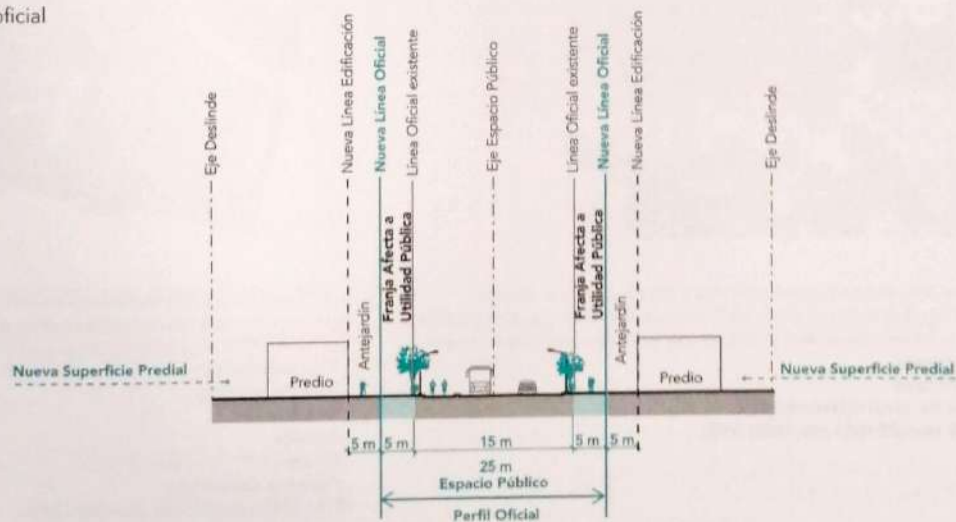
Figura 2:

Afectación a utilidad pública (expropiación), perfiles esquemáticos

Perfil existente



Nuevo perfil oficial



¿QUIÉN DECLARA? NIVELES DE COMPETENCIA

Artículo 59° L.G.U.C.

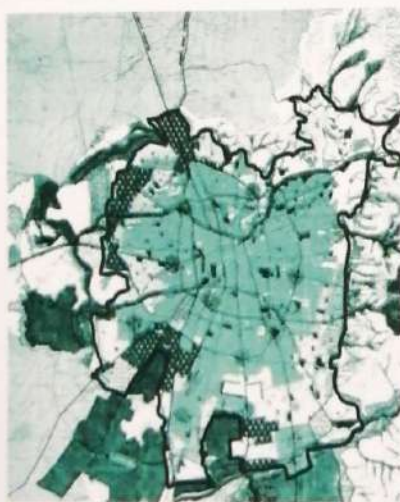
Decláranse de utilidad pública todos los terrenos consultados en los planes reguladores comunales, **planes reguladores intercomunales y planes seccionales** destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, en las áreas urbanas, así como los situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

Los **propietarios de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública** podrán solicitar a la municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afecta a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes [Figura 3].^[3]

Figura 3:

Competencia para la declaración de afectación a utilidad pública (expropiación)

● **Nivel Intercomunal**
P.R.I. & P.R.M.



Los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos son los instrumentos que les compete la definición de afectación a utilidad pública en áreas urbanas y de extensión urbana para las siguientes situaciones:

- Vías expresas
 - Vías troncales
 - Parques de nivel intercomunal
- DDU 279 (modificada por DDU 396)

● **Nivel Comunal**
P.R.C. & Plan Seccional



Los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales son los instrumentos que les compete la definición de afectación a utilidad pública en áreas urbanas para las siguientes situaciones:

- Vías colectoras
 - Vías de servicio
 - Vías locales
 - Pasajes
 - Plazas
 - Parques comunales
- DDU 279 (modificada por DDU 396)

Artículo 28° bis L.G.U.C.

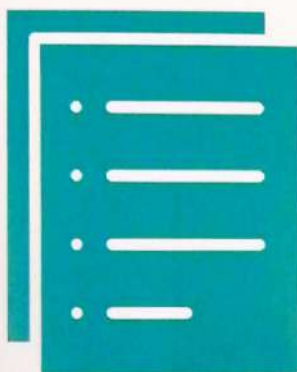
A través de planos de detalle podrá fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen.^[4]

¿QUIÉN INFORMA SI UN TERRENO ESTÁ AFECTO A UTILIDAD PÚBLICA?

Figura 4:

Organismos y/o documentos que informan la afectación a utilidad pública de un predio (expropiación)

- **Municipalidades (DOM)**
- **Certificado de Informaciones Previas**
Contiene las Normas Urbanísticas
- **Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo**



El CIP identificará si una propiedad está afectada a utilidad pública según lo estipulado en el art. 1.4.4. en sus puntos:

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



Organismos que informan:

Los propietarios de terrenos afectados a declaratoria de utilidad pública podrán solicitar a la **municipalidad o a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo**, según corresponda, que a través de planos de detalle se grafique con exactitud la parte de sus terrenos afectada a utilidad pública cuando el plan intercomunal o comunal no lo haya establecido, debiendo tales planos aprobarse dentro de los seis meses siguientes.

Art. 59° LGUC

Artículo 59° bis L.G.U.C.

Entretanto se procede a la expropiación o adquisición de los terrenos a que se refiere el artículo precedente, la parte afectada del inmueble estará sujeta a las siguientes reglas:

[3] Artículo 59° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[4] Artículo 28° bis Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

a) Si a la fecha de la declaratoria existieran construcciones, no podrá aumentarse su volumen, salvo para las excepciones que autoriza el artículo 62 de esta ley y siempre que hubieren contado con los permisos respectivos.

No obstante, si producto de un caso fortuito o fuerza mayor las construcciones existentes experimentasen daños que las dejen inutilizables, podrá autorizarse su reconstrucción hasta completar el volumen de la edificación que existía previamente, siempre que ésta hubiere contado con los permisos respectivos. Con todo, tratándose de viviendas podrá aumentarse el volumen o reconstruirse hasta dos pisos, conforme a lo señalado en la letra siguiente.

b) Si a la fecha de la declaratoria no existieran construcciones, sólo se admitirá la edificación de una vivienda de hasta dos pisos de altura en los lotes recepcionados a la fecha de la declaratoria, conforme a las reglas que establezca la Ordenanza General. Construida ésta, quedará sujeta al régimen de la letra precedente. En las referidas viviendas se permitirán las actividades que admite el artículo 162 de esta ley.

c) Excepcionalmente, la Dirección de Obras Municipales podrá permitir otras construcciones o alteraciones en las construcciones existentes, en los términos y con las limitaciones prescritos en el artículo 121.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las limitaciones establecidas en otras disposiciones de esta ley o en otras leyes.^[5]

CASOS APLICADOS DE EXPROPIACIÓN

Ejercicio de aplicación: Predio afecto a utilidad pública

Según la Tabla 1, el predio está afecto a utilidad pública con un ensanche vial asimétrico. Se requiere determinar la nueva línea oficial, nueva línea edificación, m² de superficie afecta a expropiación y nueva superficie predial [Tabla 1 y Figura 5]:

Tabla 1:

Líneas Oficiales y Afectación a Utilidad Pública

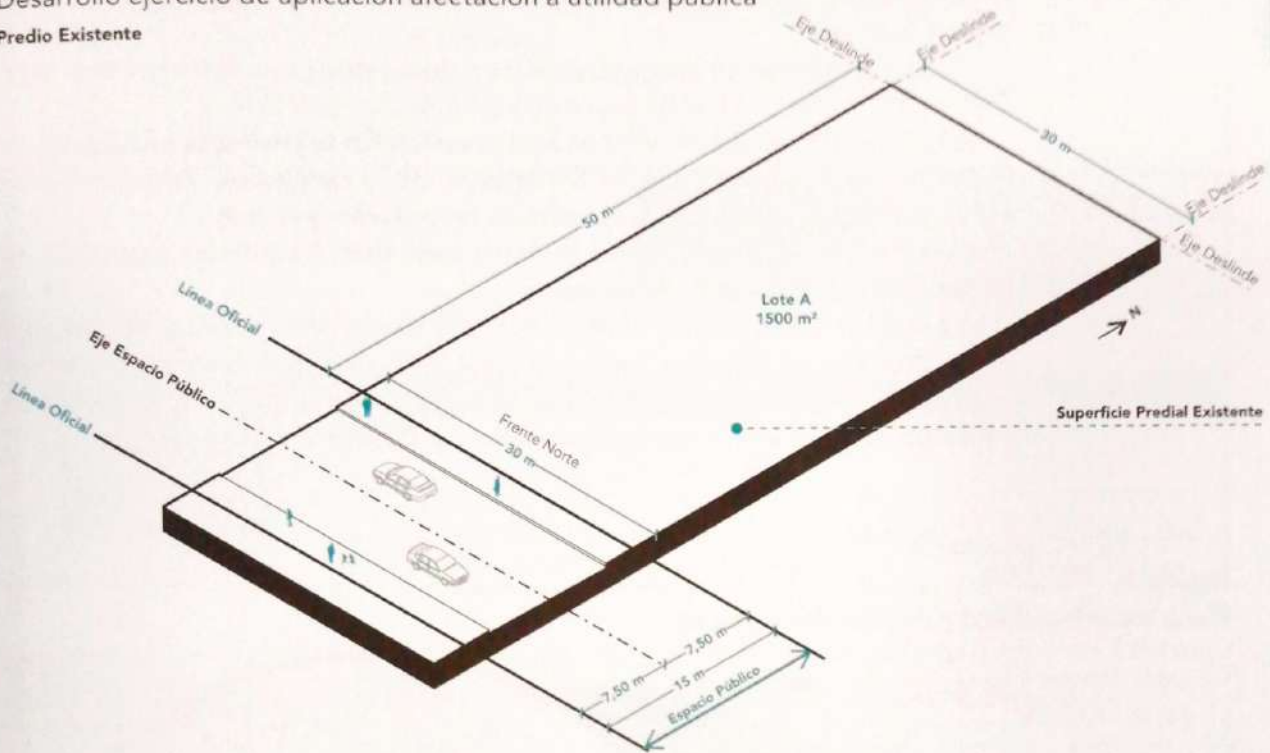
Afectación a Utilidad Pública	Perfiles		Observaciones
Si	Ancho entre Líneas Oficiales		Ensanche en frente norte
	Existente	Propuesto	
	15 m	25 m	

Tabla de ejemplo para aplicación del caso

[5] Artículo 59° bis Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

Figura 5:
Desarrollo ejercicio de aplicación afectación a utilidad pública
Predio Existente

B



Predio existente Afecto a Utilidad Pública

□ Superficie afecta a Utilidad Pública
300 m²

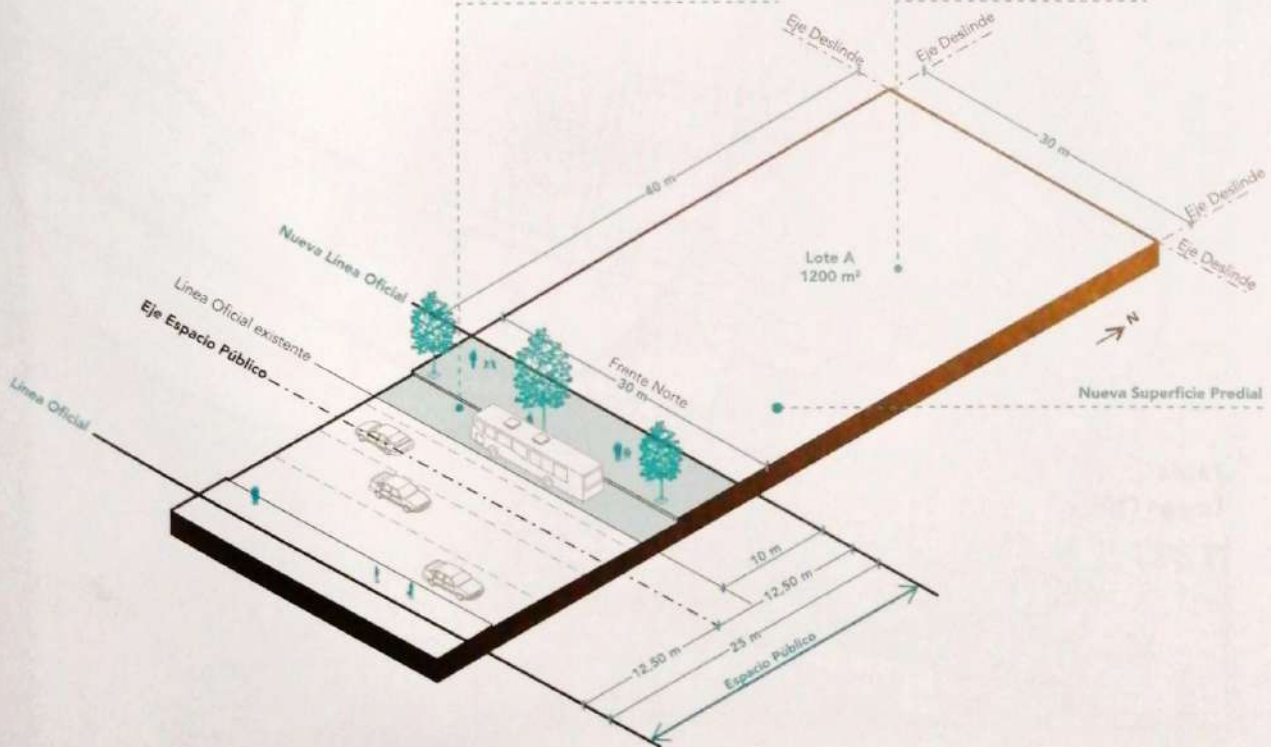
Cálculo Expropiación
 $10,00 \text{ m} \times 30,00 \text{ m} = 300 \text{ m}^2$ de Expropiación

□ Predio existente Afecto a Utilidad Pública

Superficie existente: 1500 m²

Superficie Expropiada: 300 m²

Nueva Superficie predial: 1200 m²



Es necesario verificar si un predio a intervenir está afecto a utilidad pública. Esta condición será indicada en el Certificado de Informaciones Previas de la siguiente forma:

"5.3 La propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública (Art. 59)" - "Si" / "No"

El tipo de vía, antejardín y el/los ancho/s oficial/es entre líneas oficiales serán indicados en el punto 5.2 Líneas Oficiales de dicho certificado. Podrá contener el/los perfiles/es oficiales con los anchos de calzadas y aceras.

La información está contenida dentro del Plan Regulador Comunal, su Ordenanza Local y planos respectivos.

A modo de ejemplo, se incorpora el Plano de Espacio Público y Vialidad del P.R.C. Providencia Figura 6, con una muestra de anchos viales y zonas afectas a utilidad pública. Además, dos cortes explicativos [Figura 7 y 8], según lo señalado en los cuadros de Ordenanza Local, [Tablas 2 y 3].

Figura 6:
Plano espacio público y vialidad (Providencia)

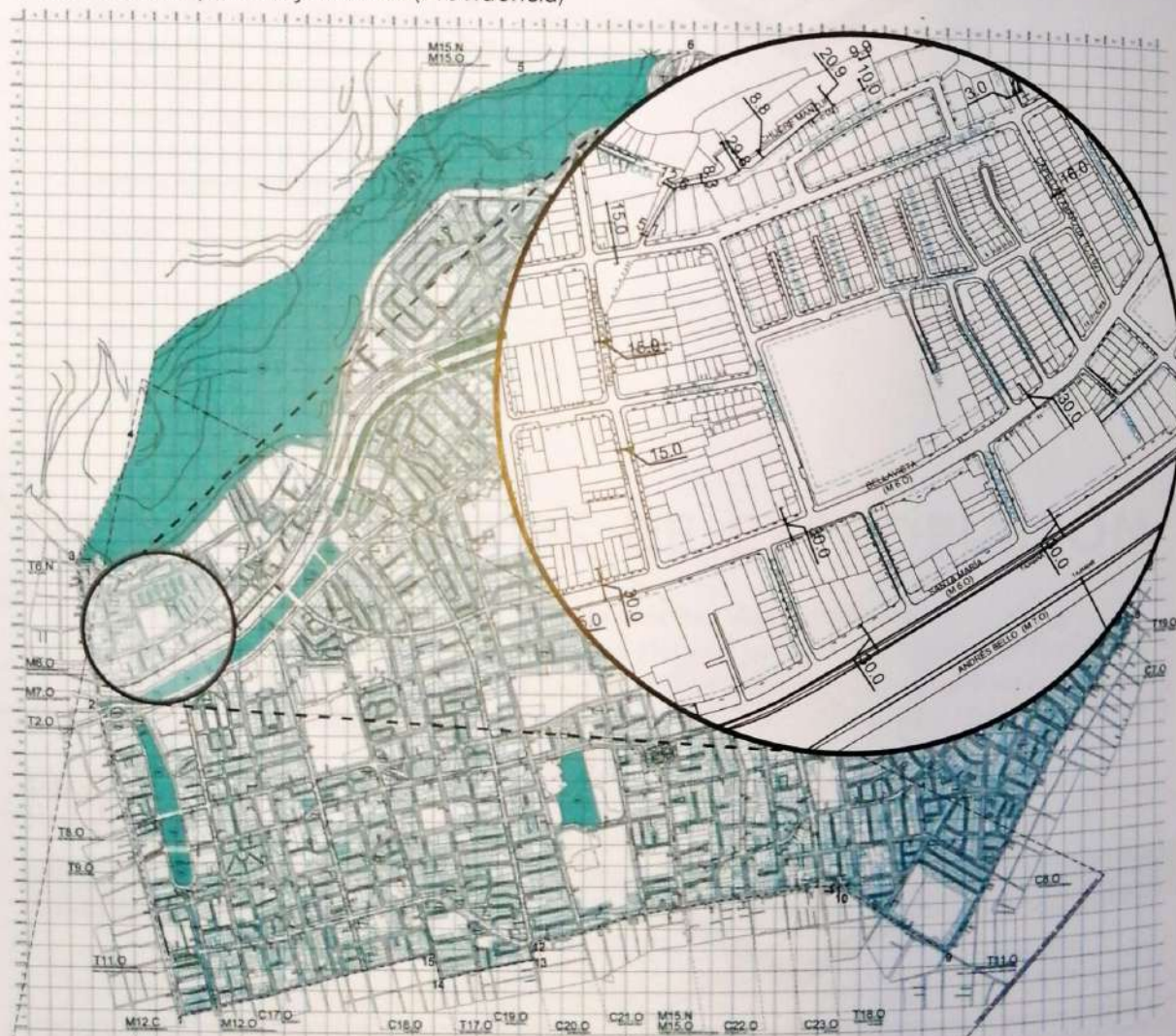


Tabla 2:

Ancho vía existente y propuesta para Bellavista (tramo Pio Nono y Capellán Abarzúa) según Cuadro N°02, Artículo 2.2.03, O.L. P.R.C. Providencia

B

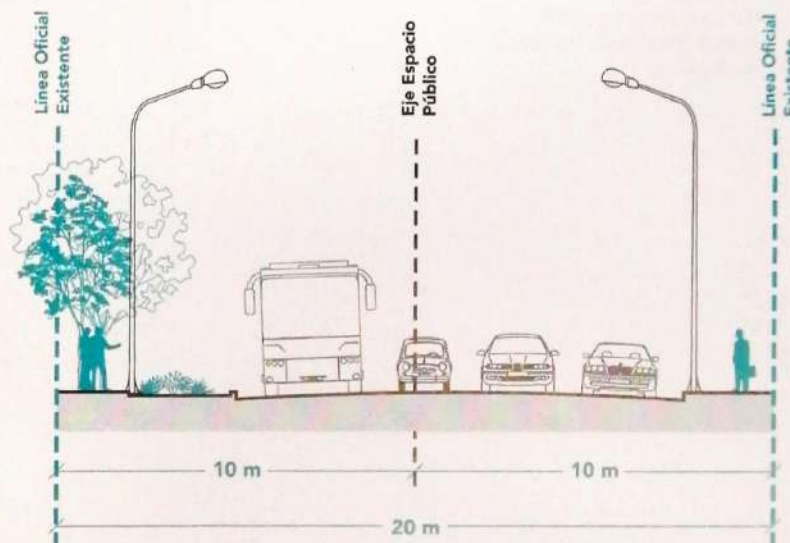
BNUP CUADRO N° 02		RED VIAL COMUNAL ESTRUCTURANTE				
		Clasificación PRMS				
VIAS			PERFILES		OBSERVACIONES	
Código PRMS	Nombre	Tramo	Ancho entre L.O. Existente Propuesto		La afectación en cada predio será solo la necesaria para lograr el perfil propuesto	
EXPRESAS (Sistema Vial Metropolitano, Carreteras de Acceso al Gran Santiago)						
M.6.O Costanera Norte Río Mapocho (Sector Oriente)						
Bellavista	Pio Nono / Capellán Abarzua		20	30	Ensanche en frente norte	
	Capellán Abarzua / Arzobispo Casanueva		20	30	Ensanche variable en ambos frentes	
	Arzobispo Casanueva / Calle del Arzobispo		20	30	Ensanche en frente sur	
	Calle del Arzobispo / Comodoro Arturo Merino Benitez		20	30	Ensanche variable en frentes norte y sur	
Costanera Norte	Pio Nono / Puente Los Saldes		Existente variable		Vía subterránea, ancho existente proyecto MOP	

Figura 7:

Perfil vial esquemático afecto a utilidad pública (expropiación), según Cuadro N° 2, Artículo 2.2.03, P.R.C. Providencia

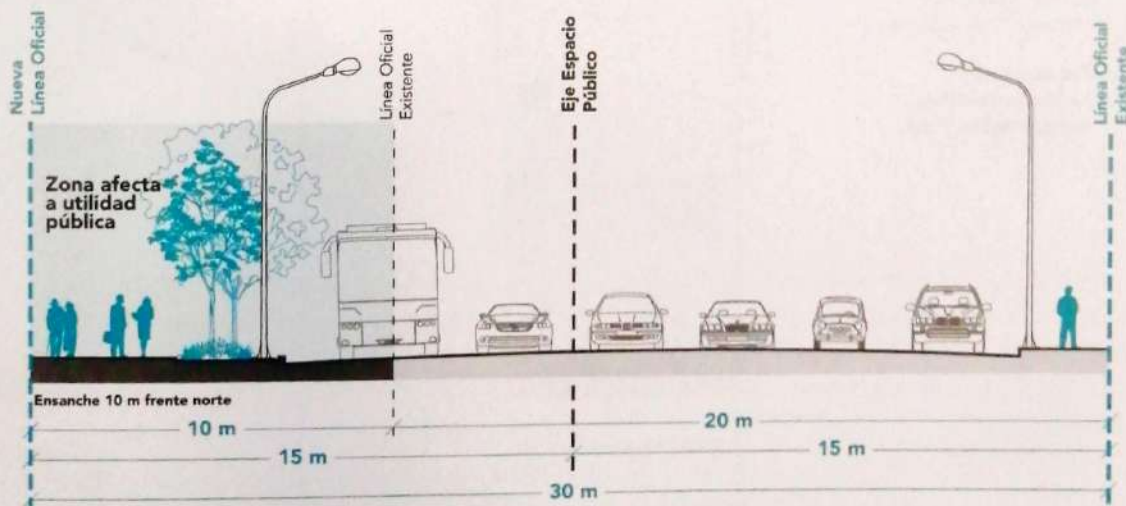
Perfil **Existente**

Av. Bellavista
(tramo Pio Nono / Capellán Abarzúa).



Perfil **Propuesto**

Av. Bellavista
(tramo Pio Nono / Capellán Abarzúa).
Ensanche vial asimétrico de
10 m (frente norte)



Nota: esta zona no cuenta con proyecto de calzadas y aceras por lo tanto, la recreación del perfil se hace con fines ilustrativos.

Tabla 3:

Ancho vía existente y propuesta para José Antonio Soffia (tramo Tobalaba y Hernando de Aguirre) según Cuadro N°03, Artículo 2.2.03, O.L. P.R.C. Providencia

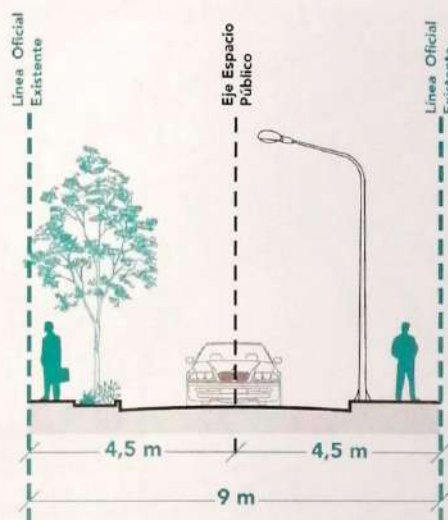
BNUP CUADRO N° 03		RED VIAL COMUNAL ESTRUCTURANTE Clasificación Complementaria PRCP			
VÍAS			PERFILES		OBSERVACIONES La afectación en cada predio será solo la necesaria para lograr el perfil propuesto
Código Comunal	Nombre	Tramo	Ancho entre L.O.		
			Existente	Propuesto	
COLECTORAS COMUNALES - C.c (Sistema Vial Comunal Complementario)					
C. c. 07	San Pio X	Los Leones / Hernando de Aguirre	20	20	-
	Hernando de Aguirre	Tobalaba / José Antonio Soffia	20	25	Ensanche 5.00 mt en ambos frentes
		José Antonio Soffia / San Pio X	25	30	Ensanche 5.00 mt en ambos frentes
	José Antonio Soffia	Tobalaba / Hernando de Aguirre	9	19	Ensanche 5.00 mt en ambos frentes

Figura 8:

Perfil vial esquemático afecto a utilidad pública (expropiación), según Cuadro N° 3, Artículo 2.2.03, P.R.C. Providencia

Perfil Existente

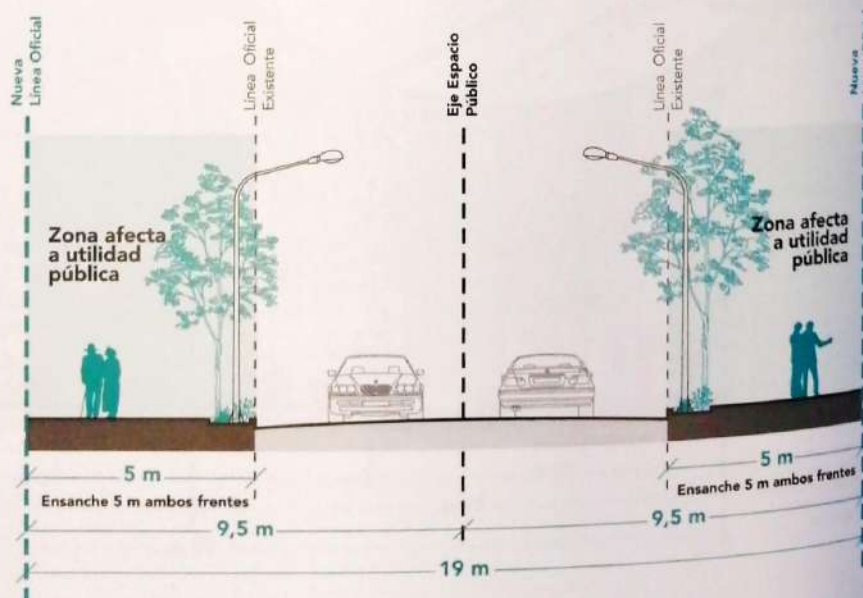
Av. Jose Antonio Soffia
(tramo Tobalaba / Hernando de Aguirre).



Perfil Propuesto

Av. Jose Antonio Soffia
(tramo Tobalaba / Hernando de Aguirre).

Ensanche vial
simétrico de **10 m**
(frente norte y sur)



Nota: esta zona no cuenta con proyecto de calzadas y aceras por lo tanto, la recreación del perfil se hace con fines ilustrativos.

Nota: Los nuevos perfiles propuestos en ambos casos (tras la expropiación) corresponden a ejemplos referenciales de lo señalado en las Tablas 2 y 3. Los anchos de acera y calzada no están especificados en la Ordenanza Local de Providencia, solo se da a conocer el ancho existente y propuesto total entre líneas oficiales. Sin embargo, la información respecto al nuevo perfil de vía afecta a utilidad pública puede ser entregada por la Dirección de Obras Municipales correspondiente.

OPCIONES SOBRE LAS CUALES ACOGERSE

Artículo 121° bis L.G.U.C.

La Dirección de Obras Municipales podrá, previa autorización del municipio, **permitir nuevas construcciones u otras alteraciones** en las construcciones existentes en los terrenos a que se refiere el artículo 59, distintas de las que admite el artículo 59 bis, siempre que **el propietario del inmueble renuncie** por escritura pública a toda indemnización o pago por dichas mejoras u otras obras, cuando posteriormente se lleve a cabo la expropiación. En dicha escritura se fijará el valor de expropiación y el plazo dentro del cual deberá adoptarse la línea oficial, **siendo de su cargo la demolición**. La escritura será inscrita en el Registro de Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces y la renuncia afectará a todos los sucesores del renunciante, a cualquier título, en el dominio del inmueble.

En caso de incumplimiento del interesado, la **Municipalidad podrá desalojar el edificio con el auxilio de la fuerza pública y demolerlo** en la parte que corresponda por cuenta del propietario, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan, hasta el reintegro total de los costos del desalojo y la demolición. Los gastos de la **demolición** y desalojo podrán imputarse al valor de la expropiación.^[6]

[6] Artículo 121° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

C TIPOS DE USO DE SUELO

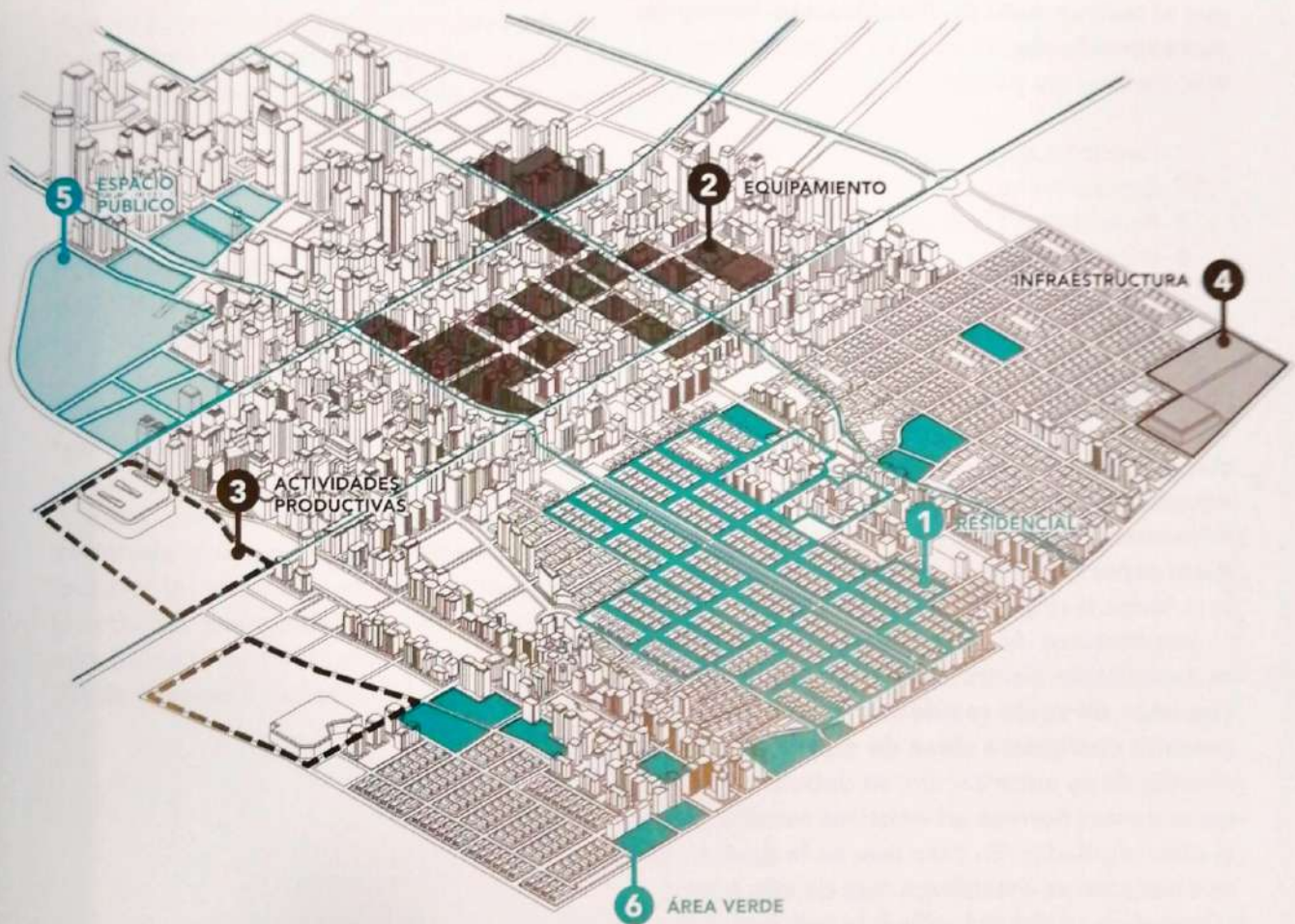
**ARTÍCULOS: 53° / 54° / 55° / 56° / 57° / 58° / 59° / 60° / 61° / 62° / 63° / 64° / 116° / 162° / 166° / 183° / L.G.U.C.
1.1.2. / 2.1.24. / 2.1.25. / 2.1.26. / 2.1.27. / 2.1.28. / 2.1.29. / 2.1.30. / 2.1.31. / 2.1.33. / 2.1.36. O.G.U.C.
DDU 194 / DDU 234 / DDU 364 / DDU 376 / DDU 423
DDU-ESP 029-07 / DDU-ESP 045-07 / DDU-ESP 054-07 /
DDU-ESP 055-07 / DDU-ESP 083-07 / DDU-ESP 011-08 /
DDU-ESP 023-08 / DDU-ESP 010-09 / DDU-ESP 020-09 /
DDU-ESP 031-09 / DDU-ESP 033-09 / DDU-ESP 034-09 /
DDU-ESP 052-09 / DDU-ESP 030-10**

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 [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].

- ① Residencial
- ② Equipamiento
- ③ Actividades Productivas
- ④ Infraestructura
- ⑤ Espacio Público
- ⑥ Área Verde

[Art. 2.1.24. O.G.U.C.]



Artículo 2.1.24. O.G.U.C

C

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:

- 1.-Residencial.
- 2.-Equipamiento
- 3.-Actividades Productivas.
- 4.-Infraestructura.
- 5.-Espacio Público.
- 6.-Área Verde.

Las **antenas con sus soportes y elementos rígidos** con sus elementos adicionales se entenderán **complementarias a los usos de suelo residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura y área verde**. En el caso del uso de suelo espacio público sólo se podrán localizar donde lo autorice la respectiva Municipalidad.

Los destinos de **salas cuna y jardines infantiles** se entenderán siempre **admitidos en las zonas con usos de suelo residencial y/o en las que se permita cualquiera clase de equipamiento**. Para efectos de su autorización, se deberá cumplir con las restantes normas urbanísticas establecidas en el plan regulador. En caso que en la zona en que se emplacen se establezca más de una norma urbanística se deberá aplicar la más restrictiva.^[1]

[1] Artículo 2.1.24. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

1. RESIDENCIAL

Artículo 2.1.25. O.G.U.C

C

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 **[Figura 1]**.

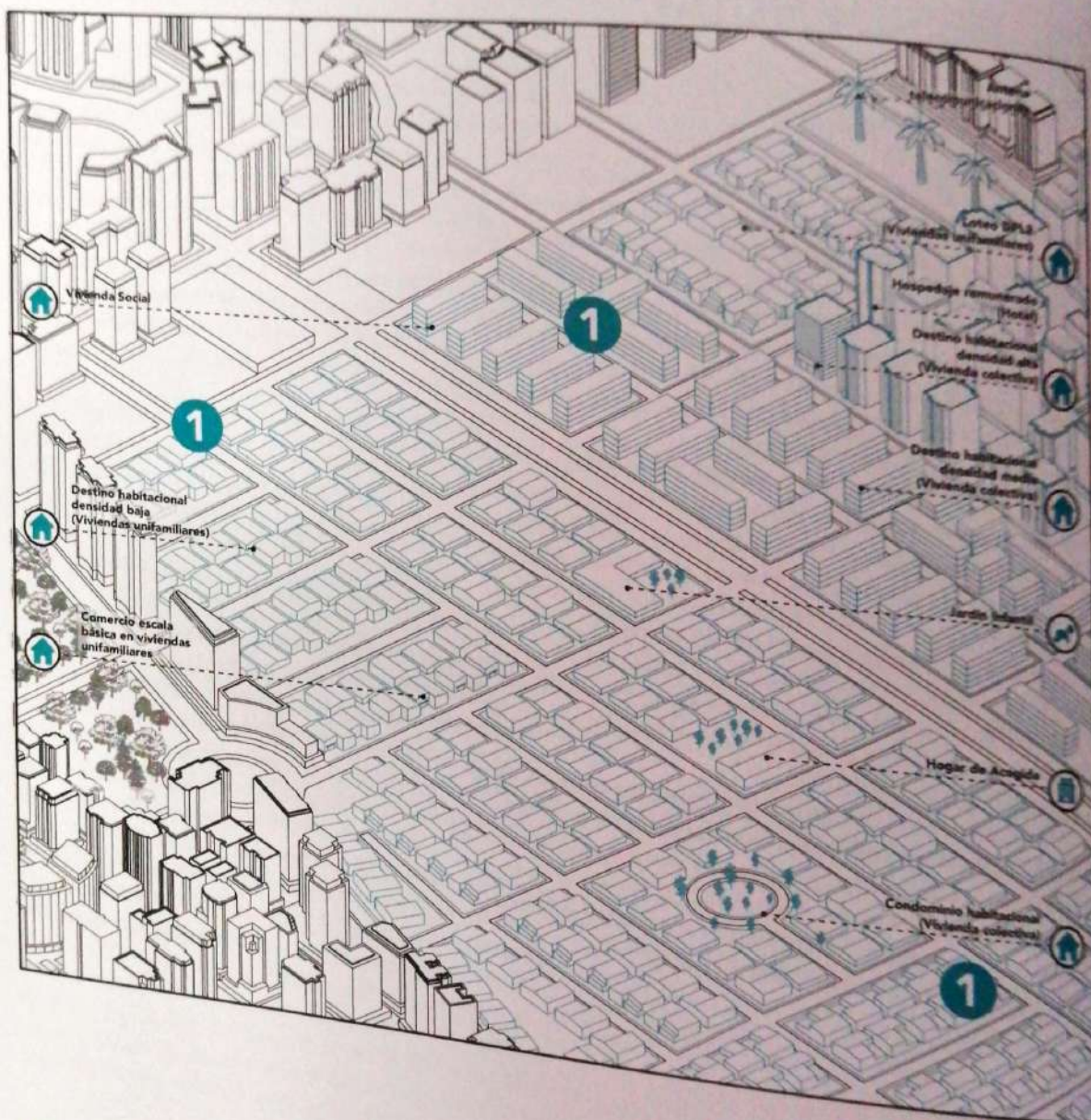
Cuando los Instrumentos de Planificación Territorial existentes se refieran a uso de vivienda o habitacional, éstos se asimilarán al uso Residencial que señala este artículo.

En los predios ubicados en **zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida**. En estos casos, la superficie construida total de las **viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.**^[2]

[2] Artículo 2.1.25. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 1:

1 RESIDENCIAL



1- Clases de usos residencial (síntesis art. 2.1.25 O.G.U.C.)



Vivienda: edificios de departamentos, casas, conjuntos habitacionales.
Conjuntos de viviendas podrán consultar: lavandería, gimnasio, piscina, guardería infantil o similares.



Viviendas podrán consultar: Pequeños comercios, Industrias artesanales, ejercicios de actividad profesional, de menores, de estudiantes.



Local destinado a hospedaje remunerado o gratuito: Hostal, hotel, motel, cabañas, hogar de acogida, residencial.



Jardín Infantil

Artículo 2.1.26. O.G.U.C

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.

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 [Figura 1].

Los Planos Reguladores Comunes podrán establecer porcentajes distintos para tales actividades según las características de cada zona.^[3]

2. EQUIPAMIENTO

Artículo 1.1.2. O.G.U.C

Equipamiento: construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.^[4]

Artículo 2.1.27. O.G.U.C

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 [Figura 2].^[5]

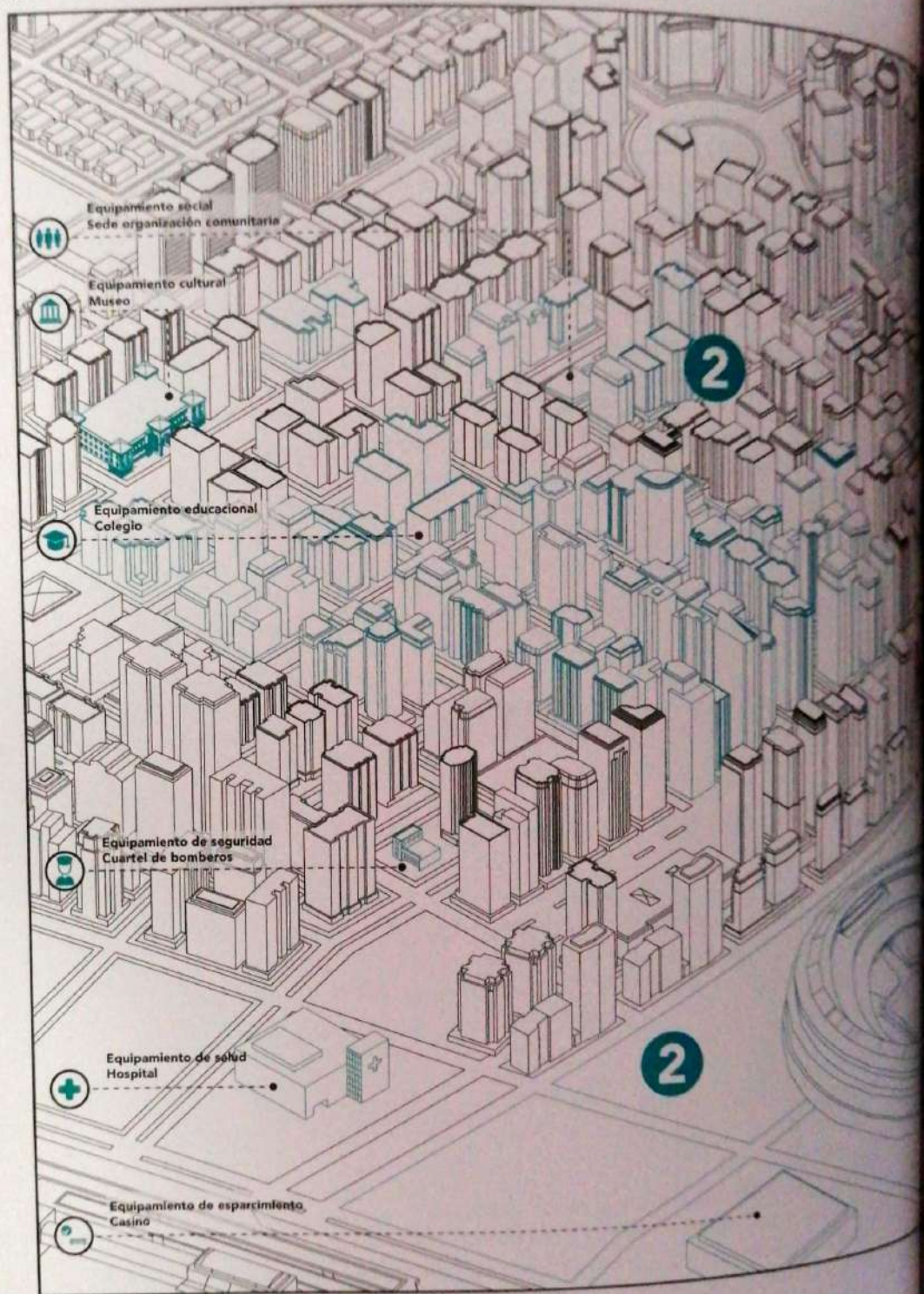
[3] Artículo 2.1.26. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[5] Artículo 2.1.27. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[4] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 2:

2 EQUIPAMIENTO



2- Clases de equipamiento (síntesis art. 2.1.33 O.G.U.C.)



Científico : laboratorio, centro de investigación.



Comercio : almacén, mercado, restaurant, grandes tiendas, etc.



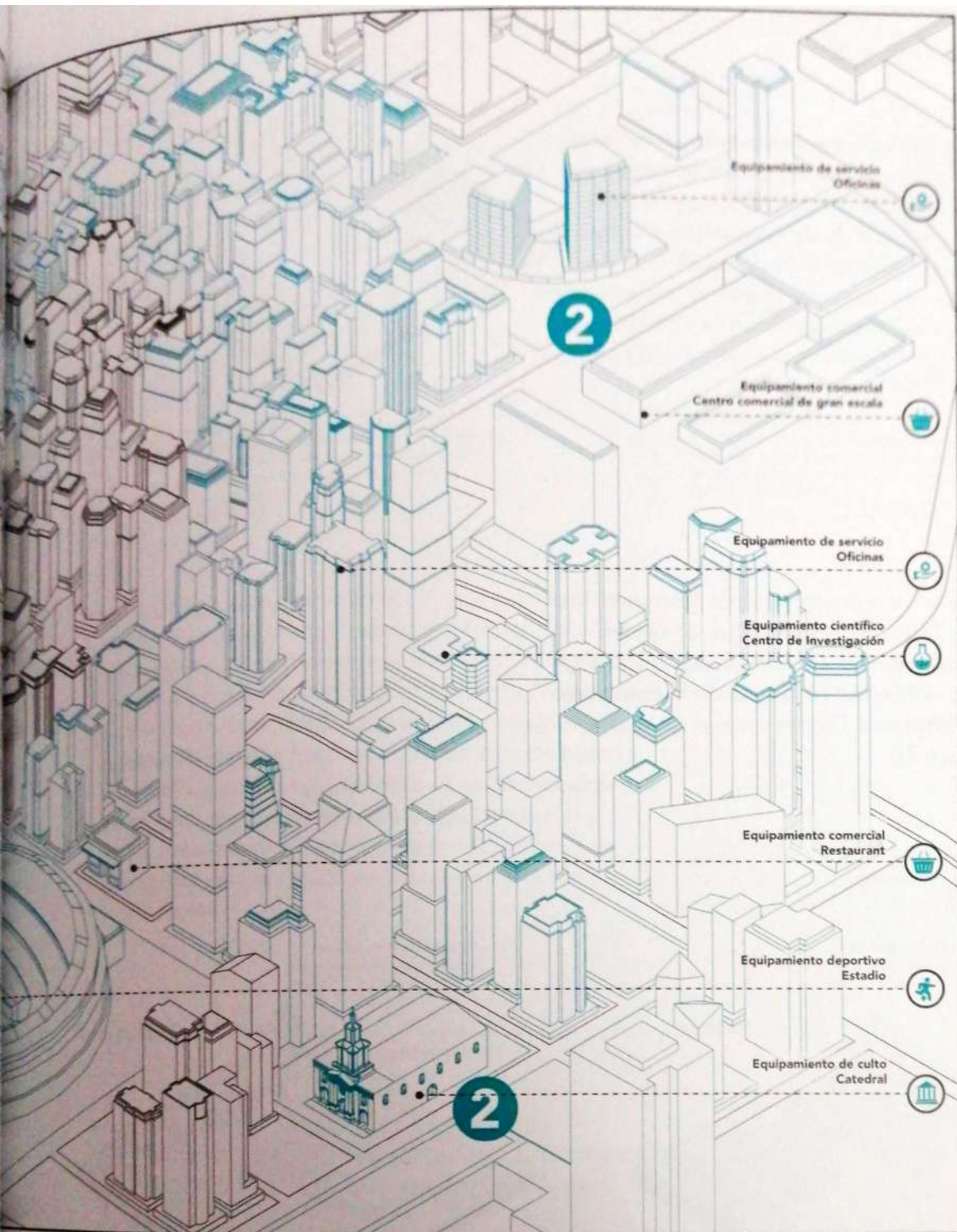
Culto y cultura : templos, catedrales, santuarios, sinagogas, mezquitas, museo, biblioteca, cine, teatro, etc.



Deporte : estadio, gimnasio, club deportivo, canchas, piscina.



Educación : colegios, universidades, jardín infantil.



Esparcimiento : zoológico, casino, parque de entretenimientos.



Salud : posta, hospitales, policlínicos, consultorios, clínicas.



Seguridad : establecimientos de policía, bomberos, cárcel.



Servicios : oficinas, correos, bancos, notaría, centros médicos y dentales.



Social : sede junta de vecinos, sede organización comunitaria.

Artículo 2.1.35. O.G.U.C

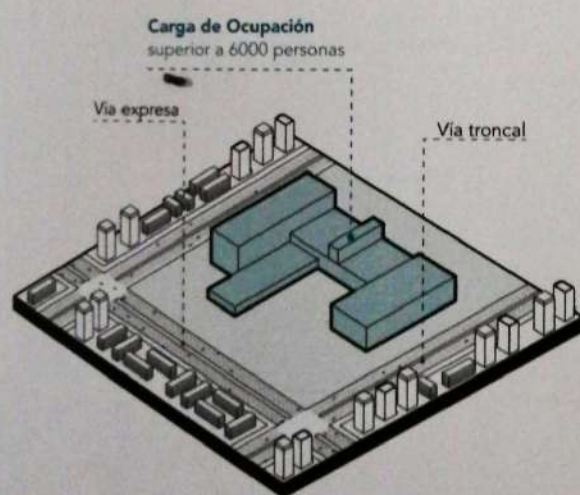
C

Las escalas o niveles de equipamiento se refieren a la magnitud o tamaño de las construcciones con tal destino, de acuerdo al número de personas contemplado según **carga de ocupación** y al **tipo de vía existente que enfrentan**. Para los efectos de lo dispuesto en el presente artículo, se entenderá como vía existente aquella vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.^[6]

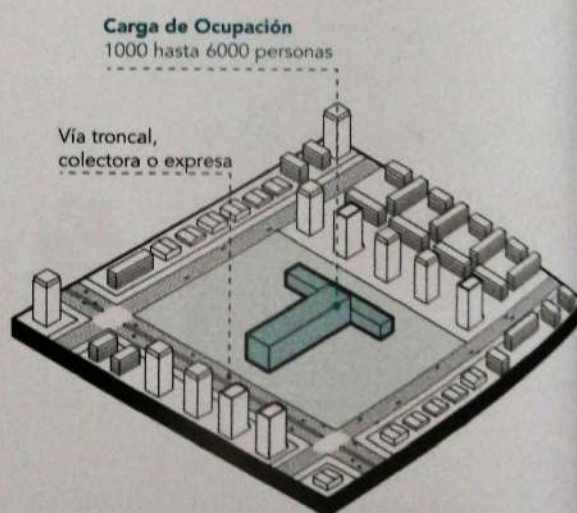
Artículo 2.1.36. O.G.U.C

Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán **cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan**. Dichas escalas son las siguientes [Figura 3]:

Figura 3:
Escalas de equipamiento

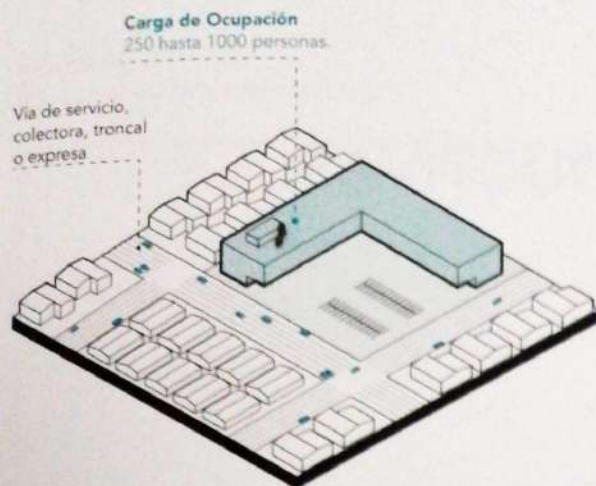


1. Equipamiento Mayor:
El que contempla una **carga de ocupación superior a 6000 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
[Art 2.1.36. OGUC]



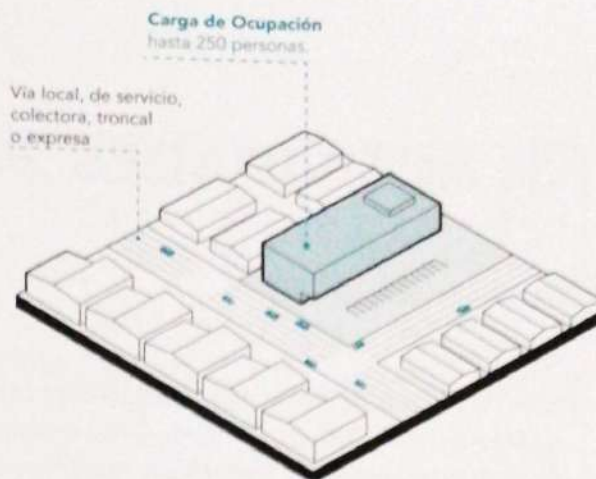
2. Equipamiento Mediano:
El que contempla una **carga de ocupación superior a 1000 y hasta 6000 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
[Art 2.1.36. OGUC]

[6] Artículo 2.1.35 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.



3. Equipamiento Menor:

El que contempla una **carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas. [Art. 2.1.36 OGUC].



4. Equipamiento Básico:

El que contempla una **carga de ocupación de hasta 250 personas** y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas. [Art. 2.1.36 OGUC].

Los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalados en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13 de esta Ordenanza.

Por otra parte, las **Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría**, siempre que se **indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial** y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.^[7]

Artículo 2.1.37. O.G.U.C

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.^[8]

[7] Artículo 2.1.36. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[8] Artículo 2.1.37. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

3. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Artículo 2.1.28. O.G.U.C

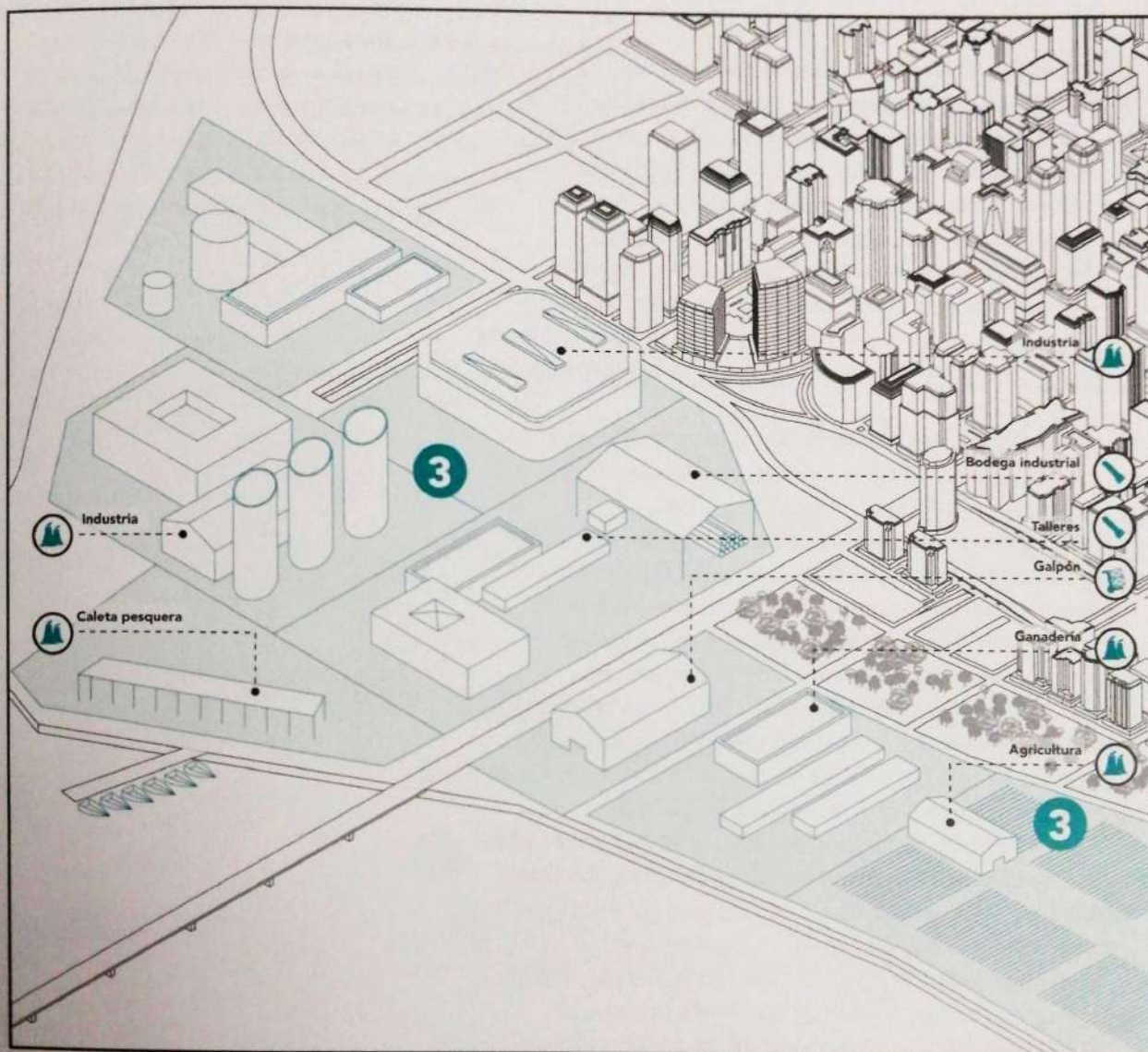
El tipo de uso Actividades Productivas comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como **grandes depósitos, talleres o bodegas industriales**. El Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales y demás disposiciones pertinentes **[Figura 4]**.

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

En aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de esta Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Con todo, el instrumento de planificación territorial que corresponda podrá prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio.^[9]

^[9] Artículo 2.1.28. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 4:

3 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**3- Clases de uso para actividades productivas (síntesis art. 2.1.28 O.G.U.C.)**

-  Industrias
-  Grandes depósitos
-  Talleres o bodegas industriales

Las actividades productivas según la Secretaría Ministerial de Salud pueden ser calificadas como:
Inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas.

4. INFRAESTRUCTURA

Artículo 2.1.29 O.G.U.C

C

El tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a:

Infraestructura de transporte, tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.

Infraestructura sanitaria, tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.

Infraestructura energética, tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

Las **redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios** y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes. El instrumento de planificación territorial deberá reconocer las **fajas o zonas de protección** determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos determinados por dicha normativa [Figura 5].

Para estos efectos se entenderá por **redes y trazados**, todos los **componentes de conducción, distribución, traslado o evacuación**, asociados a los elementos de infraestructura indicados en el inciso anterior.

El Instrumento de Planificación Territorial respectivo definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de esta Ordenanza y demás disposiciones pertinentes. En el área rural de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos, dichas instalaciones o edificaciones estarán siempre admitidas y se sujetarán a las disposiciones que establezcan los organismos competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la ley 19.300 y de lo dispuesto en el artículo 55 del DFL N°458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

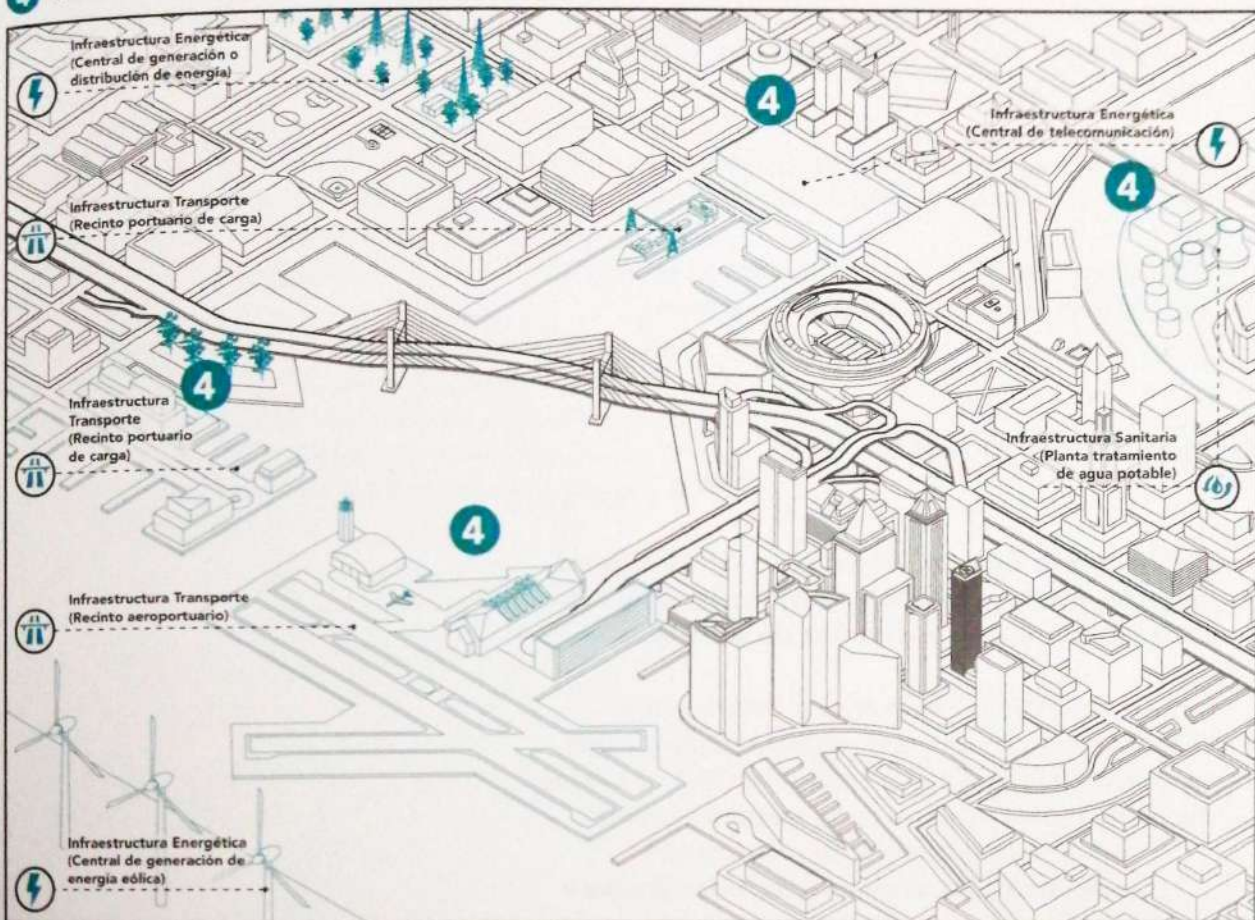
Las instalaciones o edificaciones de este tipo de uso que contemplen un proceso de transformación deberán ser calificadas por la Secretaría Regional Ministerial de Salud respectiva, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4.14.2. de esta Ordenanza.

Las instalaciones o edificaciones de infraestructura en el área rural, requerirán las autorizaciones exigidas para las construcciones de equipamiento conforme al artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, siempre que no contemplen procesos productivos. En caso contrario se considerarán como industria.^[10]

C

Figura 5:

4 INFRAESTRUCTURA



4-Clases de uso para infraestructura (síntesis art. 2.1.29 O.G.U.C.)



Transporte: vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos aeroportuario, recintos portuarios.



Sanitaria: plantas de captación, planta de tratamiento agua potable o servidas, disposición final de residuos, otras instalaciones.



Energética: centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos.

[10] Artículo 2.1.29, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

5. ESPACIO PÚBLICO

C

Artículo 1.1.2. O.G.U.C

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

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

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

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

Vía: espacio destinado a la circulación de vehículos motorizados y no motorizados y/o peatones.^[11]

Artículo 2.1.30. O.G.U.C

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

La Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques a que se refiere el inciso anterior, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

- 1°. Se trate de **edificaciones** con destinos **complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,**
- 2°. El área destinada a estos usos **no sea superior al 5% del total del área verde o parque,** y
- 3°. Se ejecuten o garanticen las **obras paisajísticas** que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

[11] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Se deberá **incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías vehiculares internas** necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las **superficies destinadas a estacionamientos** sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.

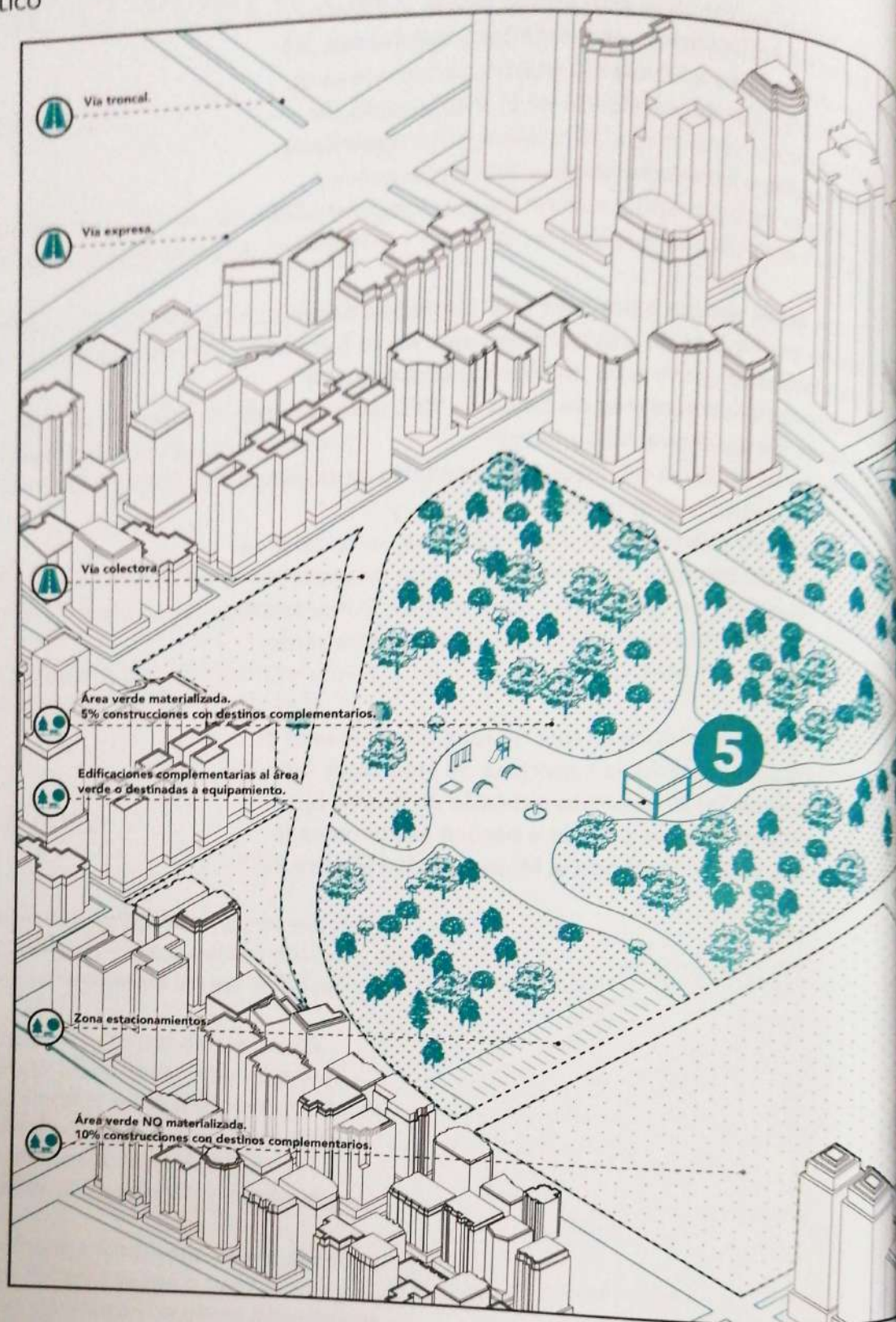
En las **áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público y que no se hubieren materializado** como tales, la **Municipalidad podrá autorizar construcciones de hasta un 10% del total del área verde o parque**, siempre que:

- a) Se trate de las edificaciones señaladas en el numeral 1° del inciso segundo de este artículo, y
- b) Simultáneamente se materialice una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación, conforme a las condiciones de mantención y las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio.

En caso de edificaciones que ocupen íntegramente el porcentaje señalado, la superficie de área verde faltante para completar el requisito indicado en la letra b) se cumplirá en otra área verde o parque existente en la comuna, según disponga la Municipalidad **[Figura 6]**.^[12]

[12] Artículo 2.1.30. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 6:
5 ESPACIO PÚBLICO



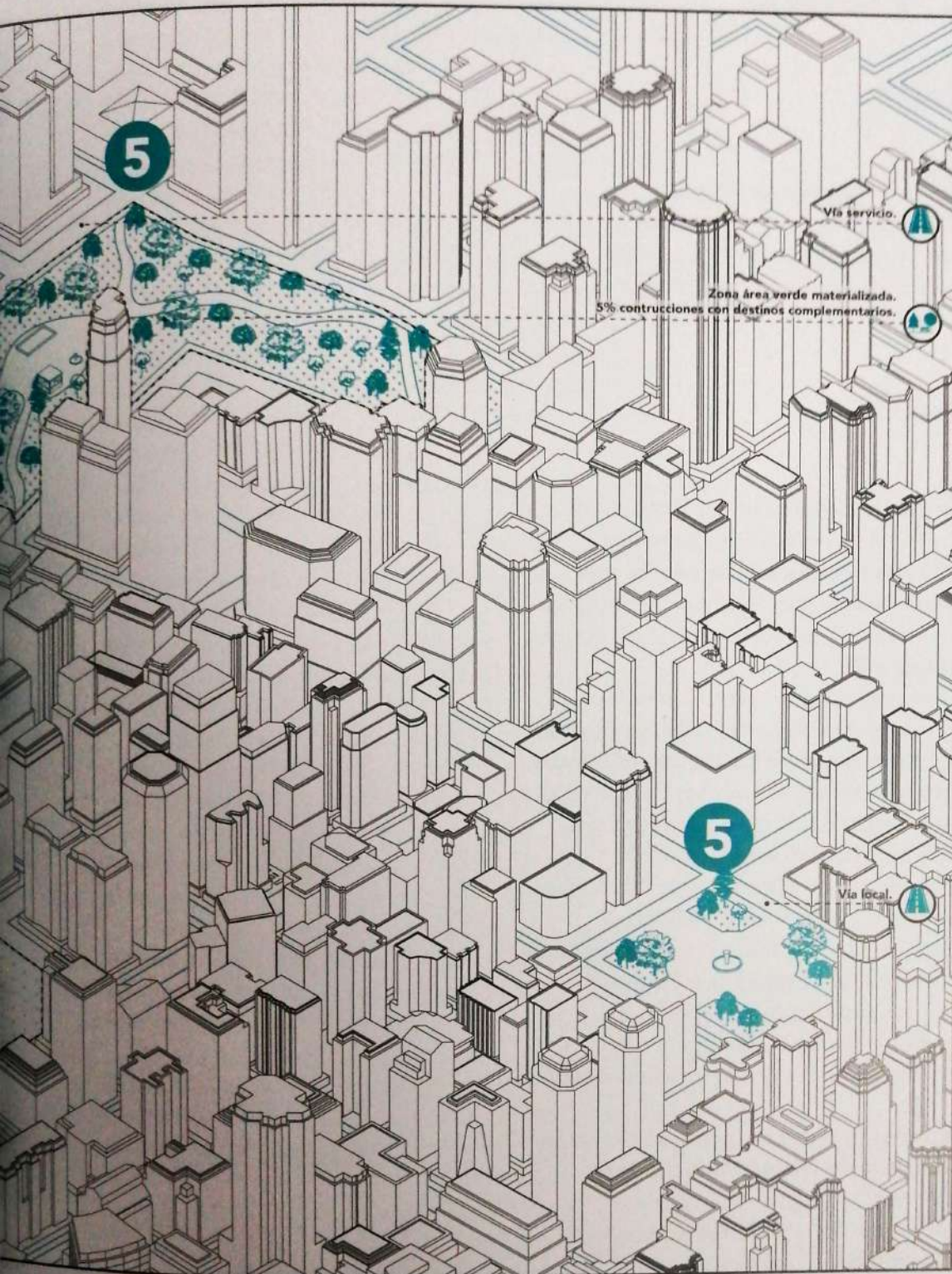
5-Clases de uso de espacio público (síntesis art. 2.1.30 O.G.U.C.)



Sistema vial: vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales.



Parques, plazas y áreas verdes públicas: en su calidad de bienes nacionales de uso público, construcciones complementarias al área verde.



Área verde no materializada: 10% construcciones con destinos complementarios.
Área verde materializada: 5% construcciones con destinos complementarios.

6. ÁREA VERDE

C

Artículo 1.1.2. O.G.U.C

Área verde: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.^[13]

Artículo 2.1.31. O.G.U.C

El tipo de **uso Área Verde** definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los **parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público**, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada **[Figura 7]**.

En las áreas verdes señaladas en el inciso anterior, que no se hubieren materializado como tales, **se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde**, siempre que el área destinada a estos usos **no ocupe más del 20% de la superficie total del predio** destinada a uso área verde en el Instrumento de Planificación Territorial. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial.

Dichas **autorizaciones** al proyecto presentado serán otorgadas por el **Director de Obras Municipales**, previo informe del Asesor Urbanista si lo hubiere, en el caso que las áreas verdes estén definidas en un **Plan Regulador Comunal**. En el caso que el área verde se encuentre definida en un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la autorización al proyecto será otorgada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, previa consulta a la Municipalidad respectiva.

[13] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Una vez obtenida la autorización mencionada en el inciso anterior, las construcciones respectivas deberán obtener permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva, la que podrá otorgarlo en forma conjunta con la autorización cuando corresponda. El proyecto deberá contemplar conjuntamente las edificaciones y el paisajismo que se pretende ejecutar.

Será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto, pero si se tratare de un área verde de carácter metropolitano o intercomunal con una superficie superior a 50 ha, será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie ocupada por las edificaciones, en ambos casos, de acuerdo a un proyecto de paisajismo, el que deberá contemplar al menos la forestación con especies autóctonas o adecuadas al clima de la zona en que se emplaza el proyecto. Las plazas o parques que contemple el proyecto, podrán ser imputados dentro del porcentaje exigido de áreas verdes que se deben materializar en el resto del predio.

Las autorizaciones y construcciones podrán obtenerse y ejecutarse en forma parcial y sucesiva, siempre que la suma de ellas no sobrepase en total, el porcentaje máximo señalado en el inciso segundo precedente. El proyecto se puede localizar concentrado o disperso en el terreno.

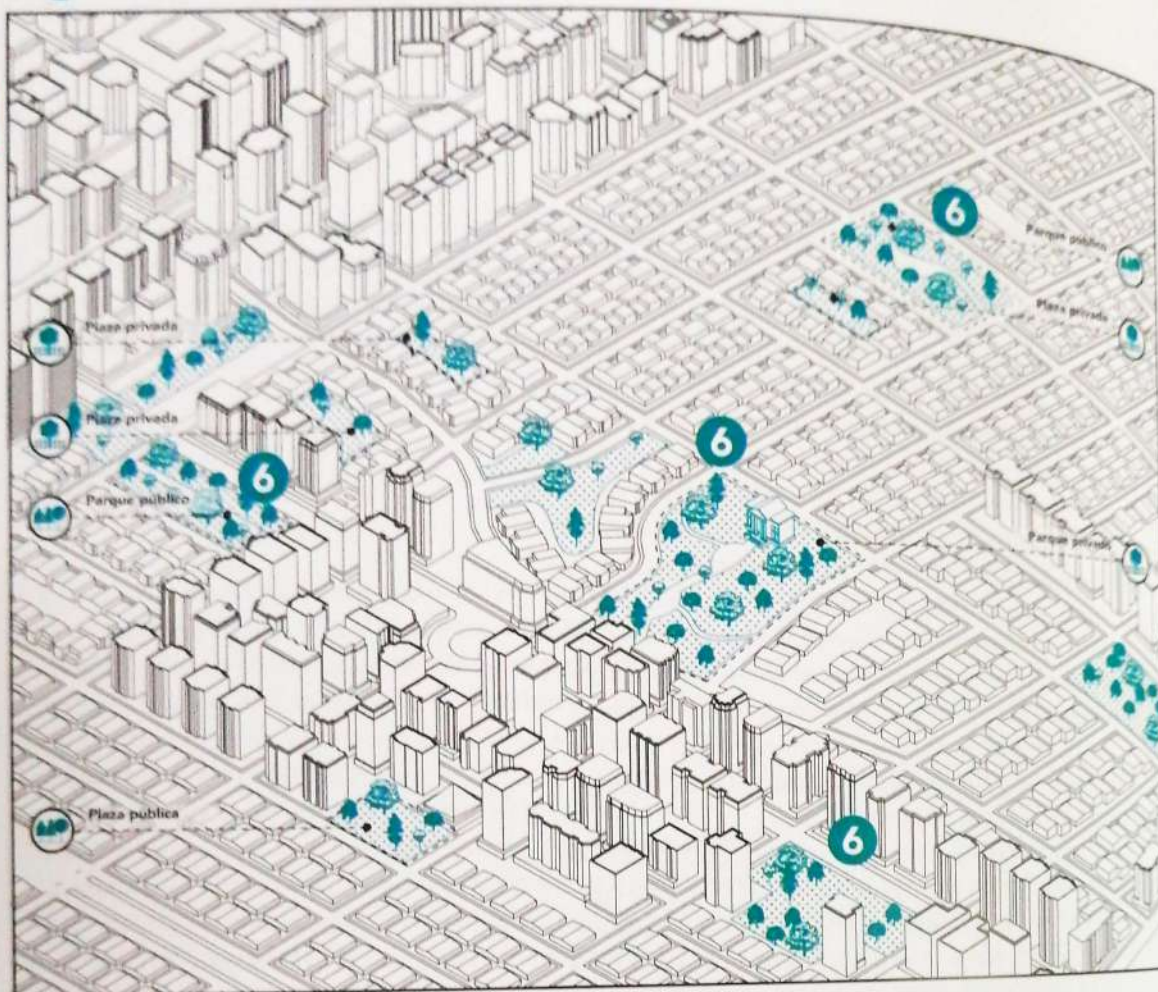
En las áreas verdes a que se refiere este artículo, se **entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.**

Las áreas verdes públicas o privadas señaladas como tales en los Instrumentos de Planificación Territorial sólo podrán ser destinadas a otros usos mediante modificación del respectivo Instrumento de Planificación Territorial.^[14]

[14] Artículo 2.1.31. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 7:

6 AREA VERDE



6-Clases de usos de área verde: (síntesis art. 2.1.31 O.G.U.C.)

Parque, plaza, área libre : No considerados como Bienes Nacionales de uso público. Pueden ser su propietario persona natural, jurídica, pública o privada.



Área verde pública



Área verde privada

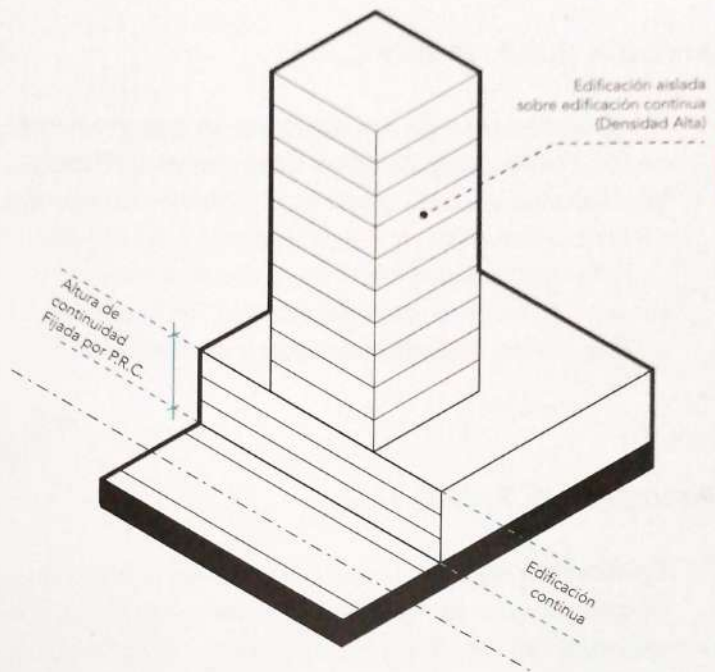
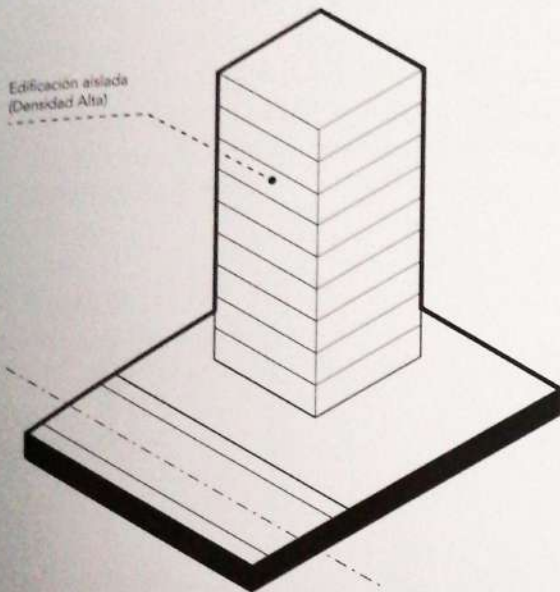
Figura 8:
Cuadro resumen de usos de suelo

USOS DE SUELO		
Residencial	 Vivienda	
	 Hospedaje gratuito o remunerado	
	 Jardín infantil	
Equipamiento	 Científico	Equipamiento mayor Equipamiento mediano Equipamiento menor Equipamiento básico
	 Comercio	
	 Culto y cultura	
	 Deporte	
	 Educación	
	 Esparcimiento	
	 Salud	
	 Seguridad	
	 Servicio	
	 Social	
Actividades productivas	 Industrias	Inofensivas Molestas Insalubres Contaminantes Peligrosas
	 Grandes depósitos	
	 Talleres o bodegas industriales	
Infraestructura	 Infraestructura transporte	
	 Infraestructura sanitaria	
	 Infraestructura energética	
Espacio público	 Sistema vial	Son considerados como Bienes Nacionales de uso público.
	 Plazas, parques y áreas verdes públicas	
Área verde	 Área verde pública	No son considerados como Bienes Nacionales de uso público.
	 Área verde privada	

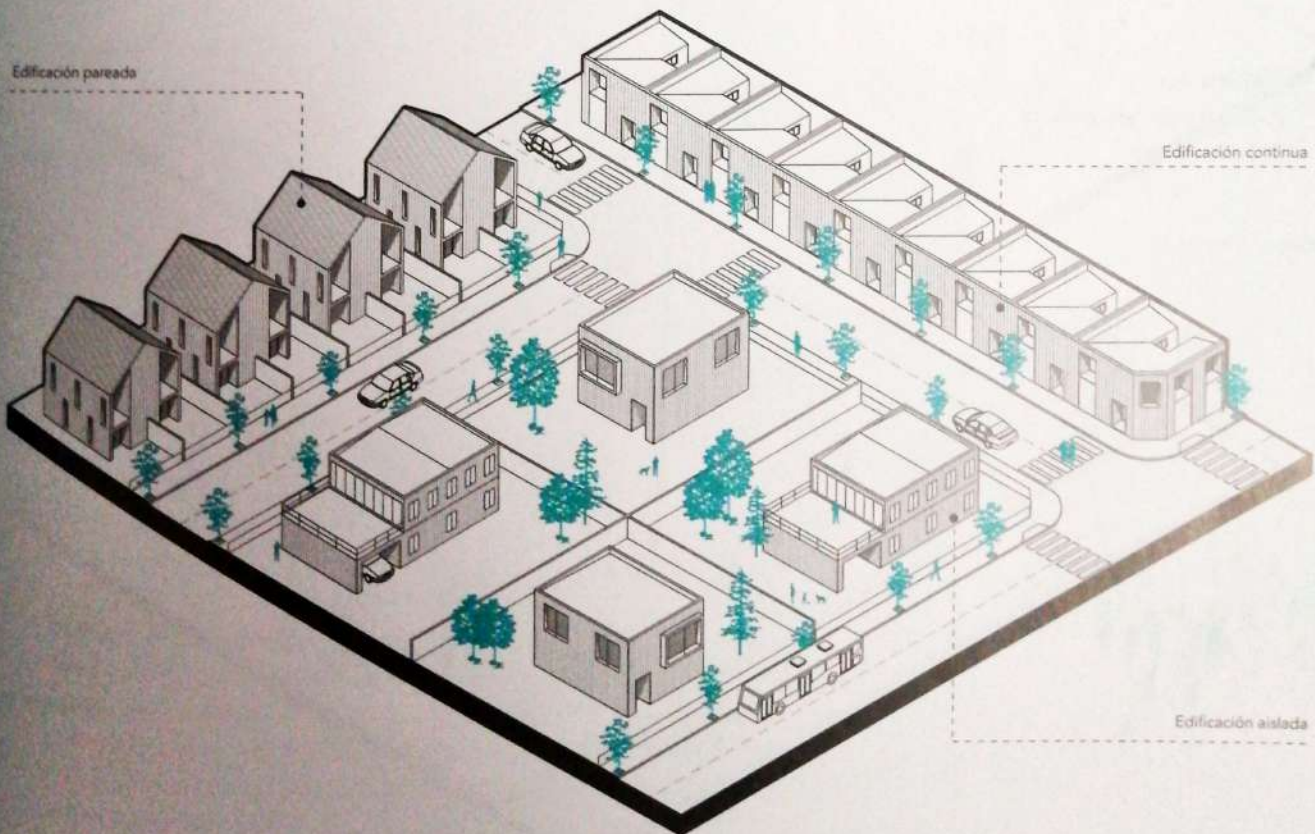
Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

D SISTEMAS DE AGRUPAMIENTOS Y ADOSAMIENTOS

ARTÍCULOS: 1.1.2. / 2.6.1. / 2.6.2. / 2.6.3. O.G.U.C.
DDU 148 / DDU 313 / DDU 391 / DDU 411 / DDU 414 / DDU 352
DDU-ESP 007-07 / DDU-ESP 011-07 / DDU-ESP 050-07 /
DDU-ESP 086-07 / DDU-ESP 008-08 / DDU-ESP 024-08 /
DDU-ESP 001-11 / DDU-ESP 01-2013 / DDU-ESP 03-2014



D



SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO

Artículo 2.6.1. O.G.U.C.

D

El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.

Para los fines previstos en el inciso anterior, se distinguen tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: **aislada, pareada y continua.**^[1]

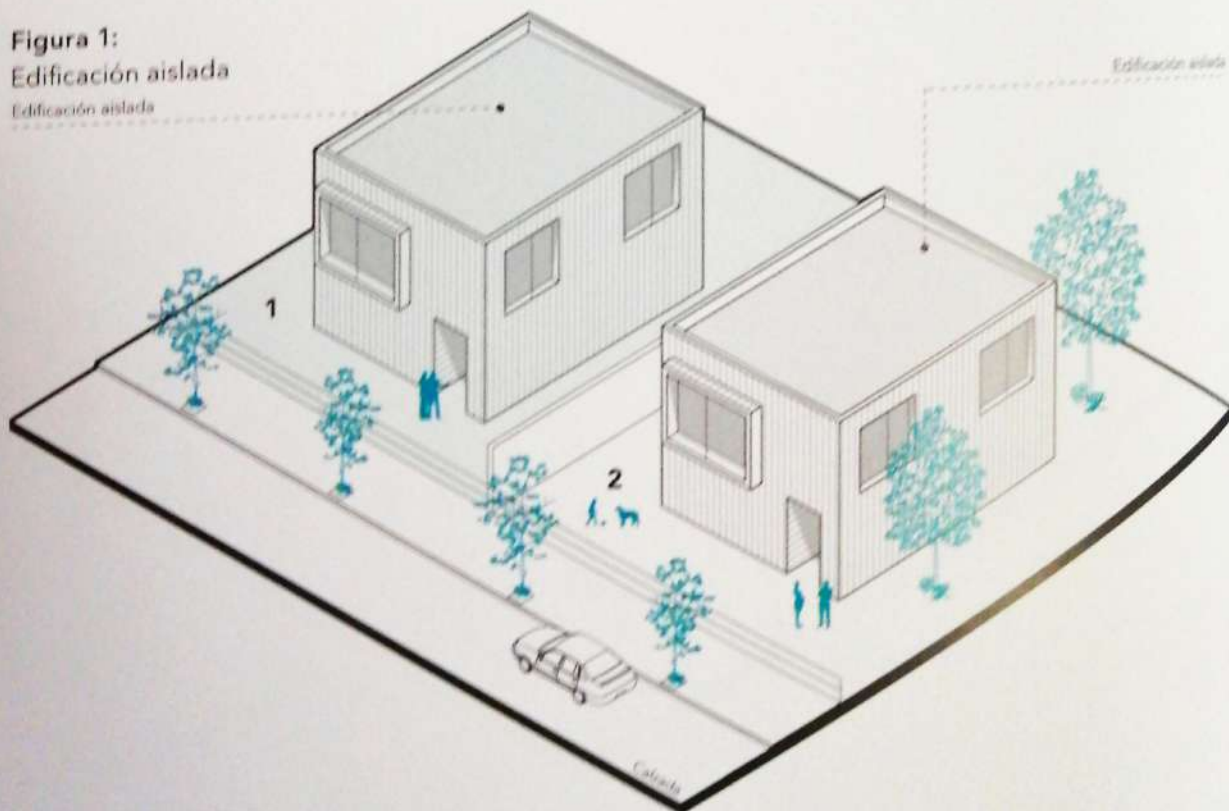
Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Edificación aislada: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza **[Figura 1]**.^[2]

Figura 1:

Edificación aislada

Edificación aislada



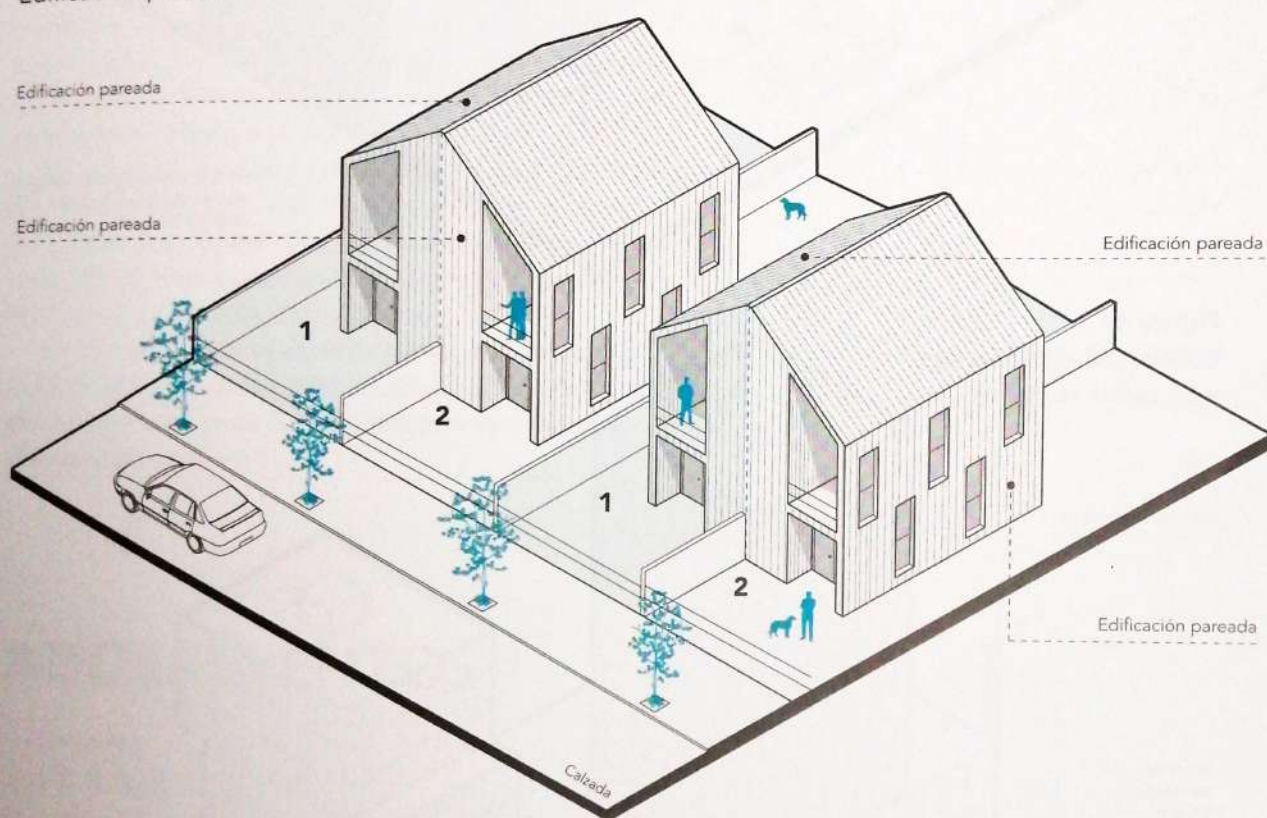
[1] Artículo 2.6.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[2] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Edificación pareada: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada [Figura 2].^[3]

Figura 2:
Edificación pareada



Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Edificación continua: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial [Figura 3].^[4]

[3] Artículo 1.1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[4] Artículo 1.1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:
Edificación continua

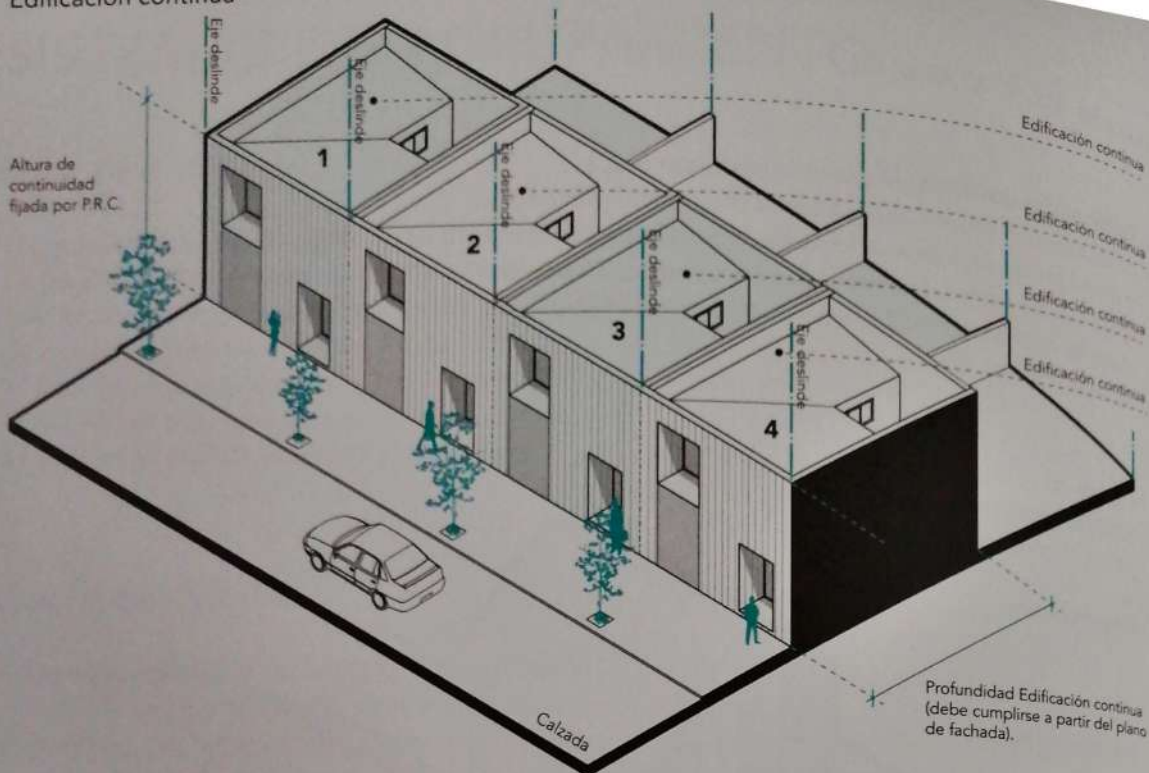
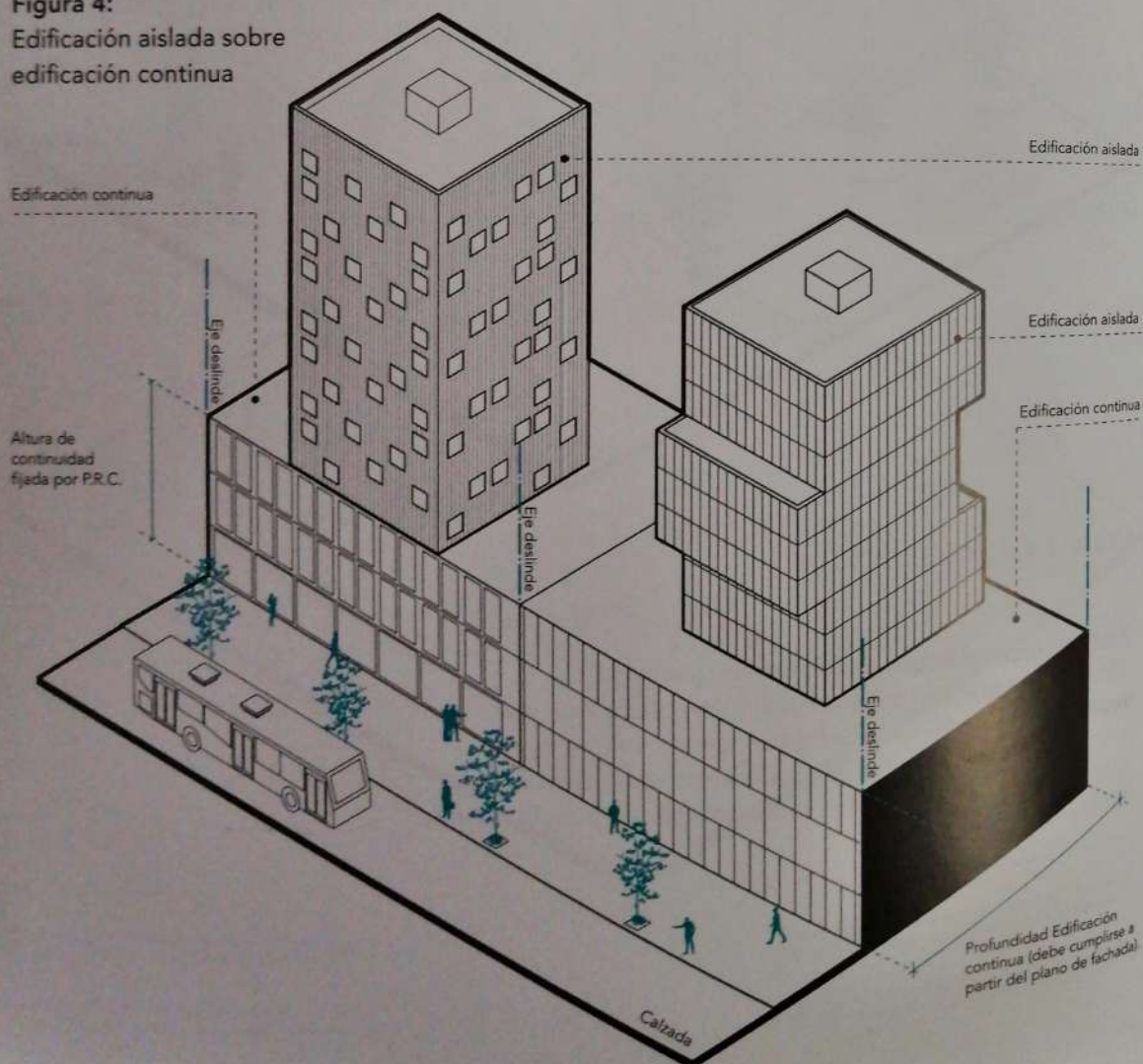


Figura 4:
Edificación aislada sobre edificación continua



Artículo 2.6.1. O.G.U.C.

La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea.

Los Planes Reguladores Comunes podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad.

En las zonas típicas, sectores aledaños a Monumentos Nacionales y en las zonas de conservación histórica, los Planos Seccionales podrán establecer condiciones urbanísticas especiales en cuanto al agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.

En los **casos que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.**^[5]

ADOSAMIENTOS

Artículo 2.6.2. O.G.U.C.

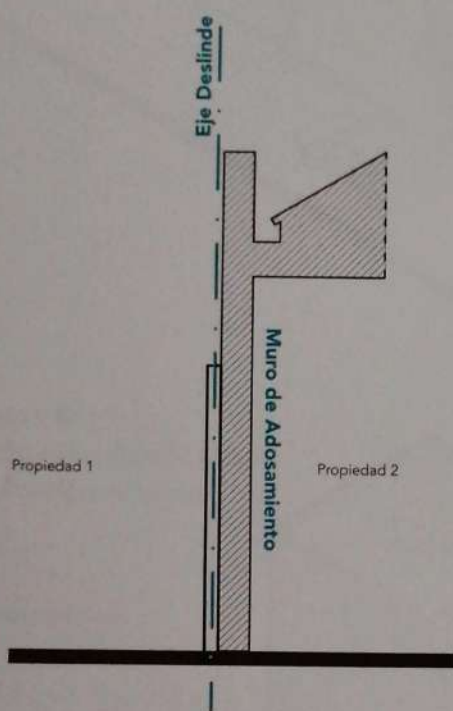
Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior y como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados, **se entenderá por adosamiento**, para los efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que **se ubica contigua a los deslindes**, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que se señalan a continuación:

[5] Artículo 2.6.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Para el esclarecimiento de los conceptos entre adosamiento y pareo, que son habitualmente confundidos, se grafica la diferencia entre ambos [Figura 5]:

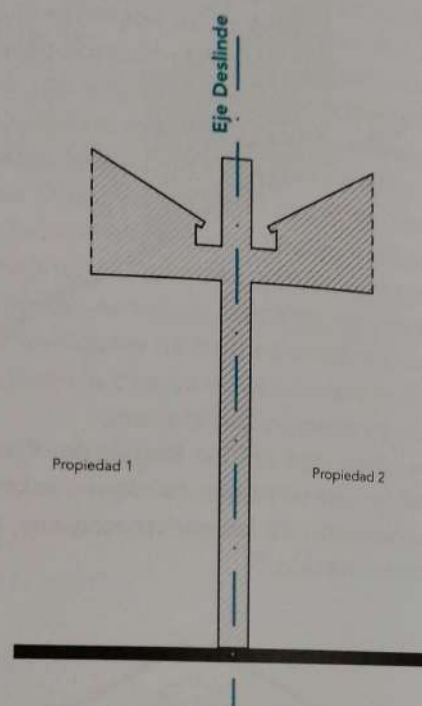
D

Figura 5:
Diferencia entre adosamiento y pareo



Adosamiento

Edificación no subterránea que se ubica **contigua a los deslindes o bien aquélla inscrita en la envolvente** [Art. 2.6.2 O.G.U.C.]



Edificación pareada

La que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un **deslinde común**, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo [Art. 1.1.2 O.G.U.C.]

1.- La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino [Figura 6].

Figura 6:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo del adosamiento máximo permitido en un predio con edificación aislada

Adosamiento máximo para el deslinde con el **predio vecino 1**:

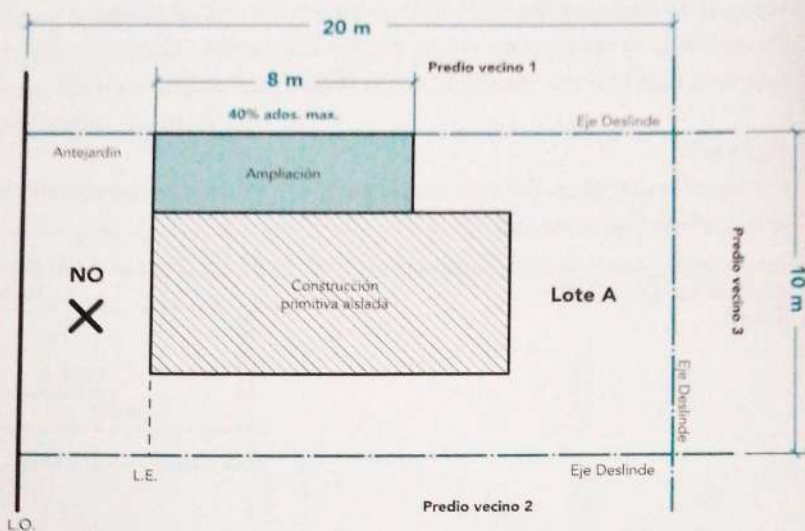
Formula

$\text{Largo deslinde} \times 0,4 = (X) \text{ metros de adosamiento}$

Cálculo caso 1:

$20 \text{ metros} \times 0,4 = 8 \text{ metros ados. max.}$

El adosamiento No podrá exceder el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. El adosamiento no podrá estar ubicado en el antejardín.



D

Adosamiento máximo para el deslinde con el **predio vecino 2**:

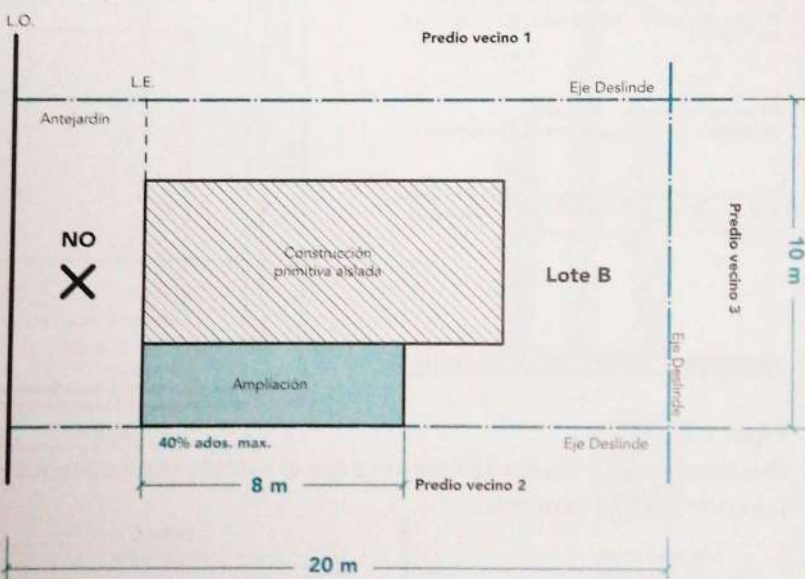
Formula

$\text{Largo deslinde} \times 0,4 = (X) \text{ metros de adosamiento}$

Cálculo caso 2:

$20 \text{ metros} \times 0,4 = 8 \text{ metros ados. max.}$

El adosamiento No podrá exceder el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. El adosamiento no podrá estar ubicado en el antejardín.



Adosamiento máximo para el deslinde con el **predio vecino 3**:

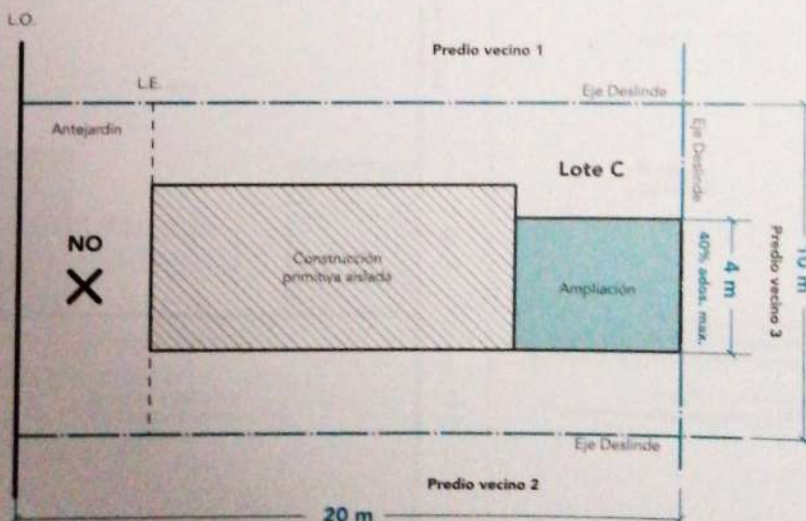
Formula

$\text{Largo deslinde} \times 0,4 = (X) \text{ metros de adosamiento}$

Cálculo caso 3:

$10 \text{ metros} \times 0,4 = 4 \text{ metros ados. max.}$

El adosamiento No podrá exceder el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. El adosamiento no podrá estar ubicado en el antejardín.



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 [Figuras 7 y 8].

D

Figura 7:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo del adosamiento máximo permitido en un predio con edificación pareada

Adosamiento máximo para el deslinde con predio vecino (Lote A)

Formula
(Largo deslinde - Largo pareo) x 0,4 = (X) metros de adosamiento (Se descuenta el pareo al largo total del deslinde)

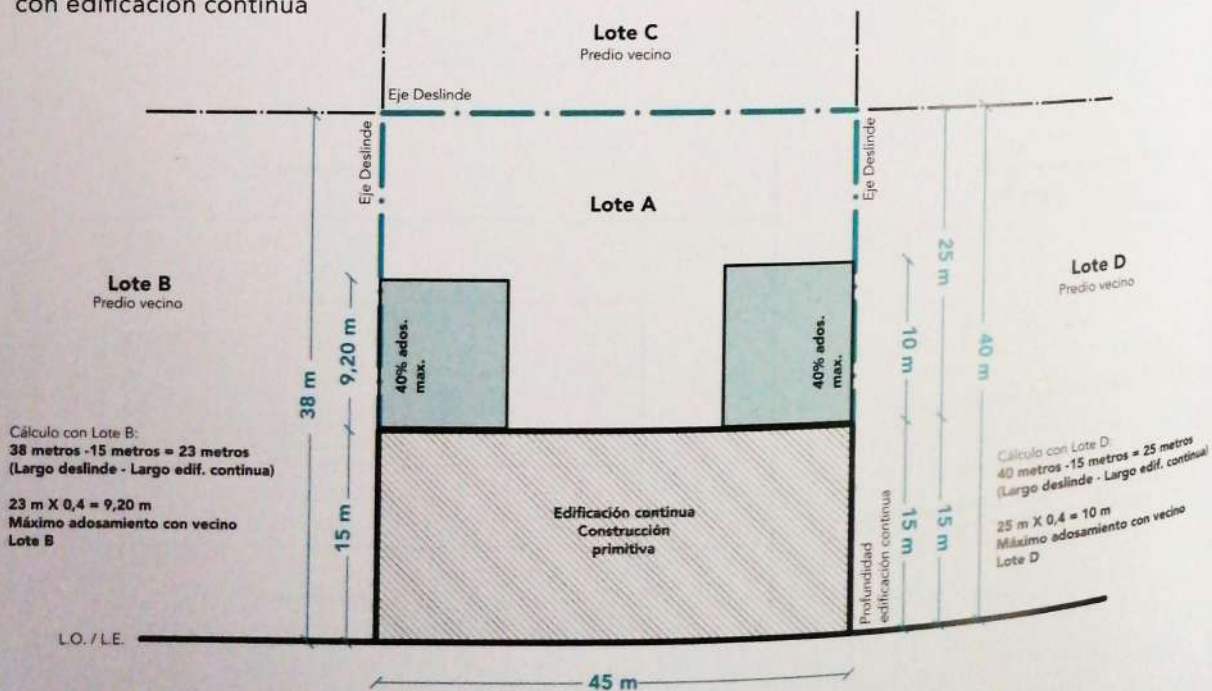
Cálculo caso 4:
25 metros - 10 metros = 15 metros
15 metros x 0,4 = 6 metros máximo adosamiento

El adosamiento No podrá exeder el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino. El adosamiento no podrá estar ubicado en el antejardín.



Figura 8:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo del adosamiento máximo permitido en un predio con edificación continua



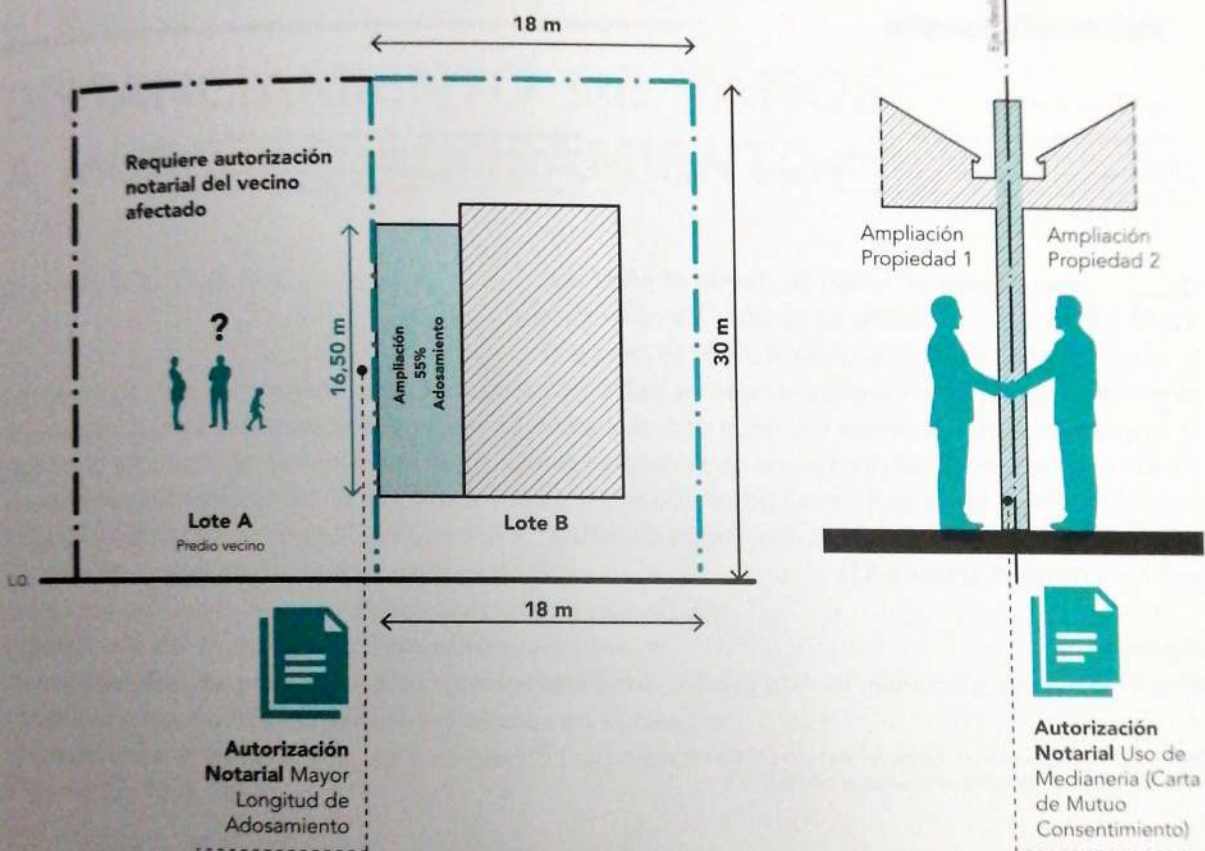
Cálculo con Lote B:
38 metros - 15 metros = 23 metros
(Largo deslinde - Largo edif. continua)

23 m X 0,4 = 9,20 m
Máximo adosamiento con vecino Lote B

Cálculo con Lote D:
40 metros - 15 metros = 25 metros
(Largo deslinde - Largo edif. continua)
25 m X 0,4 = 10 m
Máximo adosamiento con vecino Lote D

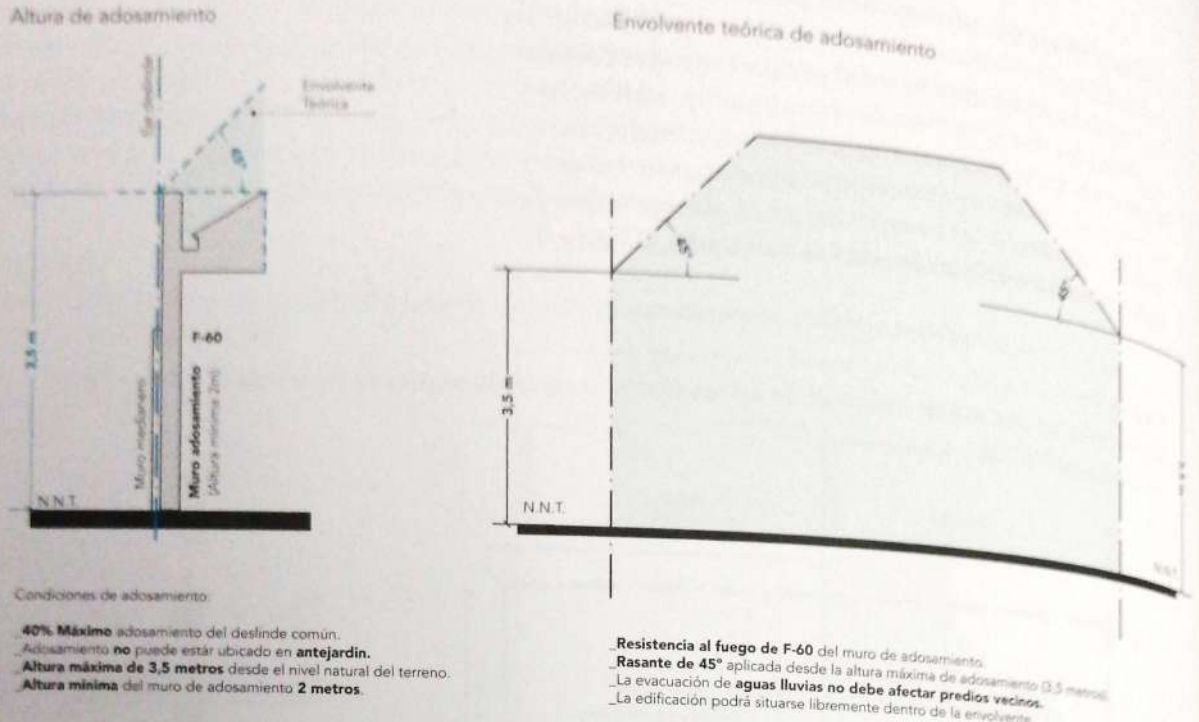
El porcentaje de adosamiento podrá excederse, tanto para construcciones nuevas como para regularizaciones, con **autorización expresa del propietario del predio vecino**, suscrita ante Notario. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente. [Figura 9]

Figura 9:
Carta notarial por mayor longitud de adosamiento o carta de mutuo consentimiento para el uso de medianería



- 2.- La altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, se podrá contemplar una mayor altura para dicho adosamiento, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente [Figura 10].

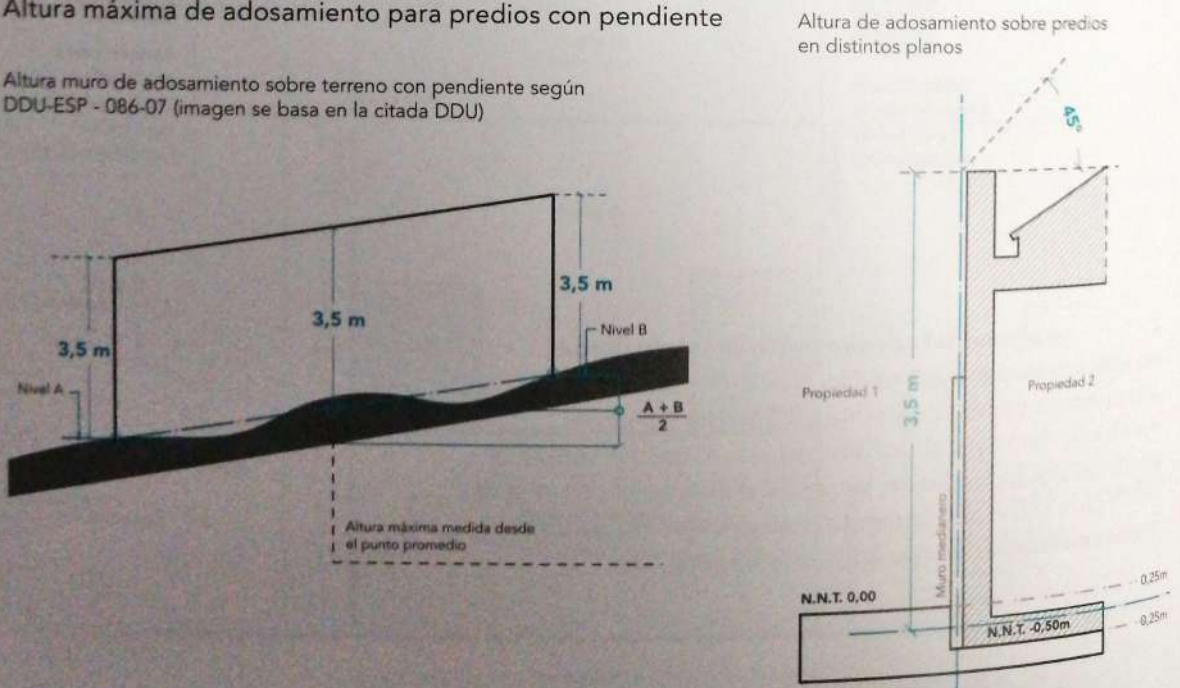
Figura 10:
Altura de adosamiento y envolvente teórica



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. [Figura 11]

Figura 11:
Altura máxima de adosamiento para predios con pendiente

Altura muro de adosamiento sobre terreno con pendiente según DDU-ESP - 086-07 (imagen se basa en la citada DDU)



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.

En toda el área de adosamiento deberá construirse en el deslinde un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,0 m y con una resistencia mínima al fuego de F-60, salvo que se trate de edificaciones no residenciales que, de acuerdo a su destino, requieran una resistencia al fuego mayor. Tratándose de edificaciones adosadas al deslinde el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado. Además, el adosamiento deberá contemplar un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos.^[6]

DISTANCIAMIENTO DE VANOS A MURO DE ADOSAMIENTO

Artículo 2.6.2. O.G.U.C.

Las normas sobre adosamientos se aplicarán como la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, sin perjuicio de las normas mínimas de habitabilidad señaladas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza. Con todo, para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, **los vanos ubicados a una altura superior a la del muro de adosamiento y, a su vez, a menos de 1,8 m respecto del piso que sirven, deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de este mismo Capítulo [Figuras 12, 13 & 14].**^[7]

Los distanciamientos mínimos y rasantes que contempla el artículo 2.6.3. y las normas sobre las mismas materias contenidas en ordenanzas locales, no serán aplicables a las partes de una construcción que se acojan a las disposiciones de este artículo.

[6] Artículo 2.6.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Tabla 1:

Distanciamientos a deslinde según artículo 2.6.3 O.G.U.C. deberán ser acogidos para vanos que sobrepasen la altura del muro de adosamiento

Altura de la Edificación	Distanciamiento	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 metros	3 metros	1,4 metros
Sobre 3,5 metros y hasta 7 metros	3 metros	2,5 metros
Hasta 7 metros	4 metros	4 metros

Figura 12:

Vanos que sobrepasan la altura del muro de adosamiento deben cumplir con los distanciamientos artículo 2.6.3 O.G.U.C. Corte esquemático

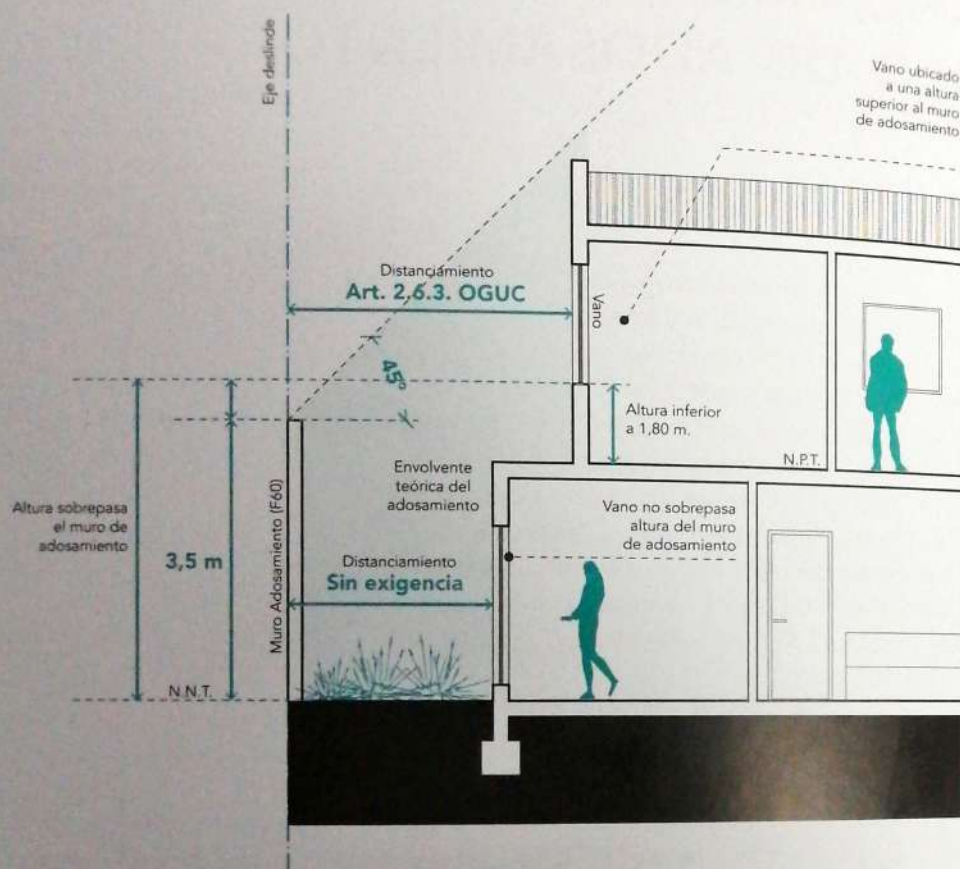


Figura 13:

Vanos que sobrepasan la altura del muro de adosamiento y se ubiquen a una altura superior a 1.80 metros del nivel de piso terminado, no requieren cumplir con los distanciamientos artículo 2.6.3 O.G.U.C. Corte esquemático

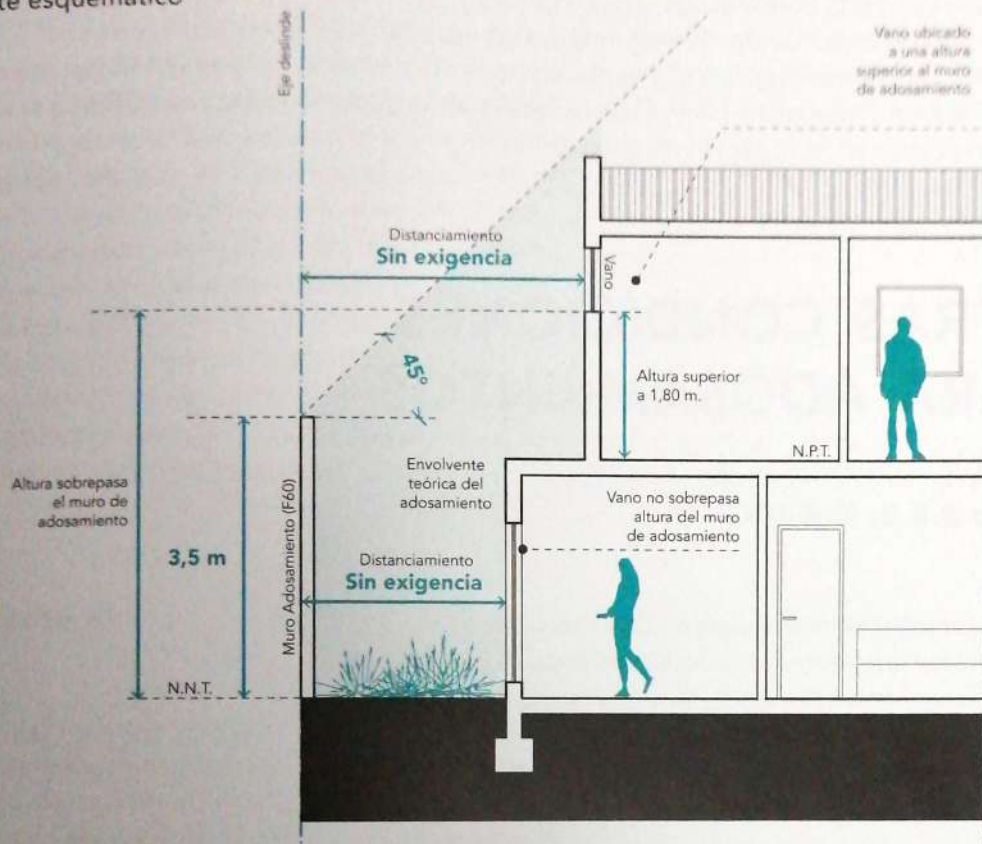
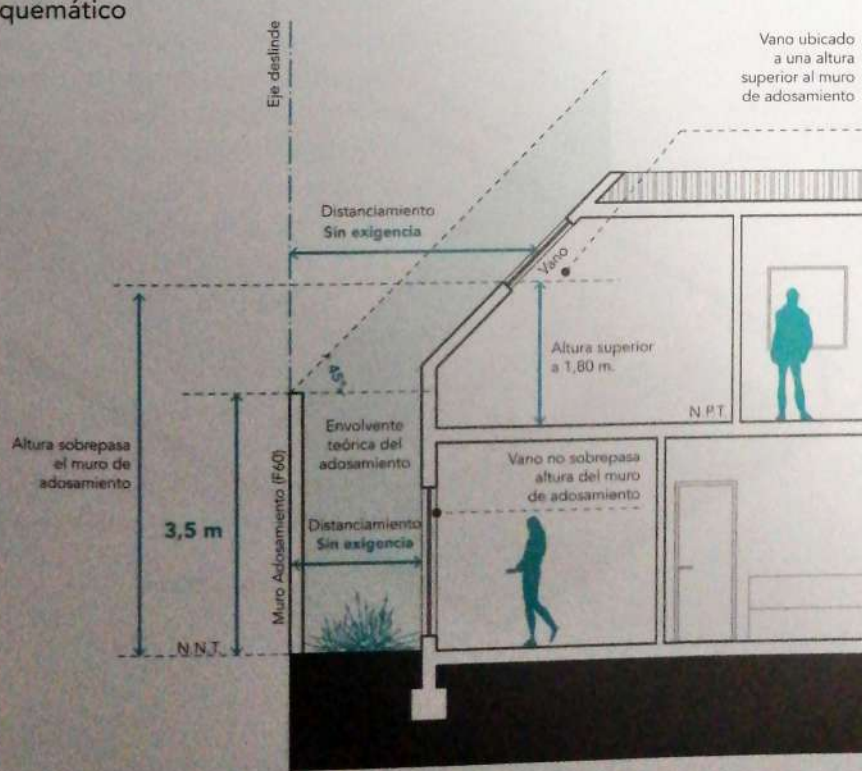


Figura 14:

Vanos que sobrepasan la altura del muro de adosamiento y se ubiquen en un plano inclinado a una altura superior a 1.80 metros del nivel de piso terminado, no requieren cumplir con los distanciamientos artículo 2.6.3 O.G.U.C. Corte esquemático



En las edificaciones aisladas, pareadas o continuas, los muros medianeros o de adosamiento podrán contemplar vanos, siempre que se cuente con autorización del propietario del predio vecino y no se afecten las condiciones de seguridad o las normas urbanísticas o las exigencias derivadas del artículo 2.4.3. de esta Ordenanza. Dichos vanos deberán estar contemplados en el proyecto de estructuras.^[7]

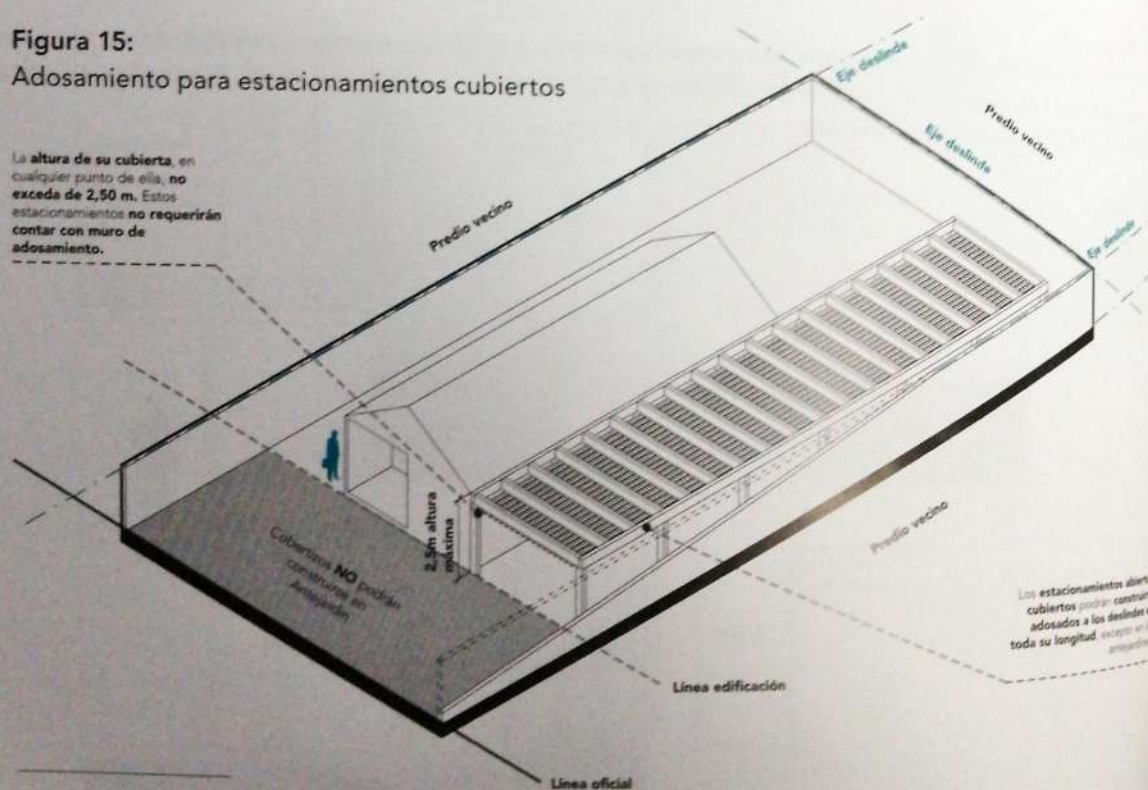
OTRAS CONDICIONES PARA ADOSAMIENTOS

Artículo 2.6.2. O.G.U.C.

Los estacionamientos abiertos cubiertos podrán construirse adosados a los deslindes en toda su longitud, excepto en los antejardines, siempre que la altura de su cubierta, en cualquier punto de ella, no exceda de 2,50 m. Estos estacionamientos no requerirán contar con muro de adosamiento [Figura 15].^[8]

Figura 15:
Adosamiento para estacionamientos cubiertos

La altura de su cubierta, en cualquier punto de ella, no exceda de 2,50 m. Estos estacionamientos no requerirán contar con muro de adosamiento.



[7] Artículo 2.6.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

[8] Artículo 2.6.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

Artículo 2.6.2. O.G.U.C.

Sin perjuicio de lo establecido en el inciso tercero del artículo 2.6.1. de esta Ordenanza en el caso de **edificaciones pareadas podrán efectuarse ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación**, siempre que éstas se **inscriban dentro de la envolvente** señalada en los incisos precedentes. Sin embargo, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante Notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.^[9]

D

D.D.U. 148 (Punto 4)

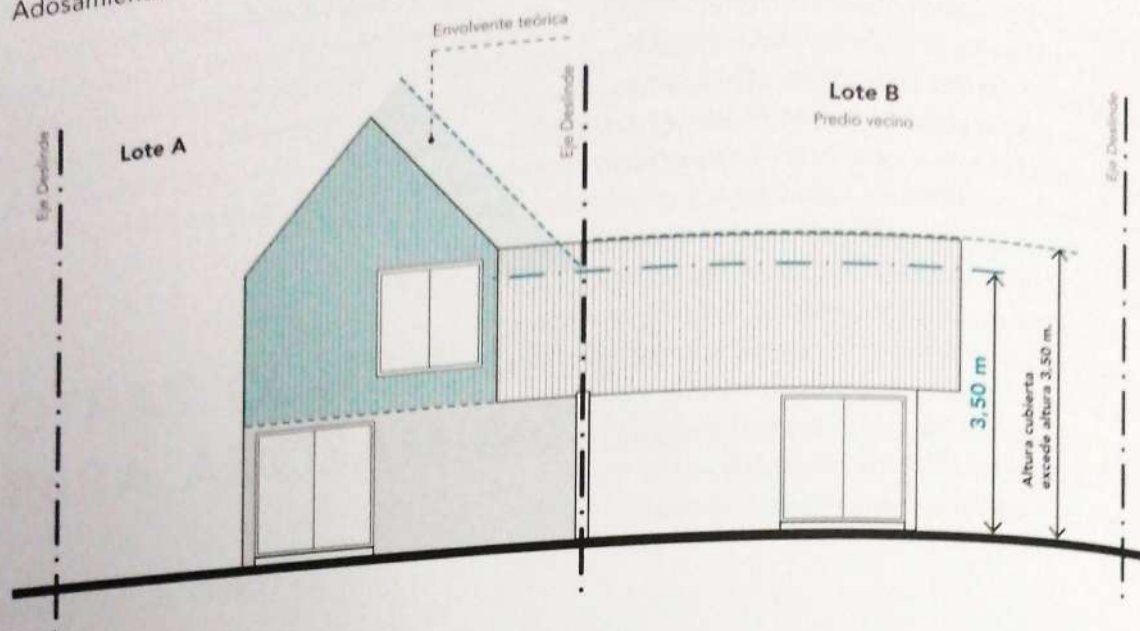
4.- De la disposición antes citada se desprende que, en las viviendas pareadas se pueden aprobar adosamientos, de conformidad a las disposiciones que contenidas en el referido artículo 2.6.2. de la O.G.U.C. Sin embargo, cuando se efectúen ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de la edificación y el permiso solicitado involucre sólo a una de las edificaciones pareadas existentes se podrán aprobar, siempre que éstas se inscriban dentro de la envolvente teórica formada por un ángulo no superior a **45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común del muro medianero, desde la altura máxima de 3,5 metros medidos desde el suelo natural**, pudiendo éstas situarse libremente dentro de dicha envolvente, esto de conformidad con lo indicado en el inciso quinto del referido artículo 2.6.2.

Lo anterior, también rige a los casos en que la **altura de la cumbrera común excede los 3,5 metros en el pareo**, debiendo aplicarse para el caso de adosamiento en un segundo piso de una de las viviendas, la rasante de 45° en el **muro medianero a partir de 3,5 metros de altura**, en los términos señalados en el punto anterior [Figura 16].^[10]

[9] Artículo 2.6.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[10] DDU 148 Circular Ord. No 0167, Ampliaciones en Edificaciones Pareadas, Santiago, 04 de mayo, 2005.

Figura 16:
Adosamientos sobre edificaciones pareadas. Elevación esquemática



D.D.U. 414 (Puntos 3 Y 4)

3.- A continuación, cabe precisar que el numeral 1 del inciso primero del artículo 2.6.2 de la Ordenanza General, dispone que "La longitud del adosamiento no podrá exceder del 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino."

4.- Conforme a lo anterior, esta División estima que cuando la normativa da cuenta de la locución "longitud total del deslinde común" se está refiriendo a toda la extensión del límite común que comparte un terreno con el predio vecino, sea éste una línea recta o contenga quiebres en su extensión. Por tanto para un terreno, por ejemplo, en forma de "L" -entre diversas alternativas- que limita en dos de sus caras con el predio vecino, la suma de las 2 caras, constituirá la longitud total del deslinde común con el vecino, sobre el cual se calculará el 40% de longitud de adosamiento máximo permitido [Figura 17 y 18].

[11] DDU 414 Circular Ord. No 0378, Normas Urbanísticas; Adosamientos, Santiago, 03 de octubre, 2018.

Figura 17:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo del adosamiento máximo permitido en deslinde común con vecinos en forma de "L" y otros tipos.

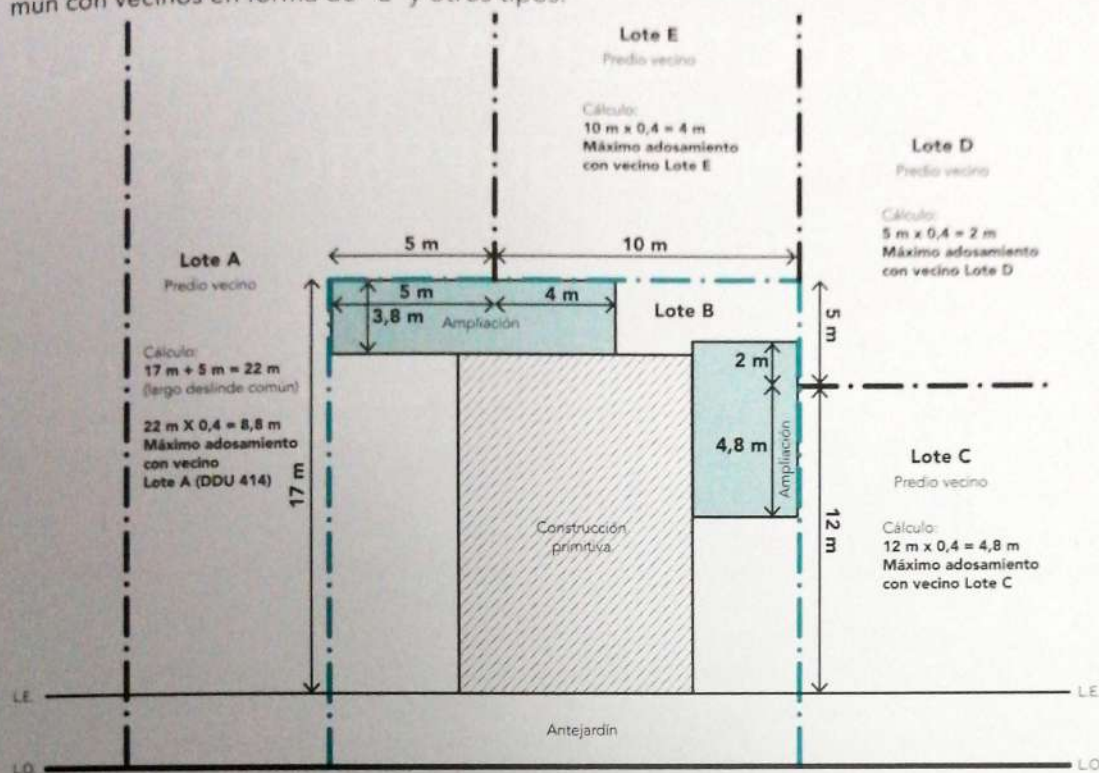
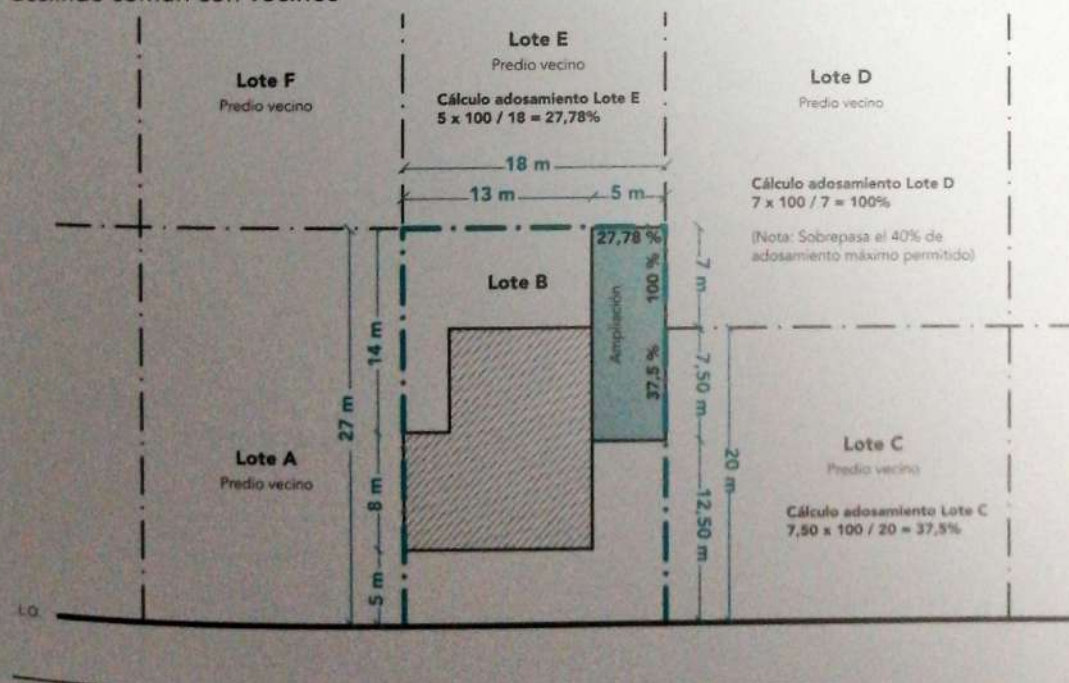


Figura 18:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo inverso del adosamiento máximo construido en deslinde común con vecinos



Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

E COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD, OCUPACIÓN DE SUELO Y PISOS SUPERIORES

ARTÍCULOS: 63° L.G.U.C.

1.1.2. / 1.2.4. / 2.6.3. / 2.1.21. / 5.1.10. / 5.1.11. / 5.1.12. / 6.1.5. / O.G.U.C.
DDU 110 / DDU 158 / DDU 286 / DDU 320 / DDU 339 / DDU 375 / DDU 411
DDU-ESP 049-07 / DDU-ESP 75-07 / DDU-ESP 03-08 / DDU-ESP 030-09 /
DDU-ESP 01-14 / DDU - ESP 03 - 2015

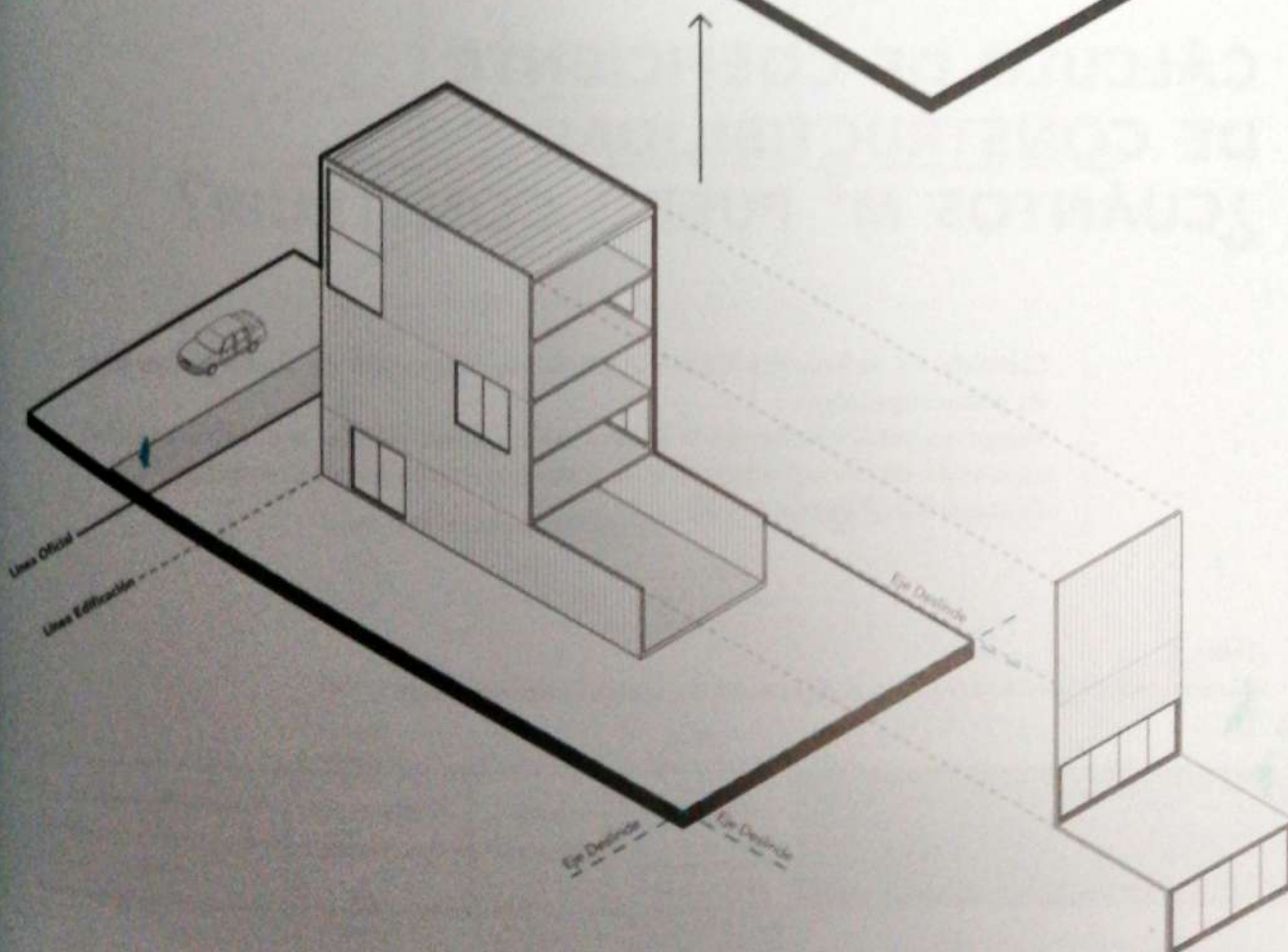
- 1 Coeficiente de constructibilidad
Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].
- 2 Coeficiente de ocupación de los pisos 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 [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].
- 3 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 [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].

1 Coeficiente de constructibilidad
(m² máximo para el predio)

2 Coeficiente de ocupación de los pisos superiores
(m² máximo por piso)

3 Coeficiente de ocupación del suelo
(m² máximo para primer piso)

E



RESPONSABILIDADES PROFESIONALES

Artículo 1.2.4. O.G.U.C.

E

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

El proyectista será responsable respecto de los **cálculos de superficie edificada, de los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, porcentajes, superficies de sombra** y demás antecedentes declarados, cuyo cálculo no corresponderá verificar a las Direcciones de Obras Municipales.^[1]

CÁLCULO DE COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: ¿CUÁNTOS M² PUEDO CONSTRUIR?

Ejercicio de aplicación: Constructibilidad, ocupación de suelo y ocupación de pisos superiores

Según los antecedentes en la Tabla 1, se requiere calcular la constructibilidad, ocupación de suelo y ocupación de pisos superiores para un predio de 1750 m² de superficie [Figuras 1 y 2].

Tabla 1:

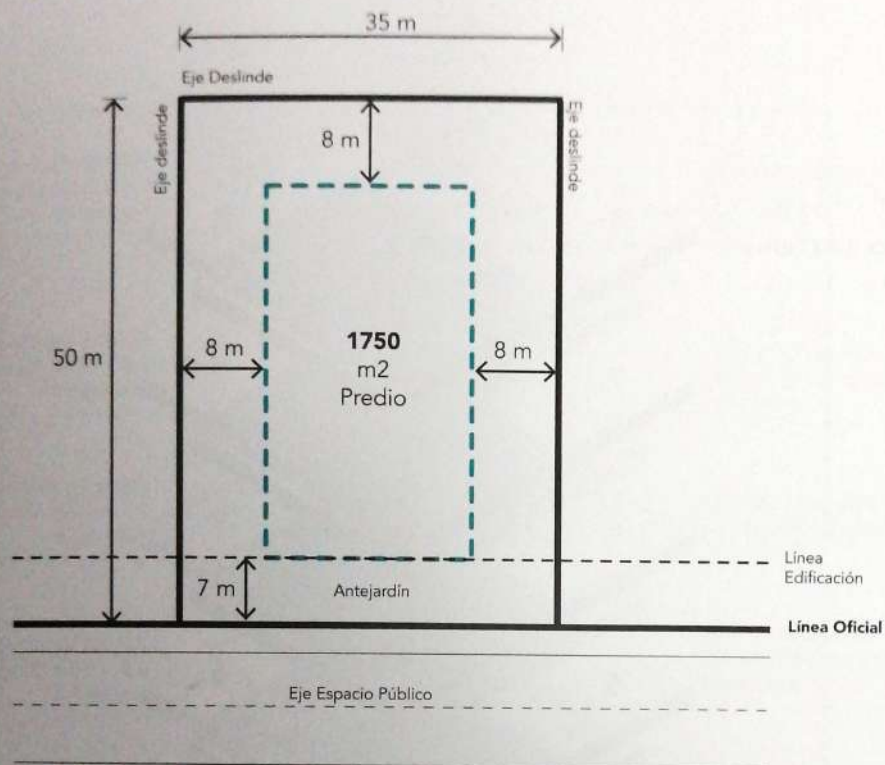
Requerimientos normativos para el desarrollo del ejercicio de aplicación

Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Coefficiente de Ocupación de los pisos superiores	Altura Máxima	Antejardin	Distanciamiento	Sistema de agrupamiento
1,6	0,2	0,4	8 pisos con altura máxima de 28 m	7m	8 m	Aislado

[1] Artículo 1.2.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 1:
Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo y ocupación de pisos superiores [Art. 1.2.4 OGUC]

Predio



Cálculos / Aplicación

Coeficiente de Constructibilidad

$$\begin{array}{lcl} 1750 & \times & 1,6 \\ \text{(Predio)} & \text{(Coeficiente)} & = 2800 \text{ m}^2 \\ & & \text{Máximo para el predio} \end{array}$$

Ocupación de Suelo

$$\begin{array}{lcl} 1750 & \times & 0,2 \\ \text{(Predio)} & \text{(Coeficiente)} & = 350 \text{ m}^2 \\ & & \text{Máximo primer piso} \end{array}$$

Ocupación Pisos Superiores

$$\begin{array}{lcl} 1750 & \times & 0,4 \\ \text{(Predio)} & \text{(Coeficiente)} & = 700 \text{ m}^2 \\ & & \text{Máximo pisos superiores} \end{array}$$

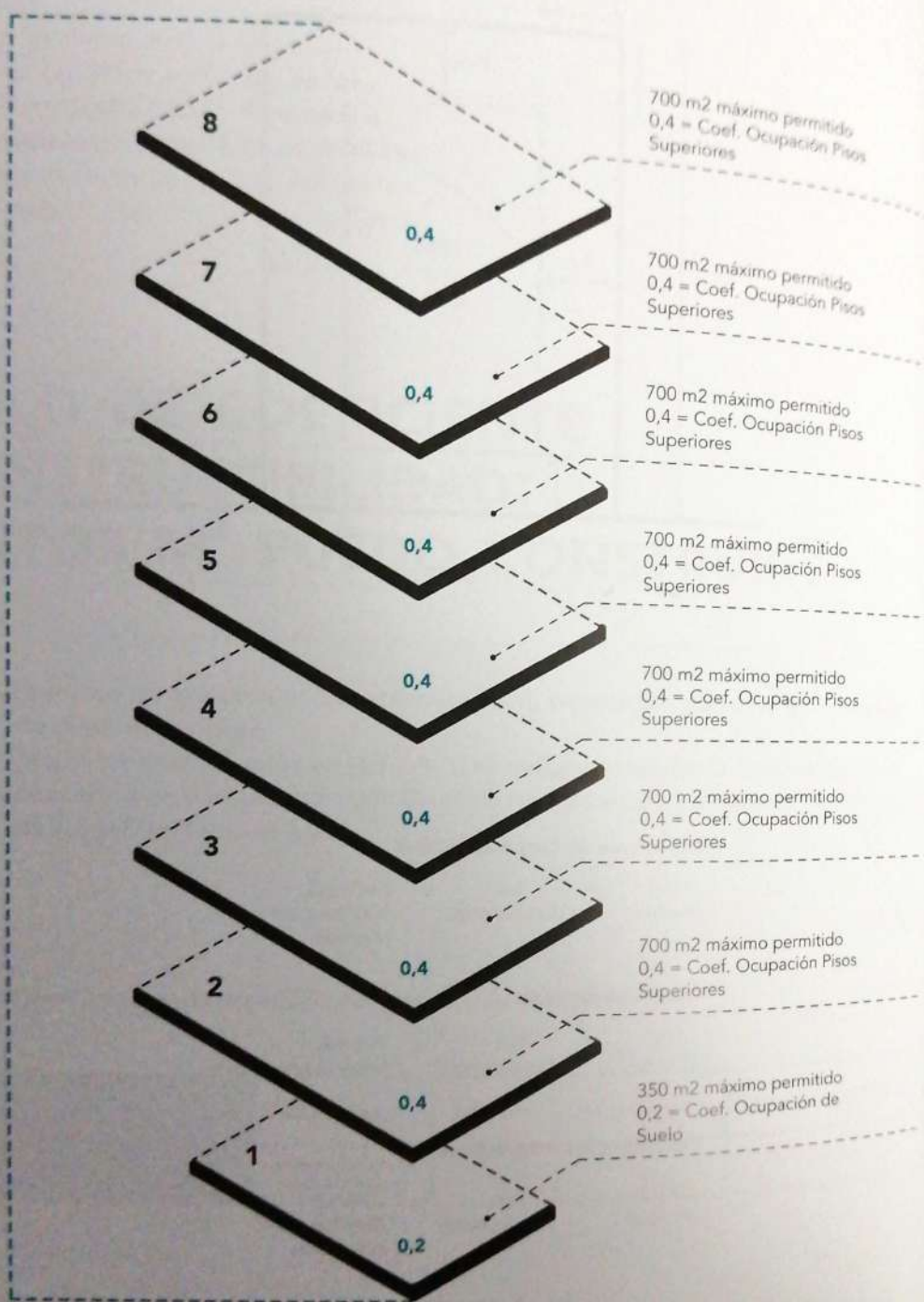
Figura 2:
Superficie máxima permitida y superficie proyectada

Teórico

Superficie máxima permitida por piso:

E

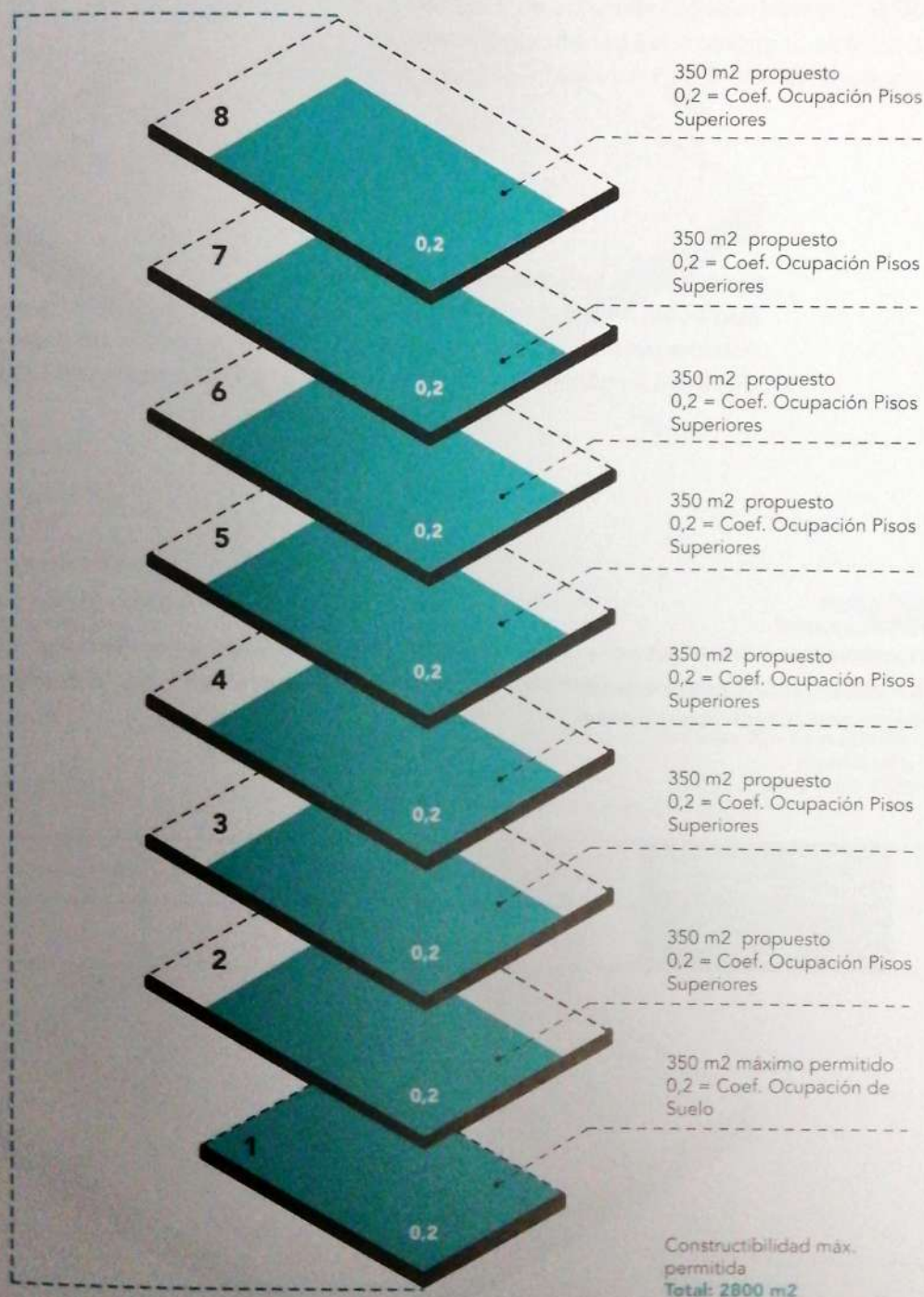
28 mts
8 Pisos máx.



Proyectado

Distribución de la constructibilidad máxima permitida en relación a la superficie máxima permitida por piso:

28 mts
8 Pisos máx.



AUMENTO DE CONSTRUCTIBILIDAD POR FUSIÓN PREDIAL

Artículo 63° L.G.U.C.

E

La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el **coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%**. Cuando resulten terrenos de 2.500 m² o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico" [Figura 3].^[2]

Ejercicio de aplicación: Fusión predial

Según los antecedentes en la **Tabla 2**, se requiere calcular la constructibilidad máxima permitida para un predio de 2100 m² producto de una fusión predial de dos lotes, conforme al beneficio otorgado por el artículo 63° L.G.U.C. [Figura 3].

Tabla 2:

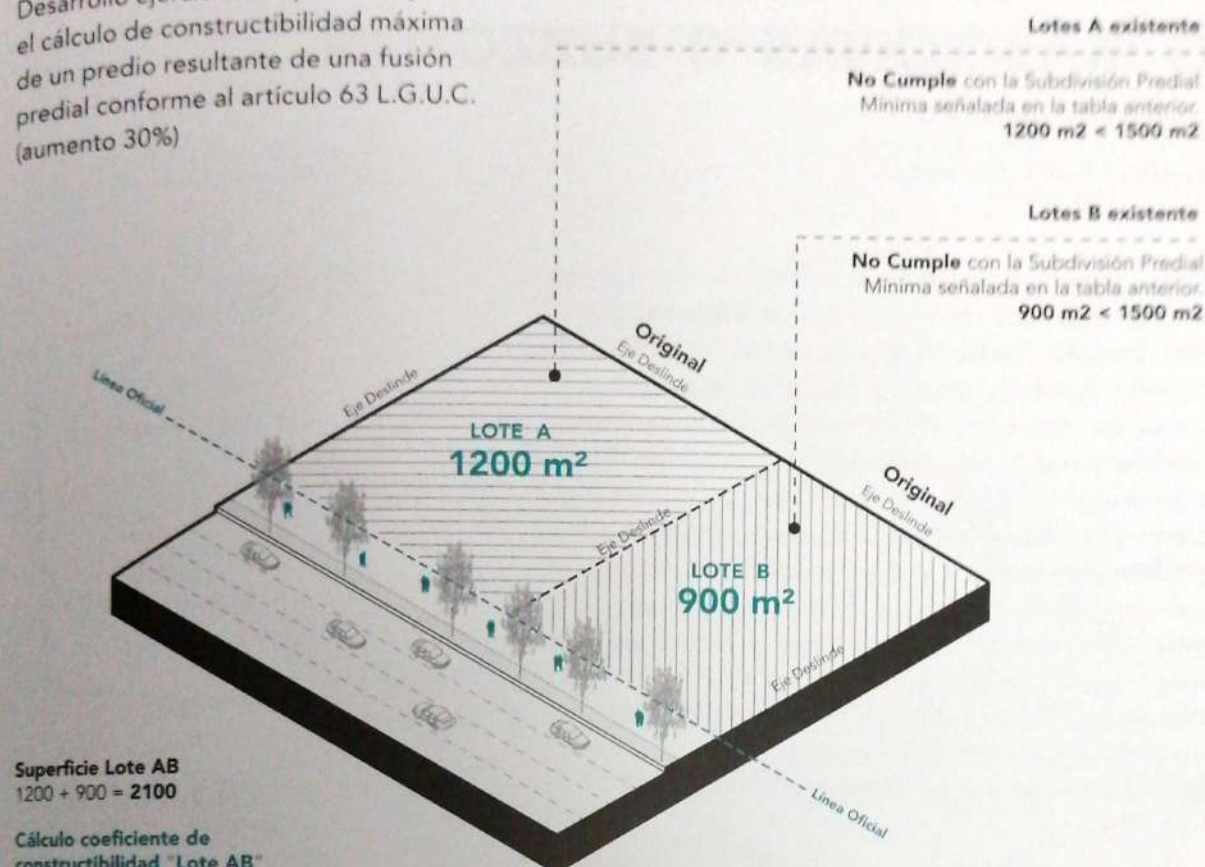
Requerimientos normativos para el desarrollo del ejercicio de aplicación (Se hace notar que debe darse cumplimiento a la subdivisión predial mínima y es por ello, por lo que se procede a la fusión predial correspondiente).

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura Máxima	Antejardín	Distanciamiento
	1500 m ²	2,0	0,5	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	Plano de Loteo	5 m



[2] Artículo 63° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:
Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de constructibilidad máxima de un predio resultante de una fusión predial conforme al artículo 63 L.G.U.C. (aumento 30%)



Superficie Lote AB
 $1200 + 900 = 2100$

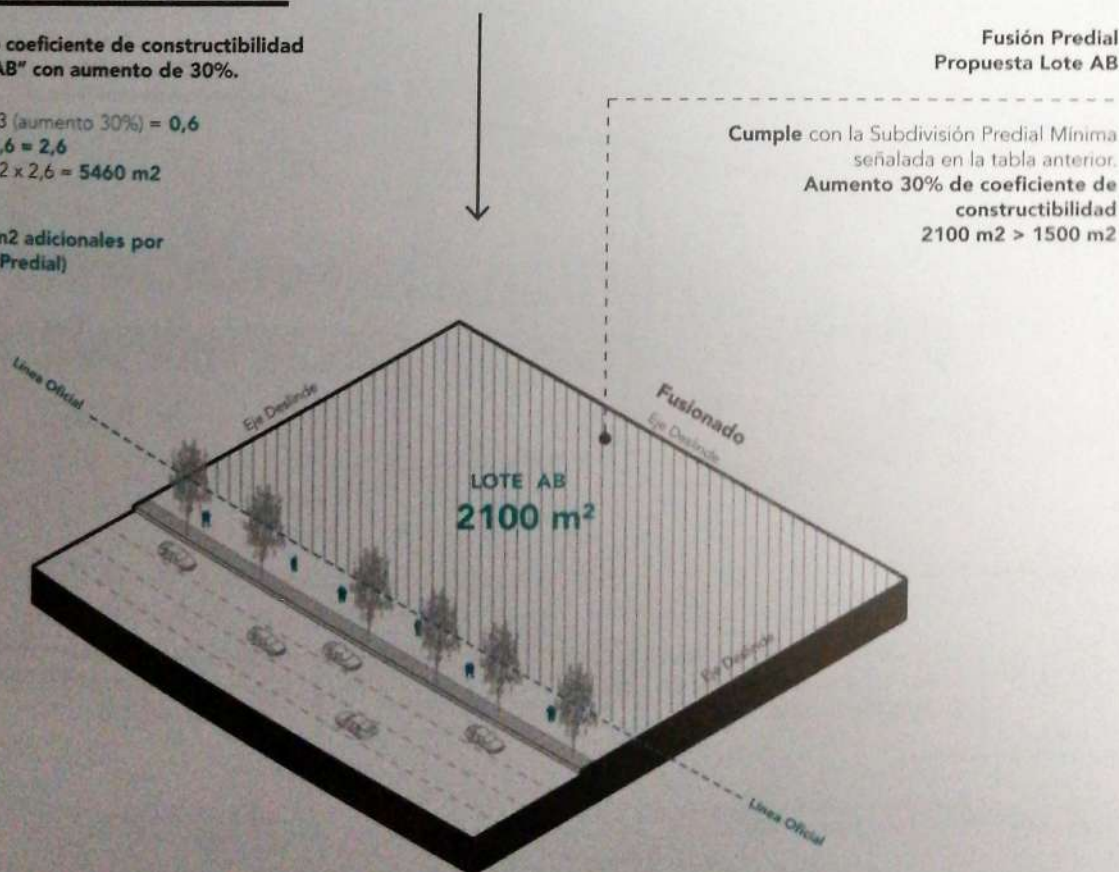
Cálculo coeficiente de constructibilidad "Lote AB"

Coef. de Constructibilidad = 2,0
 $2100 \text{ m}^2 \times 2,0 = 4200 \text{ m}^2$

Cálculo coeficiente de constructibilidad
"Lote AB" con aumento de 30%.

$$2,0 \times 0,3 \text{ (aumento 30\%)} = 0,6$$
$$2,0 + 0,6 = 2,6$$
$$2100 \text{ m}^2 \times 2,6 = 5460 \text{ m}^2$$

(1260 m2 adicionales por
Fusión Predial)



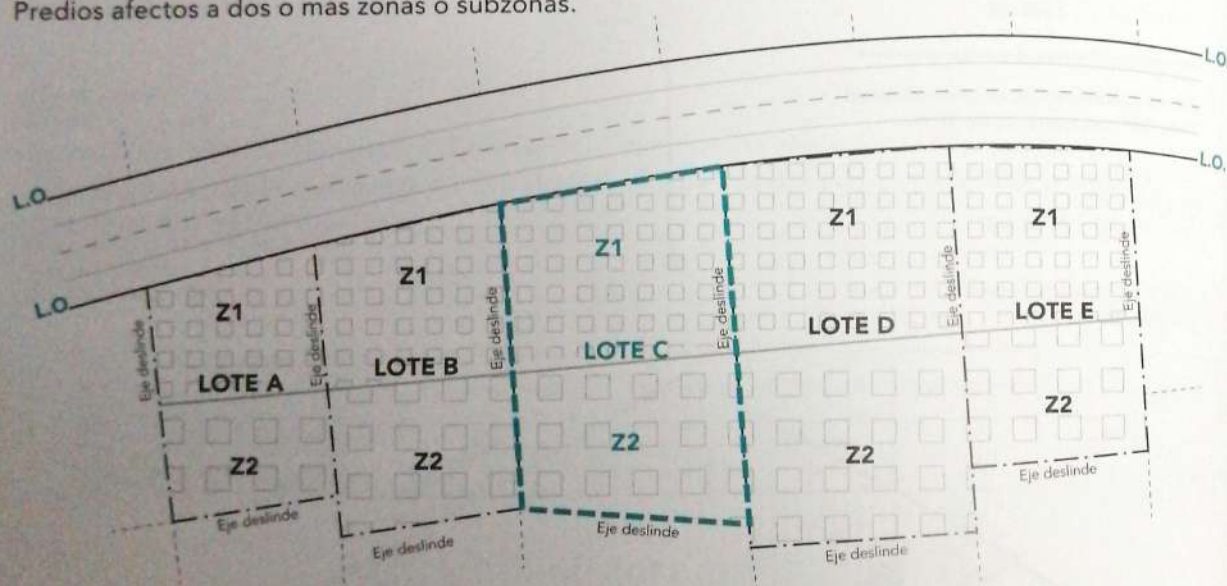
PREDIOS AFECTOS A DOS O MÁS ZONAS O SUBZONAS

Artículo 2.1.21. O.G.U.C.

E

En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más **Instrumentos de Planificación Territorial**, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuáles, luego de **calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto**, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieran limitación, no podrán promediarse para el resto del predio [Figura 4].^[3]

Figura 4a:
Predios afectados a dos o más zonas o subzonas.



Antecedentes Z1 & Z2



Z1

Coeficiente de constructibilidad = 2.0
Altura máxima de edificación = 28 m
Edificación aislada



Z2

Coeficiente de constructibilidad = 1.6
Altura máxima de edificación = 17,5 m
Edificación aislada

[3] Artículo 2.1.21. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2018.

Figura 4b:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de constructibilidad del Lote C afecto a dos zonas, Z1 y Z2.

Ejemplo de Cálculo de coeficiente de constructibilidad para Lote C afecto a Z1 y Z2.

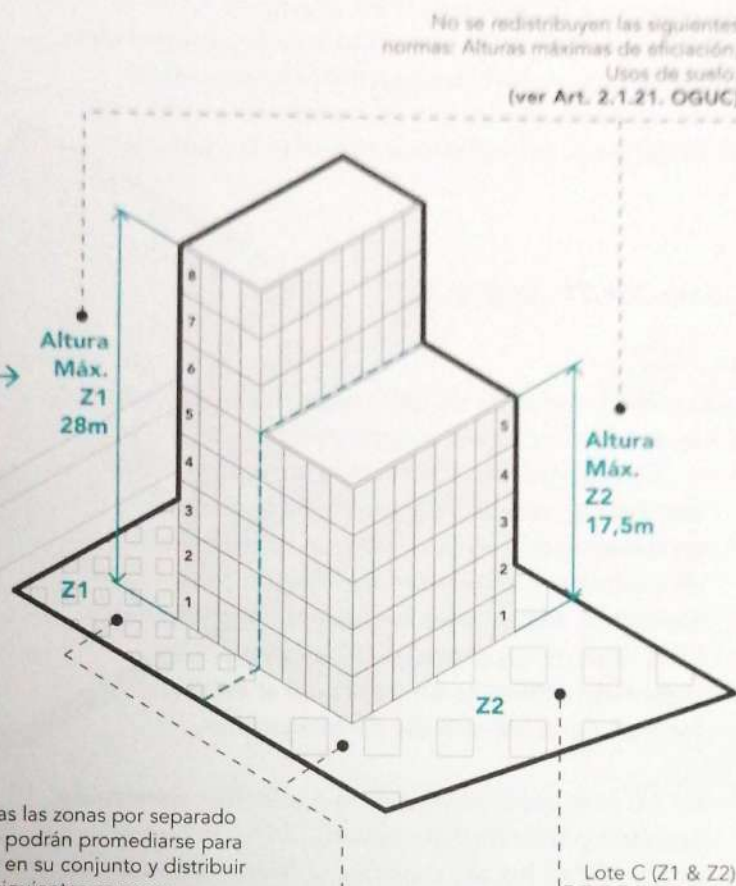


Constructibilidad Z1
 $2.0 \times 1150 \text{ m}^2 = 2300 \text{ m}^2$

Constructibilidad Z2
 $1.6 \times 1050 \text{ m}^2 = 1680 \text{ m}^2$

Total a distribuir (Z1 + Z2)
Constructibilidad
 $2300 \text{ m}^2 + 1680 \text{ m}^2 = 3980 \text{ m}^2$

Calculadas las zonas por separado (Z1 & Z2) podrán promediarse para el predio en su conjunto y distribuir para las siguientes normas: Densidad, coeficiente de, constructibilidad de ocupación de suelo, de pisos superiores. (ver Art. 2.1.21. OGUC)



No se redistribuyen las siguientes normas: Alturas máximas de edificación, Usos de suelo. (ver Art. 2.1.21. OGUC)

E

APLICACIÓN DE CÁLCULOS DE SUPERFICIES SEGÚN DDU 110

Artículo 5.1.10. O.G.U.C.

Para la aplicación del coeficiente de ocupación de suelo, la superficie edificada del primer piso de la edificación se determinará conforme al procedimiento que establece el artículo 5.1.11.^[4]

[4] Artículo 5.1.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

DDU 110 (Punto 2)

De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11, la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.^[5]

E Artículo 5.1.11. O.G.U.C.

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. [Figura 5].^[6]

DDU 110 (Punto 4)

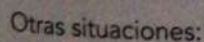
No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área bajo un plano inclinado cuya altura interior sea inferior a 1,60 m. Así mismo en el caso de **cuerpos salientes**, no se computará la superficie horizontal de ellos si su **altura libre interior es inferior a 1,60 m**.^[7]

[5] DDU 110 Circular Ord. N° 300, Superficie edificada, cálculo de superficie, Santiago, 14 agosto, 2002.

[7] DDU 110 Circular Ord. N° 300, Superficie edificada, cálculo de superficie, Santiago, 14 agosto, 2002.

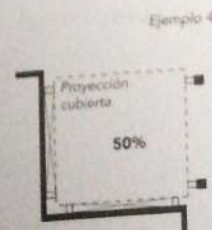
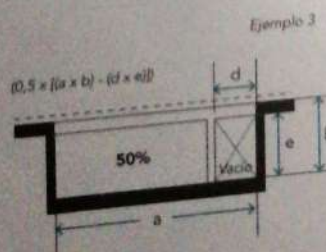
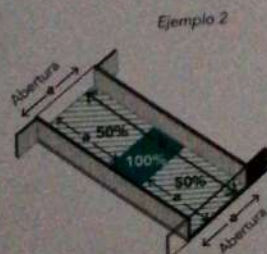
[6] Artículo 5.1.11, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Identificación de superficies edificadas para el cálculo de la constructibilidad (m²). Cálculos de superficies deberán registrarse conforme al artículo 1.1.2, 5.1.10, 5.1.11., 6.1.5 O.G.U.C. y DDU 110 (basado en imágenes y contenidos DDU 110).



En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto (ejemplo 1 y 2). Basado en DDU 110.

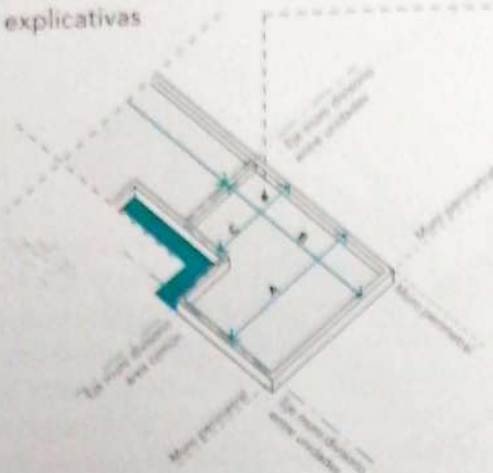
Terrazas o balcones con varcos en la losa corresponden al 50% de superficie construida, techada y lateralmente abierta por un solo lado con profundidad no superior al frente abierto (ejemplo 3). Para espacios cubiertos abiertos por dos de sus lados con apoyos distanciados del eje del muro corresponden al 50% de superficie construida (ejemplo 4). Basado en DDU específica N° 01 / 2014.



TIPOS DE SUPERFICIE

Superficie útil y superficie común para dar cumplimiento con constructibilidad máxima permitida. [Figura 6].

Figura 6:
Medición de superficie útil y superficie común para el cálculo correspondiente,
Isométricas explicativas

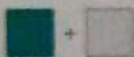


Medición de Superficie Útil
Para el cálculo de la superficie útil debe considerarse la medición desde el muro perimetral exterior hasta el eje del muro divisorio entre unidades y/o eje del muro divisorio del área común.

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.
Art. 1.1.2 OGUC

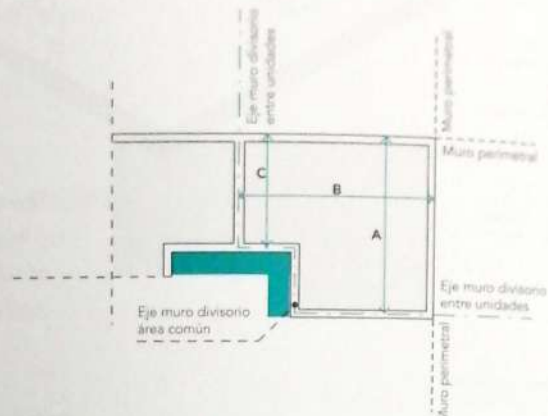
Se considera para cálculo de superficie



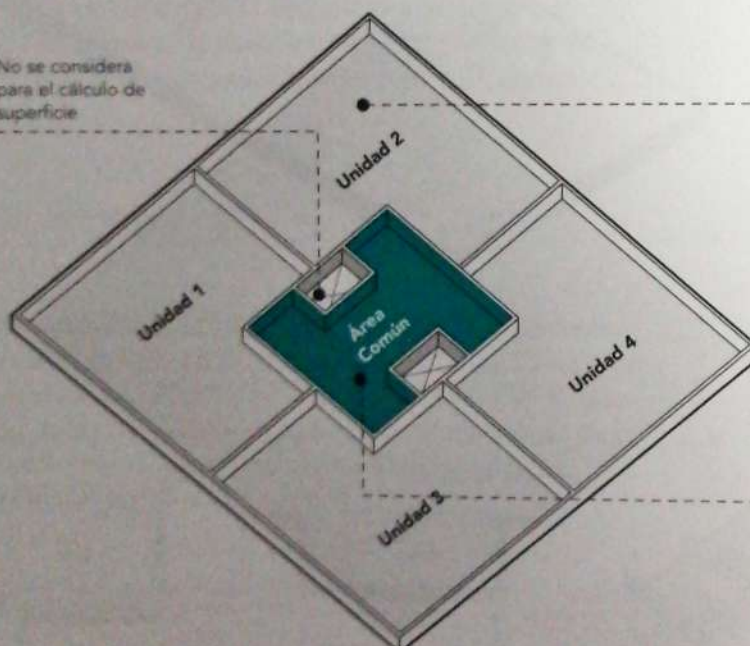
No se considera para cálculo de superficie



- Vacíos
- Ductos Verticales
- Escaleras de evacuación



No se considera para el cálculo de superficie



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.
Art. 1.1.2 OGUC



Superficie Común

Superficie edificada de uso común calculada, hasta el eje de los muros o línea que la separa de la superficie útil.
Art. 1.1.2 OGUC

CÁLCULO DE SUPERFICIES POR UNIDADES DE VIVIENDA O DEPARTAMENTO ACOGIDO A D.F.L.2.

ARTÍCULO 6.1.5. O.G.U.C. (DDU 110, PUNTO 9)

De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para el caso del cálculo de superficies por unidad de **vivienda o departamento acogido al D.F.L.2**, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. Sin embargo y como un modo de igualar las condiciones de edificación entre las viviendas que se construyen en extensión (las que no requieren de superficies comunes para su funcionamiento) a aquellas que se construyen en altura, **no se contabilizará en coeficiente de constructibilidad la superficie común habitacional del proyecto si ésta es inferior al 20% de la superficie útil habitacional. En el caso que la superficie común habitacional supere el 20 %, deberá contabilizarse el excedente para la aplicación del coeficiente de constructibilidad.**

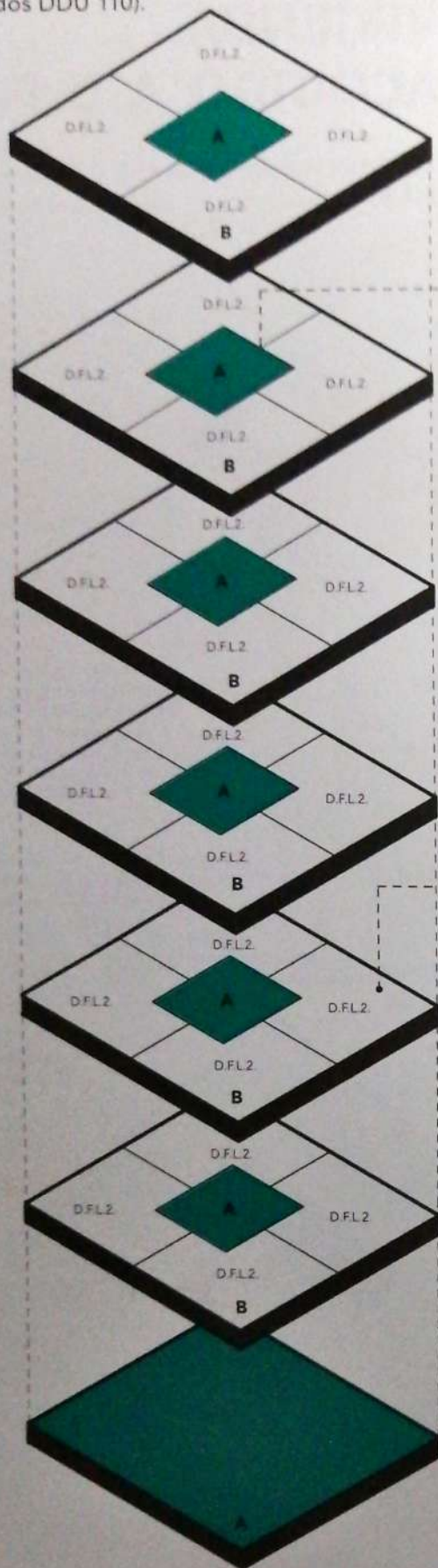
Si el **proyecto ocupa menos del 20% de superficie común**, el excedente no podrá ser **utilizado como incremento en la constructibilidad de la superficie útil habitacional**. Para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada para las viviendas económicas en relación al coeficiente de constructibilidad [Figura 7].^[8]

E

[8] DDU 110 Circular Ord. N° 300, Superficie edificada, cálculo de superficie, Santiago, 14 agosto, 2002.

Figura 7:

Metodología de cálculo de superficies para unidades de vivienda o departamento acogido a D.F.L. 2 según artículo 6.1.5 O.G.U.C. y DDU 110. Isométrica explicativa (basado en Figura 7 y contenidos DDU 110).



A = Superficie Área Común

Área Común inferior al 20%

=

Constructibilidad del Área Común 0%

Para acogerse a lo referido en el **D.F.L.2 del Art. 6.1.5 OGUC**, la superficie común no se contabilizará para los cálculos del coeficiente de constructibilidad si esta es **inferior al 20%** de la superficie útil total.

B = Superficie Útil

(Unidades acogidas a D.F.L.2)

Superficie Útil Habitacional

=

100% Constructibilidad permitida

Si la superficie común excede el 20%, dicho excedente será contabilizado para los cálculos de coeficiente de constructibilidad. Si el proyecto ocupa menos del 20% de superficie común, el excedente no podrá ser utilizado como incremento en la constructibilidad de la superficie útil habitacional.

DDU 110, Superficie edificada, Cálculo de superficie.

Sistema Modular Precultivado LiveRoof para techos verdes exitosos desde el primer día.



Construcción industrializada

- Estandarización de la producción
- Estandarización de la instalación en obra
- Menor tiempo de ejecución
- Sin residuos en la obra
- Presupuestos claros
- Bajo consumo hídrico y baja mantención

TECHOS VERDES

Artículo 2.6.3. O.G.U.C.

E

Las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que dichos elementos se encuentren contemplados en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y **no ocupen más del 25% de la superficie de la azotea** del último piso del edificio. Adicionalmente, dentro del porcentaje señalado, se podrán incluir elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, **iluminación ornamental, pérgolas o quinchos**, al igual que construcciones cerradas, las que solo podrán ser destinadas a servicios higiénicos. Las referidas construcciones o elementos exteriores deberán **cumplir con las rasantes** que correspondan, pudiendo contemplar cubiertas no transitables, **no pudiendo superar la altura de 3,5 metros**.

El resto de la **superficie de la azotea** del último piso del edificio no ocupada por los elementos y construcciones mencionados, **podrá ser destinada a terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales**, en tanto no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas o paramentos perimetrales, como a albergar la **instalación de paneles solares**, los que no podrán sobrepasar los **2 m de altura** desde el nivel de la azotea. [Figura 8].

Las **barandas o paramentos perimetrales** de la azotea del último piso del edificio **no podrán tener una altura mayor a 1,5 m** desde el nivel de piso terminado, debiendo tener a lo menos un **80% de transparencia** y **no ser escalables**.

El **piso mecánico** no se contabilizará para la **altura máxima permitida** ni para el **coeficiente de constructibilidad**, siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior. [Figura 9].^[9]

Las azoteas son consideradas como vanos y deberán dar cumplimiento a las normas de seguridad, seguridad contra incendios y accesibilidad universal según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Figura 8:

Ocupación último piso de azotea y sus requerimientos normativos. Isométrica explicativa



[9] Artículo 2.6.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

- 25% máx. de la superficie total de la azotea:

Construcciones cerradas:

-Servicios higiénicos.
-Salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques (debe cumplir con rasantes y no sobrepasar los 3.5m de altura).

- Superficie azotea
Paneles solares (máx. 2 metros de altura).

- Superficie azotea
Terrazas (altura máx. a nivel de baranda o paramento perimetral)

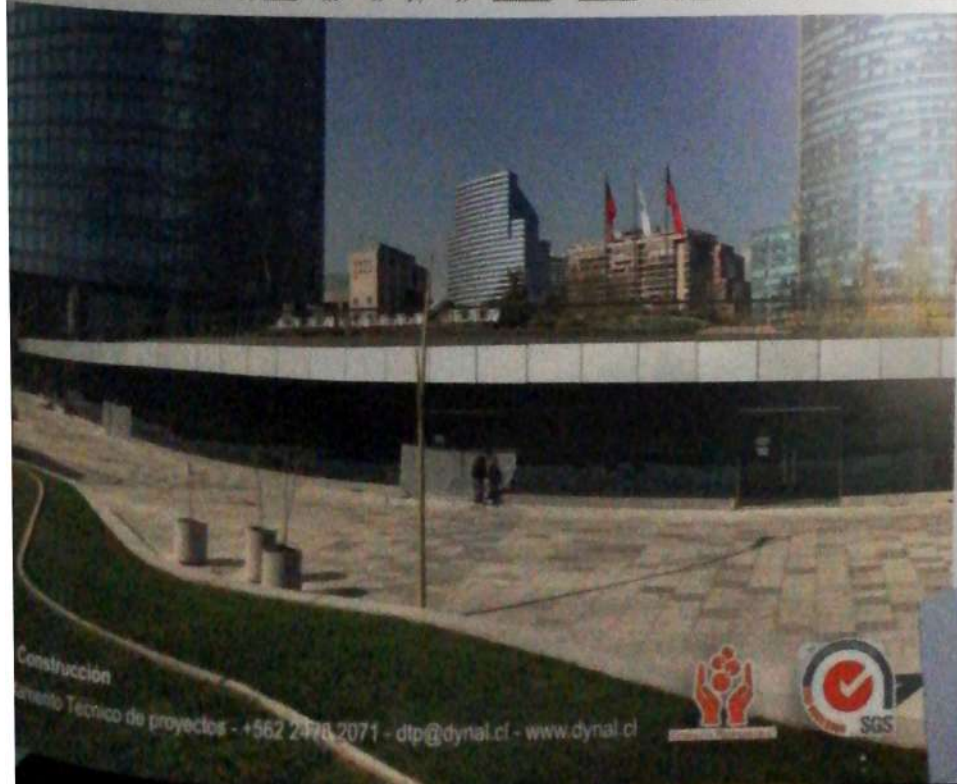
- 25% máx. de la superficie total de la azotea:

Construcciones abiertas:

Pérgolas, quinchos, luminarios ornamental (debe cumplir con rasantes y no sobrepasar los 3.5m de altura).

- Superficie azotea
Piscina

E



DE LA
IMPERMEABILIZACIÓN

DYNAL

SE ENCARGA

danosa
Strategic Partner

Construcción
Servicio Técnico de proyectos - 562 2470 2071 - dtp@dynal.cl - www.dynal.cl



Figura 9:

Superficies no contempladas para cálculo de coeficiente de constructibilidad. Isométrica explicativa

El piso mecánico no se considerará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad.

(siempre que cumpla con lo establecido en el art. 2.6.3. OGUC).

Corresponde a

0% Superficie edificada

(Art. 2.6.3 OGUC)

1 Coeficiente de constructibilidad
(Total de m² coef. pisos superiores + coef. ocupación de suelo)

2 Coeficiente de ocupación de los pisos superiores

3 Coeficiente de ocupación del suelo

E

No se calculan las superficies de vacíos, ductos verticales.

Piso mecánico

No se calculan las escaleras de evacuación.

Superficie común (Unidades habitacionales pueden acogerse a beneficio de D.F.L.2. Ver D.O.U. 710)

Altura máxima de edificación (en establecimientos P.R.C.)

Eje Declive

Primer piso (Art. 1.1.2 OGUC)

Unidad residencial en piso subterráneo (si contabiliza coeficiente de constructibilidad) (Art. 5.1.21 OGUC)

Suelo natural (Art. 1.1.2 OGUC)

100% superficie edificada

0% superficie edificada

Superficie edificada en subterráneo **No se contabiliza** para el cálculo del coeficiente de constructibilidad.

Corresponde a

0% Superficie edificada

Ha excepción de que este contemple **unidades habitacionales** las cuales **si se contabilizan** para el cálculo de coeficiente de constructibilidad. (Art. 5.1.12 OGUC)

Artículo 5.1.12. O.G.U.C.

Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad debe presentarse el cálculo de superficie edificada separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto si éste fuere más bajo que el terreno natural y superficie edificada en subterráneo, **para los efectos de no contabilizar ésta última.**

Con todo, cuando en los **subterráneos** se contemplen **unidades con destino residencial**, las superficies útiles de estas unidades **deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.**^[10]

E**Artículo 6.1.6. O.G.U.C.**

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.^[11]

Artículo 6.1.7. O.G.U.C.

En el cálculo de los porcentajes indicados en los artículos 6.1.5. y 6.1.6. precedentes, no se contabilizarán las superficies edificadas en pisos subterráneos, siempre que estén destinados a estacionamientos, bodegas, o recintos de instalaciones del edificio, incluyendo sus circulaciones.^[12]

[10] Artículo 5.1.12. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[11] Artículo 6.1.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

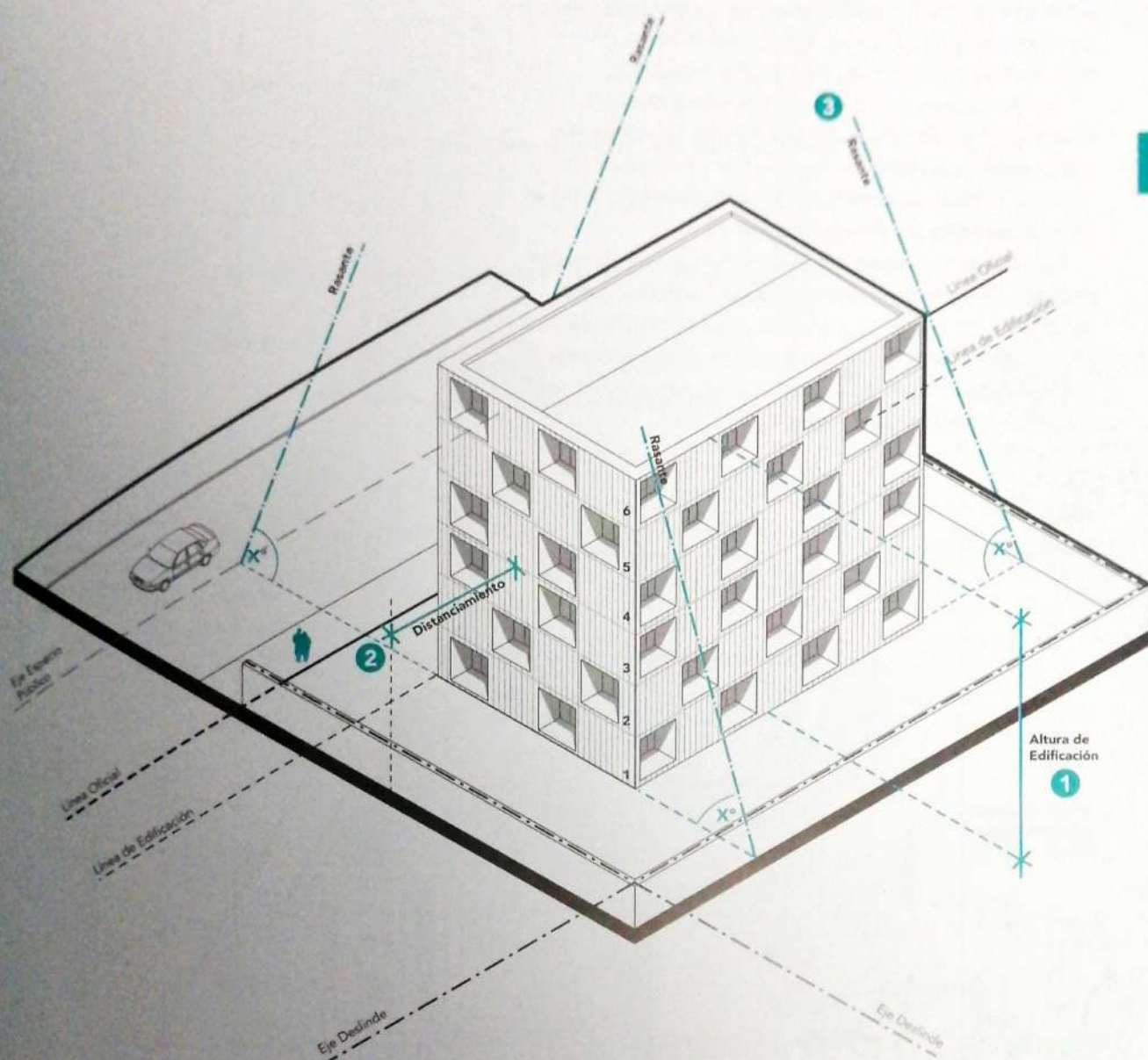
[12] Artículo 6.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

F ALTURAS DE EDIFICACIÓN, DISTANCIAMIENTOS Y RASANTES

ARTÍCULOS: 1.1.2 / 2.1.23 / 2.6.3 / 4.1.1 / 4.1.13 / 4.1.14 / 4.1.15 O.G.U.C.
DDU 109 / DDU 189 / DDU 270 / DDU 313 / DDU 322 / DDU 339 /
DDU 352 / DDU 411 / DDU 418
DDU- ESP 047-2007 / DDU-ESP 50 - 2007 / DDU-ESP 58 - 2007 /
DDU-ESP 071-2007 / DDU-ESP 080-2007 / DDU-ESP 085-2007 /
DDU-ESP 096-2007 / DDU-ESP 016 -2008 / DDU-ESP 005-2009 /
DDU-ESP 001-2011

- 1** Altura de edificación:
Altura de edificación: la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo [Art. 1.1.2° O.G.U.C.].
- 2** Distanciamiento:
Distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas [Art. 1.1.2° O.G.U.C.].
- 3** Rasante
Recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación [Art. 1.1.2° O.G.U.C.].



ALTURAS DE EDIFICACIÓN

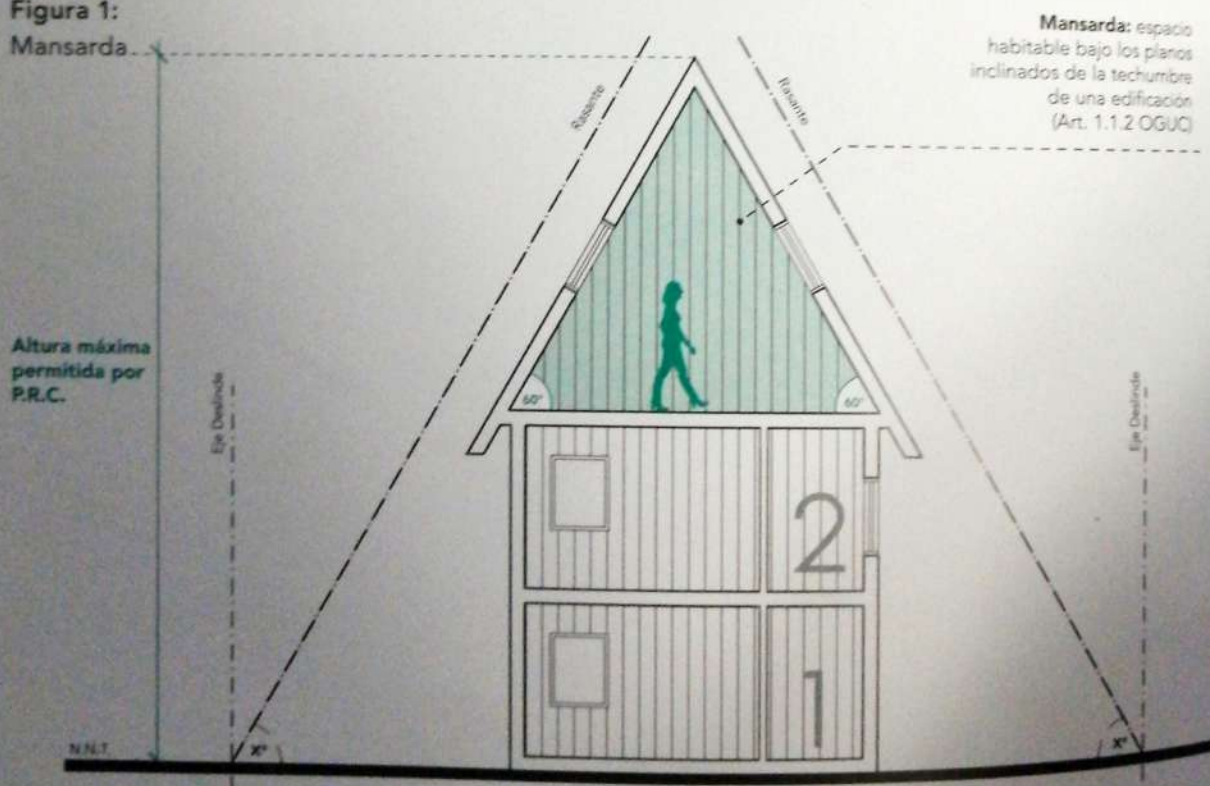
Artículo 2.1.23. O.G.U.C.

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 [Figura 2].

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 [Figura 1].^[1]

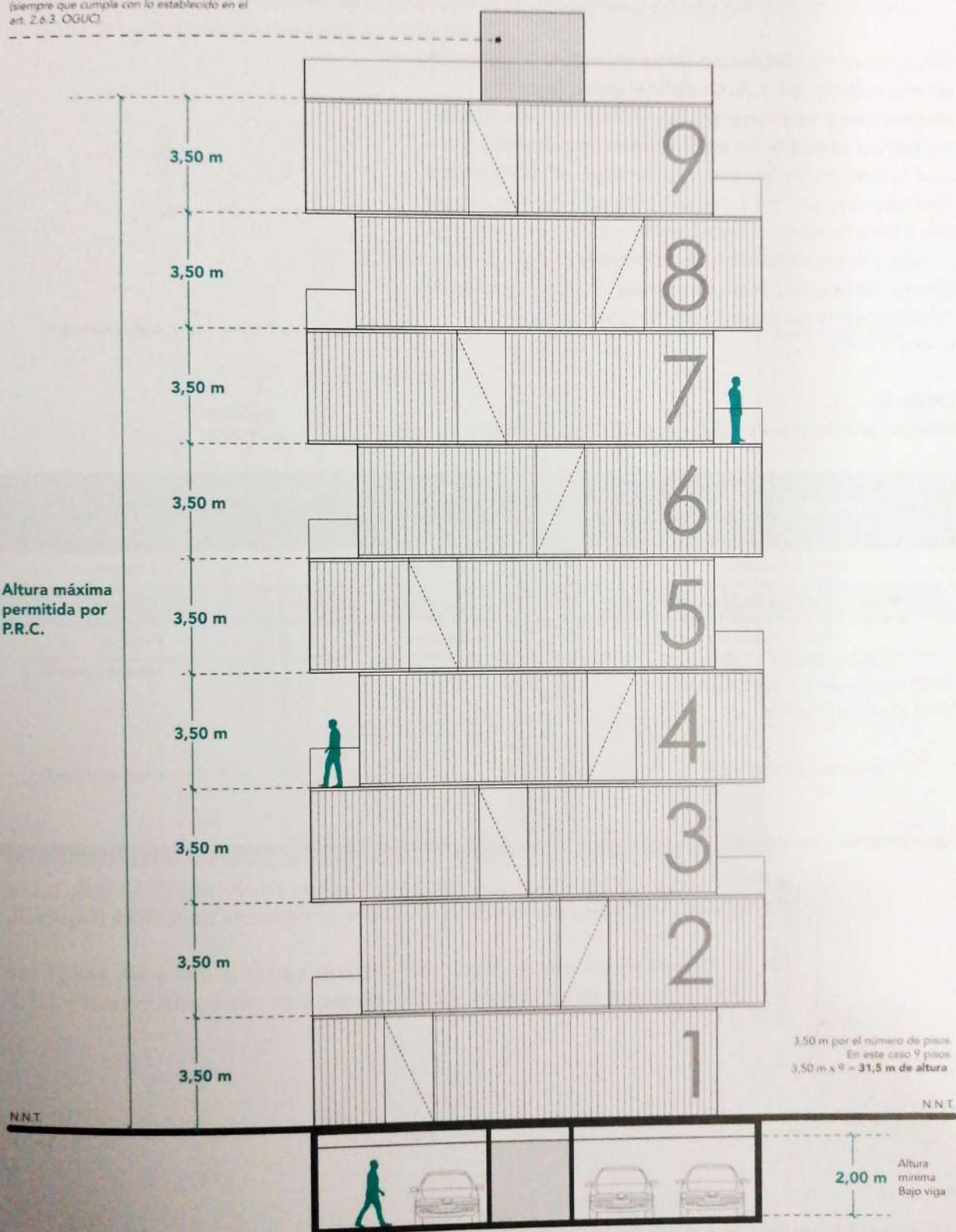
Figura 1:
Mansarda



[1] Artículo 2.1.23 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Altura máxima permitida expresada en metros y pisos. Corte esquemático

Altura máxima permitida por P.R.C.



DISTANCIAMIENTOS

Artículo 2.6.3. O.G.U.C.

Las normas de **distanciamiento y rasantes** contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma **simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas** y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

Los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán:^[2]

Tabla 1:

Distanciamientos a deslindes artículo 2.6.3 O.G.U.C.

Altura de la Edificación	Distanciamiento	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 metros	3 metros	1,4 metros
Sobre 3,5 metros y hasta 7 metros	3 metros	2,5 metros
Hasta 7 metros	4 metros	4 metros

Tabla basada en Art. 2.6.3. OGUC.

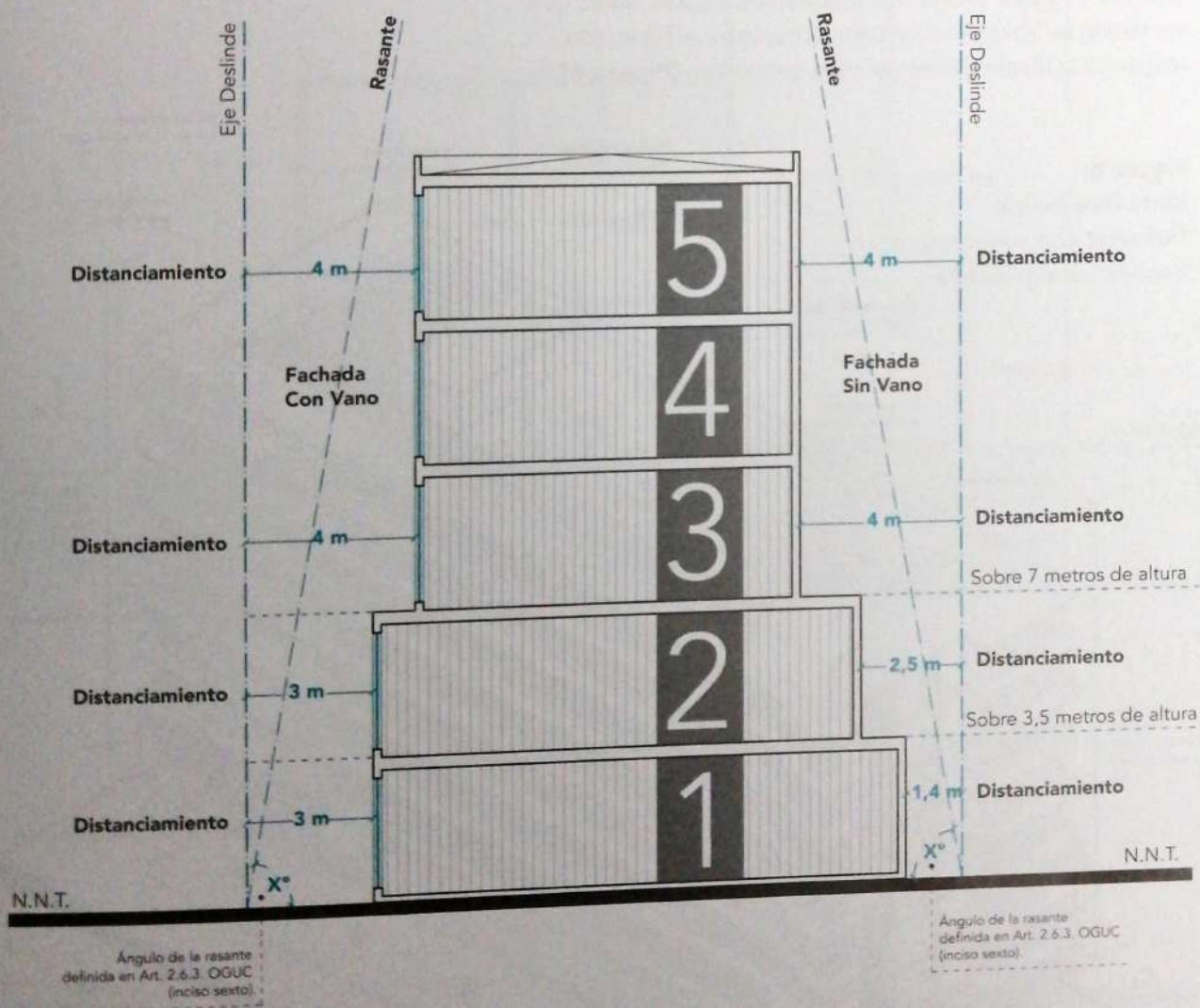
Se otorga un ejemplo con una síntesis de la aplicación de distanciamientos a deslindes para fachadas con vano y sin vanos conforme a la Tabla 1. Los distanciamientos y las rasantes deberán aplicarse de forma simultánea (Figura 3).

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado artículo 2.6.3 O.G.U.C.

[2] Artículo 2.6.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:

Distanciamientos a deslindes y rasantes aplicados de forma simultánea para una edificación aislada, corte esquemático para fachadas con vanos y sin vanos



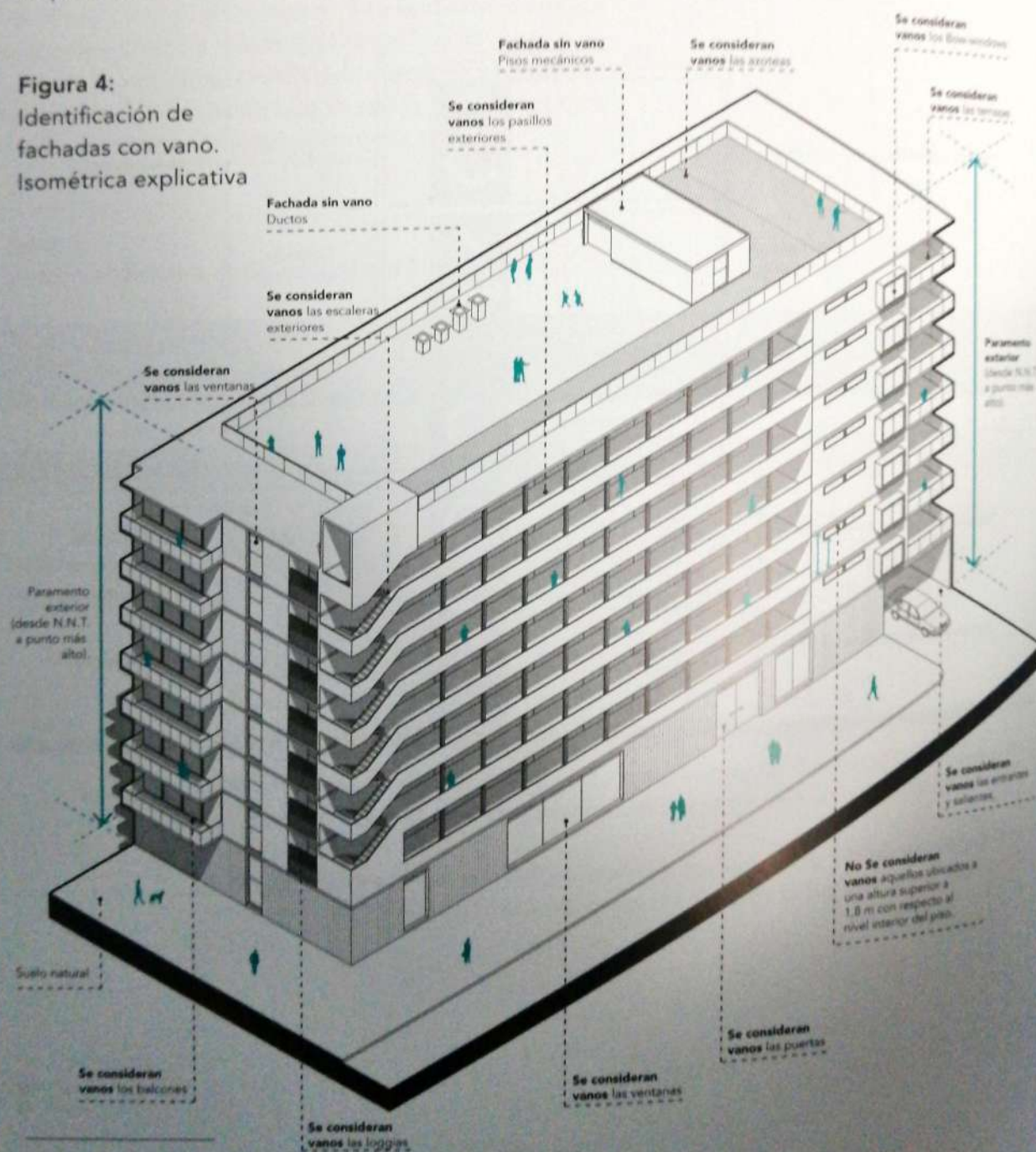
¿QUÉ ES UN VANO?

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

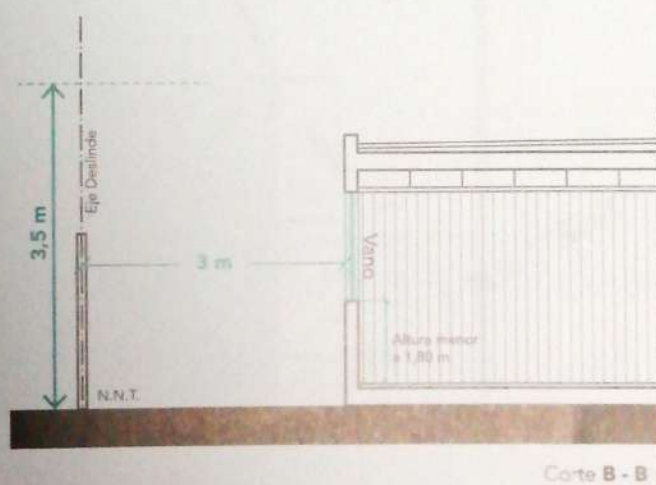
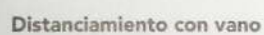
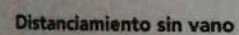
Fachada con vano: paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven [Figura 4].^[3]

F

Figura 4:
Identificación de
fachadas con vano.
Isométrica explicativa



[3] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2018.



LOCALES HABITABLES Y NO HABITABLES

Para la aplicación de distanciamientos entre unidades para edificios colectivos y conjuntos de viviendas unifamiliares según los artículos 4.1.13, 4.1.14 y 4.1.15 O.G.U.C., deberá aclararse los conceptos de "local habitable" y "local no habitable" establecidos en el artículo 4.1.1 O.G.U.C.

Artículo 4.1.1. O.G.U.C.

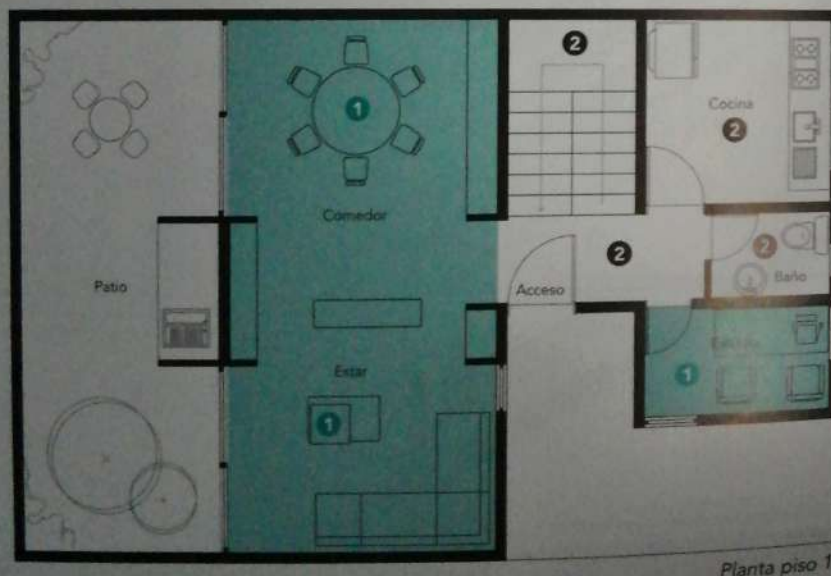
F

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 [Figura 6].

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 [Figura 6].

Figura 6:
Locales habitables y no habitables





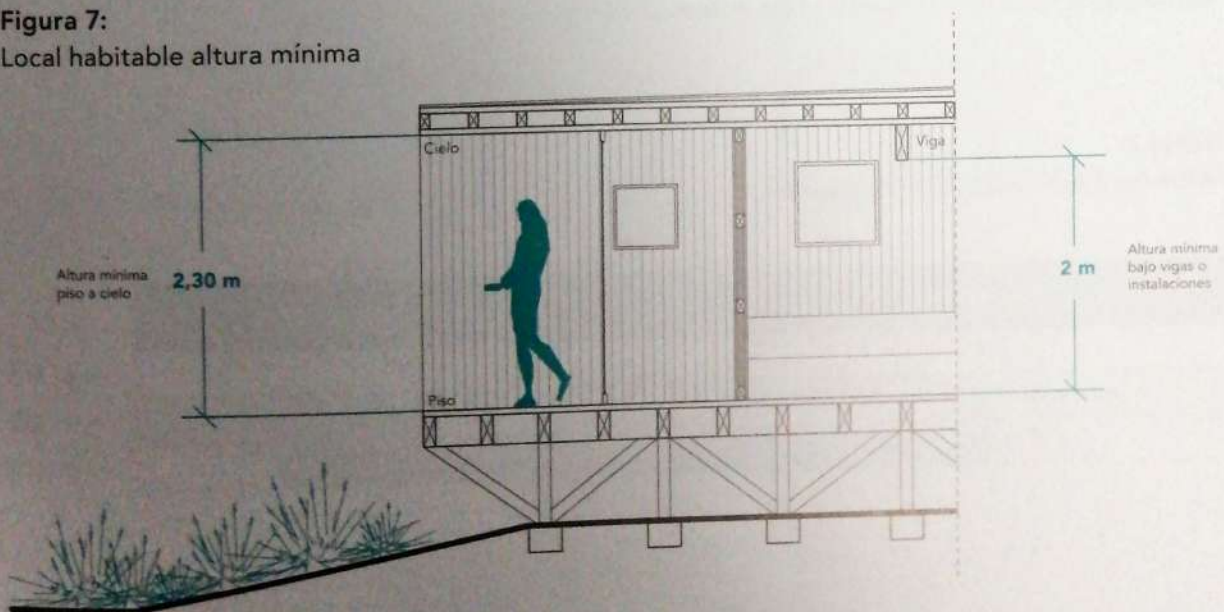
Planta piso 2

F

Los locales habitables tendrán una altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, de 2,30 m [Figura 7], 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 [Figura 7].

Figura 7:
Local habitable altura mínima



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.^[4]

F

DISTANCIAMIENTOS ENTRE UNIDADES

Artículo 4.1.13. O.G.U.C.

Los **edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto**, deberán contemplar una distancia mínima libre horizontal frente a las fachadas que contemplen vanos de recintos habitables, **equivalente a 1/4, 1/3 o 1/2** de la altura del respectivo piso en relación al suelo natural, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el **inciso sexto del artículo 2.6.3.** de esta Ordenanza, respectivamente. Dicha distancia libre se medirá en forma perpendicular a la fachada respectiva.

Tabla 2:

Artículo. 2.6.3. O.G.U.C. (inciso sexto)

Regiones	Ángulo de las rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y Región Metropolitana	70°
X a XII y XIV Región	60°

→ 1/4
→ 1/3
→ 1/2

[4] Artículo 4.1.1 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

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** [Figura 8].

Con todo, la distancia mínima libre horizontal frente a los vanos de recintos habitables será la siguiente:

Tabla 3.

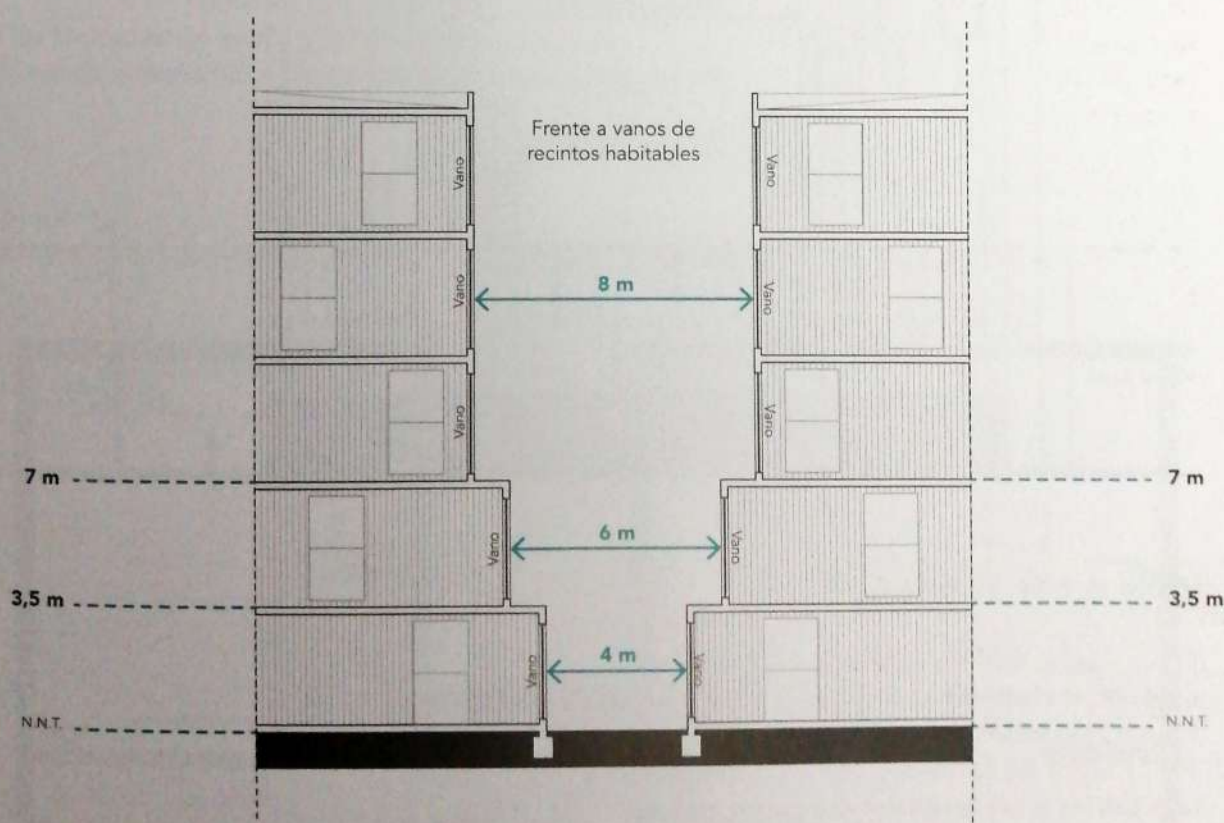
Artículo 4.1.13. O.G.U.C.

Cuando estén ubicados a una altura de hasta 3,5 m .	4 metros
Cuando estén ubicados a una altura sobre 3,5 m y hasta 7 m .	6 metros
Cuando estén ubicados a una altura sobre 7 m .	8 metros

Tabla basada en art. 4.1.13. OGUC.

Figura 8:

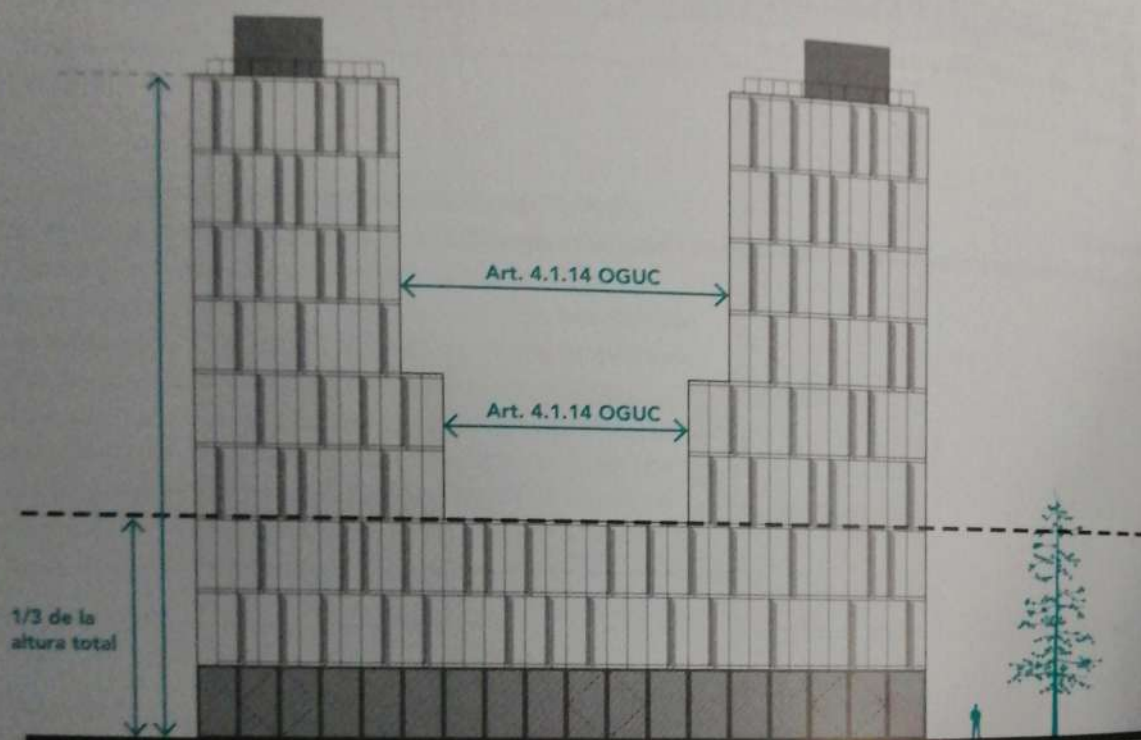
Distanciamientos frente a vanos de recintos habitables de edificios no contiguos



Para los efectos de este artículo se considerarán como edificios **contiguos aquellos que se encuentran unidos en al menos un tercio de su altura**. Estos edificios deberán cumplir las distancias mínimas libres horizontales señaladas en el artículo 4.1.14.

Los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en este artículo [Figura 9].^[1]

F Figura 9:
Distanciamientos entre edificios contiguos



Artículo 4.1.14. O.G.U.C.

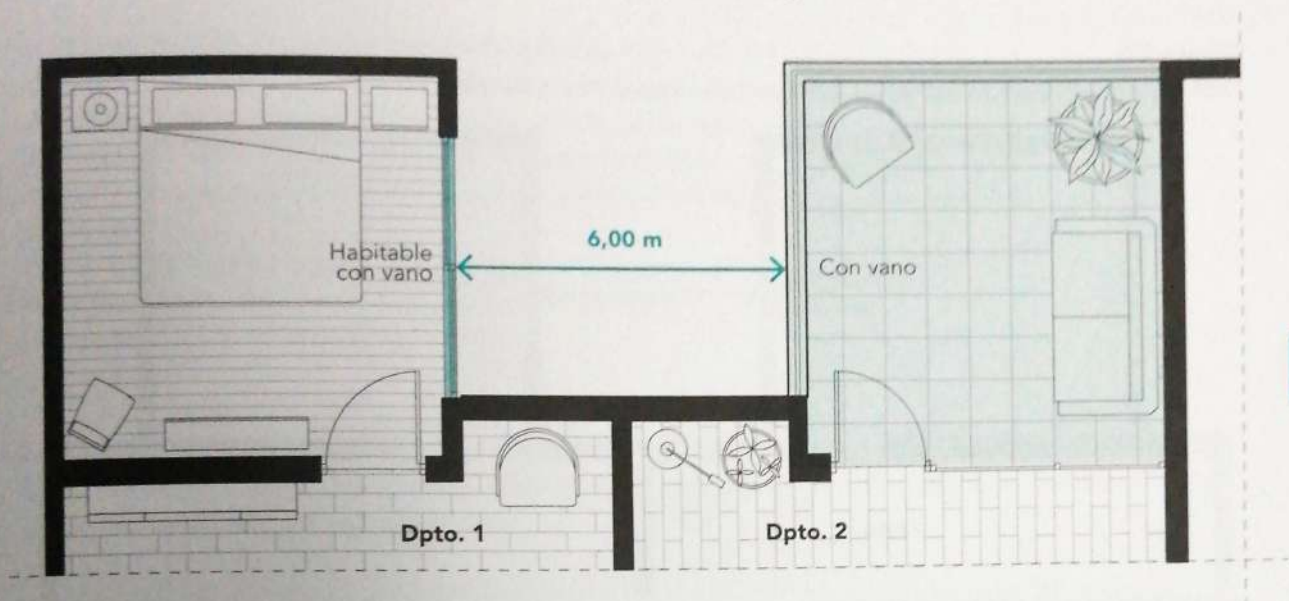
En un mismo edificio colectivo las fachadas de unidades independientes deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las **fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas con vano**, deberá contemplarse una **distancia mínima libre horizontal de 6 metros** [Figura 10].

[1] Artículo 4.1.13 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 10:

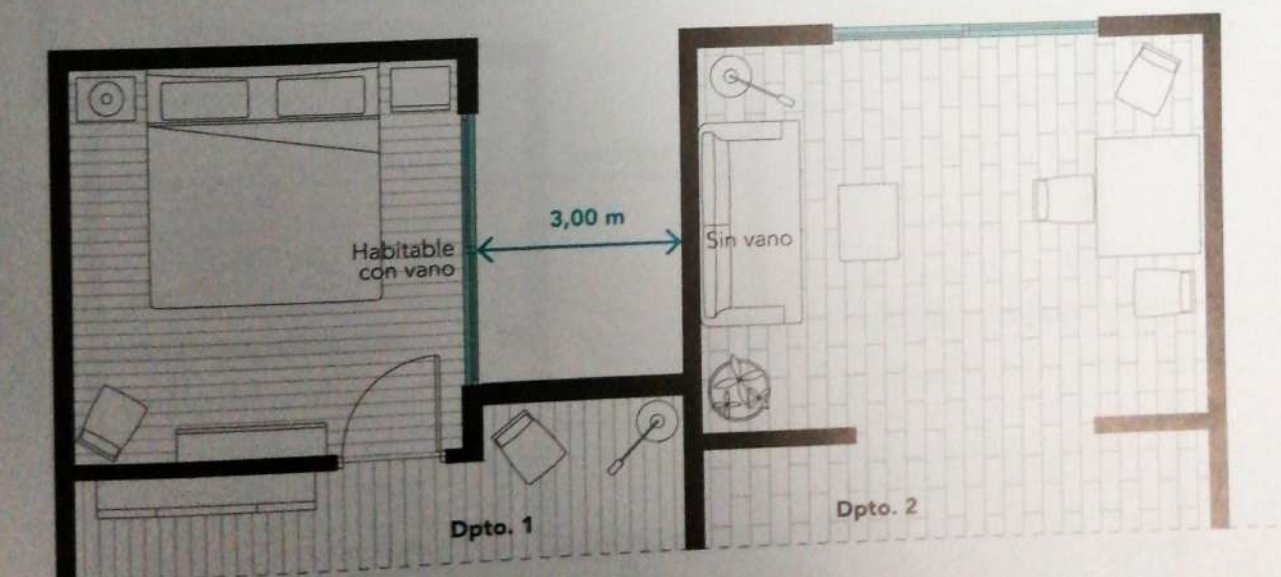
Distancia mínima entre fachada con vano de recinto habitable y fachada con vano



2. Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano, deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros [Figura 11].

Figura 11:

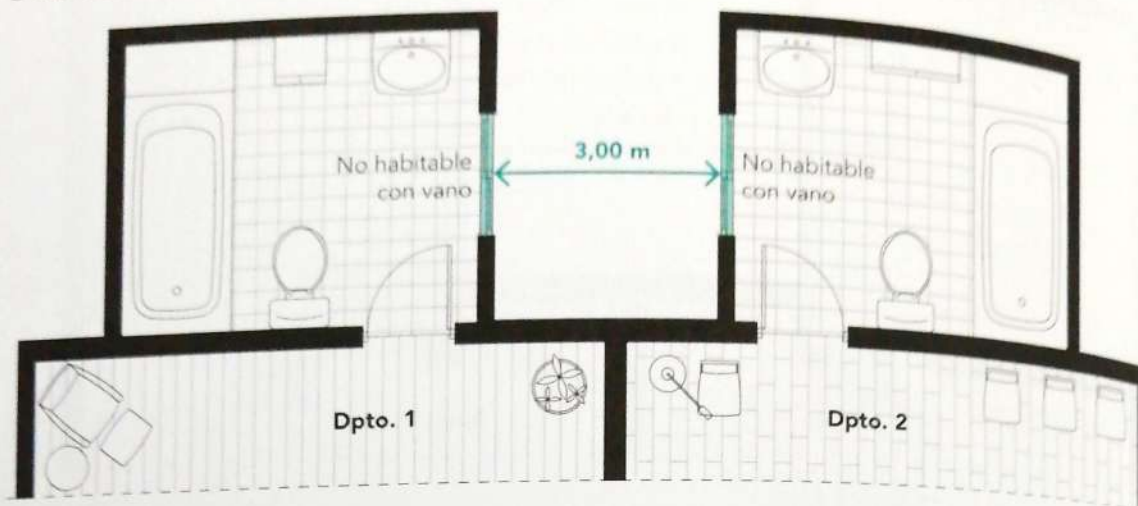
Distancia mínima entre fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano



3. Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 3 metros [Figura 12].

Figura 12:

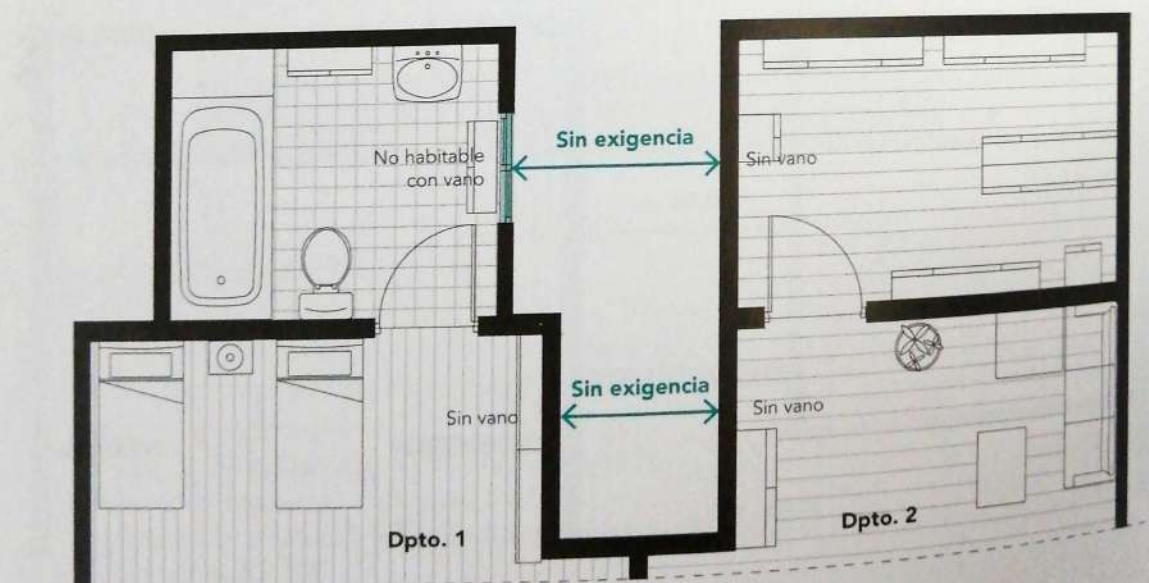
Distancia mínima entre fachadas con vano de recintos no habitables



Se exceptúan de cumplir con las distancias mínimas establecidas en el inciso anterior, las **fachadas con vano de recintos no habitables** que se enfrenten a **fachadas sin vano** y las fachadas **sin vano** que se enfrenten entre sí [Figura 13].^[6]

Figura 13:

Fachadas con vano de recinto no habitable enfrentada a fachada sin vano y fachadas sin vano enfrentadas entre sí, no tendrán exigencia de distanciamientos.



[6] Artículo 4.1.14 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

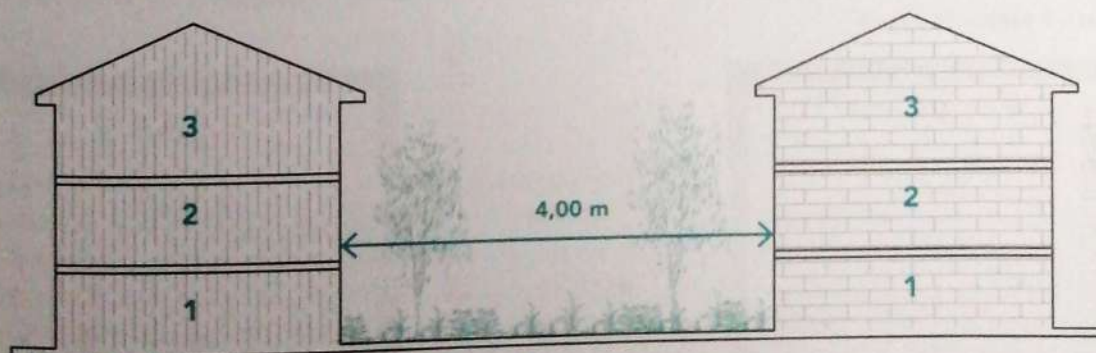
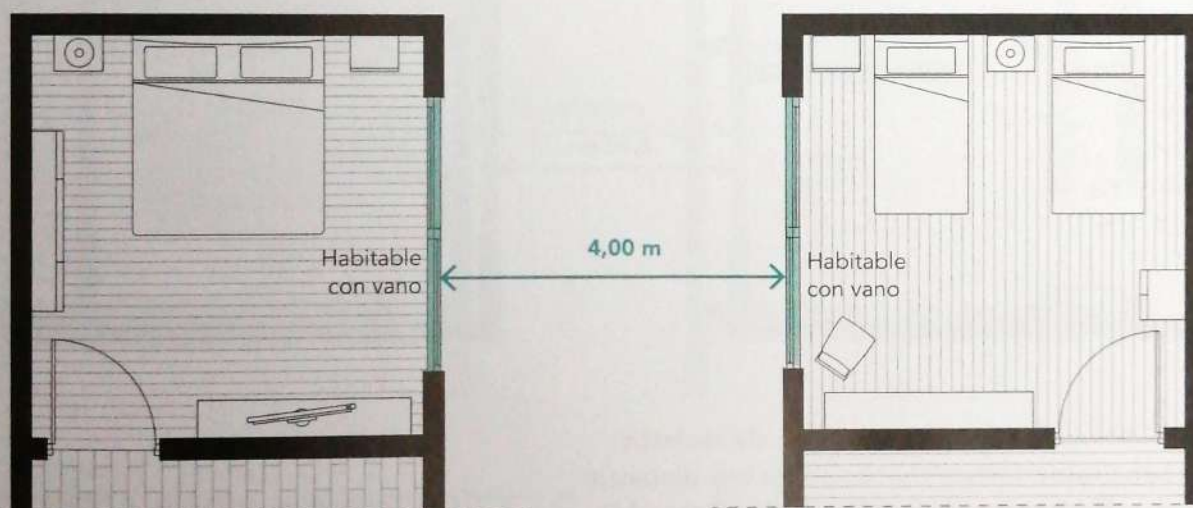
Artículo 4.1.15. O.G.U.C.

En los **conjuntos de viviendas unifamiliares** en extensión de **hasta 3 pisos de altura**, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:

1. Entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una **distancia mínima libre horizontal de 4 metros** [Figura 14].

F**Figura 14:**

Distancia mínima entre fachadas con vano de recintos habitables en conjuntos de viviendas unifamiliares de hasta 3 pisos de altura.

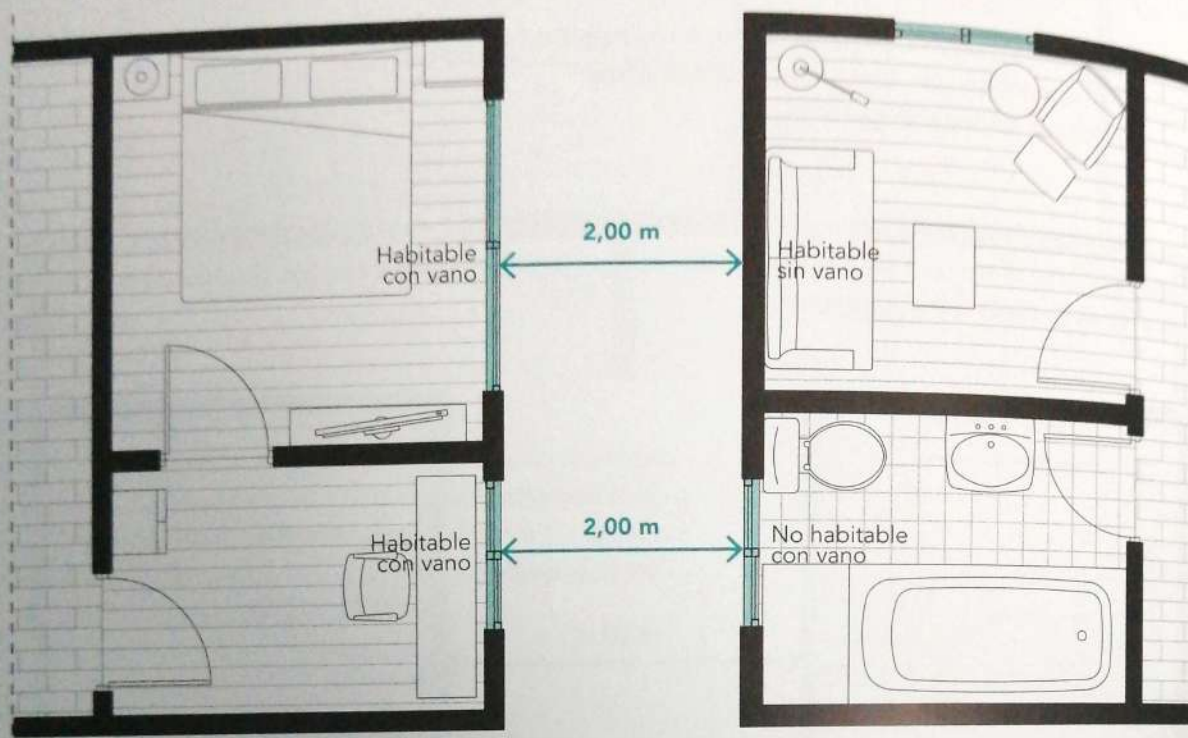


Conjunto de viviendas familiares en extensión de hasta 3 pisos de altura.

2. Entre las **fachadas con vano de recintos habitables** y las **fachadas sin vano** deberá contemplarse una **distancia mínima libre horizontal de 2 metros**. En esta última situación se incluyen las fachadas con vano de recintos habitables que enfrenten un cierre o una fachada con vano de recinto no habitable [Figura 15].

Figura 15:

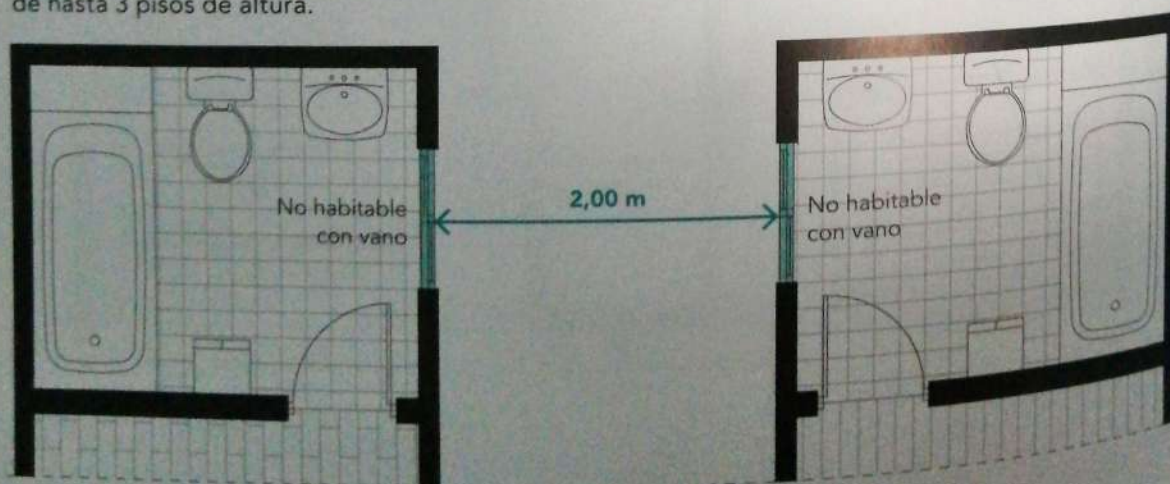
Distancia mínima entre fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano en conjuntos de viviendas unifamiliares de hasta 3 pisos de altura.



3. Entre las **fachadas con vano de recintos no habitables** deberá contemplarse una **distancia mínima libre horizontal de 2 metros** [Figura 16].

Figura 16:

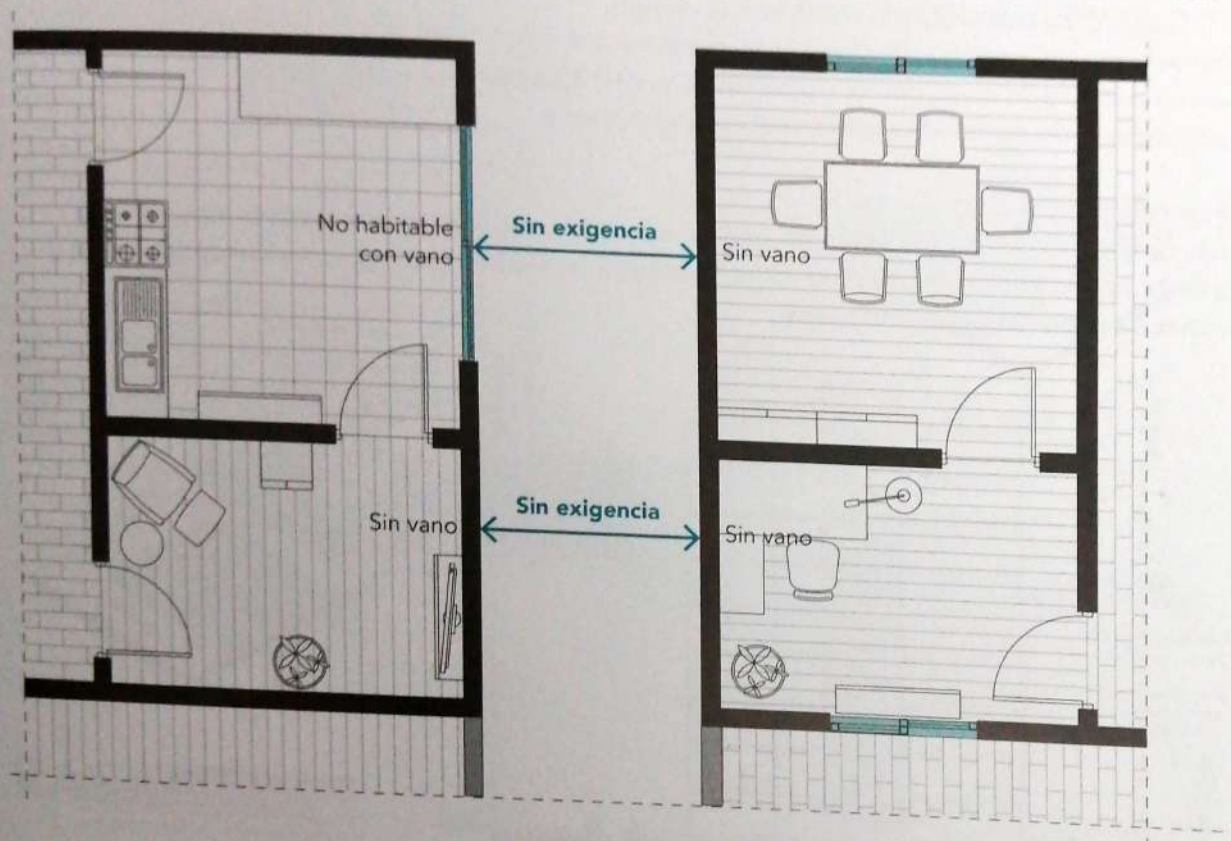
Distancia mínima entre fachadas con vano de recintos no habitables en conjuntos de vivienda de hasta 3 pisos de altura.



Se exceptúan de cumplir con distancias mínimas establecidas en el inciso anterior las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí [Figura 17].^[7]

Figura 17:

Fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí en conjuntos de vivienda, no tendrán exigencia de distanciamientos.



F

DISTANCIAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES SUBTERRÁNEAS

Artículo 2.6.3. O.G.U.C.

Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

1. En caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, **con excepción del área bajo**

[7] Artículo 4.1.15 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

el **antejardín**, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial lo permita.

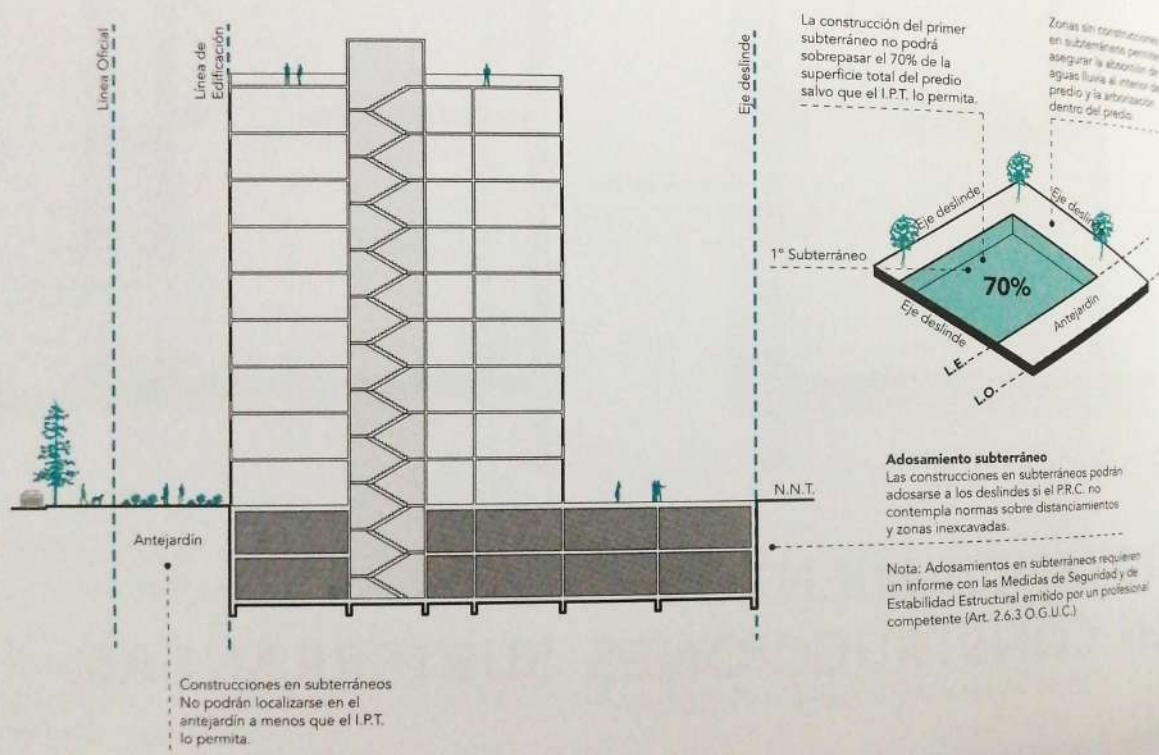
Con todo, para asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo la ocupación con construcciones en el **primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio**, salvo en los casos en que el Instrumento de Planificación Territorial permita un porcentaje mayor de ocupación de suelo [Figura 18].

Cuando los subterráneos se adosen se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

F

Figura 18:

Las construcciones en subterráneos podrán adosarse a los deslindes en un 70% máximo en el primer subterráneo si el P.R.C. no contempla normas relativas a ello, o sobre distanciamientos y zonas inexcavadas en subterráneos.



2. Con las disposiciones de distanciamientos o **zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, establecidas para edificaciones subterráneas en los Planes Reguladores Comunales.**

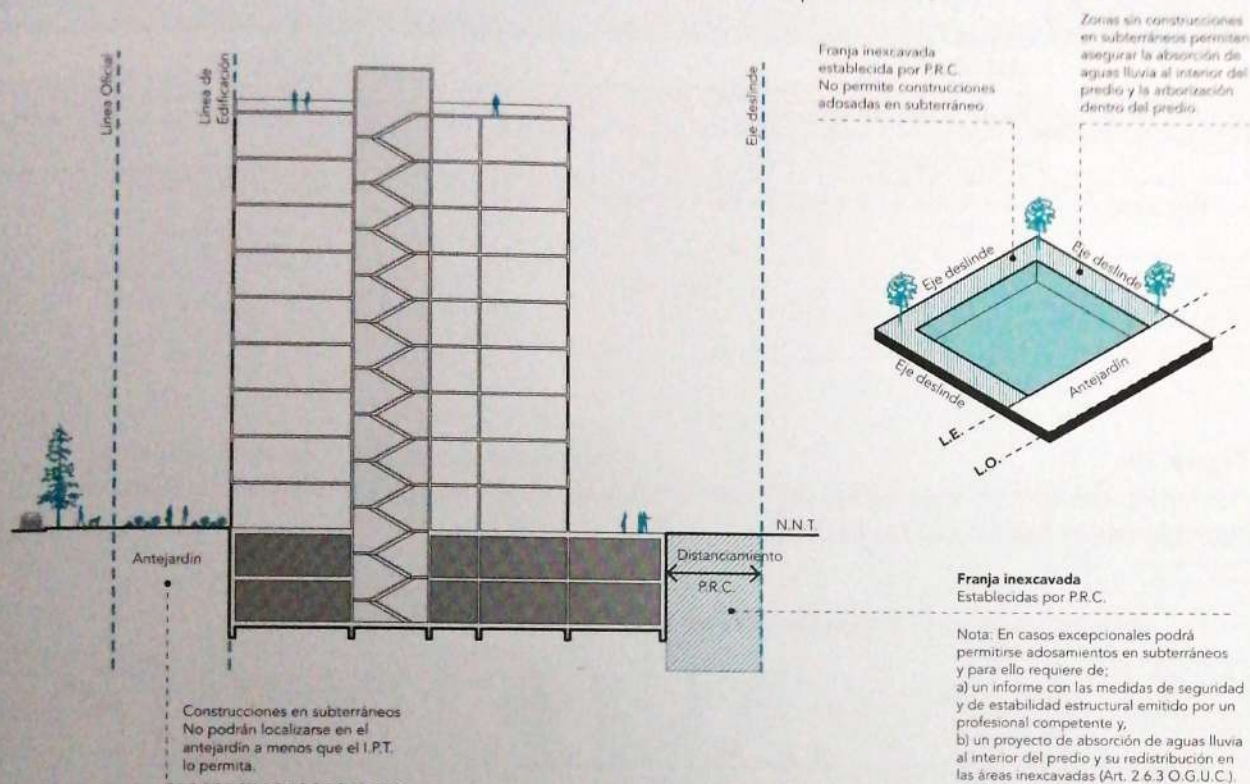
En estos casos, el Director de Obras Municipales podrá, excepcionalmente y en casos calificados, autorizar construcciones adosadas al deslinde, debiendo requerir los siguientes antecedentes mínimos:

a) Informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

b) Un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan las áreas inexcavadas consultadas en los Planes Reguladores Comunales [Figura 19].^[8]

Figura 19:

Franjas inexcavadas en construcción subterránea determinada por el P.R.C.



RASANTES

Artículo 2.6.3. O.G.U.C.

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 ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, será el que se indica en la siguiente tabla:

[8] Artículo 2.6.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Tabla 4:

Ángulos según región para la aplicación de rasantes, artículo 2.6.3. O.G.U.C.

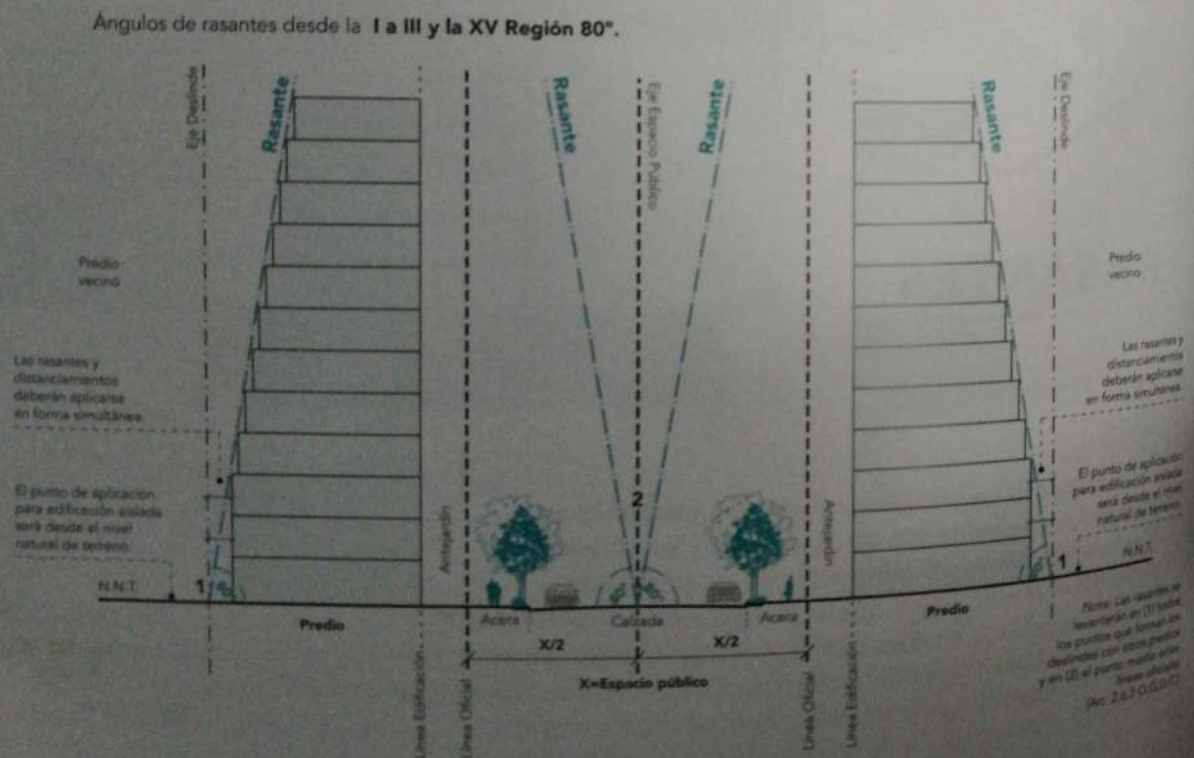
Regiones	Ángulo de las rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y Región Metropolitana	70°
X a XII y XIV Región	60°

Ver Figura 20

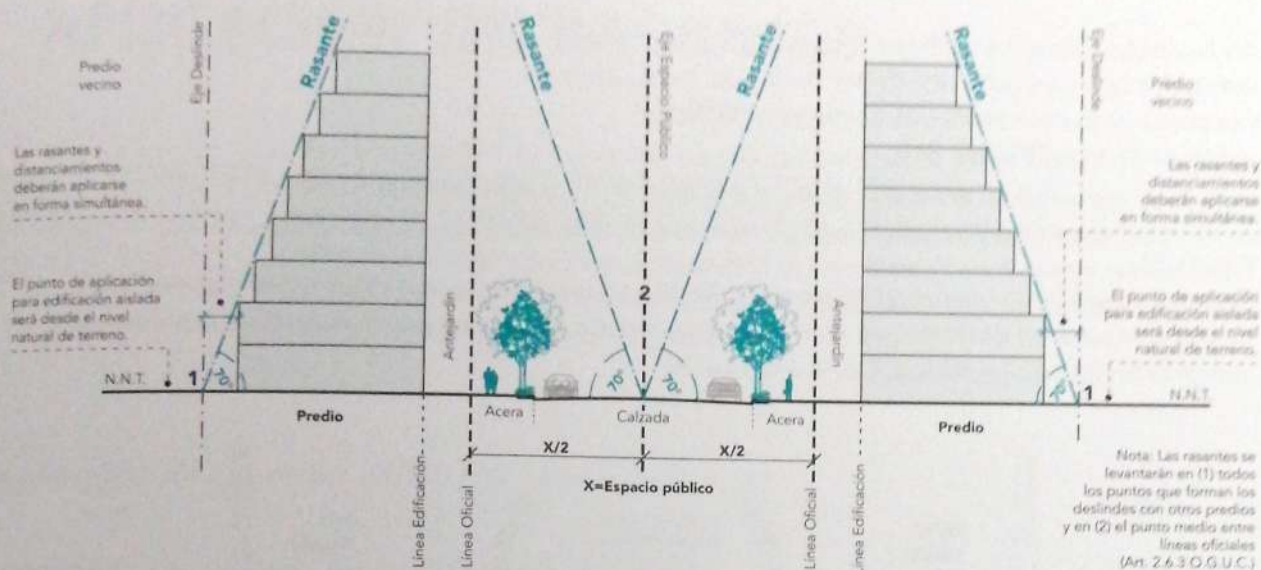
F

Figura 20:

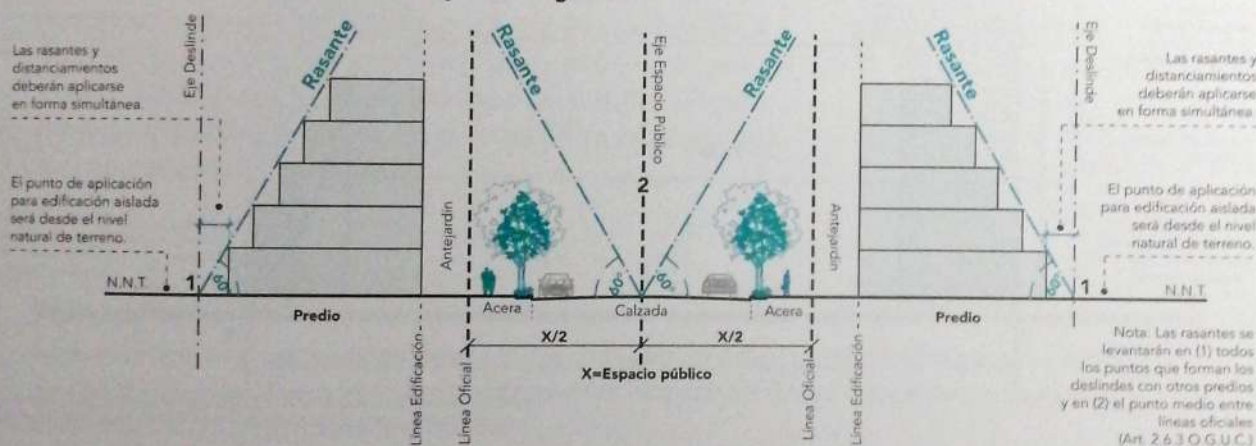
Aplicación de rasantes desde el eje del espacio público y deslindes para la edificación aislada en regiones según Tabla 4. Cortes explicativos



Ángulos de rasantes desde la IV a IX y la R.M. Región 70°.



Ángulos de rasantes desde la X a XII y la XIV Región 60°.



winhouse
by HAUSTEK

Winhouse Chile,
Importador y distribuidor de perfiles y accesorios de PVC

www.winhouse-chile.cl



COSTO



CÁMARAS



COLORES



REFUERZOS



BURLETES



SEGURIDAD



JUNQUILLOS



ACRISTALAMIENTO

📍 Santiago

Av. Tucapel 1540
La Pintana, Santiago.
+56 2 23849573 / +56 2 23849571
contacto@winhouse-chile.cl

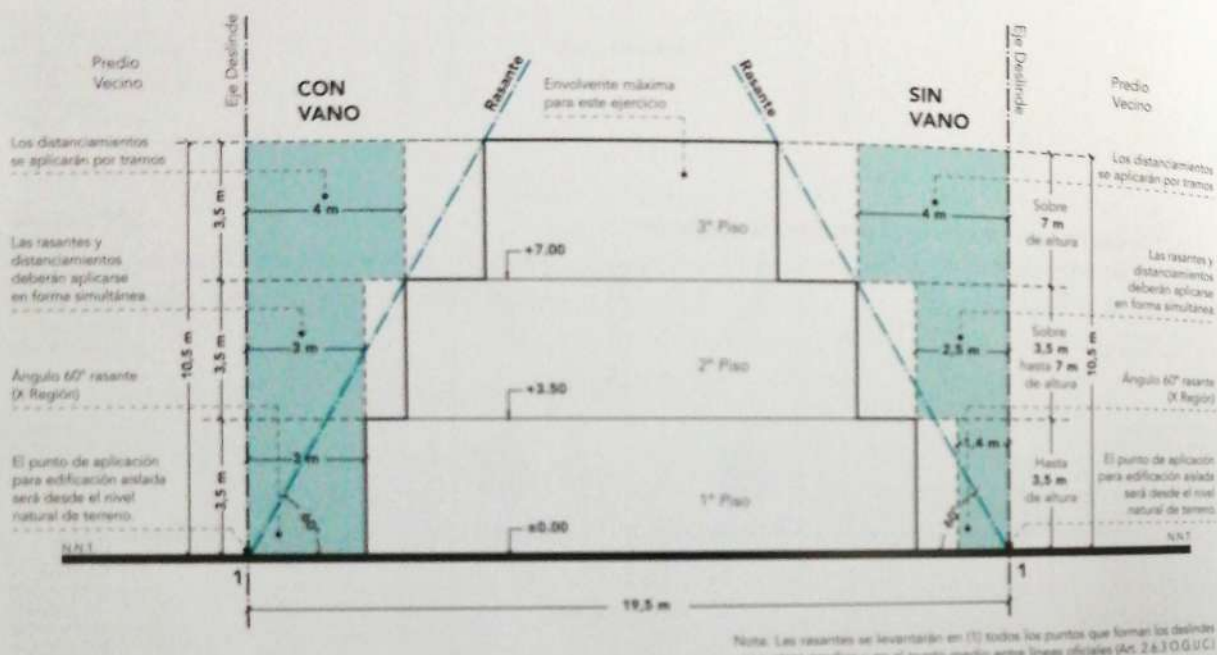
📍 Temuco

Dagoberto Godoy 041-B
Padre Las Casas, Temuco.
+56 45 2337196
temuco@winhouse-chile.cl

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 [Figura 21].

Figura 21:

Ejemplo de aplicación de rasantes para la X Región (rasante 60°) y una altura máxima permitida de 10,50 m para los deslindes de una edificación aislada. Las rasantes y distanciamientos deberán aplicarse en forma simultánea. Corte explicativo



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.^[9]

[9] Artículo 26.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

A continuación se exponen los puntos aclarados en la DDU 109 "Aplicación de rasantes" sobre el artículo 2.6.3. de la presente Ordenanza, (circular 264, emitida el 2002 por Jefa de División de Desarrollo Urbano) para tener un mayor entendimiento sobre las disposiciones específicas en materia de rasantes (las siguientes ilustraciones presentadas están basadas en el material dispuesto en DDU 109 con elaboración propia):

Aplicación de rasantes, DDU 109 (Artículo 2.6.3.)

F

2. El artículo 2.6.3. establece que el nivel de aplicación general de **las rasantes corresponderá al nivel del suelo natural** e indica en su inciso segundo, que las rasantes se levantarán en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios [Figura 22] y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público [Figura 23a], incluso cuando la vía no se encuentre en el eje del espacio público [Figura 23b].

Figura 22:

Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público y deslindes para la edificación aislada. El nivel de aplicación será desde el nivel natural del terreno (basado en imágenes y contenidos DDU 109). Corte explicativo

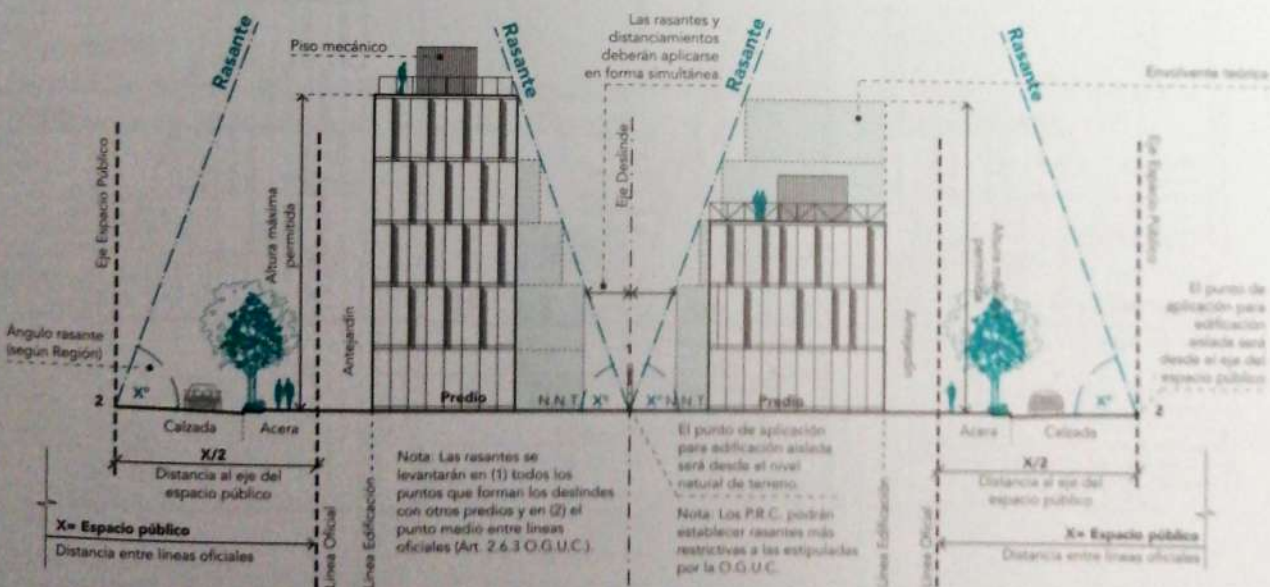


Figura 23a:

Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público con aceras simétricas para la edificación aislada (basado en imágenes DDU 109).

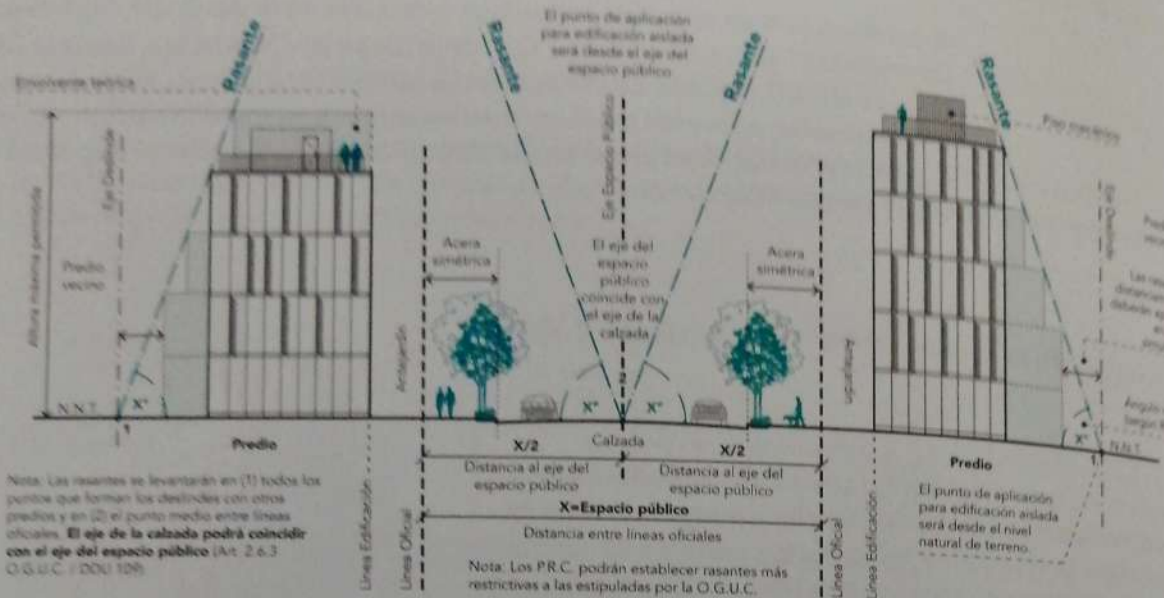
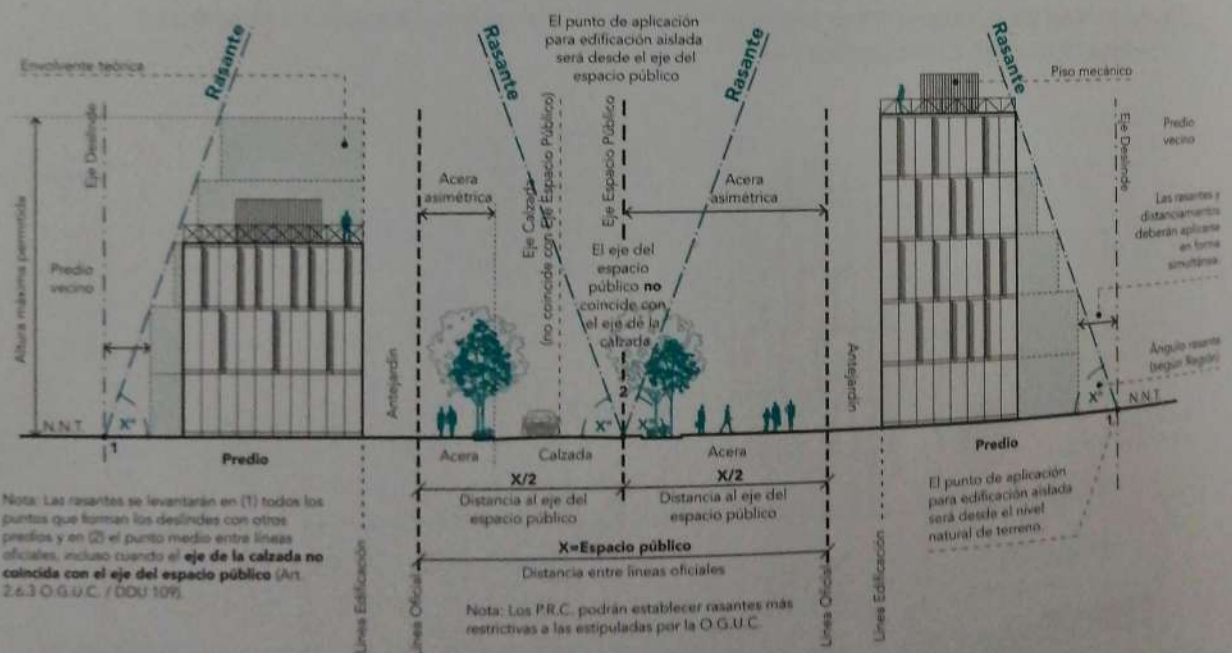


Figura 23b:

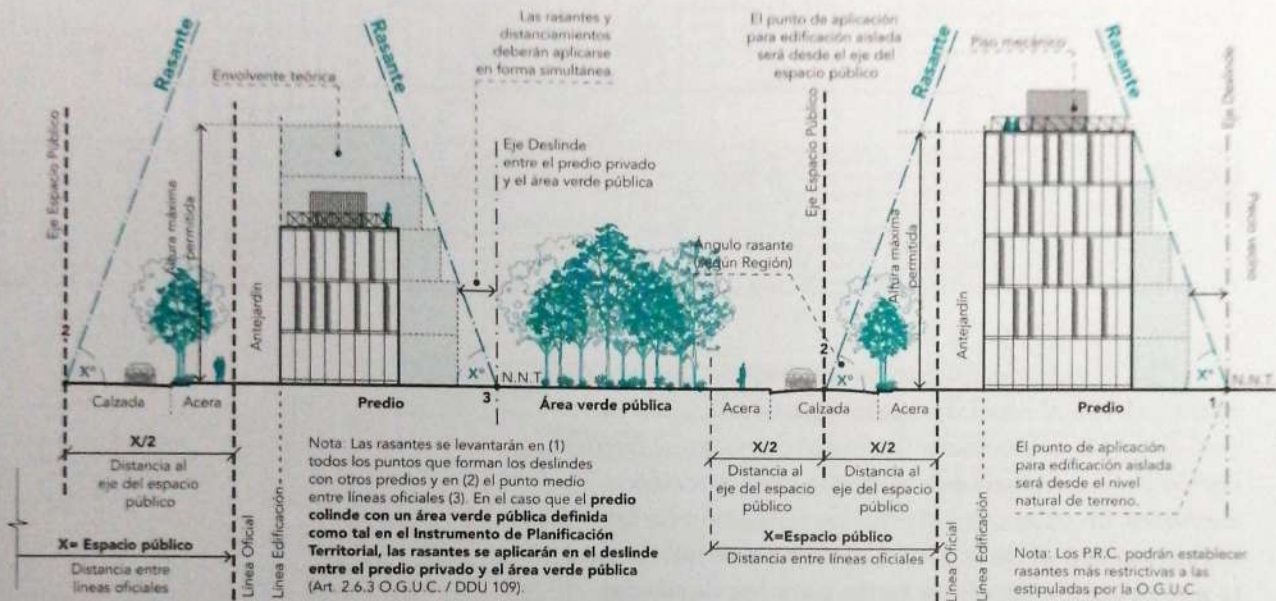
Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público con aceras asimétricas para la edificación aislada (basado en imágenes DDU 109).



3. En el caso que el predio colinde con un área verde pública definida como tal en el Instrumento de Planificación Territorial, las rasantes se aplicarán en el deslinde entre el predio privado y el área verde pública [Figura 24]

Figura 24:

Aplicación general de rasantes cuando un predio colinda con un área verde pública definida por I.P.T. para la edificación aislada (basado en imágenes DDU 109).



4. En los casos que el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100m [Figura 25a] o no exista línea oficial en el lado opuesto [Figura 25b], no se aplicarán rasantes en tal frente.

Figura 25a:

Aplicación general de rasantes cuando el ancho entre líneas oficiales sea superior a 100 m para la edificación aislada (basado en imágenes DDU 109).

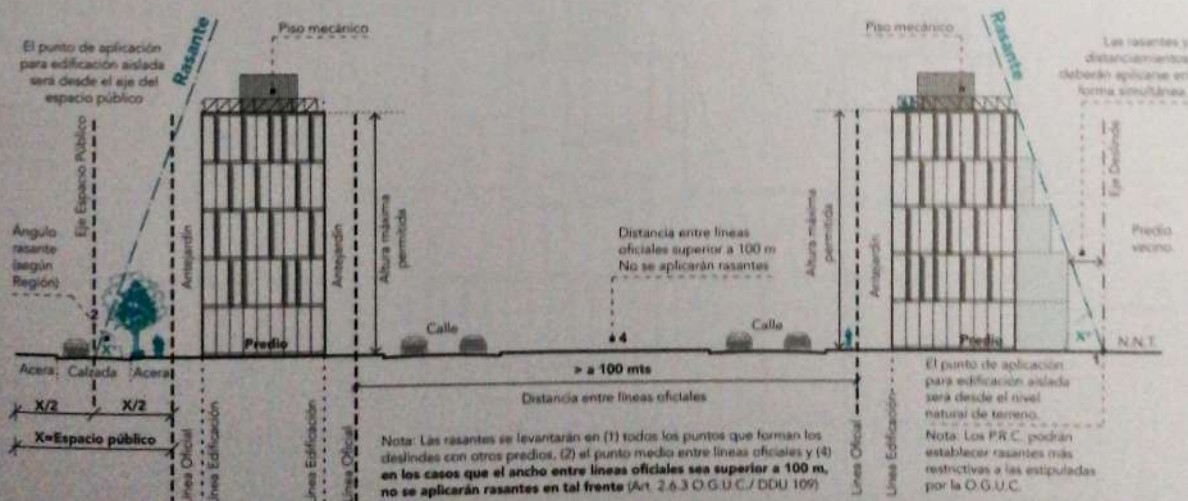
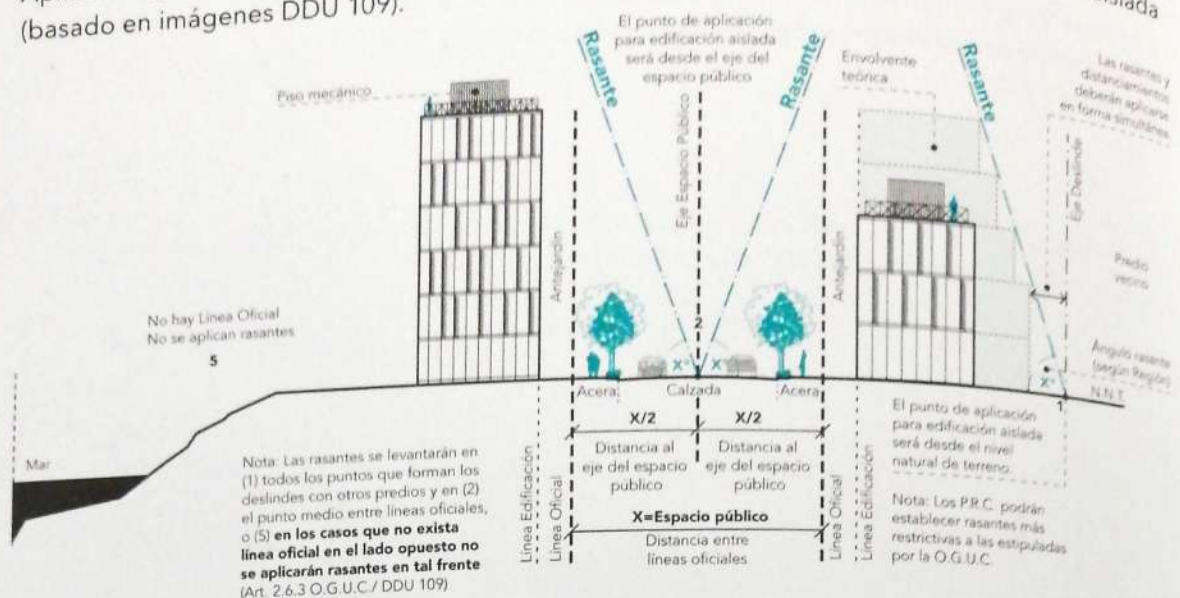


Figura 25b:

Aplicación general de rasantes en casos en que no exista línea oficial para la edificación aislada (basado en imágenes DDU 109).



5. 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 tanto para los deslindes con otros predios [Figura 26a] como en el espacio público que enfrenta al predio [Figura 26b].

Figura 26a:

Aplicación general de rasantes desde los deslindes para la edificación continua y una edificación aislada sobre ella (basado en imágenes DDU 109).

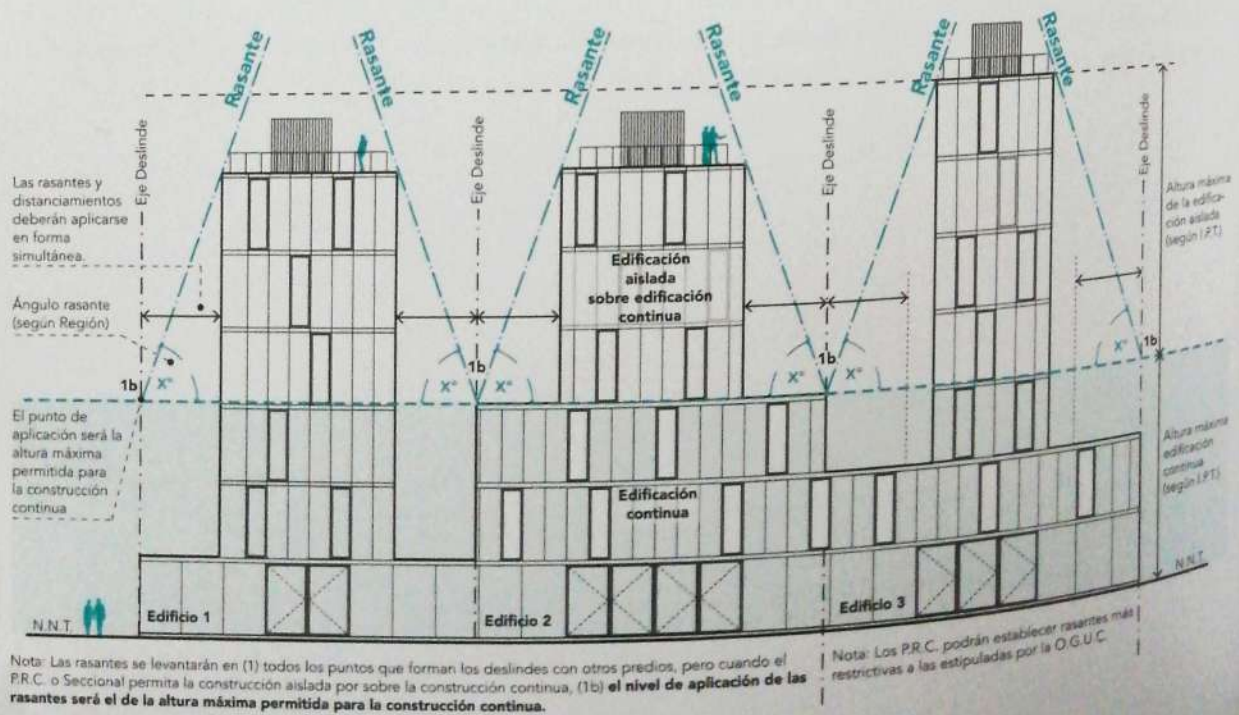
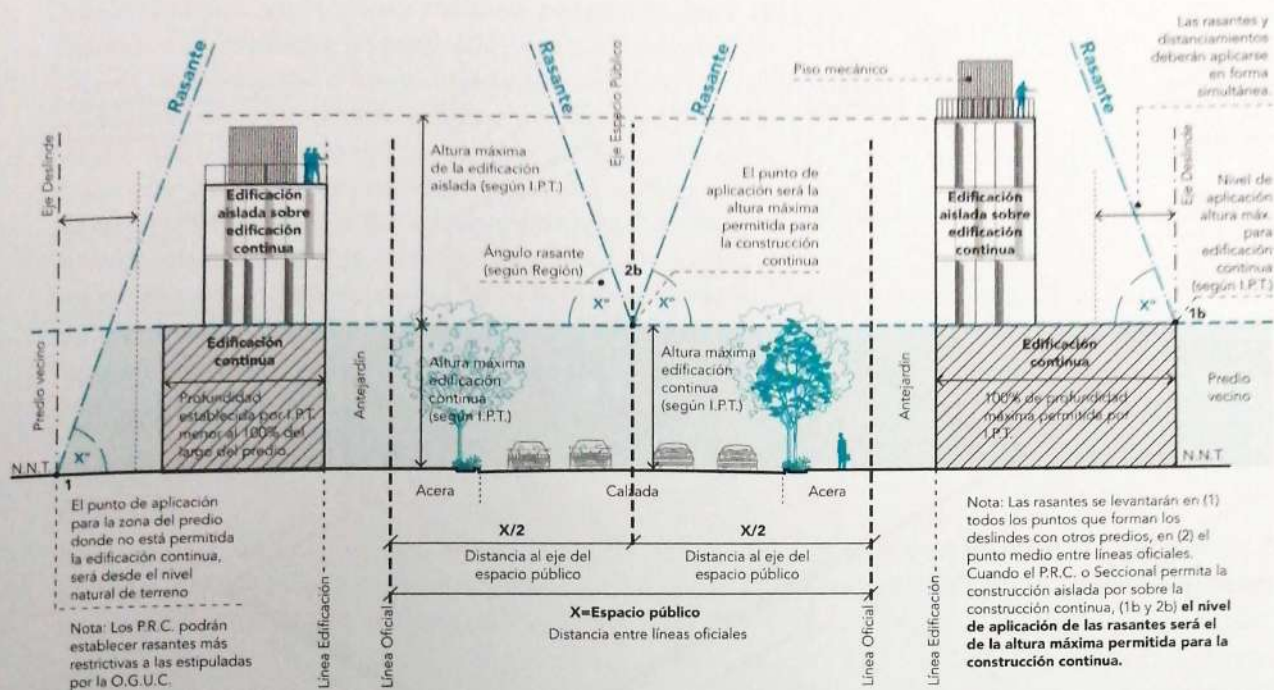


Figura 26b:

Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público y los deslindes para la edificación continua y una edificación aislada sobre ella (basado en imágenes DDU 109).



F

6. En los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional **fija una profundidad máxima para la edificación continua menor a la longitud total del predio, la rasante para la edificación aislada, se aplicará en la altura máxima de la edificación continua en toda la profundidad permitida [Figura 27a], aun cuando el proyecto no contemple la utilización del máximo de la profundidad y altura permitidas [Figura 27b].** En el resto del predio en que no está permitida la edificación continua, el nivel de aplicación de las rasantes será el del nivel de suelo natural

[10] DDU 109 Circular Ord. N° 264, Aplicación rasantes, Santiago, 12 julio, 2002.

Figura 27a:

Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público y los deslindes para la edificación continua y una edificación aislada sobre ella, con una profundidad máxima permitida menor al 100% de la longitud total del predio (basado en imágenes DDU 109).

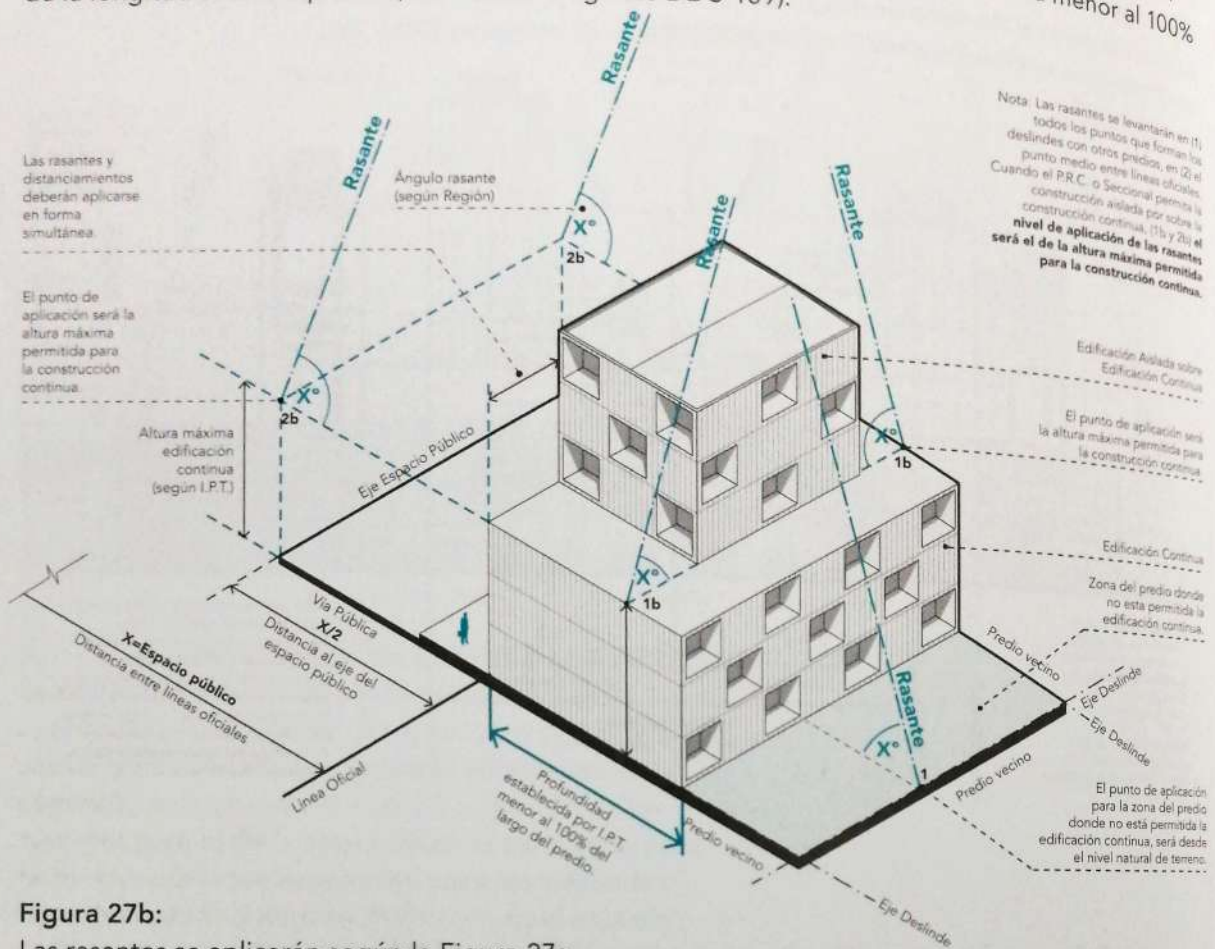
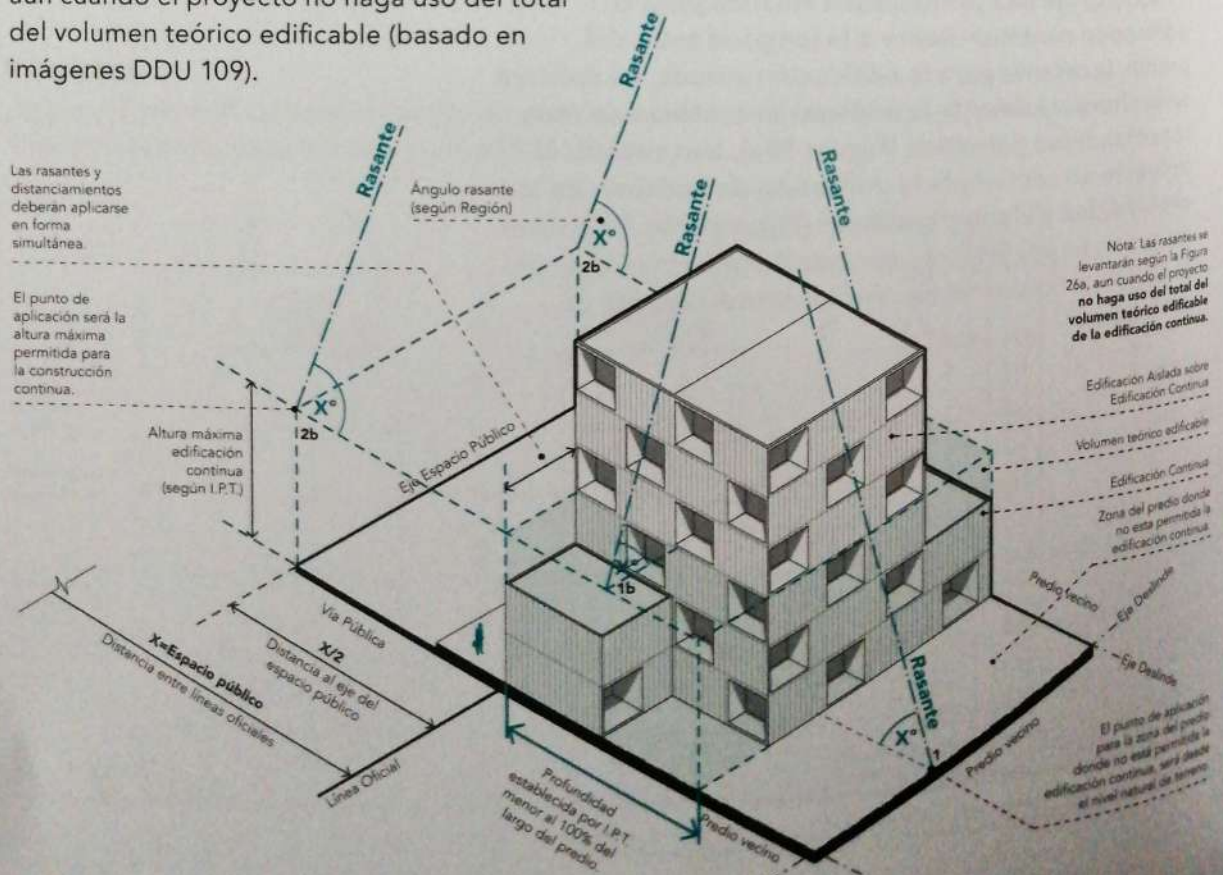


Figura 27b:

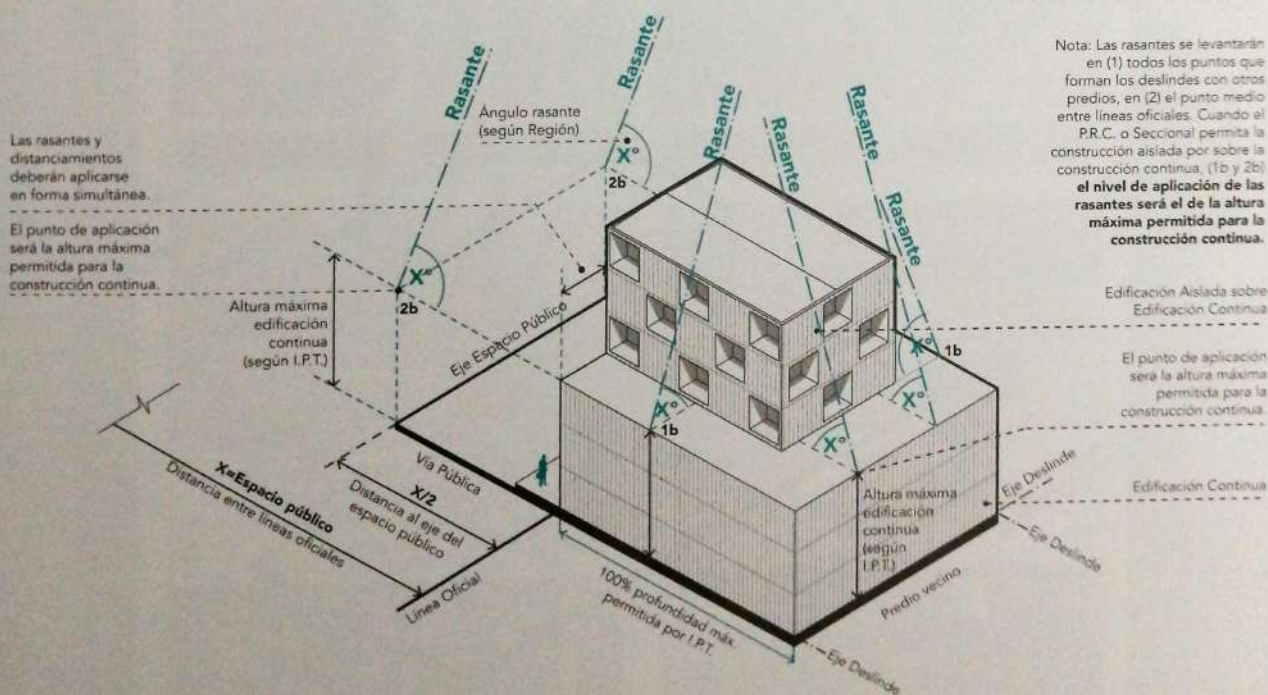
Las rasantes se aplicarán según la Figura 27a, aun cuando el proyecto no haga uso del total del volumen teórico edificable (basado en imágenes DDU 109).



7. En los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional permite una **profundidad para la edificación continua equivalente al 100% de la profundidad del predio**, el nivel de aplicación de las rasantes para la edificación aislada por sobre la continua es el de la altura máxima permitida para la edificación continua [Figura 28a], independiente de que el proyecto use o no completamente la profundidad y altura permitidas para la edificación continua [Figura 28b]. Además cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional **permita en una misma zona la edificación aislada, como un tipo de agrupamiento adicional a la edificación continua**, el nivel de aplicación de las rasantes para la edificación aislada será la misma que para la edificación aislada por sobre la continua, es decir desde la altura máxima permitida para la edificación continua [Figura 28c].^[10]

Figura 28a:

Aplicación general de rasantes desde el eje del espacio público y los deslindes para la edificación continua y una edificación aislada sobre ella, con una profundidad máxima permitida de 100% de la longitud total del predio (basado en imágenes DDU 109).



[10] DDU 109 Circular Ord. N° 264, Aplicación rasantes, Santiago, 12 julio, 2002.

Figura 28b:

Las rasantes se aplicarán según la Figura 28a, aun cuando el proyecto no haga uso del total del volumen teórico edificable (basado en imágenes DDU 109).

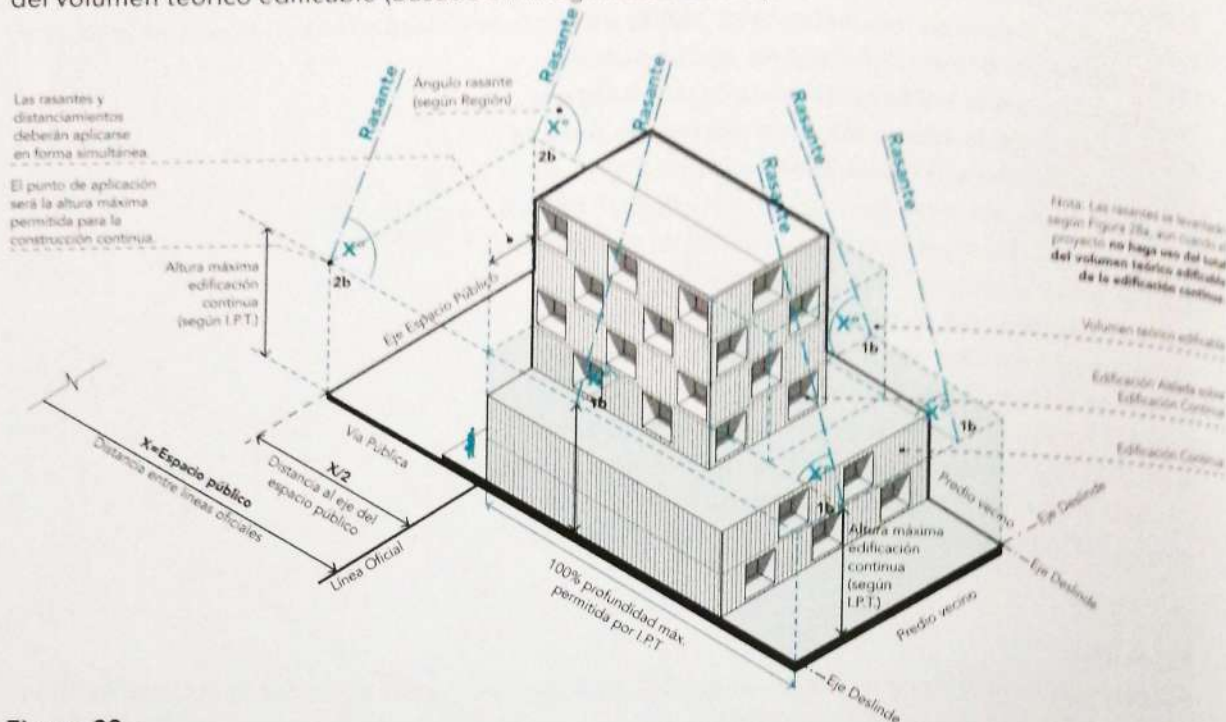
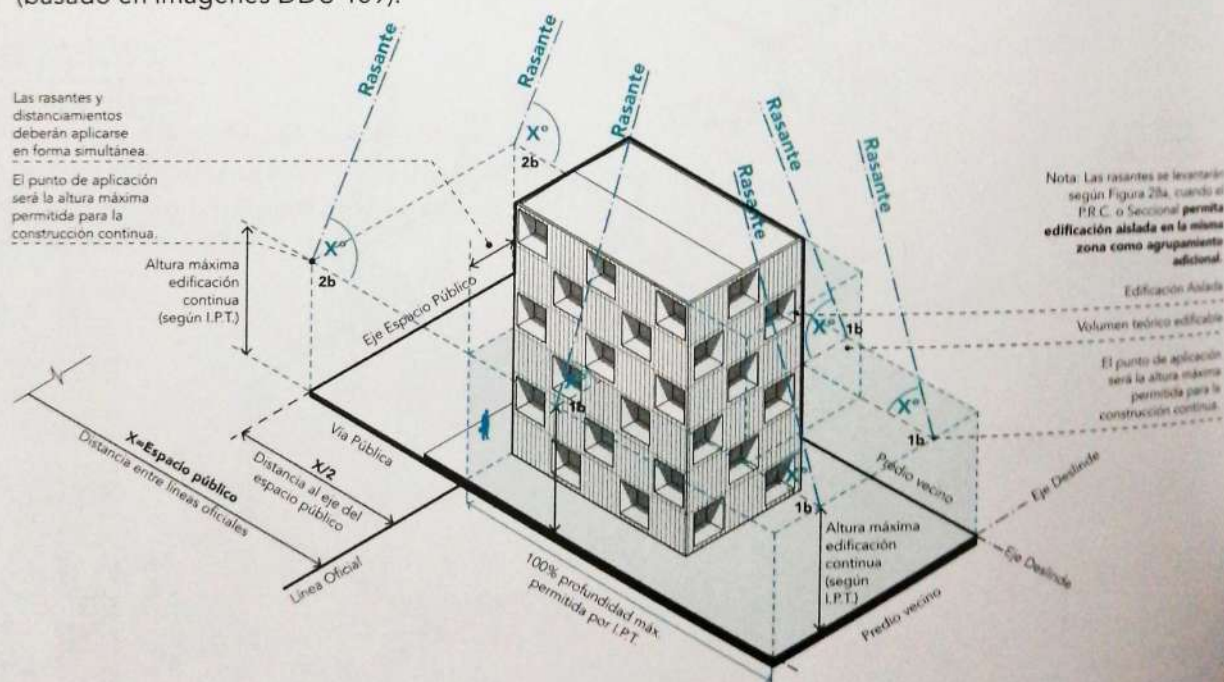


Figura 28c:

Las rasantes se levantarán según Figura 28a, cuando el P.R.C. o Seccional permita edificación aislada en la misma zona como agrupamiento adicional y se configure un proyecto como tal (basado en imágenes DDU 109).



Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

catálogoarquitectura

Catálogo Online de Materiales y Productos Arquitectónicos más visitado en Chile



8:08

catalogoarquitectura.cl

catálogoarquitectura



Buscar...



catálogo**bim**

OGUC
ilustrada

TRESPA



Ver más de Trespá

winhouse



Ver más de Winhouse

LP



Ver más de LP

DYNAL



Ver más de Dynal

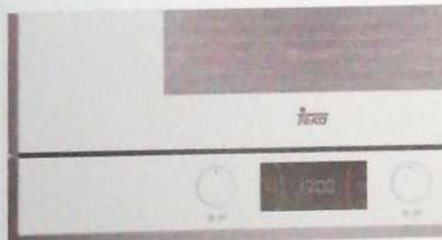


Cubiertas anticorrosivas Fibrosteel®

SISTEMA DE CUBIERTAS FIBROSTEEL® de Mathiesen en Santiago de Chile. Las planchas metálicas FIBROSTEEL® de



Mathiesen



Microondas Empotrados

Los Hornos microondas empotrados de Teka en Chile tienen características innovadoras que los hacen superiores en muchos



Teka



Sistema corredera elevadora

Sistema corredera elevadora de G-U. El sistema de apertura para ventanas de grandes dimensiones de G-U. Corredora elevadora es un



G-U



Luminaria para caminos: Citrine

Luminaria Citrine de Schröder es una solución compacta y versátil. Máximo ahorro en costos de energía y mantenimiento. Protector difuso

Schröder



G OCHAVOS Y ANTEJARDINES

ARTÍCULOS: 1.1.2 / 2.5.3 / 2.5.4 / 2.5.5 / 2.5.6 / 2.5.7 / 2.5.8 / 2.7.11 O.G.U.C.
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL D.S. 259 - D.O. 16.03.04. O.G.U.C.
DDU 424

- 1 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 [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].
Chaflán: Cara, por lo común larga y estrecha, que resulta, en un sólido, de cortar por un plano una esquina o ángulo diedro. [RAE]

- 2 Antejardín
Área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].

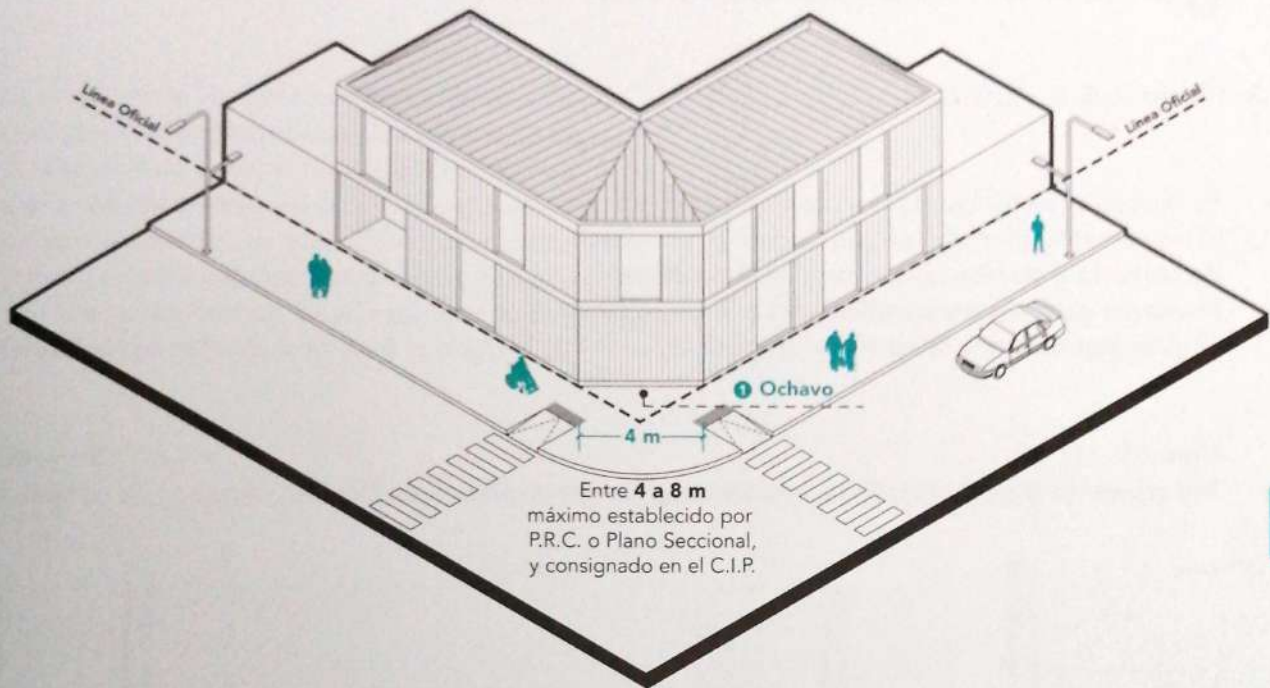
Línea oficial

La indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].

Línea de edificación:

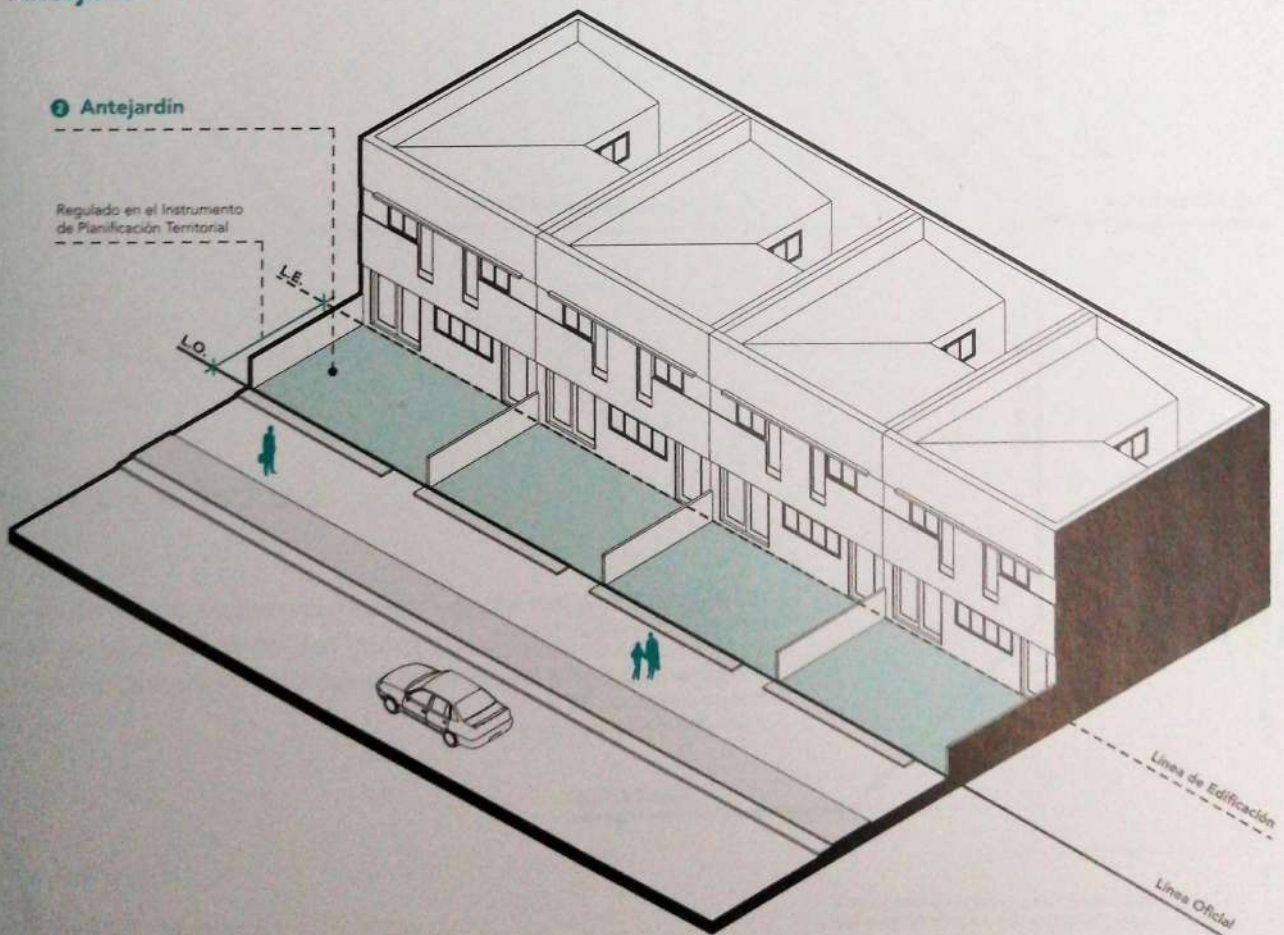
La señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio. [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].

Ochavos



G

Antejardn



¿CÓMO TRAZAR LOS OCHAVOS?

Artículo 2.5.3. O.G.U.C.

En las **esquinas** de las calles y pasajes que determine el instrumento de planificación territorial, los **muros de fachada o cierros** ubicados en la **línea oficial** formarán **ochavos** **perpendiculares a la bisectriz** del ángulo que forme la **línea oficial** [Figura 1].^[1]

Figura 1:
Trazado de un ochavo entre líneas oficiales que forman un ángulo de 90°

G



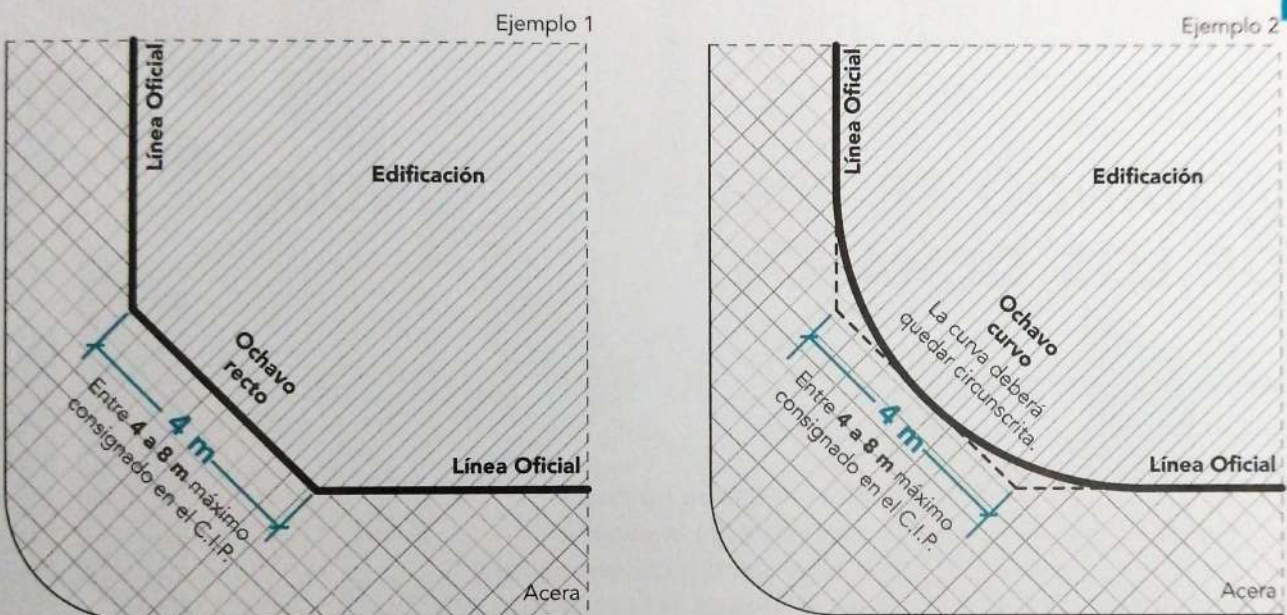
[1] Artículo 2.5.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.5.4. O.G.U.C.

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** [Figura 2].^[2]

Figura 2:

Longitud de un ochavo recto y curvo entre líneas oficiales que forman un ángulo de 90°



Artículo 2.5.5. O.G.U.C.

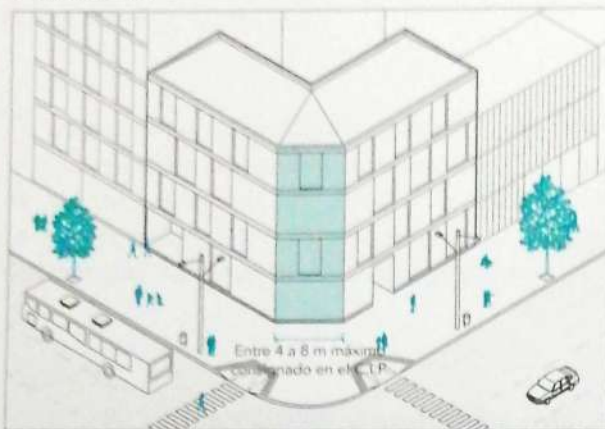
Cuando se proyecte reemplazar la **recta del ochavo por una curva o polígono**, sus contornos quedarán inscritos en la poligonal formada por la línea oficial [Figura 2 y 3].^[3]

[2] Artículo 2.5.4 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

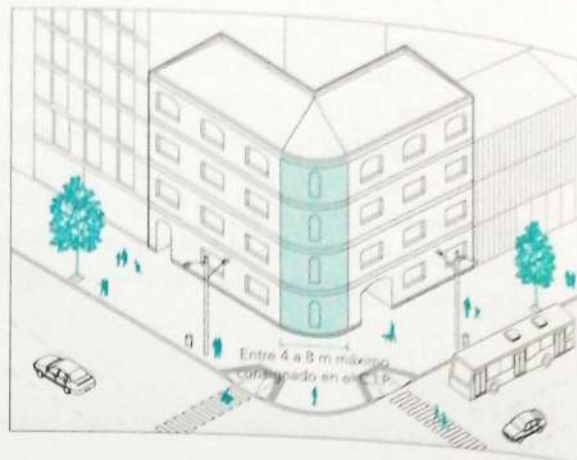
[3] Artículo 2.5.5 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:
Ochavo recto (izquierda) y curvo (derecha)

Ochavo recto



Ochavo curvo



¿CUÁNDO SE PUEDE PRESCINDIR DE LOS OCHAVOS?

Artículo 2.5.6. O.G.U.C.

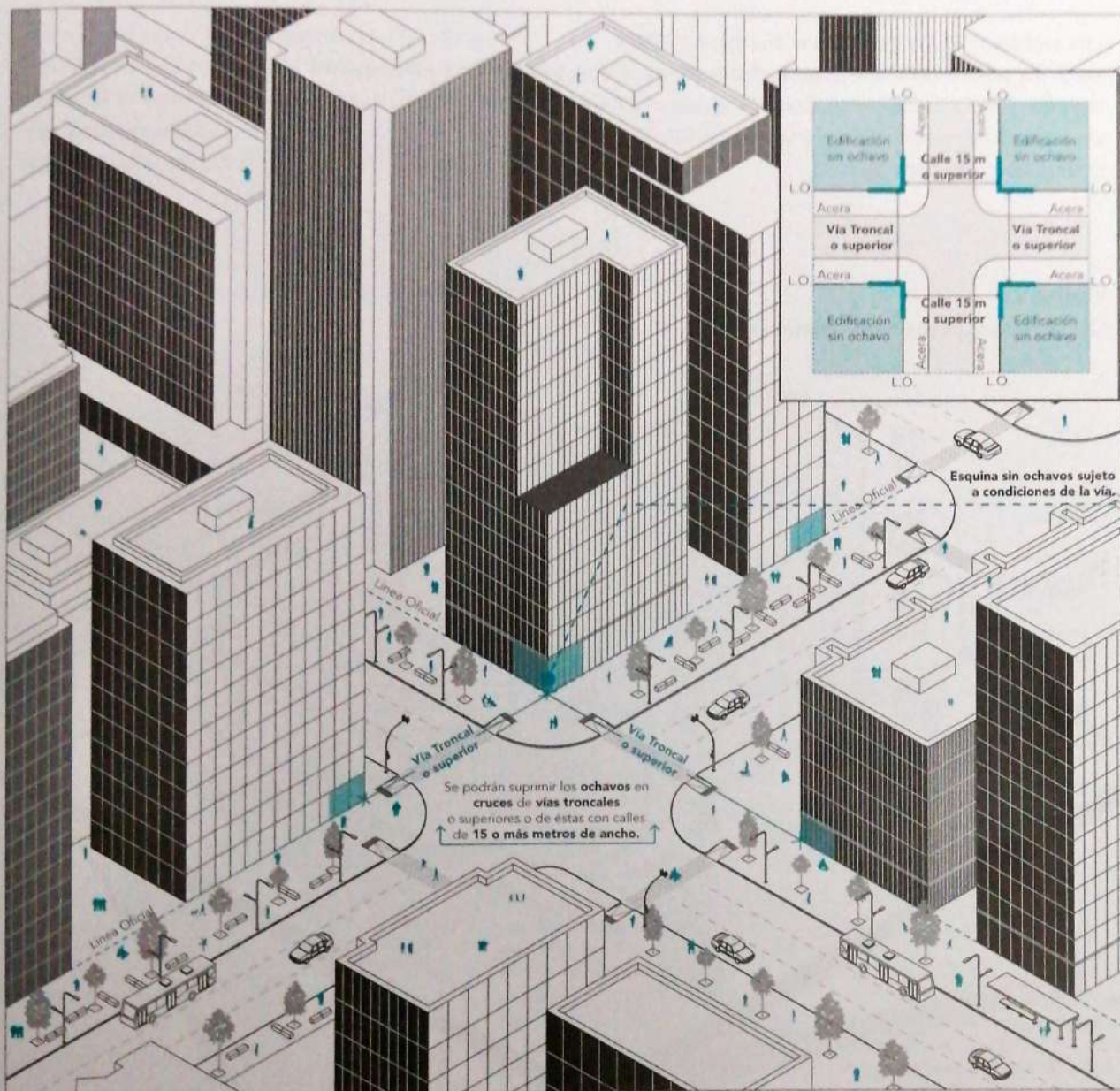
En la zona de aceras exteriores a un **ochavo no podrá instalarse ningún elemento que obstruya la visual** a nivel de primer piso. La citada zona comprende el área inscrita entre la línea de solera y la línea de ochavo definida conforme a esta Ordenanza, prolongada hasta las líneas de solera.

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** [Figura 4].^[4]

[4] Artículo 2.5.6 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 4:

Ochavos podrán suprimirse cuando se trate de un cruce entre vías troncales o superiores o de éstas con calles de 15 o más metros de ancho



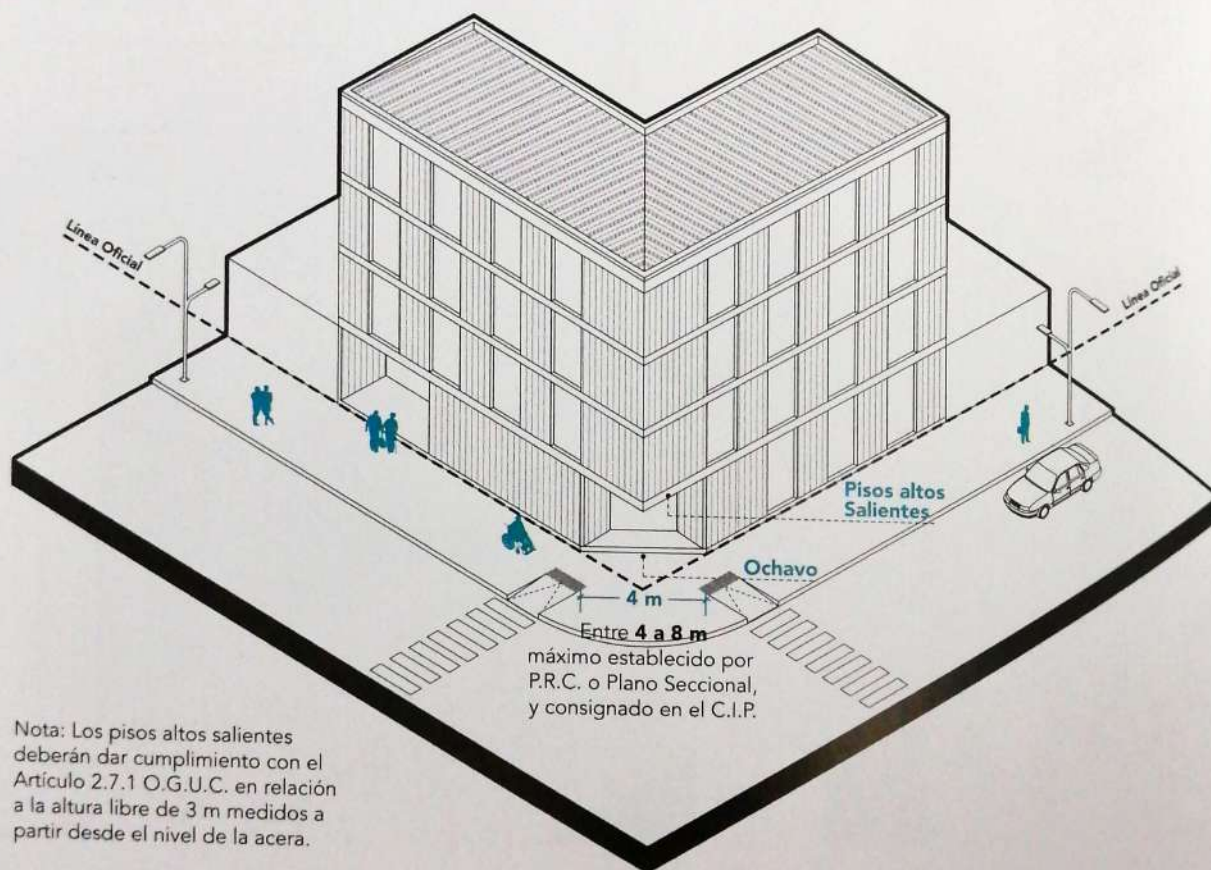
OCHAVOS Y PISOS ALTOS SALIENTES

Artículo 2.5.7. O.G.U.C.

Los ochavos de las esquinas los **pisos altos** podrán sobresalir del plano del ochavo o llevar **balcón**. La parte saliente deberá quedar dentro de la prolongación de los planos de las fachadas principales [Figura 5].^[5]

G

Figura 5:
Ochavos con pisos altos salientes



Nota: Los pisos altos salientes deberán dar cumplimiento con el Artículo 2.7.1 O.G.U.C. en relación a la altura libre de 3 m medidos a partir desde el nivel de la acera.

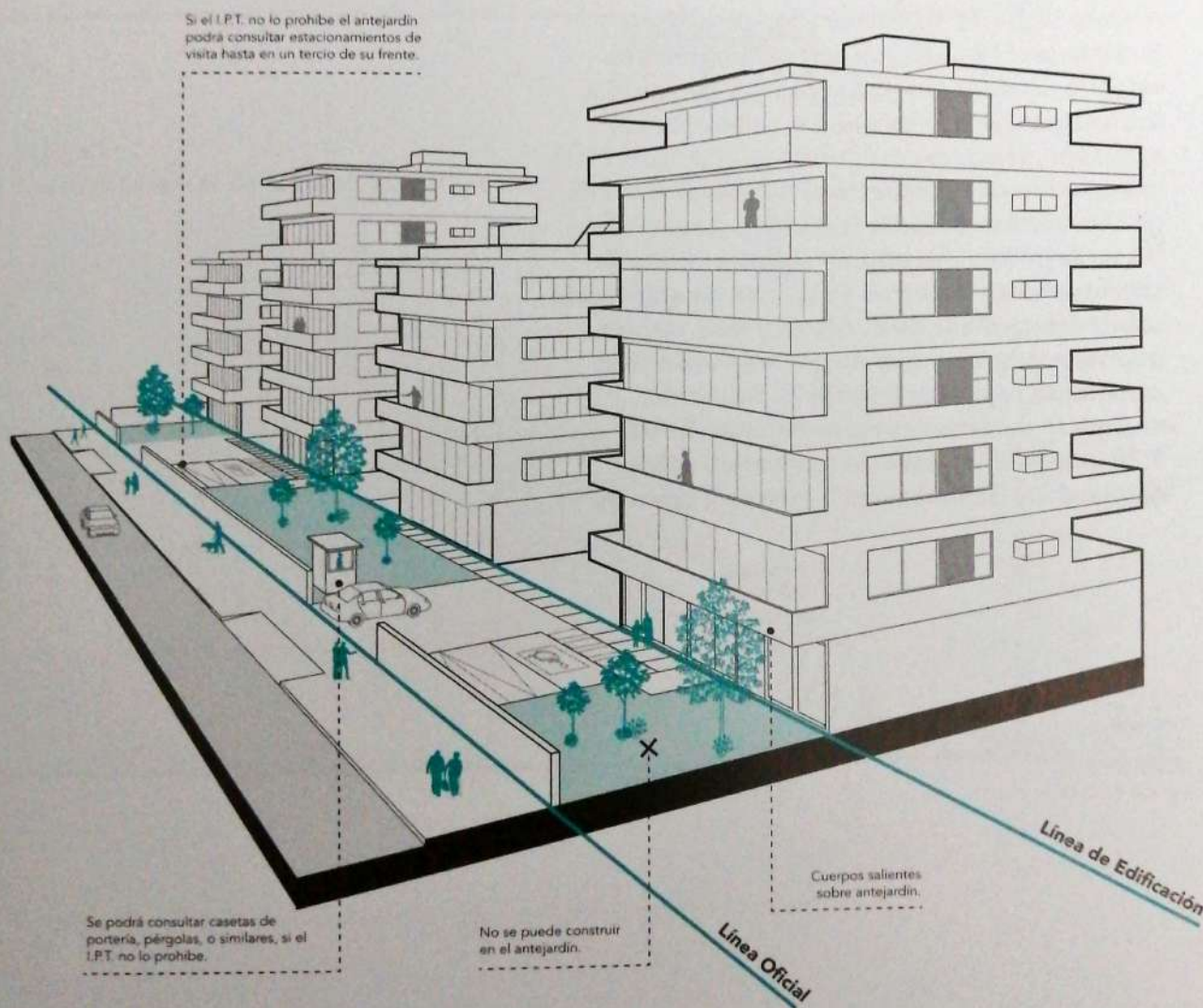
[5] Artículo 2.5.7 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

CONDICIONES PARA ANTEJARDINES

Artículo 2.5.8. O.G.U.C.

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 [Figura 6].^[6]

Figura 6:
Construcciones y/o elementos en antejardines



[6] Artículo 2.5.8 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

CONDICIONES PARA SALIENTES SOBRE ANTEJARDINES

Artículo 2.7.11. O.G.U.C.

Los Planes Reguladores Comunes podrán establecer disposiciones que rijan los **cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.**^[7]

Disposición transitoria del D.S. 259 – D.O. 16.03.04.

G

Artículo Segundo Transitorio.-

En tanto los Planes Reguladores Comunes no establezcan normas sobre cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de edificación sobre el antejardín, según lo establecido en el artículo 2.7.11. incorporado por este decreto, durante el plazo de un año contado desde la fecha de publicación del presente decreto, **se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos [Figura 7]. Asimismo, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros [Figura 8].**^[8]

[7] Artículo 2.7.11 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[8] Disposición transitoria del D.S. 259 – D.O. 16.03.04. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2018.

Figura 7:

Cuerpos salientes de máximo 2 metros sobre antejardines de 5 metros o superiores

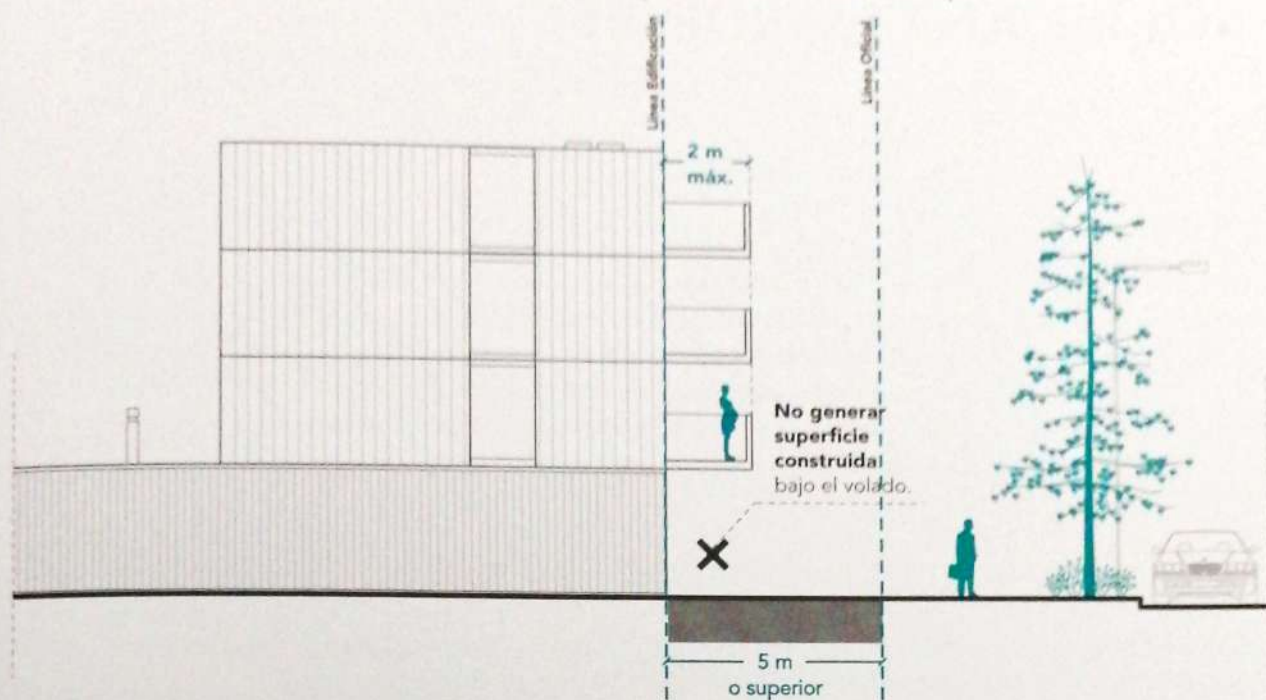
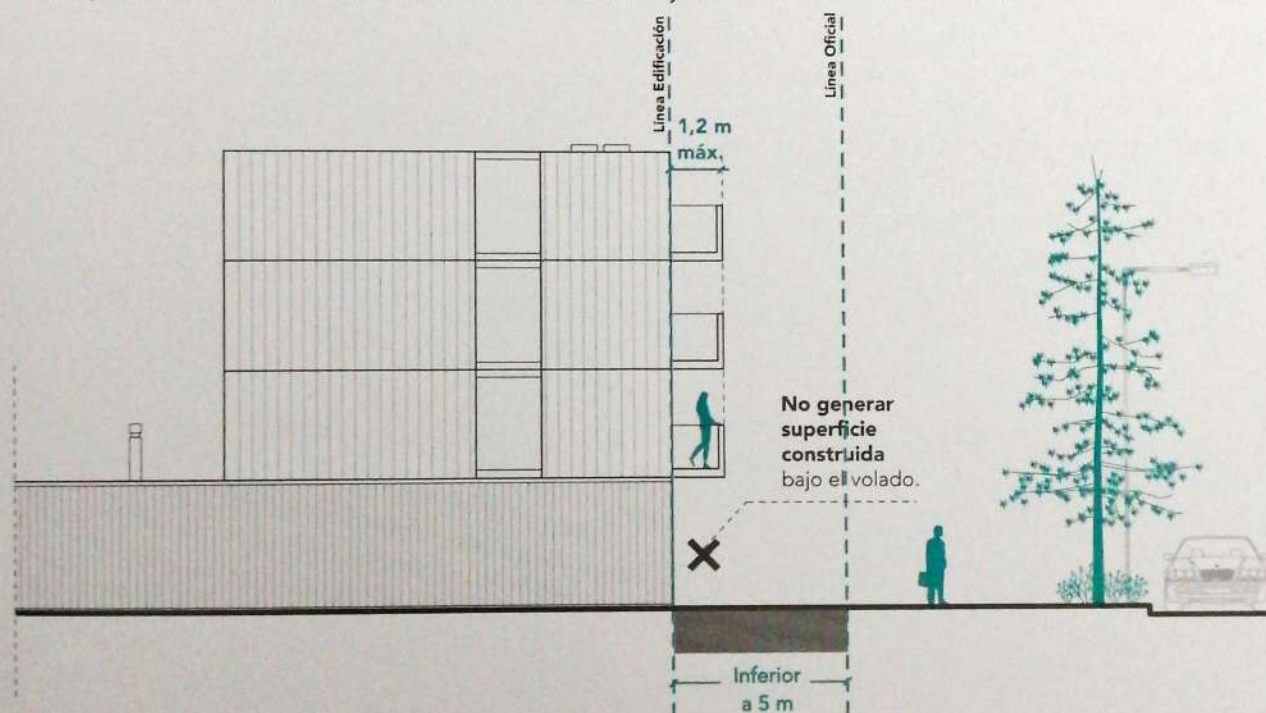


Figura 8:

Cuerpos salientes de máximo 1,2 metros sobre antejardines inferiores a 5 metros

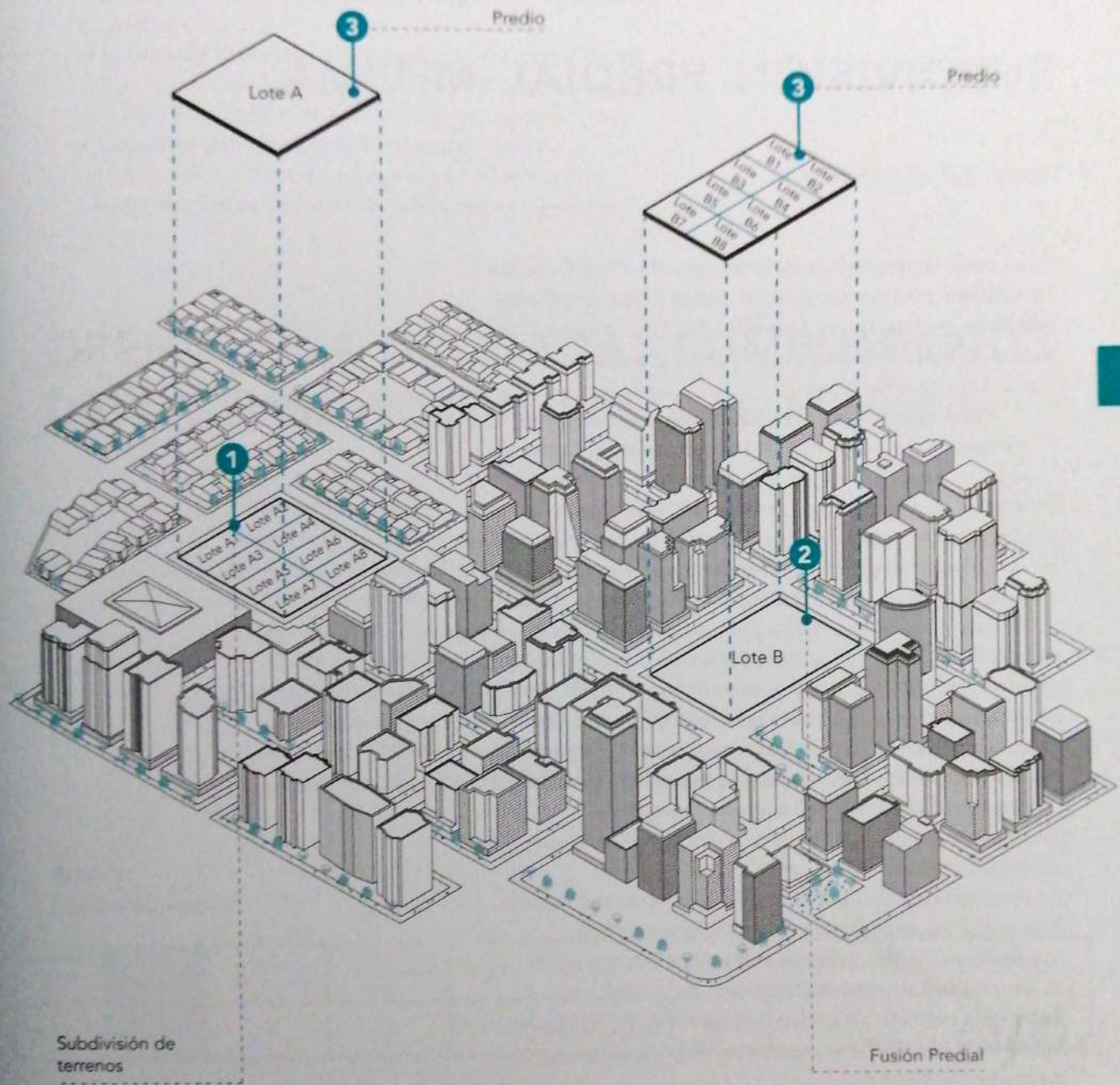


Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

H SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

ARTÍCULOS: 63° / 65° / 66° / 67° / 68° / 69° / 70° / 71° L.G.U.C.
1.1.2 / 1.4.4 / 2.1.7 / 2.1.10 / 2.1.13 / 2.1.19 / 2.1.20 / 2.1.21 / 2.6.4 /
3.1.3 / 3.1.7 / 6.2.5 / 6.2.6 / 6.2.9 / O.G.U.C.
DDU 032 / DDU 82 / DDU 144 / DDU 185 / DDU 216 / DDU 267 / DDU 368
DDU-ESP-003-09 / DDU-ESP-054-09 / DDU-ESP 004-15

- ① **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 [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].
- ② **Fusión predial:**
La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30% [Art. 63 L.G.U.C.].
- ③ **Predio:**
Denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público [Art. 1.1.2., O.G.U.C.].



El Certificado de Informaciones Previas informará las Normas Urbanísticas aplicables al predio, tal como la Superficie de Subdivisión Predial Mínima (Art. 1.4.4. O.G.U.C).

SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

Artículo 2.1.20. O.G.U.C.

H

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, **cundo 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**.^[1]

[1] Artículo 2.1.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 65° L.G.U.C.

El proceso de subdivisión y urbanización del suelo comprende tres casos:

- Subdivisión de terrenos**, sin que se requiera la ejecución de obras de urbanización, por ser suficientes las existentes;
- Loteos de terrenos**, condicionados a la ejecución de obras de urbanización, incluyendo como tales la apertura de calles y formación de nuevos barrios o poblaciones;
- Urbanización de loteos existentes**, cuyas obras de infraestructura sanitaria y energética y de pavimentación no fueron realizadas oportunamente.^[2]

OPERATORIA APLICADA: CUMPLIMIENTO DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA

H

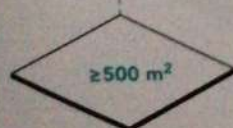
A continuación, se grafican ejemplos para la comprensión de los conceptos de Subdivisión Predial Mínima y su cumplimiento, Fusión Predial, Saldo Predial y Predio Remanente según los cuadros normativos señalados en las tablas correspondientes.

Ejemplo 1 / Subdivisión Predial Mínima:

El predio debe dar cumplimiento a la **Subdivisión Predial Mínima**. El cuadro normativo señala que éste deberá ser mayor o igual a 500 m² [Tabla 1], por lo tanto, el predio existente cumple al tener una superficie predial de 1600 m². También lo hace, si producto de una **Subdivisión Predial** de éste, genera predios de dimensiones mayores o iguales a 500 m² [Figura 1].

Tabla 1:
Cuadro normativo

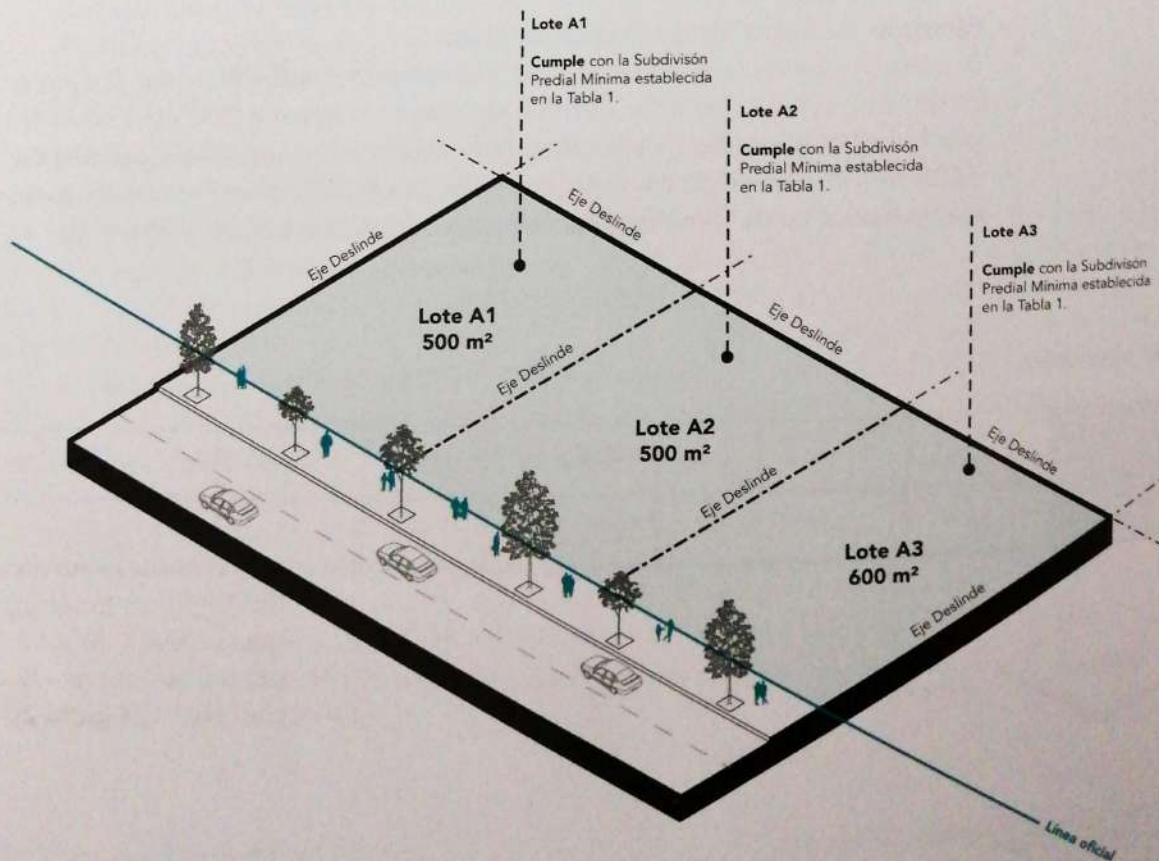
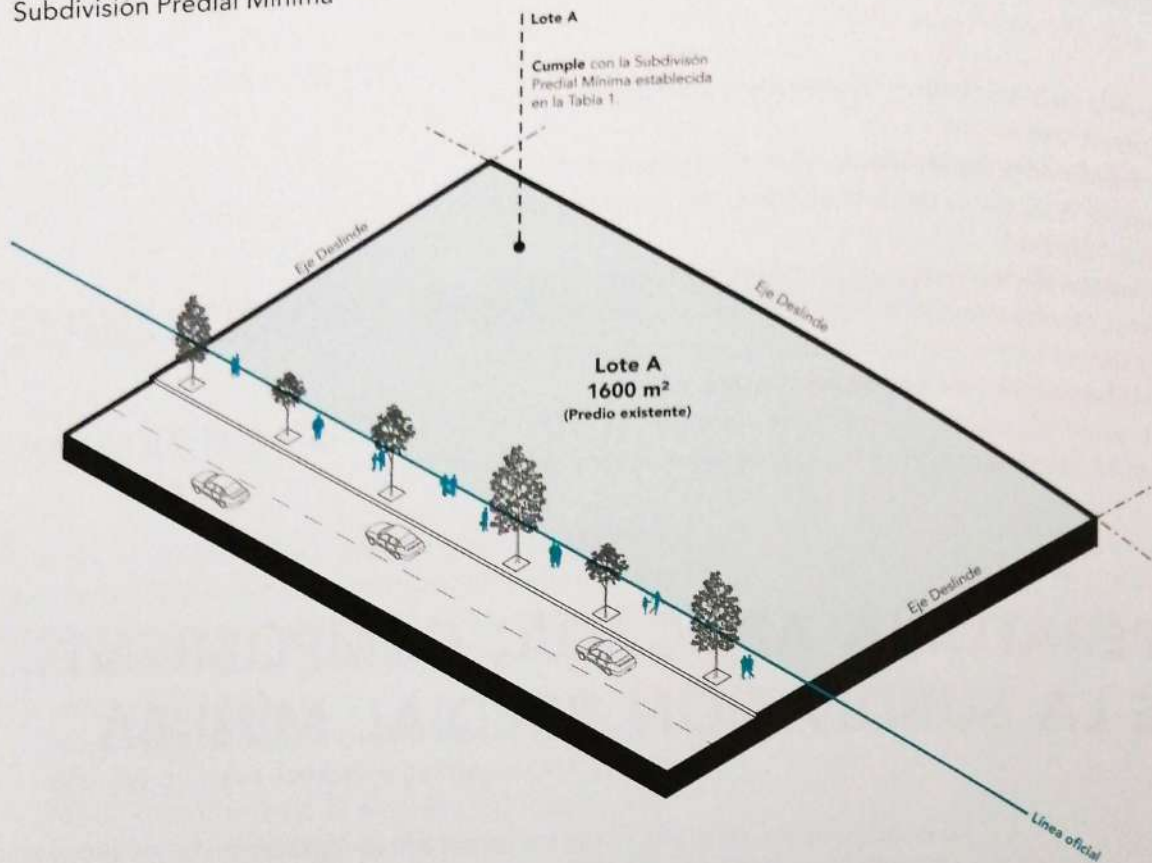
Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura Máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
40 viv/há	500 m ²	0,6	0,4	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	Plano de Loteo	O.G.U.C.	Aislado y Pareado



Superficie del predio debe ser mayor o igual a 500 m².

[1] Artículo 65° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

Figura 1:
Subdivisión Predial Mínima



Artículo 67° L.G.U.C.

Los proyectos de subdivisión, loteos, urbanización o modificación de deslindes de terrenos deberán ajustarse estrictamente a los trazados y normas que consulte el Plan Regulador y deberán llevar la firma del profesional competente de acuerdo con la ley No 7.211 y la Ordenanza General. En caso de modificación de deslindes no podrán afectarse los derechos de terceros.^[3]

Artículo 68° L.G.U.C.

Los sitios o lotes resultantes de una subdivisión, loteo o urbanización, estén edificados o no, **deberán tener acceso a un espacio de uso público** y cumplir con las disposiciones de la presente ley, su Ordenanza y el Plan Regulador correspondiente.^[4]

H

FUSIÓN PREDIAL

Artículo 63° L.G.U.C.

La **fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.** Cuando resulten **terrenos de 2.500 m². o más, podrán acogerse** a los beneficios que otorga el concepto de **"Conjunto Armónico"**.^[5]

Ejemplo 2 / Fusión Predial

El predio debe dar cumplimiento a la Subdivisión Predial Mínima. El cuadro normativo señala que éste deberá **mayor o igual a 1500 m²**, por lo tanto, los predios existentes no cumplen con ello al tener una superficie inferior. Para dar cumplimiento con el cuadro normativo [Tabla 2] podrá generar una **Fusión Predial** acogiéndose a los beneficios del Art. 63° LGUC [Figura 2].

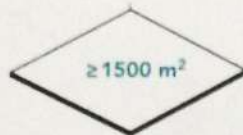
[3] Artículo 67° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[5] Artículo 63° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[4] Artículo 68° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

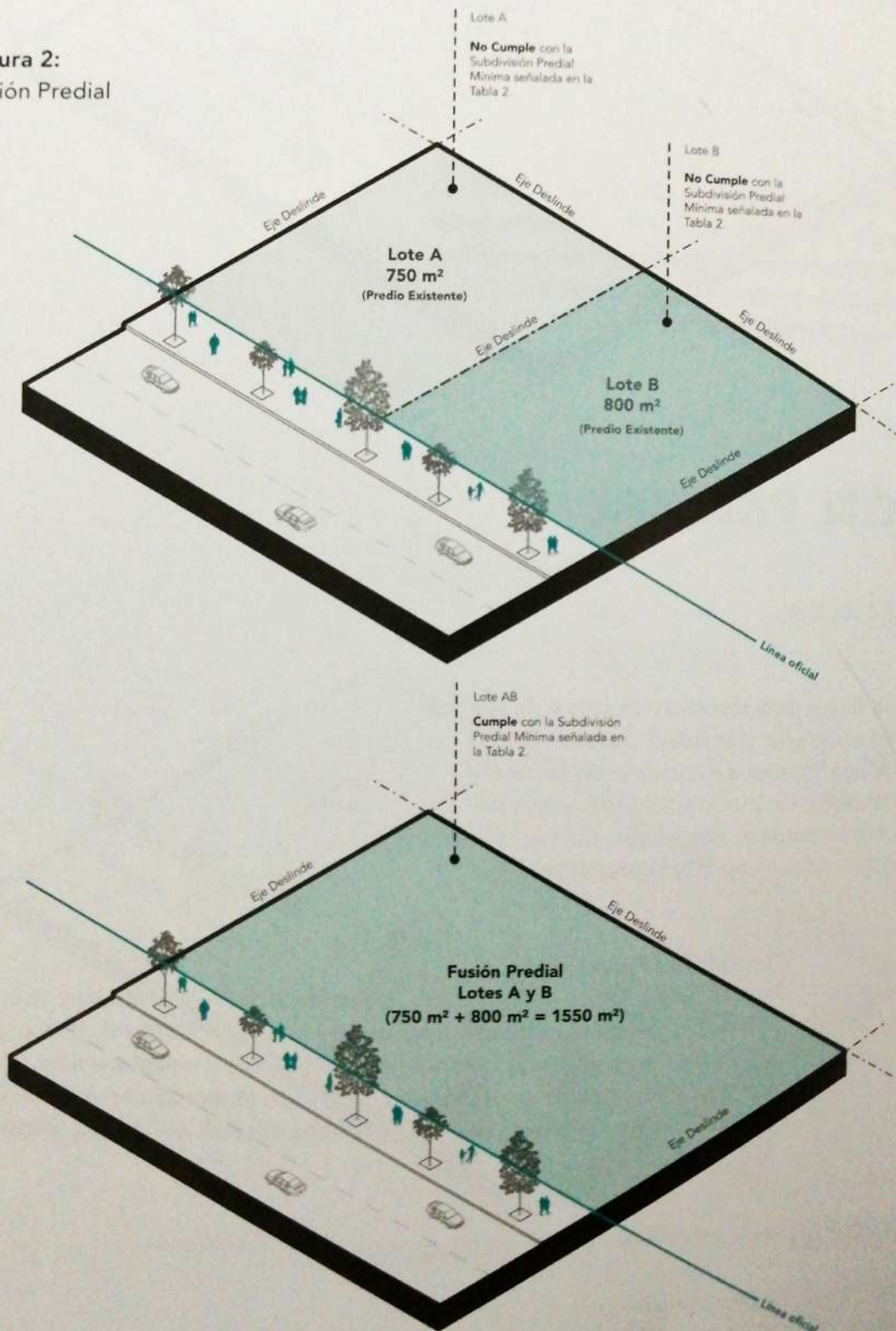
Tabla 2:
Cuadro normativo

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura Máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
—	1500 m ²	2,5	0,5	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	Plano de Loteo	5 m	Aislado



Superficie del predio debe ser mayor o igual a 1500 m².

Figura 2:
Fusión Predial



DIFERENCIA ENTRE "SALDO PREDIAL" Y "PREDIO REMANENTE"

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

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

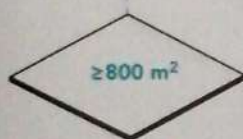
Ejemplo 3 / Saldo Predial

El "lote A" y el "lote B", con superficies de 850 m² y 810 m² [Figura 3] respectivamente dan cumplimiento con la subdivisión predial mínima, pero **ambos están afectos a utilidad pública**, por lo cual, cada uno quedaría en la **condición de Saldo Predial** con una superficie predial inferior a la establecida en el cuadro normativo [Tabla 3].

H

Tabla 3:
Cuadro normativo

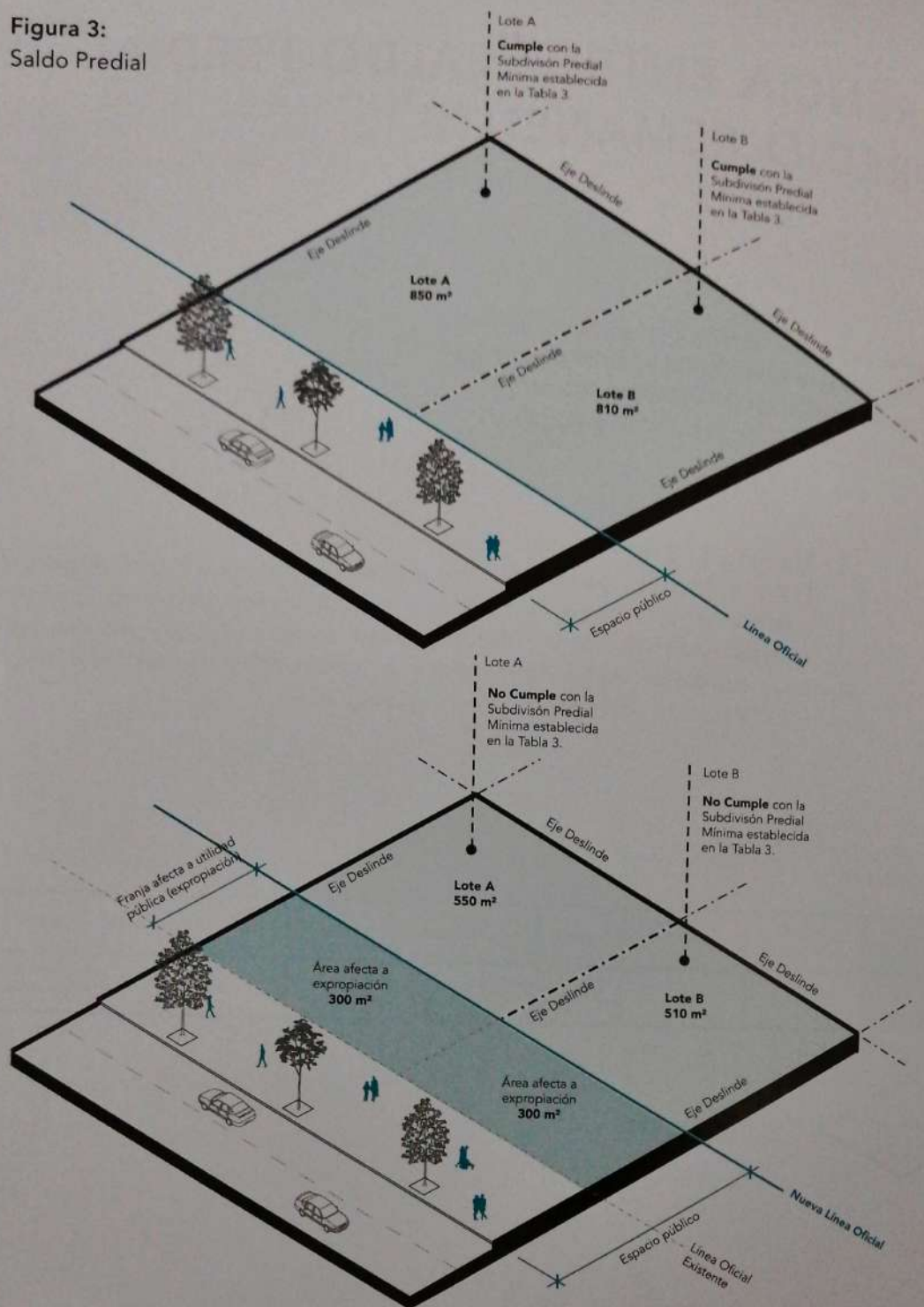
Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura Máxima	Antejardín Mínimo	Distanciamiento a medianero	Agrupamiento y Adosamiento
160 viv/há	800 m ²	1,6	0,3	70°	7 pisos con altura máxima de 20 m	7 m	7 m	Aislado no se permite adosamiento



Superficie del predio debe ser **mayor o igual** a 1500 m².

[6] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 3:
Saldo Predial



Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Predio remanente: aquél cuya superficie es inferior a la mínima establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.^[7]

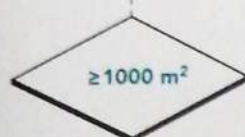
[7] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Ejemplo 4 / Predio remanente

El "lote A" con una superficie predial de 1500 m² y el "lote C" con una de 1750 m² dan cumplimiento a la Subdivisión Predial Mínima de **mayor o igual a 1000 m²** establecida en el cuadro normativo [Tabla 4], pero no así, el "lote B" colindante. Este lote no podrá fusionarse ni lograr dar cumplimiento con este requisito.

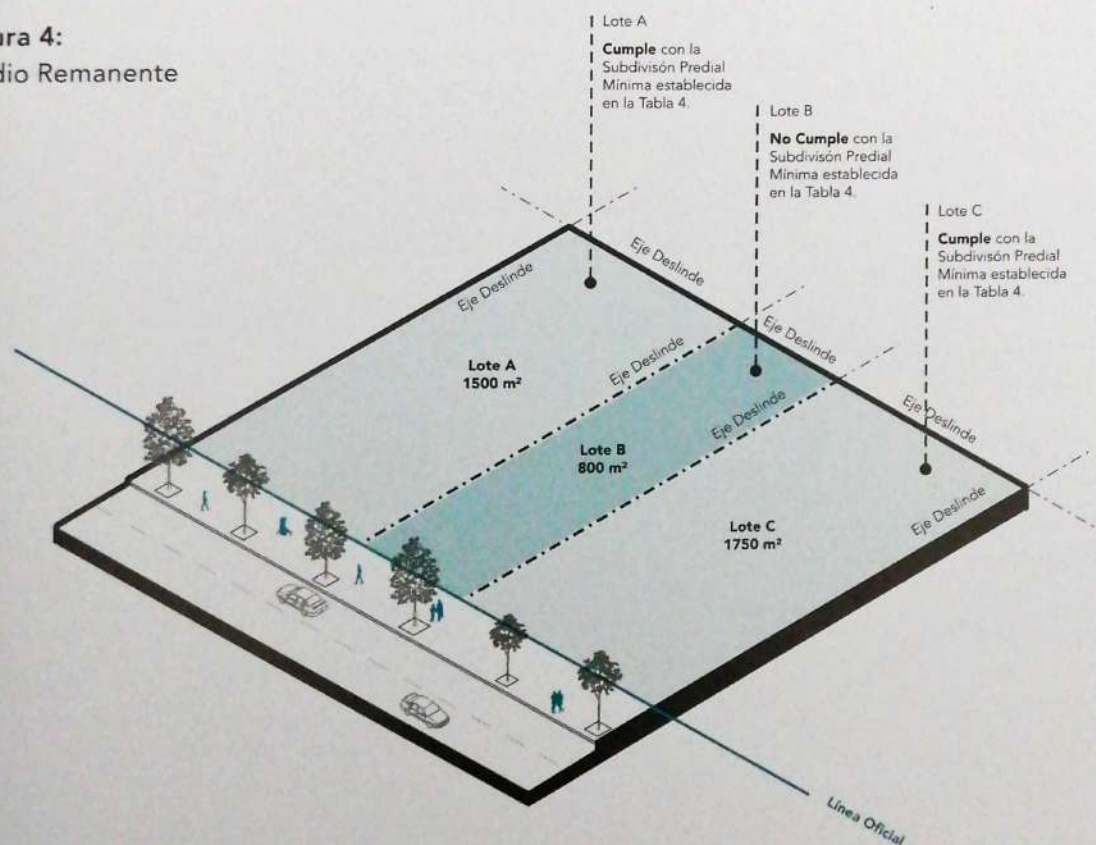
Tabla 4:
Cuadro normativo

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura Máxima	Antejardín	Distanciamiento a medianero	Agrupamiento y Adosamiento
10 vivihá	1000 m ²	0,6	0,4	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	Según loteo o mínimo 5 m	Ordenanza General	Aislado



Superficie del predio debe ser **mayor o igual a 1000 m²**.

Figura 4:
Predio Remanente

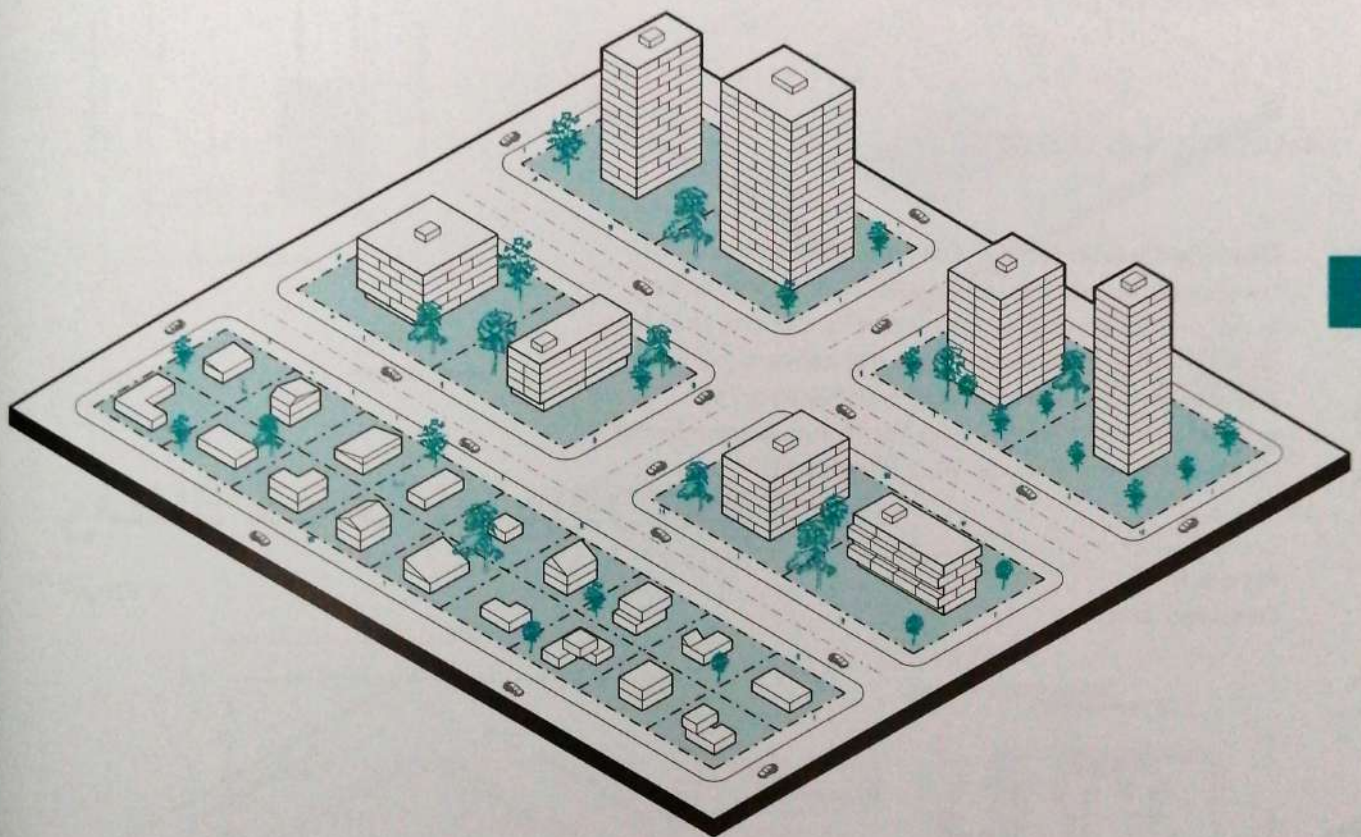


Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

I DENSIDADES

ARTÍCULOS: 1.1.2. / 1.4.8. / 2.1.21. / 2.1.22. / 2.2.5. / 6.1.8. O.G.U.C.
DDU 348 / DDU 411 / DDU 424
DDU ESP 026-07 / DDU-ESP 003-08 / DDU - ESP 013 - 09 /
DDU - ESP 039 - 09 / DDU - ESP 012 - 2010 / DDU - ESP 03 - 2011 /
DDU - ESP 04 - 2011 / DDU - ESP 03 - 2015

- ① Densidad:
Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados
construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea,
etc.) [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].
- ② Crecimiento urbano por densificación:
Proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del
suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o
edificación [Art. 1.1.2. O.G.U.C.].



EXPRESIÓN DE LA DENSIDAD

La densidad es expresada como "Densidad Bruta" y "Densidad Neta".

DDU - ESP 039 - 09

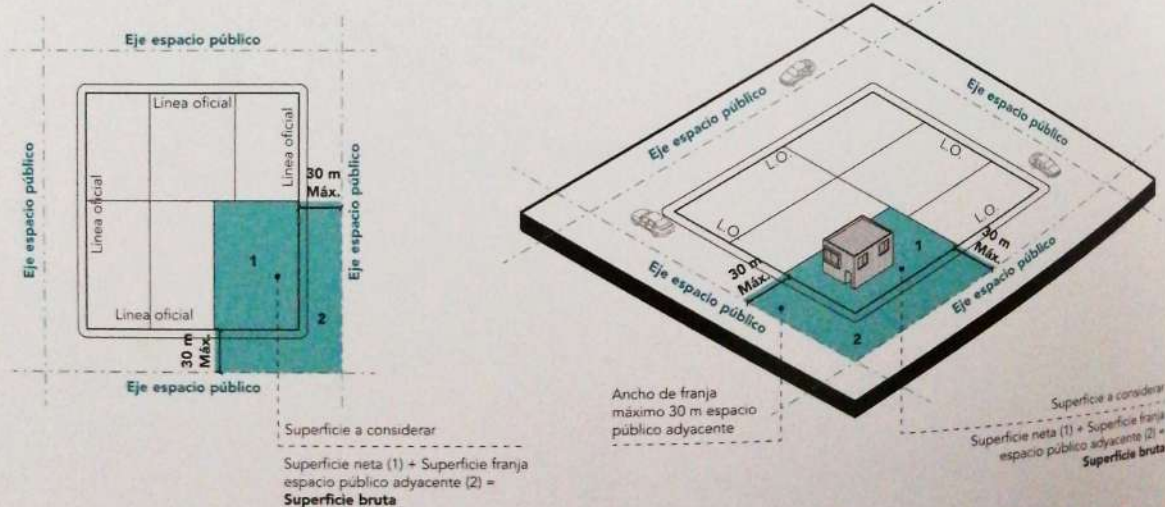
Los instrumentos de planificación territorial que fijen densidad, deberán expresarla como densidad bruta, en habitantes por hectárea.^[1]

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

I

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 [Figura 1].^[2]

Figura 1:
Densidad bruta



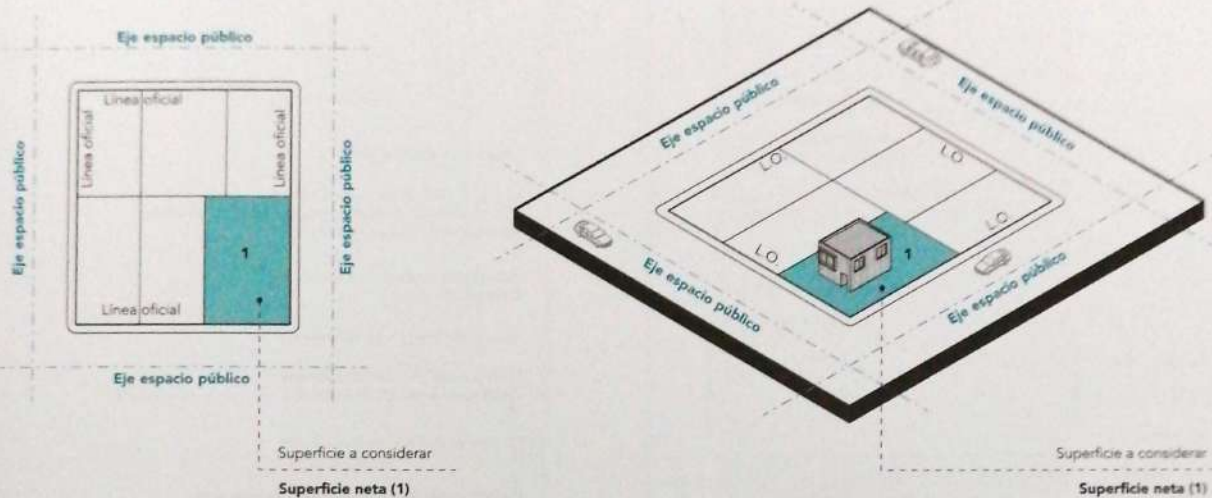
[1] DDU-ESP 039-09 Circular Ord. No 0659, Disposiciones Generales; Planificación Urbana, Santiago, 26 agosto, 2009.

[2] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

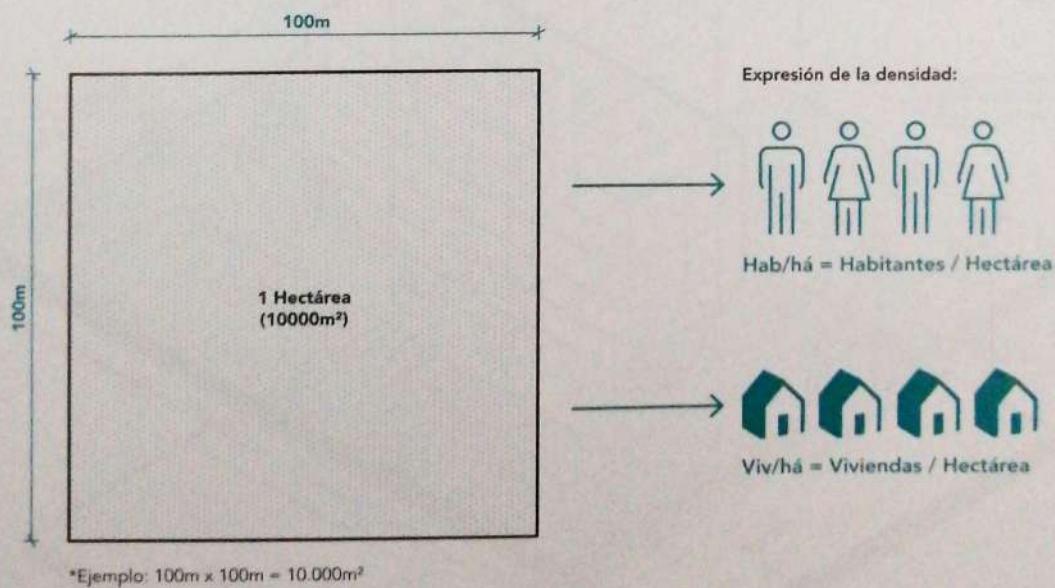
Densidad neta: Número de unidades por unidad de superficie, siendo ésta última la del predio en que se emplaza el proyecto, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública^[3] establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial [Figura 2].^[3]

Figura 2:
Densidad neta



¿QUÉ ES UNA HECTÁREA?

Figura 3:



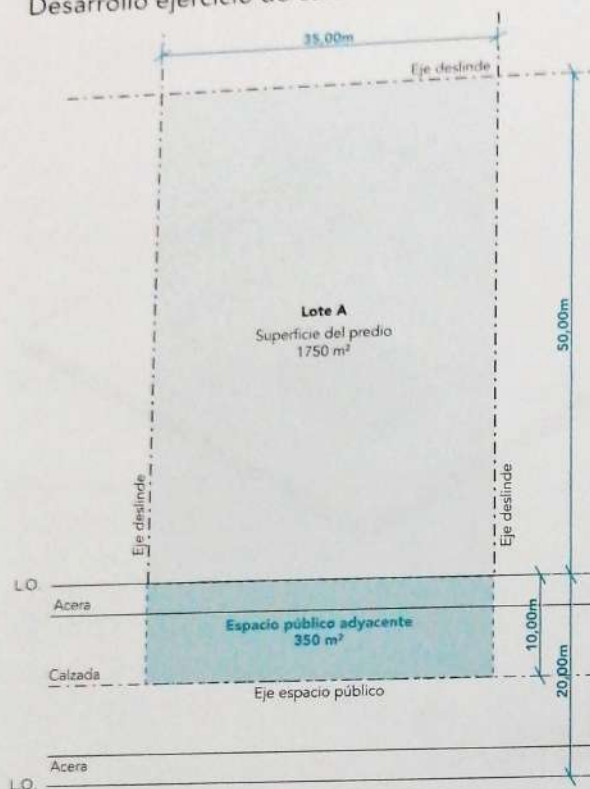
[3] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[*] Ver capítulo 8, Declaración a utilidad pública (expropiación)

OPERATORIA APLICADA

Ejercicio 1: Metodología de cálculo de densidades / Densidad bruta

Figura 4:
Desarrollo ejercicio de cálculo de densidad bruta



Cálculo de Densidad Bruta

$35 \times 50 = 1750\text{m}^2$ (Superficie Lote A)
 $35 \times 10 = 350\text{m}^2$ (Superficie espacio público adyacente)
Total = 2100m² (Superficie bruta)

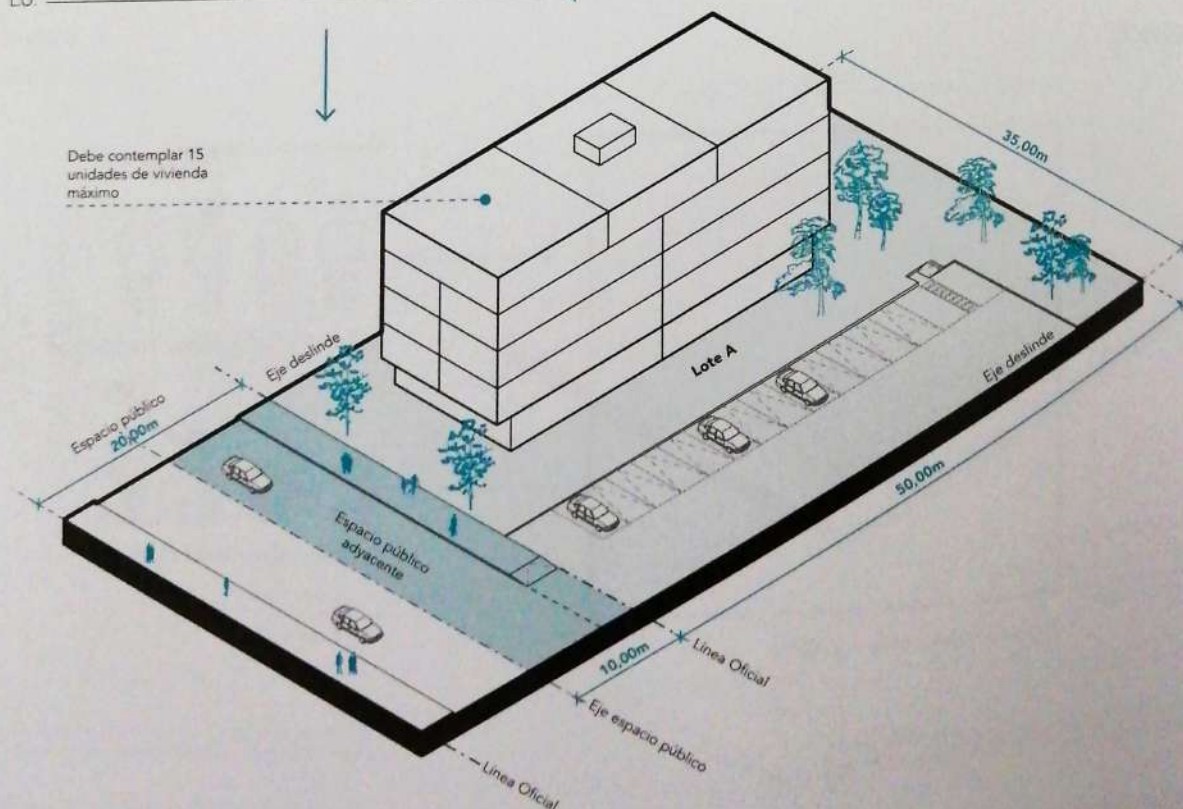
Densidad bruta máxima = 300 hab/há
(Exigencia P.R.C.)

$300 \times 2100 / 10000 = 63$ habitantes

$63 \text{ habitantes} / 4 = 15,75$ viviendas
 (Coeficiente 4 Art. 2.1.22 O.G.U.C.)

15 viviendas máximas en el predio

Nota: La franja del espacio público adyacente al predio no podrá ser superior a 30 m de ancho (Art. 1.1.2 O.G.U.C. / DDU-ESP 013-09).



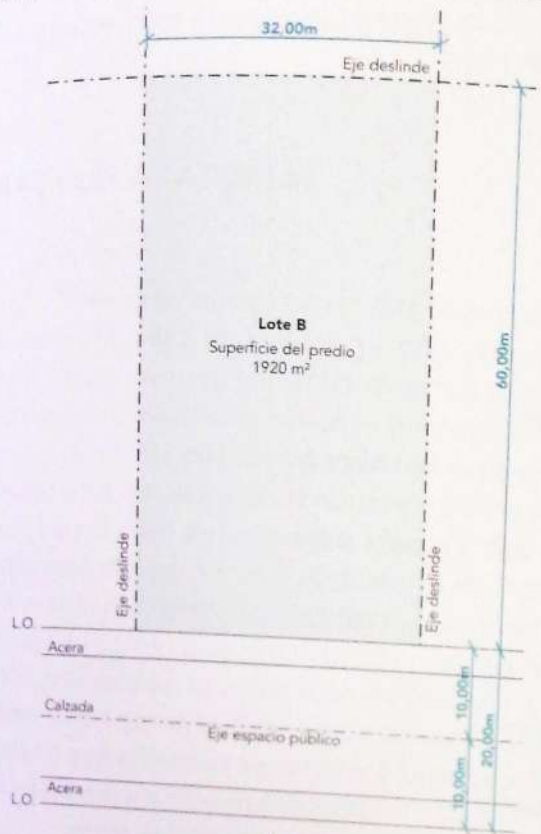
Debe contemplar 15 unidades de vivienda máximo

Ejercicio 2:

Metodología de cálculo de densidades / Densidad neta

Figura 5:

Desarrollo ejercicio de cálculo de densidad neta



Cálculo de Densidad Neta

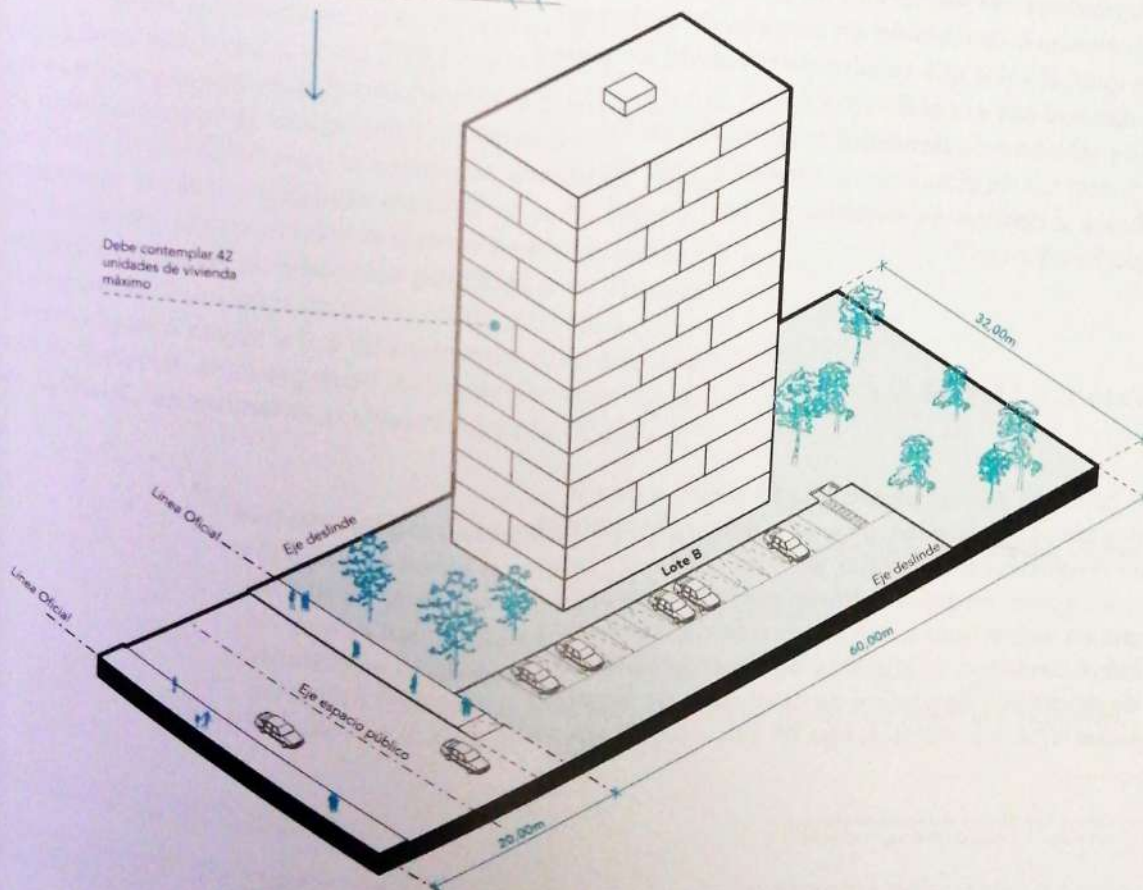
$32 \times 60 = 1920\text{m}^2$ (Superficie Lote B)
Total = 1920m² (Superficie neta)

Densidad neta máxima = 220 viv/há
(Exigencia P.R.C.)

$220 \times 1920 / 10000 = 42,24$ viv/há

42 viviendas máximas en el predio

$42 \times 4 = 168$ habitantes
(Coeficiente 4 Art. 2.1.22 O.G.U.C.)



Artículo 1.4.8. O.G.U.C.

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

Cuando de la aplicación de los **coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas** del instrumento de planificación territorial, resulte una **fracción igual o mayor que 0,5**, éstos se aproximarán al entero superior.^[4]

Artículo 2.1.22. O.G.U.C.

Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen **densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.**

El parámetro de **densidad** establecido en los instrumentos de planificación territorial **sólo se aplicará al destino de vivienda** del tipo de uso de suelo Residencial.^[5]

Artículo 2.1.21. O.G.U.C.

En los casos que un predio quede afecto a **dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial**, las disposiciones establecidas en éstos **deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores**, las cuáles, luego de calculadas para cada

[4] Artículo 1.4.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[5] Artículo 2.1.22. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieran limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.^[6]

DDU 348 (ACLARATORIA)

1.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y ante diversas consultas dirigidas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular, relacionada con el **inciso segundo del artículo 1.4.8.** de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en el caso de un **predio afecto a dos o más zonas o subzonas** de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), cuando los valores máximos de densidad posibles de contemplar en un predio, calculados para cada zona por separado, resultan con una fracción. En particular, **se requiere aclarar si dichas fracciones se aproximan al entero superior por separado o bien se suman los decimales para luego aproximar.**

2.- Sobre la materia en relación a lo establecido en el primer inciso del artículo 2.1.21. de la OGUC, corresponde precisar que, la posibilidad de promediar normas citadas para el predio en su conjunto, en particular para la **norma de densidad, debe considerar el cálculo o cabida máxima en cada zona por separado, sin aproximar al entero superior, para posteriormente ser sumados los parciales y así obtener el promedio.** Si del valor de dicho promedio resulta una fracción igual o mayor a 0,5 corresponderá, en armonía con lo dispuesto en el **segundo inciso del artículo 1.4.8. de la OGUC, aproximarse al entero superior** [Figura 6].^[7]

Síntesis del procedimiento de cálculo de densidad para un predio afecto a dos o más zonas o subzonas:

- _Se calcula primero cada zona sin aproximar.
- _Se suman los parciales.
- _Se obtiene el promedio.
- _Si resulta fracción igual o mayor a 0,5 se aproxima al entero siguiente [Artículo 1.4.8. O.G.U.C / DDU 348].

[6] Artículo 2.1.21. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

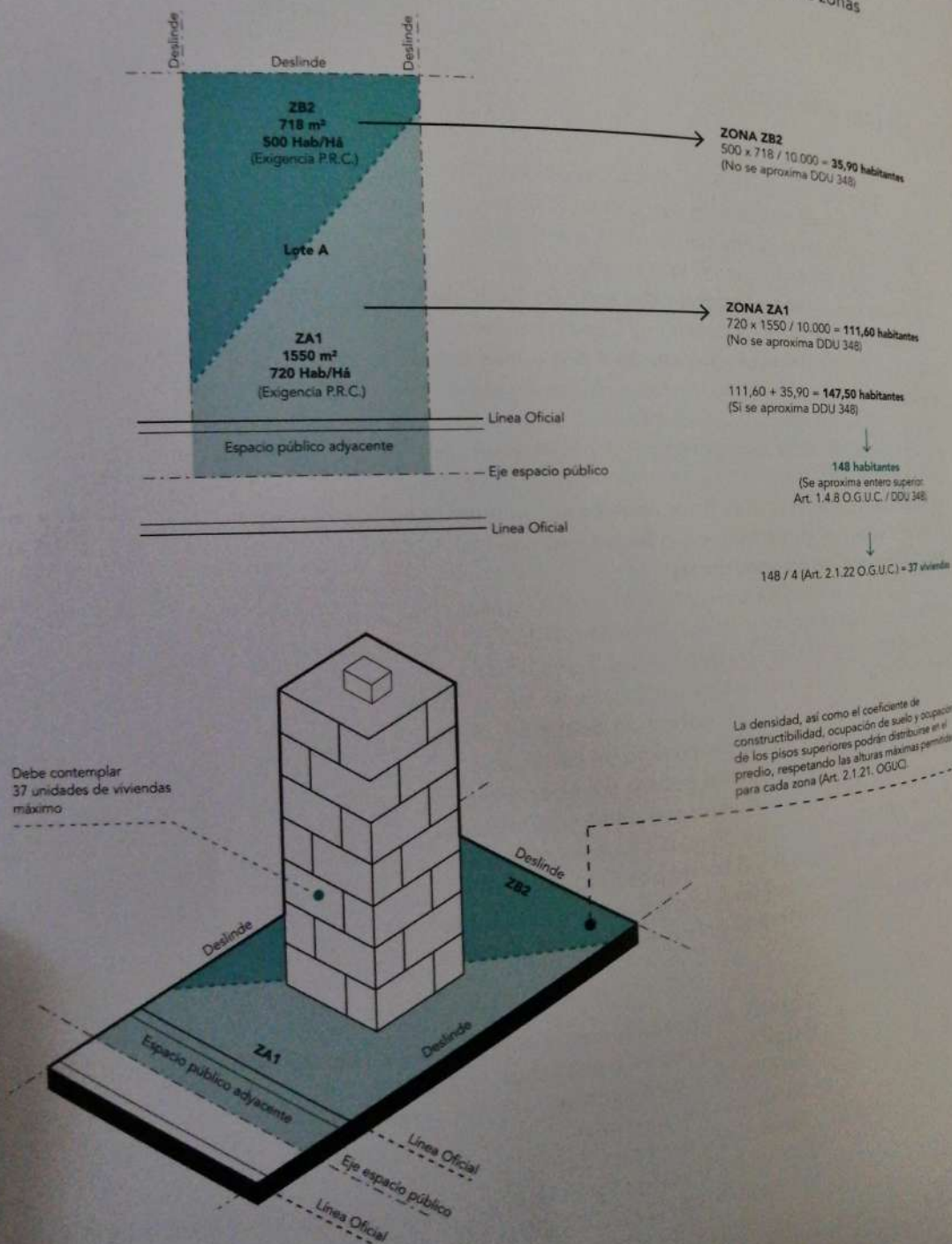
[7] DDU 348 Circular Ord. No 0130, Normas urbanísticas: Instrumento de Planificación Territorial, Densidades Máximas, Santiago, 17 junio, 2009.

Ejercicio 3:

Metodología de cálculo de densidad bruta para predios afectados a dos o más zonas

Figura 6:

Desarrollo ejercicio de cálculo de densidad bruta para predios afectados a dos o más zonas

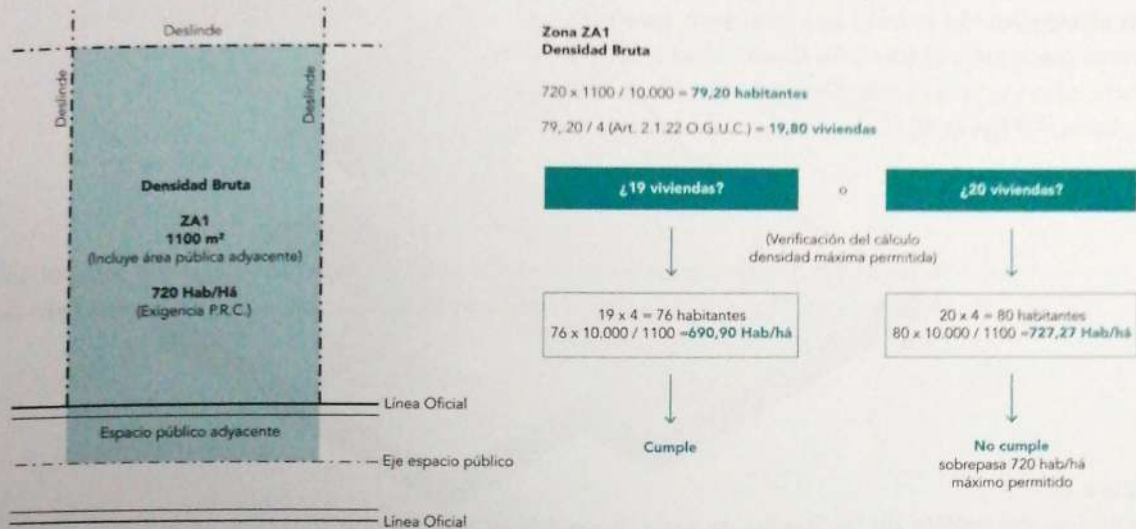


Ejercicio 4:

Metodología de cálculo de verificación de la densidad máxima permitida partiendo por la cantidad de viviendas.

Figura 7:

Desarrollo ejercicio de verificación de la densidad máxima permitida partiendo por la cantidad de viviendas.



CÁLCULO DE SUPERFICIE BRUTA PARA ESPACIOS PÚBLICOS ADYACENTES DIVERSOS

DDU-ESP 013-09

3.- Conforme a tal definición ("densidad bruta"), el concepto de la densidad bruta supone que las superficies sobre las cuales se calcula, **no admiten traslapos ni intersticios**, salvo los intersticios que se puedan producir cuando el predio afecte a un espacio público mayor a 30 m.

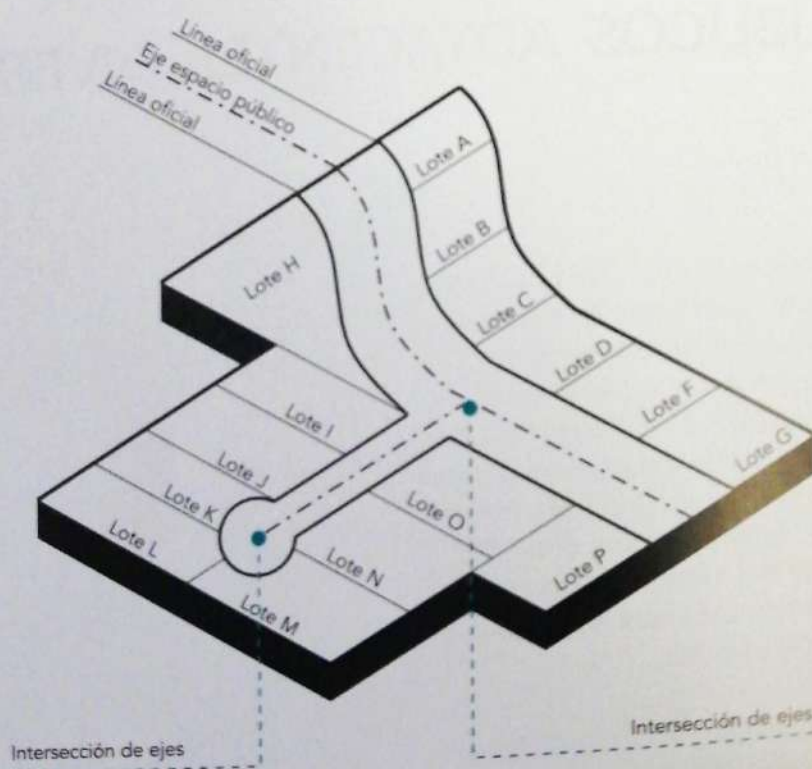
4.- Para estos efectos, **la franja del espacio público adyacente se determina proyectando una línea recta desde la intersección de la línea oficial y el deslinde, hasta la perpendicular al eje del espacio público, o hasta la intersección de ejes en caso que los deslindes coincidan con el vértice de la esquina.**

Adicionalmente, y para estos efectos de determinar qué se entiende por el "eje del espacio público adyacente", se deberá tener presente la siguiente definición que entrega el Diccionario de la Lengua Española: **"Línea que divide por la mitad el ancho de una calle o camino, u otra cosa semejante".**

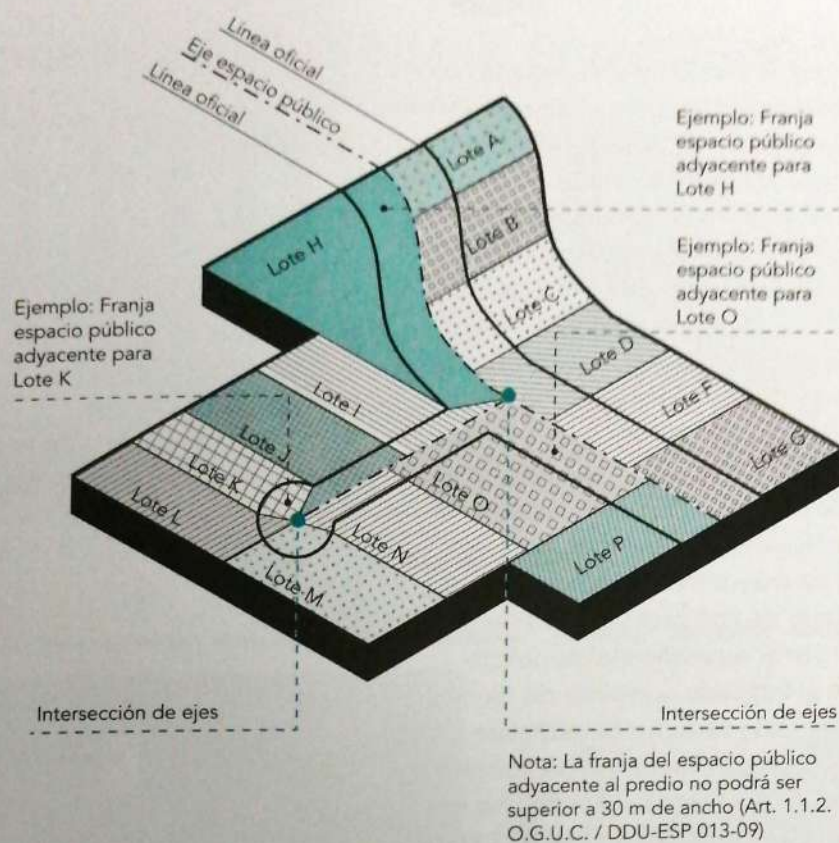
Adicionalmente, para el caso de una calle o pasaje en fondo de saco circular se considerará además la siguiente definición que entrega el vocablo eje, también el Diccionario de la Lengua Española: **"Recta fija alrededor de la cual se considera que gira un punto para engendrar una línea"**, entendida en estos casos como una recta vertical, perpendicular al plano horizontal [Figura 8].^[8]

Aclaración de franjas de espacios públicos adyacentes diversos para el cálculo de densidad bruta. (basado en imágenes e instrucciones de aplicación según DDU-ESP 013-09)

Figura 8:
identificación gráfica de las franjas de espacios públicos adyacentes diversos en algunos predios según DDU-ESP 013-09



[8] DDU-ESP 013-09 Circular Ord. No 0405, Normas urbanísticas, Densidades Máximas, Santiago, 17 junio, 2009.



AUMENTO DE DENSIDADES

Artículo 6.1.8. O.G.U.C.

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:

-Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.^[9]

[9] Artículo 6.1.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

1.- De conformidad a las atribuciones que nos confiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su artículo cuarto, se emite la presente circular en respuesta en la presentación que ha hecho a este Ministerio una inmobiliaria, **consultado por la aplicación del beneficio de incremento de 30% de constructibilidad por fusión predial**, que establece el artículo 63 de la LGUC, particularmente en casos en que el Instrumento de Planificación Territorial respectivo consulte una densidad que resulte restrictiva a dicho beneficio.

2.- Sobre el particular, cabe señalar que el citado beneficio del artículo 63 LGUC, que establece en lo que interesa, que la "fusión de dos o más terrenos tendrá un beneficio de mayor densidad a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%" es explícito al especificar el beneficio restringiéndolo sólo al indicado aumento de dicho coeficiente, cuya definición esta por demás clara en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). **En consecuencia, no es posible extender el beneficio del artículo 63 LGUC pretendiendo aumentar densidad por otra vía**, según las definiciones que el concepto "densidad" se establece también en el mismo artículo 1.1.2. OGUC.

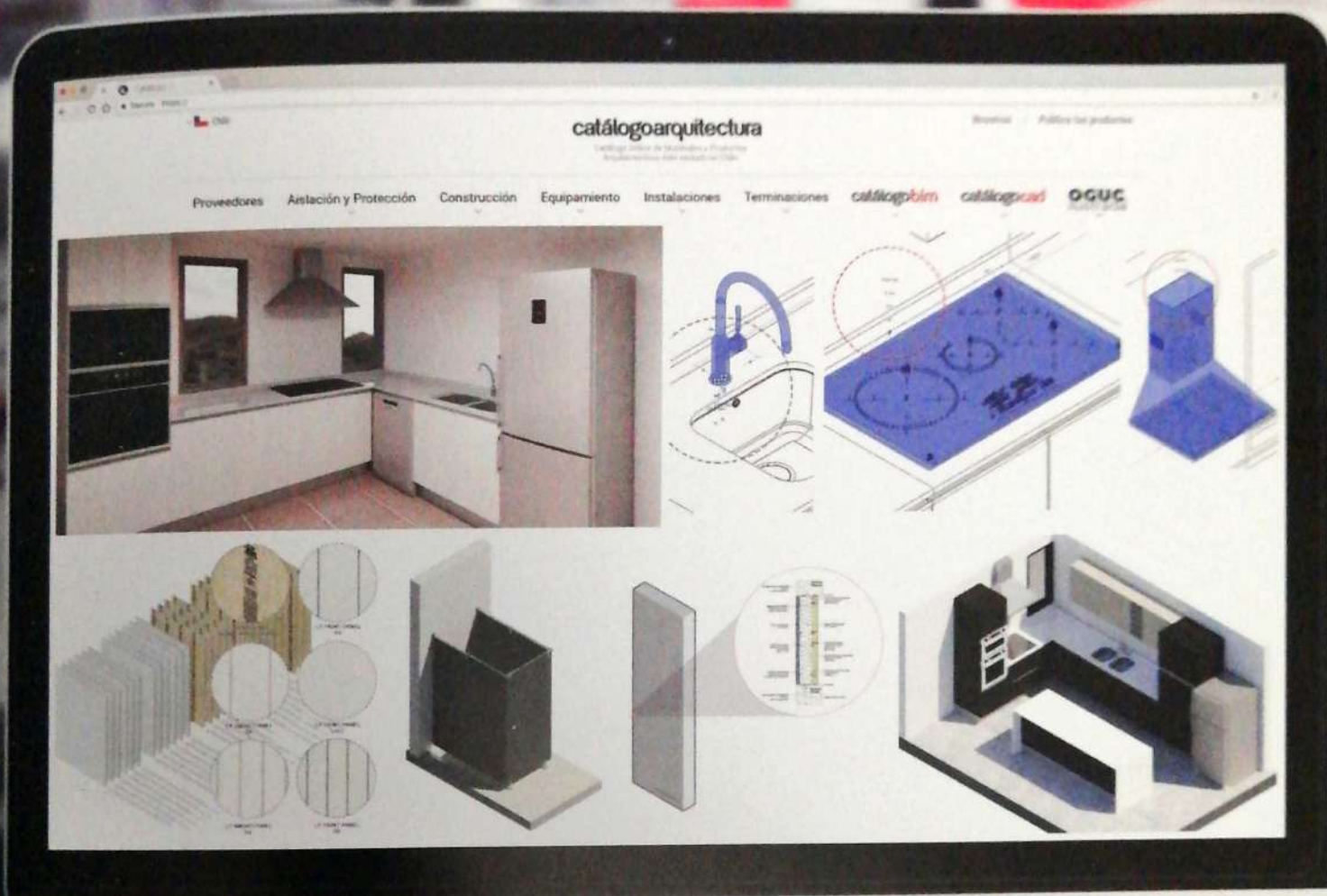
3.- De lo anteriormente expuesto, es posible concluir que **el artículo 63 LGUC no faculta para aumentar la densidad, expresada en viviendas o personas por unidad de superficie, que establezca el instrumento de planificación territorial respectivo**, en casos en que esta resulte restrictiva a la aplicación del beneficio de aumento de coeficiente de constructibilidad en 30% del artículo 63 LGUC.^[10]

[10] DDU-ESP 03-08 Circular Ord. No 0085, Normas Urbanísticas, Coeficiente de Constructibilidad, Densidad. Santiago, 17 junio, 2009.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

catálogo**bim**

Descarga de Familias BIM de Proveedores Nacionales



Rápida descarga ✓

Todos son paramétricos ✓

100% adaptables ✓

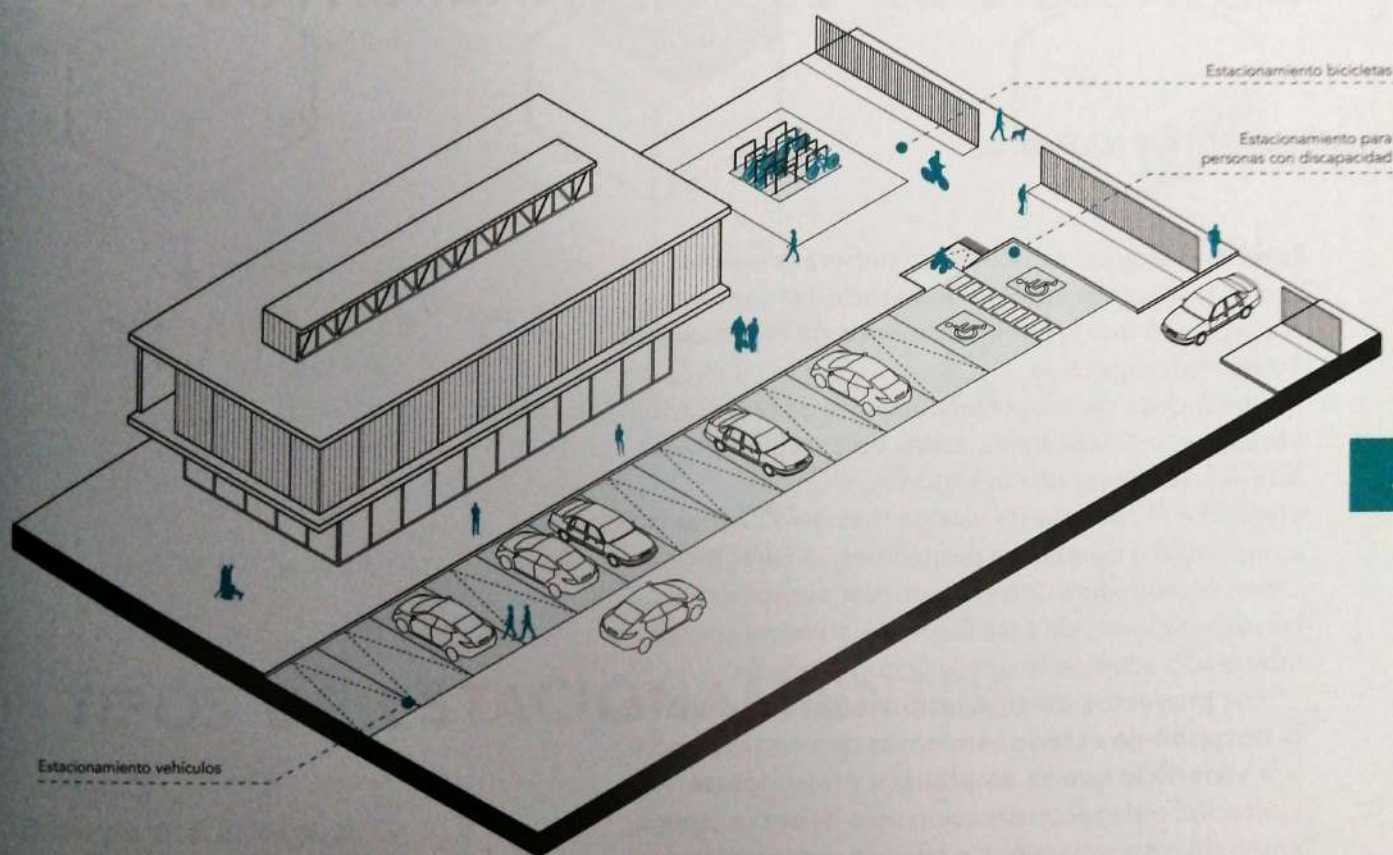
Texturas realistas para render ✓

Incluyen Tablas de Cubicación ✓

www.catalogoarquitectura.cl > catalogobim

J EXIGENCIAS Y DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULOS: 1.1.2 / 2.4.1 / 2.4.1. BIS / 2.4.2 / 2.4.3 / 2.5.8 O.G.U.C.
DISPOSICIÓN TRANSITORIA DEL D.S. 109 - D.O. 04.06.15. O.G.U.C.
DDU 178 / DDU 197 / DDU 204 / DDU 260 / DDU 288 / DDU 340 /
DDU 356 / DDU 401
DDU ESP 026-07 / DDU ESP 018-08 / DDU ESP 047-09 / DDU ESP 001-10 /
DDU ESP 015-10 / DDU ESP 019-10 / DDU ESP 024-10



Para facilitar la comprensión de los contenidos, éstos no han sido desarrollados de forma lineal conforme a lo publicado en la O.G.U.C.

CRITERIOS GENERALES PARA LA DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 2.4.1. O.G.U.C.

Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una **dotación mínima de estacionamientos** de acuerdo a lo que fije el **Instrumento de Planificación Territorial** respectivo.

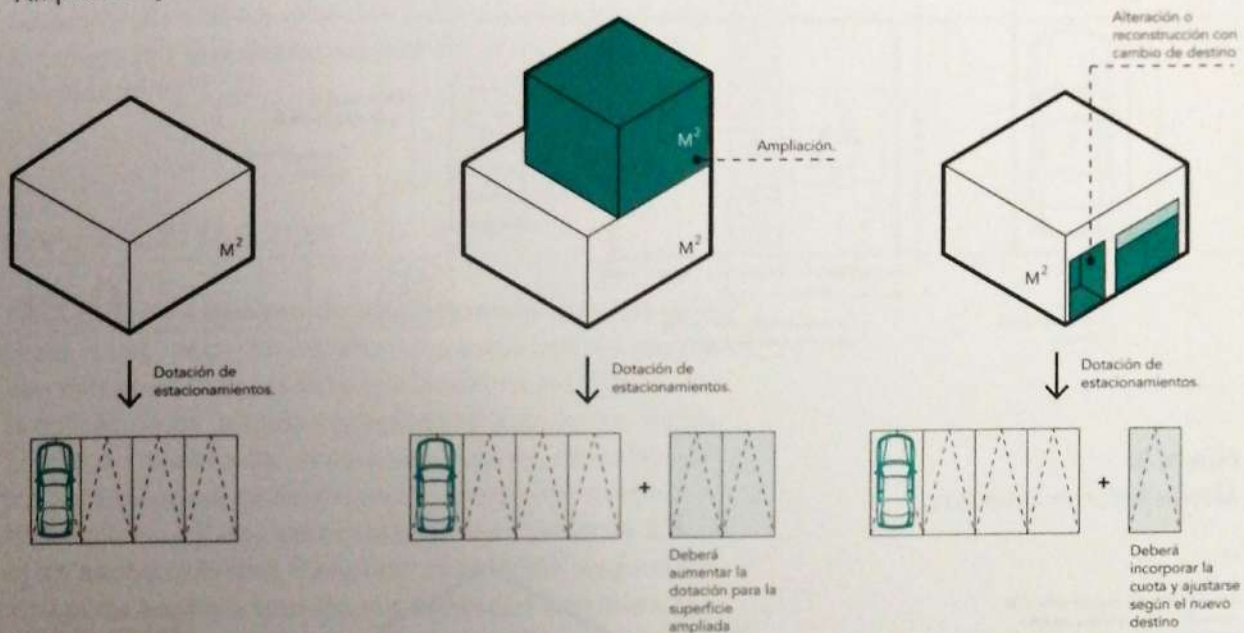
Tratándose de proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales, el Director de Obras Municipales deberá autorizar excepciones a las disposiciones de este Capítulo, siempre que el interesado acompañe una solicitud fundada.

Los **proyectos de ampliación deberán cumplir con la dotación de estacionamientos** que corresponda a la **superficie que se amplía**. Los proyectos de alteración o de reconstrucción sólo deberán cumplir cuota de estacionamientos cuando contemplen un destino distinto [Figura 1].^[1]

[1] Artículo 2.4.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019. Ver DDU 356, Exigencia de estacionamientos en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos, Santiago, 30 mayo de 2017.

Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamiento según el IPT. Los proyectos de ampliación deberán incorporar la dotación según la superficie que se amplíe. Proyectos de alteración y reconstrucción con un destino diferente, deberán contemplar la cuota para ese destino [Figura 1].

Figura 1:
Ampliación y dotación



J

TIPOS DE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

Los estacionamientos contemplados en un proyecto deberán tener un **ancho mínimo de 2,5 m**, un **largo no inferior a 5 m** y una **altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales**. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido [Figura 2 y 3].^[2]

[2] Artículo 2.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 2:

Tipos de estacionamientos: 1) estacionamientos para vehículos 2) estacionamientos para el uso de personas con discapacidad 3) estacionamientos para bicicletas y 4) otros tales, como estacionamientos de 30 m² de carga y descarga.

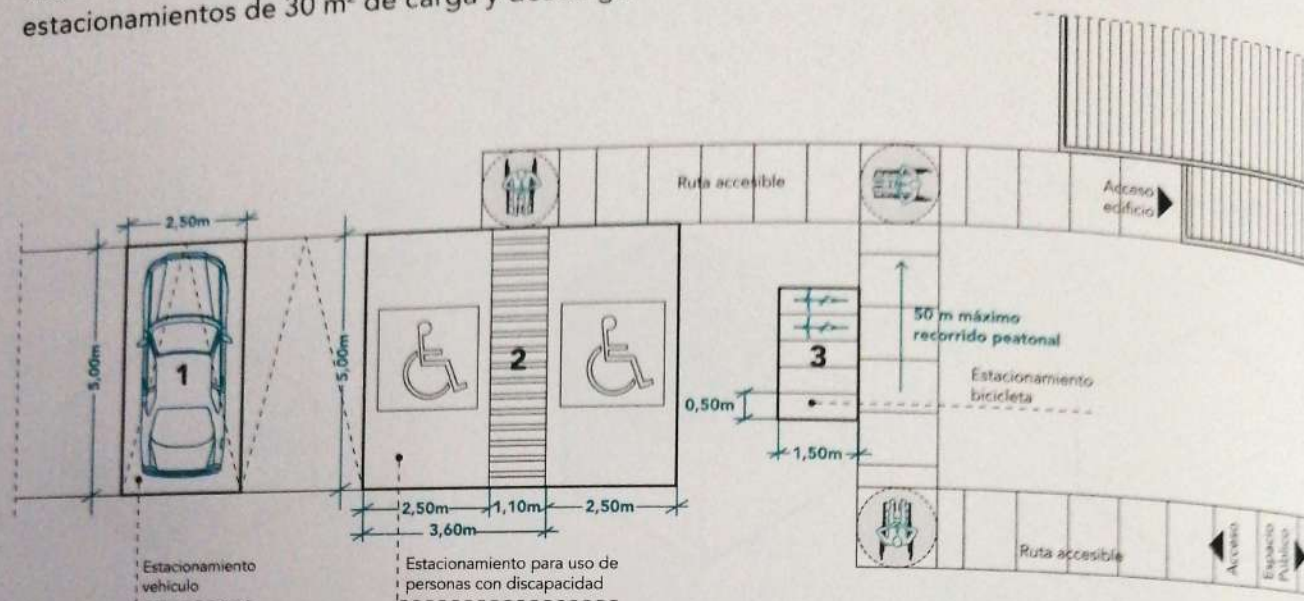
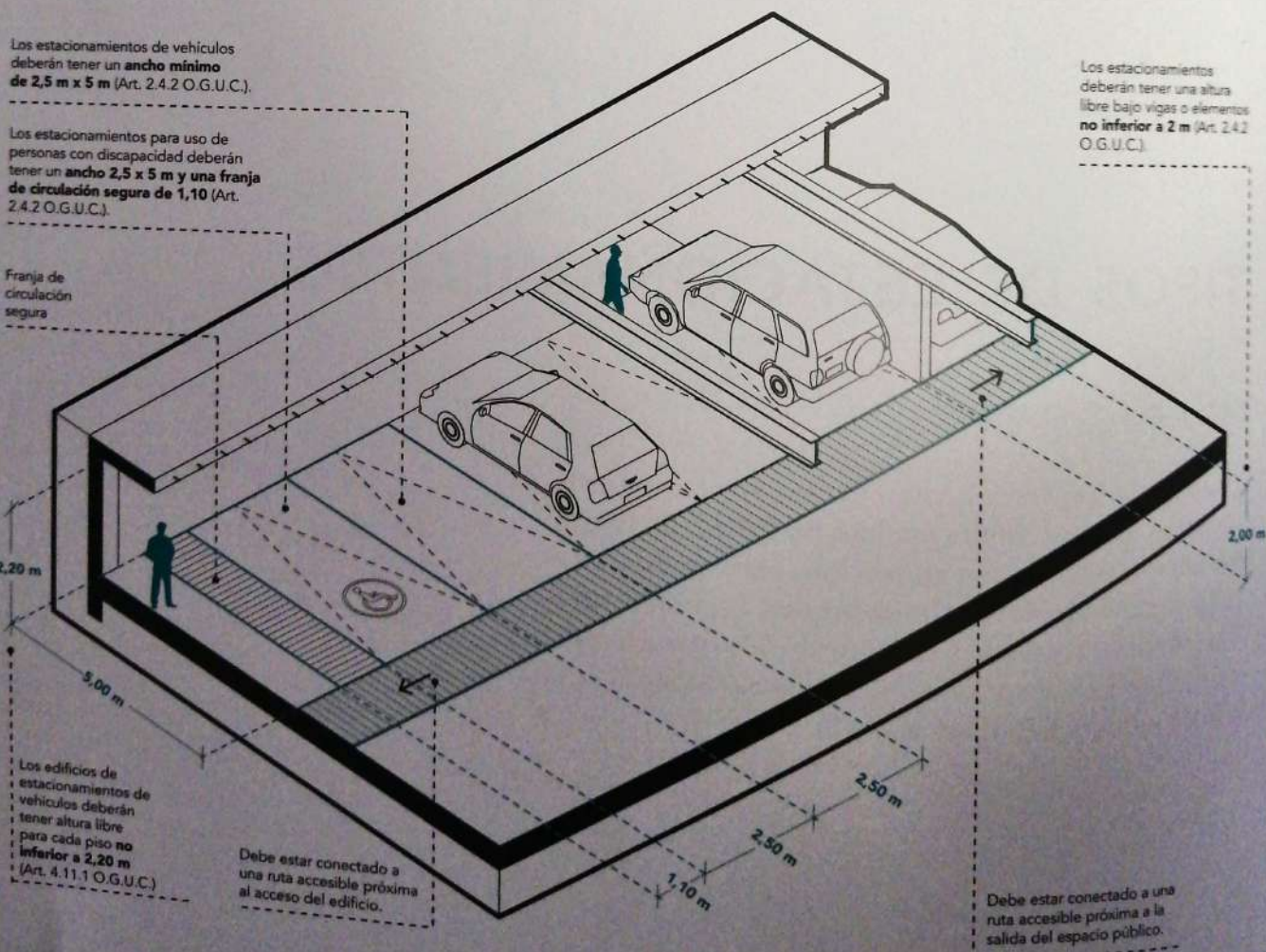


Figura 3:

Alturas estacionamientos



Artículo 2.4.1. bis O.G.U.C.

Asimismo, todo edificio que se construya deberá proyectarse con una **dotación mínima de estacionamientos para bicicletas**, de acuerdo a lo que fije el Plan Regulador Comunal en **función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos** para automóviles del proyecto.

Esta exigencia podrá cumplirse descontando parte de los estacionamientos requeridos para automóviles según la proporción que determine el mismo instrumento de planificación.^[3]

Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

De la **dotación mínima de estacionamientos** que deba proyectarse, deberán habilitarse para el **uso de personas con discapacidad**, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso [Tabla 1], con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos **estacionamientos tendrán 2,5 m de ancho más una franja de circulación segura de 1,10 m de ancho a uno de sus costados laterales**, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad y a través de la cual **se conectará a la ruta accesible** determinada en el respectivo proyecto. Asimismo, deberán estar ubicados en el predio del proyecto, **próximos a los accesos al edificio respectivo así como a la salida al espacio público de éste, a través de la ruta accesible**. La pendiente de la superficie sobre la cual se disponen estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2% tanto en el sentido transversal como longitudinal. Estos estacionamientos deberán señalizarse sobre el pavimento con el **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)**, y singularizarse en los planos del proyecto y en el plano de accesibilidad [Figura 4]. En los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, la demarcación de estos estacionamientos y su señalización vertical será conforme establece el **Manual de Señalización de Tránsito**, salvo en los edificios colectivos destinados exclusivamente

J

[3] Artículo 2.4.1. bis Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.
<https://www.conaset.cl/manualsenalizacion/>

a vivienda, en los que bastará con su demarcación sobre el **pavimento o la señalización vertical**. En ambos casos, ésta última señalización no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a este estacionamiento ni la franja de circulación segura.^[4]

Figura 4:
Estacionamientos para uso de personas con discapacidad

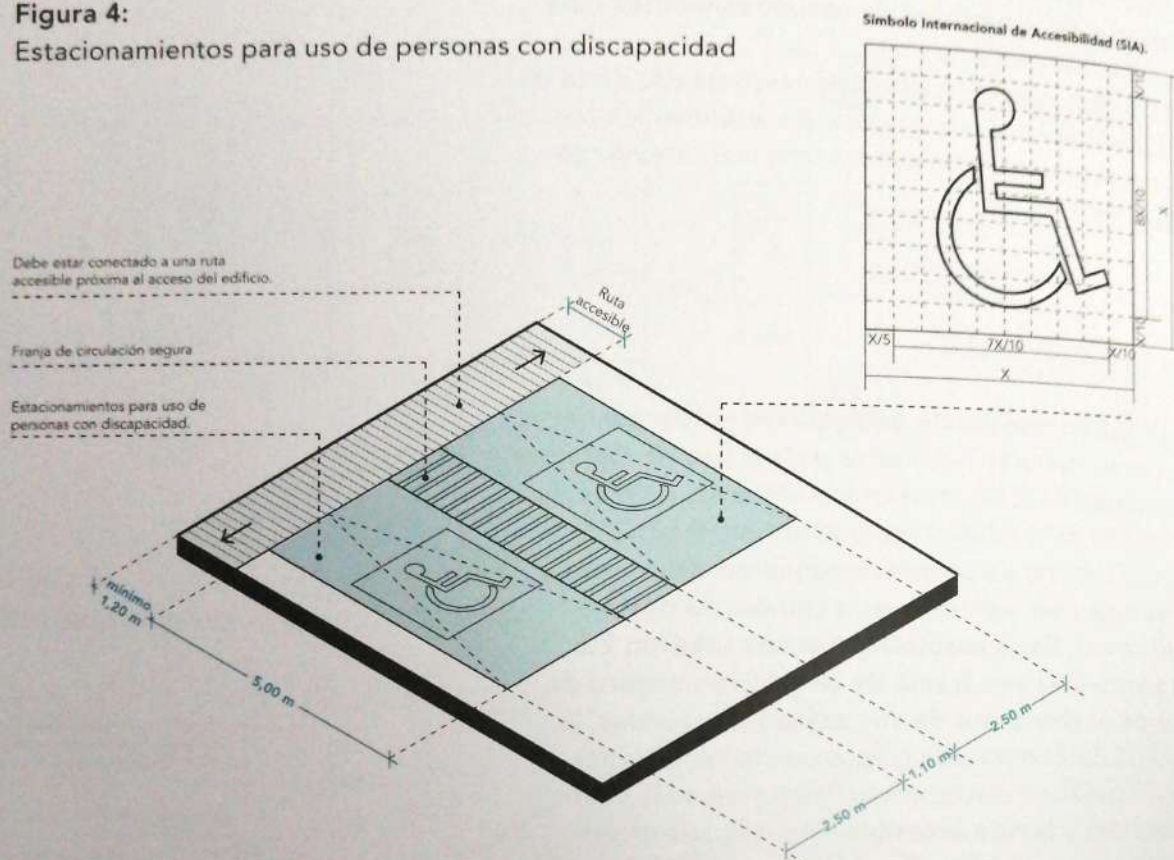


Tabla 1:
Dotación de Estacionamientos para uso de personas con discapacidad según Tabla Artículo 2.4.2 O.G.U.C.

Dotación de estacionamientos	Estacionamientos para personas con discapacidad
Desde 1 hasta 20	1
Sobre 20 hasta 50	2
Sobre 50 hasta 200	3
Sobre 200 hasta 400	4
Sobre 400 hasta 500	5
Sobre 500	1% total, debiendo aproximarse las cifras decimales al número entero siguiente

Ejercicio de aplicación: Dotación de estacionamiento para el uso de personas con discapacidad

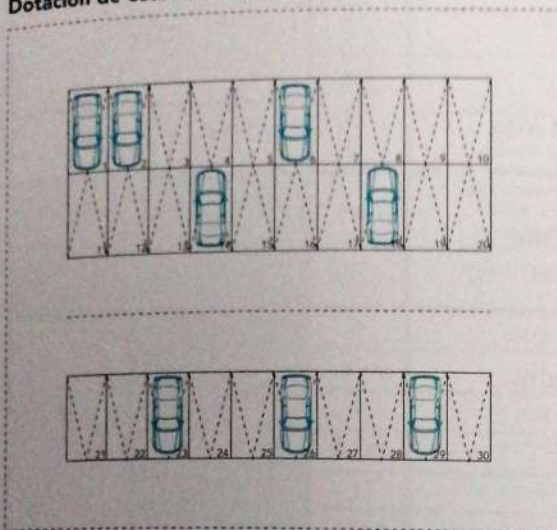
Se requiere calcular la dotación de estacionamientos para uso de personas con discapacidad de un proyecto con una dotación 30 estacionamientos según la Tabla 1 [Figura 5].

[4] Artículo 2.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 5:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de la dotación de estacionamientos para uso de personas con discapacidad.

Dotación de estacionamientos para el proyecto según el I.P.T. = 30 estacionamientos



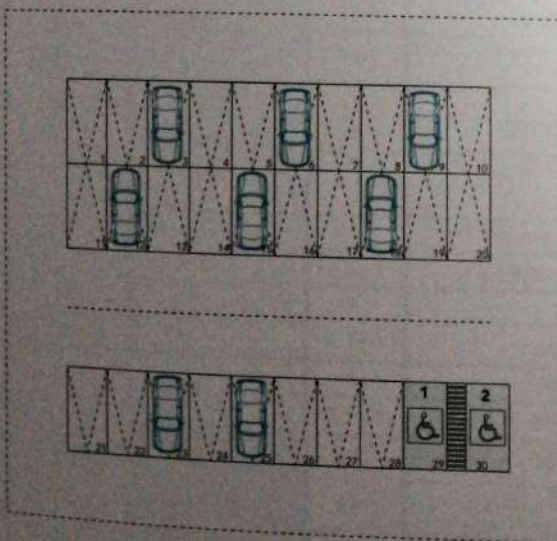
Aplicación Tabla 1 (Art. 2.4.2 O.G.U.C.)

30 estacionamientos = Tramo: sobre 20 hasta 50 2

Dotación de estacionamientos = 28 estacionamientos (2,50m x 5,00m)

2 estacionamientos discapacitados (3,60 x 5,00m)

30 estacionamientos totales



Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

En los edificios colectivos deberá contemplarse **al menos un estacionamiento**, del tipo indicado en el inciso anterior, como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas, establecida en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

En caso de edificios de **estacionamientos distribuidos en niveles sobre el respectivo predio y/o en el subsuelo de éste**, los estacionamientos para personas con discapacidad serán ubicados preferentemente en el nivel que tiene salida peatonal directa al espacio público. Cuando se fraccione esta cuota, éstos se ubicarán en el nivel que tiene salida directa al espacio público y en los niveles inmediatamente sobre o bajo éste, conectándose a través de la ruta accesible y salvando los desniveles que corresponda mediante rampas antideslizantes, las que deberán tener un **ancho mínimo de 1,5 m y cumplir con lo establecido en el numeral 2 del artículo 4.1.7.** de esta Ordenanza; sin perjuicio que existan ascensores. Esta misma regla se aplicará a los edificios de estacionamientos que se emplacen en el espacio público y/o en el subsuelo de éste.^[5]

Artículo 2.4.1. bis O.G.U.C.

Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse preferentemente a **nivel de la vía que da acceso al edificio**, o en su defecto, se deberán proveer los medios adecuados a su acceso expedito para adultos mayores y niños, tales como rampas de pendiente inferior a 15° y/o ascensores.

Los **estacionamientos para bicicletas** deberán tener un **ancho mínimo de 0,5 m y un largo mínimo de 1,5 m**, no podrán ubicarse sobrepuestos y deberán contar con una estructura de apoyo que permita la sujeción y amarre de las bicicletas en al menos el marco y otro punto.

Asimismo, deberán **estar emplazados a no más de 50 metros** de distancia de alguno de los accesos peatonales a la edificación que genera la obligación.

Las exigencias de estacionamientos para bicicletas deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio.^[6]

Los requerimientos para la dotación de estacionamientos serán indicados en el IPT correspondiente, y deberán ser calculados conforme al tipo de estacionamiento, uso/s de suelo o actividad, y la zona en que esté emplazado el proyecto. A modo de visualizar lo antes mencionado, se otorga el Cuadro N° 40 Art. 8.1.03. P.R.C Providencia con las exigencias mínimas de estacionamientos [Tabla 2].

[5] Artículo 2.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[6] Artículo 2.4.1. bis Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Tabla 2:
Cuadro N° 40 Art. 8.1.03. P.R.C Providencia con las exigencias mínimas de estacionamientos.

ESTACIONAMIENTOS

Estándares mínimos por Zona, Tipo y Clase de Uso

USO		Conjunto de Actividades Específicas	TIPO DE VEHÍCULO		
			VEHÍCULOS MOTORIZADOS		BICICLETAS
TIPO	CLASE		ZONA (según Art. 7.1.2.1 del PRMS)		
			B y el resto de la comuna	E	
RESIDENCIAL		1	Viv: 1 c/ viv ó c/ 80 m2 (3) + 20% adic. visitas (1) Hospd. remun. = min 10	Viv: 1 c/ viv + 15% adic. visitas Hospd. remun. = min 5	min 5
		2,3 y 4	Hospd. remun. = 1 c/ 2 camas + 1 bus	Hospd. remun. = 1 c/ 2 camas + 1 bus	min 10
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS	1	1 c/ 40 m2; min 3	Sin exigencia	min 5
		2,3 y 4	1 c/ 25 m2; min 5	1 c/ 100 m2; min 3	min 10
	CIENTIFICO	1	1 c/ 40 m2; min 3	Sin exigencia	min 5
		2,3 y 4	1 c/ 25 m2; min 5	1 c/ 100 m2; min 3	min 10
	SEGURIDAD	1	1 c/ 40 m2; min 3	Sin exigencia	min 5
		2,3 y 4	1 c/ 25 m2; min 5	1 c/ 100 m2; min 3	min 10
	EDUCACIÓN	1	1 c/ 20 als + 15% adic. visitas; min 10	1 c/ 20 als + 15% adic. visitas; min 5	min 5
		2 y 3	1 c/ 30 als + 15% adic. visitas; min 15	1 c/ 30 als + 15% adic. visitas; min 10	min 10
		4	1 c/ 10 als + 15% adic. visitas; min 20	1 c/ 10 als + 15% adic. visitas; min 15	min 20
	SALUD	1 y 2	1 c/ 50 m2 ó 2 c/ consulta (3) + 15% adic. visitas (2)	1 c/ 50 m2 ó 2 c/ consulta (3) + 15% adic. visitas (2)	min 10
		3 y 4	2 c/ cama ó consulta (3) + 15% adic. visitas	2 c/ cama ó consulta (3) + 15% adic. visitas	min 20
	SOCIAL	1	1 c/ 50 m2; min 3	Sin exigencia	min 5
		2	1 c/ 40 m2; min 5	Sin exigencia	min 10
		3	1 c/ 30 m2; min 10	1 c/ 80 m2	min 15
		4	1 c/ 20 m2; min 15	1 c/ 60 m2	min 20
	CULTO Y CULTURA	1	1 c/ 25 asist. ó 1 c/ 50 m2 (3)	1 c/ 50 m2	min 10
		2,3 y 4	1 c/ 15 asist. ó 1 c/ 25 m2 (3)	1 c/ 25 m2	min 20
	DEPORTE	1	(5)	(5)	min 5
		2,3 y 4	(5)	(5)	min 20
	ESPARCIMIENTO	1	1 c/ 50 m2; min 5	1 c/ 50 m2; min 5	min 5
		2,3 y 4	1 c/ 50 m2	1 c/ 50 m2	min 20
	COMERCIÓ	1	1 c/ 50 m2; min 5	Sin exigencia	min 5 / local
		2 y 3	Cons alim y beb = 1 c/ 50 m2 Otras activ = 1 c/ 35 m2 min	Cons alim y beb = 1 c/ 80 m2 Otras activ = 1 c/ 70 m2	min 10 / local
		4	Cons alim y beb = 1 c/ 30 m2 Otras activ = 1 c/ 25 m2 min 3(4)	Cons alim y beb = 1 c/ 60 m2 Otras activ = 1 c/ 25 m2	min 15 / local
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		1	1 c/ 50 m2; min 5 (4)	1 c/ 100 m2; min 3	min 5
		2	1 c/ 80 m2; min 10 (4)	1 c/ 90 m2; min 5	min 10
		3	1 c/ 75 m2; min 15 (4)	1 c/ 75 m2; min 10	min 15
		4	1 c/ 50 m2; min 20 (4)	1 c/ 60 m2; min 15	min 20
INFRAESTRUCTURA		1 y 2	1 c/ 50 m2; min 5	Sin exigencia	min 5
		3 y 4	10 c/ andén	10 c/ andén	min 10
ÁREAS VERDES NO BNUP		1,2,3 y 4	Sg proy. que apruebe la DOM	Sg proy. que apruebe la DOM	Sg. m2 y tipo de equip.

(1) 1 estacionamiento por vivienda, para unidades hasta 150 m²; para unidades mayores a 150 m² se consultan 2 estacionamientos por cada vivienda.

(2) Ver Art. 7.1.2.9., Cuadro 10 de "Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos", nota 5 del PRMS.

(3) Se aplicará el más exigente

(4) Ver Art. 7.1.2.9., Cuadro 10 de "Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos", nota 3 del PRMS.

(5) Ver Art. 7.1.2.9. del PRMS, Cuadro 10 de "Normas y Estándares Mínimos de Estacionamientos", para destino Deportivos. Según sea el caso y la cantidad de equipamientos deportivos que contemple cada recinto, se exigirá una cantidad de estacionamientos equivalente a sumar todas las exigencias mínimas de

EXIGENCIAS DE ESTACIONAMIENTOS EN OTROS PREDIOS

Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo.

Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios o edificaciones, la distancia entre el acceso de éstos y el acceso del edificio que genera la obligación, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, **no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos** [Figura 6].^[7]

J DDU 356 (Punto 2)

2.- Conforme a la modificación señalada, el citado artículo reemplazó la expresión "en otros predios", por la alocución "en otros predios o edificaciones", con lo cual la exigencia de estacionamientos, puede ser cumplida ya no solo en otros predios, expresión que se ha entendido como sinónimo sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, sino que en otra edificación, como sería por ejemplo una edificación subterránea en el espacio público.^[8]

Artículo 2.4.1. bis O.G.U.C.

Para los casos de **estacionamientos para bicicletas ubicados en otros predios**, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un **recorrido peatonal por vías de tránsito público**, **no podrá superar los 50 m** [Figura 6].^[9]

[7] Artículo 2.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

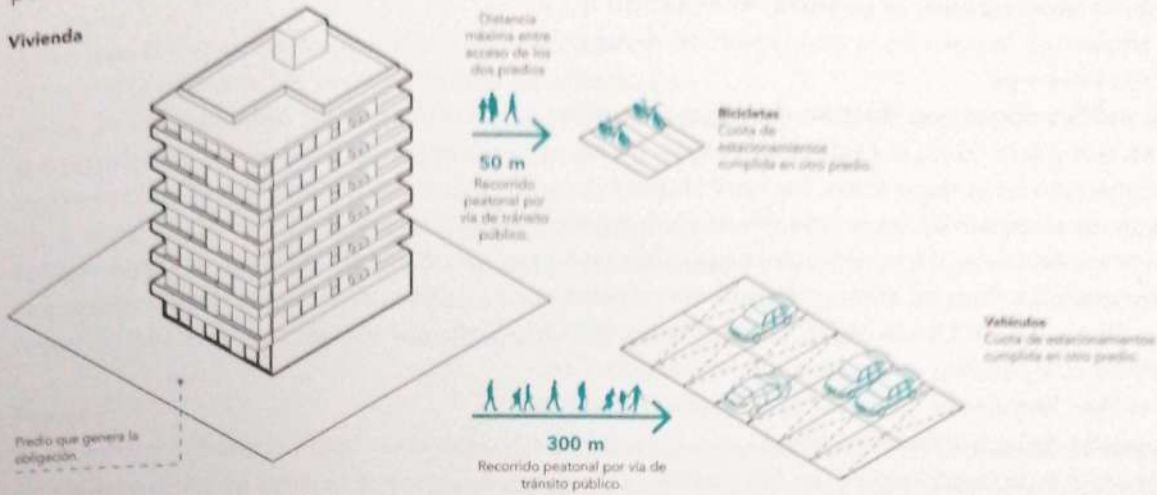
[9] Artículo 2.4.1. bis Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[8] DDU 356 Circular Ord. No. 0208, Exigencia de estacionamientos en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos, Santiago, 30 mayo de 2017.

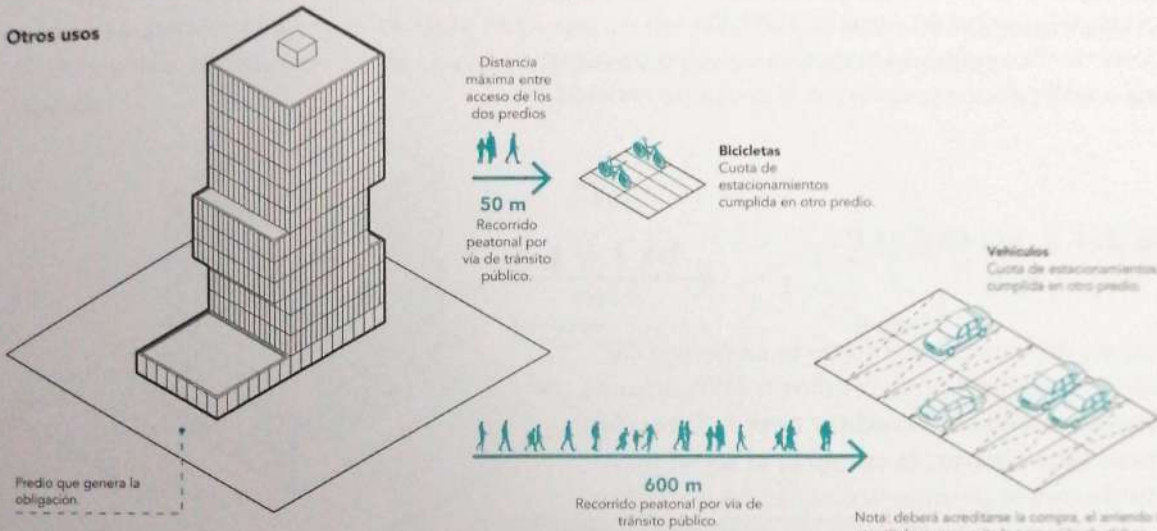
Figura 6:

La dotación de estacionamientos deberá cumplirse en el predio del proyecto. Según el artículo 2.4.2 O.G.U.C., éstos o parte de la exigencia podrá cumplirse en otros predios o edificaciones, siempre y cuando disponga de estacionamientos adicionales y no interfiera con la cuota de exigencia de ese predio. La distancia entre ellos no podrá superar los 300 m. tratándose de edificios de vivienda, 600 m. otros usos y/o 50 m. para estacionamientos de bicicletas, y será medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público.

Vivienda



Otros usos



Nota: deberá acreditarse la compra, el arriendo u otro título que permita la ocupación de dichos estacionamientos.

J



TRICOLOR®

Pintura para estacionamientos

Sellaconcreto: Pintura acrílica diseñada para sustratos de hormigón. Disponible en base agua y base solvente.

Línea Fastrack: Pintura de demarcación vial. Disponible en versiones reflectante y contrastante.

Esmalte Epóxico al Agua: Pintura de dos componentes, diseñada para superficies de Hormigón y Asfalto. Secado rápido

Cónoce nuestros
productos en



Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios o edificaciones, **el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título** que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

Las **edificaciones con destino de equipamiento** podrán cumplir la cuota exigida mediante estacionamientos compartidos, siempre que los respectivos equipamientos funcionen, sucesivamente, en distintos horarios, de modo que sea posible su uso compartido. Para tal efecto, deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales el arriendo u otro título que permita la ocupación compartida. Con todo el Plan Regulador Comunal podrá prohibir el uso compartido de que trata este inciso.

Tratándose de condominios, en los planos del condominio deberán singularizarse los estacionamientos requeridos que se ubiquen en otros predios o edificaciones conforme al presente artículo.^[10]

J

Artículo 2.4.1. bis O.G.U.C.

Tratándose del cumplimiento de la exigencia de estacionamientos en otros predios o edificaciones, **el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título** que le permite la ocupación de dichos estacionamientos y en caso de término del arriendo o transferencia del dominio de la propiedad, deberá reemplazarlo por otro título o contrato que garantice la continuidad de la obligación.

Excepcionalmente, y sólo en aquellos casos que el proyecto no pueda dar cumplimiento al distanciamiento a que se refiere el inciso cuarto de este artículo, los estacionamientos para bicicletas podrán emplazarse en el espacio público, previa autorización expresa de la municipalidad respectiva.

Con todo, el Plan Regulador Comunal no podrá hacer exigencias de estacionamientos para bicicletas a la vivienda unifamiliar.^[11]

[10] Artículo 2.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[12] Artículo 2.4.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[11] Artículo 2.4.1. bis Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019. Ver DDU 356, Exigencia de estacionamientos en otros predios o edificaciones que consulten estacionamientos, Santiago, 30 mayo de 2017.

REDUCCIÓN DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

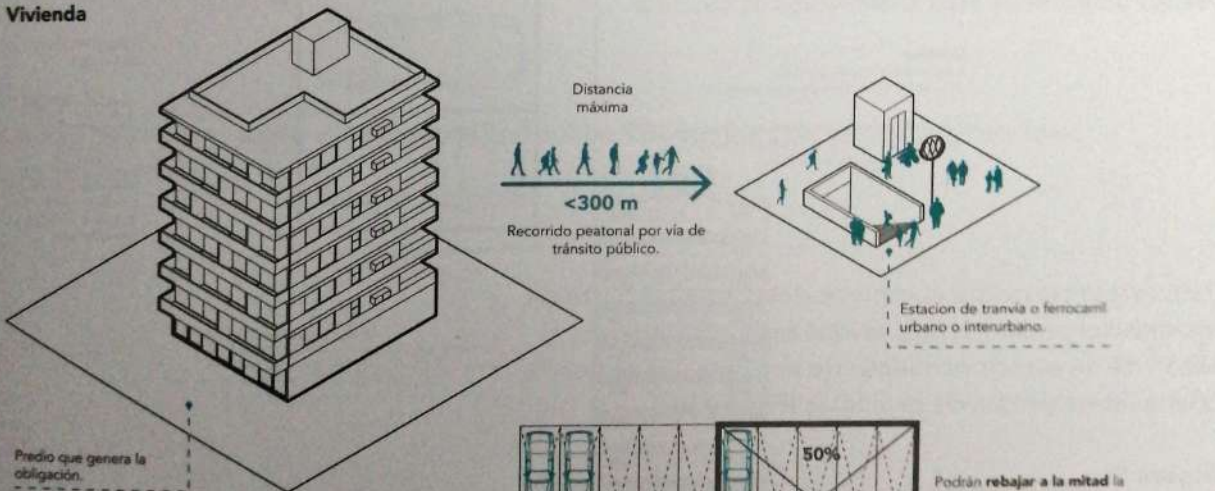
Artículo 2.4.1. O.G.U.C.

Salvo que el respectivo instrumento de planificación territorial lo prohíba, los **proyectos que se emplacen cerca de una estación de tranvía o de ferrocarril urbano o interurbano**, a una distancia de **menos de 300 ó 600 metros** según se trate de proyectos de vivienda o de equipamiento de servicios, respectivamente, **podrán rebajar hasta la mitad la dotación de estacionamientos requerida**. Dicha distancia se medirá a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público [Figura 7].^[12]

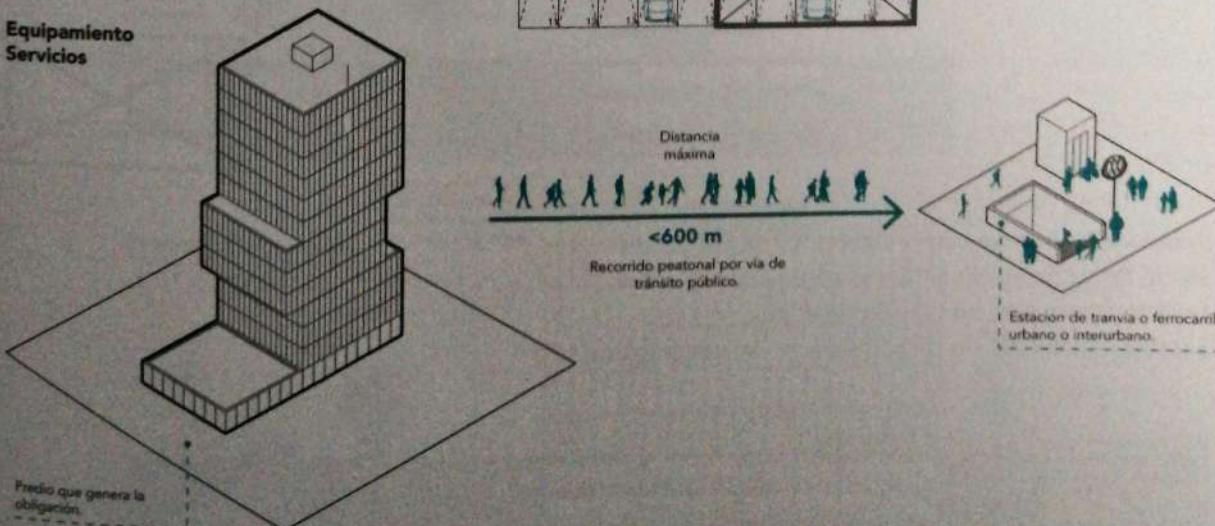
Figura 7:

Podrá rebajarse hasta la mitad de la dotación de estacionamientos (50%) si los proyectos de vivienda y/o equipamiento de servicio se emplazan cercanos a una estación de tranvía o ferrocarril. La distancia no podrá superar los 300 m. tratándose de proyectos de vivienda, y/o 600 m. de equipamiento de servicio, y será medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público.

Vivienda



Equipamiento Servicios



CUMPLIMIENTO, COMPENSACIÓN E INCENTIVOS PARA LA DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS

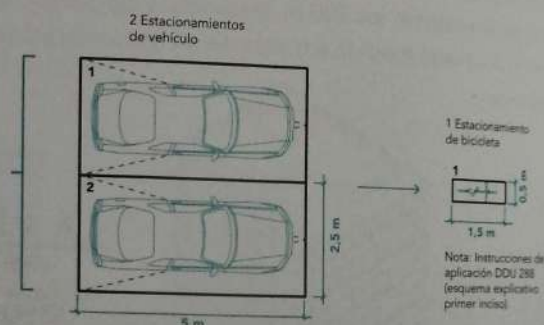
Disposición transitoria del D.S. 109 – D.O. 04.06.15

Artículo Transitorio.- En tanto los Planes Reguladores Comunales no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, todos los edificios que se proyecten con una **carga de ocupación superior a 50 personas deberán incluir, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles** que contemple el proyecto, cumpliendo los requisitos de diseño y emplazamiento señalados en el citado artículo [Figura 8].

Figura 8:
Cálculo dotación de estacionamientos de bicicleta

Dotación:
1 Estacionamiento de bicicleta por cada 2 estacionamientos de vehículo.

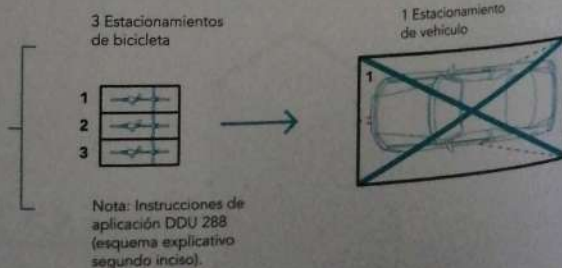
Para edificios que se proyecten con una carga de ocupación superior a 50 personas y el I.P.T. no haya establecido la dotación.



Esta exigencia podrá cumplirse descontando parte de los estacionamientos requeridos para automóviles, a razón de un estacionamiento de automóviles por cada 3 estacionamientos de bicicletas [Figura 9].

Figura 9:
Cumplimiento dotación de estacionamientos de bicicleta

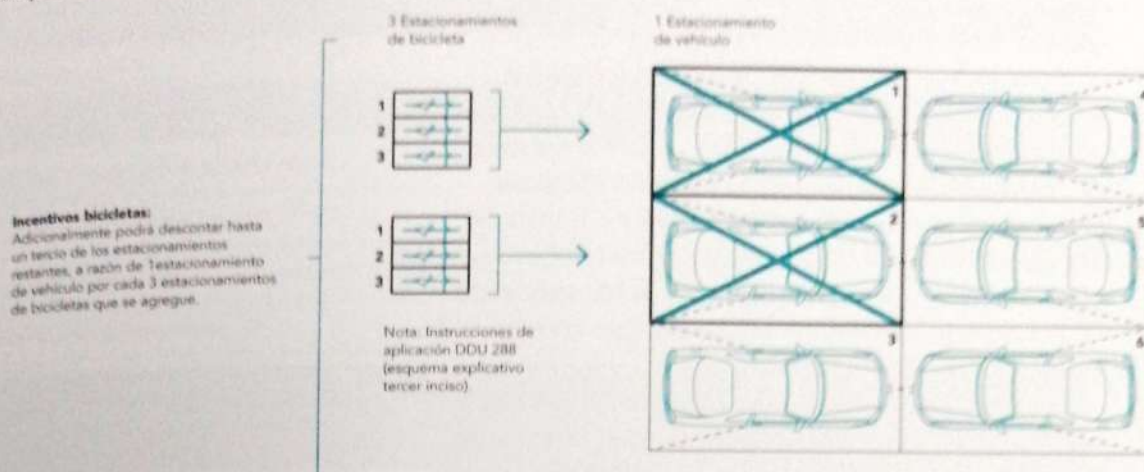
Cumplimiento:
Podrá descontar 1 estacionamiento de vehículo por cada 3 estacionamientos de bicicleta



Adicionalmente se podrá descontar hasta un tercio la cantidad de estacionamientos requeridos para automóviles, en la misma proporción, por estacionamientos de bicicletas adicionales [Figura 10].^[13]

[13] Disposición transitoria del D.S. 109 – D.O. 04.06.15
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago,
Chile, Febrero de 2018.

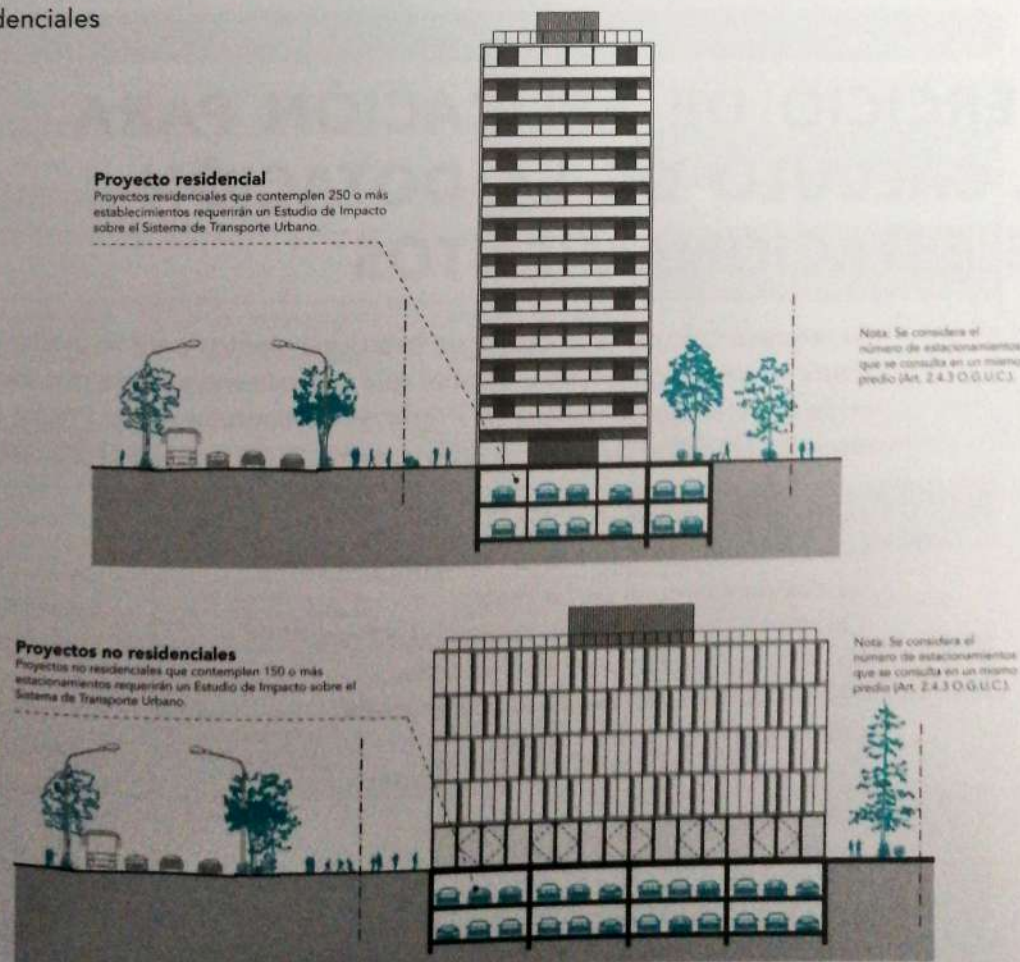
Figura 10:
Incentivos para estacionamientos de bicicletas y desincentivo para estacionamiento de vehículo



Artículo 2.4.3. O.G.U.C.

Los **proyectos residenciales** y los **proyectos no residenciales** que consulten en un mismo predio **250 o más y 150 o más** estacionamientos, respectivamente, requerirán de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano [Figura 11].

Figura 11:
Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Público para proyectos Residenciales y no Residenciales



El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución, aprobará la metodología conforme a la cual deberá elaborarse y evaluarse el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano.

A la solicitud de permiso de edificación de los proyectos a que se refiere el inciso primero se deberá acompañar un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, suscrito por un profesional especialista y aprobado por la Unidad de Tránsito y Transporte Públicos de la correspondiente Municipalidad o por la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, según corresponda, de acuerdo a la metodología.

La **Dirección de Obras Municipales**, de acuerdo al resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, **establecerá las mitigaciones que el propietario deberá efectuar en la vialidad afectada por el proyecto**. Asimismo, no podrán cursar la recepción definitiva del proyecto sin que el interesado acredite la ejecución de las medidas de mitigación correspondientes, o el otorgamiento de una caución que las garantice, previa autorización de la Seremi Regional de Transportes y Telecomunicaciones, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la resolución de aprobación del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano o del Informe Vial Básico, según corresponda.^[14]

EJERCICIO DE APLICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE LA DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Se requiere calcular la dotación de estacionamientos para un edificio mixto en altura (vivienda colectiva y oficina) que se encuentra a una distancia de 455 m de la estación del metro Lo Prado, en la comuna de Lo Prado, según los requerimientos indicados en la Tabla 3, extracto del Artículo 17 O.L. de Lo Prado.

Datos Ejercicio

Uso de Suelo: Edificio Mixto (vivienda y oficinas)

Ubicación: Comuna de Lo Prado

Cercanía al Metro: 455 m. Estación Lo Prado

Superficie Útil Proyecto: 950 m² útiles

Densidad: 14 departamentos de vivienda

Oficinas: 415 m² útiles

Carga de Ocupación: Superior a 50 personas

[14] Artículo 2.4.3 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Tabla 3:

Extracto Artículo 17 O.L. P.R.C. de Lo Prado (se resalta datos que proceden para desarrollar el ejercicio)

DESTINO RESIDENCIAL	Nº ESTACIONAMIENTOS
Vivienda Social Colectiva (1)	1 cada 5 viviendas
Edificios de Vivienda en Altura (1)	1 cada 3 viviendas
Vivienda Unifamiliar de superficie menor a 150 m ²	1 por vivienda
Vivienda Unifamiliar de superficie mayor a 150 m ²	2 por vivienda
Hotel, Apart Hotel, Residenciales (estacionamientos por cama)	Según PRMS
Moteles (estacionamientos por cama)	Según PRMS
SERVICIOS	
Oficina o agrupaciones de oficinas más de 200 m² edificados. Mínimo 3 estacionamientos (m² superficie útil) (2)	1 por cada 100 m²

NOTAS

(1) En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín.

(2) Adicionalmente, se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto:

Hasta 1.000 m² de estacionamientos de 30 m² c/u

de más de 1.000 m² y hasta 3.000 m² 2 estacionamientos de 30 m² c/u

de más de 3.000 m² y hasta 6.000 m² 3 estacionamientos de 30 m² c/u

de más de 6.000 m² y hasta 12.000 m² 4 estacionamientos de 30 m² c/u

más de 12.000 m² 5 estacionamientos de 30 m² c/u

(3) Adicionalmente los terminales de distribución agropecuaria y/o pesquero deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m², para camiones o similares por cada 200 m² edificados o 500 m² de recinto.

(4) Adicionalmente, las unidades de hospitalización y tratamiento deberán consultar 1 estacionamiento de 30 m² para ambulancia.

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de dotación de estacionamiento

Tabla 4:

Cálculo dotación de estacionamientos para el proyecto según requerimientos normativos y la Tabla 3

TIPOS	NORMA	EXIGENCIA	CÁLCULO	DOTACIÓN ESTACIONAMIENTOS
ESTACIONAMIENTOS VIVIENDAS	ART. 17 - PRC LO PRADO	1 CADA 3 VIVIENDAS	$14 / 3 = 4.66$	5
ESTACIONAMIENTOS VISITAS	ART. 17 - PRC LO PRADO	15%	$5 \times 0.15 = 0.75$	1
ESTACIONAMIENTOS OFICINAS	ART. 17 - PRC LO PRADO	1 CADA 100 M2	$415 / 100 = 4.15$	5
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS	11
ESTACIONAMIENTOS PARA USO DE DISCAPACITADOS	ART. 2.4.2 OGUC	TRAMO DESDE 1 HASTA 20	1	1
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS	11 (Incluye 1 estacionamiento para uso de Discapacitados)
ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	ART. 2.4.1 BIS OGUC / DDU 288	1 CADA 2 ESTACIONAMIENTOS	$11 / 2 = 5.5$	6
ESTACIONAMIENTOS 30 M2	ART. 17 - PRC LO PRADO	TRAMO HASTA 1000 M2 = 1	1	1
REDUCCIÓN ESTACIONAMIENTOS POR CERCANÍA METRO EQUIPAMIENTO SERVICIO (OFICINAS)	ARTICULO 2.4.1 OGUC	REDUCCIÓN DEL 50% DOTACIÓN DISTANCIAMIENTO AL METRO < 600 M.	$455 \text{ m.} < 600 \text{ M.}$ $5 \times 0.5 = 2.5$	-2 Estacionamientos
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS	9 (Incluye 1 estacionamiento para uso de discapacitados)
CUMPLIMIENTO BICICLETAS	ART. TRANSITORIO D.S. 109 D.O. 04.06.15 / DDU 288 INCISO SEGUNDO	DESCUENTA 1 ESTACIONAMIENTO POR CADA 3 BICICLETAS	$6 / 3 = 2$ ESTACIONAMIENTOS	-2 Estacionamientos
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS	7 (Incluye 1 estacionamiento para uso de discapacitados)
DESCUENTO ADICIONAL	ART. TRANSITORIO D.S. 109 D.O. 04.06.15 / DDU 288 INCISO TERCERO	DESCUENTA HASTA 1/3 RESTANTE 1 ESTACIONAMIENTO POR CADA 3 BICICLETAS	$7 / 3 = 2.33$ (AGREGA 6 ESTACIONAMIENTO BICICLETAS)	-2 Estacionamientos
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS	5 (4 estacionamientos + 1 estacionamiento para uso de Discapacitados / Visita)
			TOTAL ESTACIONAMIENTOS BICICLETAS	12
			TOTAL ESTACIONAMIENTO 30 M2	1

Figura 12:

Esquema explicativo de la dotación de estacionamientos del proyecto

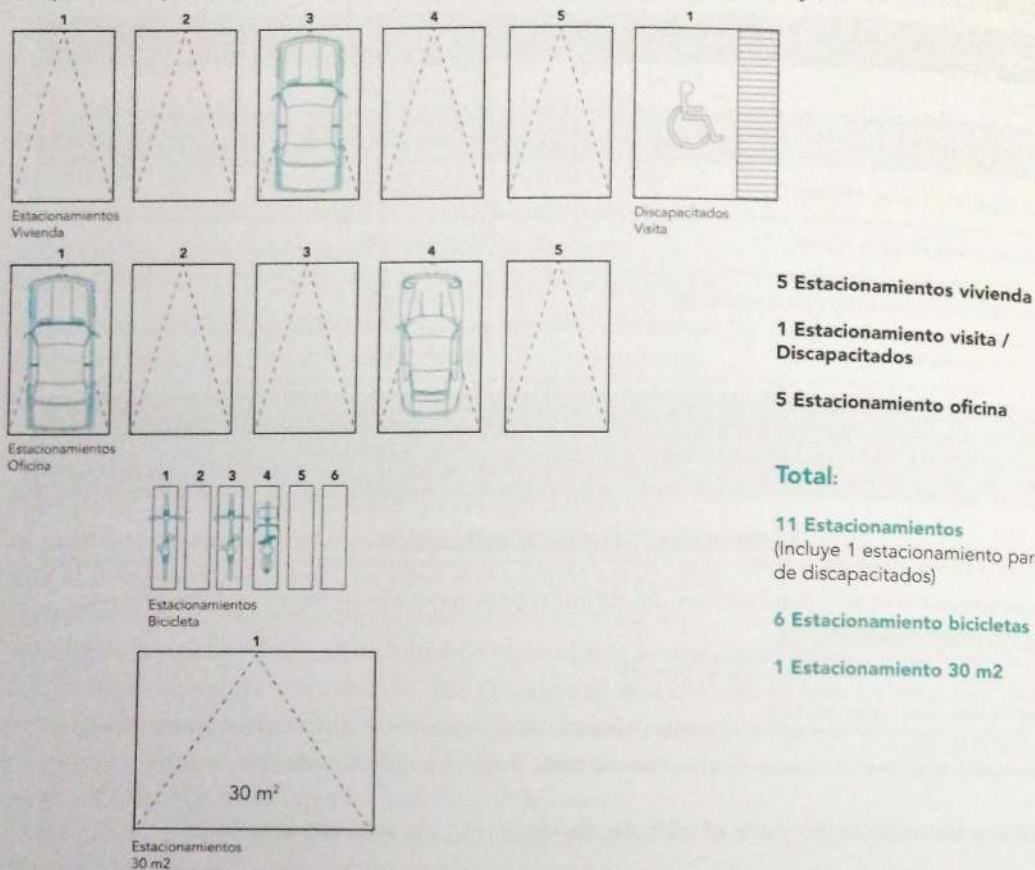


Figura 13:

Esquema explicativo de cumplimiento, reducciones, incentivos y compensaciones para la dotación de estacionamientos del proyecto

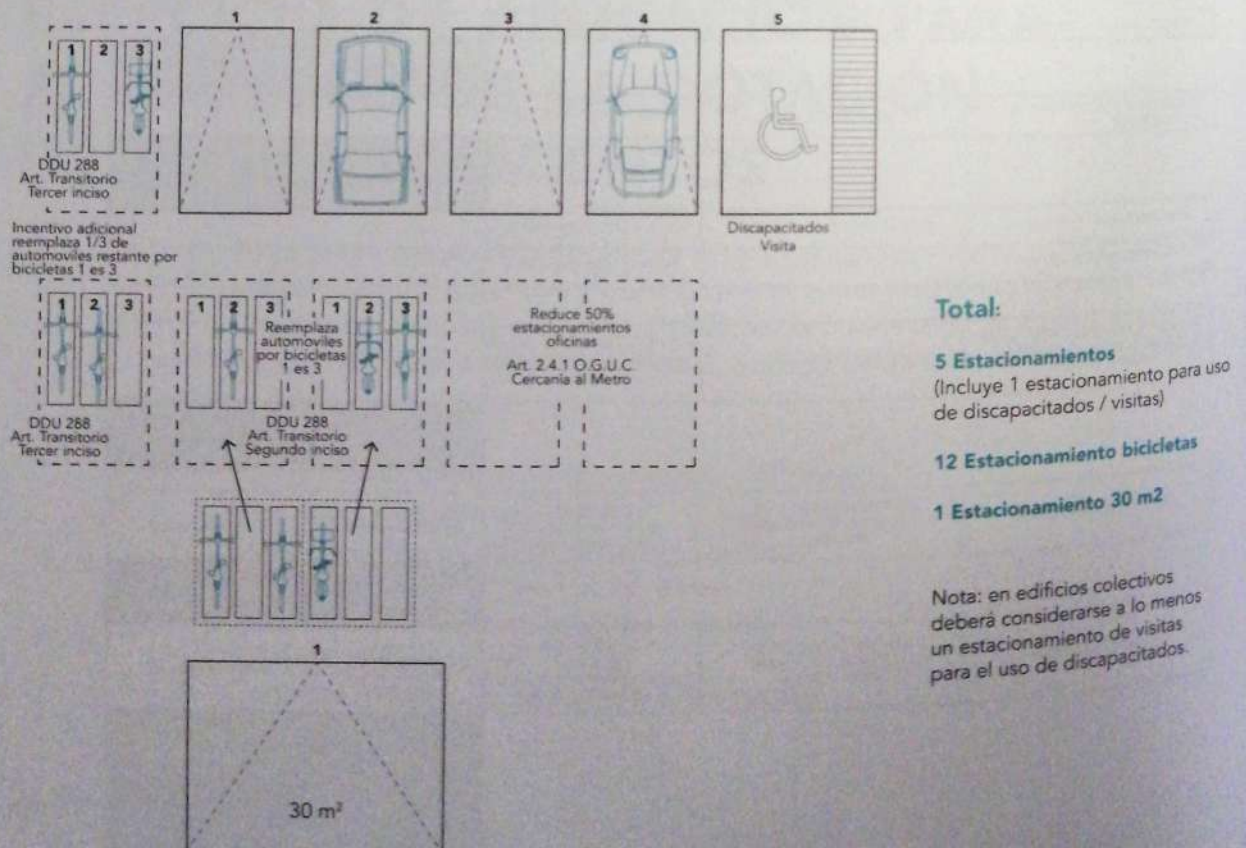
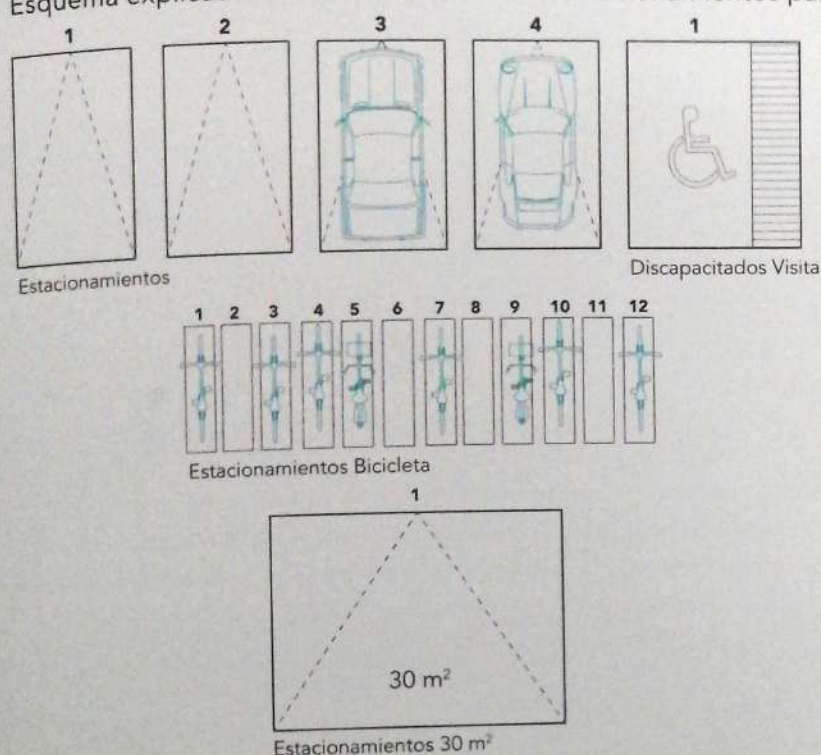


Figura 14:

Esquema explicativo de la dotación final de estacionamientos para el proyecto

**Total**

4 Estacionamientos
(2,50m x 5,0m)

1 Estacionamiento para uso
Discapacitados / Visita
(3,60m x 5,0m)

12 Estacionamiento bicicletas

1 Estacionamiento 30 m²

Artículo 2.4.2. O.G.U.C.

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.^[15]

Artículo 2.5.8. O.G.U.C.

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.^[16]

[15] Artículo 2.4.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[16] Artículo 2.5.8 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

K CONJUNTO ARMÓNICO

ARTÍCULOS: 107° / 108° / 109° L.G.U.C.

2.6.4. / 2.6.5. / 2.6.6. / 2.6.7. / 2.6.8. / 2.6.9. / 2.6.10. / 2.6.15 / 2.6.16 /
2.6.18 / 2.6.19 / O.G.U.C.

DDU 076 / DDU 161 / DDU 291 / DDU 346 / DDU 355 / DDU 365

DDU ESP 014-07 / DDU ESP 035-07 / DDU ESP 043-07 / DDU ESP 078-07 /

DDU ESP 089-07 / DDU ESP 095-07 / DDU ESP 001-08 / DDU ESP 005-08 /

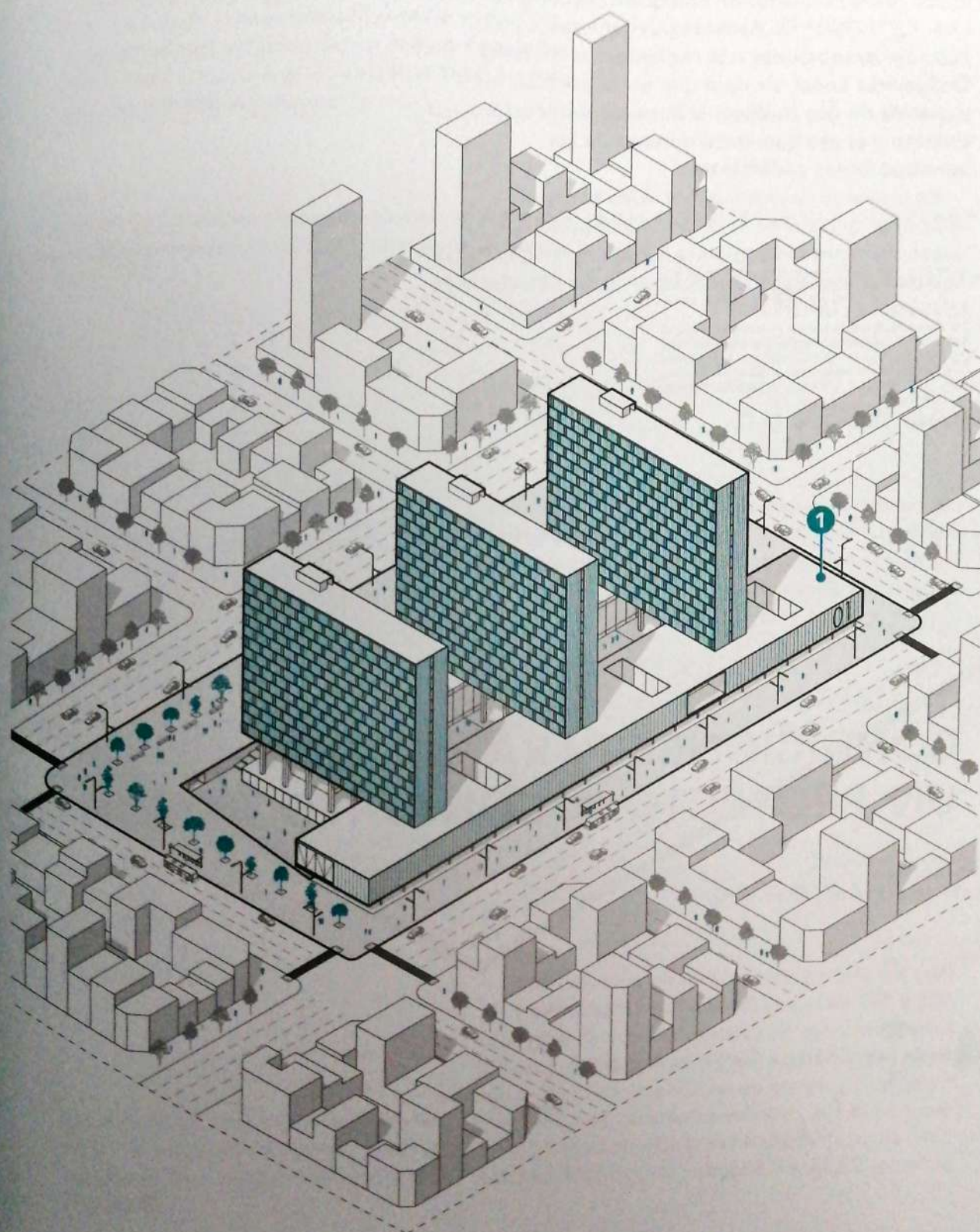
DDU ESP 026-08 / DDU ESP 004-09 / DDU ESP 007-09 / DDU ESP 011-09 /

DDU ESP 01-2015

① Conjunto armónico:

Las normas generales de los Planes Reguladores y su Ordenanza Local, respecto a la agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios, podrán variarse cuando los proyectos tengan la calidad de "conjuntos armónicos".

Para este efecto se considerará como tales aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación de otras estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector [Art. 107°, L.G.U.C.].



Artículo 108° L.G.U.C.

En los casos señalados en el artículo precedente (Art. 107° LGUC), los **Asesores Urbanistas** podrán autorizar **excepciones a la reglamentación de la Ordenanza Local**, siempre que no se afecten los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y el asoleamiento mínimo de las construcciones colindantes.

En los casos en que hubiere duda sobre la aplicación del concepto de "conjunto armónico", el Asesor Urbanista lo someterá a la consideración de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.^[1]

Artículo 109° L.G.U.C.

Las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación, para aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", serán **reglamentadas en la Ordenanza General**.^[2]

K

CONDICIONES PARA ACOGER UN PROYECTO A CONJUNTO ARMÓNICO

Artículo 2.6.4. O.G.U.C.

Para los efectos previstos en los artículos 107, 108 y 109 de la **Ley General de Urbanismo y Construcciones**, se considerará que un **proyecto tiene la calidad de Conjunto Armónico**, cuando cumple con alguna de las condiciones que se señalan a continuación y con las exigencias que para cada caso se establecen, sin perjuicio de lo prescrito en los artículos 2.6.15. y 2.6.16. de este mismo Capítulo.^[3]

[1] Artículo 108° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[2] Artículo 109° Ley General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Febrero de 2019.

[3] Artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

1. Condición de dimensión:

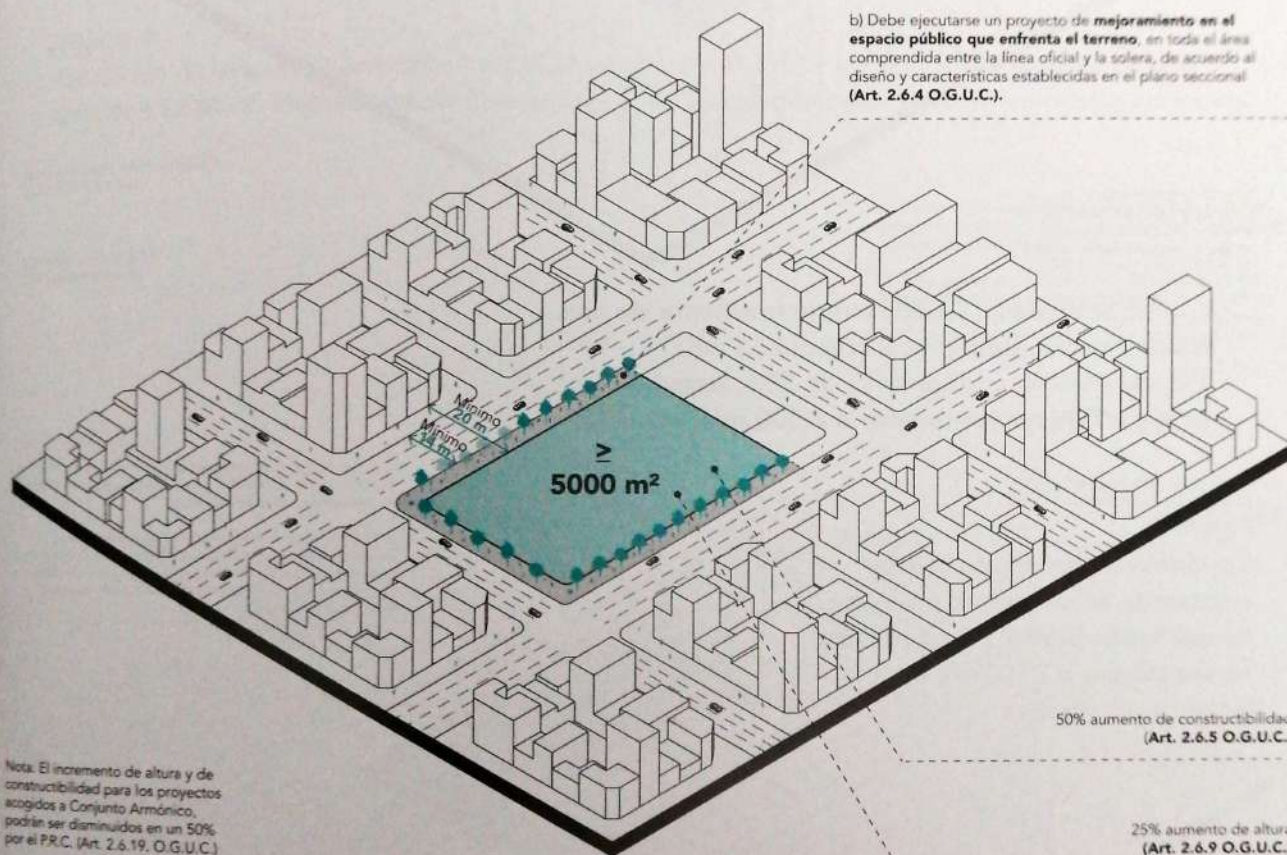
- a) Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m² [Figura 1];

Figura 1:

Condición de dimensión a) estar emplazado en un terreno igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima y no inferior a 5000 m². Isométrica ilustrativa

a) El terreno debe **enfrentar en al menos 20 m a una vía existente o proyectada (P.R.C.)**, de un **ancho mínimo de 20 m**, con **calzada no inferior a 14 m**.

b) Debe ejecutarse un proyecto de **mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno**, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidas en el plano seccional (Art. 2.6.4 O.G.U.C.).

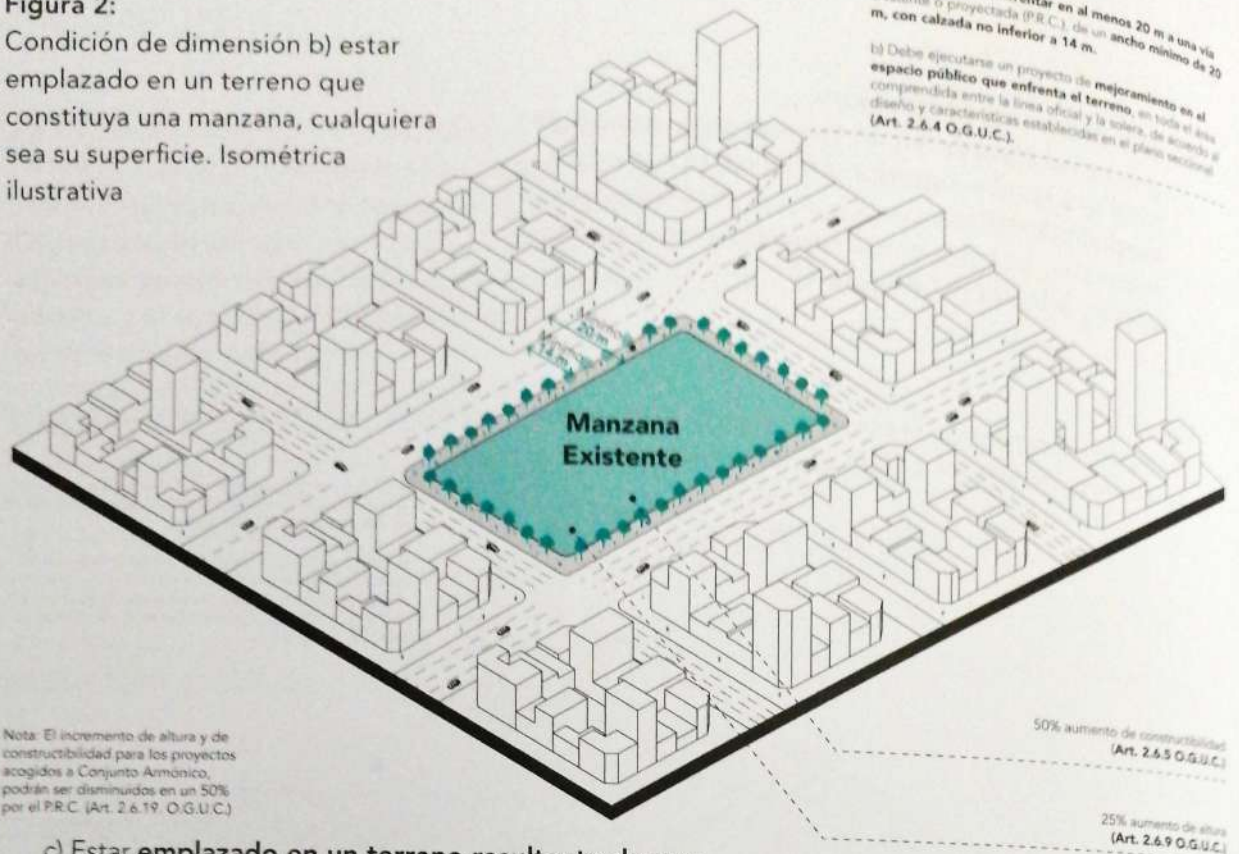


Nota: El incremento de altura y de constructibilidad para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrán ser disminuidos en un 50% por el P.R.C. (Art. 2.6.19, O.G.U.C.)

- b) Estar **emplazado en un terreno que constituya en sí una manzana existente**, resultante o no de una fusión predial, cualquiera sea la superficie total de ésta [Figura 2];

Figura 2:

Condición de dimensión b) estar emplazado en un terreno que constituya una manzana, cualquiera sea su superficie. Isométrica ilustrativa



Nota: El incremento de altura y de constructibilidad para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrán ser disminuidos en un 50% por el P.R.C. (Art. 2.6.19 O.G.U.C.)

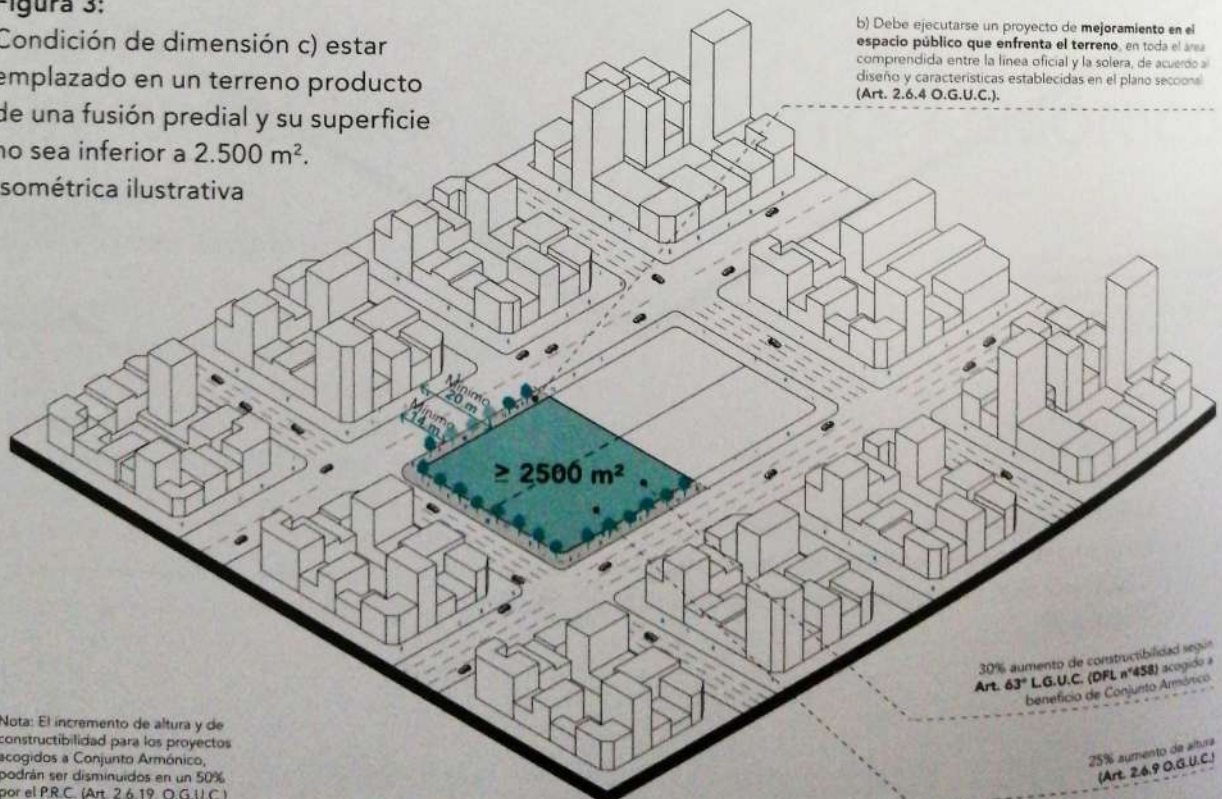
c) Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 del D.F.L. N° 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 m² [Figura 3].^[4]

a) El terreno debe enfrentar en al menos 20 m a una vía existente o proyectada (P.R.C.), de un ancho mínimo de 20 m, con calzada no inferior a 14 m.

b) Debe ejecutarse un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidas en el plano seccional (Art. 2.6.4 O.G.U.C.).

Figura 3:

Condición de dimensión c) estar emplazado en un terreno producto de una fusión predial y su superficie no sea inferior a 2.500 m². Isométrica ilustrativa



Nota: El incremento de altura y de constructibilidad para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrán ser disminuidos en un 50% por el P.R.C. (Art. 2.6.19 O.G.U.C.)

2. Condición de uso:

Estar destinado a equipamiento y emplazado en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, que tenga una superficie total no inferior a 2.500 m² y cumpla con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de esta Ordenanza.

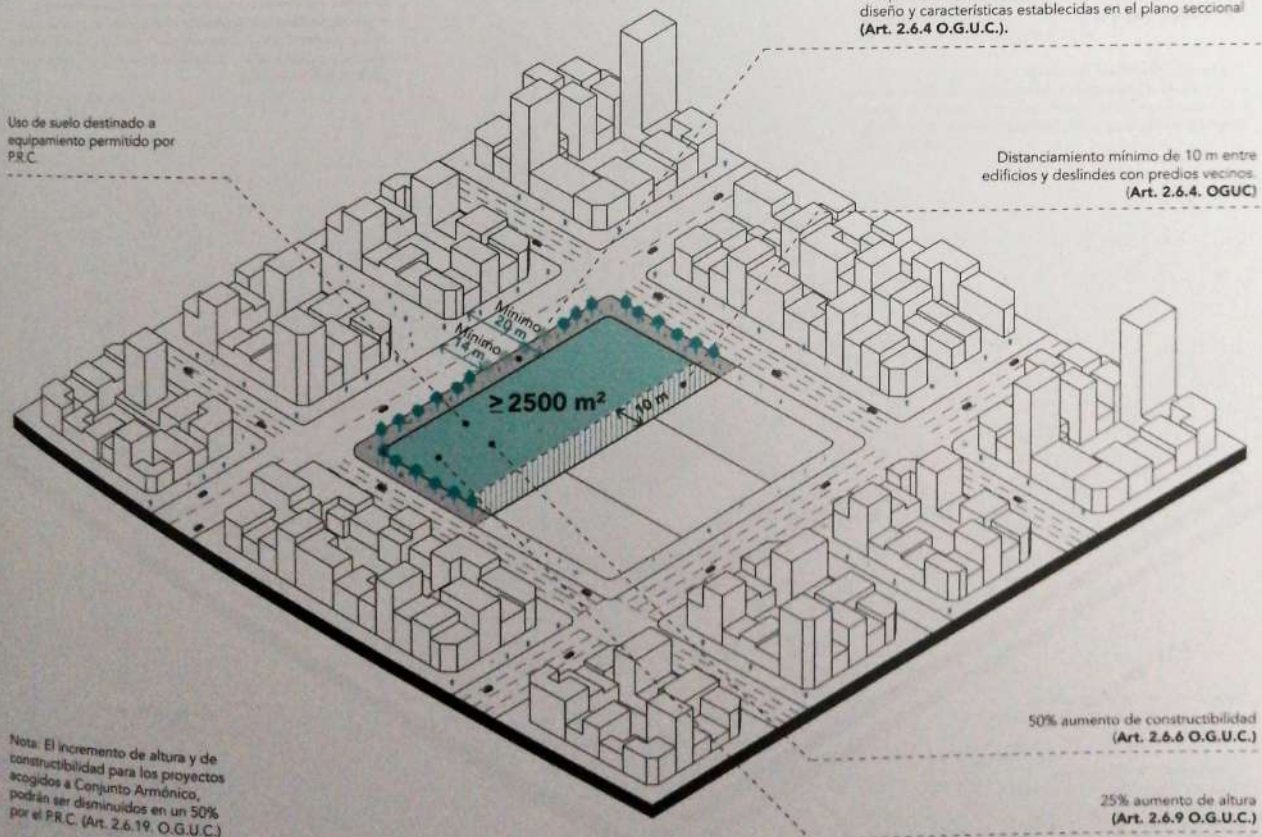
El **distanciamiento entre los edificios** que contempla el proyecto y los deslindes con los predios vecinos, **no podrá ser inferior a 10 m**, aunque se emplace en áreas de construcción continua obligatoria [Figura 4].^[5]

Figura 4:

Condición de uso: estar destinado a equipamiento, permitido por el P.R.C. y su superficie no sea inferior a 2.500 m². Deberá cumplir con un distanciamiento a deslindes de 10 m. Isométrica ilustrativa.

a) El terreno debe **enfrentar en al menos 20 m a una vía** existente o proyectada (P.R.C.), de un **ancho mínimo de 20 m**, con **calzada no inferior a 14 m**.

b) Debe ejecutarse un proyecto de **mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno**, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidas en el plano seccional (Art. 2.6.4 O.G.U.C.).



K

[4] Artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

[5] Artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

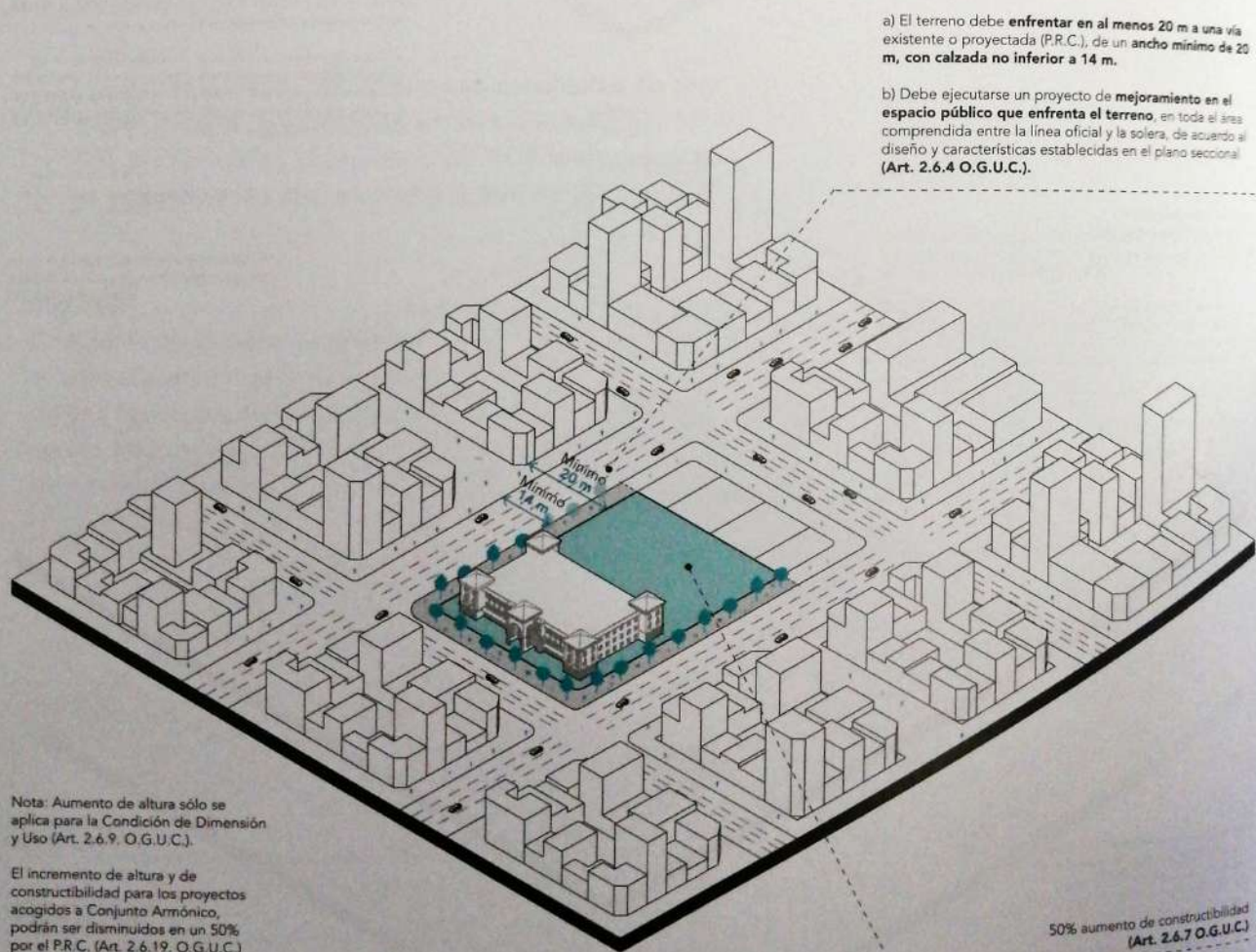
3.- Condición de localización y ampliación:

- a) Estar localizados en el mismo terreno en que estén emplazados inmuebles declarados Monumentos Nacionales o definidos por el Plan Regulador como inmuebles de conservación histórica y que el proyecto contemple su ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación.

En el primer caso deberán contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley N°17.288 y en el segundo, con autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo [Figura 5].

Figura 5:

Condición de localización y ampliación a) estar localizado en el mismo predio de un Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica. Isométrica ilustrativa



b) Estar **emplazados en un predio contiguo** a un inmueble declarado **Monumento Nacional** o definido por el Plan Regulador como **inmueble de conservación histórica** y que el proyecto contemple la **ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación** del respectivo Monumento Nacional o inmueble de conservación histórica.

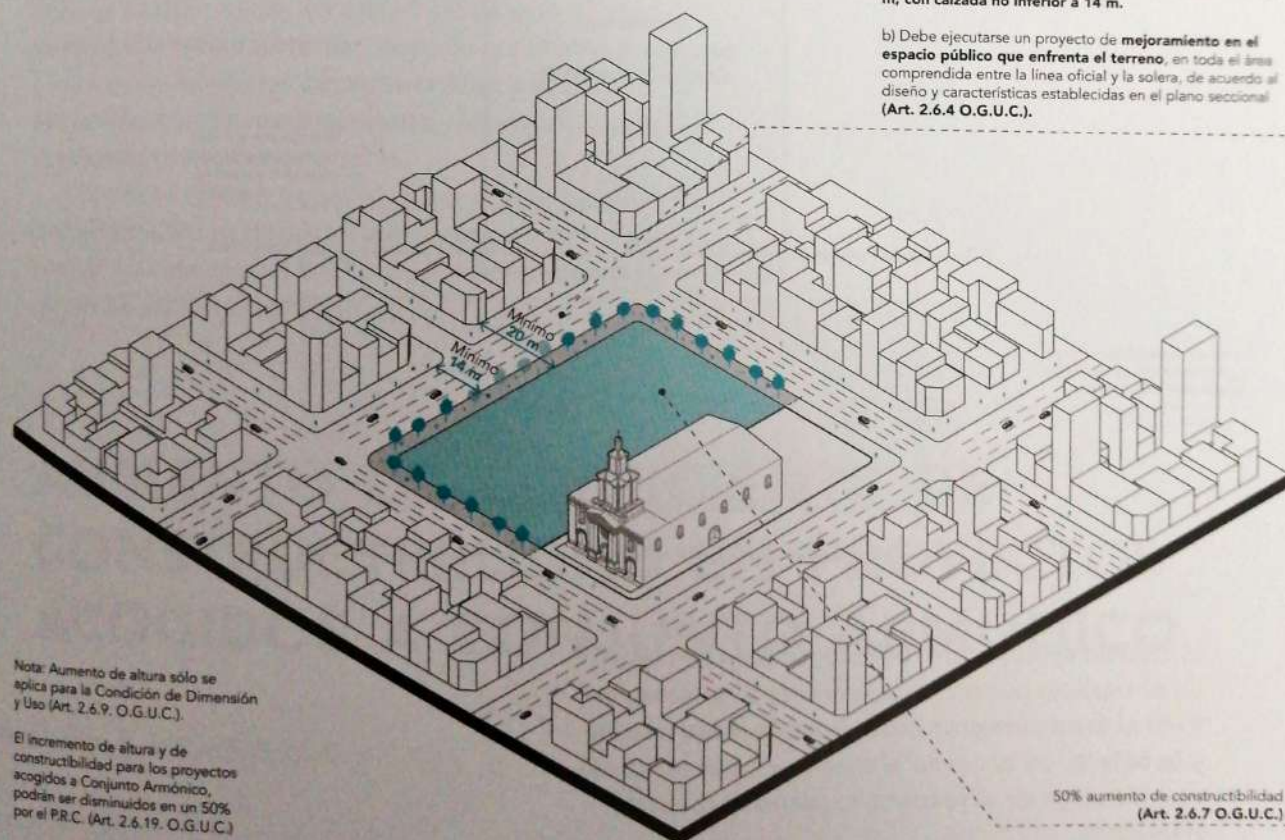
En estos casos, la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del inmueble declarado **Monumento Nacional** deberá **contar con autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales, conforme a la Ley N°17.288**, y cuando dichas obras se realicen en un inmueble de conservación histórica, con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo [Figura 6].^[6]

Figura 6:

Condición de localización y ampliación b) estar emplazado en un predio contiguo a un Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica. Isométrica ilustrativa

a) El terreno debe **enfrentar en al menos 20 m** a una vía existente o proyectada (P.R.C.), de un **ancho mínimo de 20 m**, con **calzada no inferior a 14 m**.

b) Debe ejecutarse un proyecto de **mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno**, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidas en el plano seccional (Art. 2.6.4 O.G.U.C.).



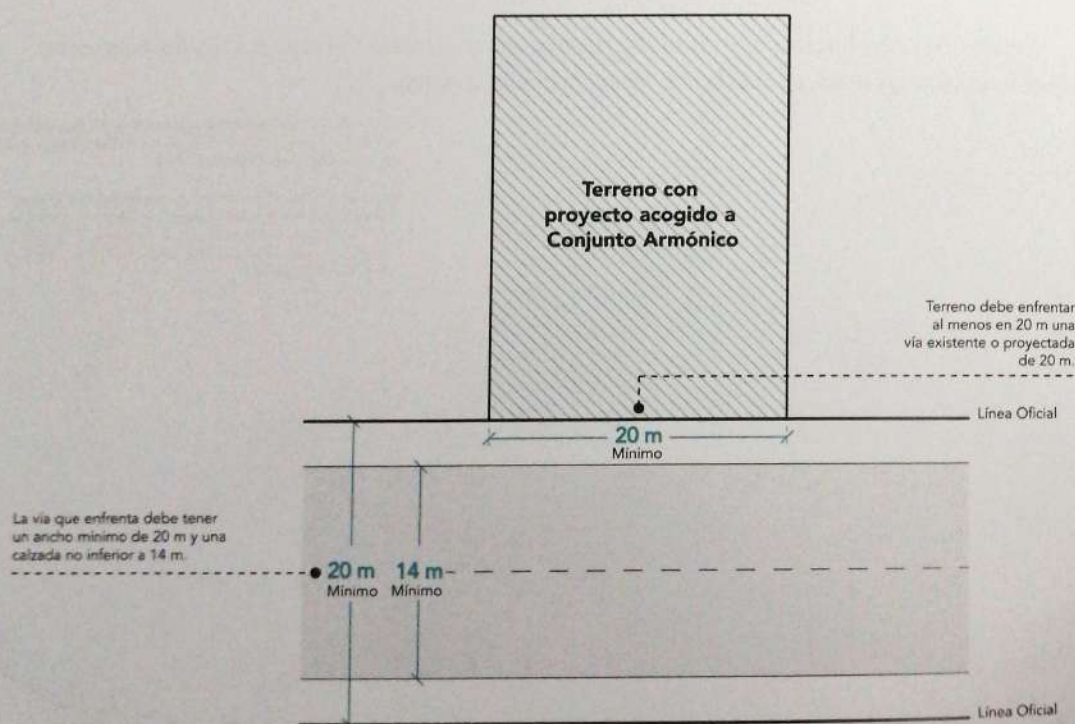
[6] Artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Los proyectos que cumplan con alguna de las **condiciones señaladas en el inciso anterior** deberán, además, cumplir copulativamente con los siguientes requisitos:

- a) Que el terreno enfrente en al **menos 20 metros a una vía existente o proyectada** en el Plan Regulador respectivo, de un **ancho mínimo de 20 m., con calzada de no menos de 14 m.** En el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, **deberá ser ensanchada por el proyecto**, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho [Figura 7].

Figura 7:

Los proyectos acogidos a Conjunto Armónico deberán cumplir con: a) el terreno deberá enfrentar al menos en 20 m. a una vía de 20 m. de ancho, con calzada no inferior a 14 m. Isométrica ilustrativa

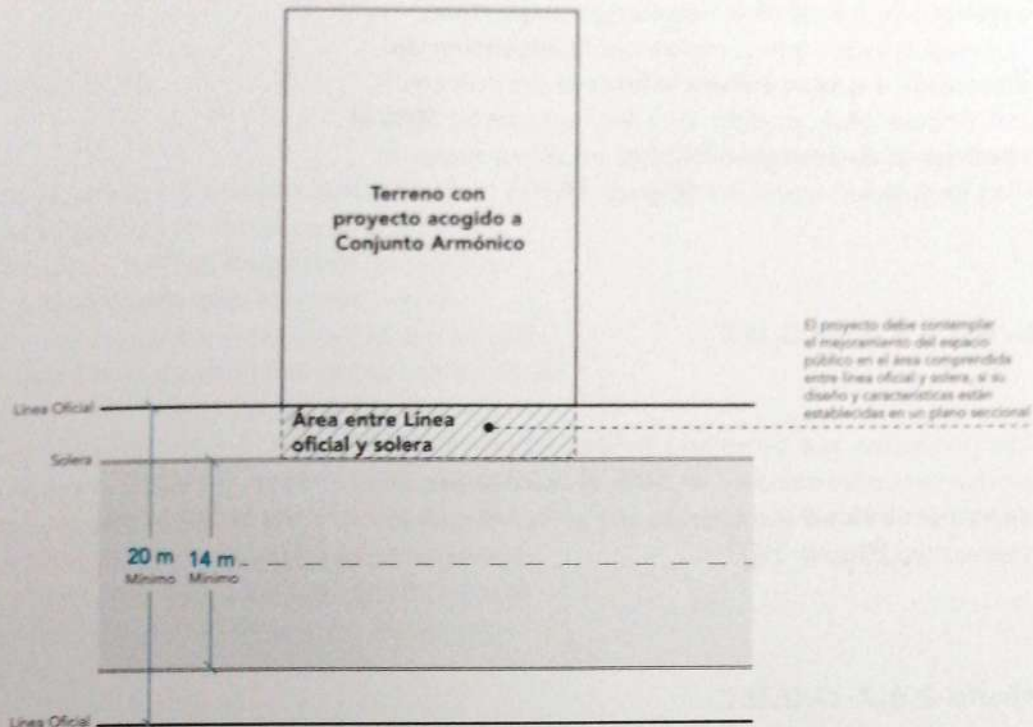


- b) Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrente el terreno, en toda el **área comprendida entre la línea oficial y la solera**, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plano seccional [Figura 8].

[7] Artículo 2.6.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 8:

Los proyectos acogidos a Conjunto Armónico deberán cumplir con: b) mejoramiento del espacio público que enfrenta el proyecto, sólo si se han establecido las características y el diseño de los proyectos en Seccionales. Isométrica ilustrativa



Sólo se podrán hacer las exigencias a que alude la **letra b) del inciso anterior**, cuando las Municipalidades hayan establecido las **características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante planos seccionales**.

Las obras que se deban realizar en conformidad al presente artículo deberán ejecutarse o garantizarse y contar con recepción final previa o conjuntamente con las obras de edificación.^[7]

K

AUMENTO DE COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD EN PROYECTOS ACOGIDOS A CONJUNTO ARMÓNICO

Artículo 2.6.5. O.G.U.C.

Los proyectos que cumplan con la **condición de dimensión a que se refieren las letras a) o b) del número 1. del artículo 2.6.4.**, podrán **exceder hasta**

en un 50% el coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo.

Los proyectos que cumplan con la condición de **dimensión a que se refiere la letra c)** del número 1. del artículo 2.6.4., podrán exceder hasta en un 30% el **coeficiente de constructibilidad** establecido por el Plan Regulador respectivo [Figura 11].^[8]

Artículo 2.6.6. O.G.U.C.

Los proyectos que cumplan con la **condición de uso** podrán exceder hasta en un **50% el coeficiente de constructibilidad** establecido por el Plan Regulador respectivo [Figura 11].^[9]

Artículo 2.6.7. O.G.U.C.

Los proyectos que cumplan con la **condición de localización y ampliación a que se refieren las letras a) o b)** del numeral 3. del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza, podrán aumentar hasta en un **50% el coeficiente de constructibilidad** establecido en el Plan Regulador respectivo [Figura 11].^[10]

K

Artículo 2.6.8. O.G.U.C.

Tratándose de **fusión de terrenos**, en los porcentajes de incremento de los coeficientes de constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. **se entiende incluido el 30% de aumento de dicho coeficiente** que otorga el artículo 63 del D.F.L. No 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975 [Figura 11].^[11]

[8] Artículo 2.6.5. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[9] Artículo 2.6.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[10] Artículo 2.6.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[11] Artículo 2.6.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

AUMENTO DE ALTURA EN PROYECTOS ACOGIDOS A CONJUNTO ARMÓNICO

Artículo 2.6.9. O.G.U.C.

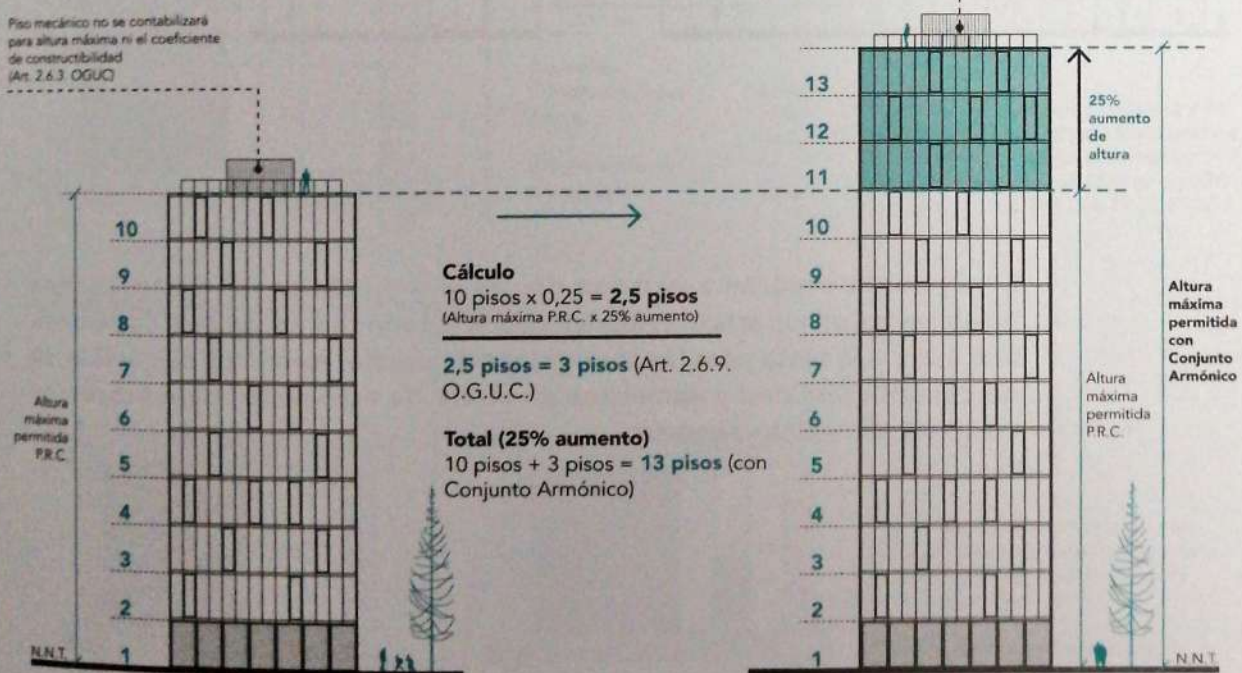
Los proyectos que cumplan con la **condición de dimensión y/o de uso**, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el **Plan Regulador** respectivo. Cuando la **altura esté expresada en pisos** y de la aplicación de este porcentaje resulte una fracción de piso igual o mayor que 0,5 se **permitirá la construcción de un piso más** [Figura 9]. En el caso que dicho Plan Regulador contemple **edificación continua**, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de **altura** regirá sólo para las **edificaciones aisladas** construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el Plan Regulador respectivo [Figura 10].^[12]

Figura 9:

Aumento del 25% de la altura para proyectos acogidos a Condición de Dimensión y Uso. Corte explicativo y ejercicio de cálculo del aumento de altura para una edificación aislada.

Piso mecánico no se contabilizará para altura máxima ni el coeficiente de constructibilidad (Art. 2.6.3. OGUC)

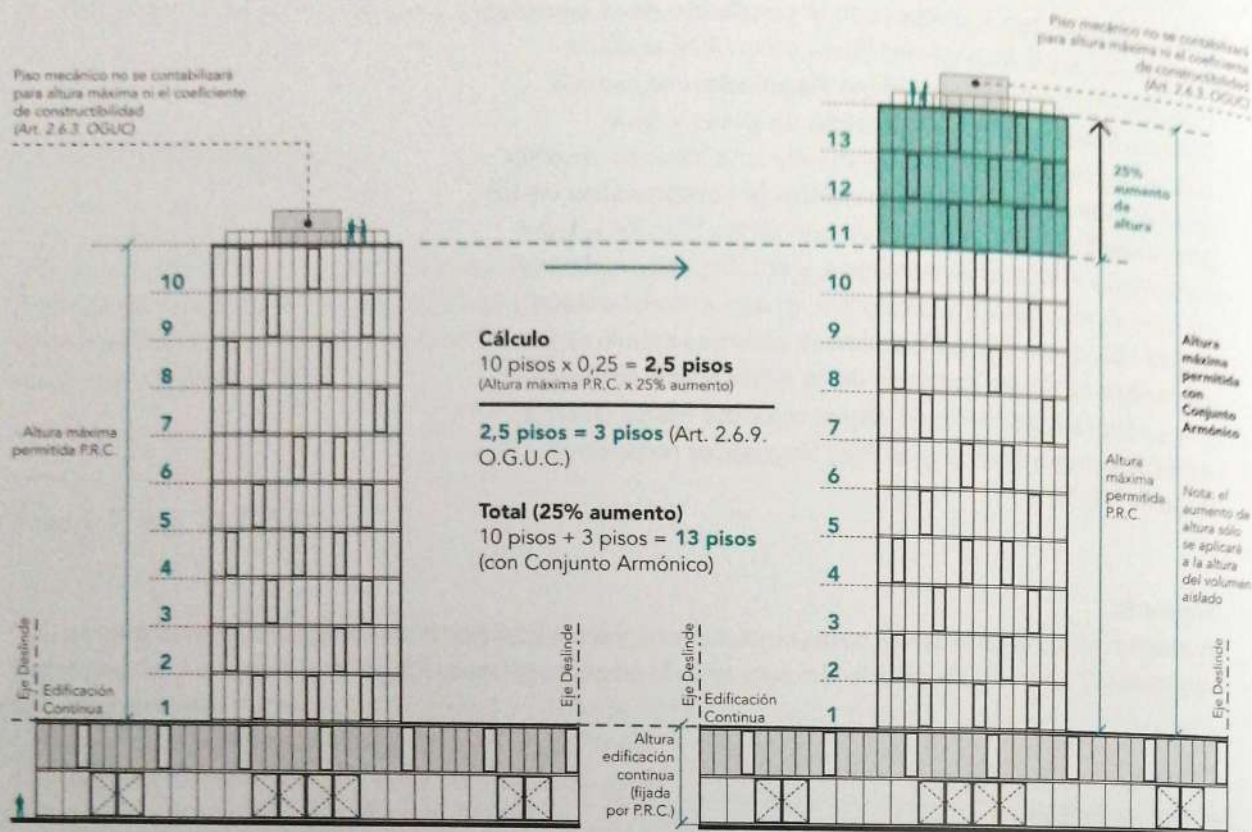
Piso mecánico no se contabilizará para altura máxima ni el coeficiente de constructibilidad (Art. 2.6.3. OGUC)



[12] Artículo 2.6.9 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 10:

Aumento del 25% de la altura para proyectos acogidos a Condición de Dimensión y Uso. Corte explicativo y ejercicio de cálculo del aumento de altura para una edificación aislada sobre una edificación continua.

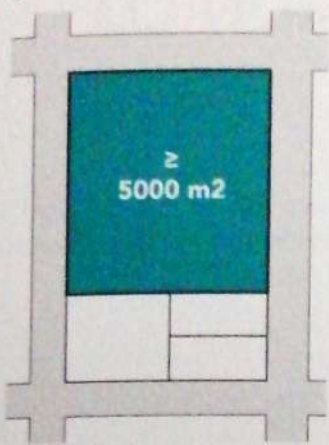
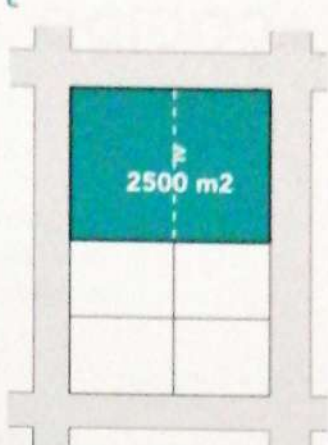


El siguiente diagrama expone de manera sintética las disposiciones establecidas en los artículos mencionados anteriormente de esta Ordenanza (2.6.4 al 2.6.9) tanto para las condiciones de predio, aumentos de coeficiente de constructibilidad y aumentos de altura de edificación para proyectos acogidos a conjunto armónico.

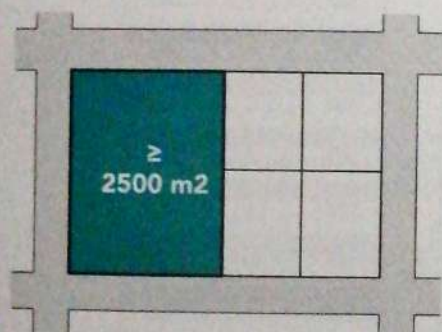
Figura 11:

Síntesis de Conjunto Armónico para proyectos acogidos a Condición de Dimensión, Uso y Localización y Ampliación con sus respectivos incentivos según artículo 2.6.5., 2.6.6., 2.6.7., 2.6.8., y 2.6.9. Deberán cumplir con lo estipulado en las Figuras 7 y 8 según artículo 2.6.4 O.G.U.C. Esquema indicativo

1.-Condición de dimensión

a	b	c
		
Terreno mayor o igual a 5000m²	Terreno que constituya una manzana existente resultante o no, de una fusión predial, cualquiera sea su superficie.	Resultado de una fusión predial (mayor o igual a 2500m²).
Aumento Constructibilidad: 50% Altura: 25%	Aumento Constructibilidad: 50% Altura: 25%	Aumento Constructibilidad: 30% Altura: 25%

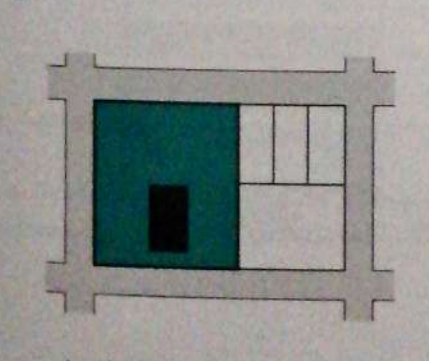
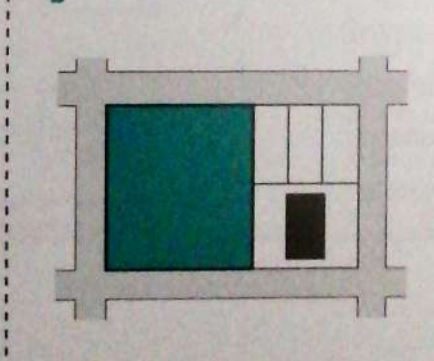
2.-Condición de uso

	Terreno destinado a equipamiento. Uso permitido por P.R.C. (mayor o igual a 2500m²) Aumento Constructibilidad: 50% Altura: 25% Distanciamiento a deslindes: 10 m
---	---

K

Nota: El incremento de altura y de constructibilidad para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, podrán ser disminuidos en un 50% por el P.R.C. (Art. 2.6.19. O.G.U.C.).

3.-Condición de localización y ampliación

a	b
	
Localizado en el mismo terreno de un Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica.	Emplazado en un predio contiguo a un Monumento Nacional o Inmueble de Conservación Histórica.
Aumento Constructibilidad: 50%	Aumento Constructibilidad: 50%

Nota: Monumentos requieren contar con la autorización previa del Consejo de Monumentos Nacionales.

Inmuebles de Conservación Histórica requieren contar con la autorización previa de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

EJERCICIO DE APLICACIÓN PARA EL CÁLCULO DE AUMENTO DE ALTURA Y CONSTRUCTIBILIDAD DE UN PROYECTO ACOGIDO A CONJUNTO ARMÓNICO

Según los requerimientos normativos de la Figura 12, se requiere calcular la altura y constructibilidad máxima permitida para una edificación aislada acogida a Conjunto Armónico en un predio de 2.500 m².

Figura 12:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el cálculo de aumento de altura y constructibilidad en una edificación aislada acogida a Conjunto Armónico.

Cuadro Normativo	
Uso de suelo	Vivienda colectiva
Constructibilidad	2.0
Altura máxima	15 pisos y máx. 42 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Superficie predio	2500 m ²

Cálculo aumento coeficiente de constructibilidad

Aumento de un 50% de constructibilidad acogido a Conjunto Armónico

$$2,0 \times 0,5 = 1,0$$

(Coeficiente de Constructibilidad P.R.C. + aumento 50%)

$$2,0 + 1,0 = 3,0$$

Valor total de coeficiente de constructibilidad con **aumento de 50%** acogido a Conjunto Armónico = **3,0**

Cálculo constructibilidad:

$$2,0 \times 2500 \text{ m}^2 = 5000 \text{ m}^2 \text{ (sin Conjunto Armónico)}$$

$$3,0 \times 2500 \text{ m}^2 = 7500 \text{ m}^2 \text{ (con Conjunto Armónico)}$$

(Aumenta 2500 m²)

Cálculo de altura

Aumento de un 25% de altura máxima de edificación acogido a **Conjunto Armónico**

Cálculo en pisos:

$$15 \text{ pisos} \times 0,25 = 3,75 \text{ pisos} = 4 \text{ pisos}$$

(Altura máxima P.R.C. + 25%)

(Cuando resulte una fracción de piso igual o mayor que 0,5 se permitirá la construcción de un piso más, Art. 2.6.9 O.G.U.C.)

$$15 \text{ pisos} + 4 \text{ pisos} = 19 \text{ pisos (con Conjunto Armónico)}$$

Cálculo en metros:

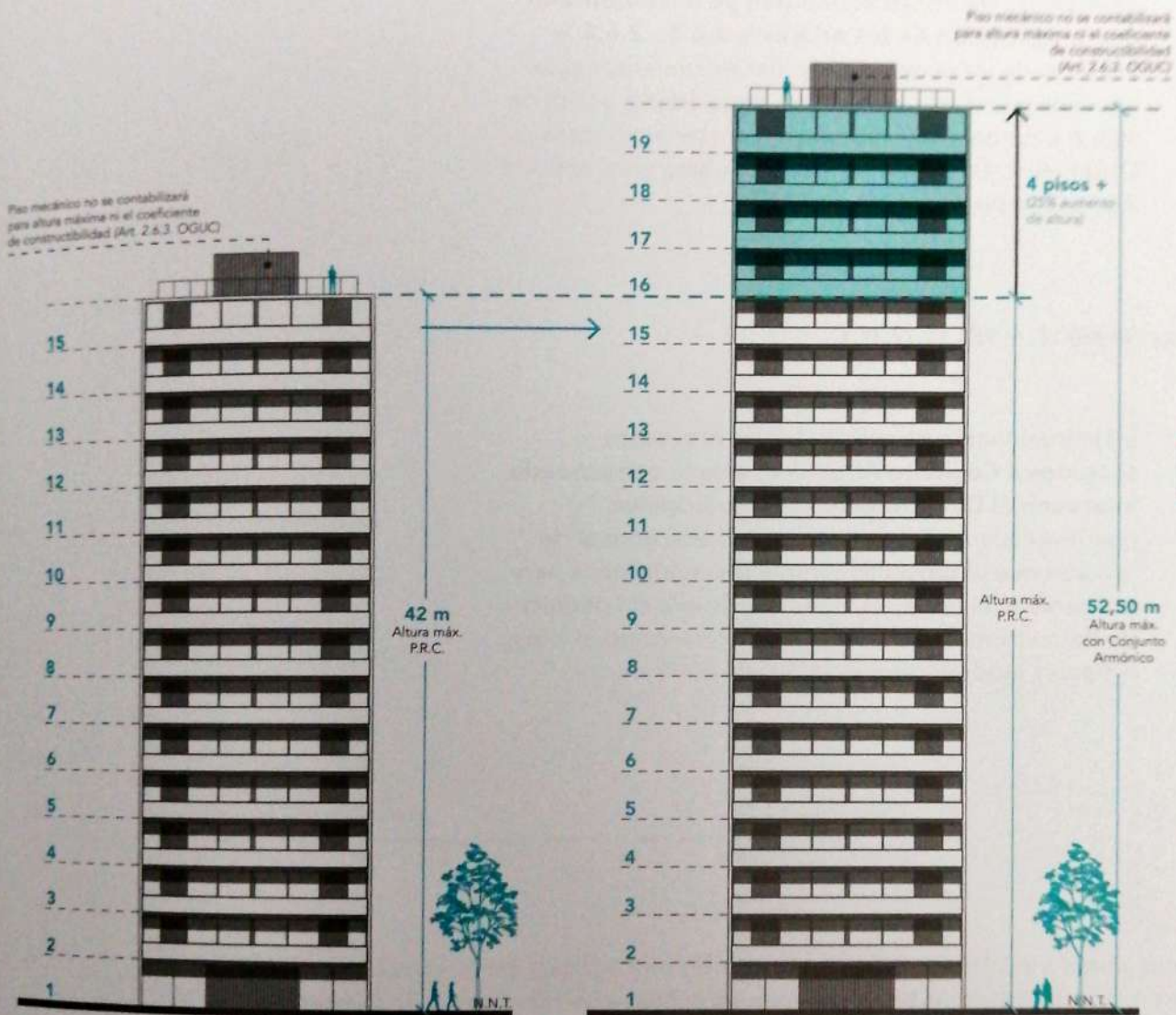
$$42 \text{ metros} \times 0,25 = 10,5 \text{ metros}$$

(Altura máxima P.R.C. + 25%)

$$42 \text{ metros} + 10,5 \text{ metros} = 52,5 \text{ metros (con Conjunto Armónico)}$$

$$\text{Altura máxima permitida} = 52,5 \text{ metros y } 19 \text{ pisos (con Conjunto Armónico)}$$

Nota: cuando la altura esté expresada en pisos y metros, el cálculo deberá aplicarse en ambos requerimientos.



Artículo 2.6.10. O.G.U.C.

En los conjuntos armónicos el aumento del coeficiente de constructibilidad no permite exceder las alturas máximas ya incrementadas por la aplicación del artículo 2.6.9. ni libera del cumplimiento de rasantes y distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, **por esta Ordenanza**, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.

Del mismo modo, en los conjuntos armónicos el aumento de altura no libera del cumplimiento del coeficiente de constructibilidad ya incrementado por la aplicación de los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., ni de las rasantes y los distanciamientos establecidos por el respectivo Plan Regulador o a falta de éste o si no contiene norma en la materia, por esta Ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo.^[13]

Artículo 2.6.18. O.G.U.C.

K

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.^[14]

[13] Artículo 2.6.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[14] Artículo 2.6.18. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[13] Artículo 2.6.19. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.6.18. O.G.U.C.

El incremento de altura señalado en el artículo 2.6.9. de esta Ordenanza para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, **podrá ser disminuido en un 50% por los planes reguladores comunales**, de acuerdo a las características de las zonas o subzonas de la comuna.

Asimismo, el plan regulador comunal podrá determinar **zonas o subzonas en las que se rebajen hasta en un 50% los porcentajes** de mayor constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. ^[15]

K

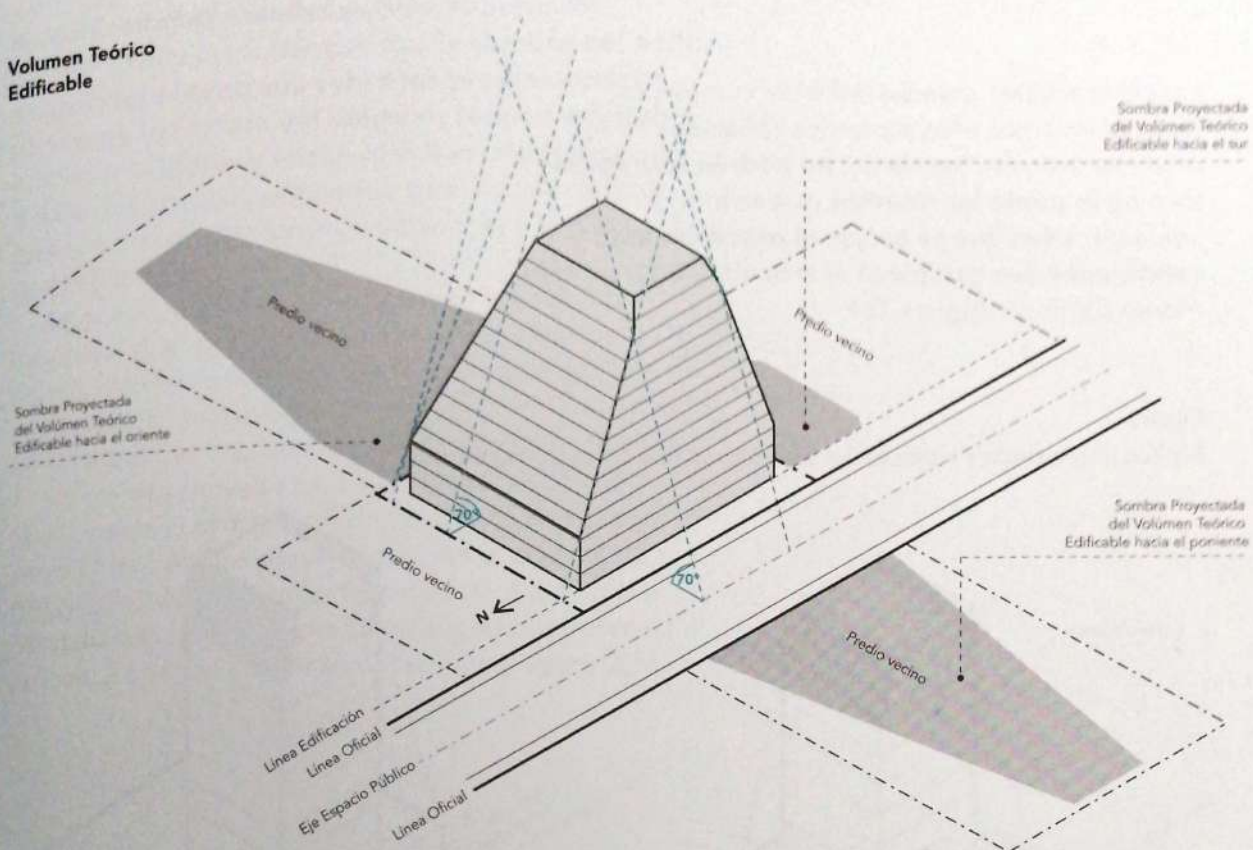
Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

L CÁLCULO DE SOMBRAS PROYECTADAS

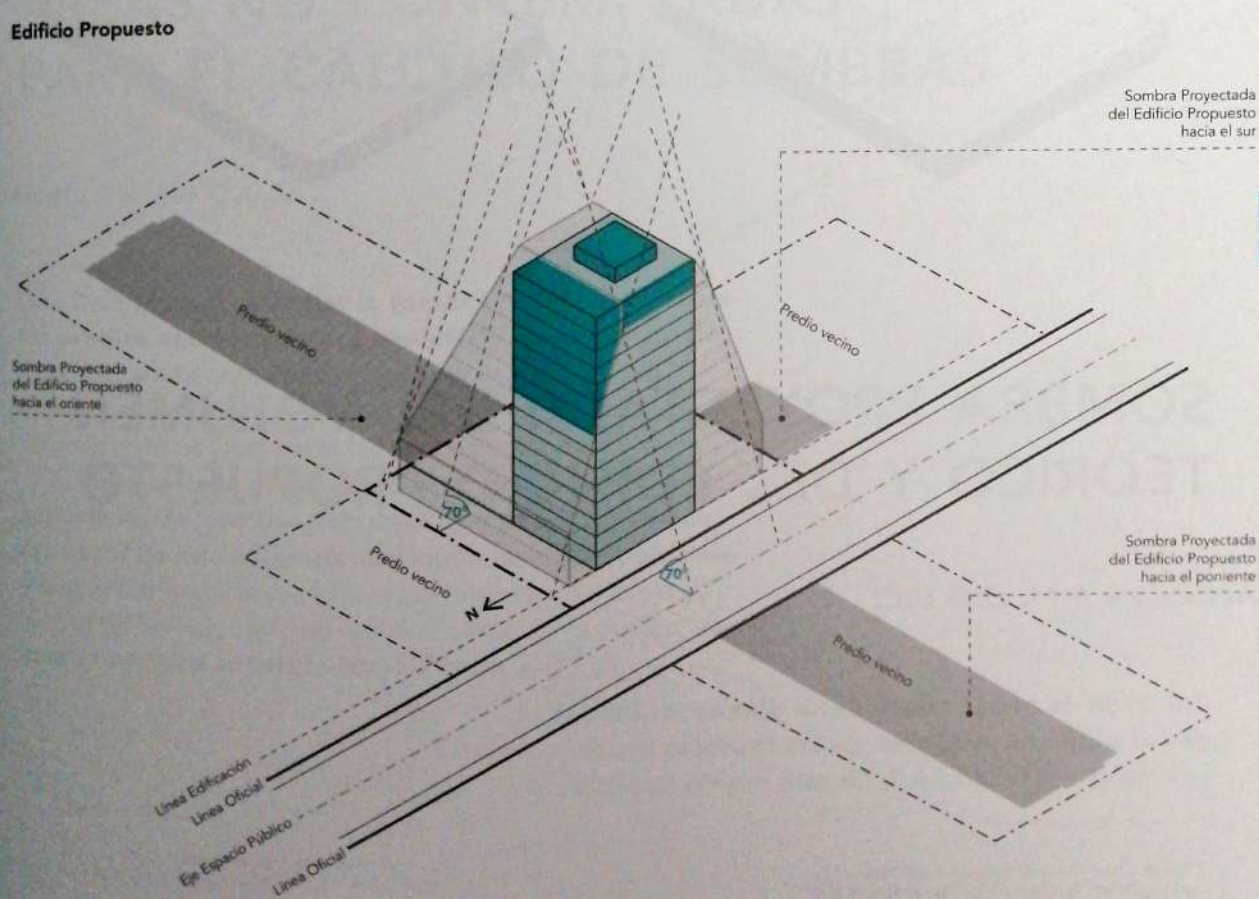
ARTÍCULOS: 1.1.2 / 2.6.3 / 2.6.11 / 2.6.12 / 2.6.13 / 2.6.14 O.G.U.C.
DDU 168 / DDU 270 / DDU 311 / DDU 339 / DDU 354 / DDU 369
DDU-ESP 71 - 2007 / DDU-ESP 80 - 2007 / DDU-ESP 16 - 2008 /
DDU-ESP 05 - 2009

- ① **Volumen teórico:**
Volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, en un terreno determinado. **[Art. 1.1.2. O.G.U.C.]**
- ② **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 **[Art. 1.1.2. O.G.U.C.]**

Volumen Teórico Edificable



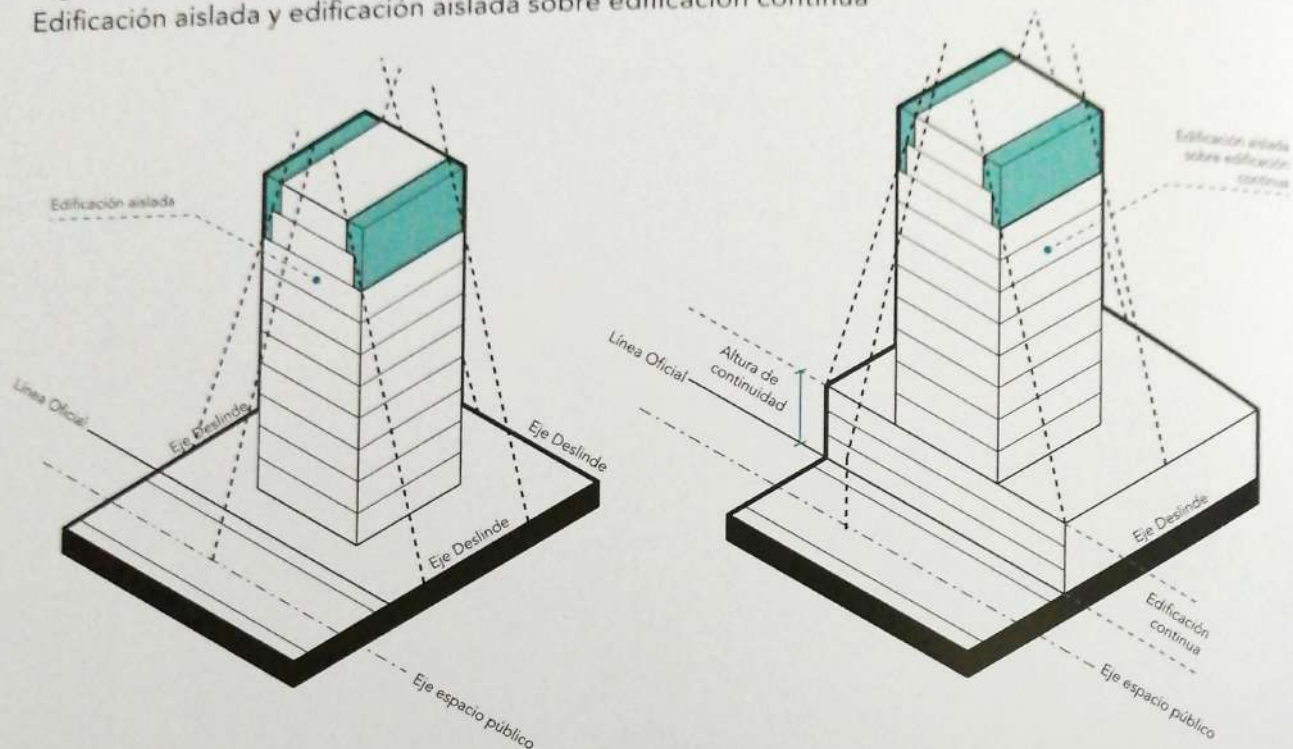
Edificio Propuesto



Artículo 2.6.3. O.G.U.C.

Las edificaciones aisladas deberán cumplir los distanciamientos a los deslindes señalados en el presente artículo. Asimismo, **no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes** que se indican más adelante, salvo que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11. de este mismo Capítulo [Figura 1].^[1]

Figura 1:
Edificación aislada y edificación aislada sobre edificación continua



SOMBRA PROYECTADA DEL VOLUMEN TEÓRICO Y DEL EDIFICIO PROPUESTO

Artículo 2.6.11. O.G.U.C.

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,

[1] Artículo 2.6.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

las edificaciones aisladas podrán sobrepasar opcionalmente éstas siempre que la sombra del edificio propuesto, proyectada sobre los predios vecinos no supere la sombra del volumen teórico edificable en el mismo predio y se cumplan las condiciones que señalan los artículos siguientes, todo lo cual deberá graficarse en un plano comparativo que permita verificar su cumplimiento.

Asimismo, podrán acogerse a este artículo los proyectos que, por efecto de aplicación de alguna norma, resulten con retranqueos, salvo que se trate de una condición morfológica expresamente contemplada en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

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 [Figura 2].^[2]

ÁREAS NO CONTEMPLADAS PARA EL CÁLCULO DE SOMBRAS

Artículo 2.6.12. O.G.U.C.

Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta. Las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.

En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total [Figura 3].^[3]

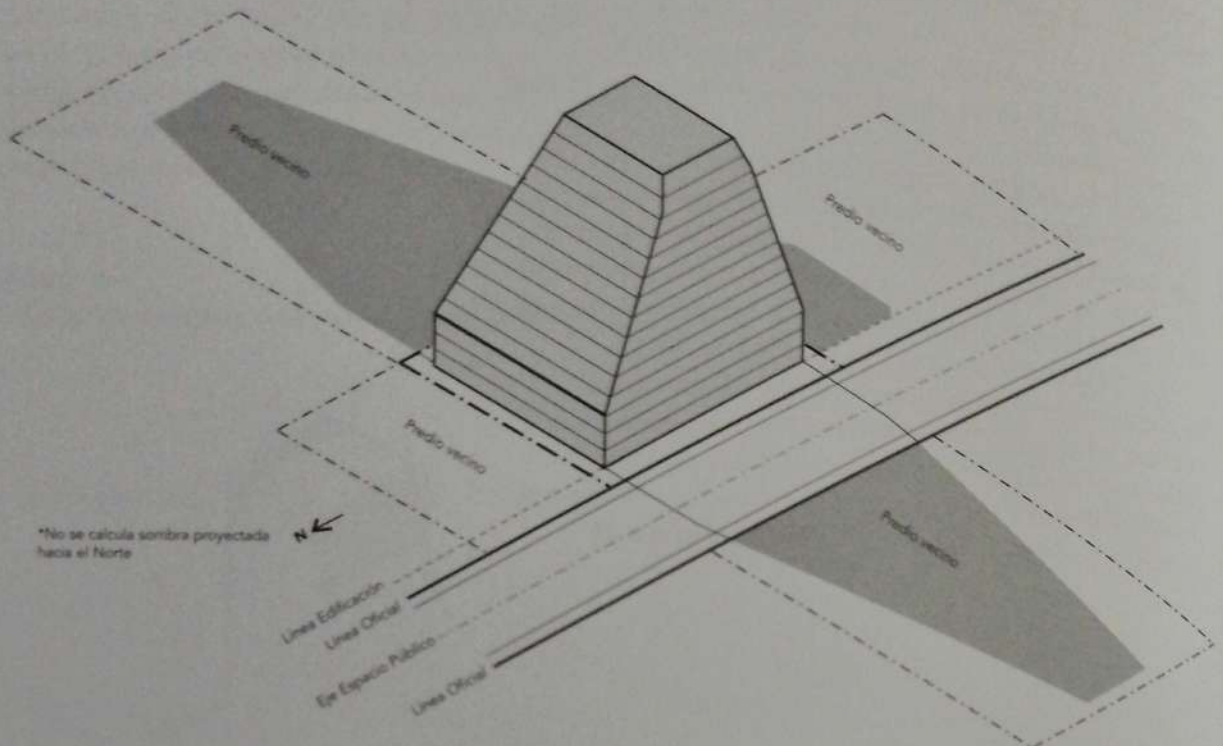
[2] Artículo 2.6.11. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[3] Artículo 2.6.12. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 2:

La sombra proyectada del edificio propuesto no puede superar la sombra proyectada del volumen teórico edificable.

**Sombra Proyectada
del Volumen Teórico
Edificable**



**Sombra proyectada
Volumen Teórico
Edificable**

$\geq$
MAYOR O IGUAL

**Sombra proyectada
Edificio Propuesto**

**Sombra Proyectada
del Edificio Propuesto**

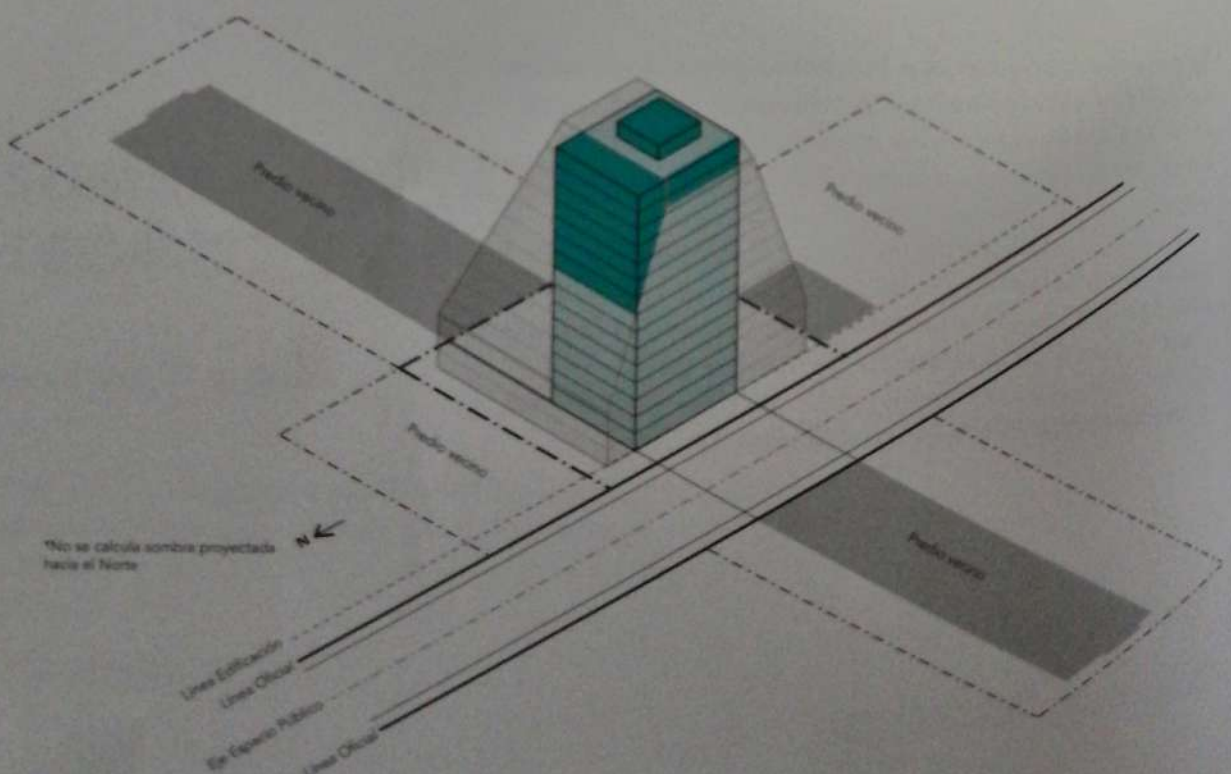
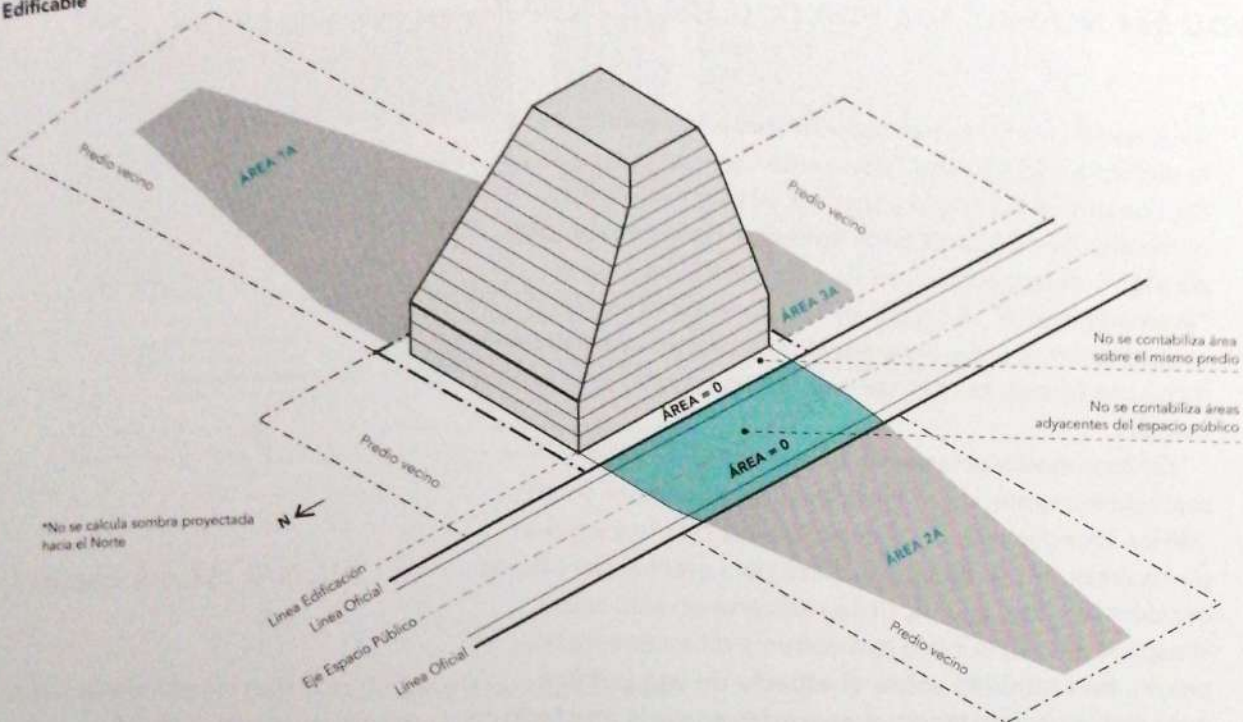
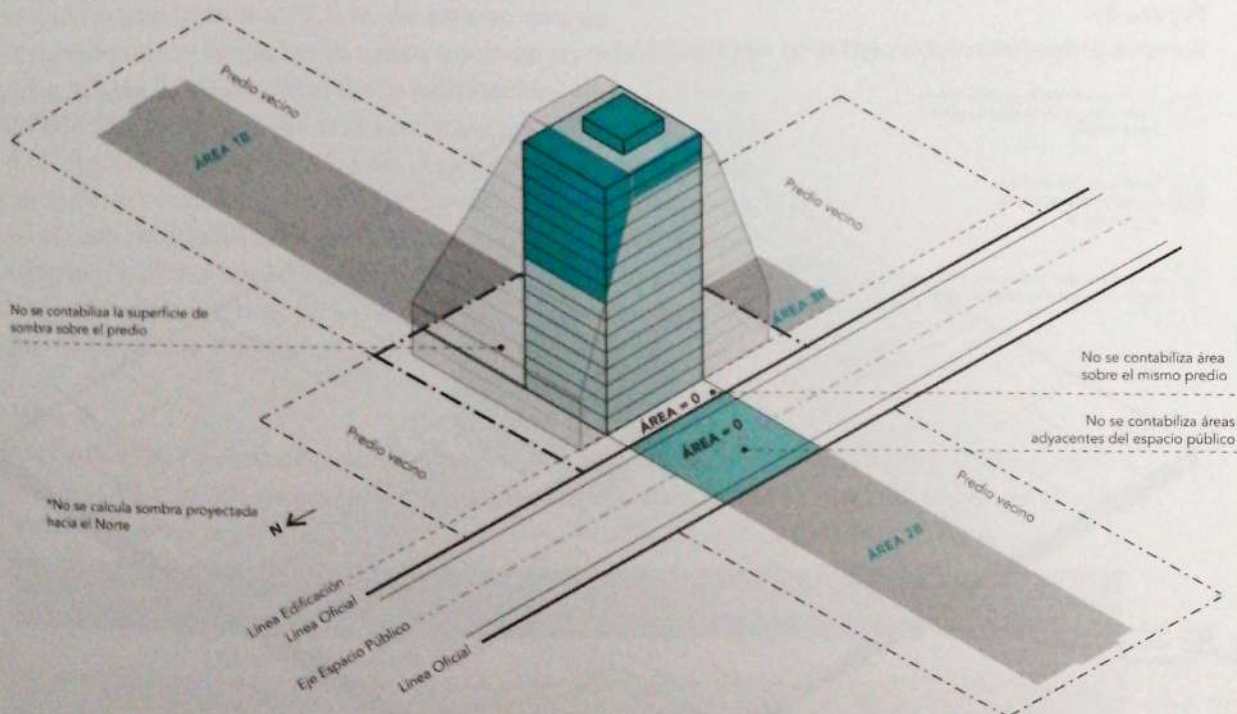


Figura 3:
Criterios generales para el cálculo de superficies de sombras proyectadas

**Sombra Proyectada
del Volumen Teórico
Edificable**



**Sombra Proyectada
del Edificio Propuesto**



**Cálculo de superficie para sombras
proyectadas**

Orientación Poniente Área	1A ≥ 1B
Orientación Oriente Área	2A ≥ 2B
Orientación Sur Área	3A ≥ 3B

Total Áreas A ≥ Total Áreas B

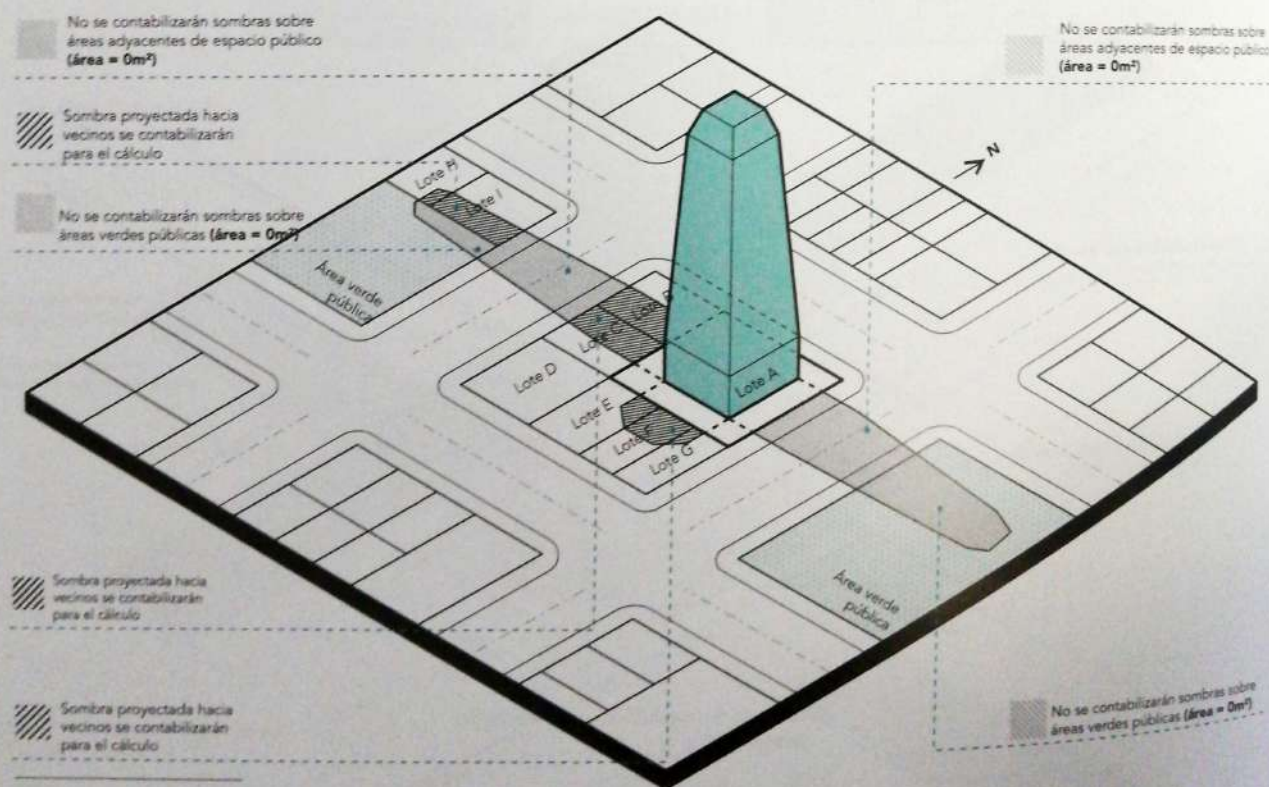
ÁREAS ADYACENTES

DDU 369 MODIFICADA POR DDU 390 (PUNTO 3)

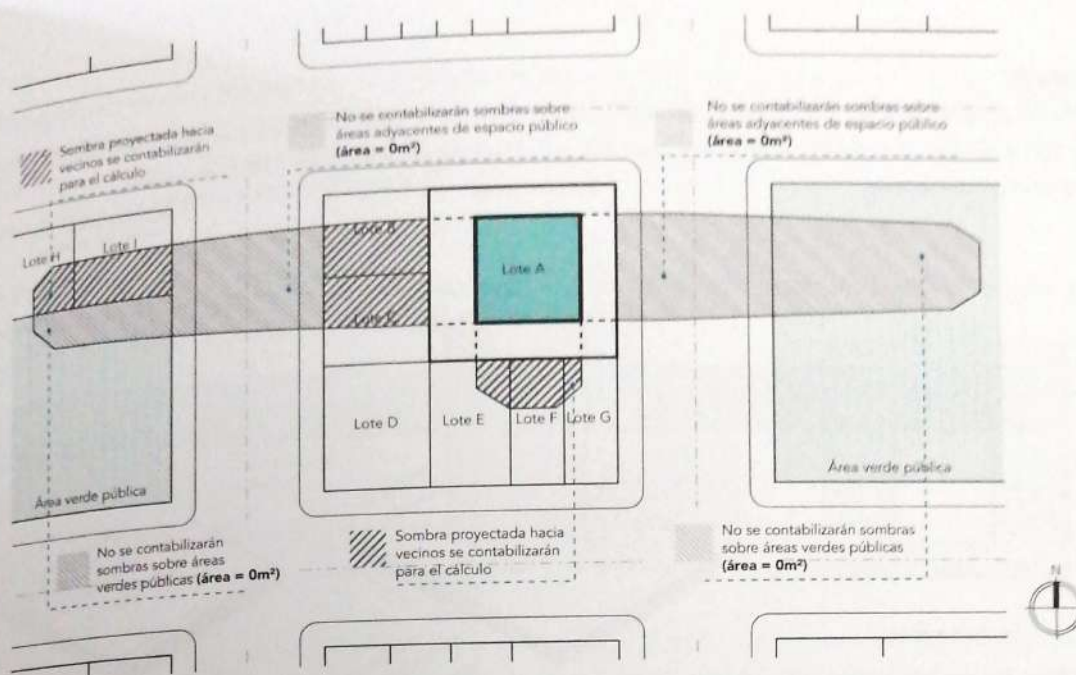
3.- A continuación, es menester revisar, en lo que interesa, la definición del término "adyacente" que entrega el Diccionario de la Lengua Española, el cual lo define como aquello **"Situado en la inmediación o proximidad de algo"**, desprendiéndose de esta definición, que el **"área adyacente"** al predio de un proyecto, no sería necesariamente el área o espacio inmediato o contiguo a dicho predio sino también puede ser un espacio próximo al mismo.

De este modo, al tenor de lo expuesto precedentemente, bajo la acepción de adyacente como "de las inmediaciones", es dable afirmar que la exclusión de las áreas de uso espacio público para efectos del cálculo comparativo de sombras, debe realizarse no solo sobre el espacio de uso público que enfrenta directamente al predio, sino también sobre el espacio de uso público que, aun no enfrentando al proyecto, se vería afectado por la proyección de sombras [Figura 4].^[4]

Figura 4:
Sombra proyectada sobre espacios adyacentes



[4] DDU 369 modificada por DDU 390 Circular Ord. No 0311, Normas urbanísticas, Distanciamientos, Rasantes (Sombras), Santiago, 27 julio, 2017.



Artículo 2.6.12. O.G.U.C.

Adicionalmente, sin perjuicio de los **distanciamientos** mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las **edificaciones aisladas** que se acojan al artículo 2.6.11., además **deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación**, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza, respectivamente. En el caso de la **edificación aislada** por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua [Figura 5].^[5]

Tabla 1:

Requerimiento de distanciamientos a deslindes 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura para edificaciones proyectadas que son aisladas o aisladas sobre edificación continua según la región en la que se emplace (tabla 2.6.3 O.G.U.C.)

Regiones	Ángulo de las rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y Región Metropolitana	70°
X a XII y XIV Región	60°

→ 1/6

→ 1/5

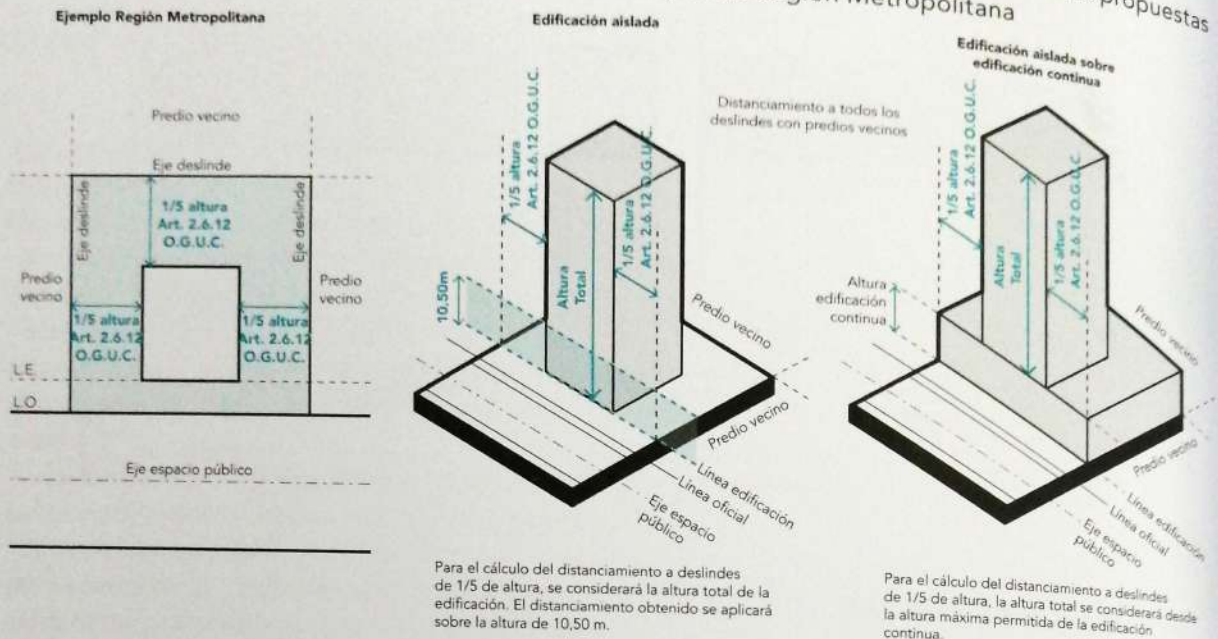
→ 1/4

Tabla basada en art. 2.6.3. OGUC (inciso sexto)

[5] Artículo 2.6.12. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 5:

Ejemplo esquemático de distanciamiento a deslindes de 1/5 de la altura para edificaciones propuestas que son aisladas o aisladas sobre edificación continua para la Región Metropolitana



ORIENTACIONES DE LA SOMBRA PROYECTADA

Artículo 2.6.13. O.G.U.C.

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

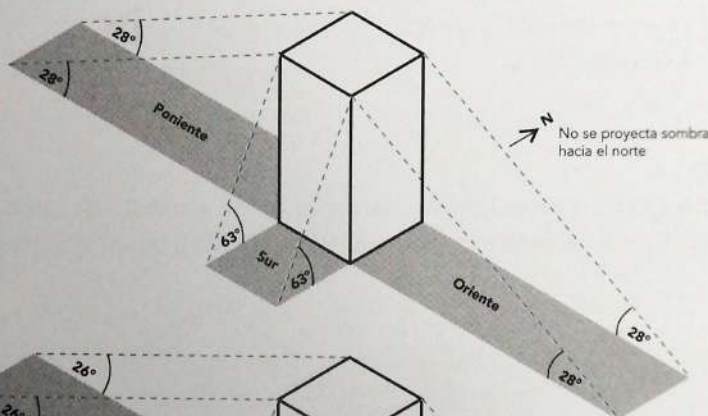
poniente, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes según el ángulo, con respecto a la horizontal y expresado en grados sexagesimales, que para cada caso señala la siguiente tabla [Figura 6]:

Tabla 2:
Ángulos expresados en grados sexagesimales para orientaciones sur, oriente y poniente según grupos de regiones y tabla del artículo 2.6.13 O.G.U.C.

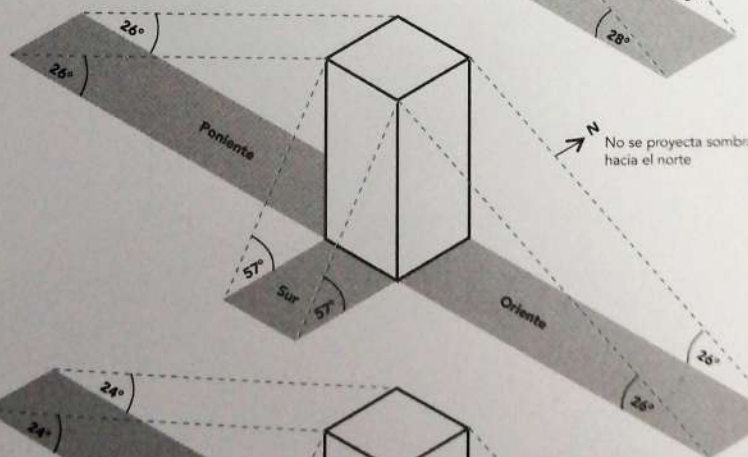
Sombra proyectada	I a III y XV Regiones	IV a IX Región y RM	X a XII y XIV Regiones
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

Figura 6:
Orientaciones sur, oriente y poniente para el cálculo de sombra proyectada según grupos de regiones y Tabla 2. Isométricas explicativas

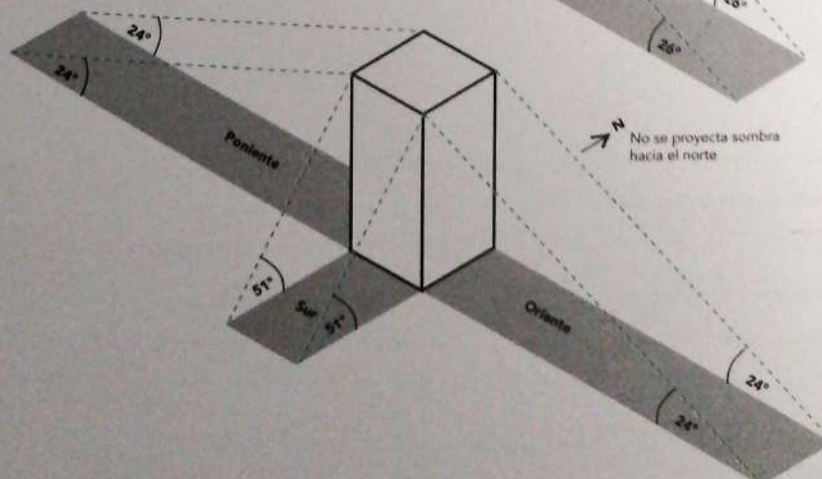
I a III y XV Regiones



IV a IX Región y R.M.



X a XII y XIV Regiones



Para trazar la sombra proyectada en cada orientación, se podrá dividir la altura de cada vértice según la siguiente tabla:

Tabla 3:

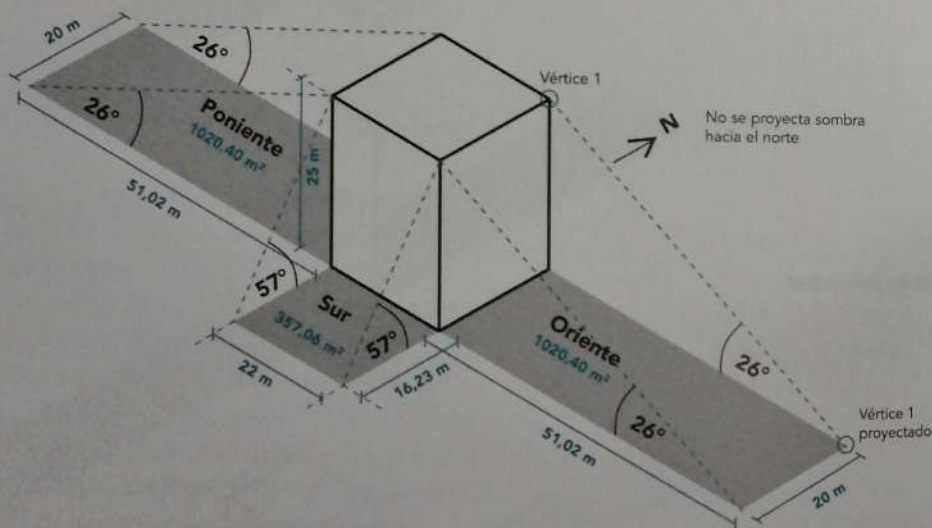
Factores para el cálculo del trazado de la sombra según la altura de los vértices, ángulos y grupos de regiones en la tabla del artículo 2.6.13 O.G.U.C.

Tabla Factores		
63° dividir altura por 1,96	57° dividir altura por 1,54	51° dividir altura por 1,23
28° dividir altura por 0,53	26° dividir altura por 0,49	24° dividir 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 [Figura 7].^[6]

Figura 7:

Desarrollo ejercicio de aplicación para el trazado y cálculo de superficies de las sombras proyectadas hacia el sur, poniente y oriente en la Región Metropolitana. Isométrica explicativa



Orientación Poniente (26°)
 $25\text{m} / 0,49 = 51,02\text{ m}$
 (Altura vértice / Factor = Altura proyectada)
Cálculo sombra
 $51,02\text{ m} \times 20 = 1020,40\text{ m}^2$

Orientación Sur (57°)
 $25\text{m} / 1,54 = 16,23\text{ m}$
 (Altura vértice / Factor = Altura proyectada)
Cálculo sombra
 $16,23\text{ m} \times 22 = 357,06\text{ m}^2$

Orientación Oriente (26°)
 $25\text{m} / 0,49 = 51,02\text{ m}$
 (Altura vértice / Factor = Altura proyectada)
Cálculo sombra
 $51,02\text{ m} \times 20 = 1020,40\text{ m}^2$

[6] Artículo 2.6.13. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

OPERATORIA APLICADA PARA CÁLCULO DE SOMBRAS

Según los antecedentes del predio en la Figura 8 y 14 ubicado en la Región Metropolitana, se requiere calcular la sombra proyectada del volumen teórico edificable y del edificio propuesto, según los artículos 2.6.11, 2.6.12, 2.6.13 y 2.6.14 O.G.U.C.

Desarrollo del ejercicio de aplicación para un Estudio de Sombras proyectadas del volumen teórico edificable y del edificio propuesto.

Figura 8:

Antecedentes del predio para el desarrollo del cálculo del volumen teórico edificable. Planta general

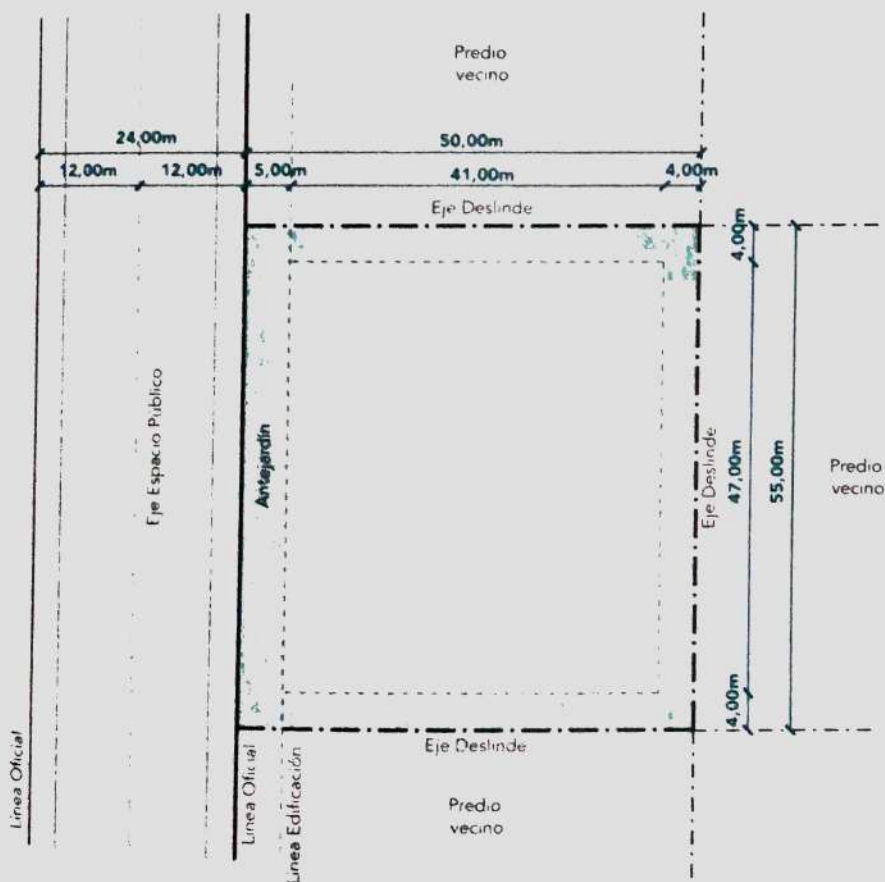
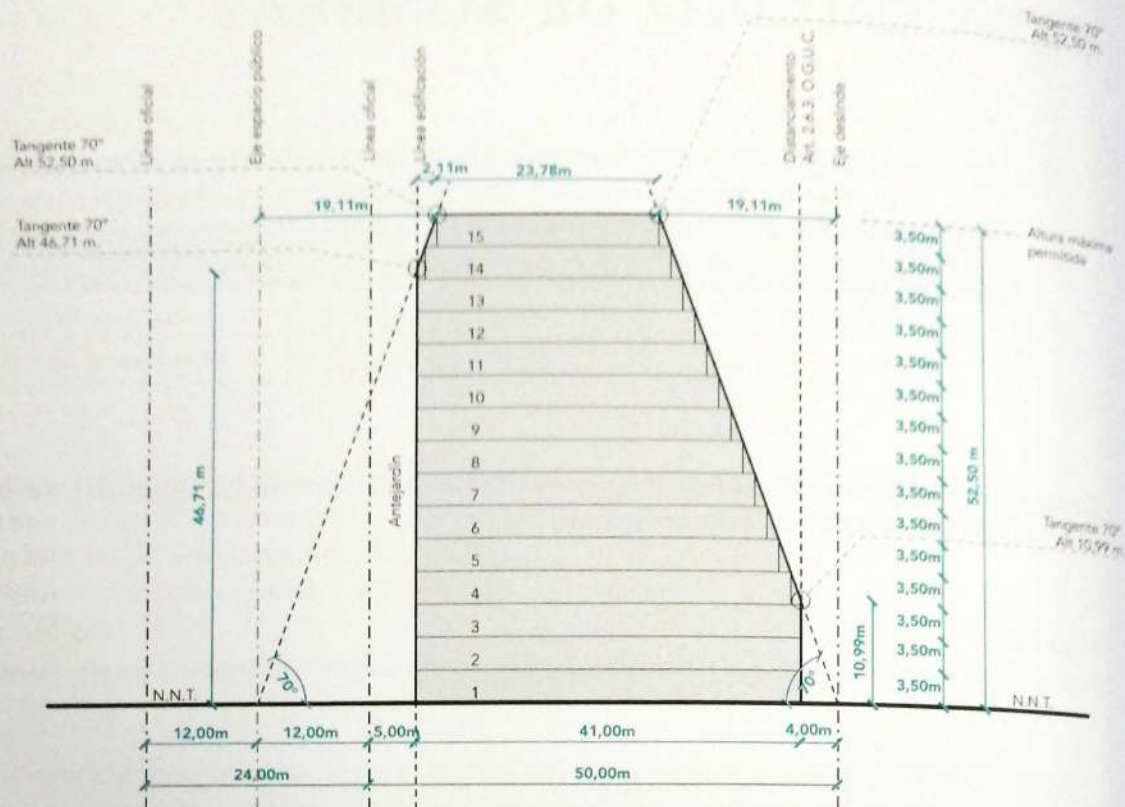


Figura 9:
Cortes longitudinal y transversal del volumen teórico sobre el predio

Corte longitudinal volumen teórico



Corte transversal volumen teórico

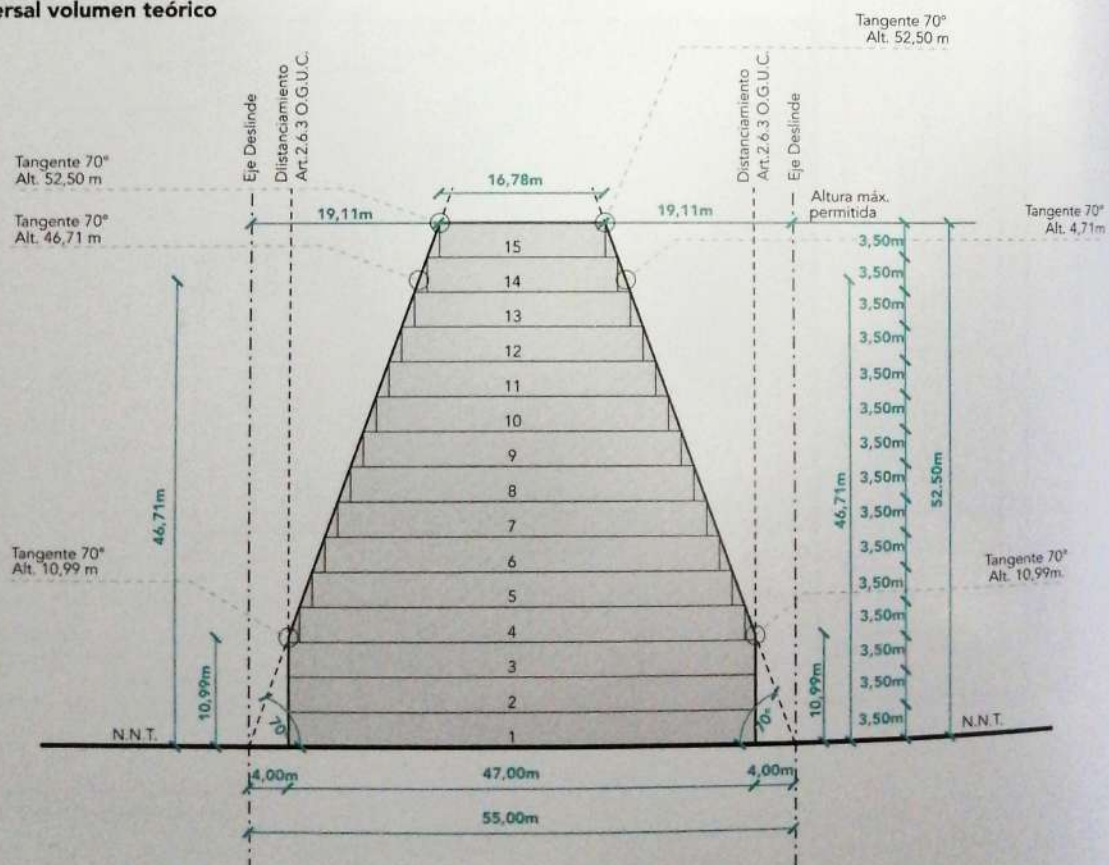
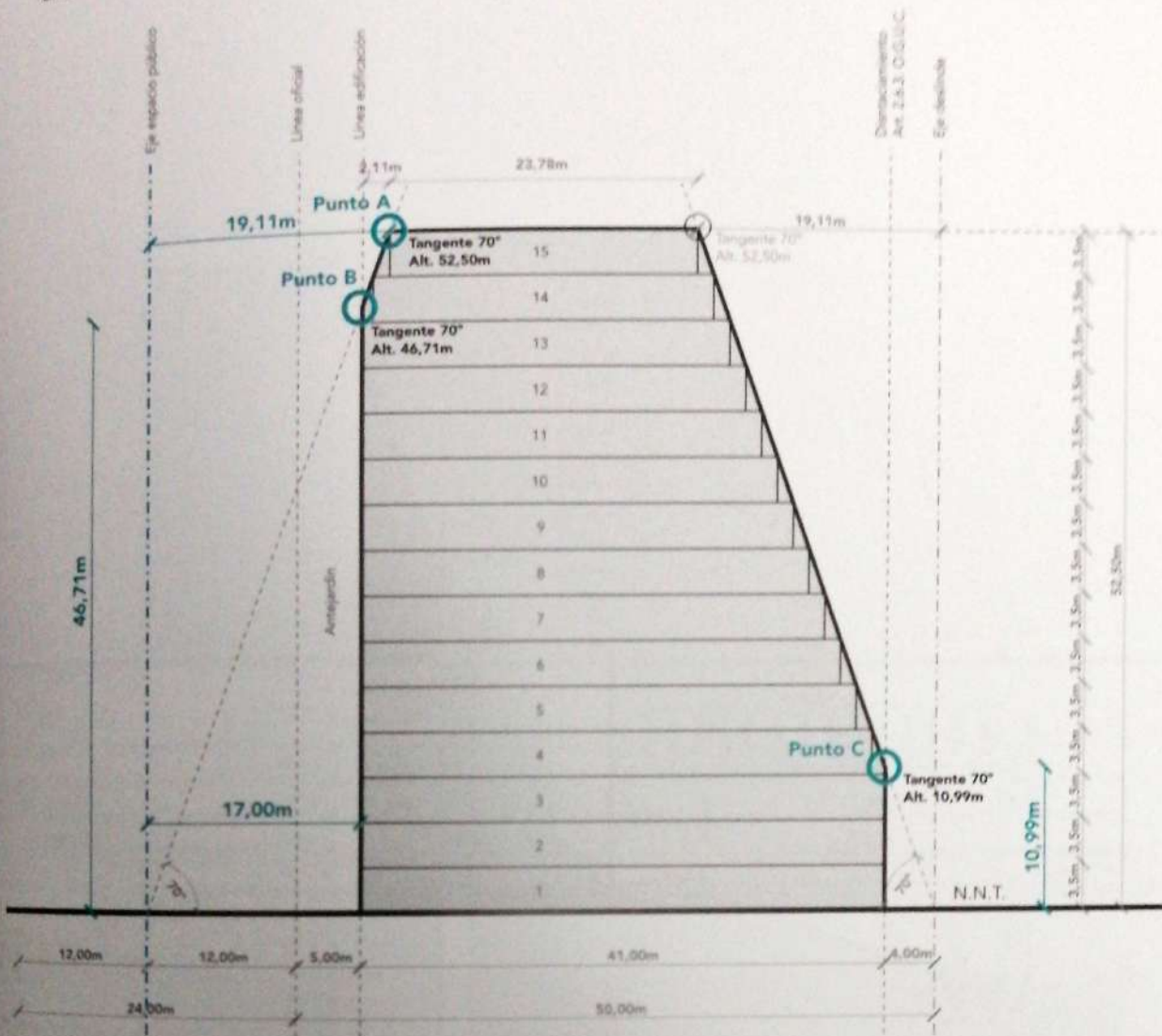
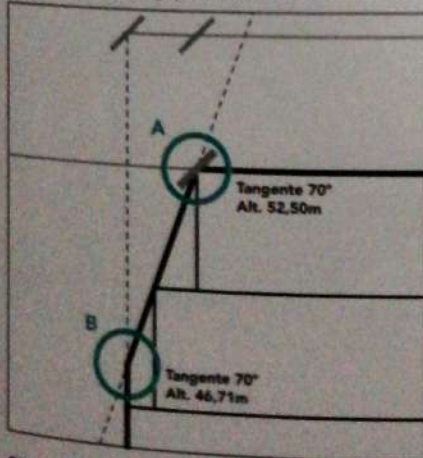


Figura 10: Procedimiento para la determinación de alturas y distanciamientos claves en el trazado y cálculo de las sombras proyectadas hacia el sur, poniente y oriente en la Región Metropolitana. Corte y detalles explicativos.



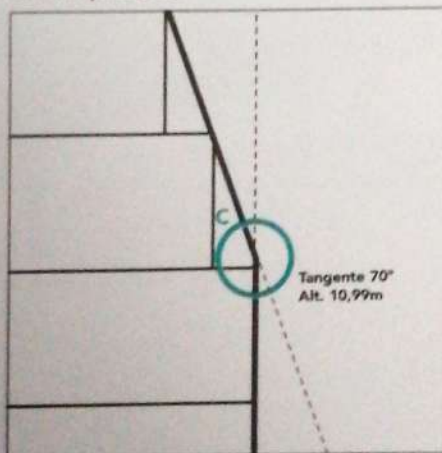
Detalle punto A y punto B



Cálculo distanciamiento a punto A
 Altura / tangente 70° (2,74747741)
 $52,50m / 2,74747741 = 19,11m$

Cálculo altura punto B
 Distanciamiento x tangente 70° (2,74747741)
 $17,00m \times 2,74747741 = 46,71m$

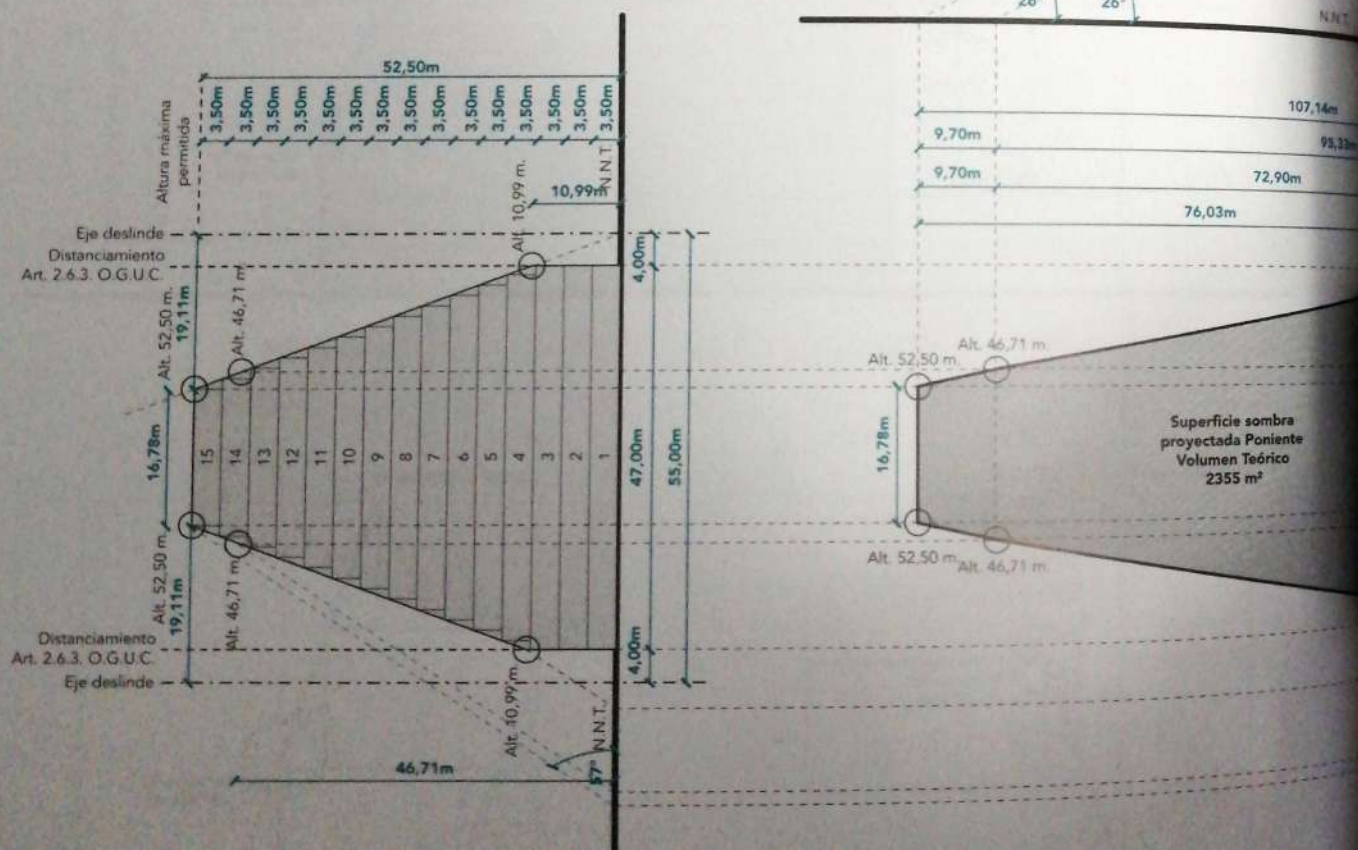
Detalle punto C

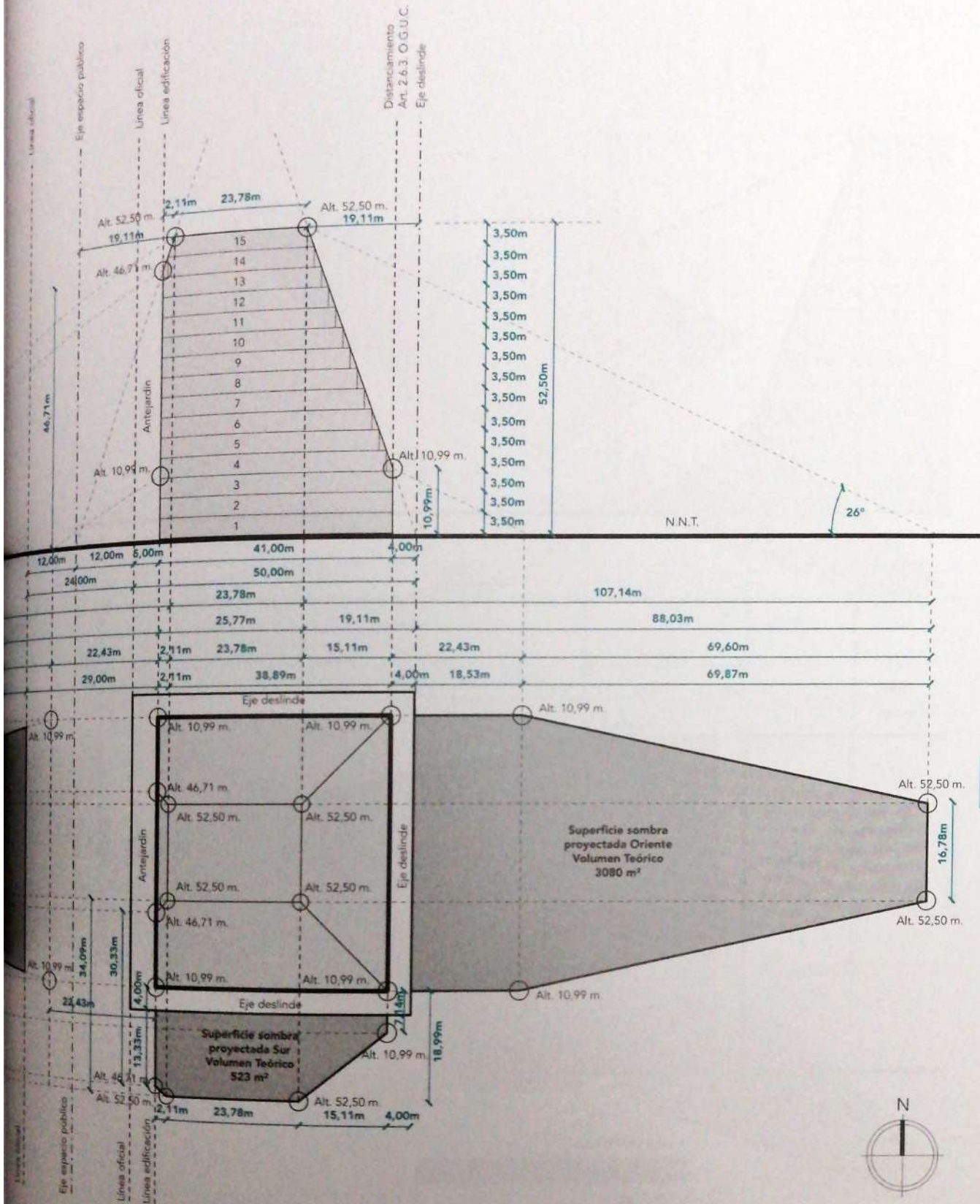


Cálculo altura punto C
 Distanciamiento x tangente 70° (2,74747741)
 $4,00m \times 2,74747741 = 10,99m$

Figura 11:

Desarrollo del trazado de la sombra proyectada del volumen teórico edificable. Base para elaborar el estudio según procedimiento y formato requerido en los artículos 2.6.11, 2.6.12, 2.6.13 y 2.6.14 O.G.U.C.

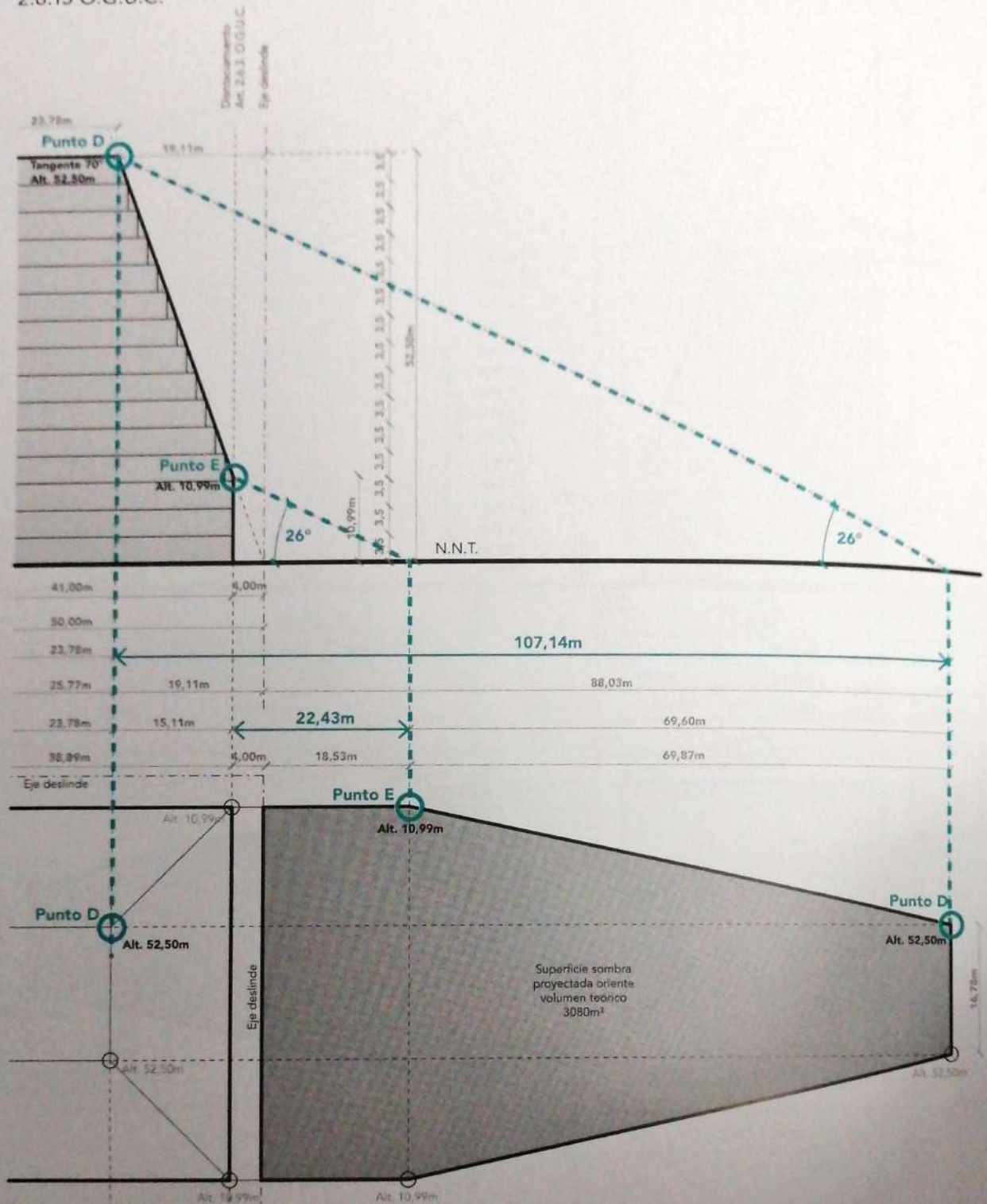




L

Figura 12:

Determinación de cotas claves para el trazado. Corte y cálculo explicativo según tablas artículo 2.6.13 O.G.U.C.



Cálculo

Cálculo trazado punto D
 Altura / 0,49 (tabla Art. 2.6.13)
 $52,50\text{m} / 0,49 = 107,14\text{m}$

Cálculo trazado punto E
 Altura / 0,49 (tabla Art. 2.6.13)
 $10,99\text{m} / 0,49 = 22,43\text{m}$

Art. 2.6.13. O.G.U.C.

Sombra proyectada	IV a IX Región y R.M.
Hacia el Sur	57°
Hacia el Oriente	26°
Hacia el Poniente	26°

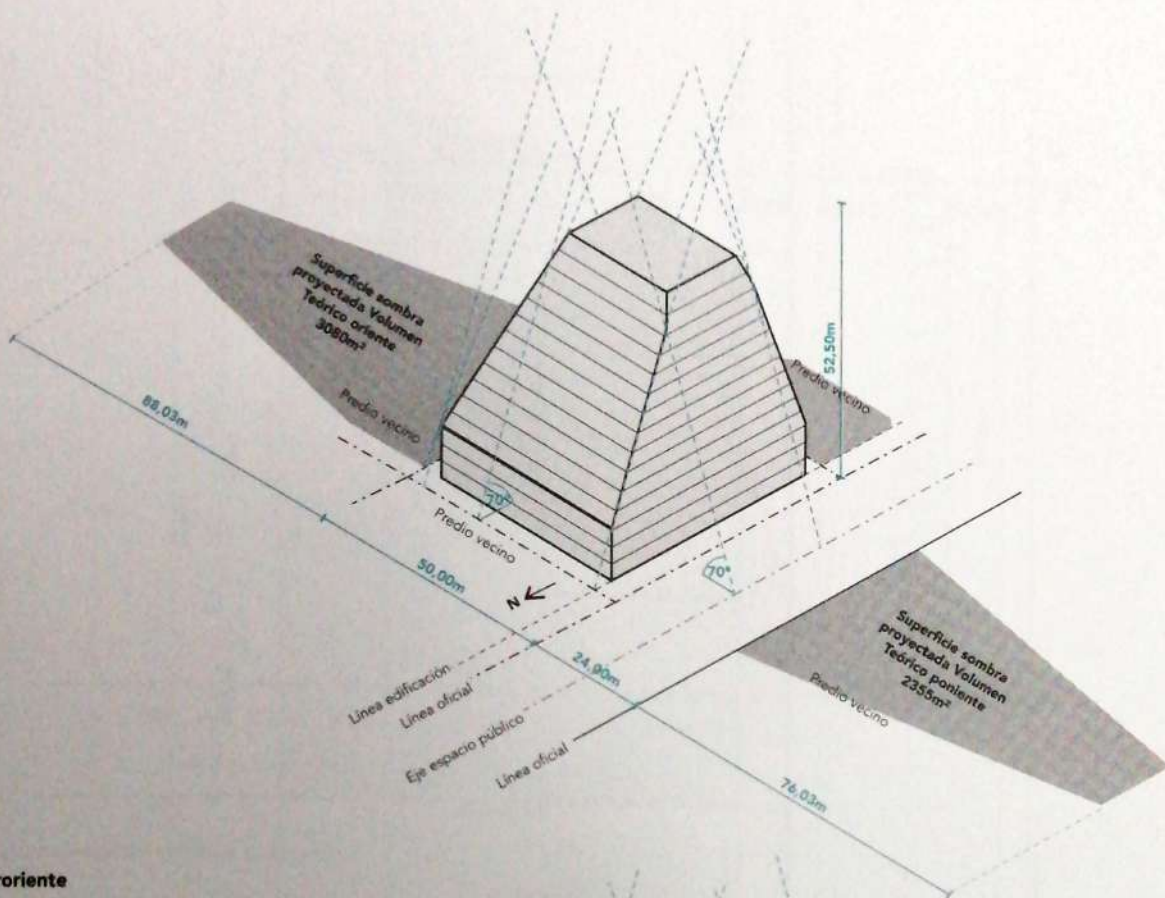
57° dividir la altura por 1,54

26° dividir la altura por 0,49

Figura 13:

Isométricas ilustrativas del volumen teórico (éstas no son requerimiento para el ingreso municipal)

Norponiente



Suroriente

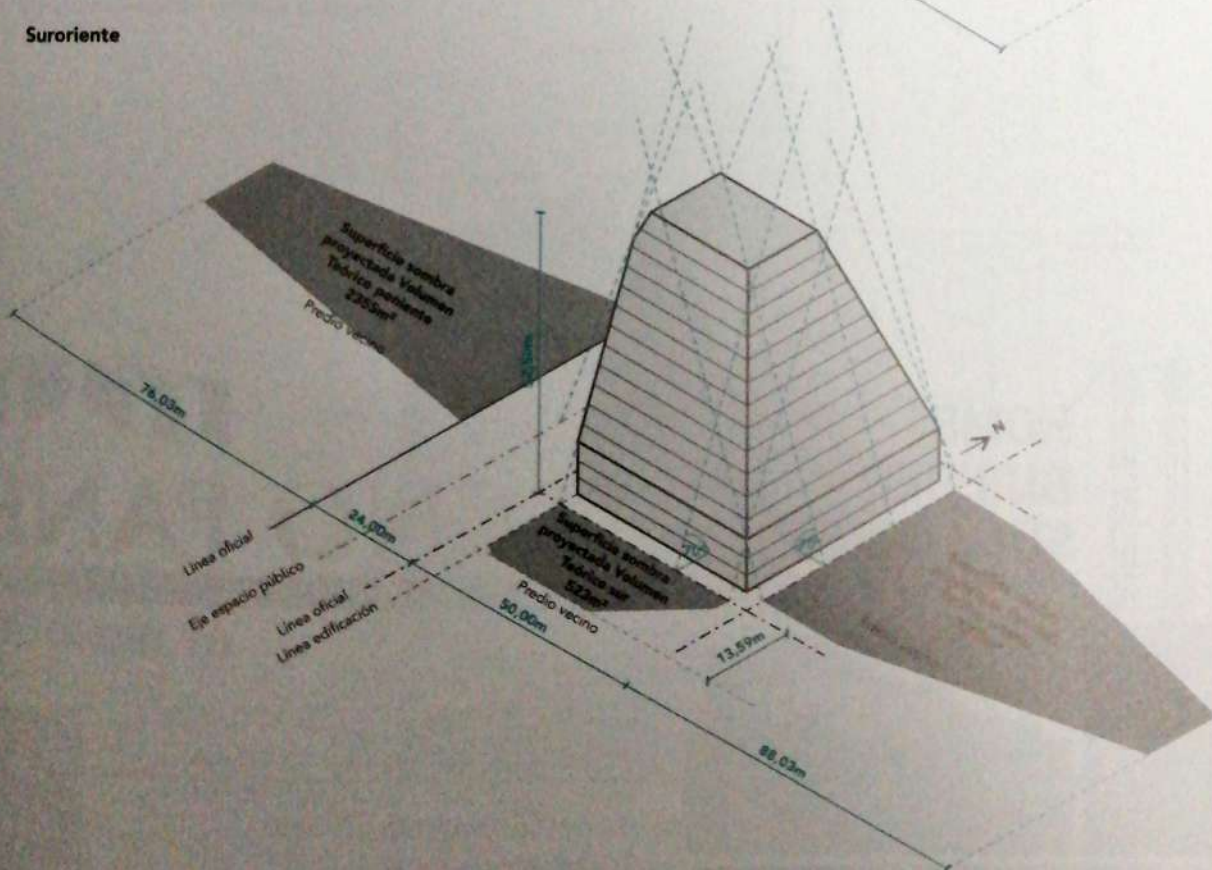


Figura 14:

This site plan illustrates the proposed building volume and its relationship to the surrounding urban environment. The plan includes the following details:

- Proposed Volume:** A rectangular building footprint is shown, containing a smaller central square area.
- Urban Context:**
 - Antejardín:** The area immediately surrounding the proposed volume.
 - Eje Espacio Público:** A public space axis running vertically through the center of the site.
 - Eje Deslinde:** Boundary lines defining the site's extent.
 - Linea Oficial:** The official street line.
 - Linea Edificación:** The building line.
- Dimensions and Distances:**
 - Horizontal Distances (from left to right):** 12.00m, 12.00m, 5.00m, 20.00m, 25.00m, 50.00m.
 - Vertical Distances (from bottom to top):** 20.50m, 24.00m, 15.50m, totaling 55.00m.
 - Distances from Eje Deslinde:**
 - Top: 10.50m (Distanciamiento Art. 24.12 O.G.U.C.)
 - Bottom: 10.50m (Distanciamiento Art. 24.12 O.G.U.C.)
 - Right: 10.50m (Distanciamiento Art. 24.12 O.G.U.C.)
- Surrounding Areas:**
 - Predio vecino:** Neighboring plots are indicated at the top, bottom, and right of the site.
- Orientation:** A north arrow is located in the top right corner, pointing towards the top of the page.

L



HOME BUILDER SOLUTIONS



TECNO PANEL

BY TECNOTRUS

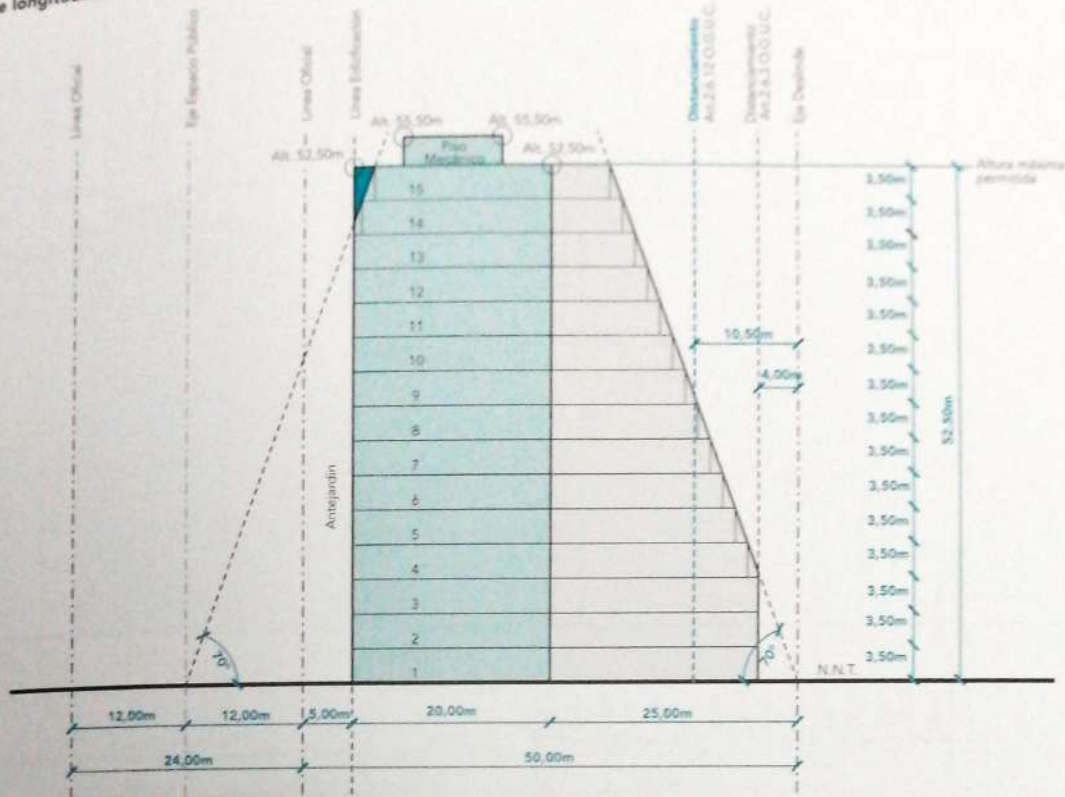
El panel TÉRMICO / ESTRUCTURAL de la Construcción, que cumple en todas las Zonas Térmicas y en los Planes de Descontaminación Ambiental vigentes...



 22 745 5940

Figura 15:
Cortes longitudinal y transversal del volumen propuesto sobre el predio

Corte longitudinal del volumen proyectado



Corte transversal del volumen propuesto

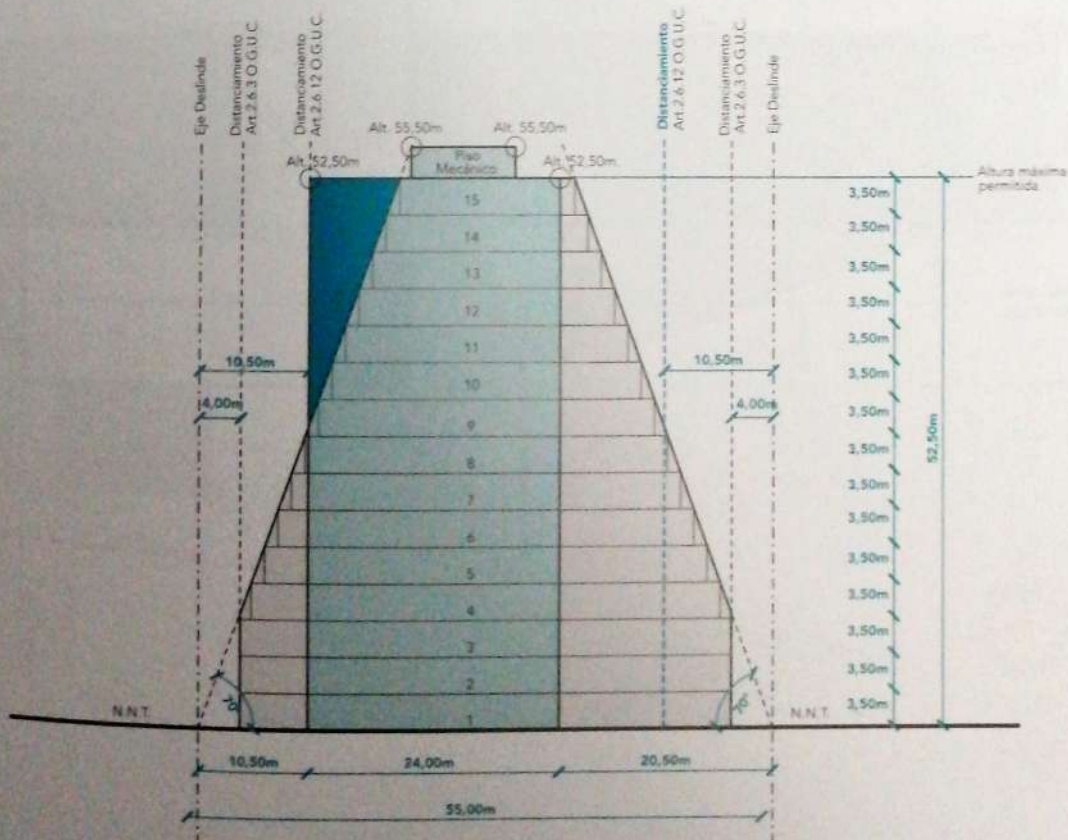
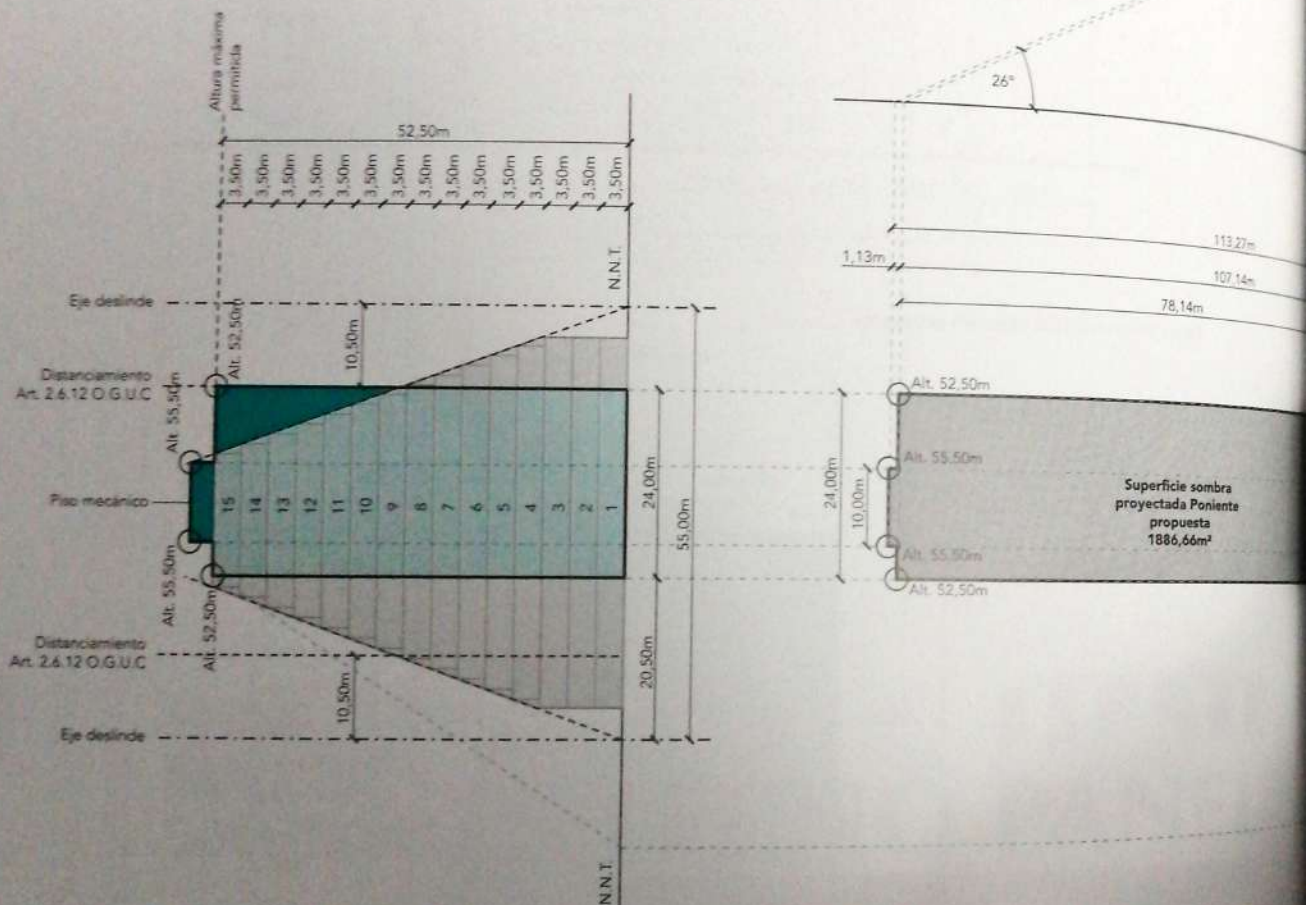
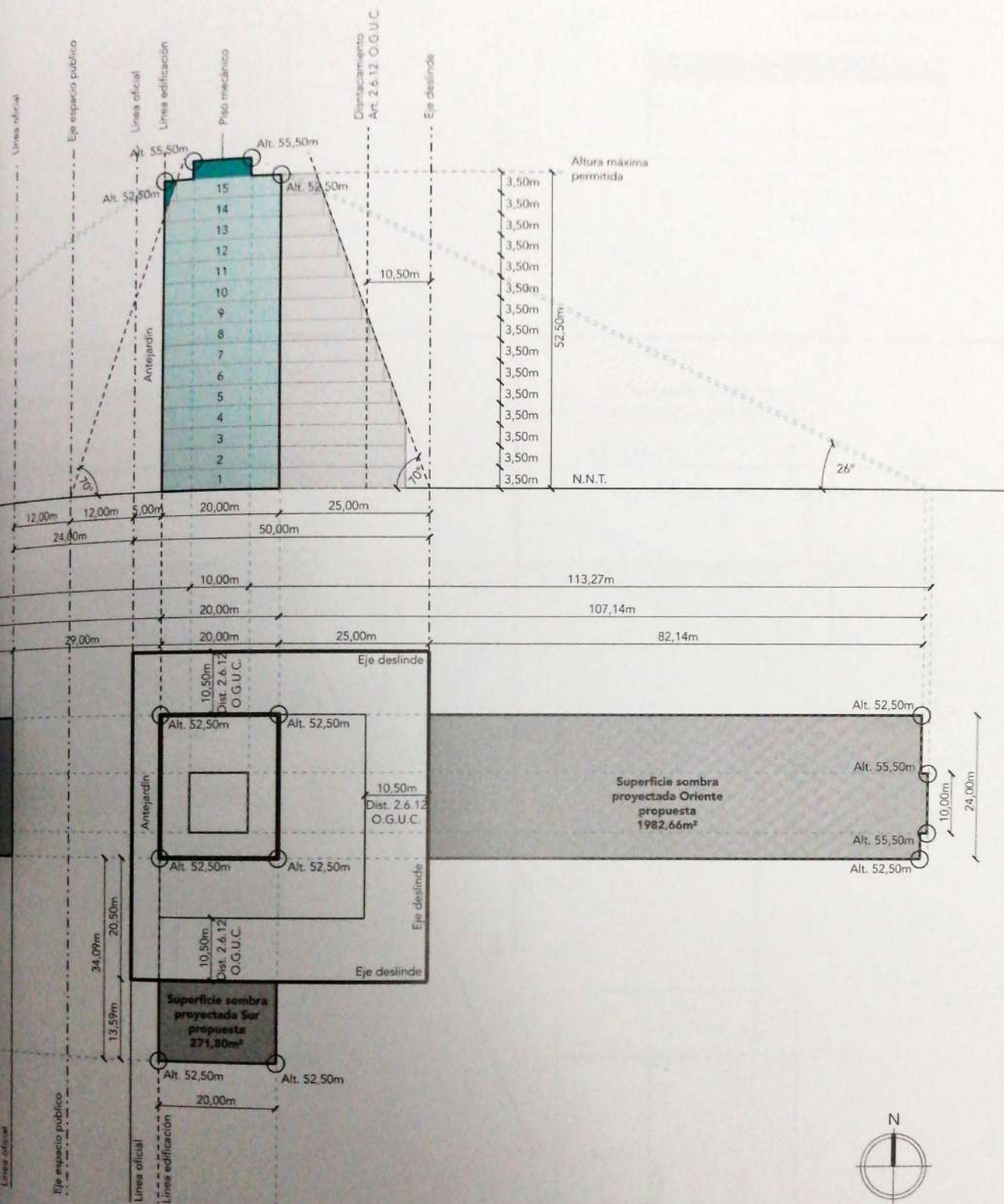


Figura 16:

Desarrollo del trazado de la sombra proyectada del volumen propuesto. Base para elaborar el estudio según procedimiento y formato requerido en los artículos 2.6.11, 2.6.12, 2.6.13 y 2.6.14 O.G.U.C.





Determinación de cotas claves para el trazado y cálculo de superficies de las sombras proyectadas del volumen propuesto. Cortes, planta y cálculo explicativo según tablas artículo 2.6.13 O.G.U.C.

Art. 2.6.13. O.G.U.C.

57° dividir la altura por 1,54
26° dividir la altura por 0,49

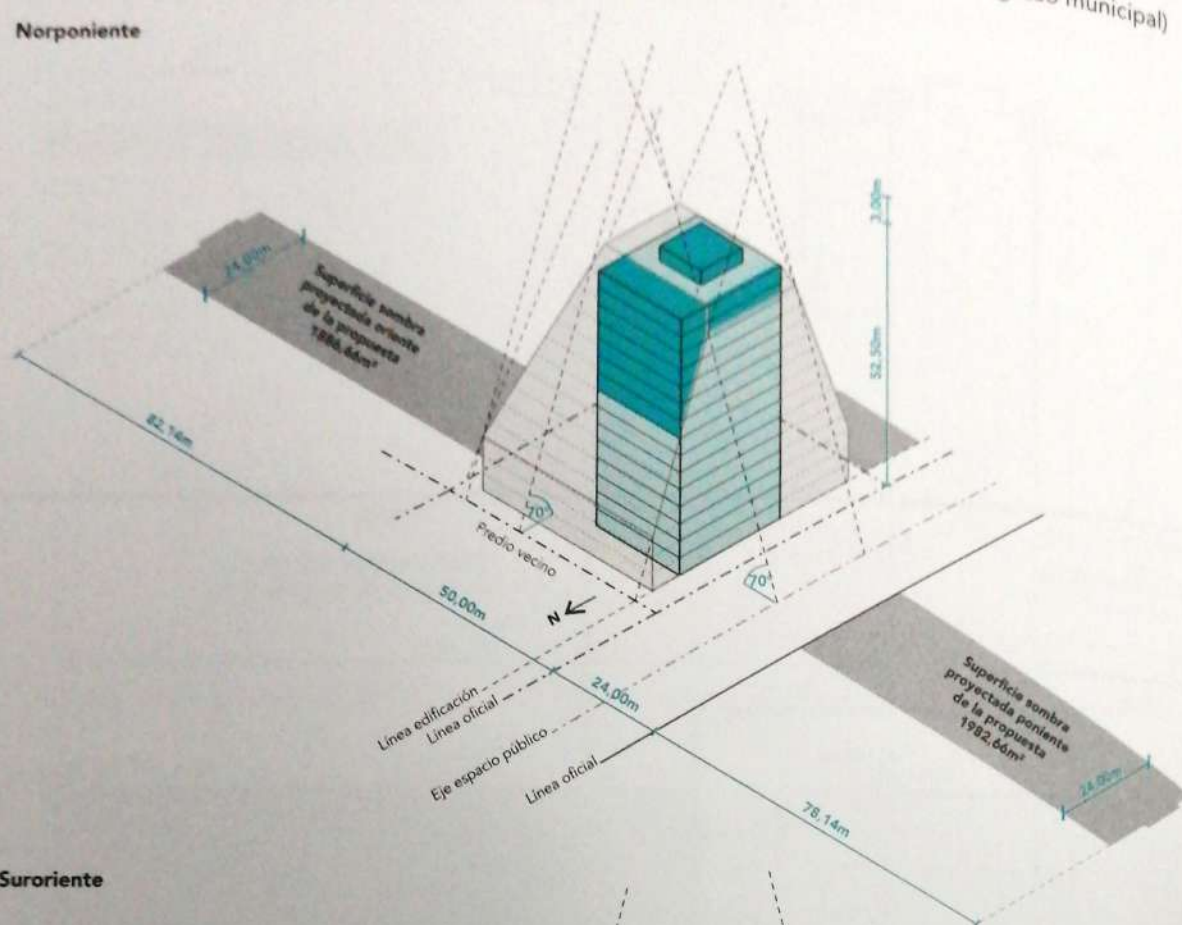




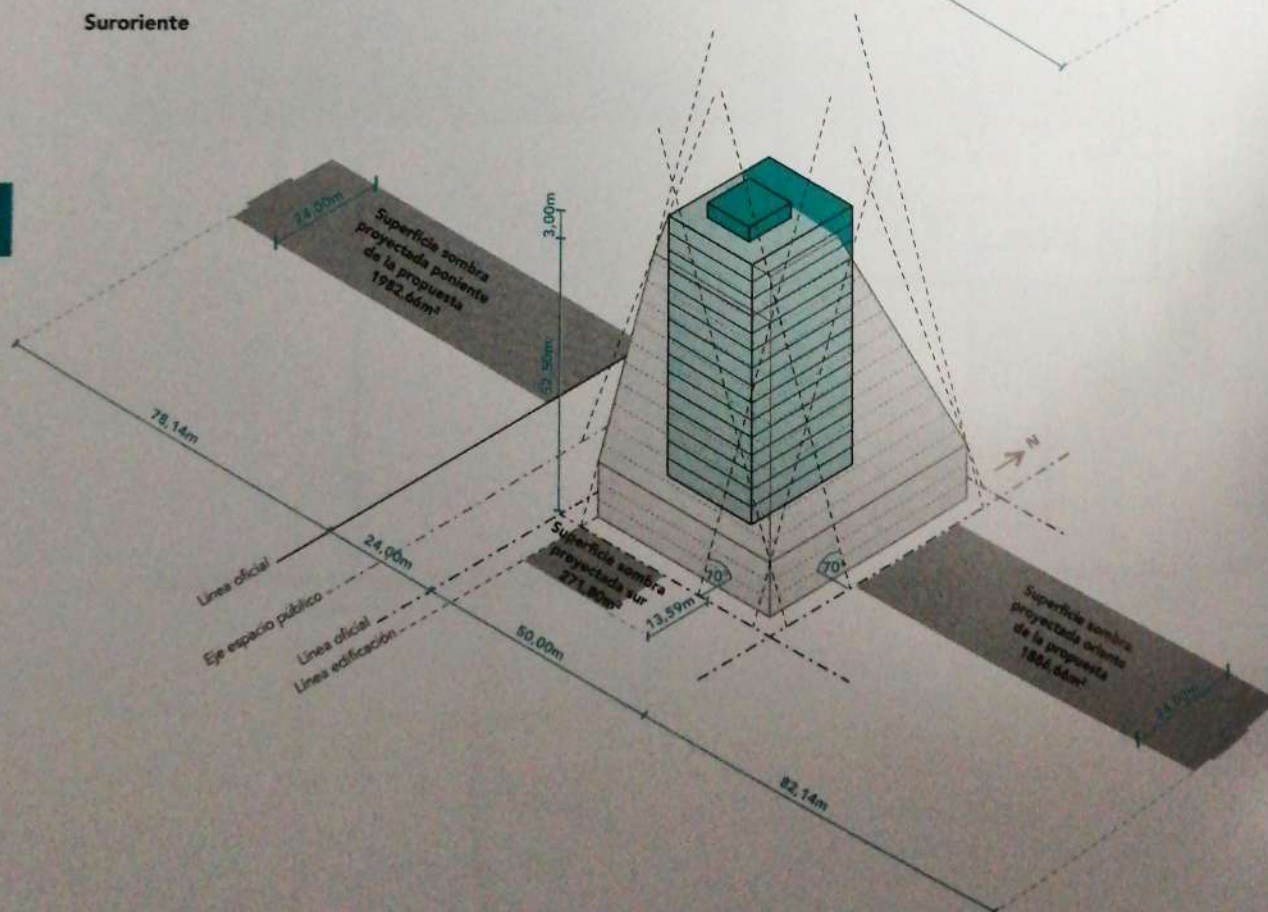
Figura 18:

Isométricas ilustrativas del volumen propuesto (éstas no son requerimiento para el ingreso municipal)

Norponiente



Suroriente



PLANO COMPARATIVO DE SOMBRAS

Artículo 2.6.12. O.G.U.C.

Los resultados obtenidos por la aplicación de los artículos anteriores deberán graficarse en un plano comparativo de sombras, que tendrá las siguientes características:

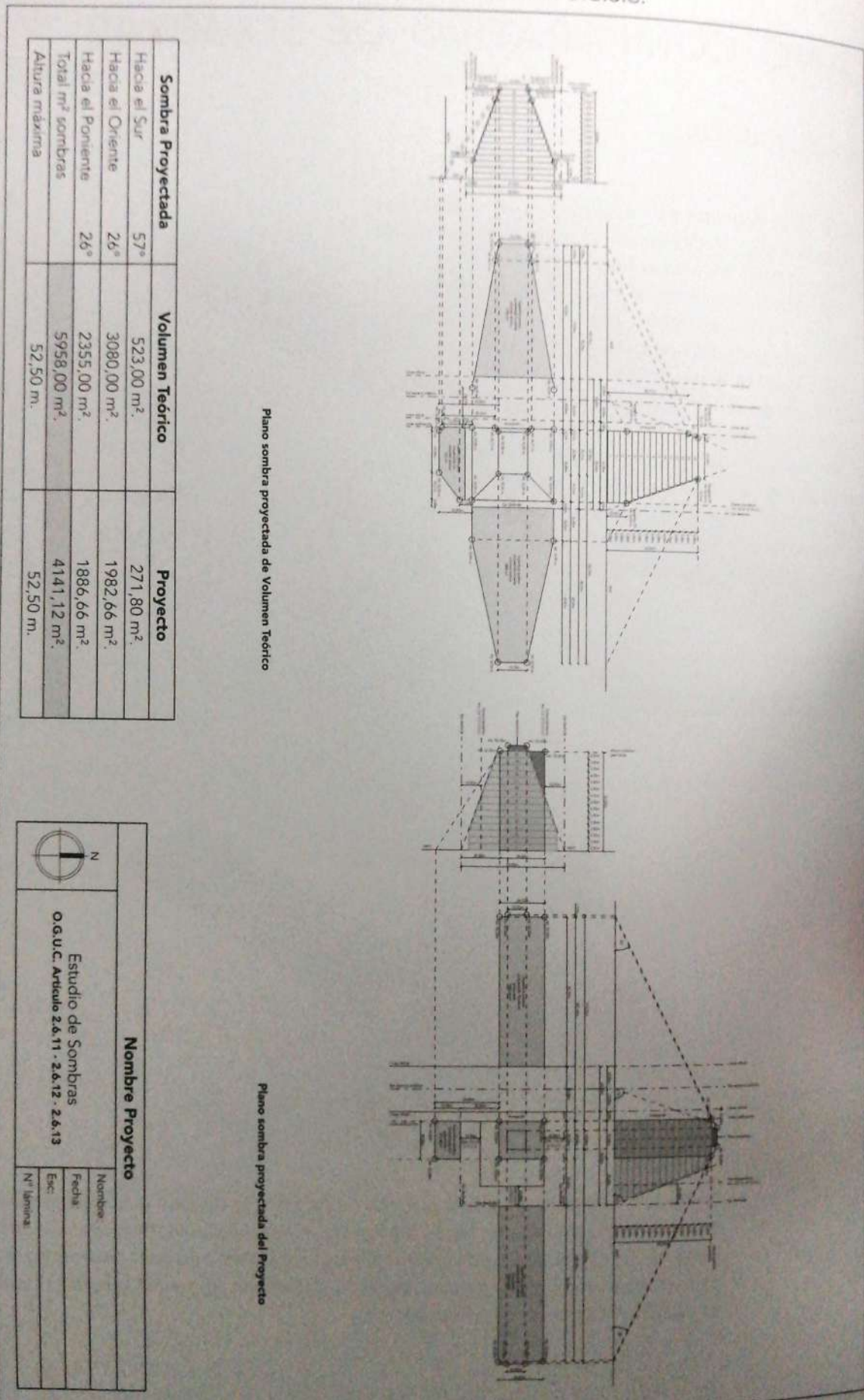
1. Al costado izquierdo se ubicará una planta de emplazamiento del volumen teórico, a escala 1:250 o 1:500, graficando las sombras proyectadas en cada una de las tres orientaciones.
2. Al costado derecho se ubicará la planta del proyecto siguiendo las mismas reglas.
3. Se indicarán las medidas y superficie 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 [Figura 19].^[7]

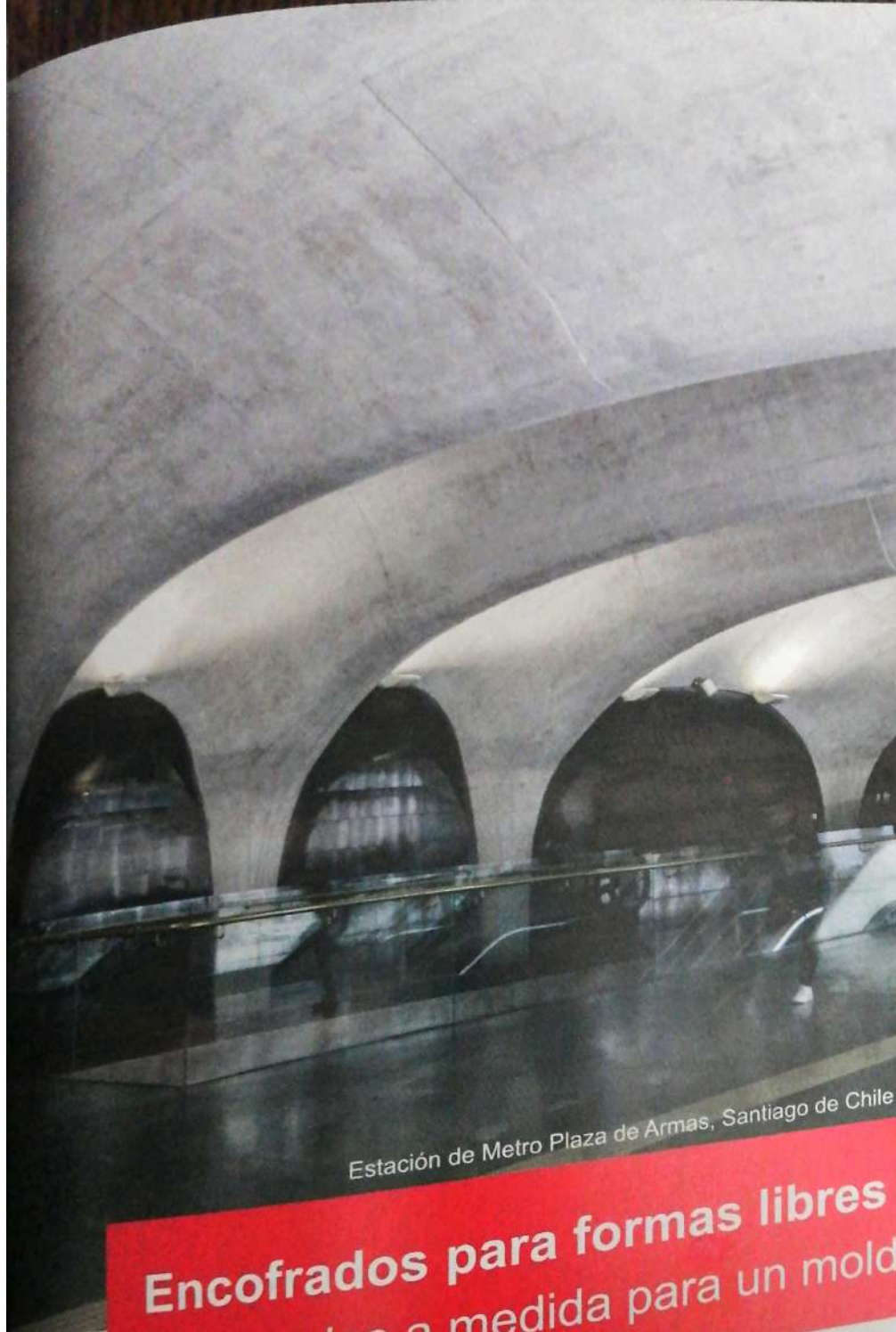
[7] Artículo 2.6.14. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

Figura 19:

Formato de lámina Estudio de Sombras según artículo 2.6.14 O.G.U.C.

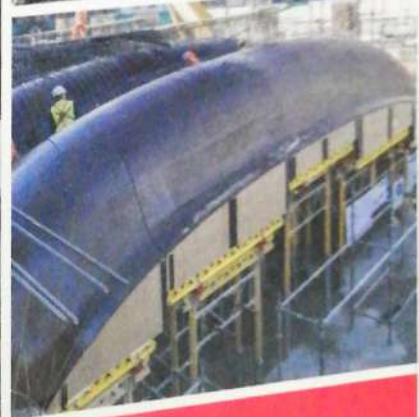




Estación de Metro Plaza de Armas, Santiago de Chile



Fabricado en Chile



Encofrados para formas libres

Elaborados a medida para un moldeado individual

Elaborados a medida

En base a un modelo tridimensional, se confecciona a medida, bajo las mejores condiciones en la planta de premontaje fija de PERI

Elaboración rentable

Costos eficientes, por un alto porcentaje de componentes estándar de los sistemas PERI

Montaje rápido

Montaje simple de los módulos de encofrado premontados en la obra como si fueran encofrados estándar

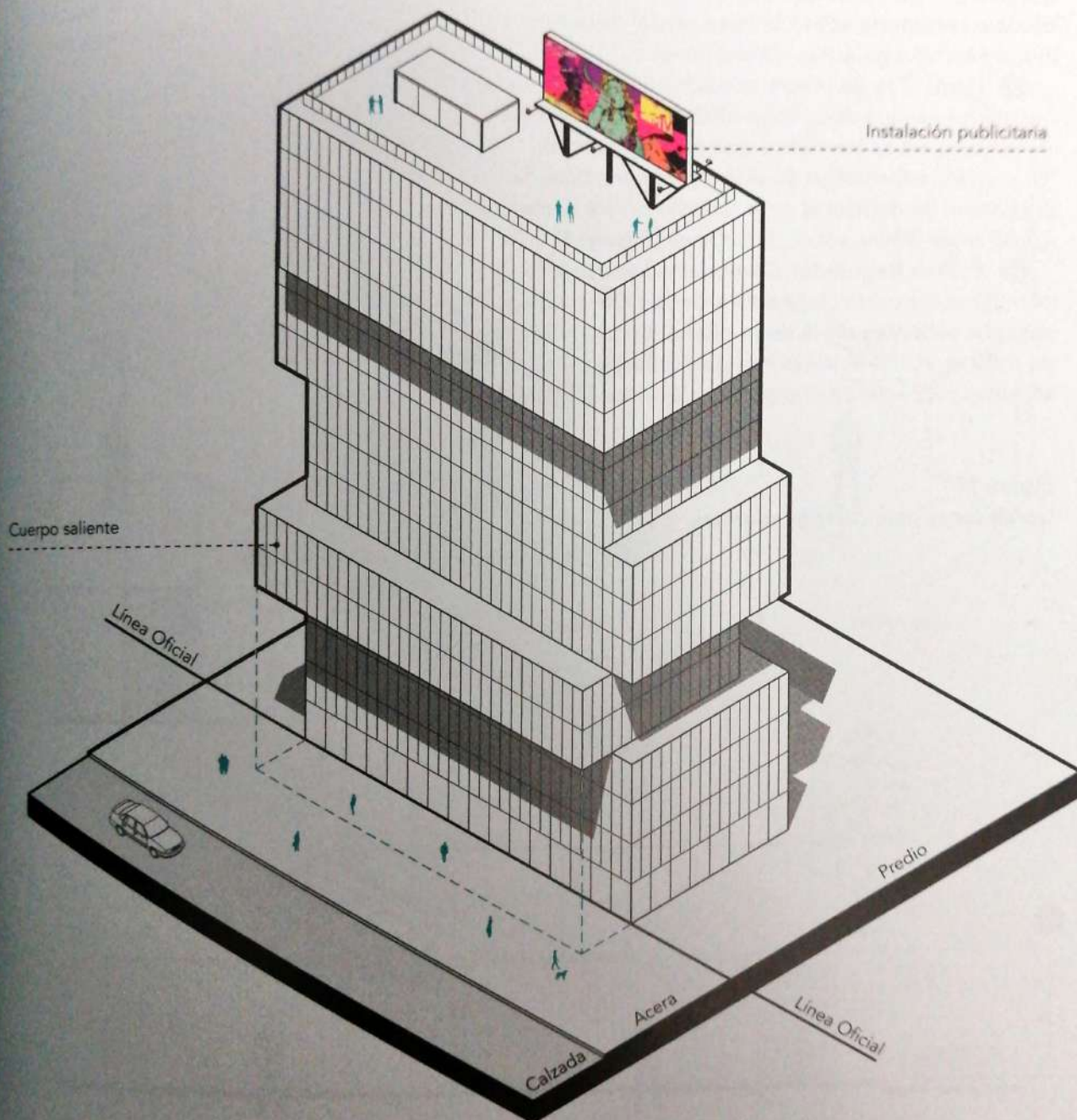
PERI

Encofrados
Andamios
Ingeniería

www.peri.cl

M CONDICIONES PARA SALIENTES, DECORACIONES Y DISPOSICIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS

ARTÍCULOS: 1.1.2 / 2.7.1. / 2.7.2. / 2.7.3. / 2.7.4. / 2.7.5. / 2.7.6. / 2.7.7. / 2.7.8. / 2.7.9. /
2.7.10. / O.G.U.C.
DDU 163 / DDU 171
DDU ESP 028-07 / DDU-ESP 51 - 2007 / DDU-ESP 096-2007



CONDICIONES PARA CUERPOS SALIENTES

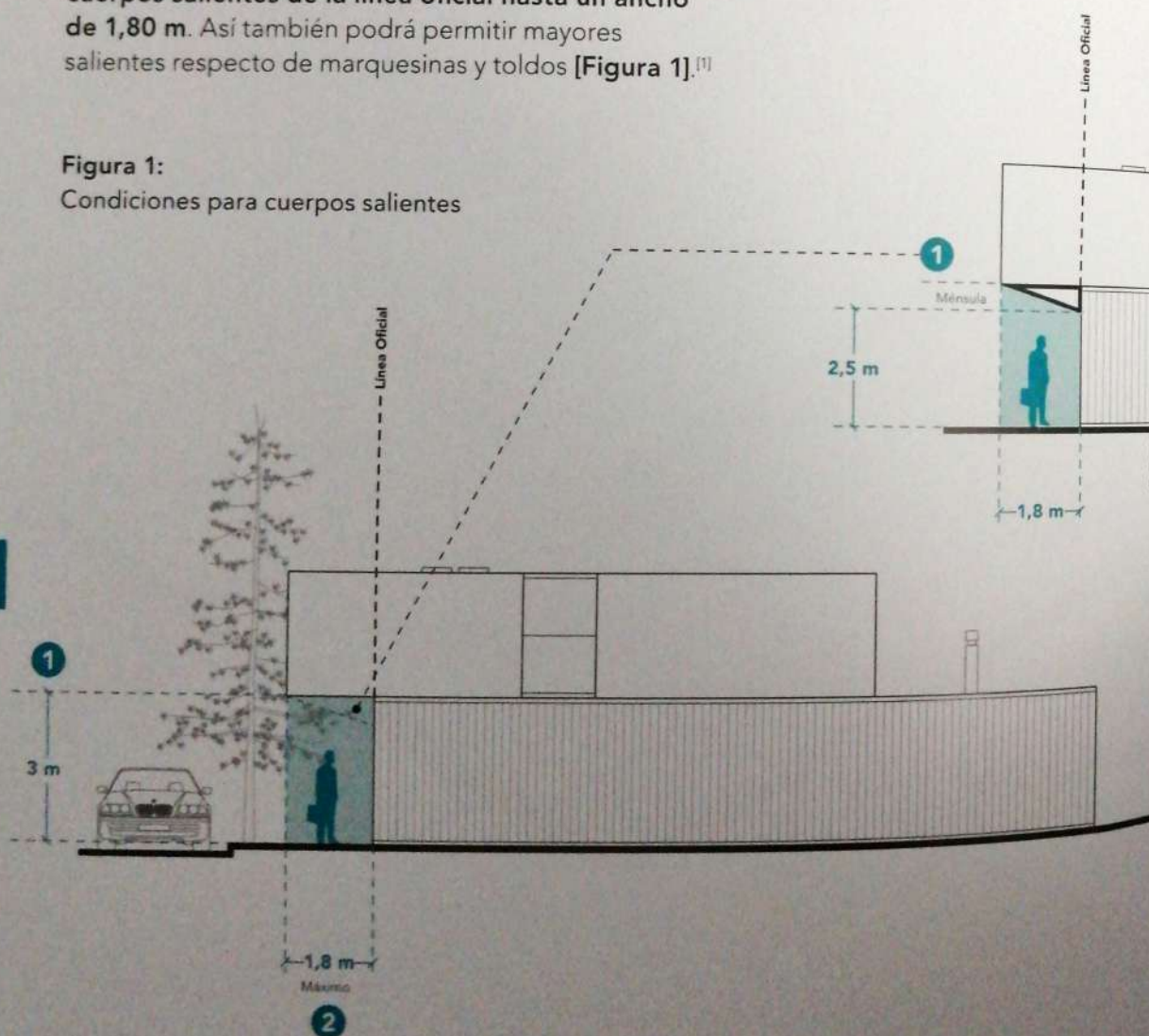
Artículo 2.7.1. O.G.U.C.

Los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical levantado sobre la línea oficial deberán atenerse a las siguientes condiciones:

1 Hasta 3 m de altura, medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial a partir del nivel de la acera, no se permitirá que ningún cuerpo, fijo o móvil, sobresalga de dicho plano vertical. Se exceptúan las ménsulas cuya saliente podrá comenzar a 2,50 m de altura sobre dicho nivel [Figura 1].

2 El Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Así también podrá permitir mayores salientes respecto de marquesinas y toldos [Figura 1].^[1]

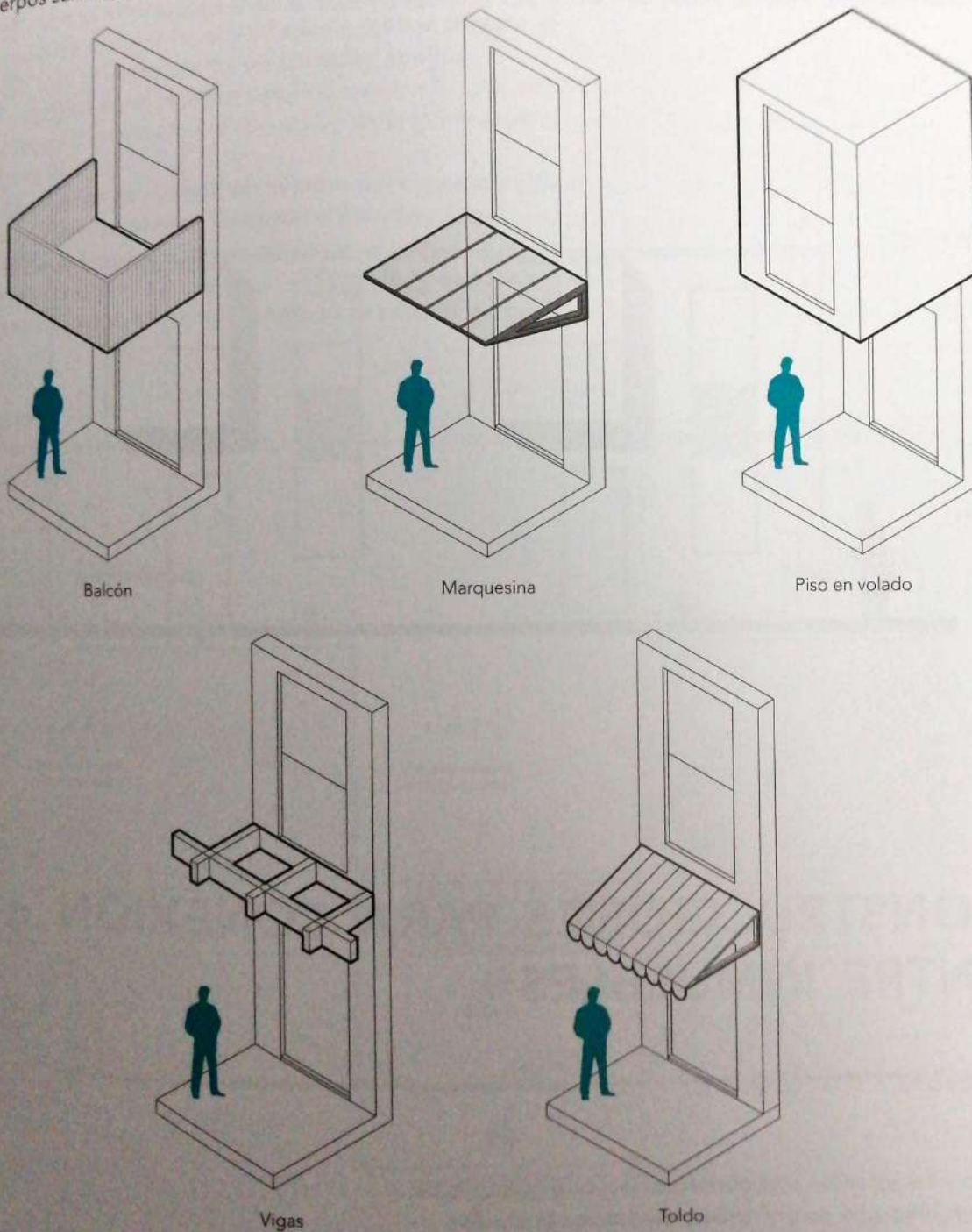
Figura 1:
Condiciones para cuerpos salientes



[1] Artículo 2.7.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Para los efectos de la aplicación de la presente norma son cuerpos salientes, entre otros, balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos [Figura 2].^[2]

Figura 2:
Cuerpos salientes

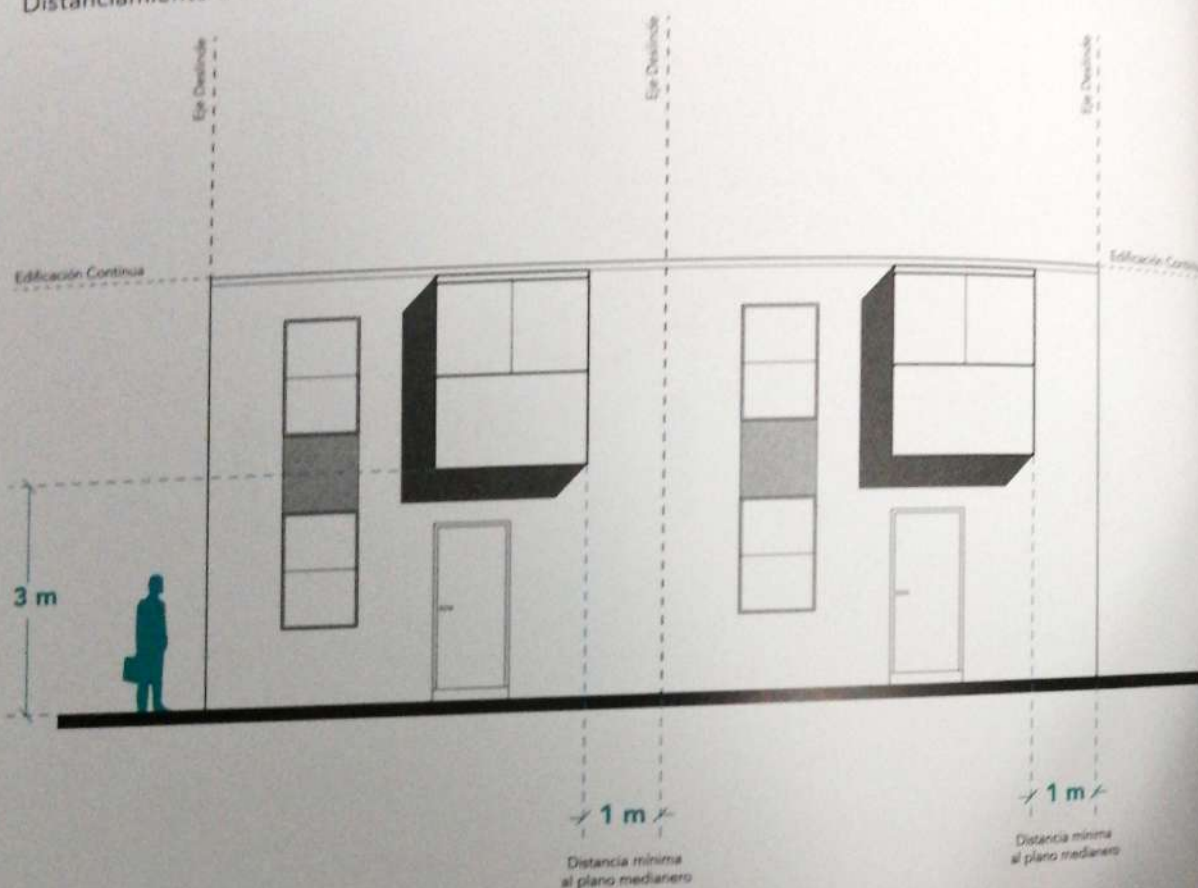


M

[2] Artículo 2.71 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Tratándose de **edificación continua**, estos **cuerpos salientes**, excluidas las marquesinas y toldos, deberán mantener una **distancia mínima de 1 m al plano medianero** [Figura 3].^[3]

Figura 3:
Distanciamiento a los deslindes de los cuerpos salientes en edificación continua



M

CONSTRUCCIONES PARA CONEXIÓN ENTRE INMUEBLES

Artículo 2.7.2. O.G.U.C.

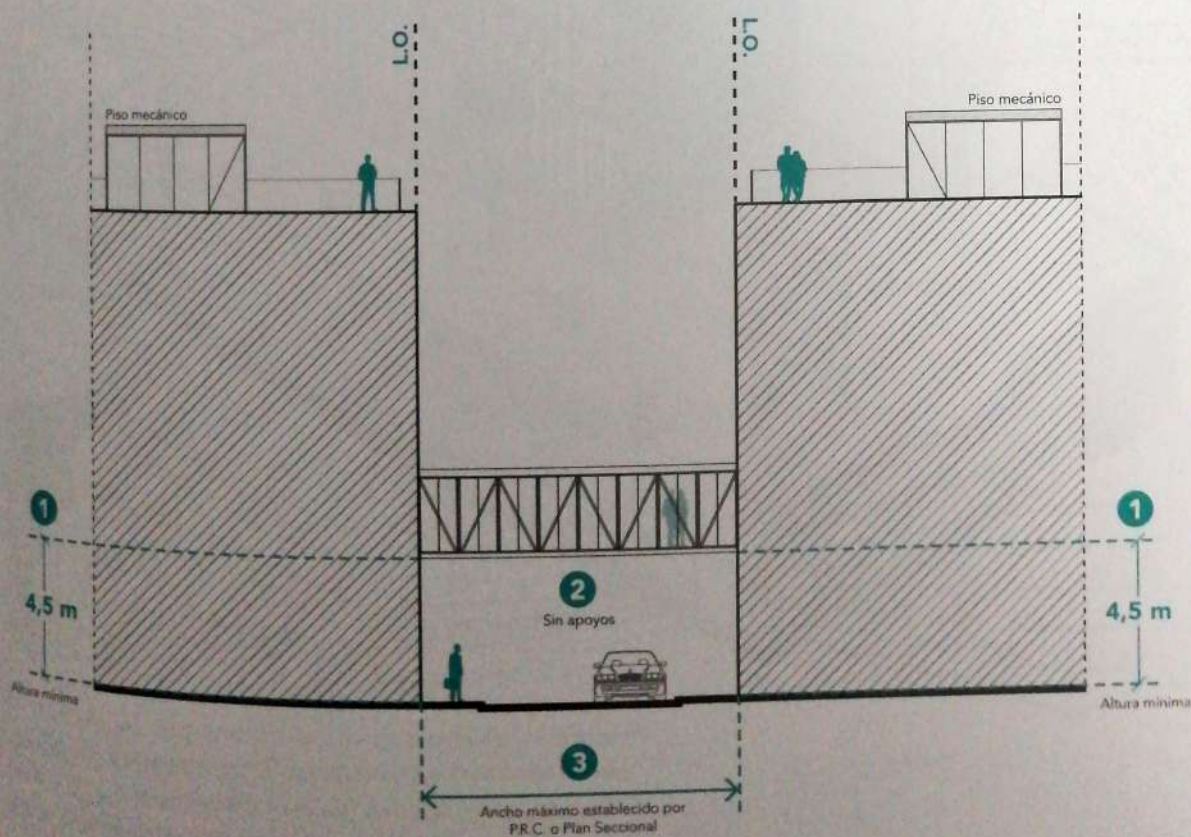
Se podrá autorizar una **construcción que comunique inmuebles que se enfrenten en ambos costados**

[3] Artículo 2.7.1. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

sobre una vía pública, previa concesión o permiso otorgado por la Municipalidad correspondiente, de acuerdo con las normas pertinentes, siempre que con ello no se afecte negativamente las condiciones físicas y ambientales del entorno, según lo defina el Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, cumpliendo además los siguientes requisitos técnicos:

- 1 Que la altura libre bajo la construcción, en ninguno de sus puntos, sea inferior a 4,50 m [Figura 4].
- 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 [Figura 4].
- 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 [Figura 4].^[4]

Figura 4:
Construcciones que comunican inmuebles enfrentados en ambos costados sobre la vía pública



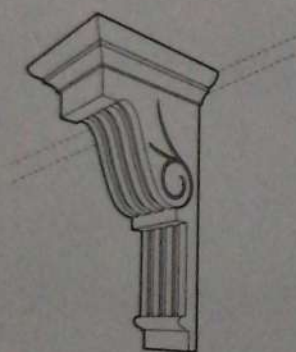
[4] Artículo 2.7.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

CONDICIONES PARA ELEMENTOS DECORATIVOS

Artículo 2.7.3. O.G.U.C.

Los **elementos decorativos** que se consulten en las fachadas de edificios, tales como antechos, balaustradas, capiteles, cornisas, esculturas, jarrones, marquesinas, molduras, pilastras, y otros similares, **deberán consistir en elementos estructurales autosoportantes capaces de resistir solicitaciones provenientes de sismos y otros fenómenos naturales**, para evitar su desprendimiento [Figura 5].^[5]

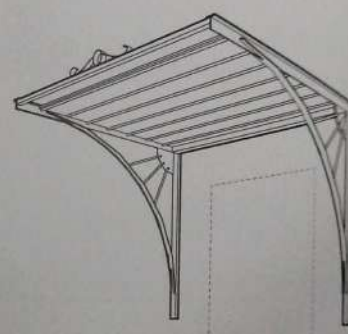
Figura 5:
Elementos decorativos



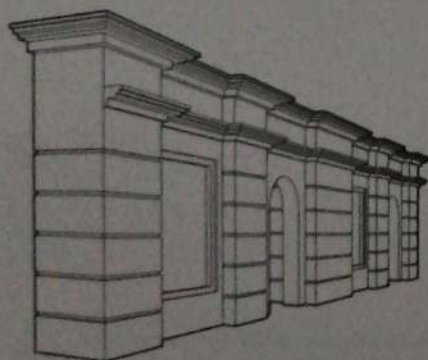
Moldura



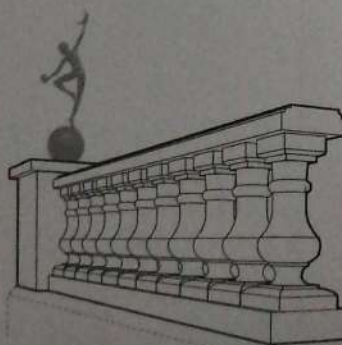
Capitel



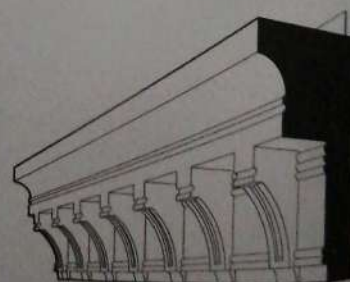
Marquesina



Pilastras



Balaustradas



Cornisas

[5] Artículo 2.7.3. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

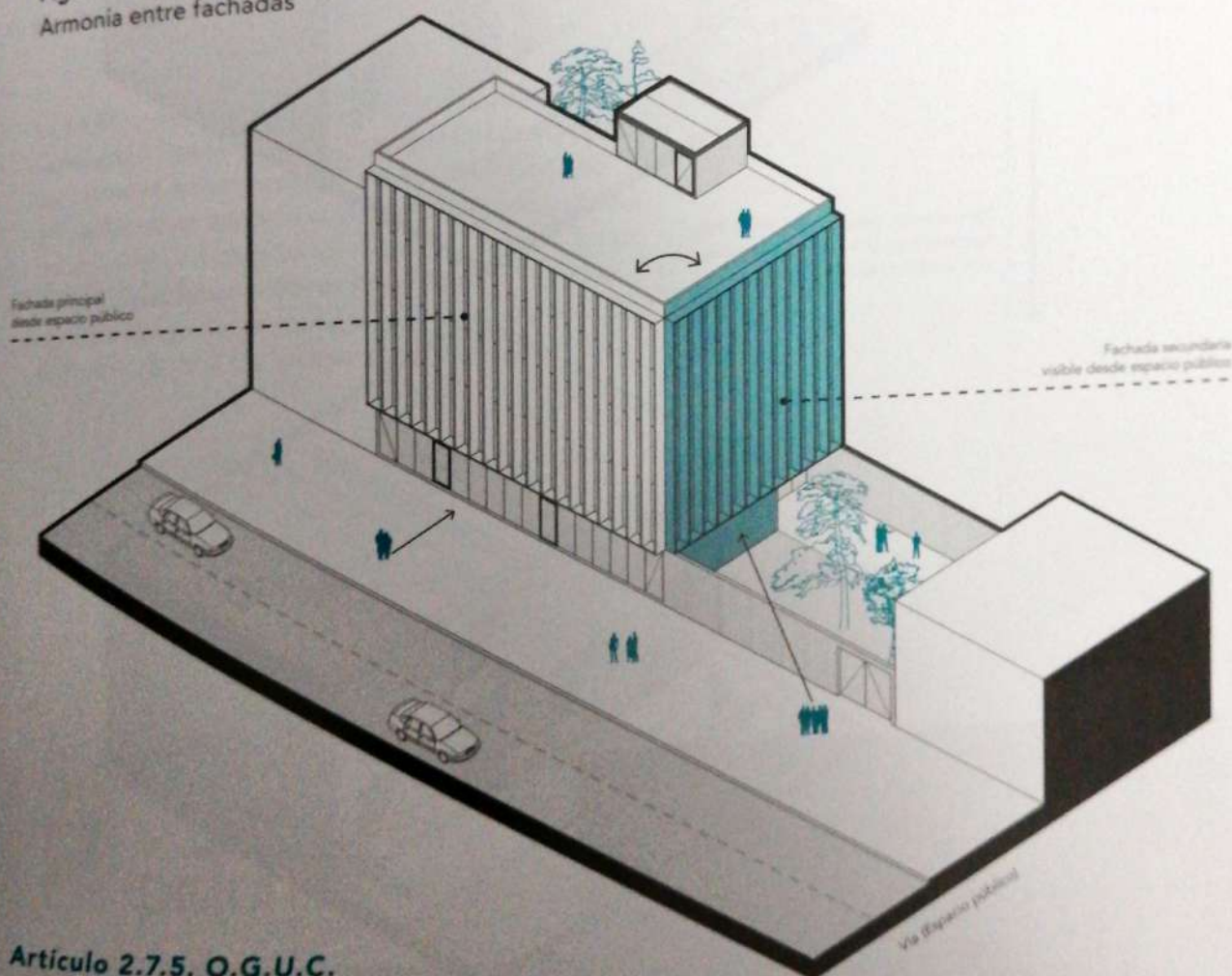
ARMONÍA ENTRE EDIFICACIONES

Artículo 2.7.4. O.G.U.C.

Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal [Figura 6].^[6]

Figura 6:
Armonía entre fachadas

Armonía en el lenguaje y diseño arquitectónico
(en este ejemplo para ambas fachadas).



Artículo 2.7.5. O.G.U.C.

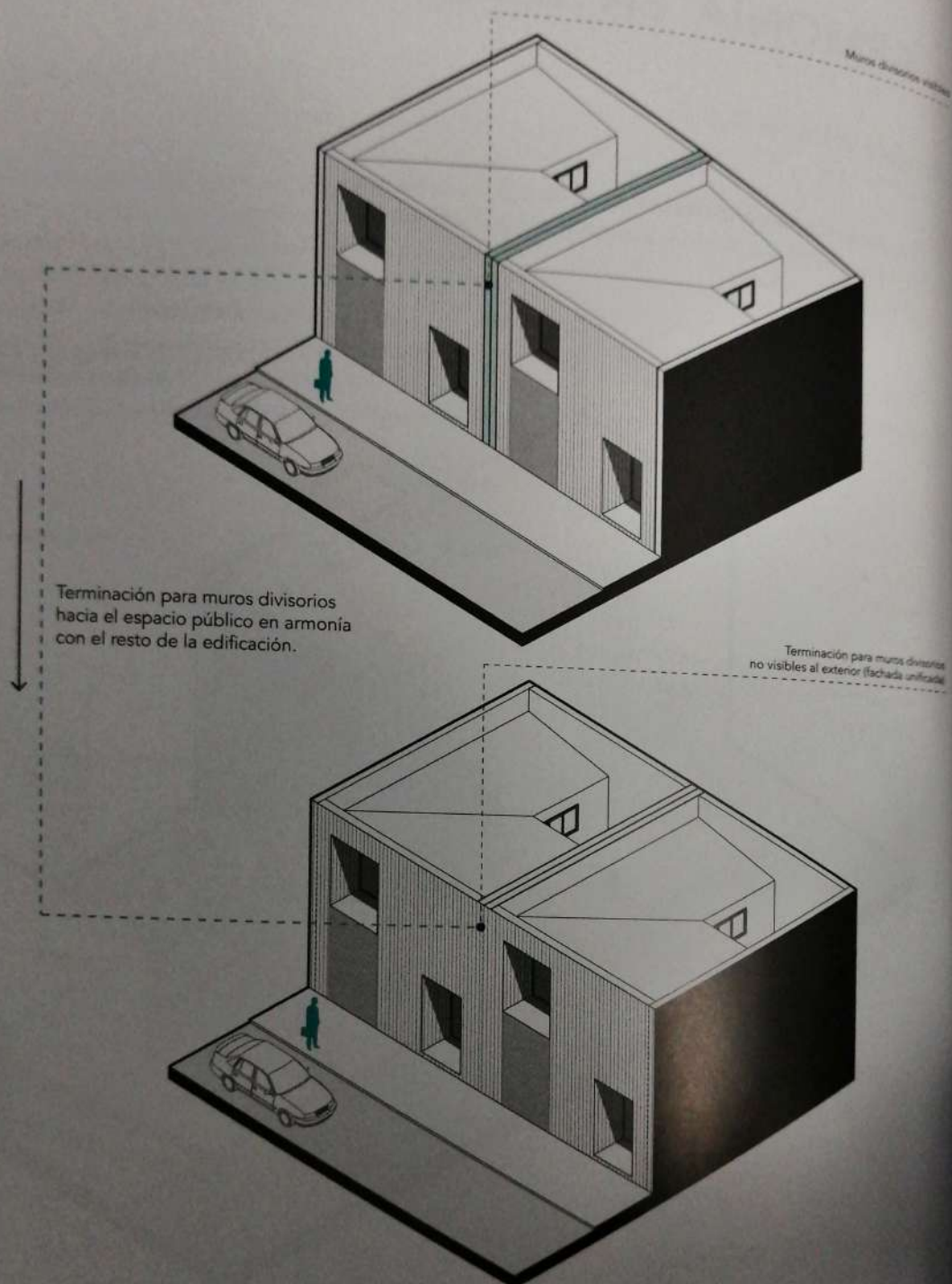
Las partes de un muro divisorio que quedan visibles desde los espacios públicos deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación [Figura 7].^[7]

[6] Artículo 2.7.4. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[7] Artículo 2.7.5. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 7:

Terminación muro divisorio en relación a la edificación



M

Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

Muro divisorio: el que separa dos propiedades distintas.^[8]

[8] Artículo 1.1.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[10] Artículo 2.7.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[9] Artículo 2.7.6. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 2.7.6. O.G.U.C.

Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado al descubierto, siempre que, como medida de ornato lo ordene la autoridad local.^[9]

Artículo 2.7.7. O.G.U.C.

La Municipalidad, a través del Plan Regulador Comunal o Seccional, podrá exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, el Director de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, u otros, de dichos portales y de las marquesinas.^[10]



CUBIERTAS Y REVESTIMIENTOS PARA PROYECTOS INDUSTRIALES Y ARQUITECTÓNICOS



PROFILES AISLADOS
POL/PIA



PLANCHAS
SIN AISLACIÓN



PLANCHAS
TRASLUCIDAS



PRODUCTOS
ARQUITECTÓNICOS



ACCESORIOS DE
INSTALACIÓN

Artículo 2.7.8. O.G.U.C.

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

En el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plano Seccional a que se refiere este artículo podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional [Figura 8].^[11]

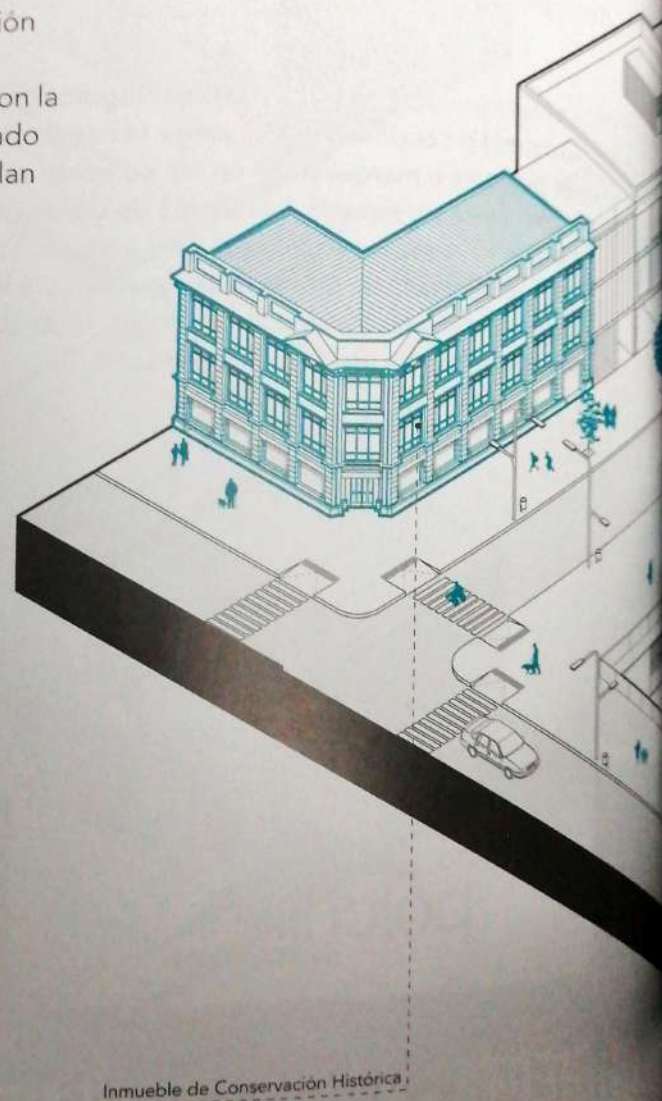
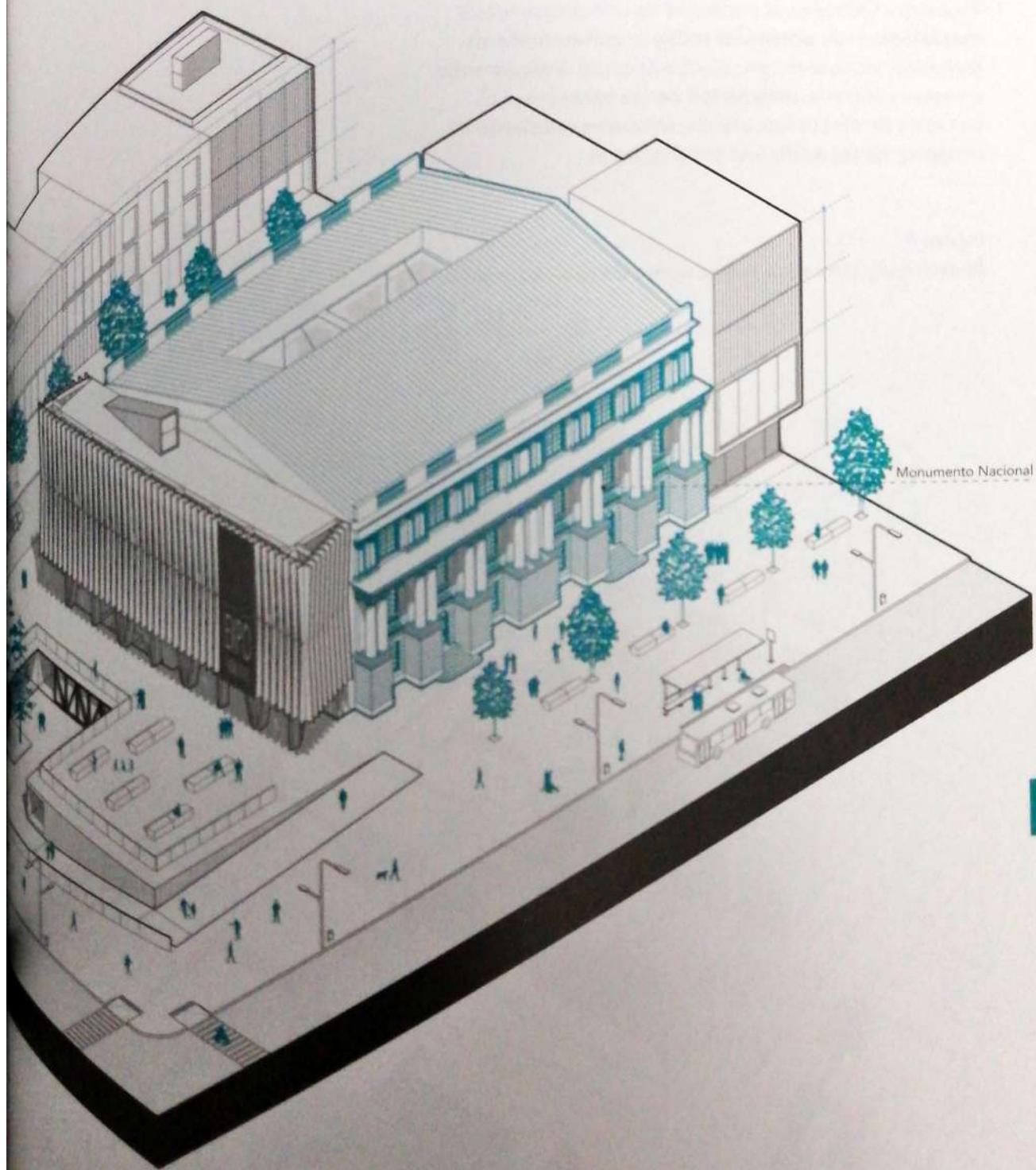


Figura 8:

Proyectos ligados a Monumentos Nacionales o inmuebles de conservación histórica

[11] Artículo 2.7.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

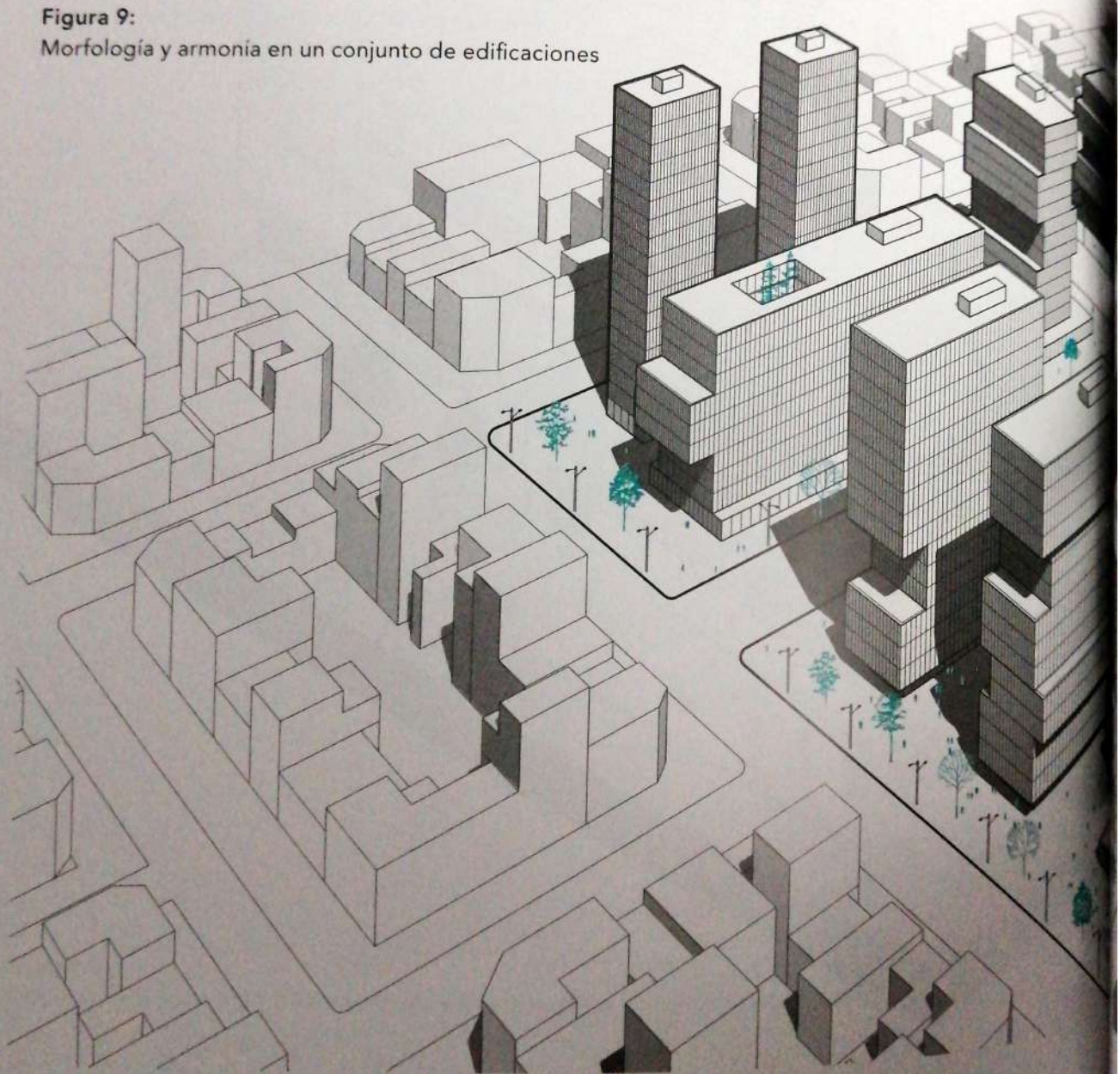


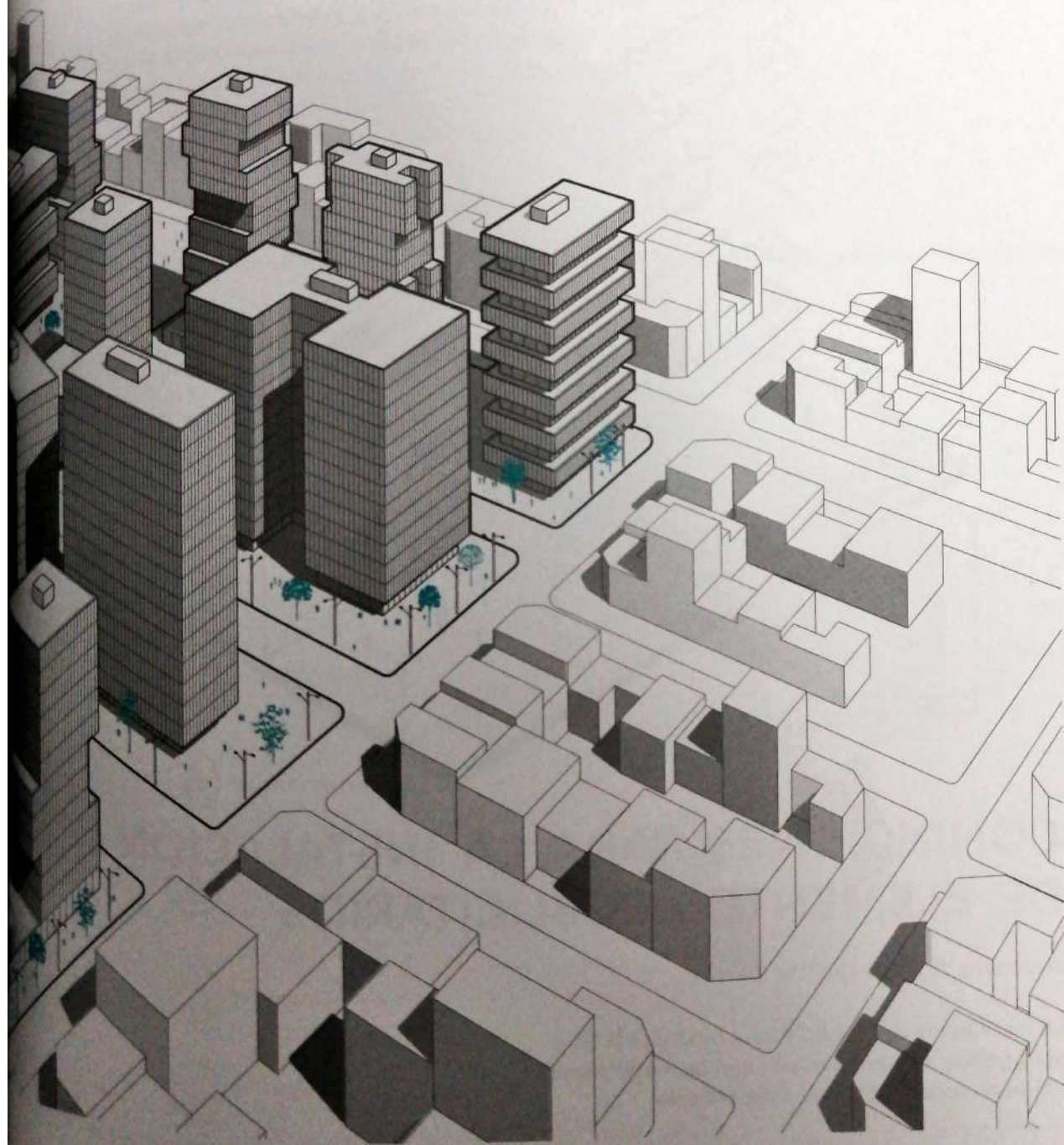
M

Artículo 2.7.9. O.G.U.C.

Los Municipios, a través de **Planos Seccionales**, podrán **establecer como obligatorio** para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un **sector, plaza, calle o avenida**, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada **morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas**, incluyendo disposiciones sobre la **altura total** de éstas y sobre la **correlación de los pisos** entre sí, con el fin de obtener un **efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones** [Figura 9].

Figura 9:
Morfología y armonía en un conjunto de edificaciones



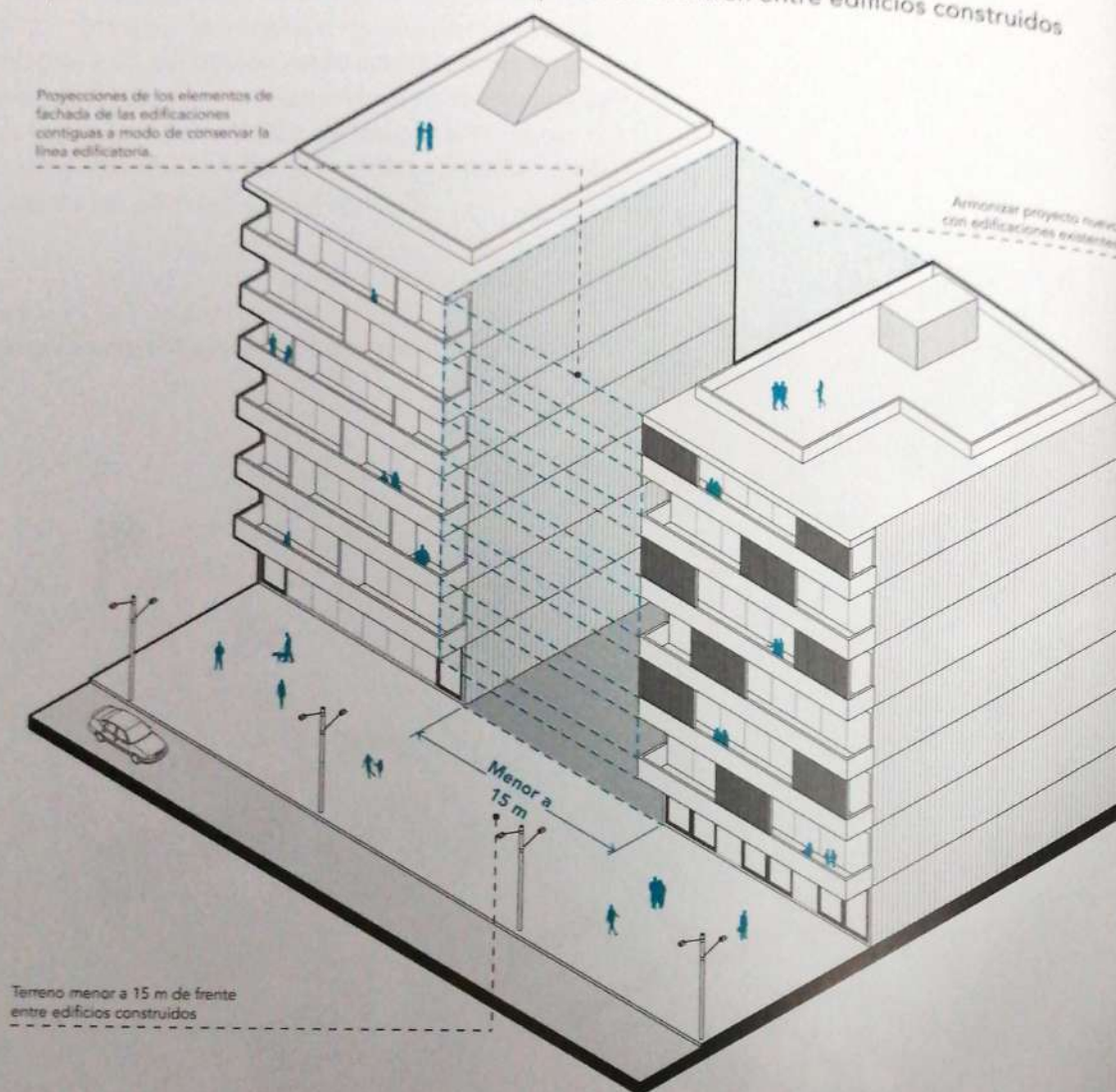


M

Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio [Figura 10].^[12]

Figura 10:

Armonía para terrenos menores a 15 m de frente que se encuentren entre edificios construidos



M

CONDICIONES PARA LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Artículo 2.7.10. O.G.U.C.

La instalación de publicidad u oída desde la vía pública, deberá cumplir con las condiciones mínimas que determina este artículo.

[12] Artículo 2.7.9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

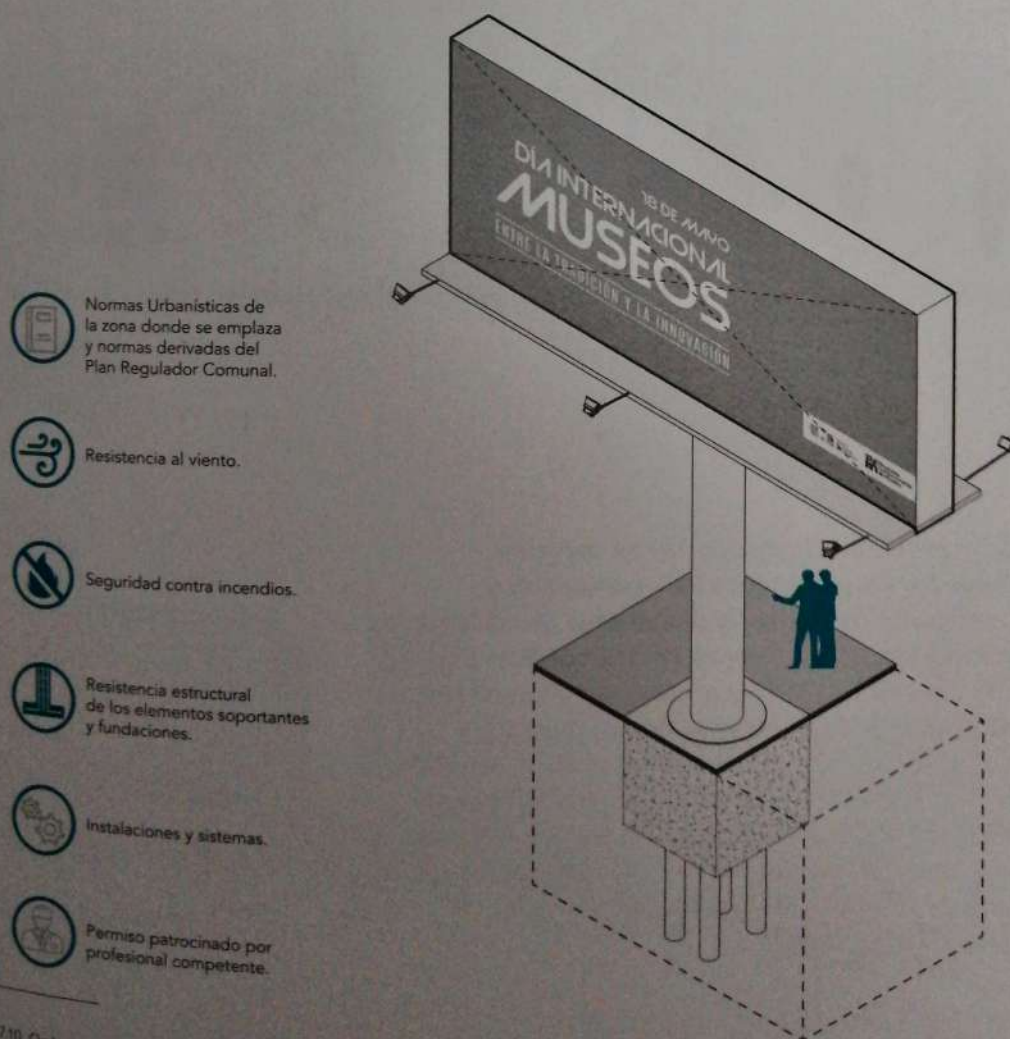
La Municipalidad a través del Plan Regulador Comunal o el Plan Seccional, podrá establecer mayores restricciones que las contempladas en el presente artículo.^[13]

Toda instalación de publicidad, deberá cumplir con las siguientes exigencias mínimas:

- Cumplir con las **normas urbanísticas** de la zona en que se emplace.^[14]
- Cumplir con las normas relativas a **seguridad, resistencia y estabilidad**, considerando factores tales como **seguridad contra incendio, resistencia al viento, resistencia de la estructura de los elementos soportantes y sus fundaciones, comportamiento de materiales, normas de instalaciones y sistemas**, lo cual será informado y suscrito por un profesional competente al momento de solicitar el respectivo permiso [Figura 11].^[13]

Figura 11:

Cumplimiento de normas urbanísticas, de seguridad, resistencia y estabilidad para instalaciones publicitarias



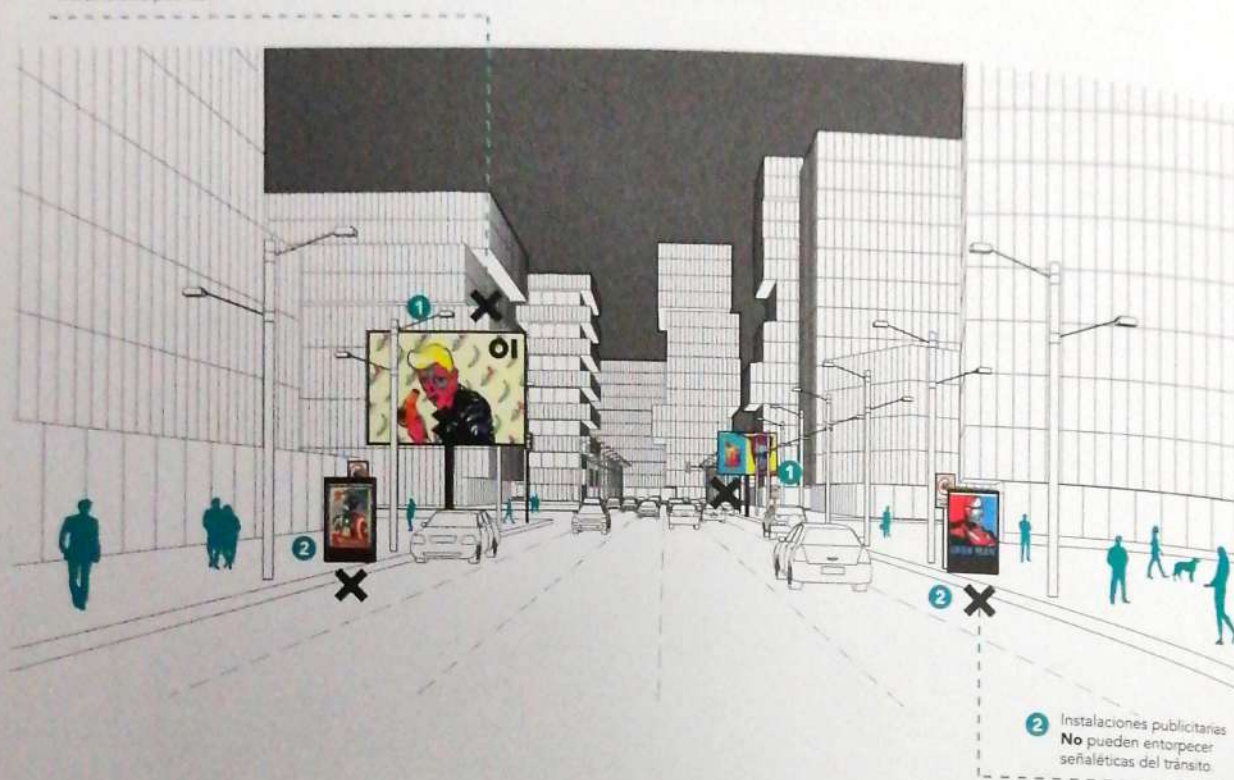
[13] Artículo 2.7.10, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

c) La instalación de publicidad no podrá dificultar la percepción de señalizaciones del tránsito ni entorpecer el alumbrado público [Figura 12].^[14]

Figura 12:

Instalaciones publicitarias no podrán entorpecer señalizaciones del tránsito ni alumbrado público

1 Instalaciones publicitarias
No pueden entorpecer el alumbrado público.



2 Instalaciones publicitarias
No pueden entorpecer señalizaciones del tránsito.

M

d) Se **prohíbe** ubicar soportes de **carteles publicitarios** en **Parques Intercomunales y Comunales** existentes o declarados de utilidad pública, en **plazas y áreas verdes públicas** [Figura 13]. Sólo se podrán ubicar soportes de **carteles publicitarios** en el espacio de uso público destinado a vialidad si expresamente lo permite el **Plan Regulador Comunal** o el **Plan Seccional** [Figura 14]. Dichos instrumentos de planificación territorial podrán prohibir la instalación de este tipo de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.^[15]

[14] Artículo 2.7.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[15] Artículo 2.7.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 13:
Carteles publicitarios prohibidos en Parques Intercomunales y Comunes

Prohibido ubicar soportes de
carteles publicitarios en parques
comunales, intercomunales, plazas
y áreas verdes públicas.

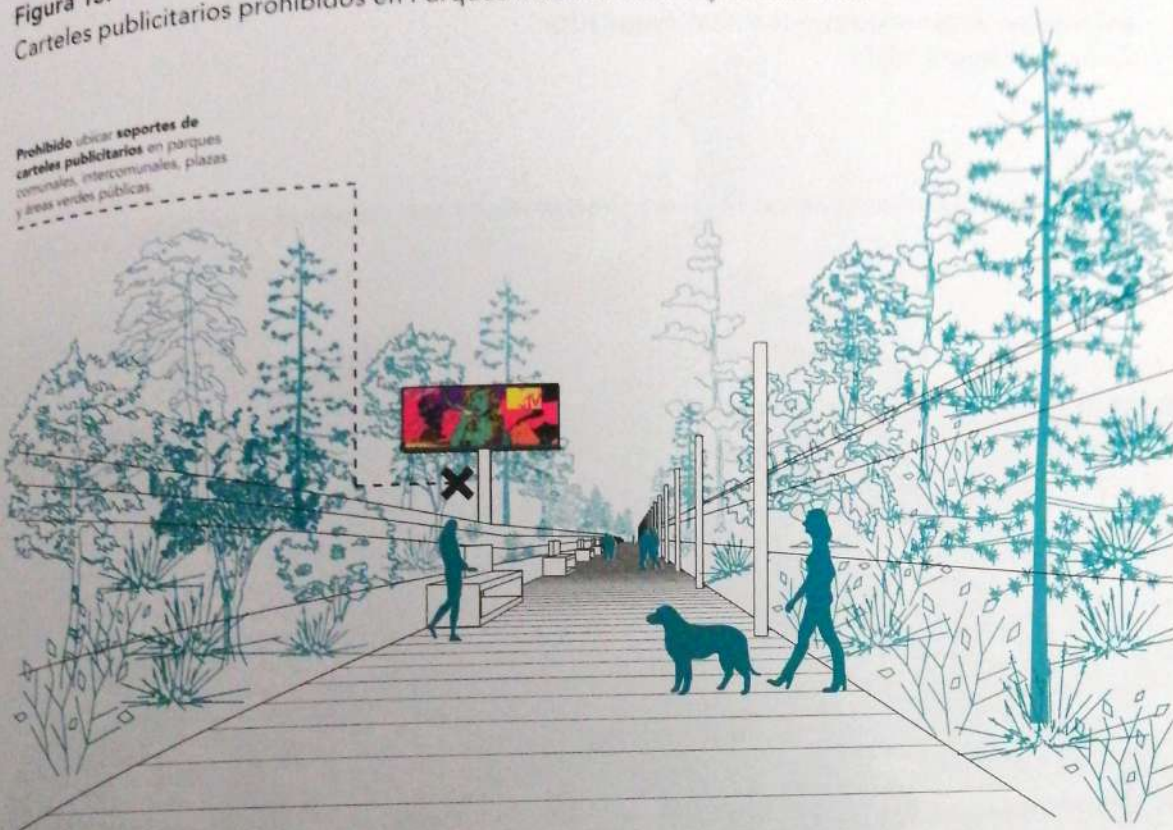
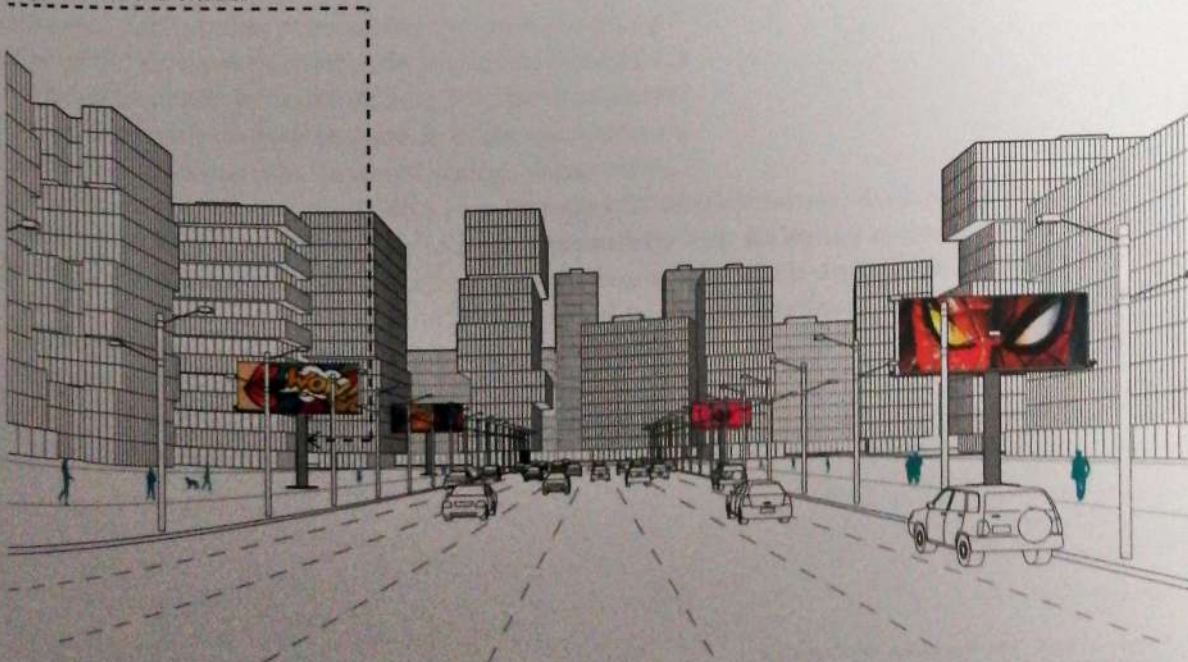


Figura 14:
Carteles publicitarios podrán instalarse en vías del espacio público sólo si lo permite el P.R.C. o Seccional

Se podrán ubicar soportes de
carteles publicitarios en espacios
de uso público destinados a vialidad
si lo permite el P.R.C. o Plan Seccional.



e) Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas determinadas por el Plan Regulador Comunal [Figura 15].^[16]

Figura 15:

Avisos luminosos fijos o intermitentes no podrán instalarse en zonas residenciales determinadas por el P.R.C.



M

f) La instalación de un elemento publicitario **no podrá bloquear los vanos de una edificación ni las salidas de escape o rescate, o entorpecer los dispositivos de combate contra el fuego** [Figura 16].^[17]

[16] Artículo 2.7.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[17] Artículo 2.7.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 16:
Los Elementos no podrán bloquear los vanos ni salidas de escape



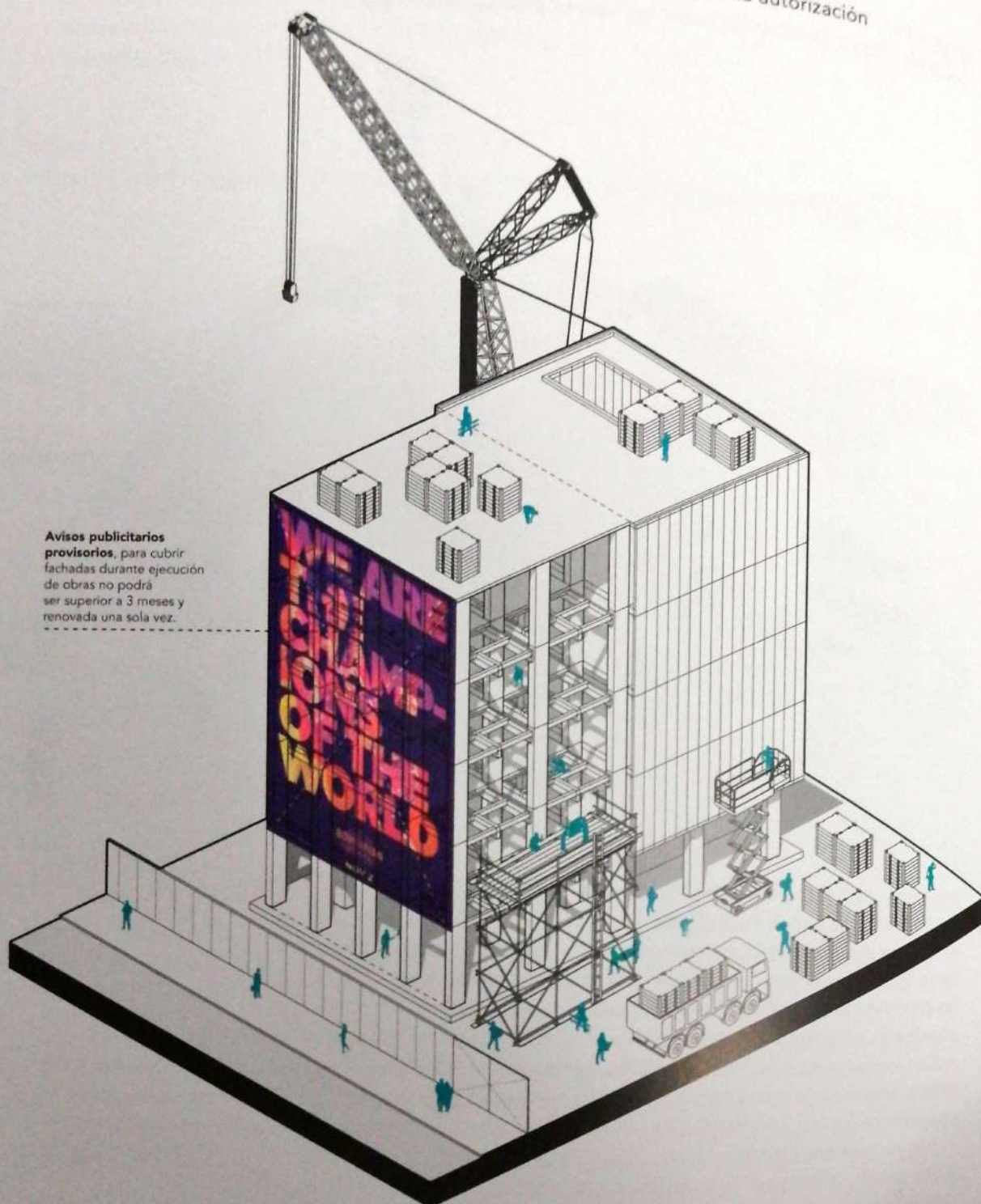
Los avisos publicitarios provisionales que se instalen con el propósito de cubrir fachadas de las edificaciones para ejecución de obras de construcción, sólo podrán autorizarse por un período que no exceda el de ejecución de las obras de construcción, reconstrucción, reparación, alteración, ampliación, demolición y mantención que se realicen en el predio, el cual no podrá ser superior a 3 meses. Dicha autorización sólo podrá ser renovada por una sola vez por el mismo plazo señalado.^[18]

Los propietarios de las instalaciones de publicidad a que se refiere este artículo, estarán obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y seguridad [Figura 17].^[18]

[18] Artículo 2.7.10. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Figura 17:

Avisos provisorios podrán cubrir fachadas en obras de construcción previa autorización



Avisos publicitarios
provisorios, para cubrir
fachadas durante ejecución
de obras no podrá
ser superior a 3 meses y
renovada una sola vez.

M

Los derechos municipales a cancelar por los **permisos que requieran las instalaciones** a que se refiere este artículo serán los correspondientes a las Obras Provisorias conforme al N° 3 de la tabla contenida en el artículo 130° de la Ley General de

Urbanismo y Construcciones. Para estos efectos el interesado deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales los siguientes documentos [Figura 18]:

Figura 18:

Permiso municipal para la instalación de elementos de propaganda y publicidad



a) Plano que grafique el cumplimiento de las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal. Dicho plano deberá ser suscrito por el propietario del predio donde se efectuará la instalación y por los profesionales competentes. (Art. 2.7.10 OGUC).



b) Informe del profesional competente que indique el cumplimiento de las normas relativas a seguridad, resistencia y estabilidad a que se refiere este artículo. Tratándose de avisos o letreros luminosos que requieran instalación eléctrica, deberán ser certificados por un instalador autorizado por la Superintendencia de Servicios Eléctricos y Combustibles. (Art. 2.7.10 OGUC).



c) Plano de estructura de los soportes firmado por un profesional competente, cuando corresponda. (Art. 2.7.10 OGUC).



d) Presupuesto de las obras. (Art. 2.7.10 OGUC).

Nota: El permiso se tramitará a través de una solicitud de Obra Menor y deberá pagar los Derechos Municipales del 1,0% del presupuesto correspondiente, conforme Artículo 130° (3) L.G.U.C.

Las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble se regirán por las disposiciones que establezca la **Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad [Figura 19]**.

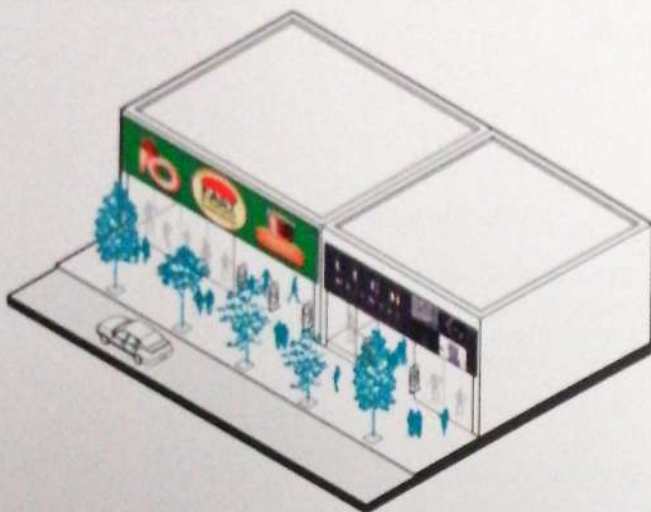
La propaganda y publicidad electoral se regirá por la Ley No 18.700, Orgánica Constitucional Sobre Votaciones Populares y Escrutinios.¹¹⁹

¹¹⁹ Artículo 2.7.10 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

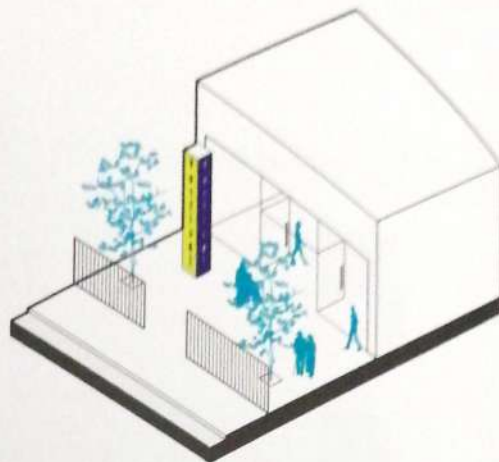
Figura 19:

Tipos de publicidad reguladas por Ordenanza Local de Propaganda y Publicidad

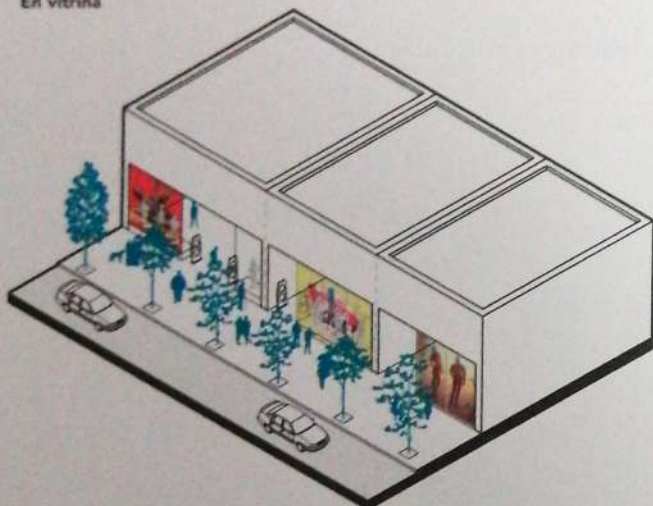
Adosado a la fachada



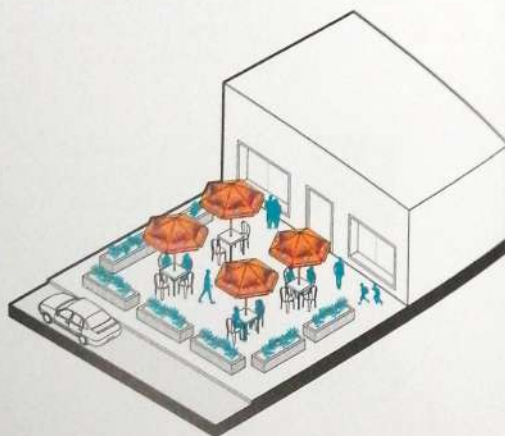
Tótem



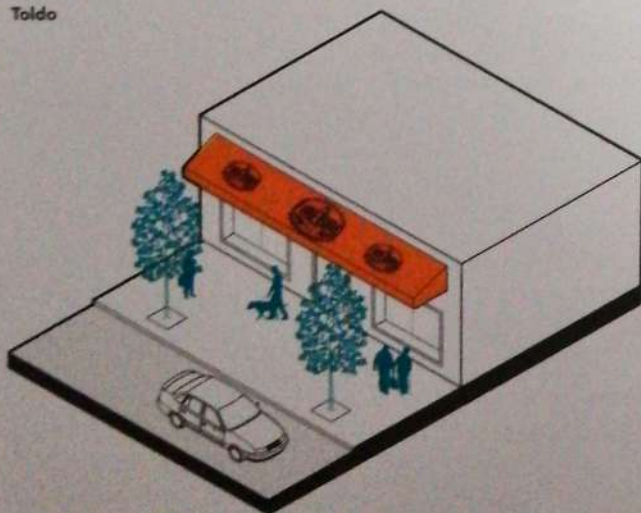
En vitrina



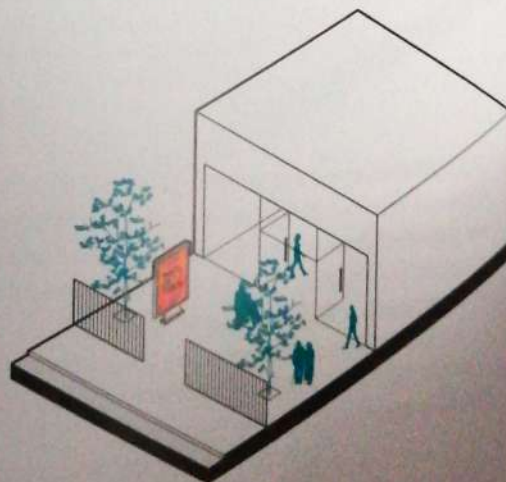
Quitasol



Toldo



Placa paleta



Nota: La instalación de publicidad o propaganda permanente, temporal o ocasional deberá dar cumplimiento con lo estipulado en el artículo 2.7.10 O.G.U.C. y el P.R.C. y su Ordenanza Local, en relación a los tipos, superficie de publicidad, dimensiones, características, ubicación dentro del predio, altura máxima permitida, distanciamiento a deslindes y a línea oficial, mantención, autorizaciones y permisos, entre otros.

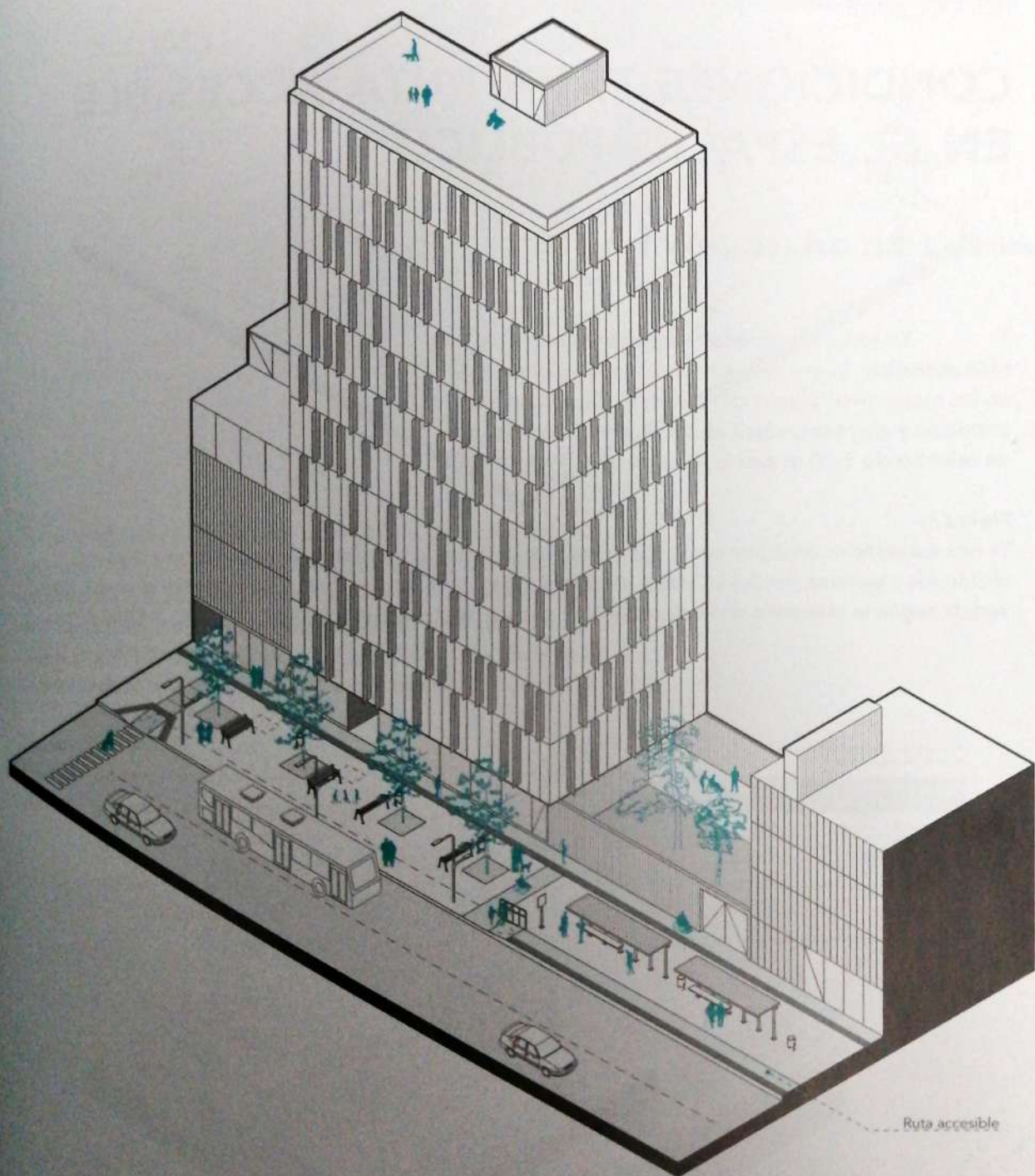
M

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

N ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

ARTÍCULOS: 2.2.8 / 4.1.7 O.G.U.C.
DDU 54 / DDU 115 / DDU 137 / DDU 176 / DDU 351
DDU-ESP 36 - 2007

- ① **Accesibilidad universal:**
La condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].
- ② **Diseño universal:**
La actividad por la que se conciben o proyectan, desde el origen, entornos, procesos, bienes, productos, servicios, objetos, instrumentos, dispositivos o herramientas de forma que puedan ser utilizados por todas las personas o en su mayor extensión posible [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].
- ③ **Persona con discapacidad:**
Es aquella que, teniendo una o más deficiencias físicas, mentales, sea por causa psíquica o intelectual, o sensoriales, de carácter temporal o permanente, al interactuar con diversas barreras presentes en el entorno, ve impedida o restringida su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].
- ④ **Ruta accesible**
Parte de una vereda o de una circulación peatonal, de ancho continuo, apta para cualquier persona, con pavimento estable, sin elementos sueltos, de superficie homogénea, antideslizante en seco y en mojado, libre de obstáculos, gradas o cualquier barrera que dificulte el desplazamiento y percepción de su recorrido. [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].
- ⑤ **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA):**
Símbolo gráfico conforme a la NCh 3180, con silla de ruedas en blanco sobre un fondo azul, Pantone 294C [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].
- ⑥ **Vía de evacuación:**
Circulación horizontal, inclinada o 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 [Art. 1.1.2 O.G.U.C.].



N

Con el objeto de asegurar el uso, permanencia y desplazamiento de todas las personas en forma autónoma y sin dificultad, incluidas las personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida, los nuevos espacios públicos y aquellos existentes que se remodelen, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:[1]

CONDICIONES PARA RUTA ACCESIBLE EN EL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 1)

1. En todas las veredas se deberá consultar una **ruta accesible**, la que deberá identificarse y graficarse en los respectivos planos del proyecto. Su ancho será **continuo y corresponderá al ancho de la vereda**, con un mínimo de 1,20 m por 2,10 m de alto [Figura 1].

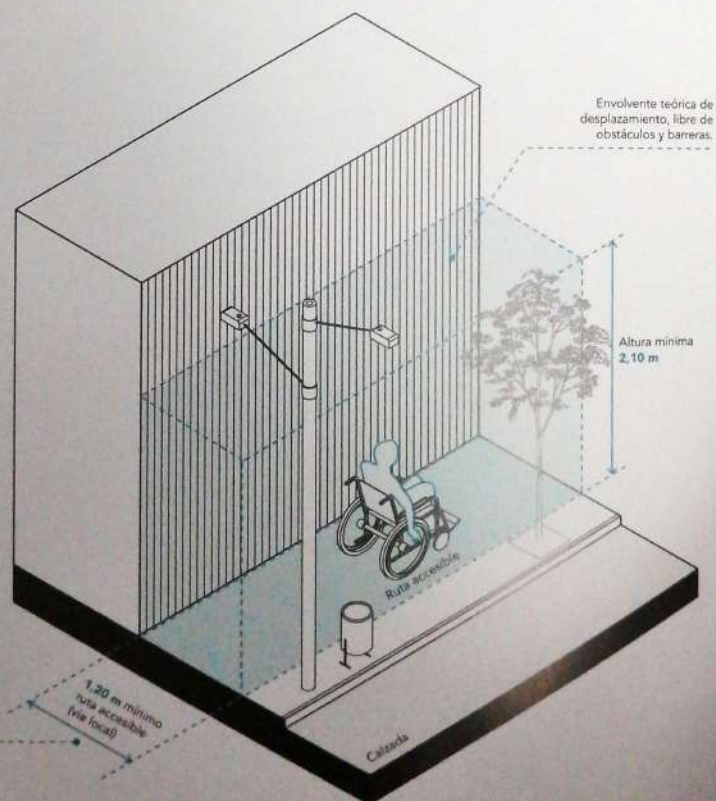
Figura 1:

La ruta accesible se configura como una envolvente teórica de desplazamiento continuo y libre de obstáculos y barreras. Tendrá un **ancho mínimo 1,20 m.** para una vía local o **equivalente al ancho de la vereda según la categoría de la vía en que se encuentre**, tabla Artículo 3.2.5 O.G.U.C. – DDU 351.

Cuadro N°3
Ancho mínimo de la ruta accesible según
ancho de vereda (DDU 351)

Categoría Vía	Vereda (ancho mínimo)	Ruta accesible (ancho mínimo)
Expresa	2,0 m.	2,0 m.
Troncal	2,0 m.	2,0 m.
Colectora	2,0 m.	2,0 m.
Servicio	2,0 m.	2,0 m.
Local	1,2 m.	1,2 m.

Ancho mínimo de la vereda según categoría
de vía (Art. 3.2.5 O.G.U.C. - DDU 351)

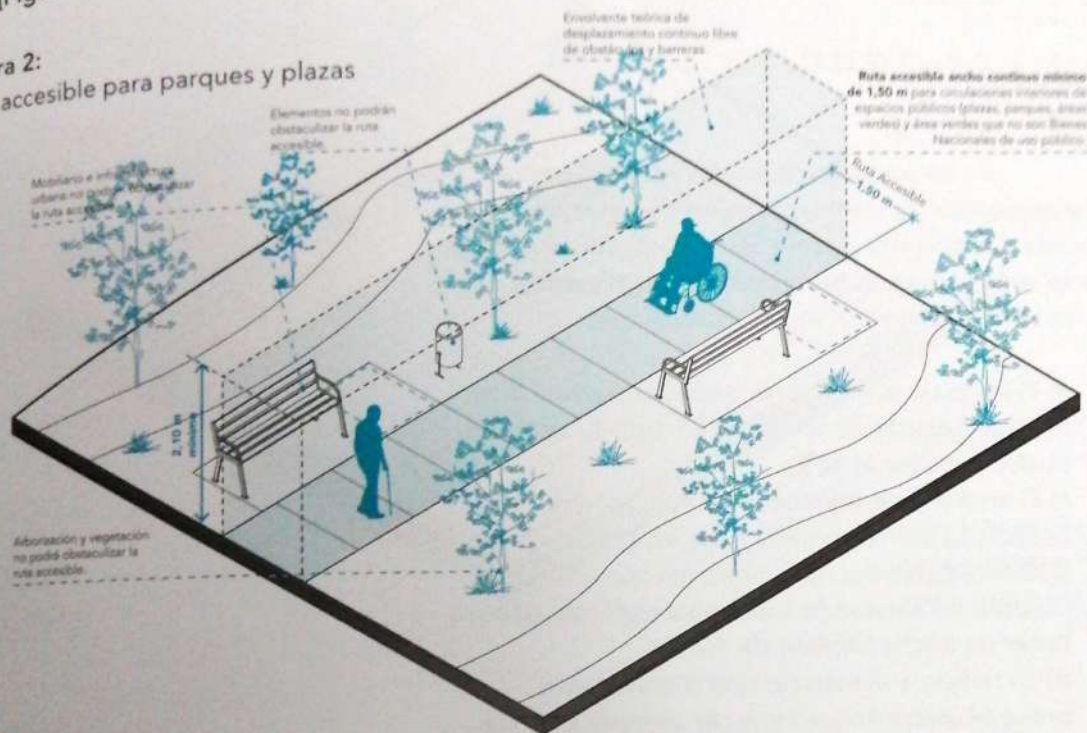


[1] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

[2] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

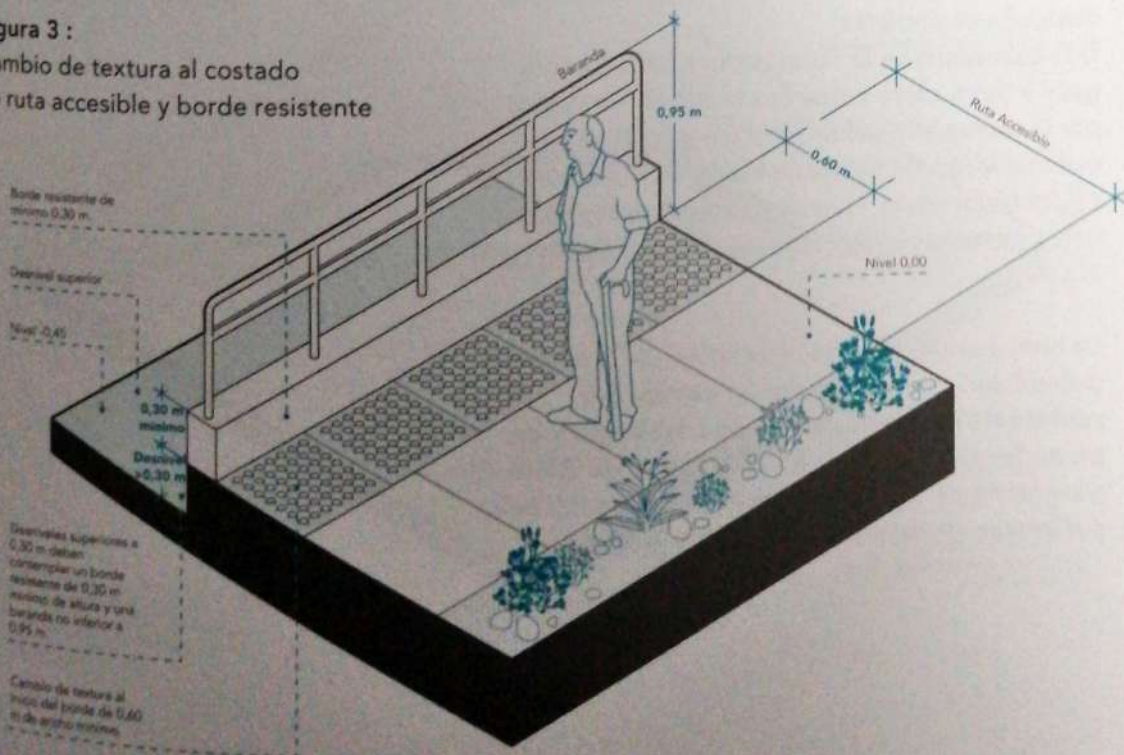
En las circulaciones peatonales al interior de espacios públicos, tales como plazas, parques, la ruta accesible tendrá un ancho continuo mínimo de 1,5 m por 2,10 de alto [Figura 2].

Figura 2:
Ruta accesible para parques y plazas



En los costados de una ruta accesible o una circulación peatonal, rampa o terraza no podrán existir desniveles superiores a 0,30 m sin estar debidamente protegidos por barandas y un borde resistente de una altura no inferior a 0,30 m, antecedido de un cambio de textura en el pavimento a 0,60 m del inicio del borde [Figura 3].^[2]

Figura 3 :
Cambio de textura al costado
de ruta accesible y borde resistente



N

PASOS Y CRUCES PEATONALES

Artículo 2.2.8. O.G.U.C.

2. En los **pasos para peatones**, así como en los **cruces de vías no demarcados**, el **desnivel entre la vereda y la calzada** deberá ser salvado con un **rebaje de la vereda mediante rampas antideslizantes**, y cumpliendo las siguientes especificaciones:

- a) El largo de la **rampa no podrá superar 1,5 m**;
- b) La **pendiente de la rampa** en todo su largo **no podrá exceder el 12%**;
- c) El **ancho libre mínimo de la rampa** será continuo y corresponderá al de las **líneas demarcadoras** del paso peatonal que enfrenta. **Cuando no existan líneas demarcadoras, deberá tener un ancho mínimo de 1,2 m**;
- d) La rampa, y el espacio que la antecede y precede; deberán permanecer siempre libre de obstáculos;
- e) La **pendiente transversal de la rampa no será superior al 2%**. No se requerirá de esta pendiente si la rampa se encuentra confinada por mobiliario urbano y/o por elementos verticales tales como árboles, postes de alumbrado público, telefonía, señales de tránsito, cámaras de vigilancia u otros dispositivos similares;
- f) El encuentro de la rampa con la calzada será igual a 0 cm, salvo casos fundados en los cuales por la topografía del terreno y/o para facilitar el escurrimiento de las aguas lluvia, dicho encuentro podrá tener hasta 1 cm de desnivel, presentando éste una terminación redondeada o roma, libre de aristas.

N

La rampa antideslizante, en el nivel de la vereda, deberá ser antecedida, por un **pavimento podotáctil de alerta, adosado a la rampa y de un ancho mínimo de 0,4 m y máximo de 0,8 m**. El pavimento de alerta no podrá ser instalado como pavimento de la rampa; [Figuras 4 & 5]

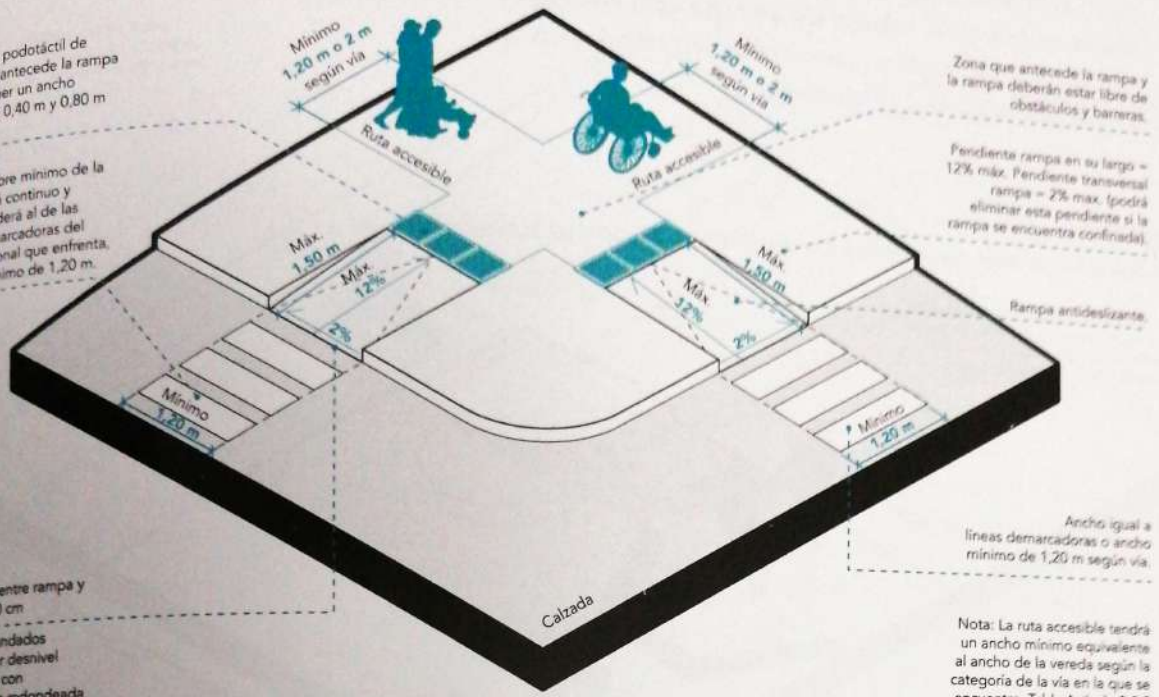
Figura 4:
Pasos y cruces

Pavimento podotáctil de alerta que antecede la rampa deberá tener un ancho mínimo de 0,40 m y 0,80 m máximo.

El ancho libre mínimo de la rampa será continuo y corresponderá al de las líneas demarcadoras del paso peatonal que enfrenta, con un mínimo de 1,20 m.

Encuentro entre rampa y calzada = 0 cm

En casos fundados podrá tener desnivel hasta 1 cm con terminación redondeada o roma, libre de aristas.



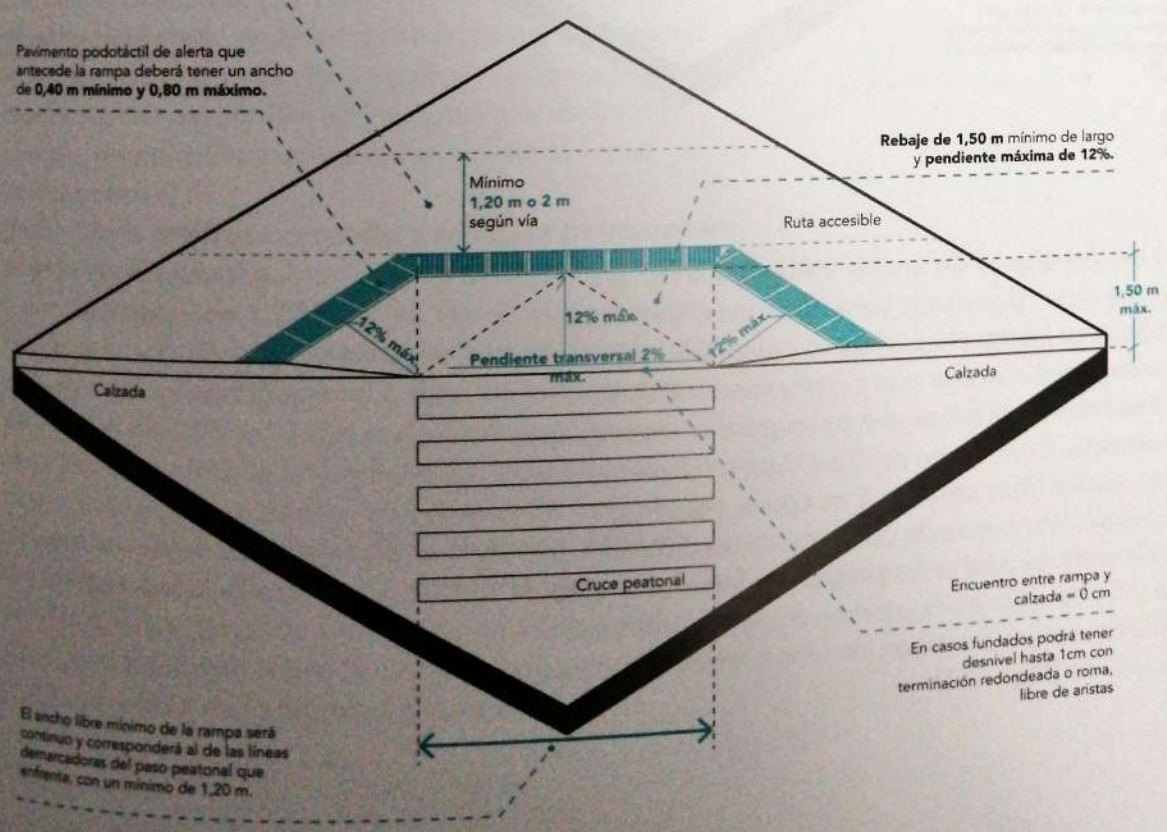
Nota: La ruta accesible tendrá un ancho mínimo equivalente al ancho de la vereda según la categoría de la vía en la que se encuentre, Tabla Artículo 3.2.5 O.G.U.C. - DDU 351.

Figura 5:
Rebajes de veredas en cruces peatonales accesibles (ejemplo modelo de rampa con alas laterales)

Zonas que anteceden las rampas deberán estar libre de obstáculos y barreras.

Pavimento podotáctil de alerta que antecede la rampa deberá tener un ancho de 0,40 m mínimo y 0,80 m máximo.

Rebaje de 1,50 m mínimo de largo y pendiente máxima de 12%.

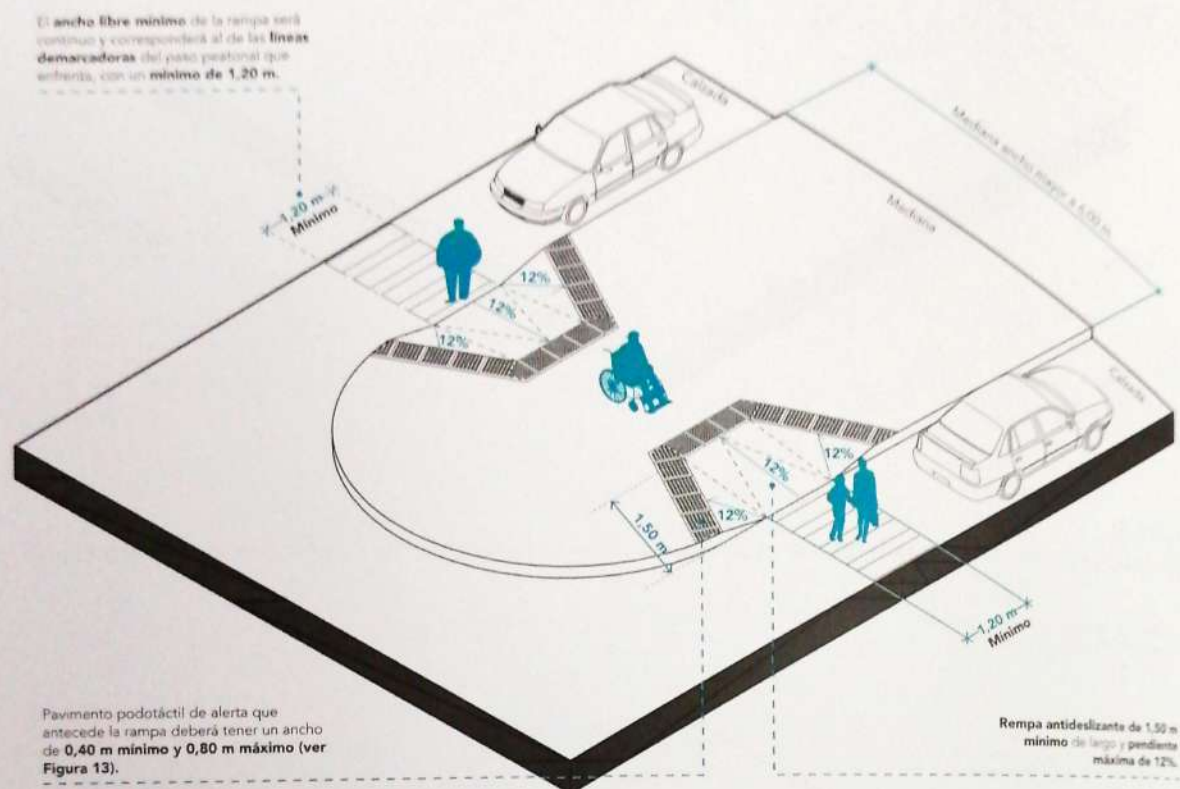


N

g) En las medianas de ancho superior a 6 m, que sean atravesadas por pasos para peatones, deberá implementarse el rebaje de vereda con rampas antideslizantes con las características citadas en las letras precedentes; [Figura 6]

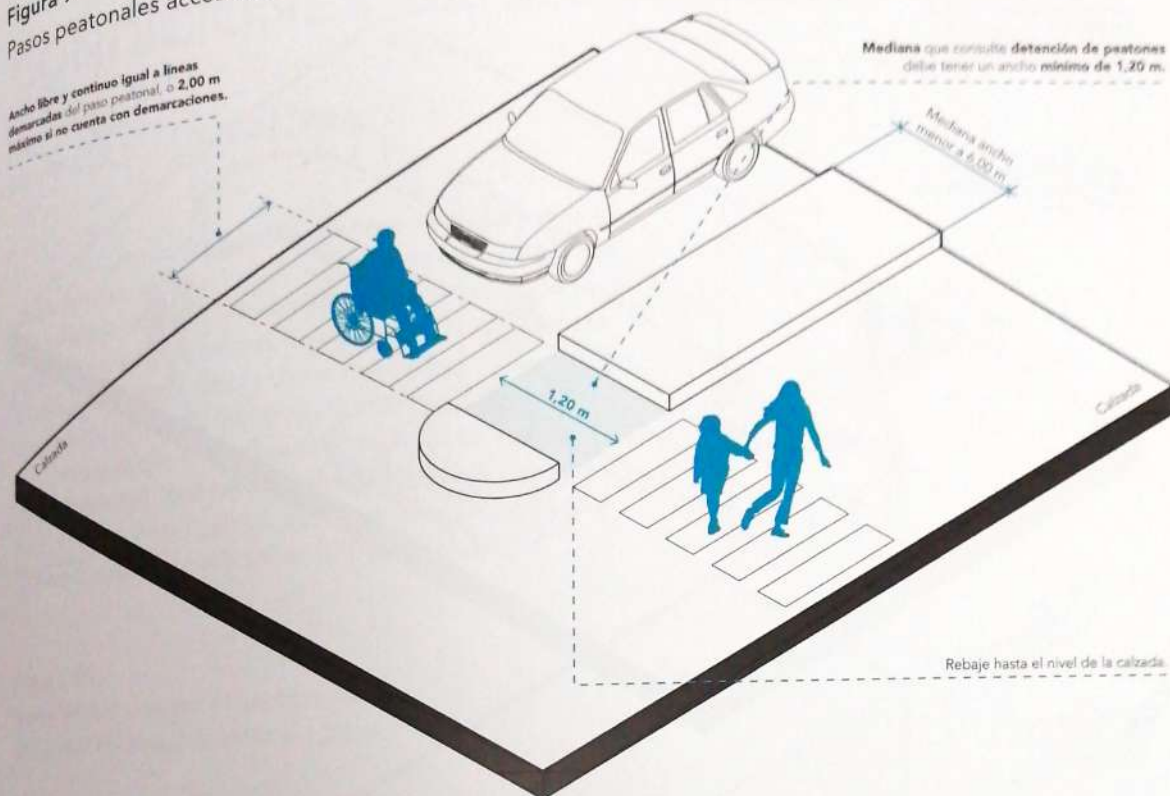
Figura 6:

Pasos peatonales accesibles en medianas de ancho superior a 6 m



h) Las medianas de ancho inferior a 6 m, que sean atravesadas por pasos para peatones, deberán rebajarse hasta el nivel de la calzada con un ancho libre mínimo que corresponderá al de las líneas demarcadoras del paso para peatones que enfrenta. Cuando no existan líneas demarcadoras, ese ancho libre será de 2 m como máximo. Cuando esta mediana consulte detención de peatones, su ancho no podrá ser inferior a 1,20 m a fin de permitir la permanencia de personas en silla de ruedas o coches de niños, entre otros casos posibles; [Figura 7]

Figura 7:
Pasos peatonales accesibles en medianas de ancho inferior a 6 m



- i) Si la mediana de ancho inferior a 6 m consulta circulación peatonal a lo largo de ésta, el cruce con el rebaje señalado en la letra precedente, deberá ser salvado rebajando esa circulación en todo su ancho, mediante rampas antideslizantes, las que deberán cumplir las especificaciones antes señaladas que correspondan;
- j) Cuando la **mediana consulte paso para peatones en el sentido longitudinal** de ésta, su **ancho libre mínimo y continuo será de 1,20 m**. Si los bordes laterales de dicho paso estuvieren a **menos de 1 m de la calzada**, deberán consultar **rejas u otro tipo de barrera cuya altura sea de 0,95 m**. Dicho paso podrá ser a nivel de la calzada o a nivel de la mediana. En este último caso, el desnivel que se produzca con la calzada adyacente **deberá ser salvado rebajando la mediana a través de rampas antideslizantes**. En ambos lados de la mediana, el ancho de las líneas demarcadoras del paso para peatones sobre la calzada determinará el largo del rebaje de la mediana [Figura 8 & 9].^[3]

Figura 8:

Medianas de ancho inferior a 6 m con paso de peatones en sentido longitudinal

Si el **borde lateral** del paso está a una distancia **menor a 1 m de la calzada**, deberá incluirse una **barrera o reja de 0,95 m de altura**.

Ancho libre igual a las líneas demarcadas del paso peatonal, o **2,00 m máximo** si no cuenta con demarcaciones.

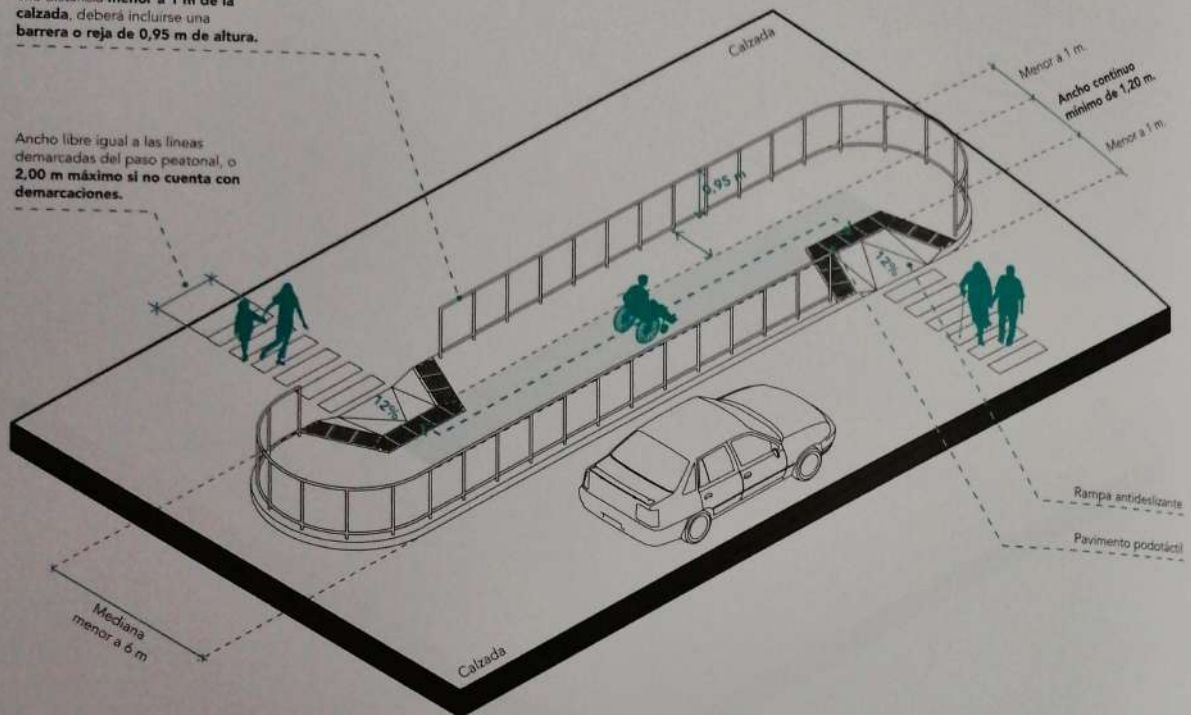
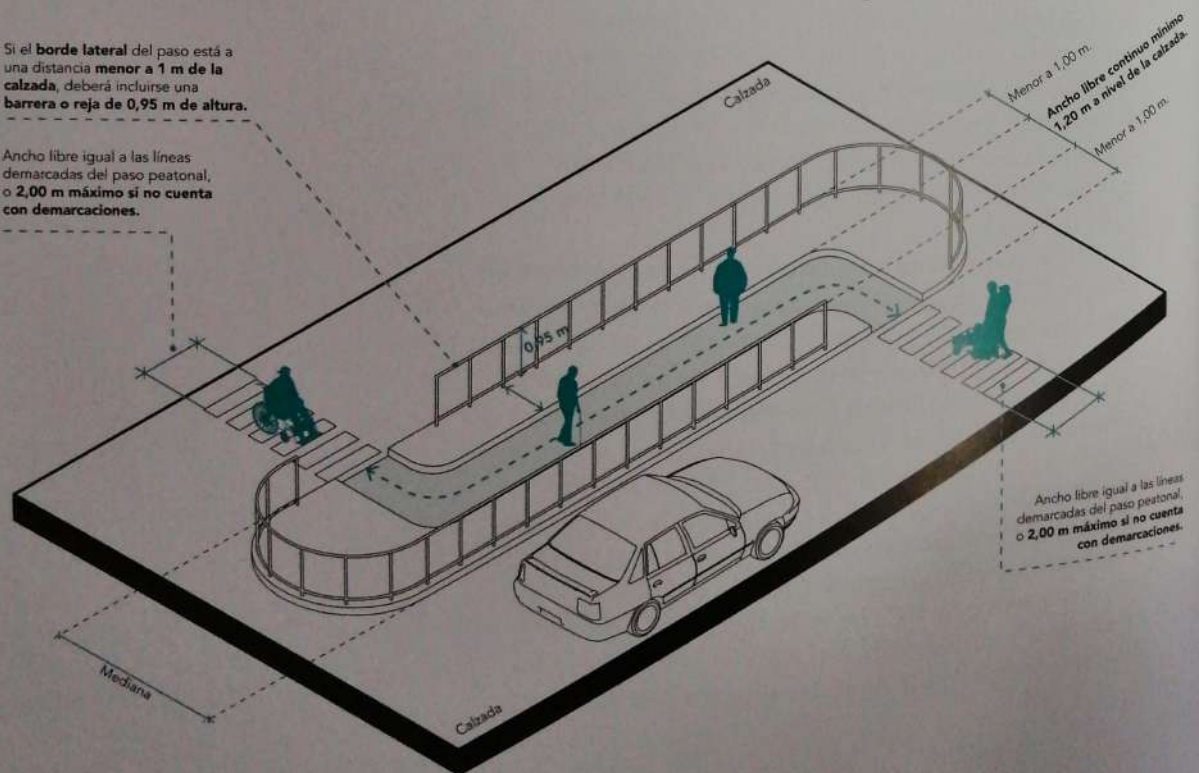


Figura 9:

Medianas de ancho inferior a 6 m con paso de peatones en sentido longitudinal a nivel de calzada

Si el **borde lateral** del paso está a una distancia **menor a 1 m de la calzada**, deberá incluirse una **barrera o reja de 0,95 m de altura**.

Ancho libre igual a las líneas demarcadas del paso peatonal, o **2,00 m máximo** si no cuenta con demarcaciones.



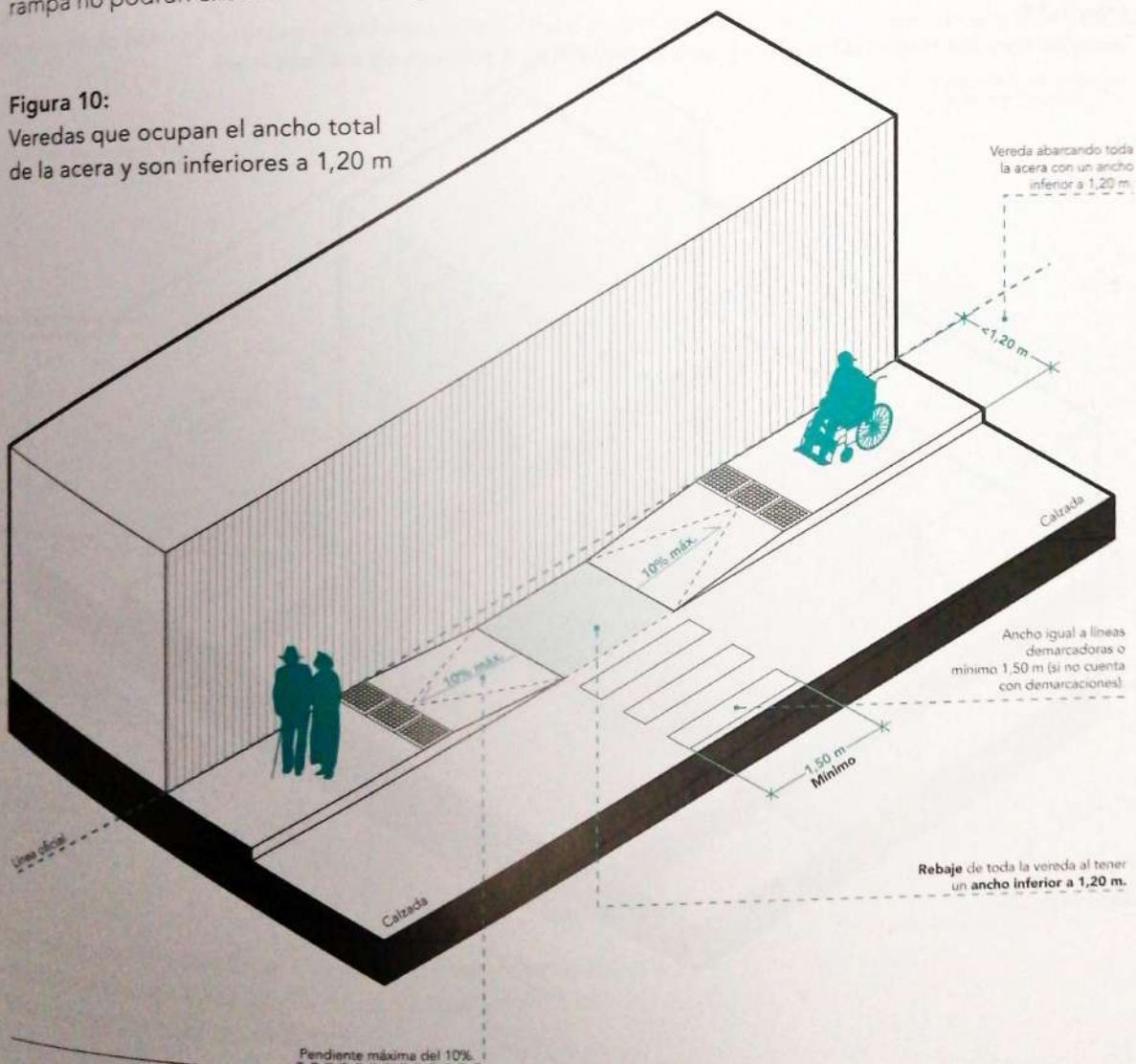
CONDICIONES DE LA VEREDA

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 3)

3. Cuando la vereda abarque toda la acera y su ancho sea inferior a 1,2 m, el desnivel entre ésta y la calzada deberá ser salvado rebajando toda la vereda mediante rampas hasta alcanzar el nivel de la calzada, manteniendo dicho nivel con un largo que corresponderá al de las líneas demarcadoras del paso peatonal que enfrenta. Cuando no existan líneas demarcadoras, ese largo deberá tener un mínimo de 1,5 m. En este caso las pendientes otorgadas a la rampa no podrán exceder el 10% [Figura 10].^[4]

Figura 10:

Veredas que ocupan el ancho total de la acera y son inferiores a 1,20 m



[4] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

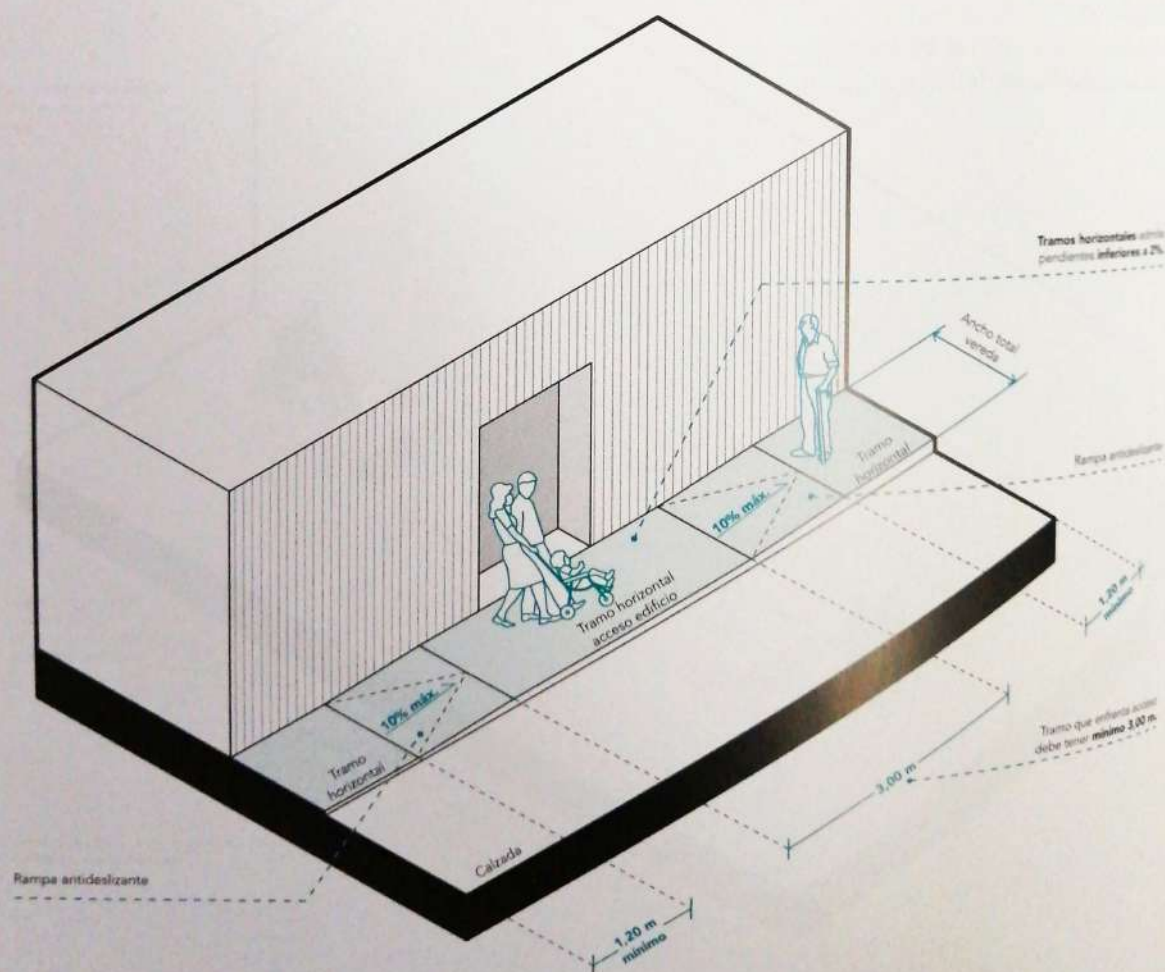
Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 4)

4. Cuando en una misma vereda existan diferentes niveles, la transición entre éstos se podrá solucionar por medio de rampas, ocupando todo el ancho de la vereda preferentemente. En este caso las pendientes otorgadas a la rampa **no podrán exceder el 10%.**

El tramo de vereda entre desniveles no podrá tener un largo inferior a 1,20 m, salvo que éste enfrente el acceso de alguno de los edificios a los que se refiere el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza, en cuyo caso su largo corresponderá al del **acceso del edificio que enfrenta, con un mínimo de 3 metros** [Figura 11].^[5]

Figura 11:

Veredas con desniveles diferentes y que se enfrenten a accesos de edificaciones



[5] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

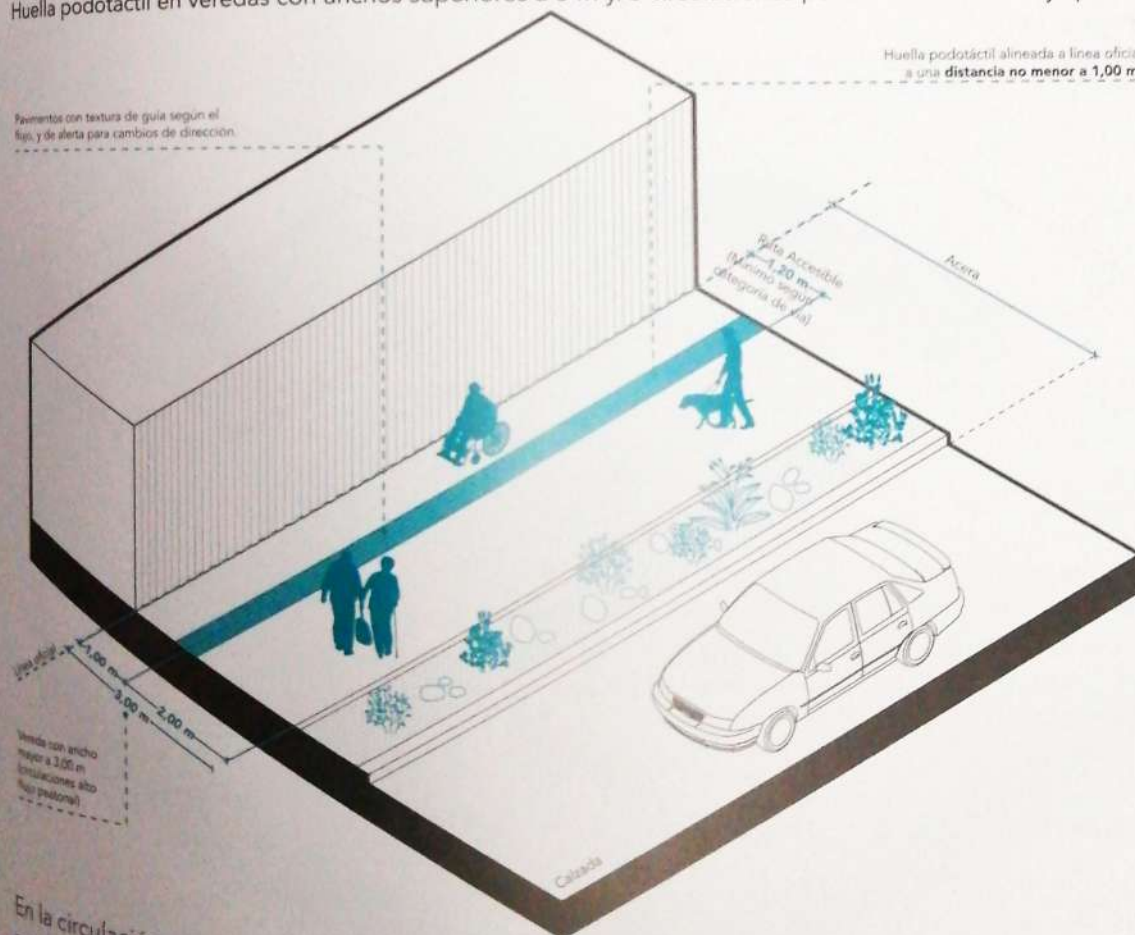
Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 5)

5. Sólo en las veredas y circulaciones peatonales que contemplen altos flujos peatonales y/o cuyas dimensiones superen los 3 m de ancho, se consultará una huella podotáctil, compuesta por pavimentos con textura de guía y de alerta.

La huella podotáctil irá instalada en la parte considerada ruta accesible en las veredas y circulaciones peatonales, alineada preferentemente a la línea oficial, o la línea de fachadas que enfrentan la respectiva vía, a una distancia no menor a 1 m de esa línea medidos desde el eje de esa huella. Cuando se consulte alineada con la solera, la distancia al eje de la huella no podrá ser inferior a 2 m [Figura 12].

Figura 12:

Huella podotáctil en veredas con anchos superiores a 3 m y/o circulaciones peatonales de alto flujo peatonal



N

En la circulación peatonal al interior de espacios públicos se dispondrá alineada con la solerilla que confina el pavimento de esa circulación.^[6]

El Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

PAVIMENTOS

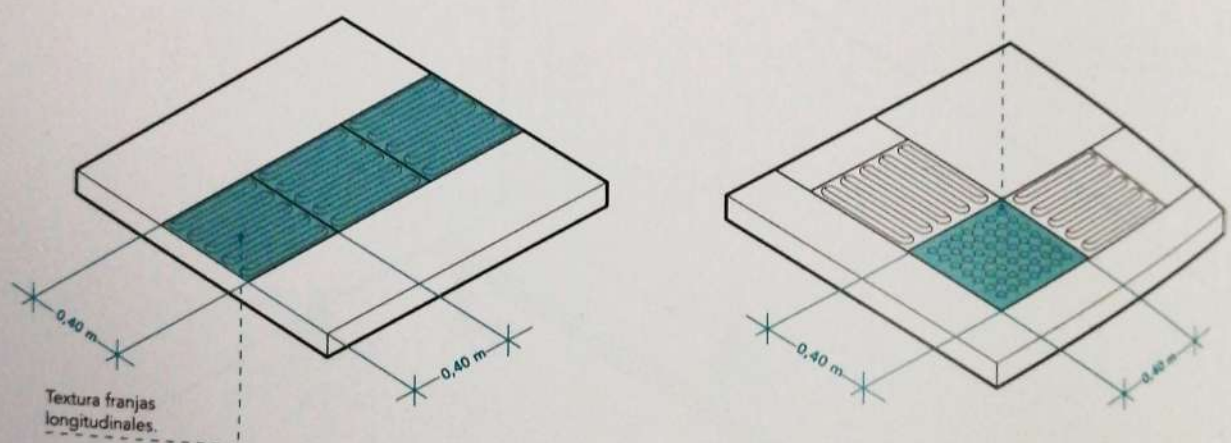
Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 6)

6. El pavimento a emplear como guía al avance seguro tendrá textura con **franjas longitudinales orientadas en la dirección del flujo peatonal**, de un ancho de 0,40 m.

El pavimento a emplear como alerta tendrá **textura de botones** que alerten de los **cambios de dirección o peligro en la vereda o en la circulación peatonal**. En los cambios de dirección el pavimento consultará un ancho de 0,4 m. Cuando se trate de advertir peligro en el avance seguro, el ancho de la huella será de **0,4 m como mínimo y 0,8 m como máximo**, y estará ubicado perpendicular al eje de la ruta accesible [Figura 13].

Figura 13:

Pavimento podotáctil de alerta o guía



Ambos pavimentos sólo podrán utilizarse para servir de alerta o de guía en la huella podotáctil señalada en el numeral precedente. En ningún caso el pavimento de guía o de alerta podrá ser incorporado como pavimento de la rampa.^[7]

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 7)

7. Cuando se presenten desniveles salvados por escaleras se podrán intercalar rampas antideslizantes, las que deberán cumplir con lo establecido en el numeral 2 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.^[8]

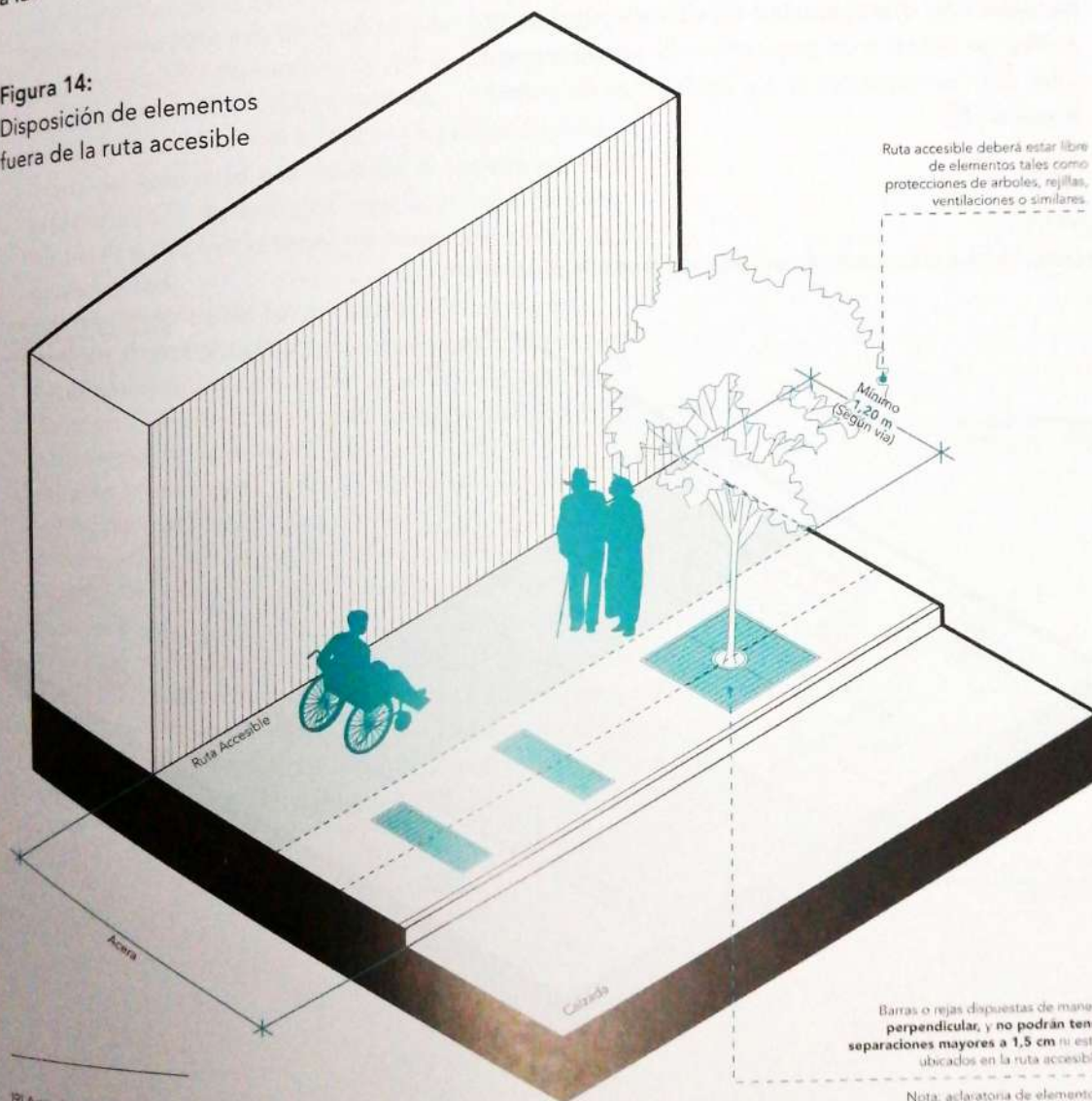
[7] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

ELEMENTOS SOBRE LA VEREDA

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 8)

8. En los pavimentos de las veredas los elementos tales como rejillas de ventilación, colectores de aguas lluvias, tapas de registro, protecciones de árboles, juntas de dilatación, cambios de pavimentos u otros de similar naturaleza, no podrán tener separaciones mayores a 1,5 cm entre sí, deberán ubicarse a nivel del pavimento y, en caso de contar con barras o rejillas, éstas deberán disponerse en **forma perpendicular al sentido del flujo peatonal**. Asimismo, tales elementos **no podrán estar ubicados en la ruta accesible, en el espacio que precede o antecede a la rampa, ni en la huella podotáctil** [Figura 14].^[9]

Figura 14:
Disposición de elementos
fuera de la ruta accesible



[9] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

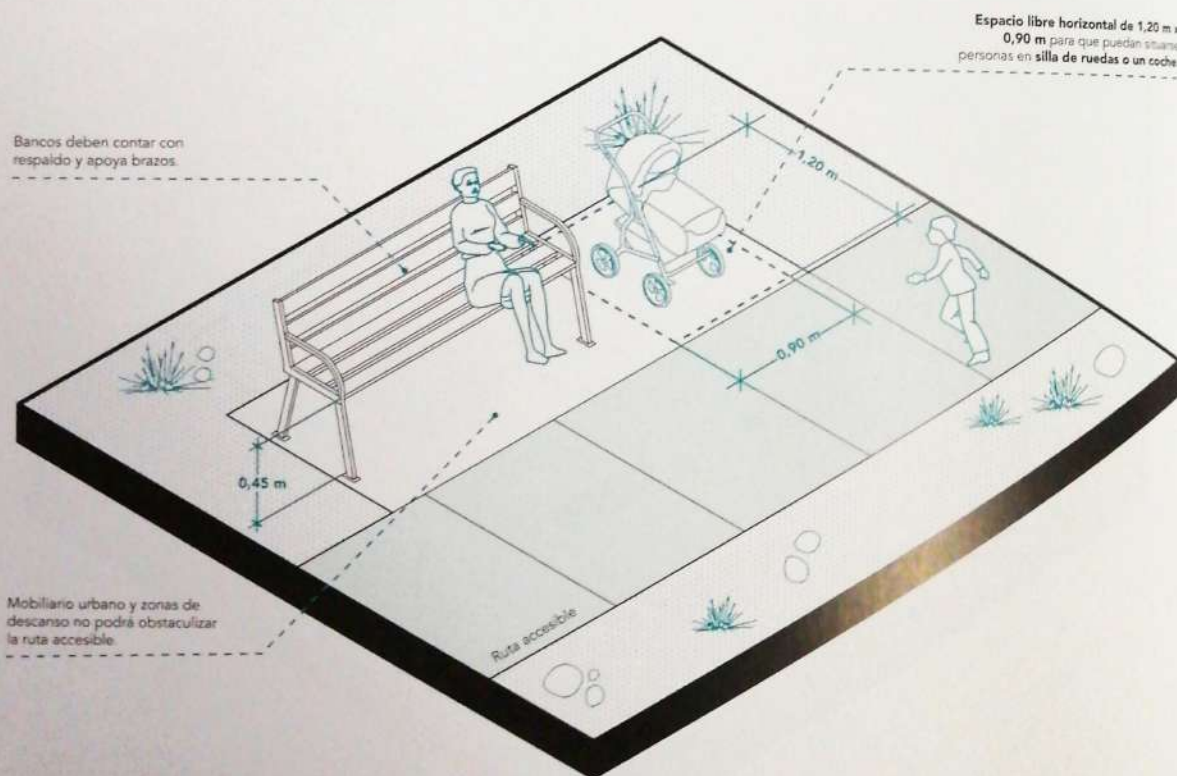
MOBILIARIO EN ESPACIO PÚBLICO

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 9)

9 El mobiliario urbano ubicado en el espacio público no podrá interrumpir la ruta accesible, deberá ser instalado a un costado de ésta, al mismo nivel y su diseño deberá consultar las siguientes características:

- a) Los bancos o escaños al costado de la ruta accesible deberán tener un asiento a una altura de 0,45 m medidos desde el nivel de piso terminado, respaldo y apoya brazos. A uno o a ambos costados, deberá proveerse un **espacio libre horizontal de 0,90 m por 1,20 m** para que se pueda situar una persona con discapacidad en silla de ruedas, un coche de niños, o un dispositivo de ayuda técnica, tales como andadores fijos o andadores de paseo [Figura 15].

Figura 15:
Espacio libre horizontal al costado de bancos o escaños



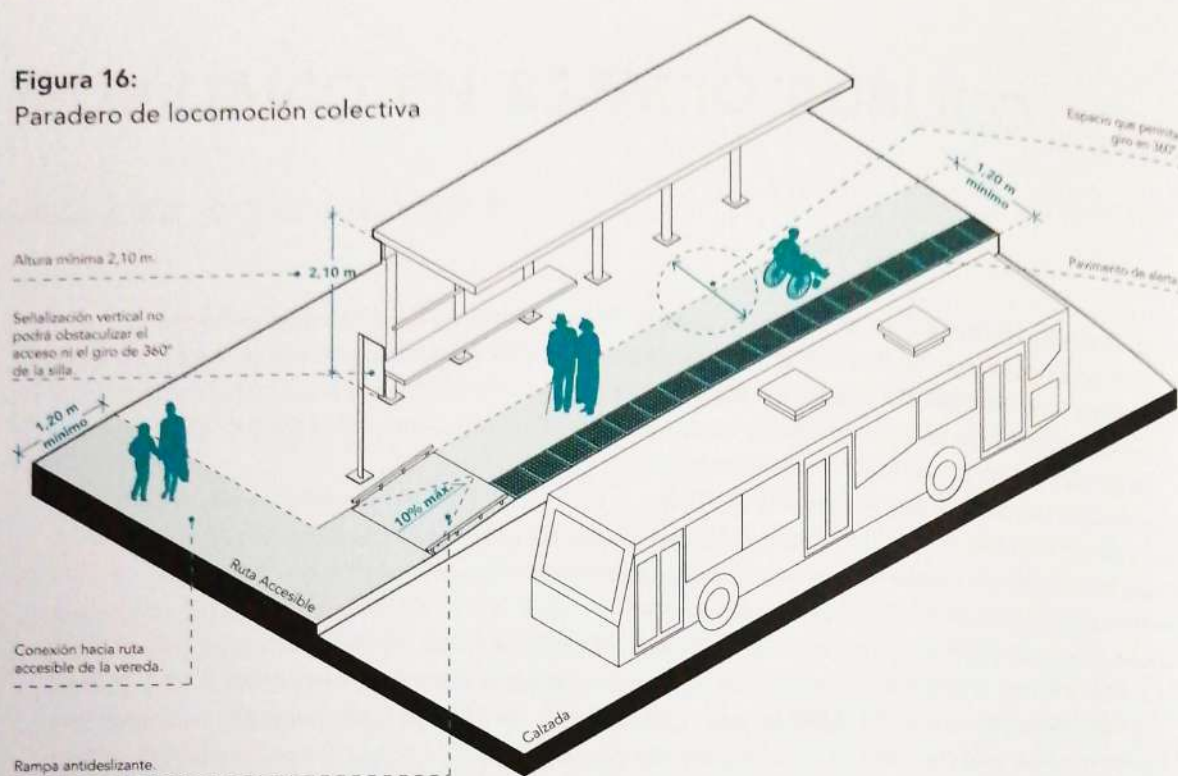
b) Cuando se provea de módulos o casetas con teléfonos públicos, todos los aparatos deberán instalarse **a no más de 1,2 m de altura**, medidos desde el nivel de piso terminado, en tanto que el largo del cable entre la unidad de teléfono y el auricular **no podrá ser inferior a 0,75 m**.

El diseño del módulo o caseta deberá considerar las dimensiones requeridas para la aproximación frontal o lateral al teléfono de una persona con discapacidad en silla de ruedas. El área de aproximación debe estar libre de obstáculos y tener dimensiones mínimas de **0,80 m por 1,20 m** para permitir una silla de ruedas. Dicha área no podrá obstaculizar la circulación peatonal.

Cuando se determine la aproximación frontal, la altura del **área bajo ese módulo o caseta no será inferior a 0,70 m**, medidos desde el nivel de piso terminado, debiendo tener **no menos de 0,60 m de profundidad**.

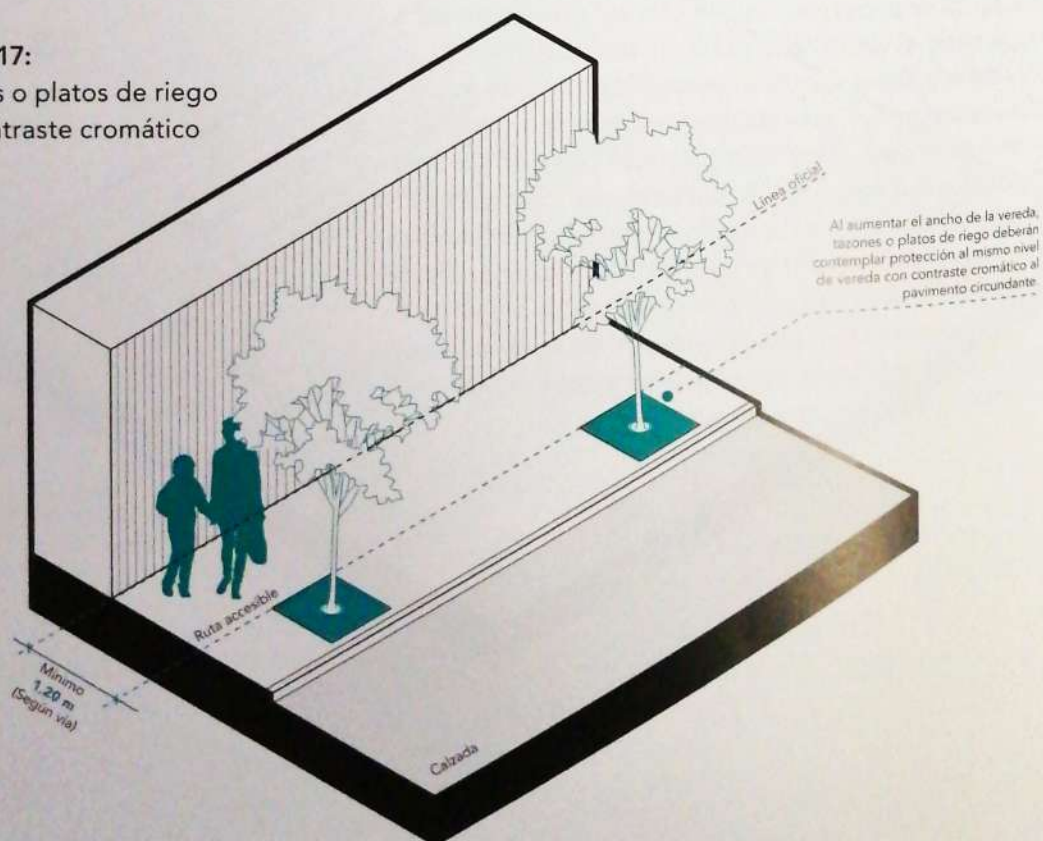
c) Los **paraderos de locomoción colectiva no podrán obstaculizar la ruta accesible y deberán estar conectados con ésta**. En caso que los paraderos se proyecten sobre el nivel de la vereda, o bajo éste, el desnivel que se produzca deberá salvarse mediante rampas antideslizantes que no sobrepasen el 10% de pendiente. La rampa de acceso a los paraderos siempre deberá estar libre de obstáculos. La señalización vertical que identifica al paradero estará ubicada de forma que no obstaculice el acceso al paradero ni el giro en 360° de una silla de ruedas. En todo el largo del paradero que enfrenta a la calzada se deberá instalar el pavimento de alerta, con una aplicación de color que contraste con el pavimento del paradero [Figura 16].

Figura 16:
Paradero de locomoción colectiva



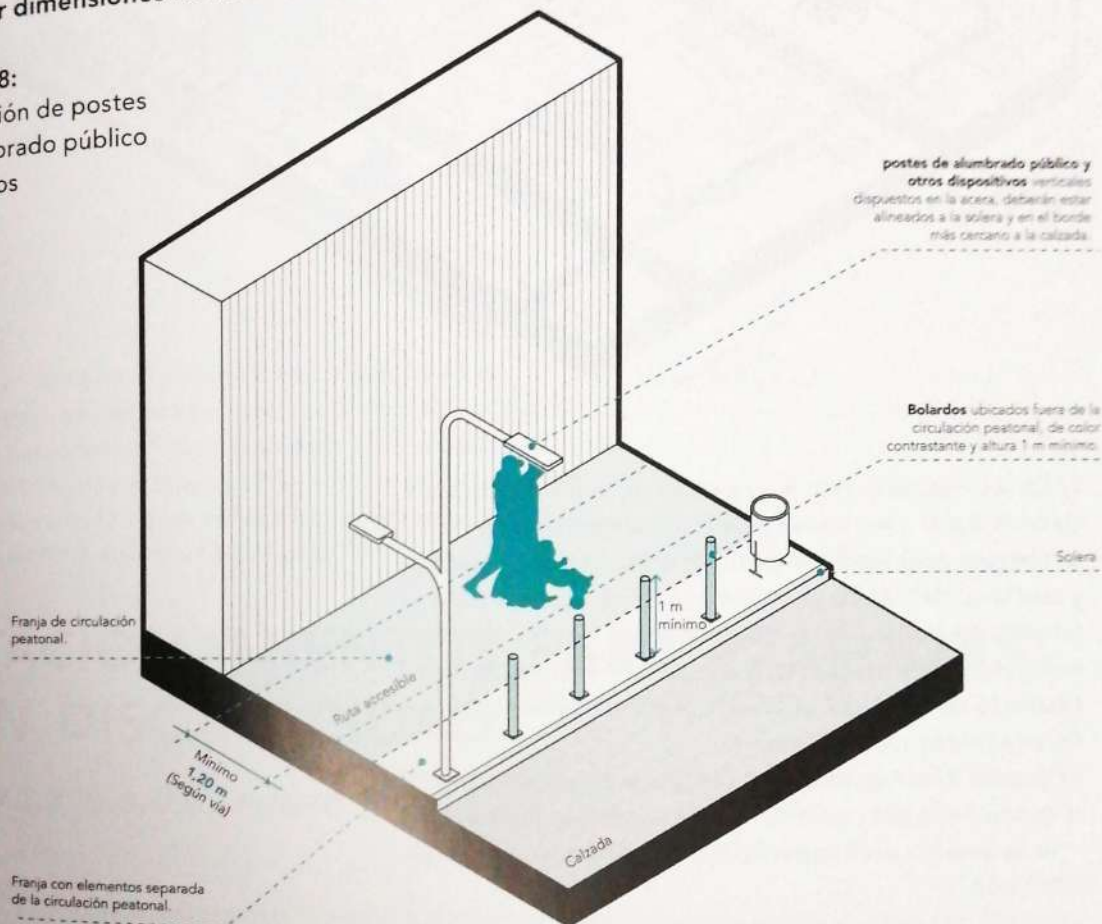
d) Cuando se requiera aumentar el ancho de la vereda a todo o parte de la acera, los tazones o platos de riego de los árboles deberán contemplar una protección cuyo nivel corresponda al nivel de la vereda. El elemento usado para esa protección deberá tener contraste cromático respecto del pavimento circundante [Figura 17].

Figura 17:
Tazones o platos de riego con contraste cromático



e) Los postes de alumbrado público o de telefonía, señales de tránsito verticales, cámaras de vigilancia y otros dispositivos o elementos verticales similares, así como los bolardos deberán colocarse alineados con la solera y en el borde de la acera cercano a la calzada, y su aplicación de color deberá contrastar con el color del pavimento de la vereda. Asimismo, deberán instalarse fuera de la vereda o de la banda de circulación peatonal al interior del espacio público, y en ningún caso interrumpirán la ruta accesible ni el rebaje de vereda. En este caso, los **bolardos deberán tener dimensiones no inferiores a 1 m** [Figura 18].

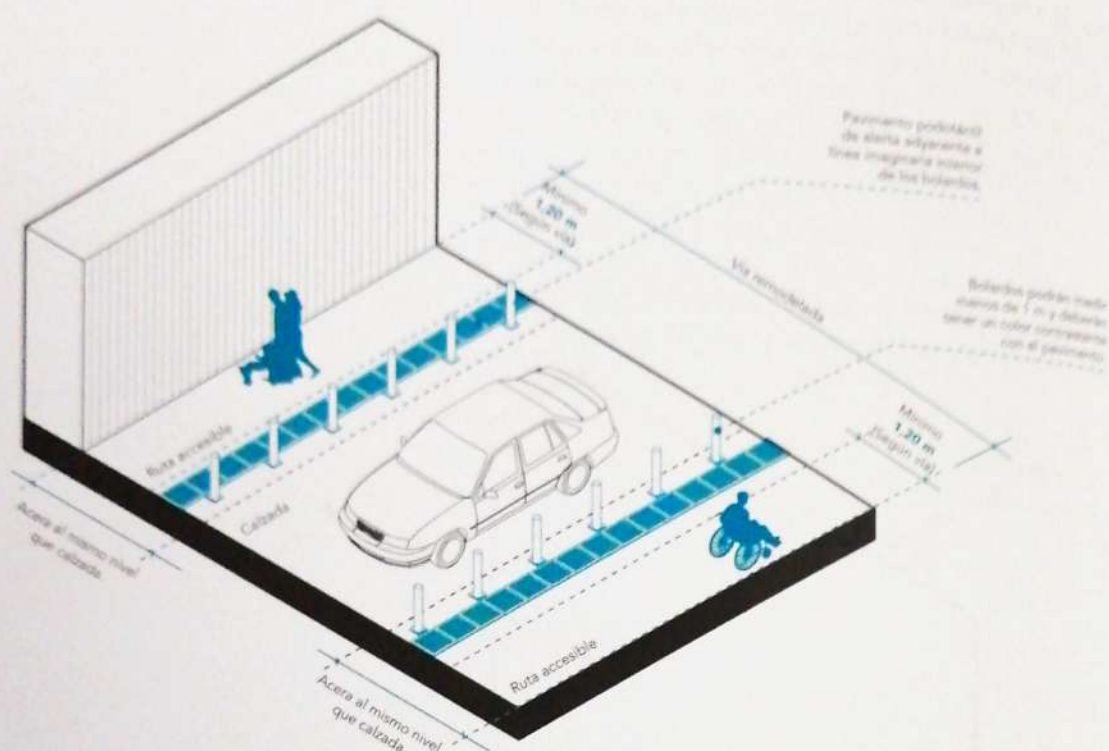
Figura 18:
Disposición de postes
de alumbrado público
y bolardos



f) Cuando en la **remodelación de vías existentes se consulte la acera y calzada al mismo nivel** y la solera sea reemplazada por bolardos, se instalará una franja continua de pavimento podotáctil de alerta adyacente a la línea imaginaria que forman los bolardos a lo largo de la vía remodelada y por el lado que corresponde a la vereda. En este caso, los bolardos consultarán una aplicación de color que contraste con el pavimento de la vereda **pudiendo tener dimensiones inferiores a 1 m**, no pudiendo colocarse en la ruta accesible ni en la zona destinada al cruce para peatones [Figura 19].

Figura 19:

Remodelación de vías existentes con acera y calzada al mismo nivel

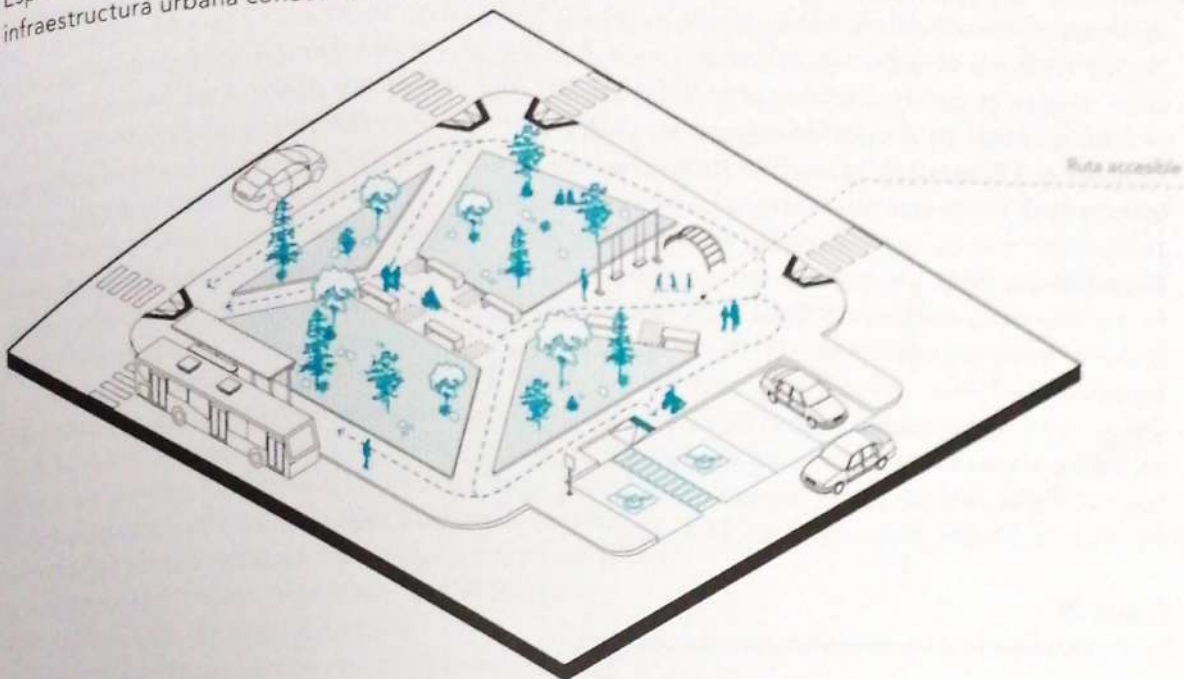


g) En las vías de mayor flujo peatonal, la Municipalidad deberá dotar a los semáforos con señales auditivas y luminosas para las personas con discapacidad visual y auditiva, debiendo ubicarse éstos adyacentes a los pasos para peatones. El dispositivo de control de estas señales deberá instalarse a una altura máxima de 1 m respecto del nivel de la vereda, y contemplará además las siguientes características:

- Poseerá información táctil del cruce en sistema braille e indicarán la dirección del cruce mediante flecha.
- Su activación será superficial o puntual e incorporará vibración.
- Emitirá una señal auditiva con volumen auto regulable y voz informativa de cruce,
- Emitirá una señal luminosa de activación, indicando avance y detención.

h) Cuando se incorporen **áreas de juegos infantiles**, éstos deberán estar **conectados a la ruta accesible** y a través de ésta, se conectarán con **estacionamientos para personas con discapacidad** si el proyecto los contemplare, con **paraderos de transporte público** y otras áreas consideradas en el respectivo proyecto, tales como áreas de descanso, observación, actividades recreativas y/o deportivas [Figura 20].

Figura 20:
Espacios públicos recreativos con áreas de juegos infantiles, zonas de descanso, deportivas e
infraestructura urbana conectados a la ruta accesible.



i) Cuando se incorporen baños públicos en el proyecto, se deberá proveer de al menos un baño para personas con discapacidad, el cual estará conectado a la ruta accesible y cuyas características corresponderán a las señaladas en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.^[10]

ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 2.2.8. O.G.U.C. (PUNTO 9)

10. Cuando los respectivos proyectos de nuevos espacios públicos o de los que se remodelen, consideren estacionamientos a lo menos el 1% de éstos será para personas con discapacidad, con un mínimo de uno. Esta cuota de estacionamientos estará agrupada en una misma zona y dispuesta de tal manera que permita acceder o salir del vehículo en forma libre y segura a personas con discapacidad, especialmente aquellas en silla de ruedas. La calzada en ningún caso podrá considerarse como un área segura para acceder o salir del vehículo. Sus dimensiones mínimas serán de 5 m de largo por 2,5 m de ancho más una franja de circulación segura

N

[10] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

de 1,10 m de ancho dispuesta a uno de sus costados longitudinales, la que podrá ser compartida con otro estacionamiento para personas con discapacidad y a través de la cual se conectará a la ruta accesible existente, o a la determinada por el respectivo proyecto. La pendiente del terreno sobre el cual se disponen estos estacionamientos, incluida la franja de circulación segura, no podrá ser superior al 2% tanto en el sentido transversal como longitudinal. Estos estacionamientos deberán señalizarse sobre el pavimento, con el **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)**, y su demarcación y señalización vertical será conforme lo establece el Manual de Señalización de Tránsito, aprobado por Decreto N° 78 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, de 2012, o el que lo reemplace. La señalización vertical no podrá obstruir la ruta accesible, el área destinada a estos estacionamientos, la apertura de las puertas de los respectivos vehículos, ni la franja de circulación segura. [Figura 21 & 22].

Figura 21:
Estacionamientos para personas con discapacidad

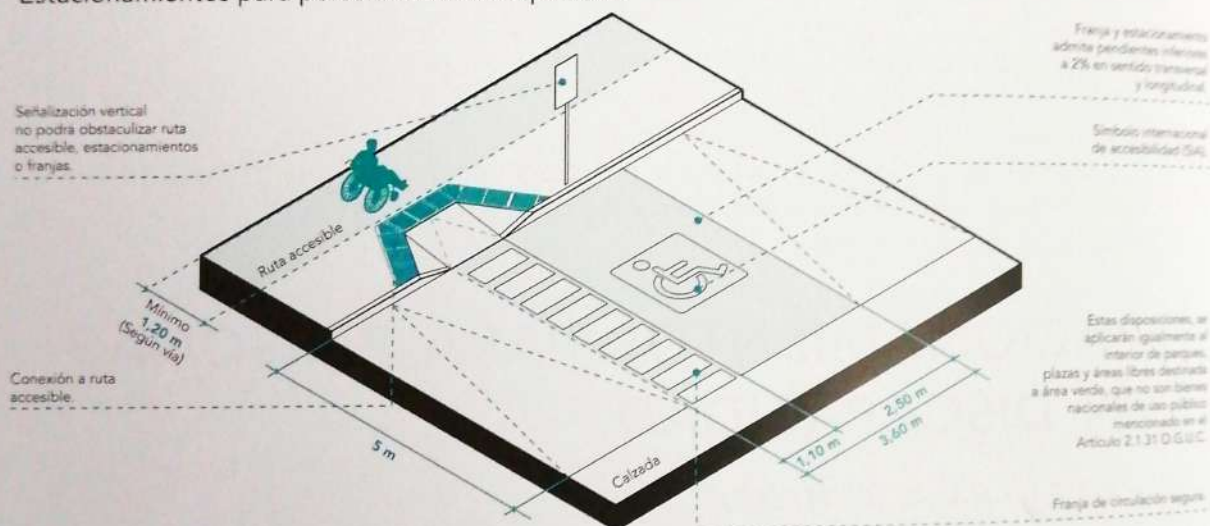
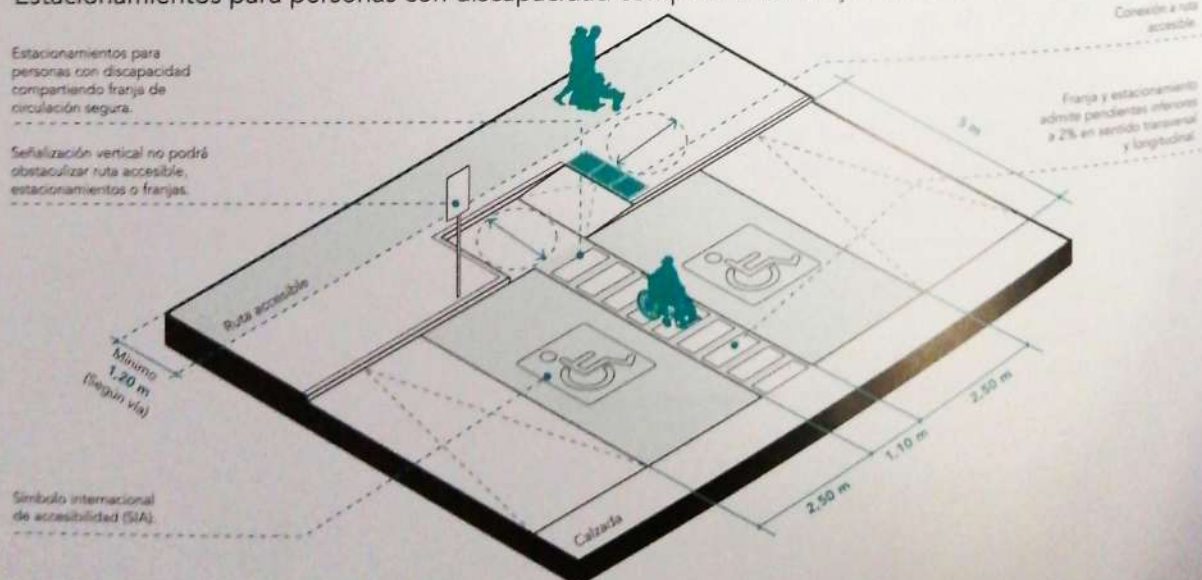


Figura 22:
Estacionamientos para personas con discapacidad compartiendo franja de circulación segura compartida



Si por las características topográficas del terreno, no es factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del interesado, autorizar mediante resolución fundada otras soluciones que aseguren el desplazamiento de las personas con discapacidad especialmente aquellas con movilidad reducida.

Las disposiciones antes señaladas, se aplicarán igualmente al interior de parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son bienes nacionales de uso público, a las que se refiere el artículo 2.1.31, de esta Ordenanza.

Las autorizaciones que se concedan para la ocupación del espacio público, sean temporales o permanentes, no podrán interrumpir o entorpecer la ruta accesible ni el rebaje de vereda. Tratándose de ocupaciones temporales para trabajos en el área de la ruta accesible, se deberá habilitar un circuito alternativo de iguales características que ésta, el cual estará señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).

Tratándose de proyectos de repavimentación, reparación, remodelación o reposición de veredas y/o calzadas, el respectivo proyecto de pavimentación deberá considerar la construcción de los rebajes de vereda con sus respectivas rampas, siempre dando continuidad a la circulación peatonal entre veredas.

En los casos señalados en el inciso anterior, si por las características topográficas del terreno, por las dimensiones mínimas de las aceras existentes y/o porque estas se encuentran con obstáculos que no sea posible retirar, tales como árboles, postes de alumbrado público o de telecomunicaciones u otros elementos similares, y por ello no fuere factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, en el respectivo proyecto se deberán materializar otras soluciones permanentes que aseguren el desplazamiento de las personas con movilidad reducida o con discapacidad. **En estos casos, el ancho de la ruta accesible podrá ser rebajado a no menos de 0,90 m.**

Con todo, si las aceras existentes fuesen inferiores a 0,90 m de ancho y/o por la presencia de los obstáculos señalados en el inciso precedente no fuere factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, no será exigible al proyecto el cumplimiento de las disposiciones de este artículo referidas al ancho mínimo de la ruta accesible.^[11]

N

[11] Artículo 2.2.8. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 4.1.7 O.G.U.C.

Todo edificio de uso público y todo aquel que sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas, **deberán ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad**, especialmente por aquellas con movilidad reducida, debiendo cumplir con los siguientes requisitos mínimos: ^[12]

CONDICIONES PARA RUTA ACCESIBLE EN EDIFICACIONES

Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 1)

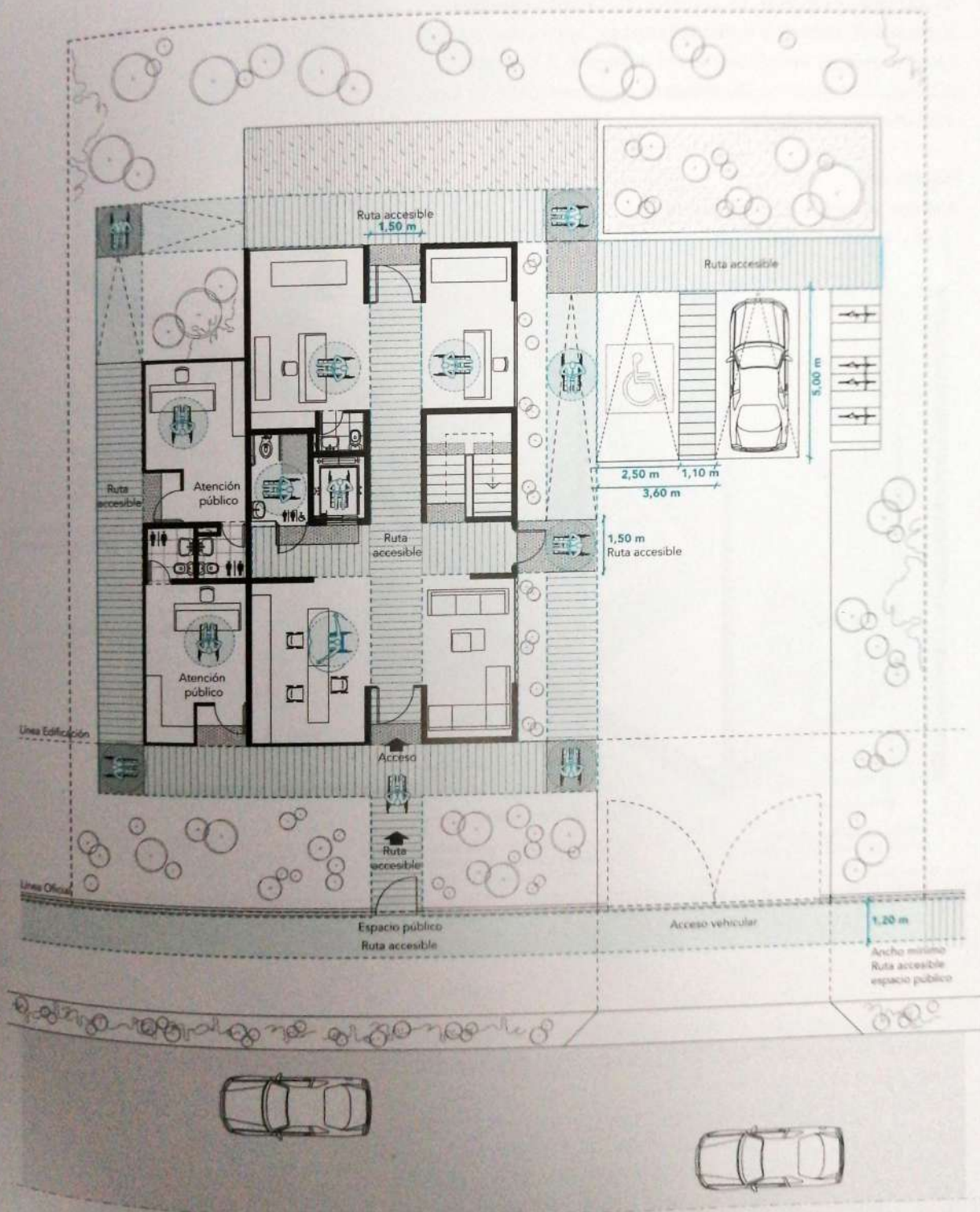
1. Deberán contemplar una **ruta accesible**, que **conecte el espacio público con todos los accesos del edificio**, las unidades o recintos de uso público o que contemplen **atención de público**, las **vías de evacuación**, los **servicios higiénicos**, los **estacionamientos** para personas con discapacidad, y **ascensores** que sean parte de esta ruta [Figura 23].

Al interior del edificio, el **ancho de la ruta accesible** **corresponderá al ancho determinado para las vías de evacuación**, con un **mínimo de 1,10 m**, y su **altura mínima será de 2,10 m**. En el piso de salida del edificio, el ancho de la ruta en el tramo comprendido entre el acceso del edificio y el espacio público corresponderá al ancho de la vía de evacuación en dicho piso.

N

[12] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

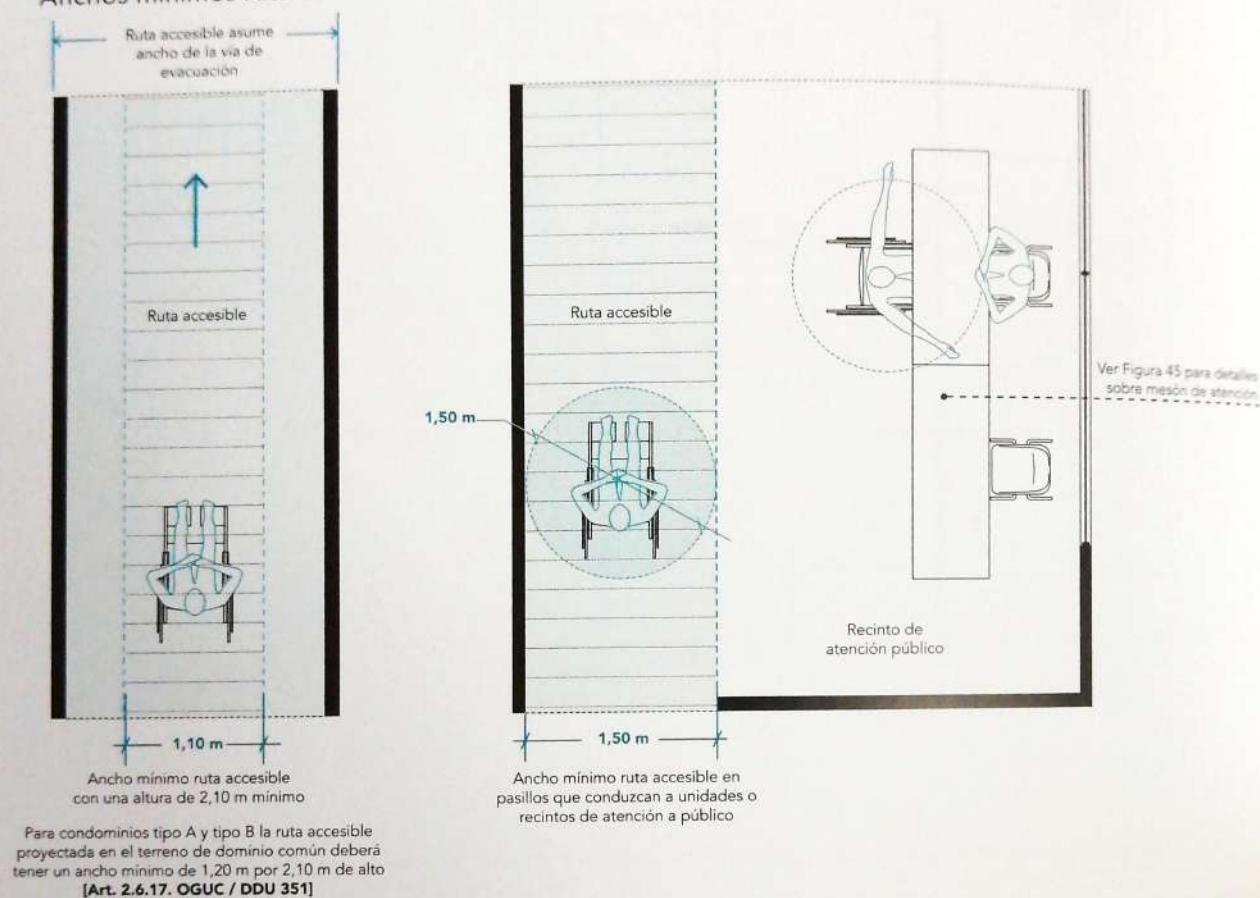
Figura 23:
 Ruta accesible en edificaciones deberá conectar desde el espacio público a todas las unidades, recintos con atención a público, áreas comunes, áreas verdes y de esparcimiento, estacionamientos, entre otros.



Todos los pasillos que sean parte de la ruta accesible y conduzcan a unidades o recintos que contemplen atención de público, tendrán un ancho mínimo de 1,50 m [Figura 24].

Los desniveles que se produzcan en el recorrido de la ruta accesible, se salvarán mediante rampas o planos inclinados antideslizantes, ajustados a las características señaladas en el numeral 2 de este artículo, o mediante ascensores que permitan su uso en forma autovalente.

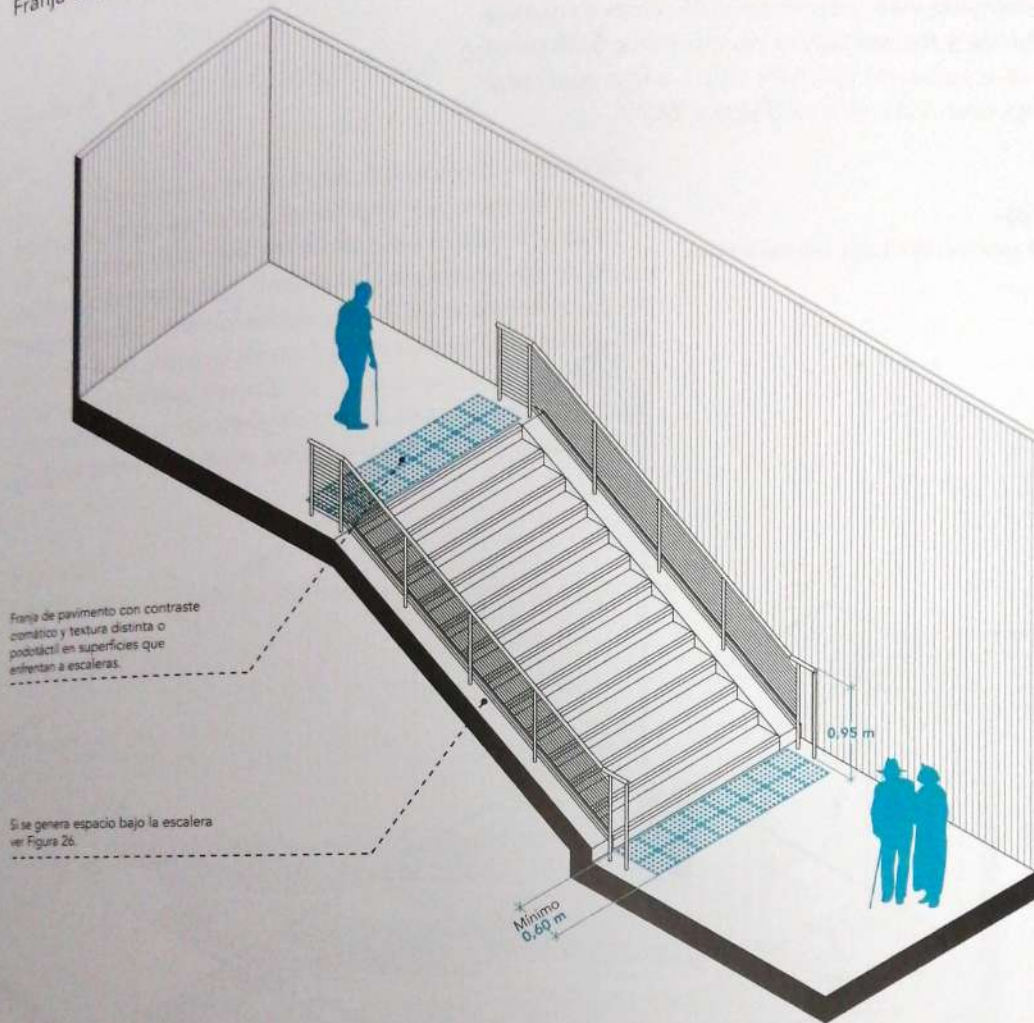
Figura 24:
Anchos mínimos ruta accesible



En caso de consultar alfombras o cubrepisos, deberán estar firmemente adheridos, su espesor no podrá ser superior a 0,13 cm y serán de tejido compacto. Los desniveles que se produzcan entre juntas de pisos terminados no podrán ser superiores a 0,5 cm.

La superficie de piso que enfrenta a las escaleras deberá tener una franja de pavimento con contraste cromático y una textura distinta, o podotáctil, de a lo menos 0,60 m de ancho, que señale su presencia a las personas con baja visión o con discapacidad visual [Figura 25].

Figura 25:
Franja de pavimento podotáctil para superficies que enfrentan a escaleras.



Andesflooring

"Especialistas en accesibilidad,
seguridad e inclusión"

Nuestra Experiencia



Inclusión



Seguridad Vial



Accesibilidad



Seguridad de Escape

www.andesflooring.com

caimprot-spa

andesflooring

andesflooring

contacto@andesflooring.com



Access Tilor

Armor-Tiles

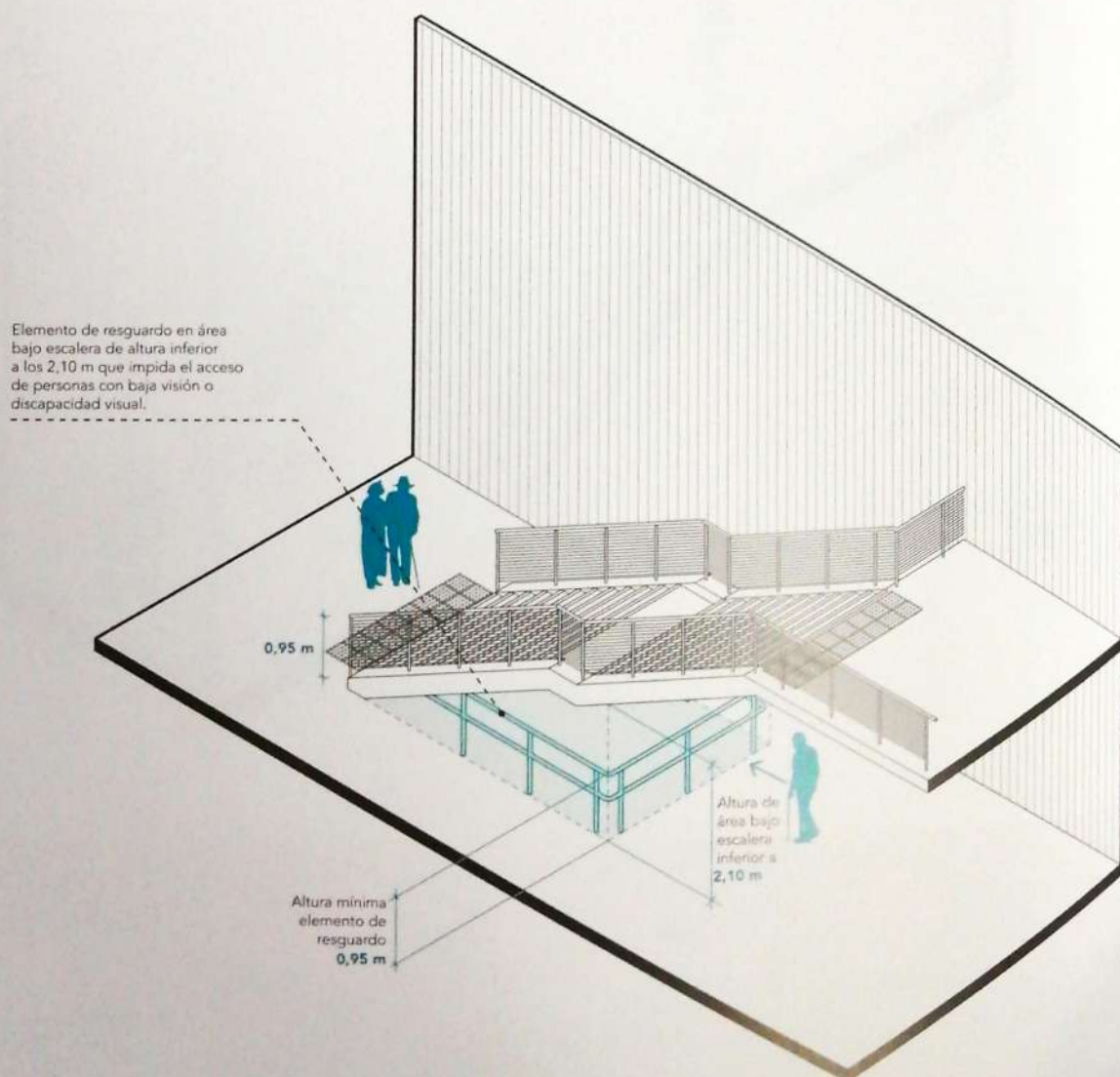
Advantage

U-TILE Elan FILE 200

TRIPSTOP DECORIO UNICE

Si se contemplare un área bajo escaleras, la parte de esa área cuya altura sea inferior a 2,10 m, deberá tener elementos de resguardo colocados en forma permanente y de una altura no inferior a 0,95 m, que impida que personas con baja visión o discapacidad visual ingresen a dicha área [Figura 26].^[13]

Figura 26:
Área de protección bajo las escaleras



[13] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

RAMPAS Y PLANOS INCLINADOS

Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 2)

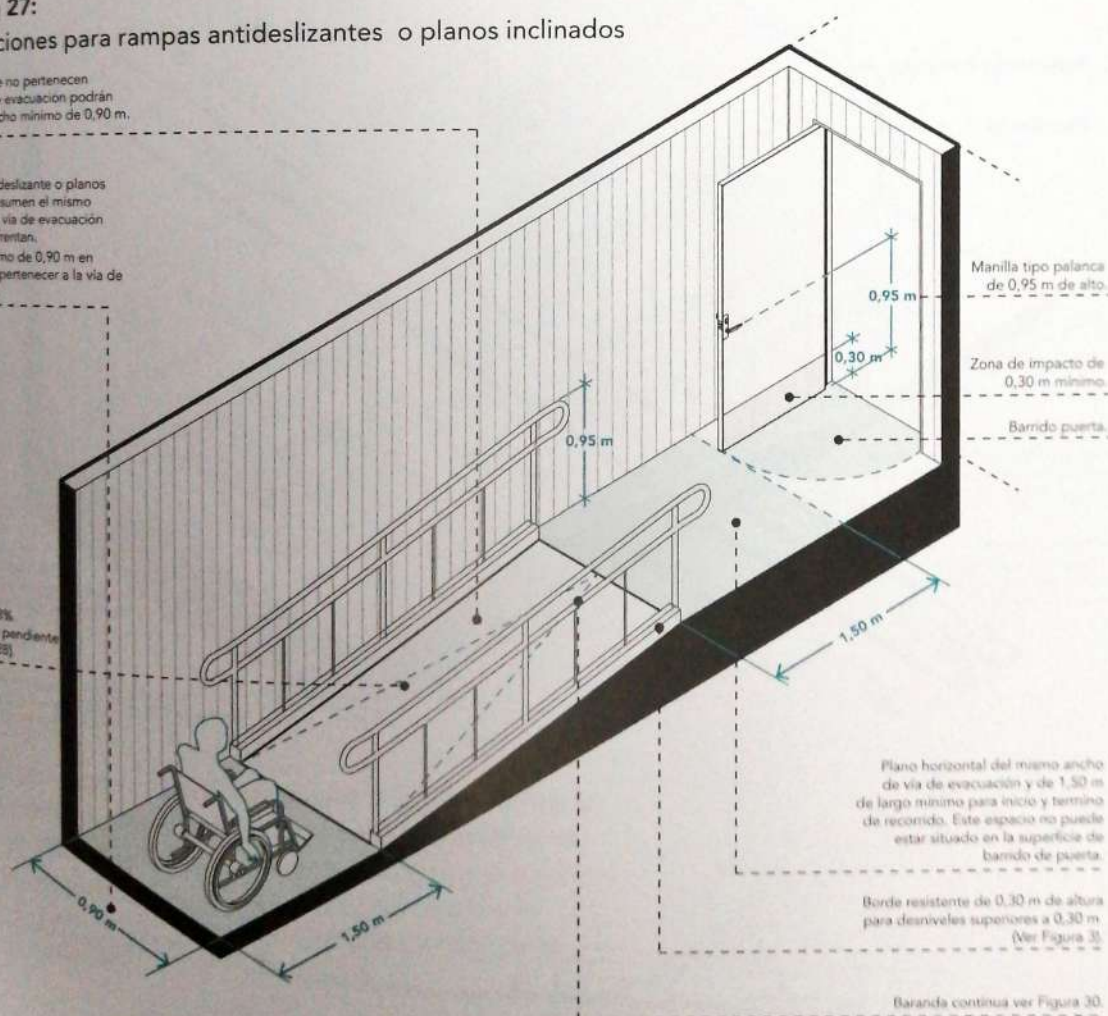
2. En caso de consultar rampas antideslizantes o planos inclinados, su ancho deberá corresponder a la vía de evacuación que enfrenta o de la que es parte, debiendo comenzar y finalizar su recorrido en un plano horizontal del mismo ancho y de 1,50 m de largo como mínimo. Este espacio no podrá situarse en la superficie que comprende el barrido de la o las hojas de la puerta. Las rampas que no pertenezcan a esas vías del edificio podrán tener un ancho mínimo de 0,90 m [Figura 27].

Figura 27:
Condiciones para rampas antideslizantes o planos inclinados

Rampas que no pertenecen a una vía de evacuación podrán tener un ancho mínimo de 0,90 m.

Rampa antideslizante o planos inclinados asumen el mismo ancho de la vía de evacuación a la que enfrentan.
Ancho mínimo de 0,90 m en caso de no pertenecer a la vía de evacuación.

Pendiente 8%
(Cálculo de pendiente ver Figura 28)



La pendiente de la rampa será de un 8%, pudiendo llegar con ésta a 9 m de largo. Para un largo de 1,5 m, la pendiente irá aumentando hasta alcanzar un 12%, como máximo. En esa relación, la altura que puede alcanzar la rampa irá disminuyendo conforme aumenta la pendiente.

Para verificar la pendiente proyectada se usará la siguiente fórmula: $i\% = 12,8 - 0,5333L$

$i\%$ = pendiente máxima expresada en porcentaje

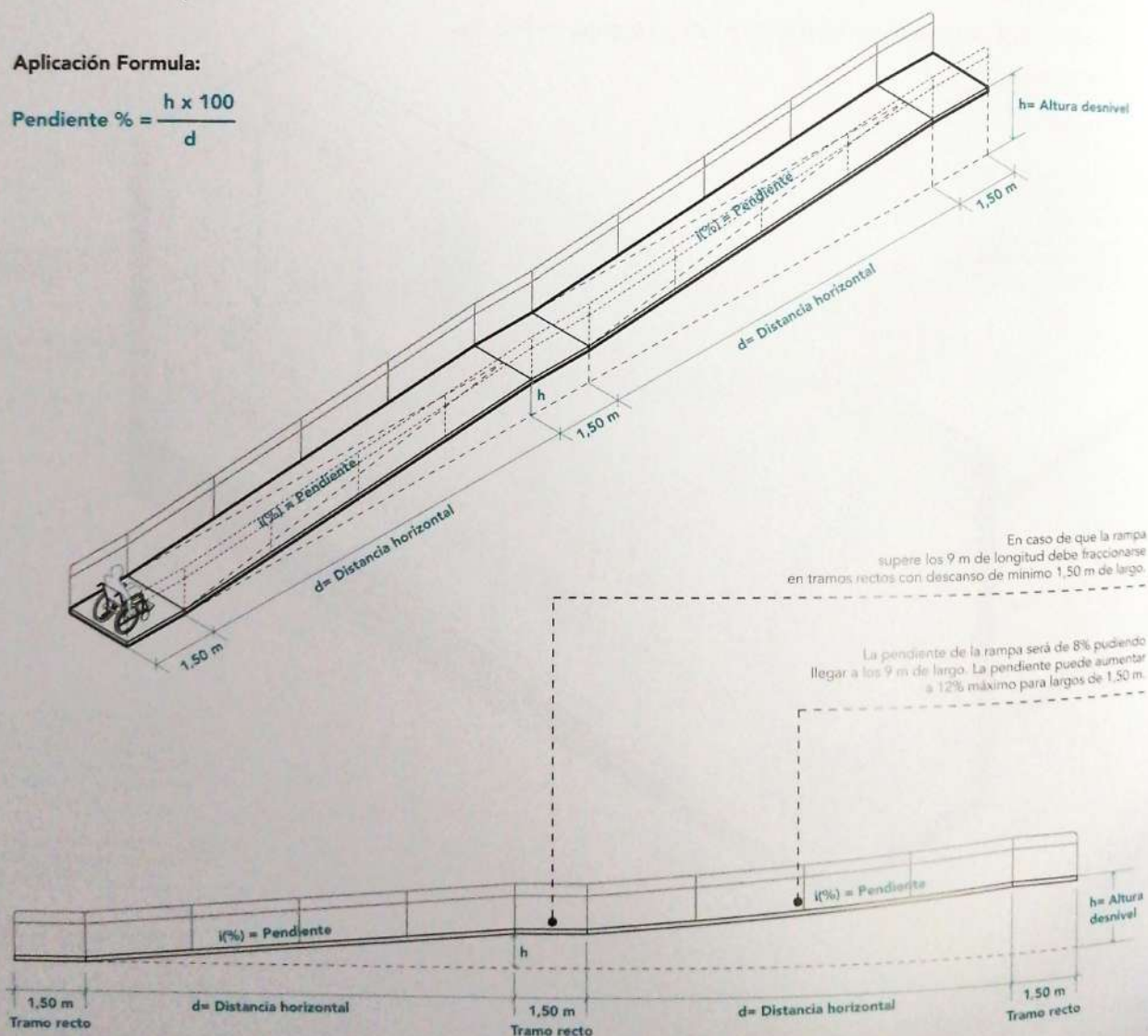
L = longitud de la rampa

En caso que la rampa supere 9 m de longitud, deberá fraccionarse en tramos de similar longitud preferentemente, en los que se intercalarán descansos con una longitud mínima de 1,5 m y su ancho será el de la respectiva rampa [Figura 28].

Figura 28:
Cálculo de rampas

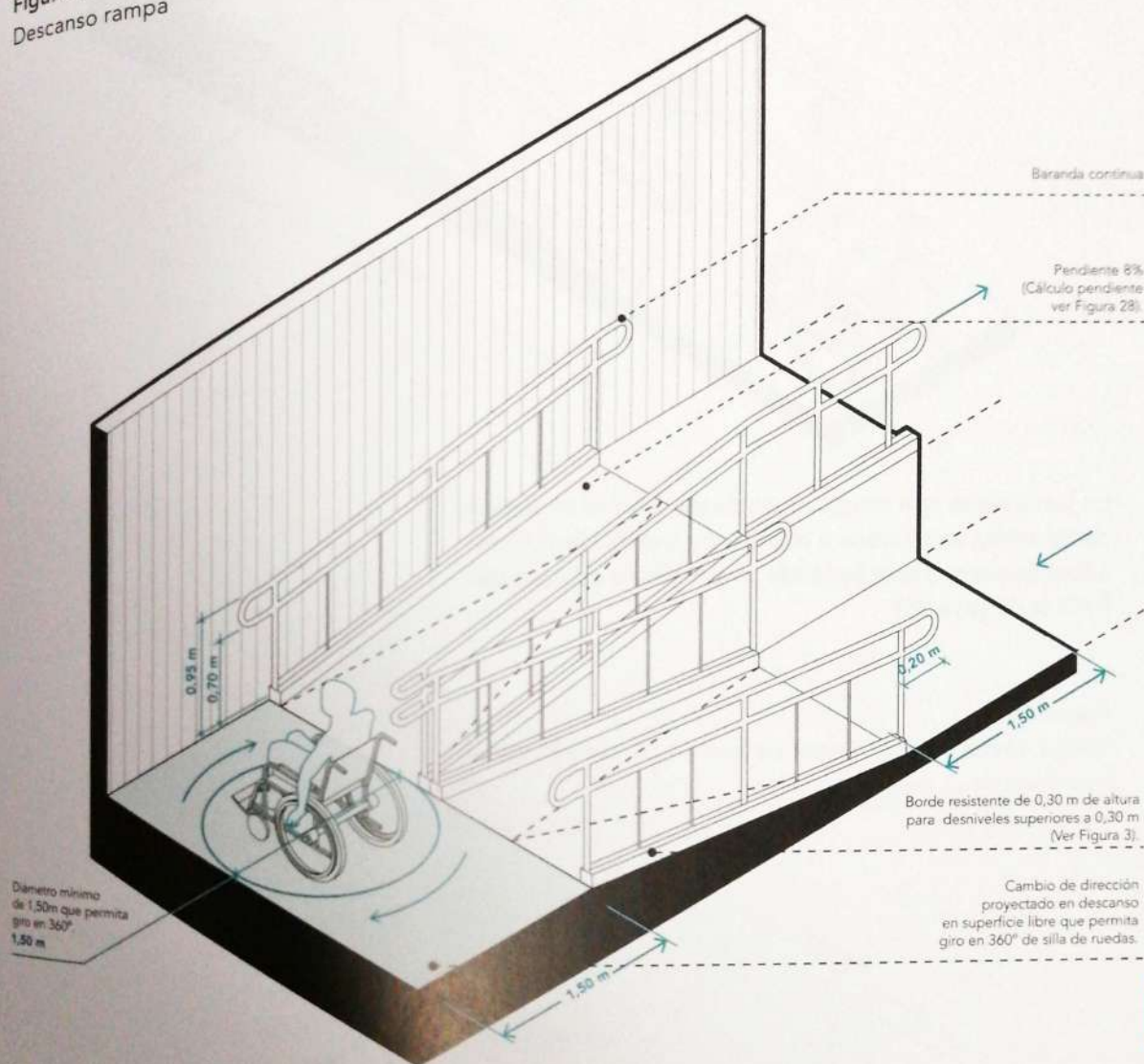
Aplicación Fórmula:

$$\text{Pendiente } \% = \frac{h \times 100}{d}$$



Los cambios de dirección de la rampa deberán proyectarse en el descanso, con una superficie libre que permita circunscribir un círculo de un diámetro mínimo de 1,50 m que garantice el giro en 360° de una persona en silla de ruedas [Figura 29].

Figura 29:
Descanso rampa

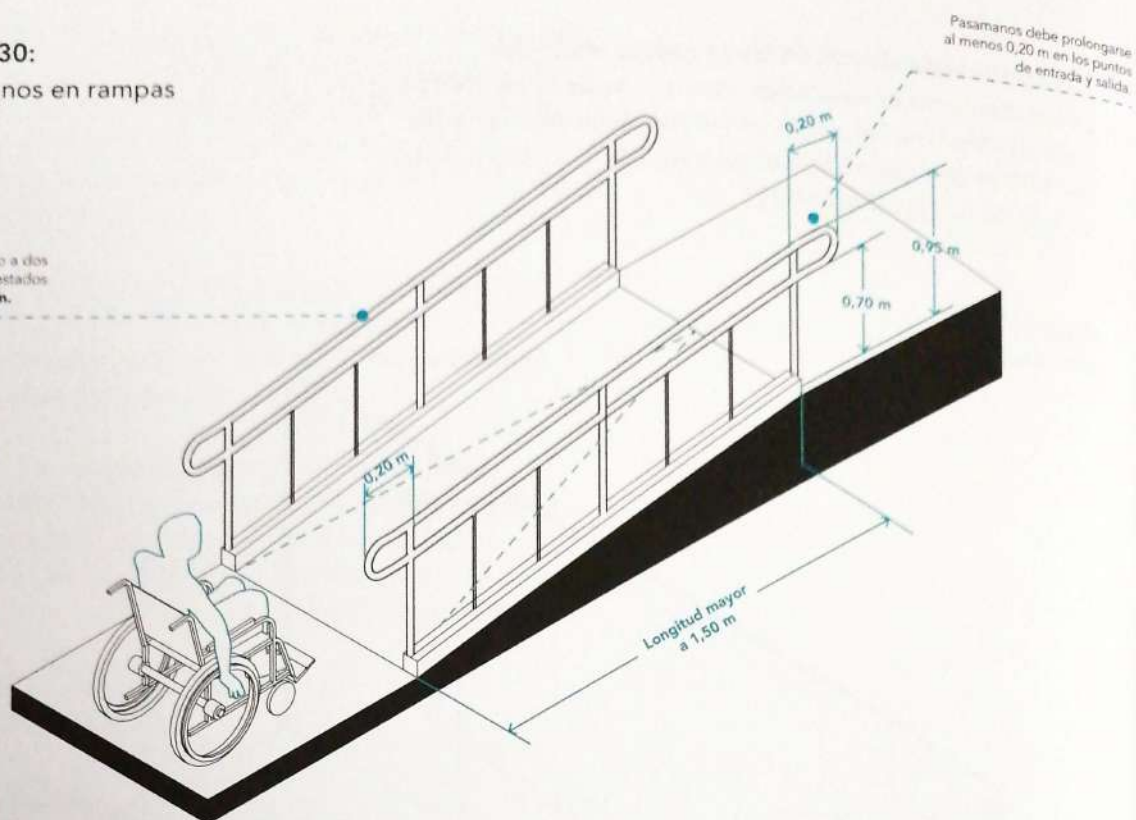


N

Las rampas cuya longitud sea mayor a 1,50 m, deberán estar provistas en ambos costados de un pasamanos continuo de dos alturas. La primera a 0,95 m y la segunda a 0,70 m. El pasamanos deberá prolongarse en, a lo menos, 0,20 m en los puntos de entrada y salida de la rampa [Figura 30].

Figura 30:
Pasamanos en rampas

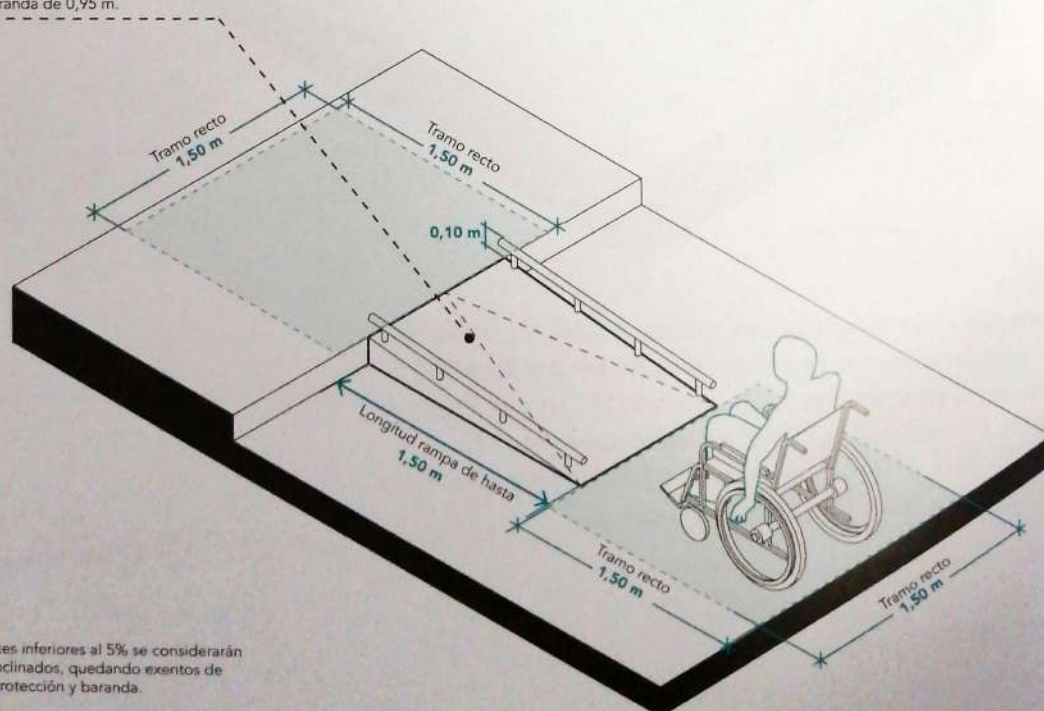
Pasamanos continuo a dos alturas en ambos costados a 0,95 m y a 0,70 m.



En las rampas con longitud de hasta 1,50 m se deberá contemplar una solera o resalte de borde de 0,10 m como mínimo o una baranda a una altura mínima de 0,95 m [Figura 31].

Figura 31:
Solera o resalte para rampas de hasta 1,50 m de longitud

Rampa de hasta 1,50 m de longitud deberá contemplar una solera o resalte de 0,10 m o baranda de 0,95 m.



Nota: pendientes inferiores al 5% se considerarán como planos inclinados, quedando exentos de requisitos de protección y baranda.

Cuando se requiera de juntas estructurales o de dilatación, en la superficie de circulación de la rampa, **no podrán acusarse separaciones superiores a 1,5 cm**, las que en ningún caso podrán ser paralelas al sentido de la marcha. El encuentro de la rampa con el nivel de inicio o de término de ésta no podrá tener ningún desnivel.

Las **pendientes inferiores al 5%** se considerarán como **planos inclinados**, quedando **exentos de los requisitos antes señalados**.^[14]

[14] Artículo 4.17. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

DISPOSICIONES PARA ASCENSORES SEGÚN NORMAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 3)

3. Los ascensores requeridos por el proyecto, o los incorporados en éste estarán **conectados a la ruta accesible**, salvo que se trate de **ascensores de servicio o de uso restringido**.

El área que enfrente a un ascensor, deberá tener un largo y ancho mínimo de 1,50 m y el ancho frente a la puerta del ascensor no podrá ser menor que la profundidad de la cabina.

Las cabinas deberán cumplir con las medidas mínimas y demás características establecidas en el artículo 4.1.11. de esta Ordenanza. Asimismo, la cabina en su interior tendrá las siguientes características [Figura 32]:

Figura 32:

Disposiciones generales para ascensores

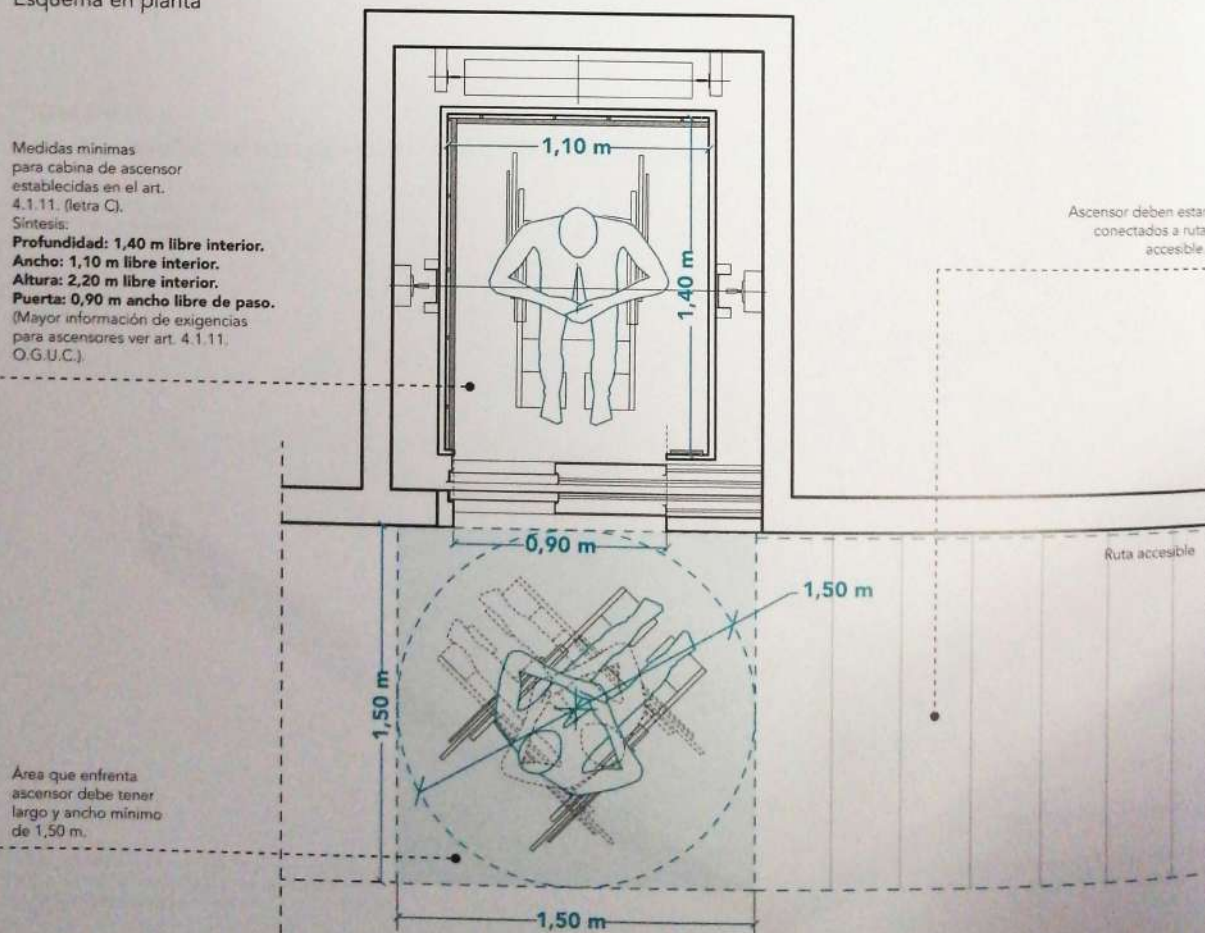
Esquema en planta

Medidas mínimas para cabina de ascensor establecidas en el art. 4.1.11. (letra C).

Síntesis:

Profundidad: 1,40 m libre interior.
Ancho: 1,10 m libre interior.
Altura: 2,20 m libre interior.
Puerta: 0,90 m ancho libre de paso.
(Mayor información de exigencias para ascensores ver art. 4.1.11. O.G.U.C.).

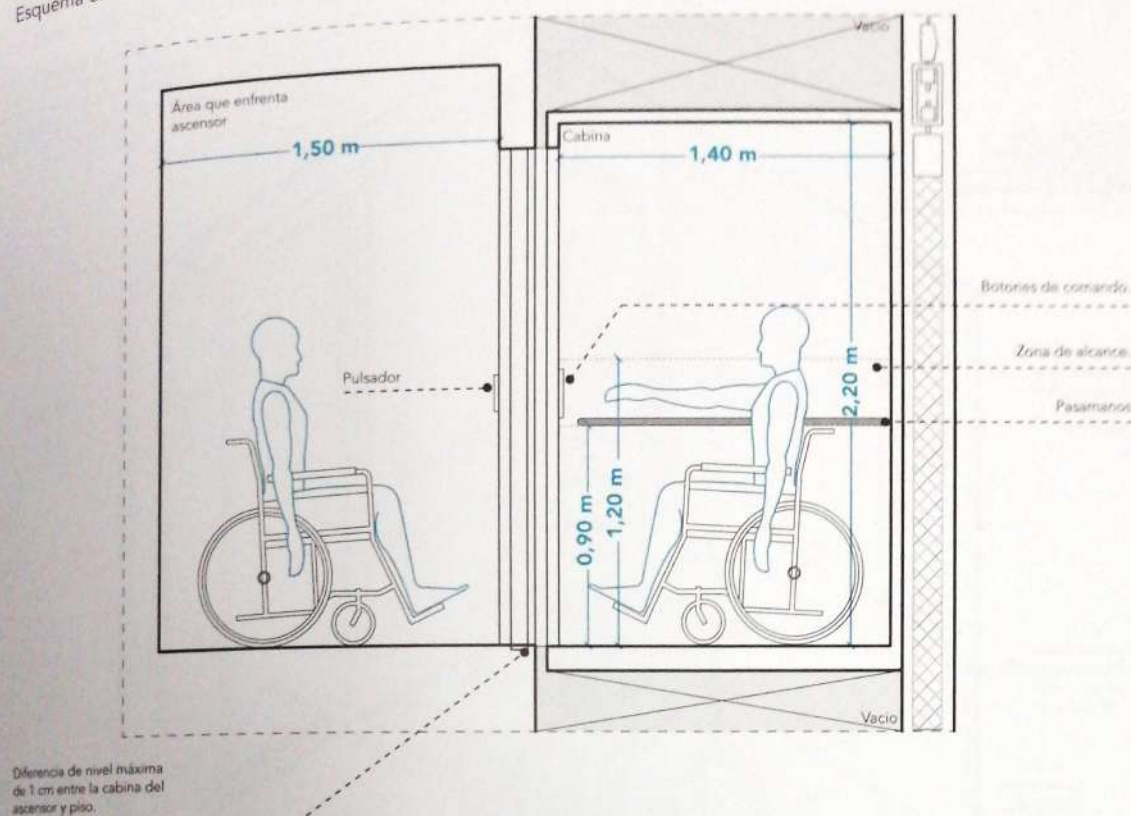
Ascensor deben estar conectados a ruta accesible.



Área que enfrente a ascensor debe tener largo y ancho mínimo de 1,50 m.

Ruta accesible

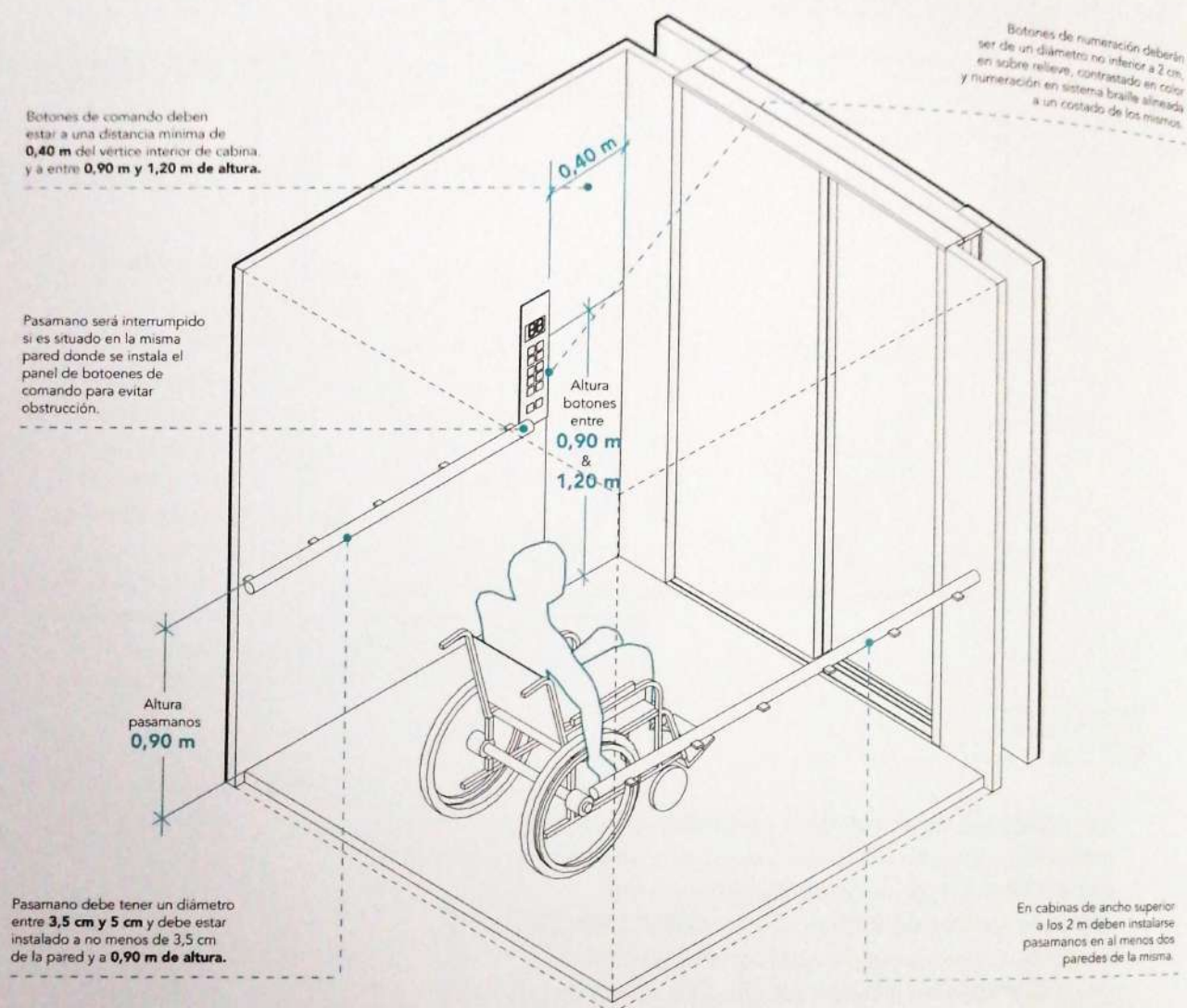
Esquema en corte



a) Los **botones de comando u otros sistemas de activación**, deberán estar ubicados a una altura entre 0,90 m y 1,20 m como máximo y a una distancia mínima de 0,40 m del vértice interior de la cabina. Los **botones de numeración** deberán ser de un **diámetro no inferior a 2 cm**, en sobre relieve, contrastado en color y numeración en **sistema braille** alineada a un costado de los mismos [Figura 33].

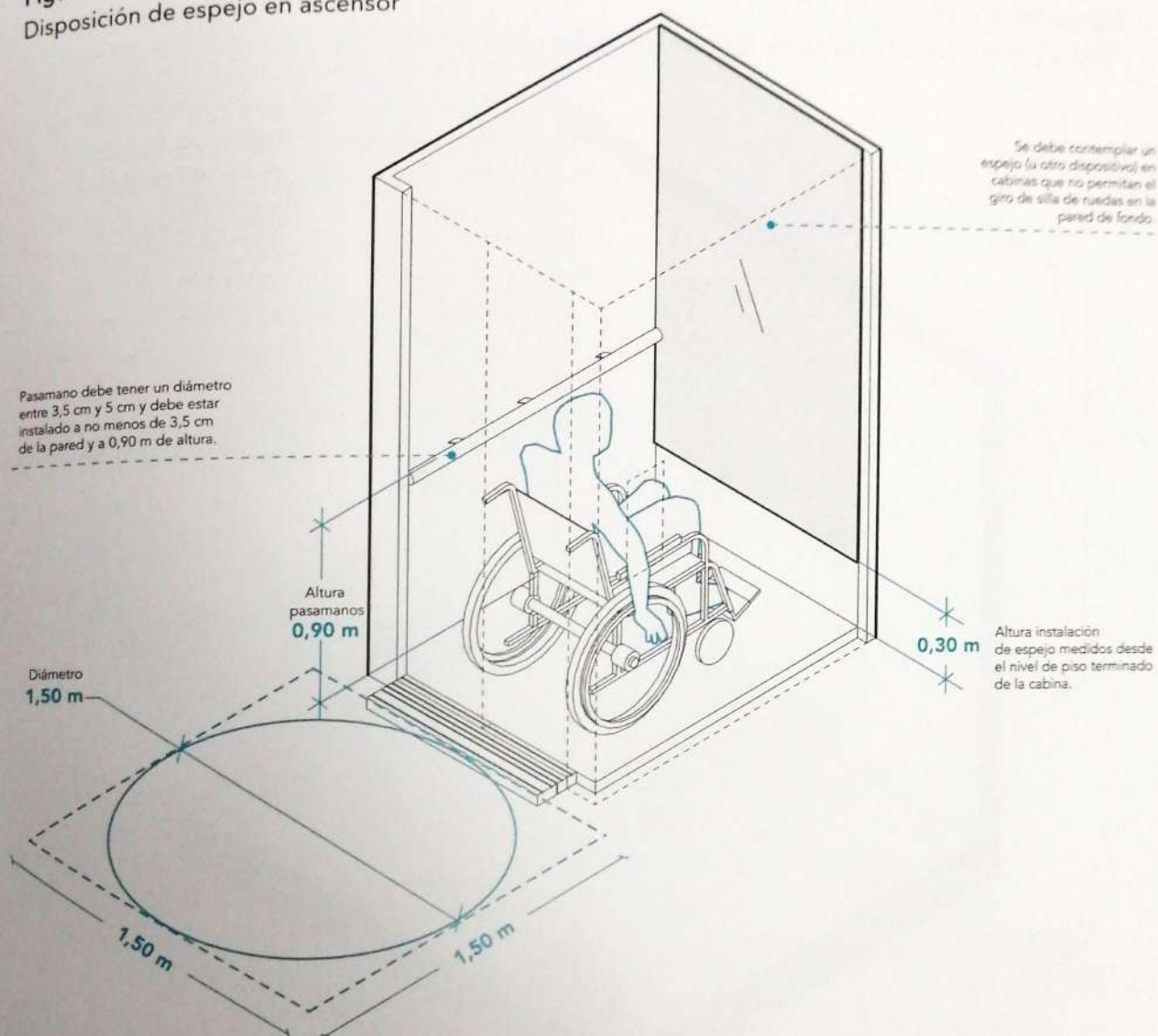
b) Deberá instalarse un **pasamano** en al menos una **pared lateral de la cabina y en todo su largo**. El pasamano debe tener un **diámetro entre 3,5 cm y 5 cm**, y estará instalado a no menos de **3,5 cm de la pared y a 0,90 m de altura** medidos desde el nivel de piso terminado de la cabina. El **pasamano será interrumpido** si se sitúa en la misma pared donde se encuentra instalado el **panel con los botones de comando o sistemas de activación del ascensor para evitar su obstrucción**. En las **cabinas cuyo ancho sea superior a 2 m**, el pasamano deberá estar instalado en **al menos dos paredes de ésta** [Figura 33].

Figura 33:
Botoneras y pasamanos en ascensores



c) En las **cabinas** en las que por sus dimensiones una persona en **silla de ruedas no pueda girar en su interior**, la **pared de fondo** de ésta deberá contemplar un **espejo u otro dispositivo** que permita a esa persona **observar los obstáculos cuando se mueva hacia atrás al salir de la cabina**. Tratándose de un espejo, éste será del tipo inastillable y será **instalado a partir de 0,30 m de altura**, medidos desde el nivel de piso terminado de la cabina [Figura 34].

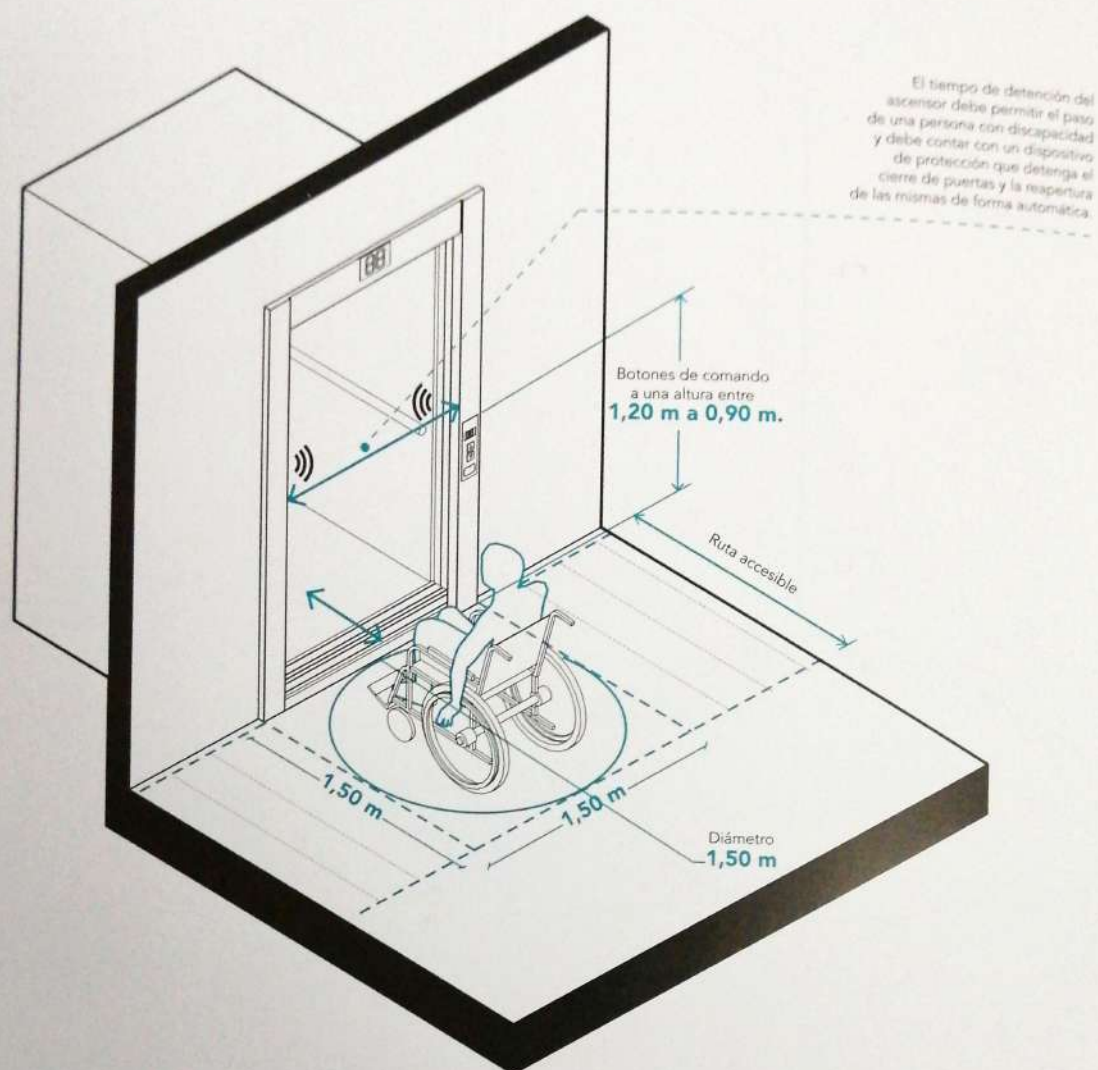
Figura 34:
Disposición de espejo en ascensor



d) Deberán contar con una **señal audible** que indique en cada parada el número del piso que corresponda. El **tiempo de detención deberá permitir el paso de una persona con discapacidad en silla de ruedas**, así como de **personas con discapacidad visual o movilidad reducida** [Figura 35].

e) Deberán tener un **dispositivo de protección o sensor** que **impida o detenga el movimiento de cierre de las puertas automáticas de piso y cabina** en caso que una persona entre o salga durante el cierre. En estos casos, este dispositivo además debe ordenar automáticamente la **reapertura de ambas puertas** [Figura 35]

Figura 35:
Señal audible y sensores de protección en ascensores



N

f) En cada parada, la **separación entre el piso de la cabina del ascensor** y el respectivo piso de la edificación, no podrá ser superior a lo que establece la NCh 440/1 o NCh 440/2, según corresponda, y su **diferencia de nivel máxima será de un centímetro.**

En los **edificios existentes de hasta 5 pisos destinados exclusivamente a viviendas, o hasta 4 pisos destinados a educación**, en los niveles

correspondientes a General Básico, Medio, y/o Básico Especial señalados en el artículo 4.5.1. de esta Ordenanza se podrán instalar ascensores especiales para personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida [Figura 36]. También se podrán instalar estos ascensores especiales en edificios existentes destinados a servicios, para salvar desniveles de hasta un piso. En todos estos casos, y cuando las dimensiones al interior del edificio no admitan el cumplimiento de las dimensiones mínimas de cabina, éstas podrán reducirse a 1 m por 1,25 m y el ancho de puertas reducirse a 0,8 m, en tanto las puertas de piso y cabina sean automáticas [Figura 37].

Figura 36:
Ascensores especiales para edificaciones existentes

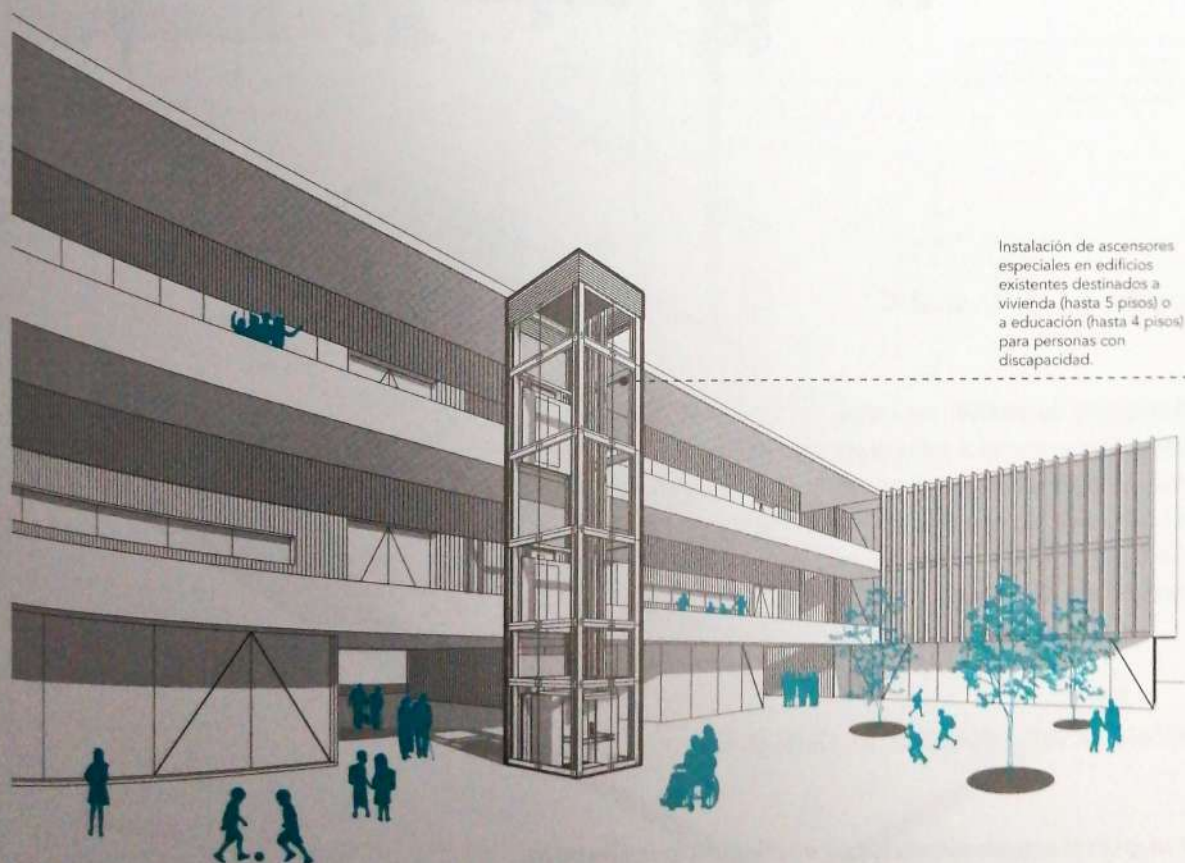
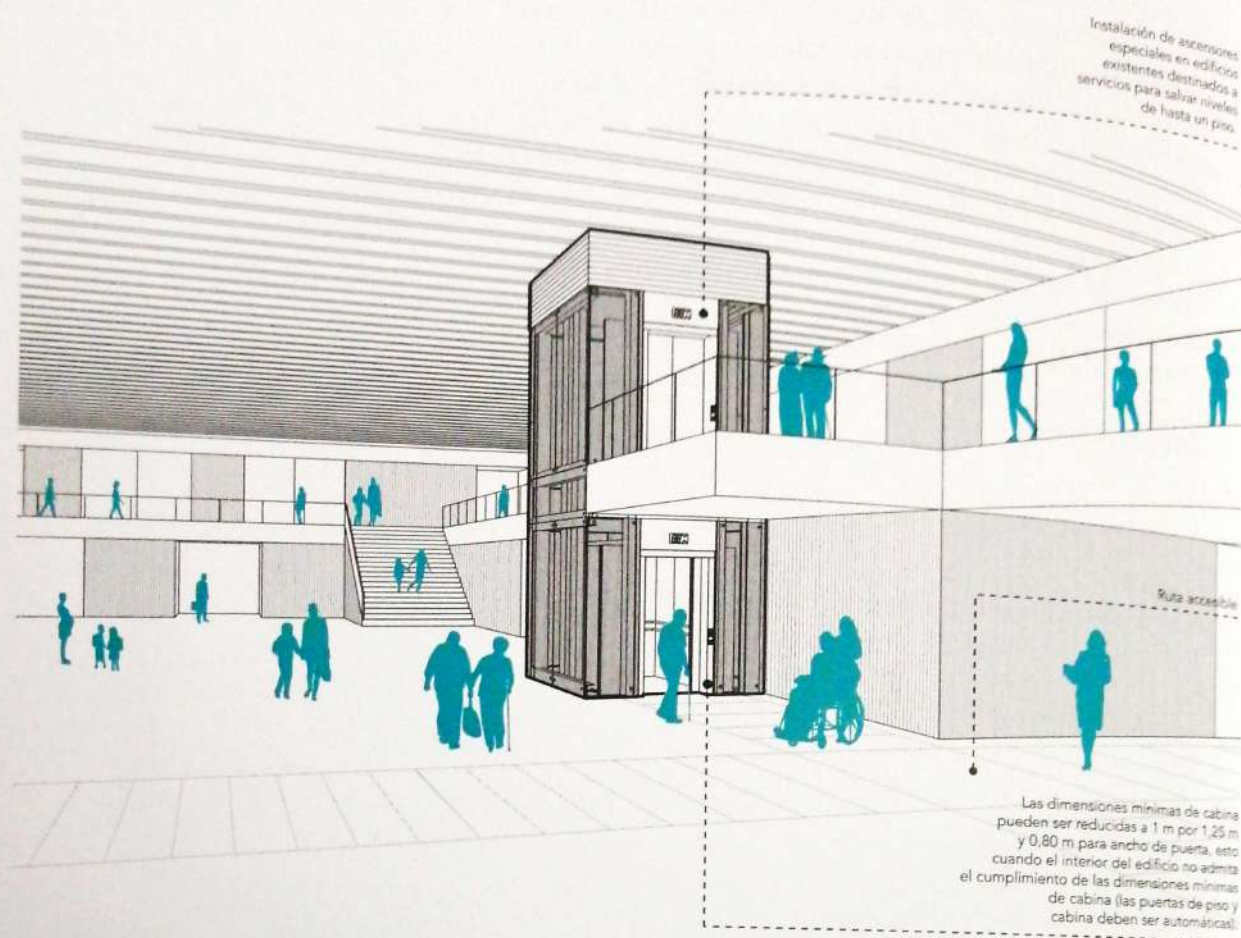


Figura 37:
Ascensores especiales para salvar nivel



Artículo 1.1.2. O.G.U.C.

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

N

Artículo 4.1.7 (PUNTO 3) O.G.U.C.

Las plataformas elevadoras verticales o inclinadas solo se considerarán equipos para salvar desniveles en la ruta accesible de los edificios existentes

señalados en el inciso primero de este artículo. Las **plataformas verticales** podrán **salvar desniveles de un máximo de 1,5 m** y deberán contar con una **puerta o barrera en el nivel superior de no menos de 0.90 m de altura**, que impida la caída de personas hacia el nivel inferior de ésta. Las **plataformas inclinadas** podrán **salvar desniveles de máximo un piso** [Figura 38]. Los equipos salvaescaleras se considerarán sólo para salvar desniveles de máximo un piso al interior de viviendas unifamiliares o unidades destinadas a vivienda en edificios colectivos. La velocidad nominal de estas plataformas verticales e inclinadas y salvaescaleras, no será superior a 0,15 m/seg [Figura 39].

Figura 38:
Plataformas elevadoras verticales para salvar desniveles

Plataforma elevadora vertical para ruta accesible de edificios existentes

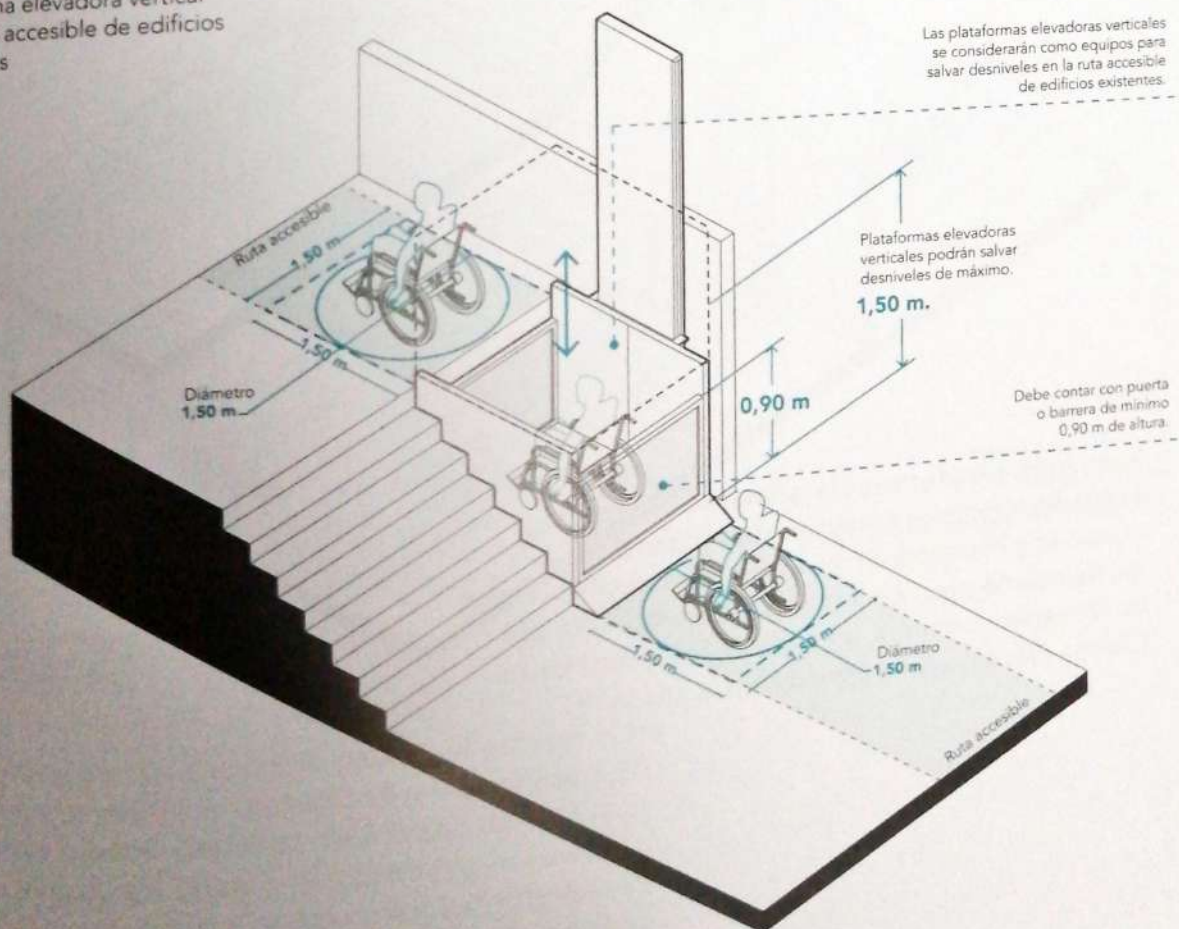
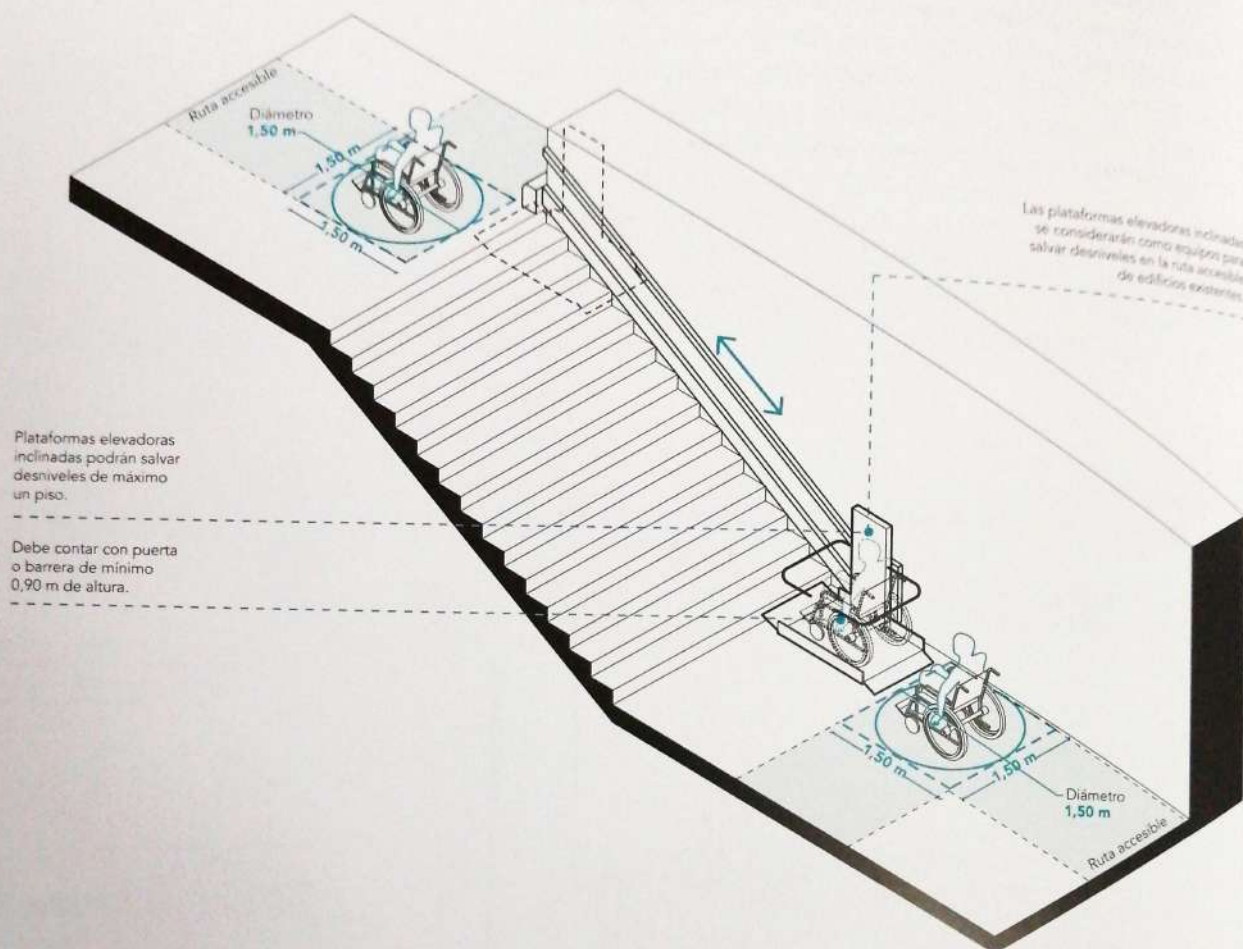


Figura 39:

Plataformas elevadoras inclinadas para salvar desniveles

Plataforma elevadora inclinada
para ruta accesible de edificios
existentes



Tanto estas plataformas elevadoras verticales o inclinadas, como los equipos salvaescaleras se instalarán y mantendrán conforme las especificaciones del fabricante y las normas UNE EN 81-41 y UNE EN 81-40 respectivamente, en tanto no haya una Norma Chilena Oficial vigente para dichos equipos.^[15]

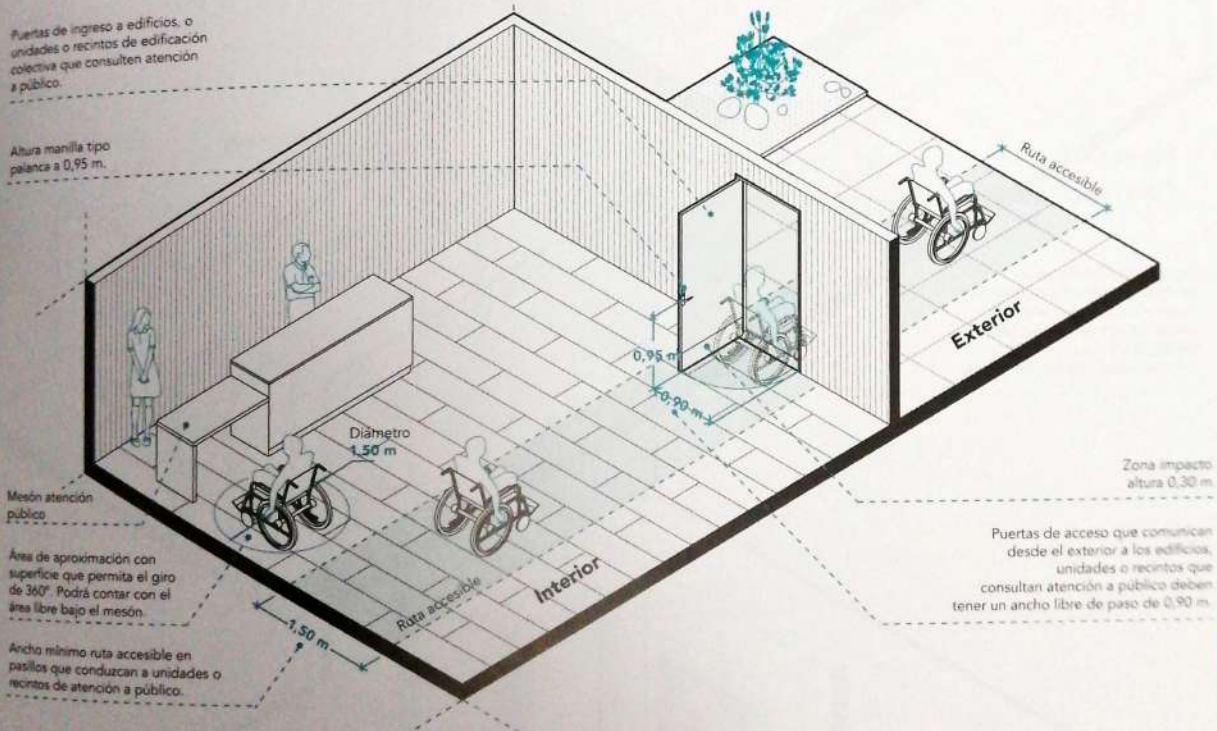
[15] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

PUERTAS DE ACCESO (EXTERIOR E INTERIOR)

Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 4)

Las puertas de ingreso al edificio, o a las unidades o a los recintos de la edificación colectiva que consulten atención de público, deberán tener un ancho libre de paso de 0,90 m, resistente al impacto y con un sistema de apertura de manillas tipo palanca ubicadas a una altura de 0,95 m, u otra solución que permita su uso en forma autónoma [Figura 40].

Figura 40:
Puertas de ingreso a edificios o unidades con atención a público



En caso de contemplarse **doble puerta**, el espacio entre éstas debe considerar un **espacio libre de mínimo 1,20 m de largo** además del largo del barrido de ambas puertas [Figura 41]. En caso de contemplarse **puertas giratorias** en el ingreso al edificio o al interior de éste, será obligatorio que se consulte **adicionalmente, una puerta de abatir contigua**, de las dimensiones mínimas señaladas en el párrafo precedente [Figura 42].

Figura 41:
Espacio libre entre puertas

En el caso de considerarse **doble puerta** el espacio libre mínimo entre estas es de 1,20 m además del barrido de puertas.

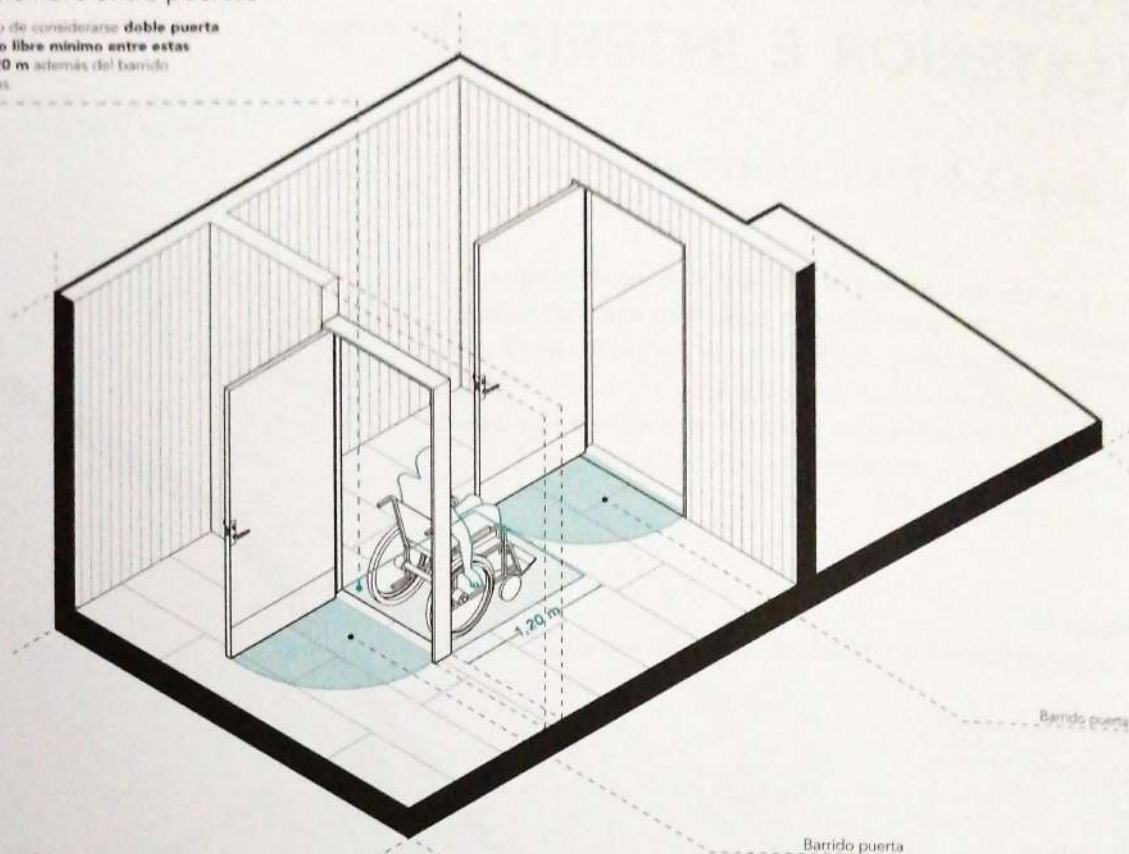
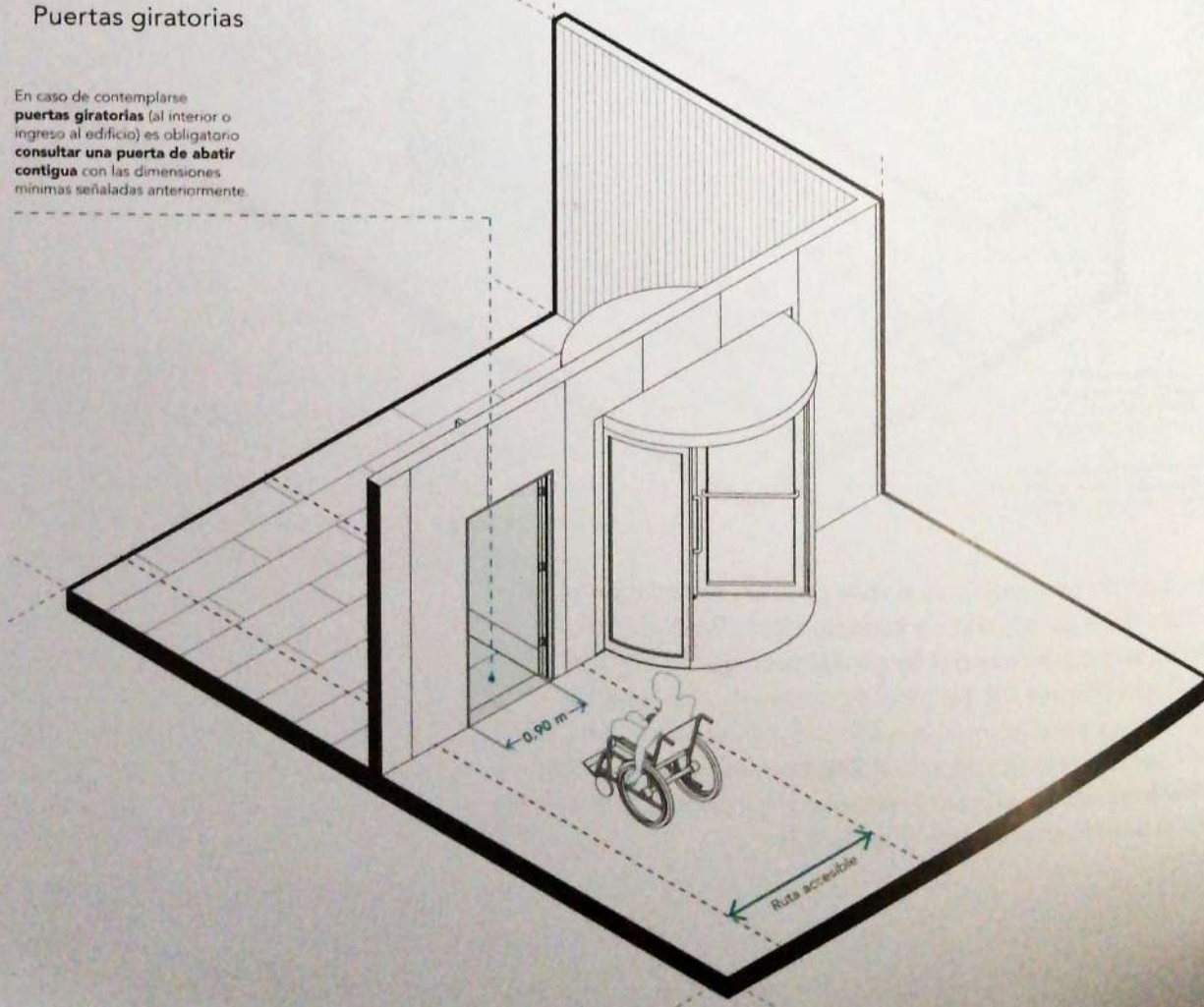


Figura 42:
Puertas giratorias

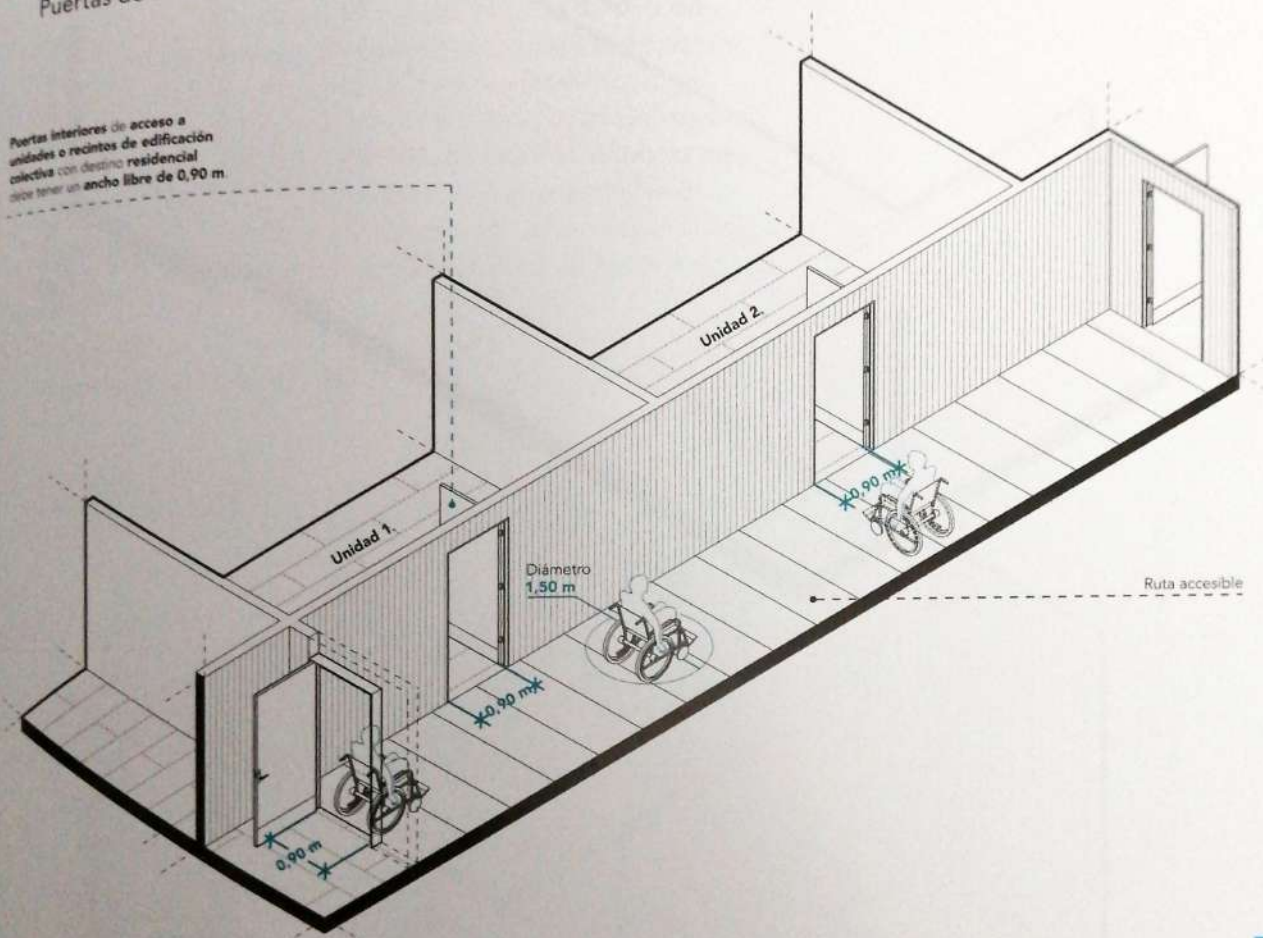
En caso de contemplarse **puertas giratorias** (al interior o ingreso al edificio) es obligatorio **consultar una puerta de abatir** contigua con las dimensiones mínimas señaladas anteriormente.



Las **puertas correderas y las puertas de escape** deberán cumplir con las mismas características, medidas y sistema de apertura señaladas en el presente numeral.

Las **puertas interiores de acceso a las unidades o recintos de la edificación colectiva** cuyo destino sea residencial, deberán tener un ancho libre de paso de 0,90 m [Figura 43].

Figura 43:
Puertas de acceso a unidades



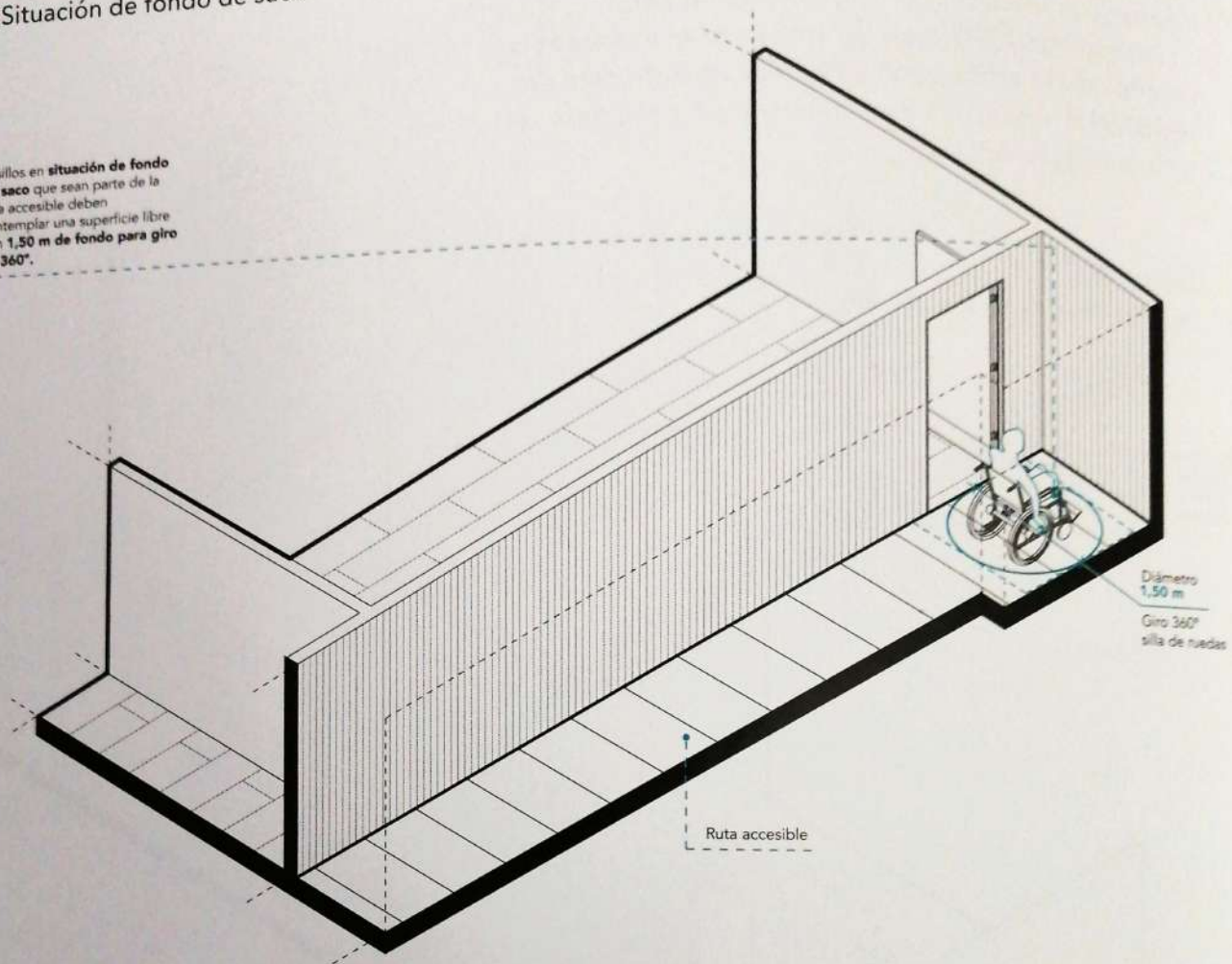
N

Al final de pasillos que queden en situación de fondo de saco y que sean parte de la ruta accesible, se contemplará una superficie libre de un diámetro mínimo de 1,50 m que garantice el giro en 360° de una persona en silla de ruedas [Figura 44].^[16]

[16] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019

Figura 44:
Situación de fondo de saco

Pasillos en **situación de fondo de saco** que sean parte de la ruta accesible deben contemplar una superficie libre con 1,50 m de fondo para giro en 360°.



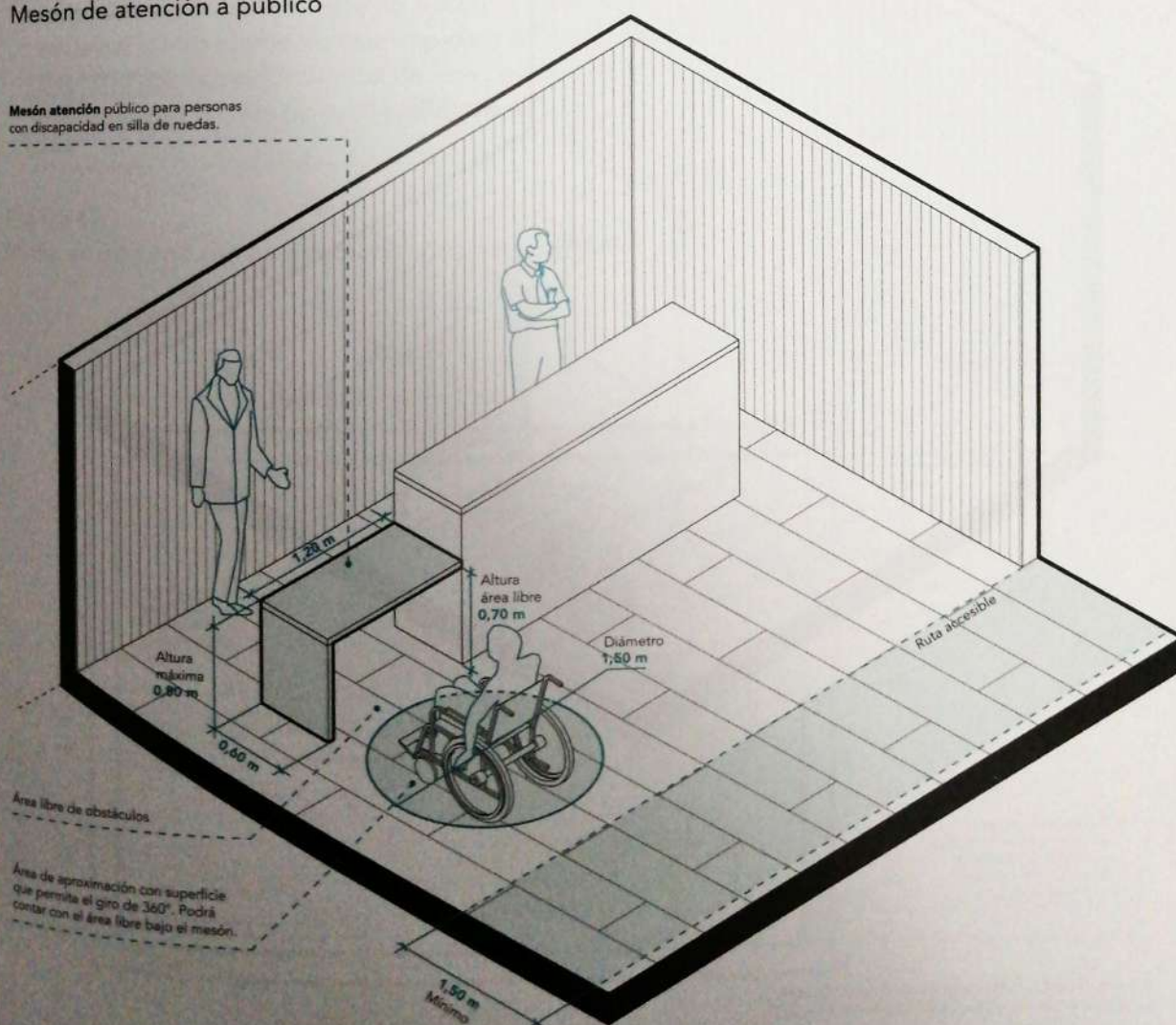
MESÓN DE ATENCIÓN Y CONTROL DE ACCESO

Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 5)

En caso de contemplarse **mesones de atención y/o de control de acceso**, estos deberán tener al menos **una parte de 1,2 m de ancho a una altura terminada máxima de 0,80 m**, y con un **área libre bajo ésta de 0,70 m de altura por 0,60 m de profundidad** para la atención de una persona con discapacidad en silla de ruedas o movilidad reducida. El área de aproximación a esta sección del mesón de atención deberá estar **libre de obstáculos y contar con una superficie de 1,50 m de diámetro que permita el giro de la silla de ruedas**, la que podrá incluir el área libre bajo el mesón de atención para dicho efecto [Figura 45].

Figura 45:
Mesón de atención a público

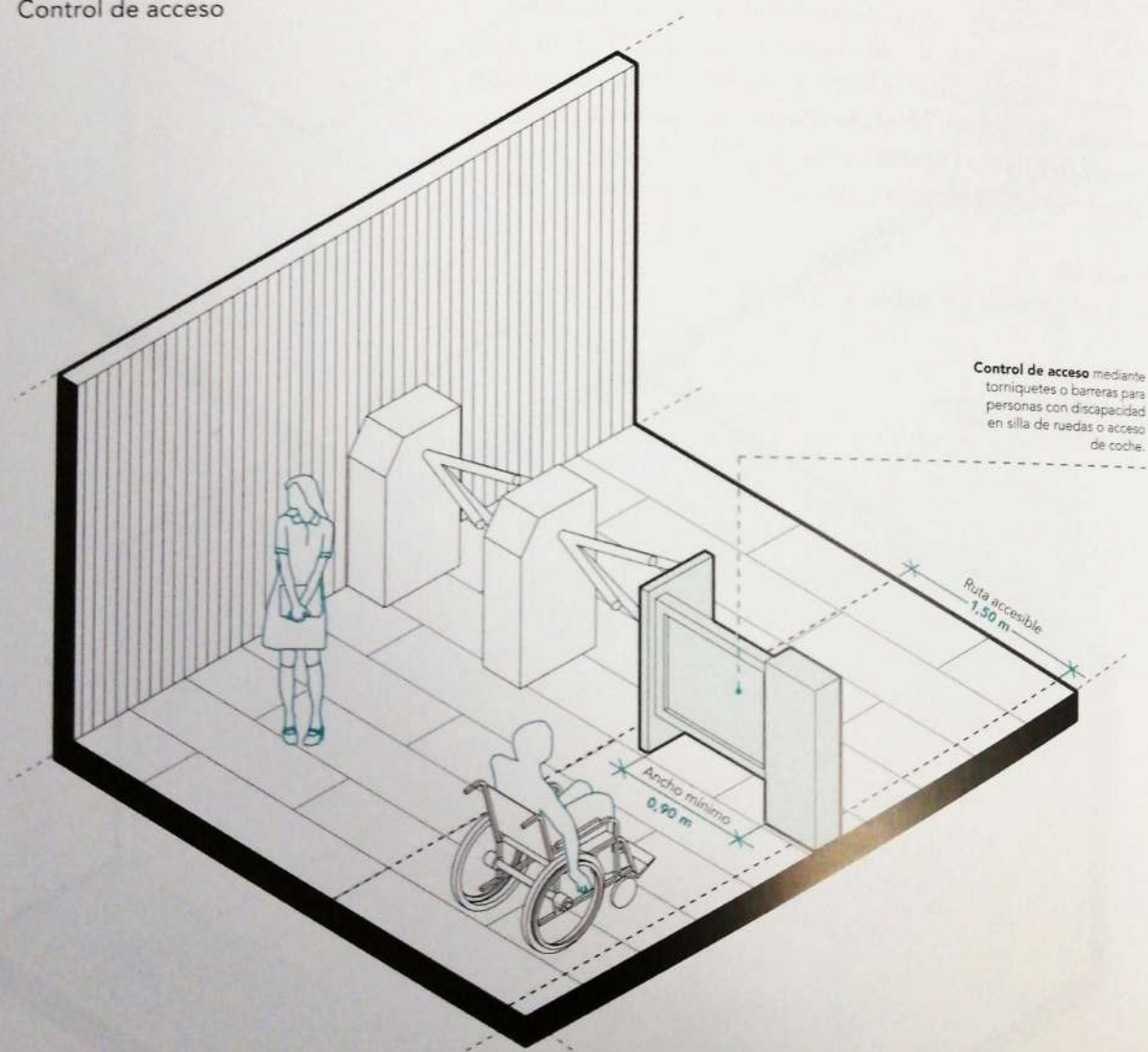
Mesón atención público para personas con discapacidad en silla de ruedas.



N

Si el ingreso al edificio o a un sector de éste, considera control de acceso mediante torniquetes o barreras, debe existir un acceso de ancho mínimo de 0,90 m que permita el ingreso de una persona con discapacidad en silla de ruedas o el ingreso de un coche de niños, entre otros casos posibles. Este control de acceso se dispondrá a un costado de la ruta accesible [Figura 46].^[17]

Figura 46:
Control de acceso



[17] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

SERVICIOS HIGIÉNICOS PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD

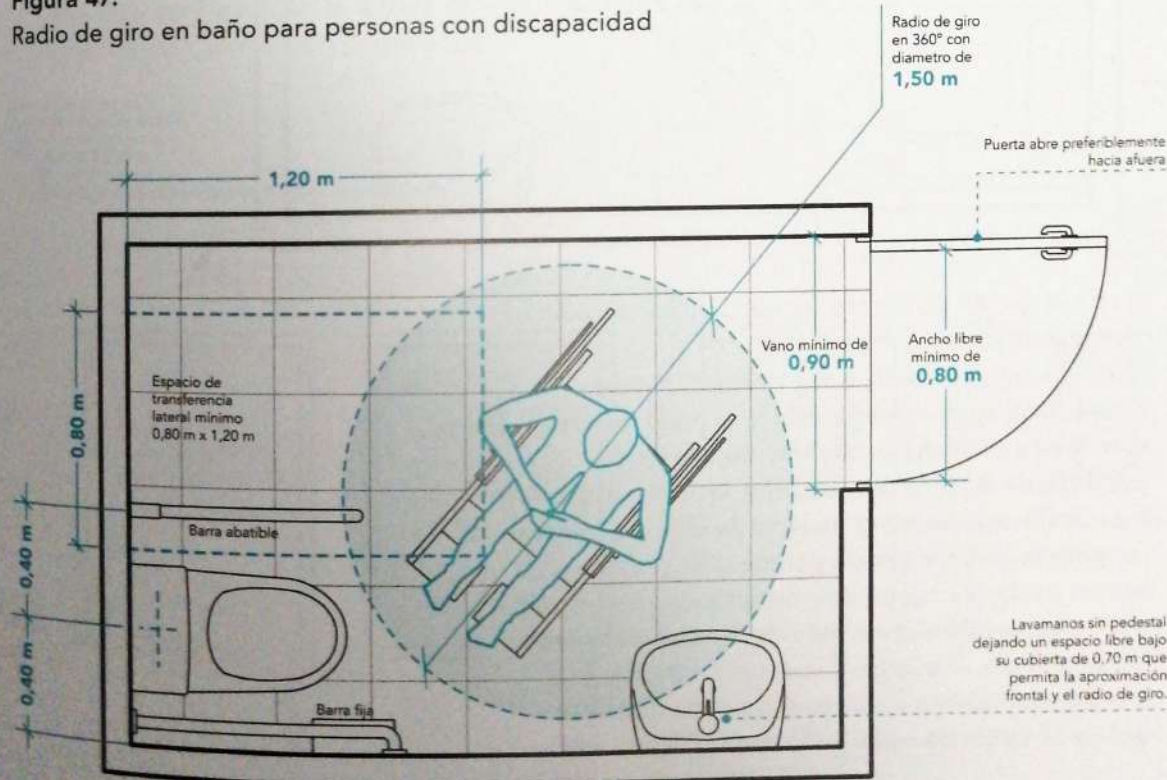
Artículo 4.1.7. O.G.U.C. (PUNTO 6)

6.- Los edificios a los que se refiere este artículo que contemplen servicios higiénicos, deberán contar como **mínimo con un servicio higiénico de uso preferencial para personas con discapacidad**, pudiendo ser de uso alternativo para ambos sexos. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza. Sus características serán las siguientes:

- Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán contemplar una superficie que **permita giros en 360° de una silla de ruedas, considerando para ello un diámetro de 1,50 m.** Dicho diámetro podrá incluir el área bajo el lavamanos, para lo cual éste no podrá contemplar pedestal u otro elemento que impida o dificulte dicho giro, o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas [Figura 47].

Figura 47:

Radio de giro en baño para personas con discapacidad

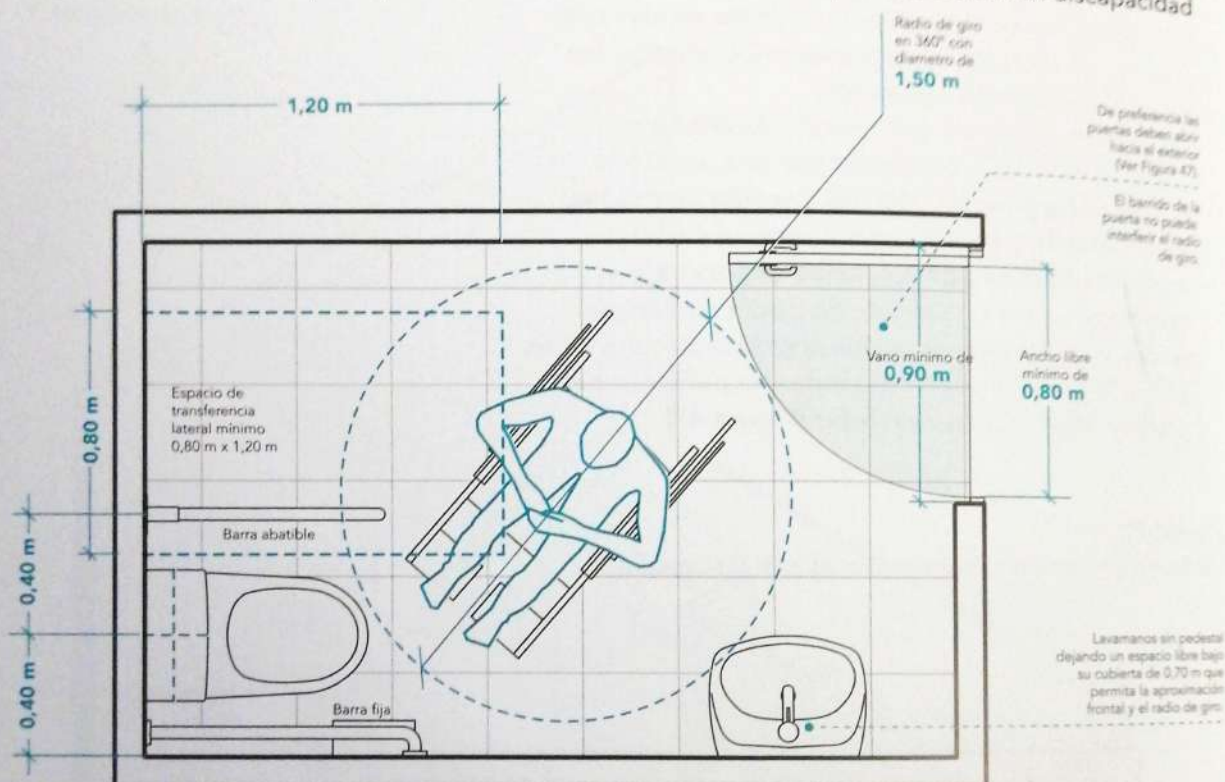


N

b) La puerta de acceso consultará un vano de mínimo de 0,90 m con un ancho libre mínimo de 0,80 m y abrirán preferentemente hacia el exterior. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente [Figura 48]. Solo en casos fundados, o cuando el servicio higiénico esté incluido en un recinto que contenga otros, podrá utilizarse puerta de corredera.

Figura 48:

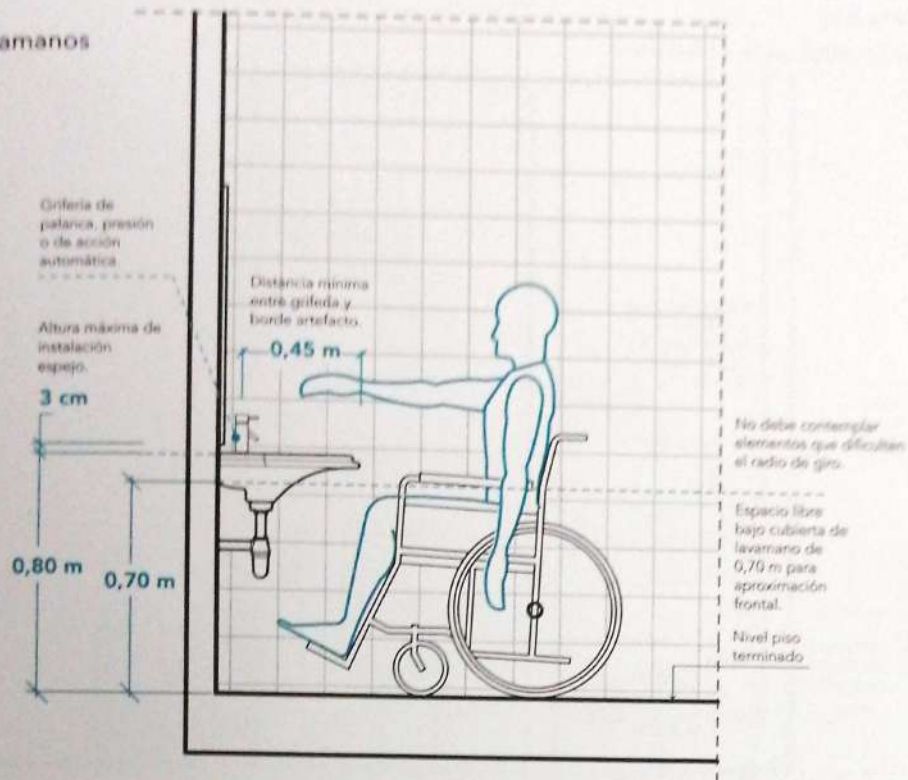
Condiciones en caso que la puerta abra hacia el interior de baño para personas con discapacidad



c) La instalación de los artefactos deberá considerar los siguientes requisitos:

- El lavamanos deberá estar ubicado a una altura de 0,80 m medida desde el nivel de piso terminado dejando un espacio libre bajo su cubierta de 0,70 m que permita la aproximación frontal de una persona usuaria de silla de ruedas. La grifería deberá ser de palanca, de presión o de acción automática mediante sistema de sensor y no podrá estar instalada a más de 0,45 m del borde del artefacto. El espejo deberá estar instalado a una altura máxima de 3 cm del punto más alto del de la cubierta o del lavamanos [Figura 49].

Figura 49:
Condiciones para lavamanos



- El inodoro deberá contemplar al menos un **espacio de transferencia lateral y paralelo a este artefacto**, de al menos **0,80 m de ancho por 1,20 m de largo** que **permita la aproximación lateral** de un usuario en silla de ruedas [Figura 50]. La **altura de asiento del inodoro será de 0,46 m a 0,48 m**, medida desde el nivel de piso terminado [Figura 51].

Figura 50:
Importancia del espacio de transferencia

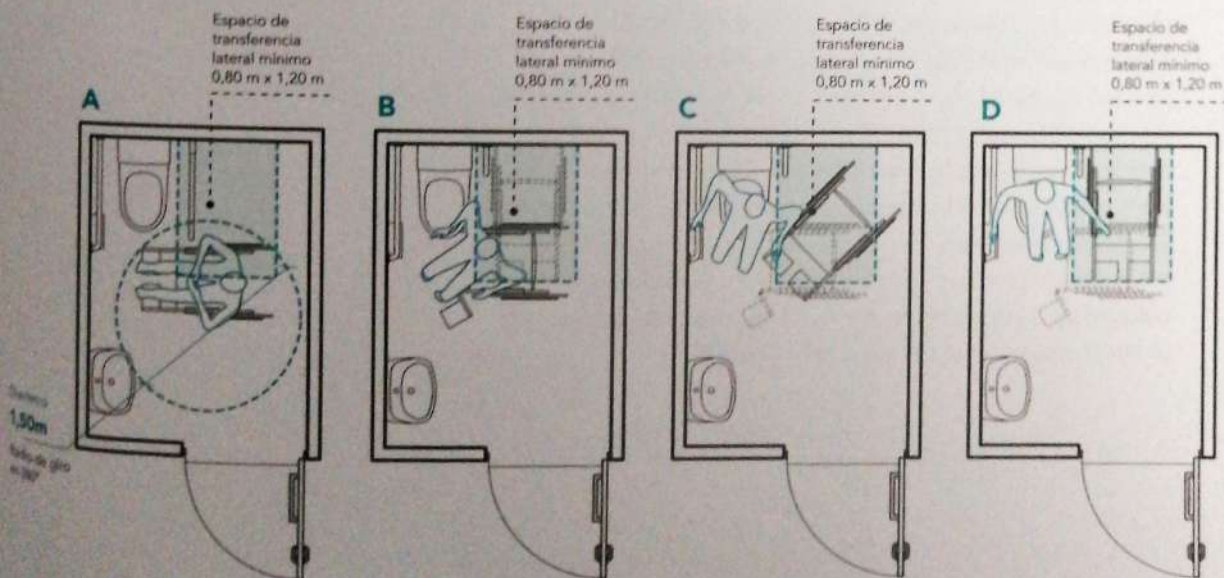
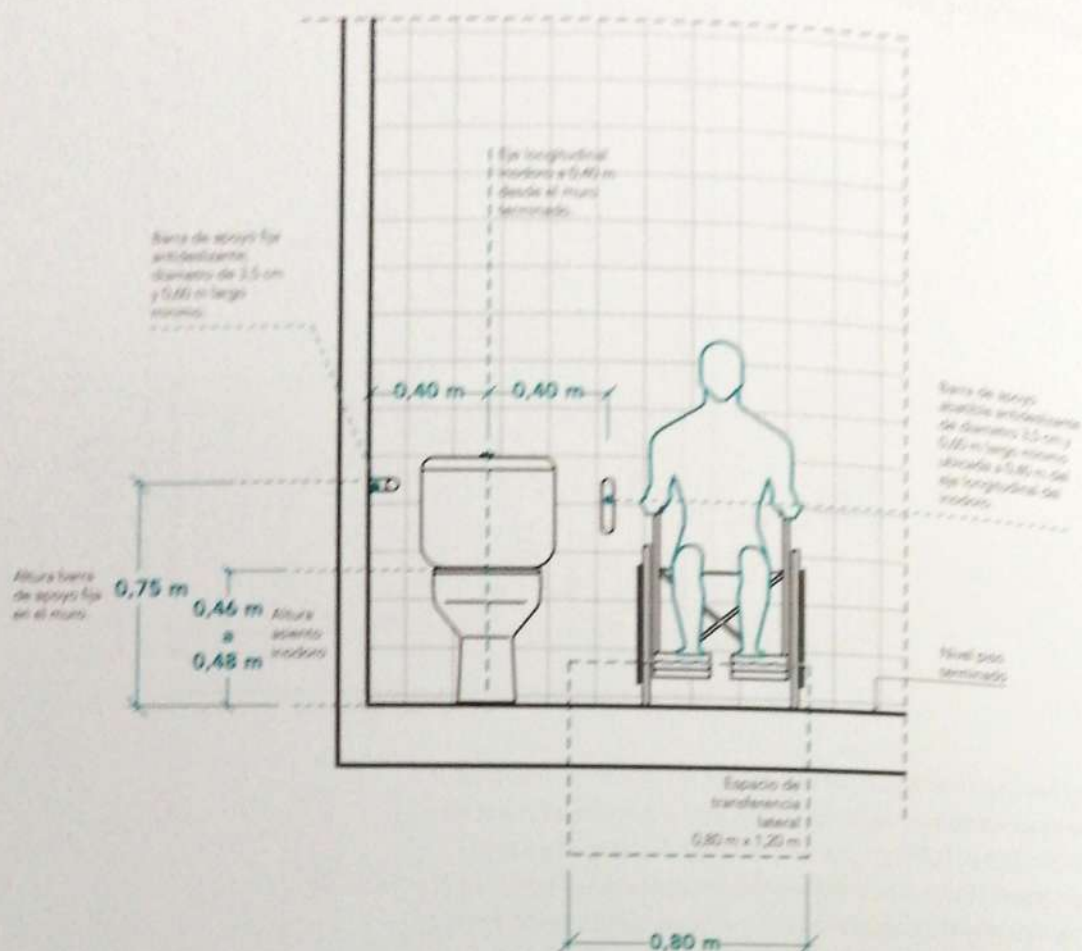
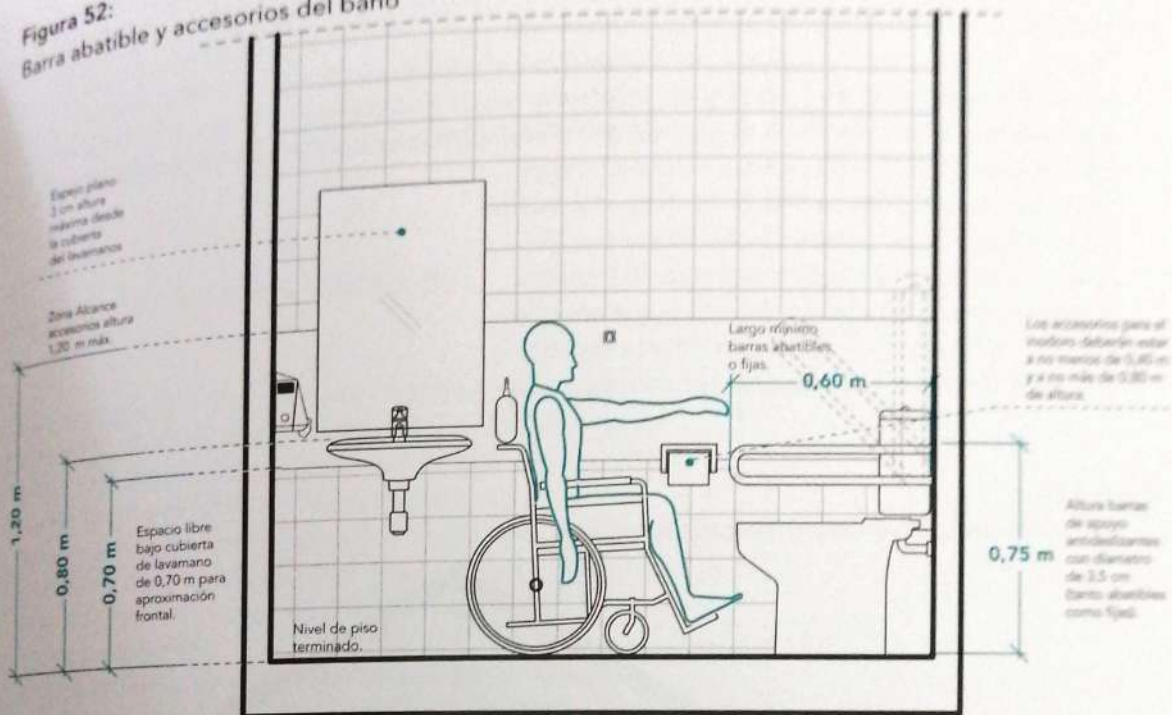


Figura 51:
Condiciones para el inodoro



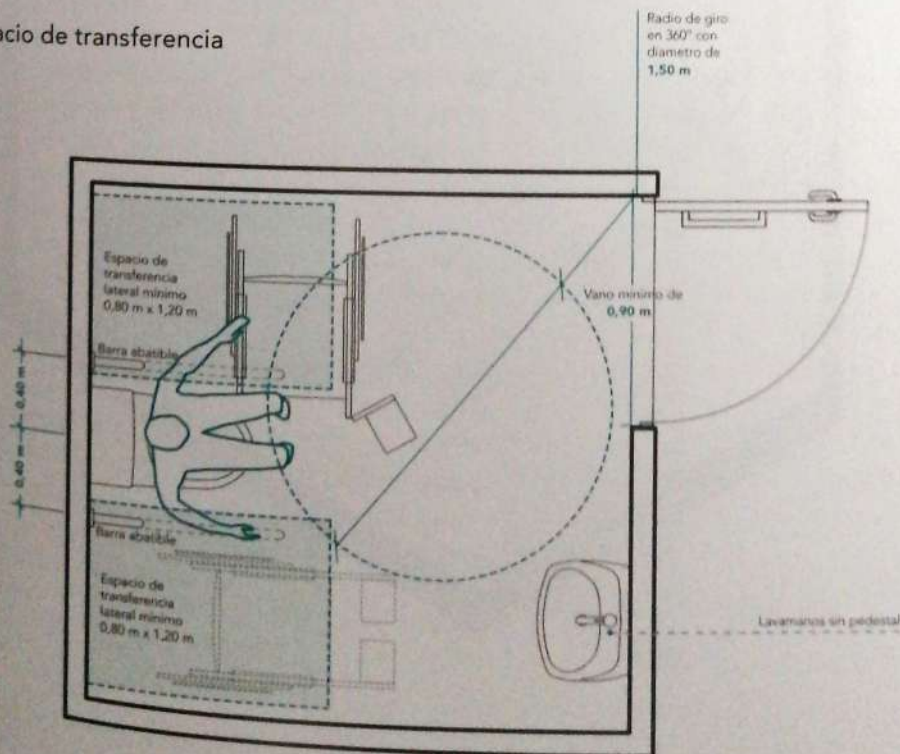
- Cuando el inodoro se instale junto a un muro, el eje longitudinal de este artefacto deberá estar a 0,40 m del muro. En este caso se deberá proveer una barra recta de apoyo fija en el muro a un costado del inodoro [Figura 52]. Al otro costado, que corresponde al espacio de transferencia lateral, se deberá proveer de una barra abatible ubicada a 0,40 m del eje longitudinal del inodoro. Ambas barras deberán ser antideslizantes, tener un diámetro entre 3,5 cm y de un largo mínimo de 0,60 m. y estarán ubicadas a una altura de 0,75 m, medida desde el nivel de piso terminado [Figura 52].

Figura 52:
Barra abatible y accesorios del baño



- Cuando a ambos costados del inodoro se provea de este espacio de transferencia lateral, ambas barras serán abatibles, teniendo las mismas características, dimensiones, ubicación y altura señaladas en el párrafo precedente [Figura 53].

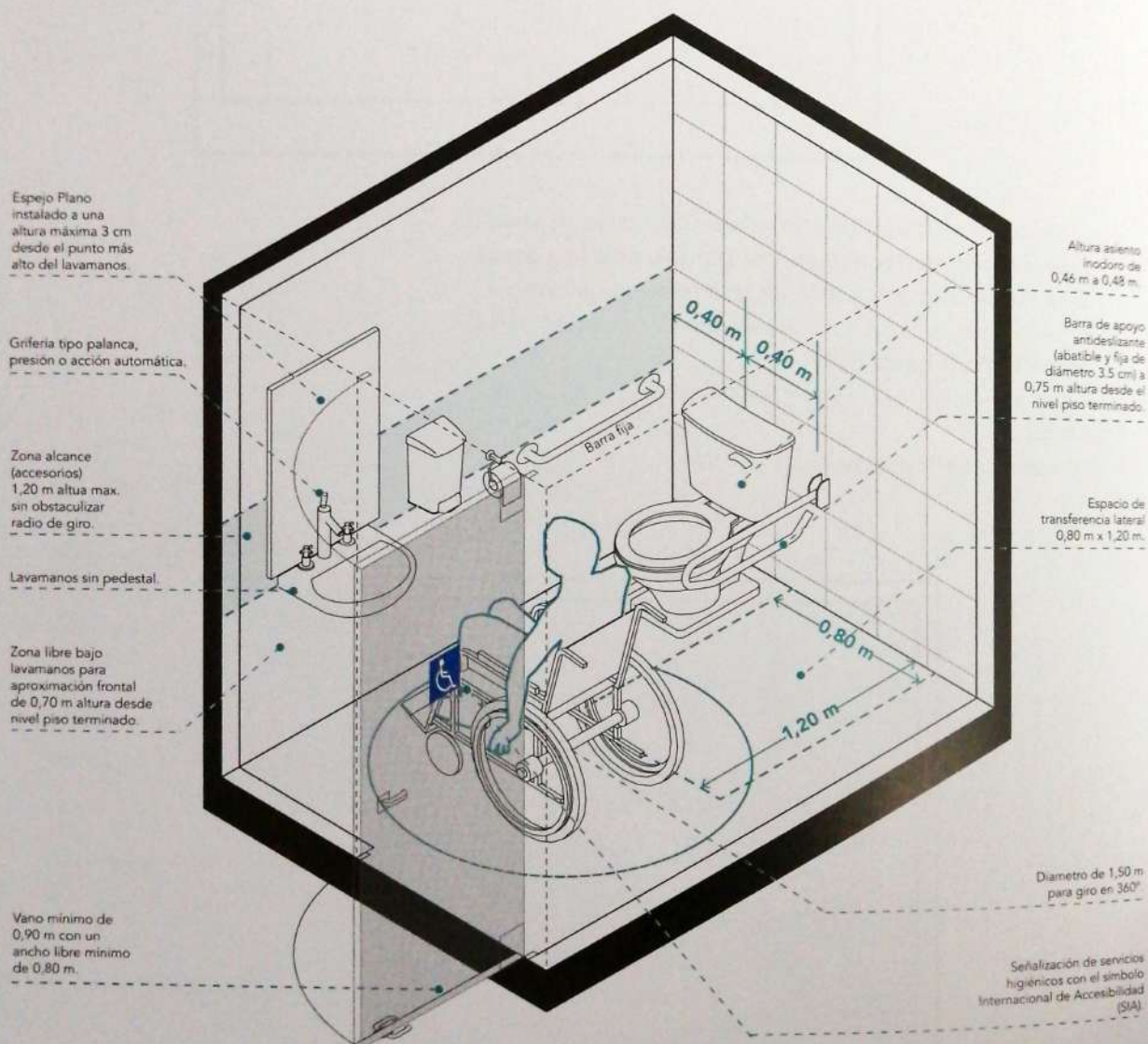
Figura 53:
Doble espacio de transferencia



N

-Los **accesorios de baño** tales como jabonera, toallero, perchero, secador de pelo, dispensadores de papel absorbente, secador de manos, repisas u otros, deberán ser instalados a una **altura máxima de 1,20 m** y **no podrán obstaculizar la circulación o el giro de una silla de ruedas** al interior del baño, ni la transferencia hacia el inodoro [Figura 54]. Si contase con botón de emergencia, éste estará instalado sobre los 0,40 m de altura. Los accesorios para el inodoro deberán estar a no menos de 0,40 m y a no más de 0,80 m de altura. Todas estas alturas serán medidas desde el nivel de piso terminado.

Figura 54:
Zona de alcance accesorios y conceptos anteriores



- d) En los casos que el **servicio higiénico considere ducha**, ésta será conforme especifica el **artículo 6.4.2.** de esta Ordenanza.
- e) Los servicios higiénicos destinados a personas con discapacidad deberán señalizarse con el **Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA) [Figura 54]** ^[18].

Artículo 6.4.2. O.G.U.C. (LETRA D)

Las viviendas de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se construyan para personas con discapacidad deberán ser accesibles desde el espacio público hasta su puerta de ingreso, para lo cual deberán cumplir con lo señalado en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza. En su interior, estas viviendas deberán tener las características señaladas en el inciso siguiente.

- d) El **receptáculo de ducha** tendrá **dimensiones mínimas de 0,90 m de ancho por 1,20 m de largo, sin reborde y con un desnivel máximo hacia el desagüe de 0,5 cm**, respecto del nivel de piso terminado. Deberá considerar además un **espacio de transferencia lateral el cual podrá ser compartido por el inodoro**. Dispondrá de un espacio para un **asiento de área 0,45 m por 0,45 m**, que deberá estar a una **altura terminada de 0,46 m**, pudiendo ser **fijo, abatible o movable**. Podrá considerar brazos laterales de apoyo. La regadera de la ducha será tipo teléfono y **no podrá estar instalada por sobre 1,20 m de altura**.

La **grifería será de tipo presión o palanca**, deberá estar ubicada en el **costado lateral** del receptáculo de ducha a una **altura entre 0,70 m y 1,20 m**, medidos desde el nivel de piso terminado, debiendo ser alcanzable desde la posición sentado. Si el asiento fuese fijo la grifería debe alcanzarse desde esa posición.

Deberá tener una **barra horizontal de apoyo**, instalada a una **altura de entre 0,75 m y una barra vertical entre 0,80 m y 1,40 m**, todas medidas desde el nivel de piso terminado. Ambas deben ser alcanzables desde el sector destinado a la transferencia y permitir el apoyo durante la ducha tanto de pie como sentado.

N

[18] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Al interior de este recinto de baño se podrá instalar un botón de emergencia conectado a la cocina o al recinto de estar, ubicado a una altura no superior 0,40 m medidos desde el nivel de piso terminado.

Los baños con tina sólo se considerarán aptos para personas de edad avanzada o con movilidad reducida, y no para personas con discapacidad en silla de ruedas [Figura 55] ^[19].

Figura 55:

Síntesis sobre los requerimientos señalados anteriormente sobre la letra d) del artículo 6.4.2. para receptáculos de ducha para personas con discapacidad en silla de ruedas.

Regadera tipo teléfono instalada a no más de los 1,20 m de altura.

Grifería será de tipo presión o palanca, deberá estar ubicada en el costado lateral del receptáculo de ducha a una altura entre 0,70 m y 1,20 m.

Espacio para asiento de área 0,45 m por 0,45 m a 0,46 m de altura. Puede ser fijo, abatible o movable.

Deberá tener una barra horizontal de apoyo instalada a 0,75 m y una barra vertical entre 0,80 m y 1,40 m medidos desde piso terminado.

Receptáculo de ducha tendrá dimensiones mínimas de 0,90 m de ancho por 1,20 m de largo, sin reborde y con un desnivel máximo hacia el desagüe de 0,5 cm, respecto del nivel de piso terminado.

Ducha debe considerar espacio de transferencia lateral que puede ser compartido con inodoro (0,80 m x 1,20 m).

Según Art. 4.1.7 O.G.U.C.

Según Art. 4.1.7 O.G.U.C.

Dímetro de 1,50 m para giro en 360°.

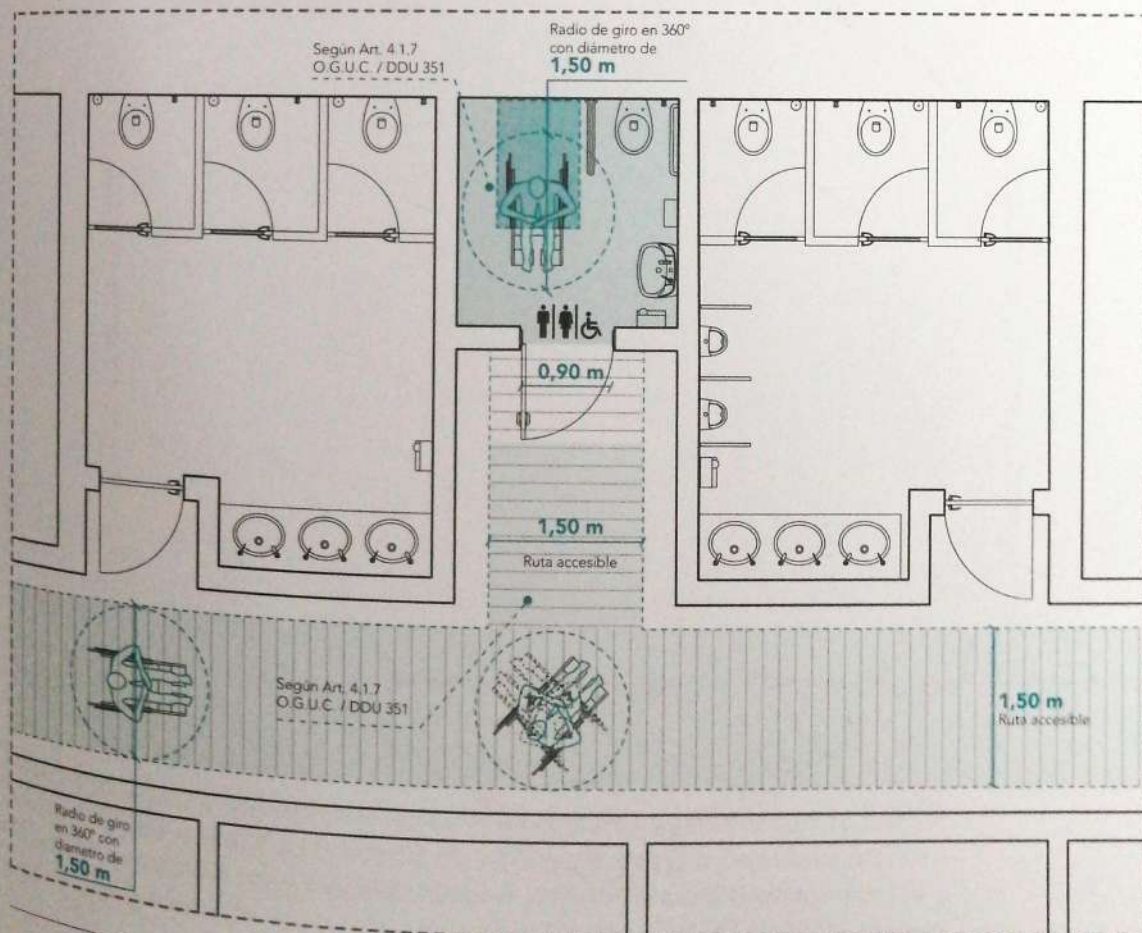
[19] Artículo 6.4.2. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 4.1.7 (PUNTO 7)

7.- Los edificios a los que se refiere este artículo que consideren al menos un recinto con **carga de ocupación superior a 50 personas**, tales como: teatros, auditorios, salones de reuniones, salones de juego, comedores o patios de comida, salas de espera, salas de uso múltiple, etc., **deberán contar con un servicio higiénico para personas con discapacidad con acceso independiente y para uso alternativo de ambos sexos**, cuyas características corresponderán a las señaladas en el numeral precedente y se ubicará en el mismo piso o nivel donde se encuentre el recinto que genera esta obligación. **Este servicio higiénico podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza [Figura 56]** ^[20].

Figura 56:

Incorporación de baño para personas con discapacidad en edificios con carga de ocupación mayor a 50 personas



[20] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Artículo 4.1.7 (PUNTO 8)

8.- Cuando se contemple la instalación de teléfonos públicos, se efectuará conforme a lo señalado en el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza^[21].

[21] Artículo 4.1.7. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Santiago, Chile, Septiembre de 2019.

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

ESTUDIO DE CABIDA

OPERATORIA APLICADA

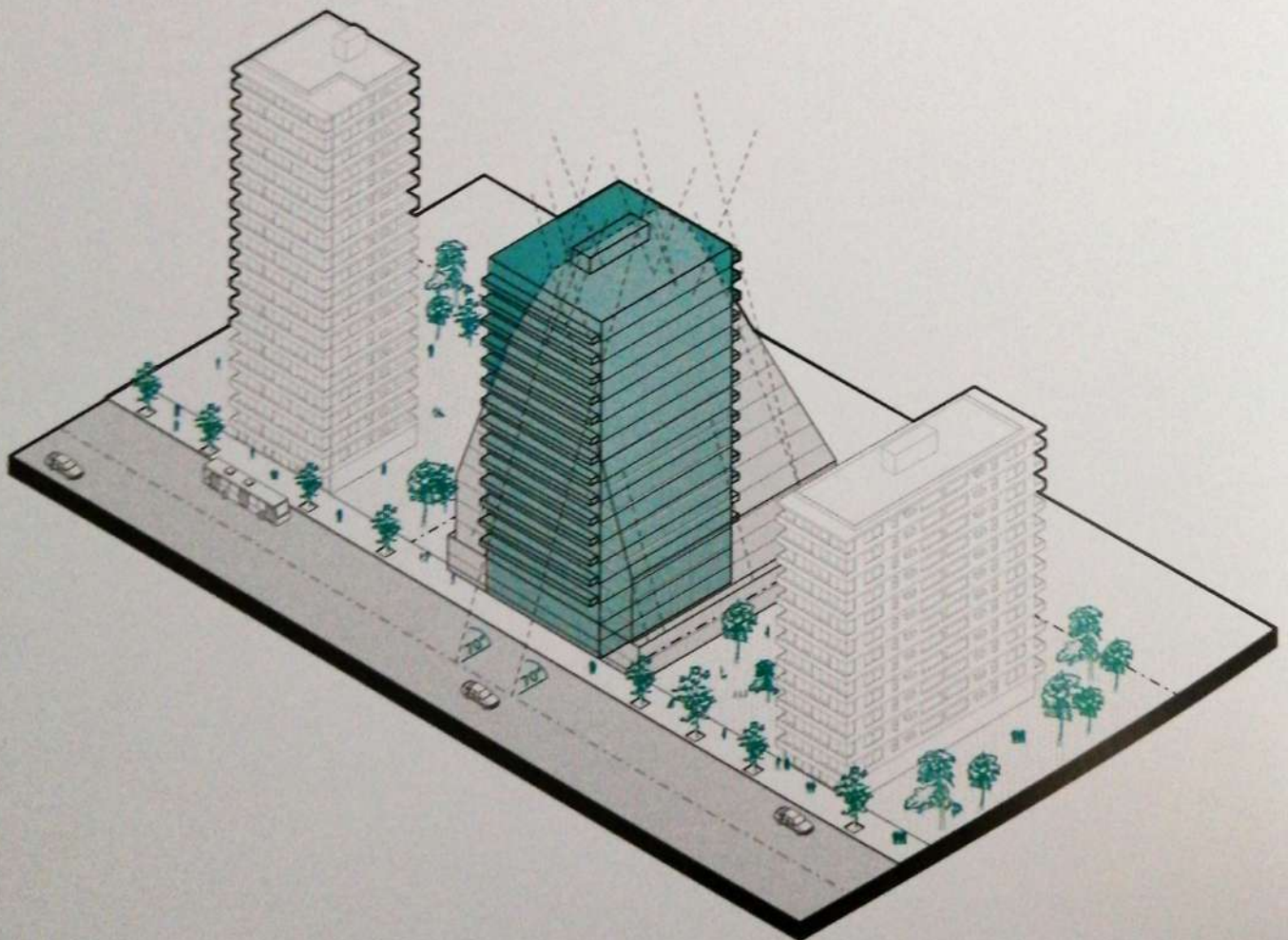
PREDIO EN ESTUDIO

CÁLCULOS SOBRE EL PREDIO

VOLUMEN PROPUESTO

ESTUDIO DE SOMBRAS

CÁLCULO DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS



"ESTUDIO DE CABIDA: UN ESPACIO LEGAL TRIDIMENSIONAL"

El Estudio de Cabida es una herramienta técnica para la simulación y gestión de proyectos de arquitectura a diferentes escalas, que permite visualizar el espacio legal tridimensional de un predio en relación con las normas urbanísticas, entre otras, y que, en conjunto con un análisis de los atributos urbanos del contexto, permite orientar y ser conducente a la toma de decisión.

Se configura como una base de datos procesados y la aplicación gráfica de ellos para asegurar el cumplimiento de la normativa vigente.

Esta información debe procurar la rigurosidad en el análisis, aplicación, cálculo y uso del vocabulario técnico requerido. Corresponde citar las normas aplicadas para demostrar su competencia. Debe ser eficiente, de fácil comprensión gráfica y dar cabida a la flexibilidad que permita el despliegue de opciones para el ajuste dentro del proceso y su maniobrabilidad.

Los Estudios de Cabida pueden configurarse de forma general para etapas iniciales de un proyecto, o bien, pueden ser de mayor complejidad para requerimientos normativos de etapas posteriores con la elaboración detallada de la distribución de la constructibilidad dentro de una propuesta volumétrica asociada a un estudio de mercado y su gestión.

Es aconsejable ampliar la base de datos aun en etapas iniciales, al identificar y aplicar regulaciones adicionales de la legislación urbana, las que procedan, para la generación de propuestas integrales y acertadas, tales como DFL-2, Ley de Copropiedad, Conjunto Armónico, Estudio de Sombras, Accesibilidad Universal, Acondicionamiento Térmico, Condiciones Generales de Seguridad, Seguridad contra Incendio, Evaluación de Impacto sobre el Transporte Urbano, Subsidios, entre otros.

O.G.U.C. Ilustrada otorga un ejercicio de aplicación como síntesis de algunos temas abordados para orientar la elaboración de un Estudio de Cabida general tomando en consideración los lotes A y B y los datos generales y normativos establecidos en las **Tablas 1 y 2**.

El desarrollo del ejercicio contempla la fusión de los predios para dar cumplimiento con los requerimientos de subdivisión predial mínima, cuadro de datos de lo máximo permitido, aplicación de los datos en plantas y cortes, elaboración de imágenes tridimensionales con el volumen teórico y una propuesta general de referencia dentro del espacio legal tridimensional. Se incorpora el desarrollo de un estudio de sombras para la propuesta y la justificación del cálculo de la dotación de estacionamientos haciendo uso de beneficios y compensaciones que otorga la ley.

Se hace notar que, por razones prácticas, se simplifica el ejercicio, dejando de lado temas como el análisis urbano, accesos, cierros, áreas libres y/o verdes, azoteas, distribución de estacionamientos, accesibilidad universal, seguridad, determinación de unidades vendibles, viabilidad económica, entre otros.

DESARROLLO EJERCICIO DE APLICACIÓN DE UN ESTUDIO DE CABIDA GENERAL

Tabla 1:

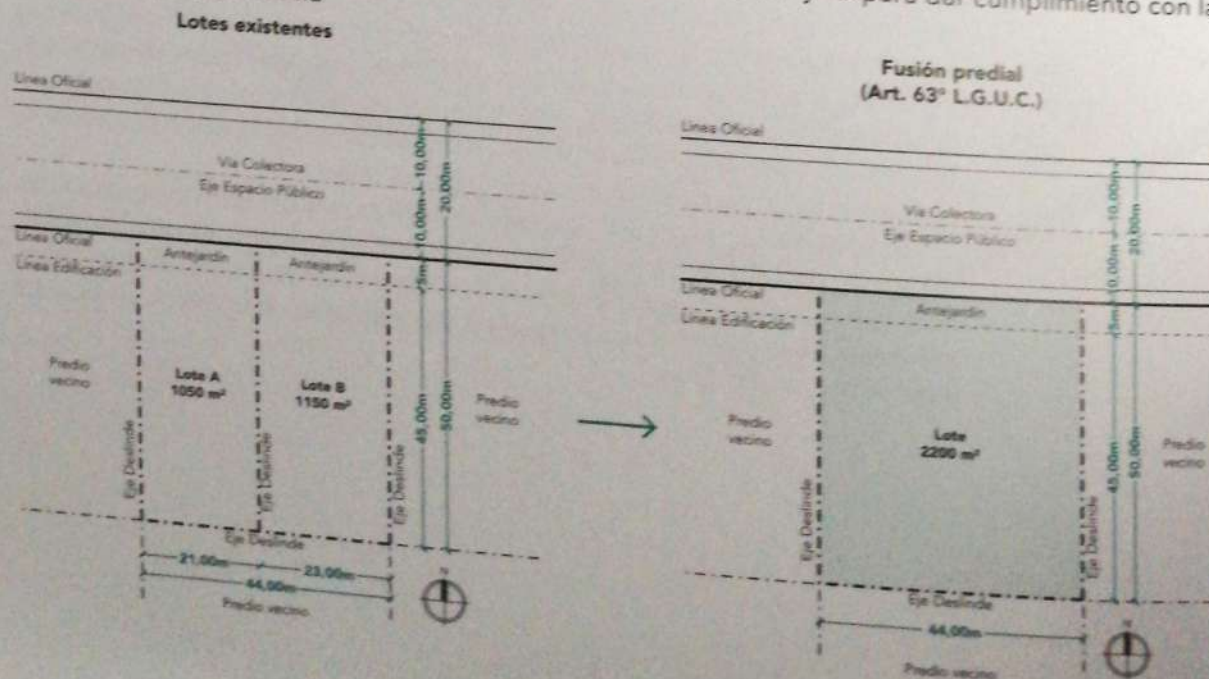
Datos generales del predio:

Datos	
Tipo predio	Urbano
Predio esquina	No
Distancia a estación Metro	175m
Afectación a utilidad pública	No
Frente predial - Línea Oficial	44,00
Deslinde Norte	44,00
Deslinde Sur	44,00
Deslinde Oriente	50,00
Deslinde Poniente	50,00
Tipo vía que enfrenta	Colectora
Ancho perfil oficial espacio público	20,00
Distancia eje espacio público	10,00

Resumen superficies lote	
Lote	Superficie m ²
Lote A	1050
Lote B	1150
Total superficie predial (m ²)	2200
Afectación a utilidad pública (m ²)	0
Total superficie neta (m ²)	2200
Total superficie bruta (m ²)	2640

Figura 1:

Aplicación de fusión predial (artículo 63 L.G.U.C.) en los Lotes "A" y "B" para dar cumplimiento con la subdivisión predial mínima



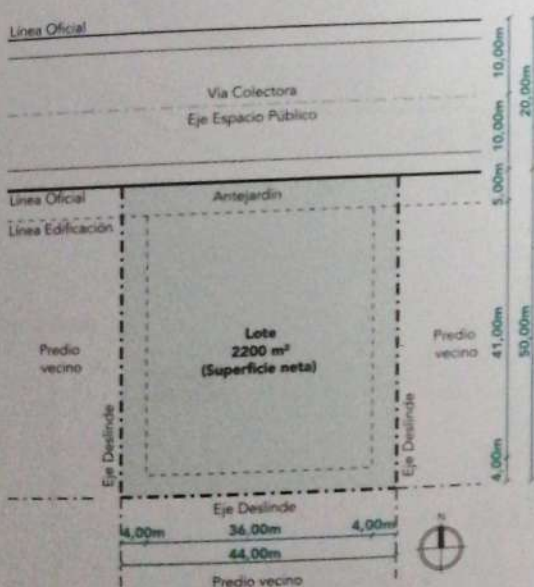
PREDIO EN ESTUDIO

Tabla 2:
Cuadro normativo para el predio

Densidad bruta (hab/há)	Subdivisión predial mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de ocupación de pisos superiores	Coefficiente de área libre	Rasantes
1250 hab/há	1500m ²	3.0	0.4	0.4	0.2	70°

Altura máxima permitida	Distanciamiento a deslindes	Distanciamiento en subterráneo	Sistema de agrupamiento	Adosamientos	Antejardín	Cierros exteriores	Estacionamiento viviendas	Cuerpos salientes
15 pisos 52,50m	Art. 2.6.3 O.G.U.C.	2,50m	Aislado	No permite	5m	2,50m altura y 80% transparencia	1 cada vivienda y 15% visitas	1,50m sobre el antejardín

Figura 2:
Predio definitivo sobre el cual se realiza el estudio



Coefficiente de Ocupación de suelo
 $0.4 \times 2200 = 880 \text{ m}^2$
 (Coefficiente x Superficie neta predio)

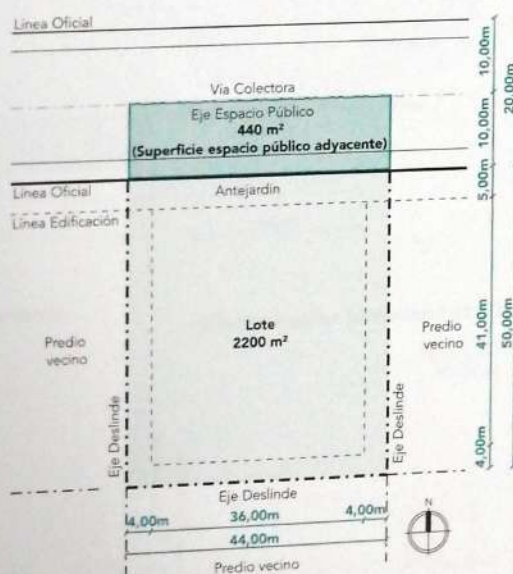
Coefficiente de Constructibilidad
 $3.0 \times 2200 = 6600 \text{ m}^2$
 (Coefficiente x Superficie neta predio)

Fusión predial Art. 63 LGUC
 $3.0 \times 0.3 = 0.9$ (Aumento coeficiente)
 (Coefficiente x 30%)

$3.0 + 0.9 = 3.9$ (Coefficiente con aumento fusión predial)
 (Coefficiente + 30%)

$3.9 \times 2200 = 8580 \text{ m}^2$
 (Coefficiente con aumento fusión predial x Superficie neta predio)

Coefficiente de Ocupación pisos superiores
 $0.4 \times 2200 = 880 \text{ m}^2$
 (Coefficiente x Superficie neta predio)



Cálculo Superficie Bruta

Cálculo Superficie eje espacio público adyacente
 $44,00 \text{ m} \times 10,00 = 440,00 \text{ m}^2$

Superficie bruta = Superficie neta + Superficie eje espacio público adyacente
 $2200 \text{ m}^2 + 440 \text{ m}^2 = 2640 \text{ m}^2$ Superficie bruta.

Densidad bruta máxima
 $1250 \times 2640 / 10000 = 330 \text{ Hab/Há}$
 (Densidad bruta máxima x Superficie bruta predio / 10000)

$330 \text{ Hab/Há} / 4$ (Art. 2.1.22 O.G.U.C.) = 82.5 Viviendas = 82 Viviendas máximas

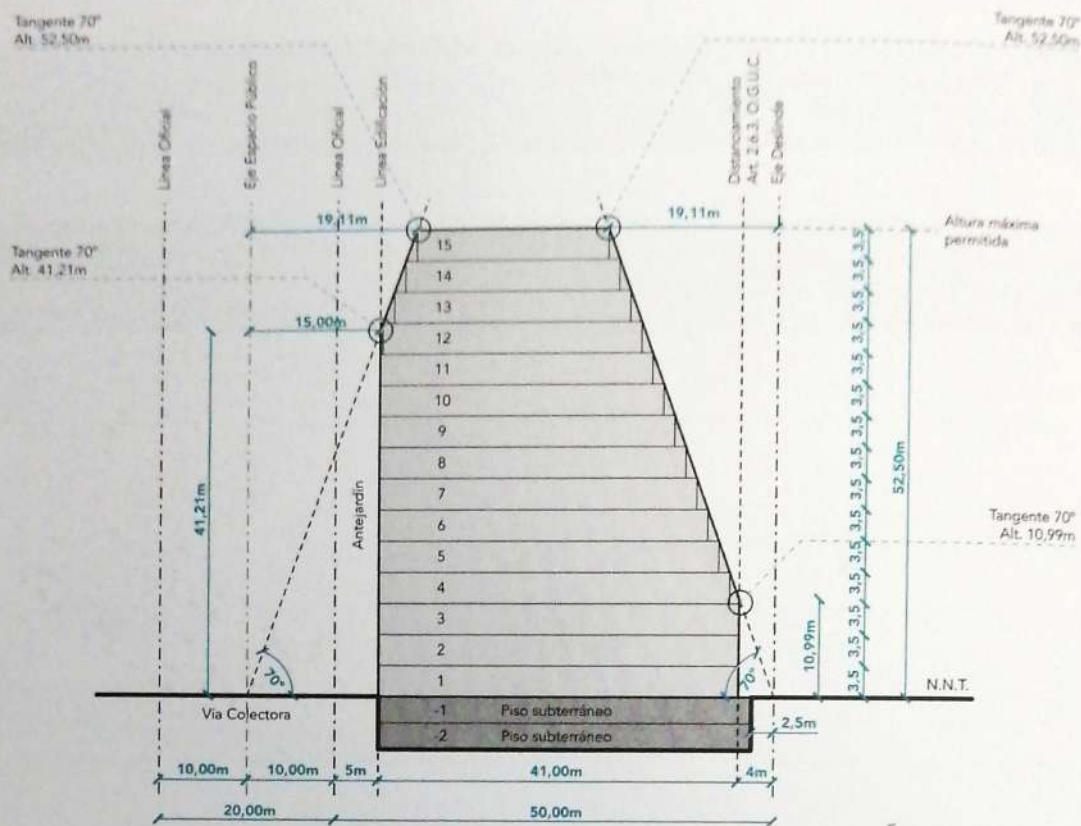
Cálculo Densidad para el proyecto
 $82 \times 4 = 328 \text{ Habitantes}$
 (Unidades x Art. 2.1.22 O.G.U.C.)

$328 \times 10000 / 2640 = 1242 \text{ Hab/Há}$
 (Habitantes x 10000 / Superficie bruta predio)

Coefficiente área libre
 $0.2 \times 2200 = 440 \text{ m}^2$
 (Coefficiente x Superficie neta predio)

(Comprobación cumplimiento con la densidad máxima permitida)

Figura 3:
Cortes longitudinal y transversal del volumen teórico sobre el predio
Corte longitudinal volumen teórico



Corte transversal volumen teórico

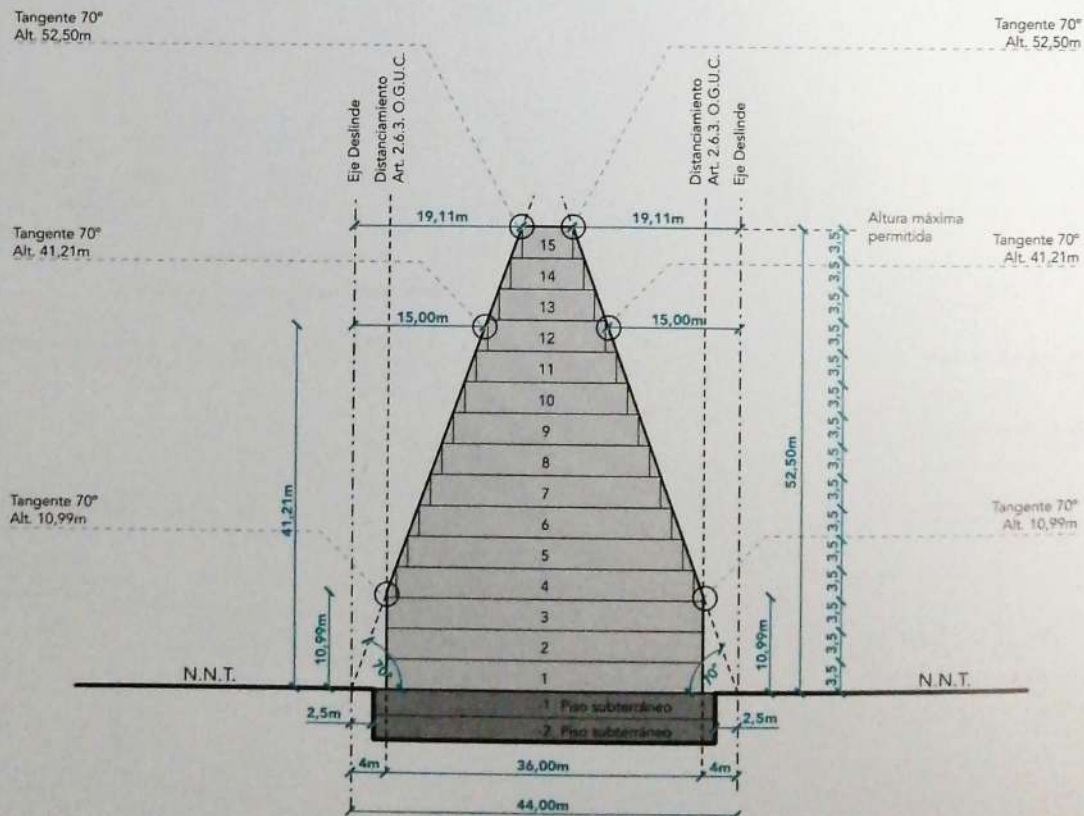
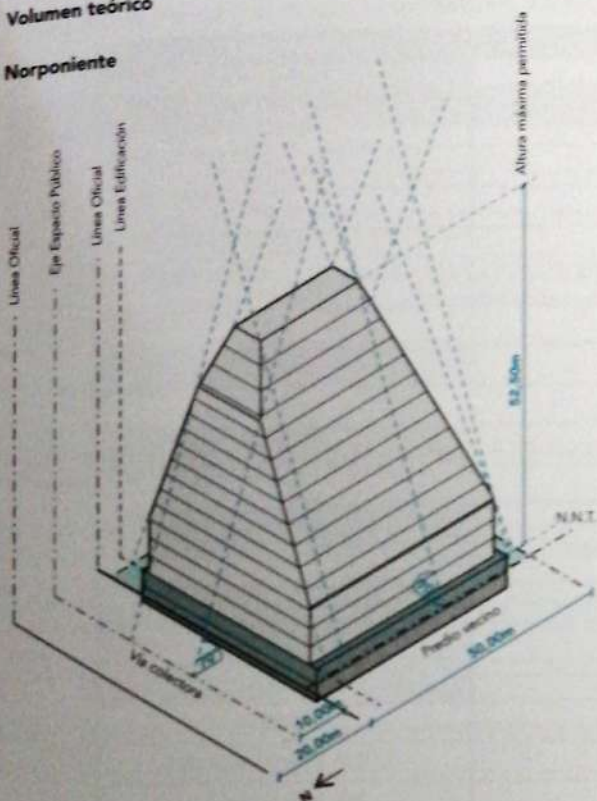


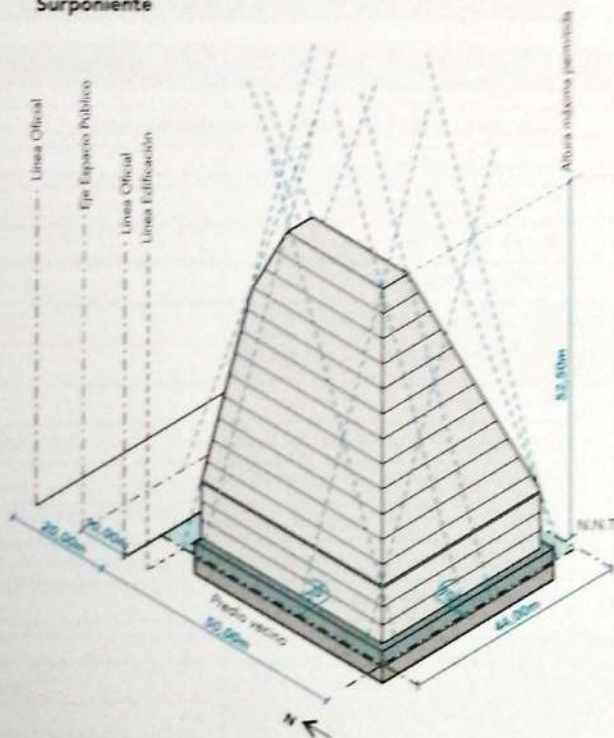
Figura 4:
Vistas isométricas del volumen teórico

Volumen teórico

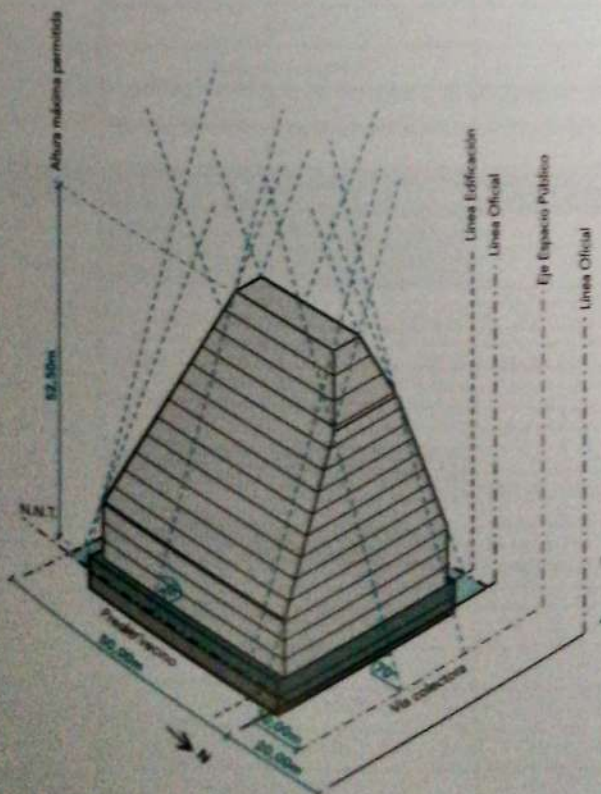
Norponiente



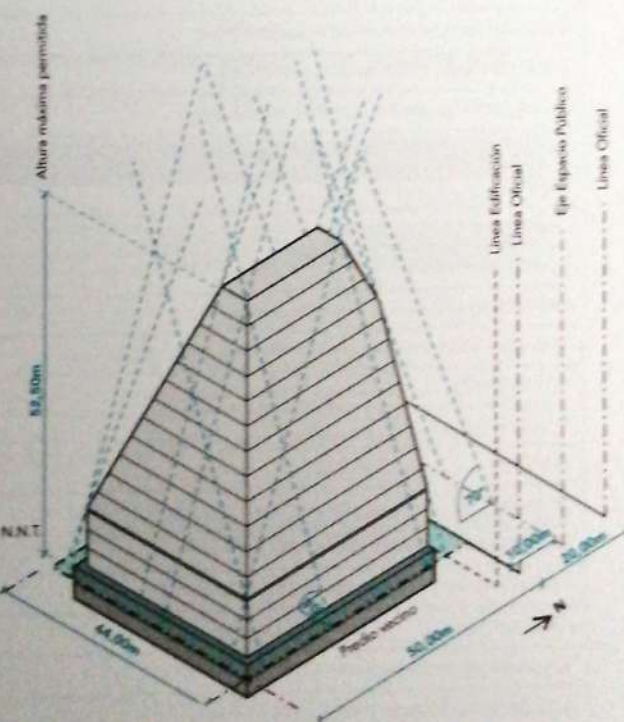
Surponiente



Nororiente



Suroriente



CÁLCULOS SOBRE EL PREDIO

Tabla 3:

Tabla resumen cálculo máximo permitido para el cuadro normativo

	Permitido
Zona de edificación densidad alta y uso de suelo preferentemente residencial	Residencial (No permite viviendas en 1° piso)
Zona de protección o riesgo	No aplica
Monumento Nacional o Inmueble Conservación Histórica	No aplica
Sistema agrupamiento	Aislado
Subdivisión predial mínima	1500 m ²
Superficie neta del predio	2200 m ²
Coefficiente ocupación suelo	0,4
M ² ocupación suelo	880
Coefficiente constructibilidad	3,0
M ² coeficiente constructibilidad	6600
Coefficiente constructibilidad con fusión art. 63 L.G.U.C. (3.0 + 0.9)	3,9
M ² con fusión predial art. 63 L.G.U.C. (30% const.)	8580
Coefficiente de ocupación pisos superiores	0,4
M ² coeficiente de ocupación pisos superiores	880
Altura máxima permitida	52,50
N° pisos máximo permitidos	15
Altura pisos	3,50
Altura subterráneo art. 2.4.2. O.G.U.C.	2.00 m. mínimo bago viga
M ² piso mecánico	Art. 2.6.3 O.G.U.C.
Distanciamiento deslinde norte	No aplica antejardín
Distanciamiento deslinde sur	4,00
Distanciamiento deslinde oriente	4,00
Distanciamiento deslinde poniente	4,00
Distanciamiento deslinde norte subterráneo	No aplica antejardín
Distanciamiento deslinde sur subterráneo	2,50
Distanciamiento deslinde oriente subterráneo	2,50
Distanciamiento deslinde poniente subterráneo	2,50
Rasante	2,50
Antejardín	70°
Cuerpos salientes art. 2.7.11. O.G.U.C.	5,00
Ochavos art. 2.5.4. O.G.U.C.	1,50
Densidad bruta máxima - Habitantes/hectáreas	No aplica
N° habitantes	1250
N° viviendas	330
Área libre	82
M ² área libre	20%
% transparencia cierros línea oficial	440
Metros lineales transparencia cierros línea oficial	80%
Altura cierros	35,20
Adosamiento deslinde norte art. 2.6.2 O.G.U.C.	2,50
Adosamiento deslinde sur art. 2.6.2 O.G.U.C.	No aplica antejardín
Adosamiento deslinde oriente art. 2.6.2 O.G.U.C.	No permitido
Adosamiento deslinde poniente art. 2.6.2 O.G.U.C.	No permitido
	No permitido

Tabla 3.1:
Tabla de cálculo para la dotación de estacionamientos

Estacionamientos	Permitido
Estacionamientos 2,50 x 5,00 / 1 cada vivienda	82
Estacionamientos visitas / 15%	13
Estacionamientos discapacitados art. 2.4.2 O.G.U.C.	3
Estacionamientos bicicletas / 1 cada 2 estacionamientos art. 2.4.1 bis O.G.U.C.	48
Otros estacionamientos 30m ²	No aplica
Total estacionamientos requeridos	82 estacionamientos + 13 visitas (incluye 3 discapacitados) + 48 bicicletas
Rebaja estacionamientos por cercanía al metro art. 2.4.1 O.G.U.C. (Proyecto viviendas distancia 175 m del Metro).	41
Cumplimiento cuota bicicletas con el descuento de 1 estacionamiento vehicular por cada 3 estacionamientos de bicicleta / art. 2.4.1 bis - DDU 288 art. transitorio segundo inciso.	16
Descuento adicional con la compensación de estacionamientos de bicicleta por estacionamiento de vehículo - 1/3 a razón de 1 cada 3 art. 2.4.1 bis - DDU 288 art. transitorio tercer inciso.	12
Total estacionamientos luego de rebaja, compensaciones e incentivos	26 estacionamientos 13 (incluye 2 discapacitados) + 13 visitas (incluye 1 discapacitado) + 84 bicicletas

Tabla 3.2:
Tabla de superficies disponibles para el proyecto (se hace notar que no todas son consideradas para la constructibilidad según artículo 5.1.11, 5.1.12, 6.1.5 O.G.U.C. y DDU 110)

Superficies disponibles para el proyecto	
D.F.L. 2 - 1959*	Si aplica
Superficie útil para deptos.	8580,00
Superficie área común art. 5.2.11 O.G.U.C. (20%) D.F.L. 2	1716,00
Piso mecánico art. 2.6.3 O.G.U.C. 25% máx. del último piso	152,37
M ² estacionamientos subterráneos mínimo	525,85
M ² bodegas aprox.	383,76
M ² terraza x depto. / Considerar diseño para cálculo de superficie = 0.00m ² DDU 110 /2002 MINVU.	492,00
Total m ² aprox. disponible para proyecto residencial densidad alta	11849,98

*Acoge cálculo superficie art. 5.2.11 O.G.U.C.

Tabla 3.3:

Otros requerimientos de la normativa vigente

Otros requerimientos a considerar para el proyecto	
Plano y memoria accesibilidad universal art. 2.1.7 O.G.U.C. / DDU 351 / 2017	Si
Copropiedad inmobiliaria. Ley 19.537	Condominio tipo A
Estudio de sombra art. 2.6.11, 2.6.12, 2.6.13, 2.6.14 O.G.U.C.	Si aplica
Conjunto armónico art. 107, 108, 109 L.G.U.C. / 2.6.4 al 2.6.10, 2.6.15, 2.6.16 O.G.U.C.	No aplica
Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano art. 2.4.3 O.G.U.C. (sobre 250 estacionamientos)	No requiere
Condiciones de habitabilidad: Título 4, Cap. 1 O.G.U.C.	Si
Clasificación de la construcción art. 5.3.1 O.G.U.C.	Clase B
Condiciones generales de seguridad: Título 4, Cap. 2 O.G.U.C.	Si
Condiciones de seguridad contra incendio: Título 4, Cap. 3 O.G.U.C.	Si
Resistencia al fuego tabla 1 art. 4.3.3 al 4.3.11 (7 pisos o más) O.G.U.C.	Categoría tipo "a"
Plan de evacuación carga de ocupación mayor a 100 personas art. 144° L.G.U.C. art. 4.3.1 O.G.U.C. (requiere profesional especialista).	Si
Plan de emergencias art. 36, Ley 19.537 copropiedad inmobiliaria	Si
Protección especies arbóreas existentes	PRC
Plantación de árboles	PRC
Proyecto y memoria de cálculo estructural	Si
Levantamiento topográfico	Si
Estudio de mecánica de suelo	Si
Carpeta ascensores e instalaciones similares	Si
Factibilidad de agua y alcantarillado	Si
Proyecto de aguas lluvias art. 4.1.16 O.G.U.C.	Si
Revisor independiente art. 116 bis L.G.U.C. con certificado inscripción vigente	Si
Revisor proyecto cálculo estructural 116 bis a L.G.U.C. / art. 5.1.25 O.G.U.C. con certificado inscripción vigente	Si

VOLUMEN PROPUESTO

Tabla 4:

Resumen cumplimiento del cuadro normativo aplicado sobre lo proyectado

Densidad bruta (hab/há)	Subdivisión predial mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de ocupación de pisos superiores	Coefficiente de área libre	Rasantes
82 Viviendas (1242 hab/há)	2200m ²	3.46 (3.9 Fusión Predial Art. 63 L.G.U.C.)	0.28	0.28	0.35	70°

Altura máxima permitida	Distanciamiento a deslindes	Distanciamiento en subterráneo	Sistema de agrupamiento	Adosamientos	Antejardín	Cierros exteriores	Estacionamiento viviendas	Cuerpos salientes
15 pisos 52,50m	10,50m Estudio de Sombras	10,50m y 18,50m	Aislado	No	5m	2,50m altura y 80% transparencia	13 + 13 visitas (incluye 3 discapacitados) + 84 bicicletas	1,50m sobre el antejardín

Tabla 5:
Tabla resumen de superficies por piso para la propuesta volumétrica (se hace notar que esta es una propuesta referencial)

Resumen superficies									
Piso	m ² útil x piso	m ² áreas comunes x piso	m ² totales x piso	m ² terrazas (superficie x 0.06m ² /DDU 110-2002)	m ² unidades de bodegas piso subterráneo	Total m ² vendibles (deptos + terrazas + bodegas)*	m ² totales (Proyecto x Piso + Bodegas + Piso Mecánico + Estacionamientos)	N° unidades vivienda	N° bodegas (en subterráneo)
Piso 1	0,00	609,50	609,50	0	0	0	609,50	0	0
Piso 2	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 3	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 4	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 5	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 6	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 7	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 8	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 9	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 10	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 11	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 12	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 13	544,20	65,30	609,50	36	21,60	601,80	645,50	6	6
Piso 14	544,20	65,30	609,50	30	18,00	592,20	639,50	5	5
Piso 15	544,20	65,30	609,50	30	18,00	592,20	639,50	5	5
Bodegas							383,76		
Piso mecánico							152,37		
Estacionamientos							525,85		
Totales	7618,80	1523,75	9142,55	492,00	295,20	8406,00	10696,52	82	82

*Nota: no considera m² de estacionamientos

Figura 5:
Planta volumen
propuesto

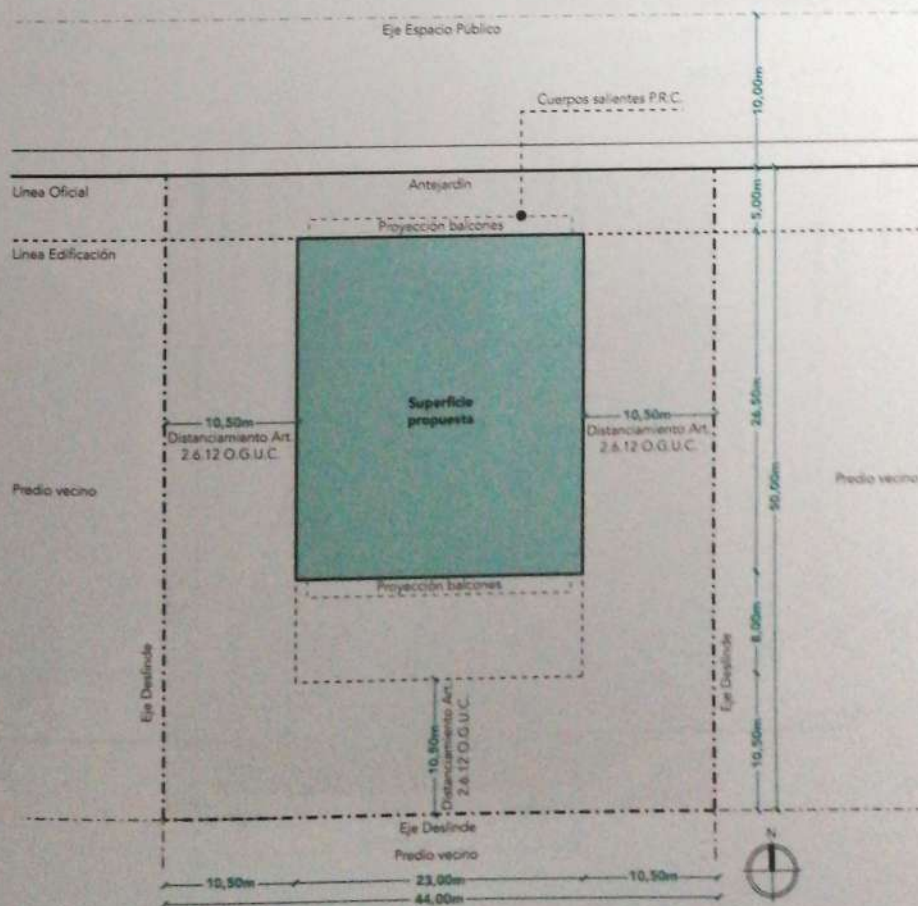
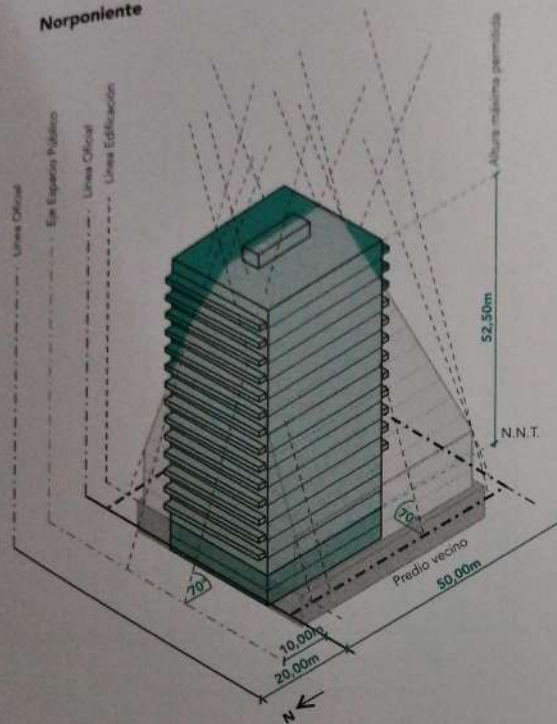


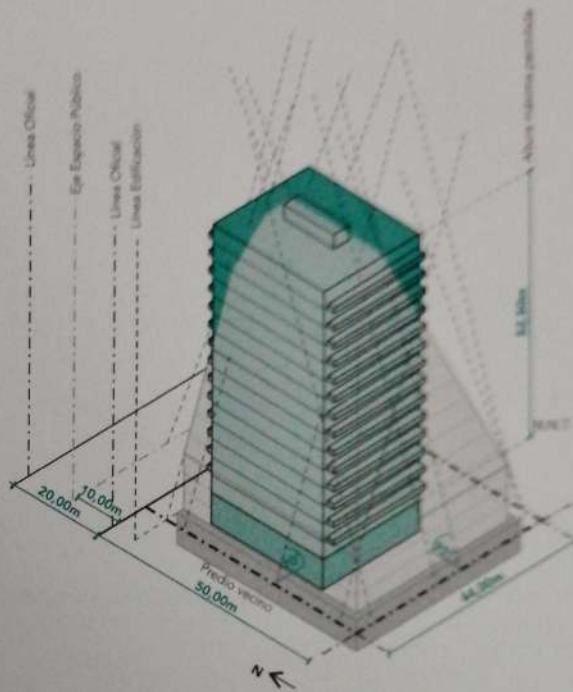
Figura 7:
Vistas isométricas del volumen propuesto

Volumen teórico

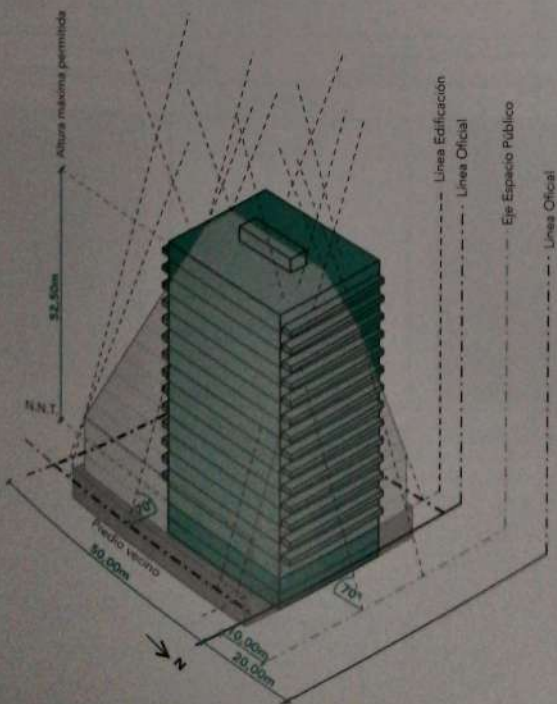
Norponiente



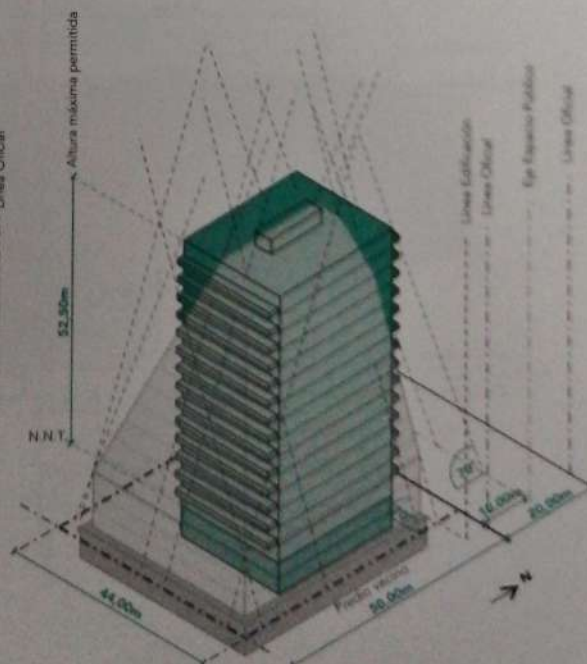
Surponiente



Nororient

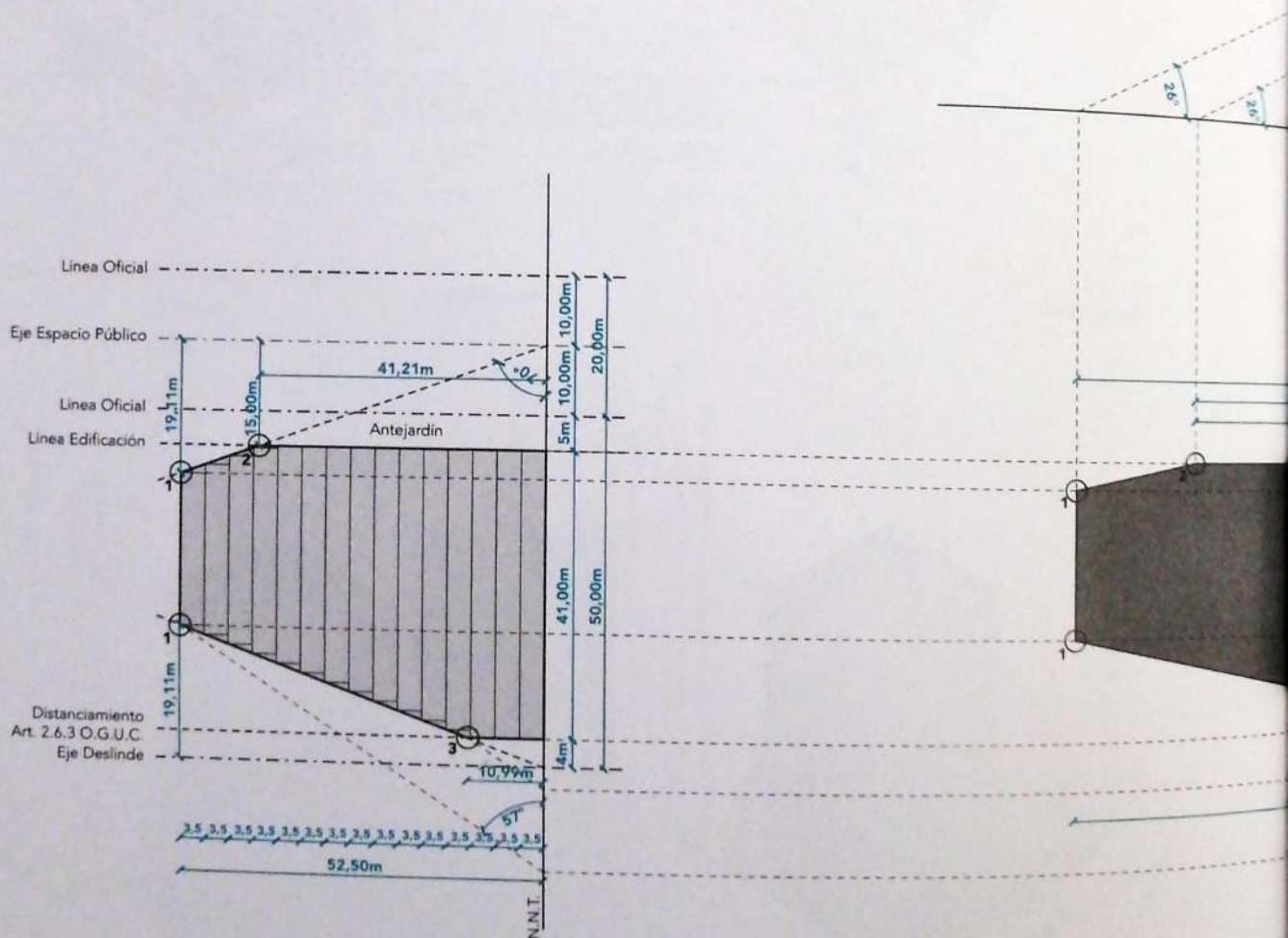


Surorient



ESTUDIO DE SOMBRAS (ARTÍCULO 2.6.11, 2.6.12, 2.6.13 Y 2.6.14 O.G.U.C.)

Figura 8:
Sombra proyectada volumen teórico



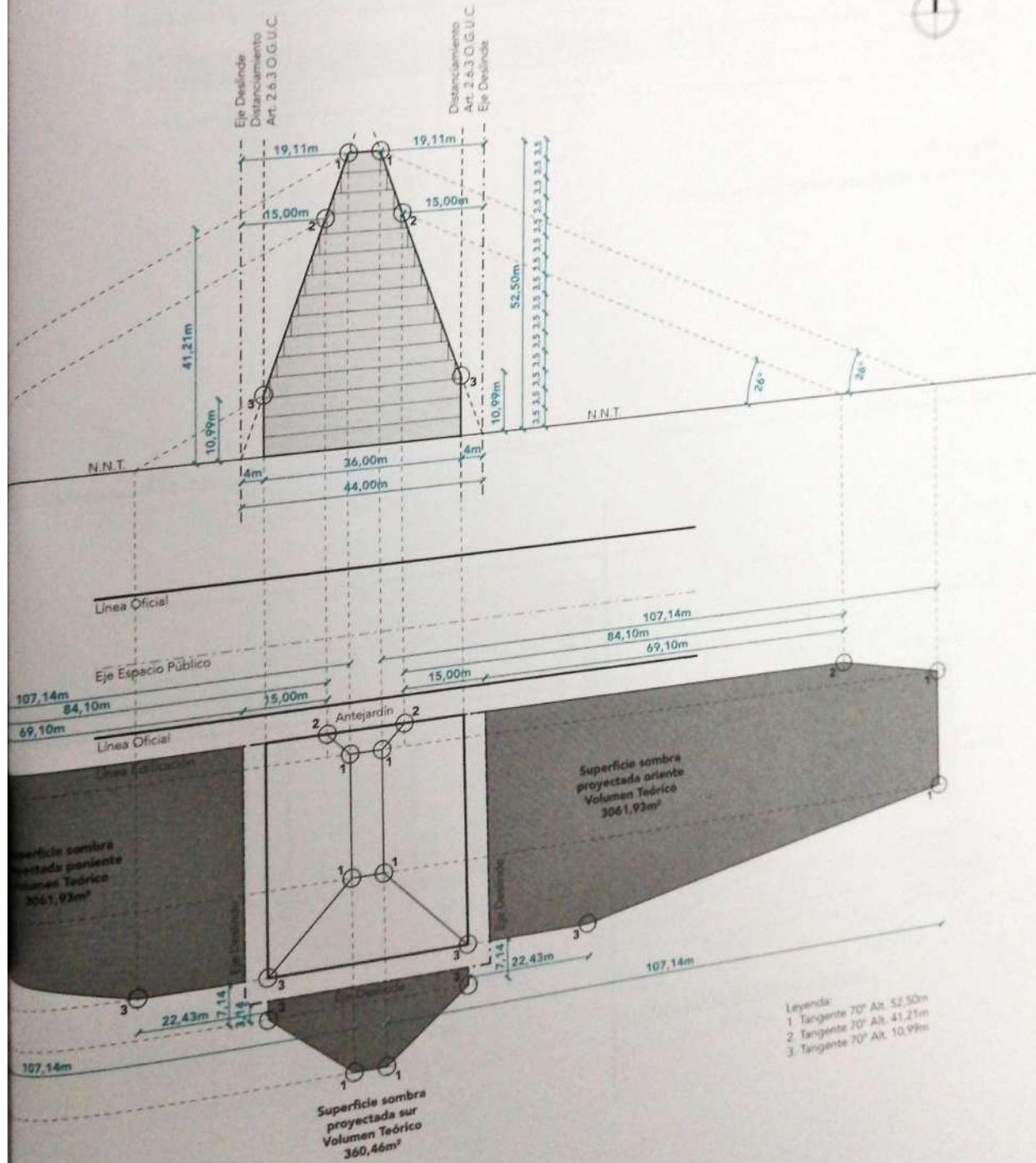


Tabla 6:

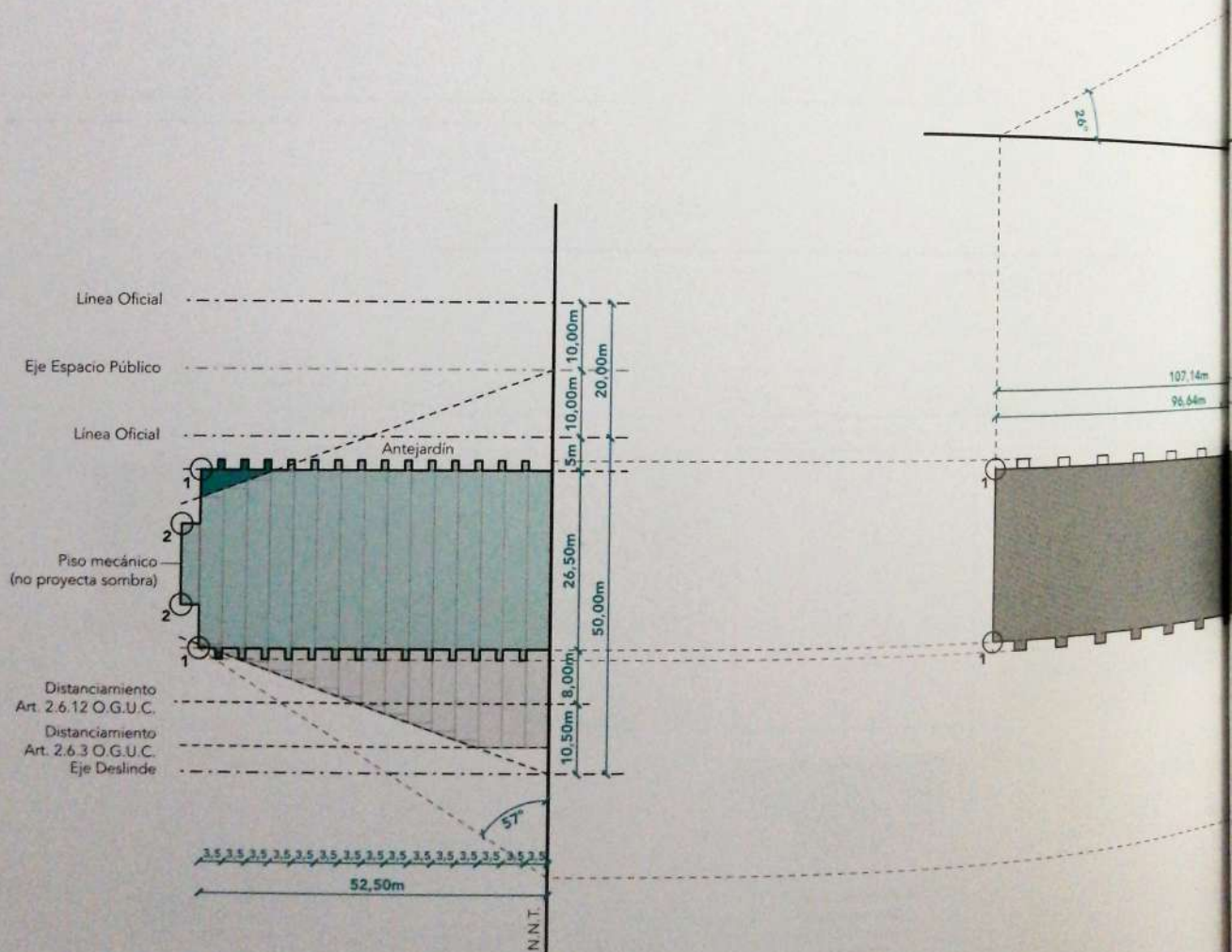
Tabla comparativa de sombras proyectadas del volumen teórico edificable y del proyecto

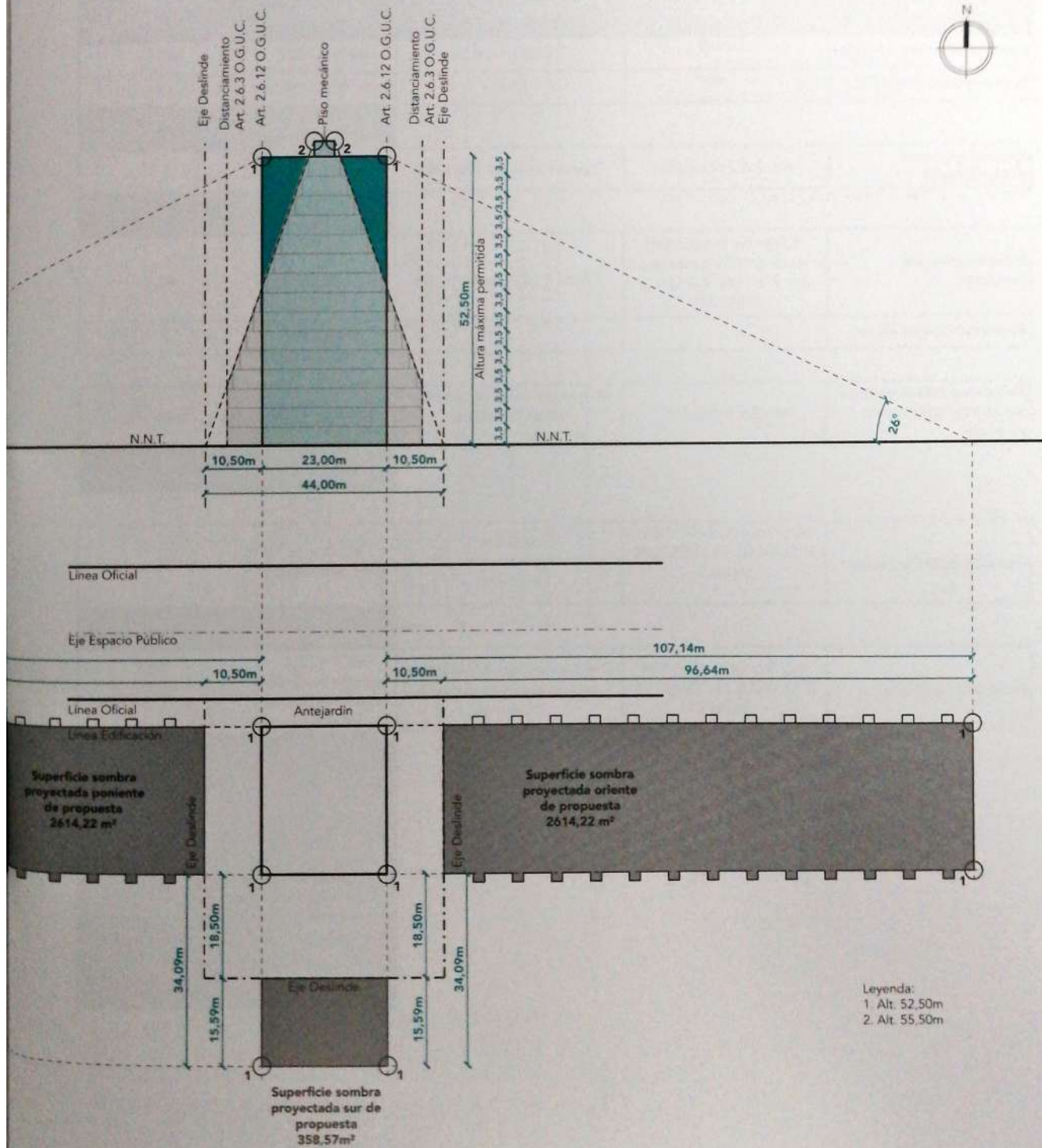
O.G.U.C. Artículo 2.6.11 - 2.6.12 - 2.6.13 - 2.6.14

Sombra proyectada	Volumen teórico	Proyecto
Hacia el sur	360,46 m ²	358,57 m ²
Hacia el oriente	3061,93 m ²	2614,22 m ²
Hacia el poniente	3061,93 m ²	2614,22 m ²
Total m ² sombras	6484,32 m²	5587,01 m²
Altura máxima	52,50 m	52,50 m

Figura 9:

Sombra proyectada volumen propuesto





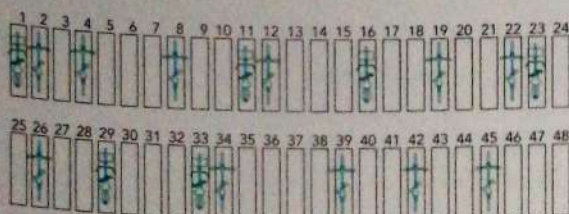
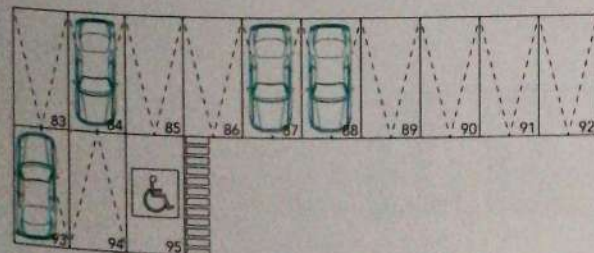
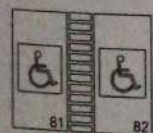
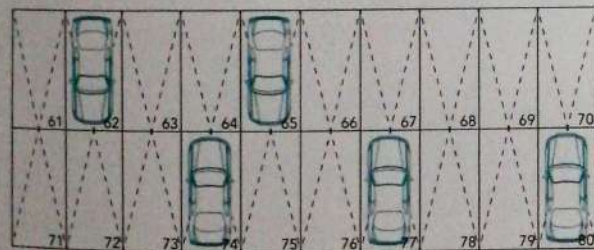
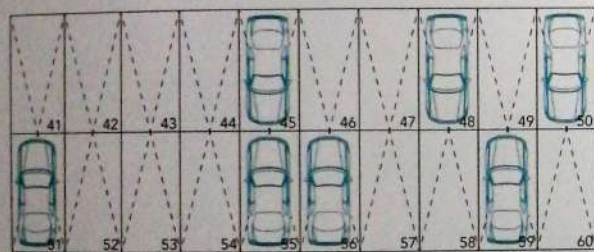
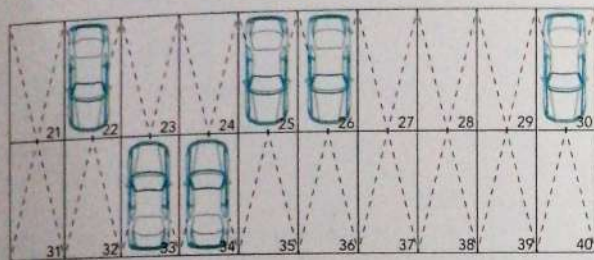
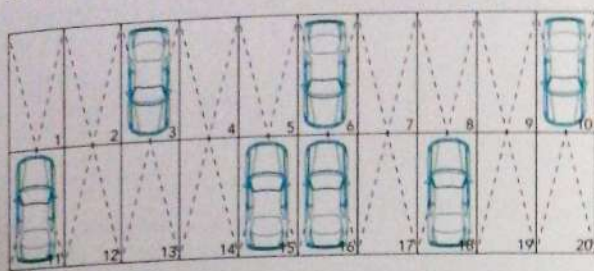
CÁLCULO DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Tabla 7:
Cálculo dotación de estacionamientos para el proyecto según requerimientos normativos

Tipos	Norma	Exigencia	Cálculo	Dotación estacionamientos
Estacionamientos viviendas		1 cada vivienda	$82 \times 1 = 82$	82
Estacionamientos visitas		15%	$82 \times 0,15 = 12,3$	13
			Total estacionamientos	95
Estacionamientos discapacitados	Art. 2.4.2 O.G.U.C.	Tramo desde 50 hasta 200	3	3
			Total estacionamientos	95 (92 + 3 discapacitados)
Estacionamientos bicicletas	Carga de Ocupación superior a 50 personas. Art. 2.4.1 bis O.G.U.C. / DDU 288	1 cada 2 estacionamientos	$95 / 2 = 47,5$	48
Estacionamientos 30 m ²			No aplica	0
Reducción estacionamientos por cercanía metro vivienda	Art. 2.4.1 O.G.U.C.	Reducción del 50% dotación distanciamiento al metro < o = 300 m.	175 m. < 300 m. $82 \times 0,5 = 41$	-41
			Total estacionamientos	54 (51 + 3 discapacitados)
Cumplimiento bicicletas	Art. Transitorio D.S.109 D.O. 04.06.15 / DDU 288 inciso 2	Descuenta 1 estacionamiento por cada 3 bicicletas	$48 / 3 = 16$ estacionamientos	-16
			Total estacionamientos	38 (35 + 3 discapacitados)
Descuento adicional	Art. Transitorio D.S.109 D.O. 04.06.15 / DDU 288 inciso 3	Descuenta hasta 1/3 restante 1 estacionamiento por cada 3 bicicletas	$38 / 3 = 12,6$ (agrega $12 \times 3 = 36$ estacionamientos bicicletas)	-12
			Total estacionamientos	(23 + 3 discapacitados) 13 (incluye 2 discapacitados) + 13 visitas (incluye 1 discapacitado)
			Total estacionamientos bicicletas	84
			Total estacionamientos 30m²	0

Figura 10:

Esquema explicativo de dotación de estacionamientos según requerimientos normativos



Total:

Viviendas: **82**
(Incluye 2 estacionamientos para uso de personas con discapacidad)

Visitas: **13**
(Incluye 1 estacionamiento para uso de personas con discapacidad)

Total estacionamientos: **95**
(92 + 3 estacionamientos para uso de personas con discapacidad)

Bicicletas: **48**
(1 estacionamiento de bicicleta por cada 2 estacionamientos vehiculares [Art. 2.4.1 bis OGUC / DDU 288]).

Viviendas

Visitas

Bicicletas

Figura 11:

Esquema explicativo de cumplimiento, reducciones, incentivos y compensaciones para la dotación de estacionamientos

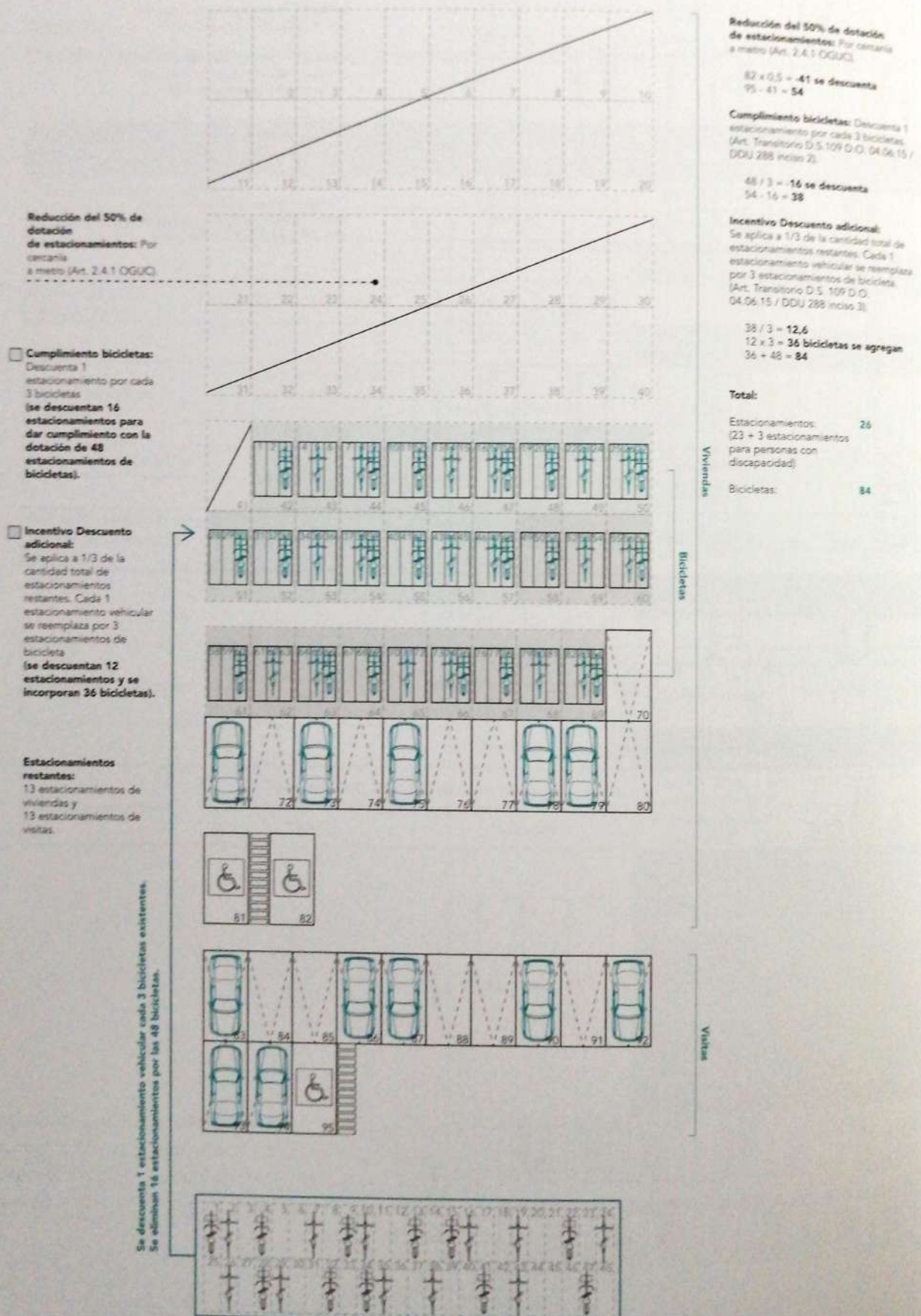
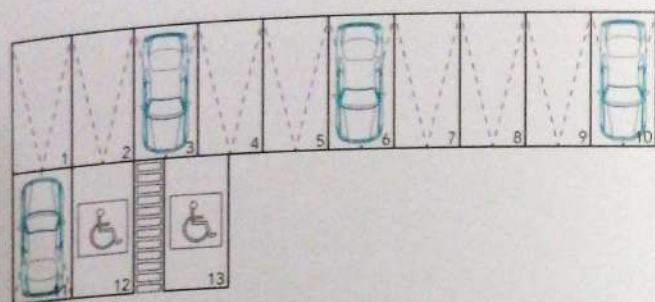


Figura 12:

Esquema explicativo de la dotación final de estacionamientos para la propuesta



Viviendas

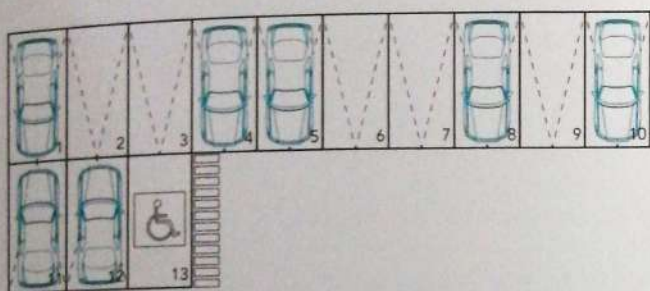
Total:

Viviendas: **13**
(Incluye 2 estacionamientos para uso personas con discapacidad)

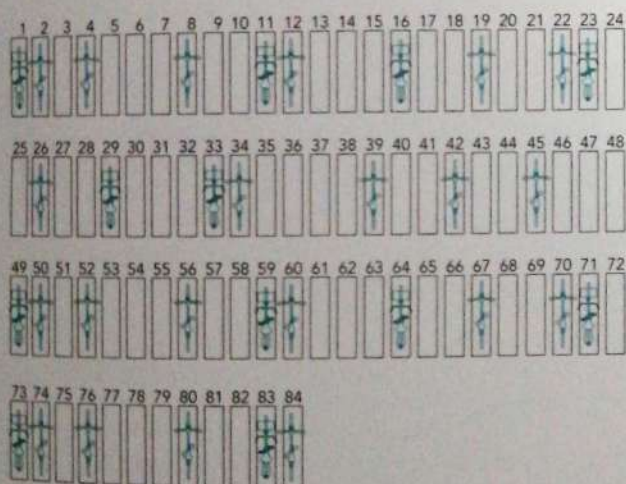
Visitas: **13**
(Incluye 1 estacionamiento para uso de personas con discapacidad)

Total estacionamientos: **26**
(23 + 3 estacionamientos para uso de personas con discapacidad)

Bicicletas: **84**



Visitas



Bicicletas

Nota: Las ilustraciones y aplicaciones desarrolladas en este artículo constituyen un material de apoyo práctico y gráfico de nuestra propia interpretación, lectura y estudio frente al tema normativo. Nuestro objetivo es poder complementar lo que establece la OGUC y otras regulaciones afines, con el fin que éstos tengan un mayor alcance en su comprensión.

"El arquitecto es el primer agente de cambio social, es quien tiene el poder de hacer de la ciudad un ente democrático o un continuo de obstáculos que discriminen al ciudadano."

POR CATHERINE MENDY LOYOLA
DIRECTORA MENDY ARQUITECTOS
ESPECIALISTAS EN ACCESIBILIDAD UNIVERSAL,
ARQUITECTURA PÚBLICA Y GESTIÓN DE PROYECTOS.

EL ARQUITECTO GENERA IMPACTO SOCIAL

Implementar la normativa de Accesibilidad Universal va en directo enriquecimiento de la sociedad entera. Estamos seguros que una ciudad debe ser democrática en su uso y desplazamiento, por eso es relevante que los arquitectos diseñemos una ciudad abierta para todas las personas.

No nos hemos percatado que diseñamos solo para algunos, que dejamos de lado a un porcentaje no menor de los ciudadanos al implementar un diseño colmado de obstáculos físicos. Esta forma de hacer arquitectura y construir la ciudad ya está obsoleta.

"La ciudad entera debería ser peatonalmente tan fluida como *La Continuidad de los Parques*, de Julio Cortázar".

Hoy, el rol del arquitecto es captar la necesidad, de **todo ser humano**, de vivir, desarrollarse, trabajar, ir al estadio, al cine, al supermercado, de manera absoluta, autovale y fluida por la ciudad. Y que pueda utilizar la infraestructura de uso público democráticamente, sin impedimentos físicos.

Aun cuando se cuente con alguna discapacidad física o intelectual, todos pertenecemos. Todos somos un aporte al colectivo. Ser arquitectos implica ser agentes de cambio. Somos responsables civil y socialmente, por tanto, debemos reconocer que los seres humanos somos diversos y que la arquitectura incorrecta es la que excluye al ciudadano.

ACADEMIA

En Chile, no tenemos carga académica en Accesibilidad. Aún es un concepto nuevo, sobre el cual hay mucha voluntad, pero nula especialización. Lamentablemente, sobre este tema solo tenemos conocimiento quienes nos hemos especializado en estudios de posgrado o, también, quienes nos relacionamos con personas para las que la ciudad re-

presenta un continuo de obstáculos físicos. El diseño universal es un rotundo cambio de paradigma. El aprenderlo cambia completamente la perspectiva al diseñar y conecta con las necesidades de todo ser humano. Se siente como aprender arquitectura de nuevo, por eso su relevancia.

IMPORTANCIA DEL KNOW-HOW

En infraestructura operativa, cumplir con la normativa vigente implica coordinar el proyecto de arquitectura con todas las especialidades, incluso el cálculo, patrimonio y modificaciones urbanas.

Debido a la complejidad de quienes administran recintos de uso público, es relevante la asesoría de arquitectos con un know-how en accesibilidad, ingeniería de detalles y dirección de proyectos desde el inicio de éste, para contar con un buen diagnóstico de cumplimiento de accesibilidad, para cumplir con la ley de inclusión social, generando un proyecto completo desde el cálculo respectivos, hasta los pavimentos.

No menos relevante, y como parte sustancial de la experiencia que hemos adquirido en Accesibilidad y Arquitectura de uso público, ha sido incorporar materiales y productos de fabricantes que nos aseguren alta tecnología, sustentabilidad, calidad, seguridad y certificaciones. Es elemental contar con productos certificados y desarrollados por profesionales expertos, para quienes incorporamos éstos como parte integral del equipo de proyecto.

"Lo que más nos motiva es gestionar el ciclo de vida completo de los proyectos, a fin de que se implemente la Accesibilidad Universal en toda la infraestructura de uso público. Ese es nuestro know-how."



Catherine Mendy Loyola
Directora
Mendy Arquitectos

Arquitectura y Gestión de Proyectos
Arquitecto U. de Chile; Diplomado
en Arquitectura Sustentable,
Universidad de Chile; Diplomado en
Diseño para Todos, Accesibilidad
Universal, Universidad Politécnica
de Cataluña.
www.mendyarquitectos.cl
cmendy@mendyarquitectos.cl

Apoyo de Especificaciones un equipo de expertos a tu servicio

Ponemos a disposición de sus proyectos a un equipo especialista de ingenieros y arquitectos que le entregará apoyo en especificaciones técnicas, soluciones constructivas probadas y una amplia variedad de productos en base a fibrocemento y yeso para proyectos habitacionales, comerciales, de salud, educación e infraestructura.



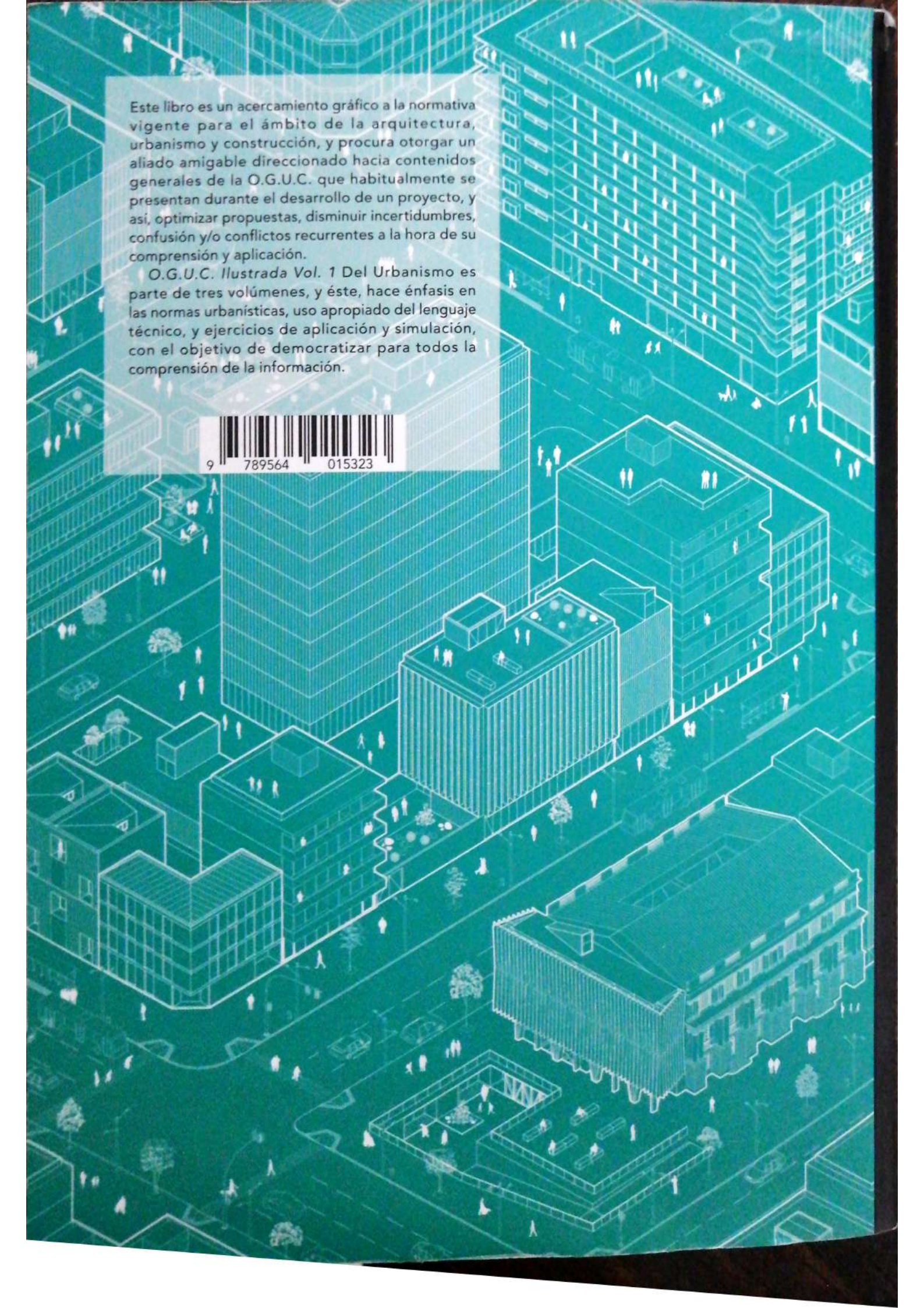
Especialidades

- Revestimientos arquitectónicos
- Envoltentes térmicas
- Tabiquería interior
- Tabiquería liviana perimetral
- Protección pasiva contra incendios
- Soluciones acústicas

Líneas de Productos

- Permanit
- Terminaciones Permanit
- Cedral
- Gyplac
- AQ
- Decoacoustic
- Promat

Para asesorías en el desarrollo de sus proyectos, no dude en contactarnos
especificacionchile@etexgroup.com



Este libro es un acercamiento gráfico a la normativa vigente para el ámbito de la arquitectura, urbanismo y construcción, y procura otorgar un aliado amigable direccionado hacia contenidos generales de la O.G.U.C. que habitualmente se presentan durante el desarrollo de un proyecto, y así, optimizar propuestas, disminuir incertidumbres, confusión y/o conflictos recurrentes a la hora de su comprensión y aplicación.

O.G.U.C. *Ilustrada* Vol. 1 Del Urbanismo es parte de tres volúmenes, y éste, hace énfasis en las normas urbanísticas, uso apropiado del lenguaje técnico, y ejercicios de aplicación y simulación, con el objetivo de democratizar para todos la comprensión de la información.

