

ANEXO VI

CONDICIONES GENERALES SOBRE EDIFICACIONES

La presente normativa establece los criterios y requisitos mínimos de edificabilidad que deberá contar todo diseño arquitectónico.

El GAML P respecto a la aprobación de los proyectos presentados, procederá a la revisión y verificación del cumplimiento de los parámetros de Retiros, AMC, AME y AMF en el volumen y a la incorporación del Parqueo y Área Mínima Verde establecidos en la presente Ley.

No es obligatorio que los planos arquitectónicos contengan el amoblamiento o distribución de mobiliario en los ambientes a edificar ni la definición del uso de estos.

La ubicación de las puertas de acceso y/o garaje a las viviendas unifamiliares no son objeto de revisión ni verificación en el proceso de presentación de planos, no siendo su modificación o variación en obra, motivo de observación o nulidad posterior.

La pendiente del techo de la construcción, en cada caso podrá variar según los materiales a emplearse en el acabado.

La presentación de proyectos arquitectónicos en zonas consolidadas, cuyos predios cuenten con una superficie menor a 1.000,00 m² pero que excedan los márgenes de tolerancia establecidos en la certificación catastral, serán permitidos.

Todo proyecto para su presentación debe adjuntar en documento anexo los polígonos relativos a AMC, AME, AMV, AMP, accesos vehiculares y peatonales, así como corte de la representación de la altura total; deberá ser realizado tomando como formato el módulo A4.

Es obligatoria la presentación de planos de remodelación solo en caso de afectar a la estructura portante de la edificación y solo del nivel o área que se está remodelando, adjuntando documentación técnica de respaldo.

La presentación de los proyectos deberá consignar planos a escala 1:100 o 1:50.

REQUISITOS DE PRESENTACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y CONTENIDO RESPECTIVO

REQUISITOS A PRESENTAR POR EL USUARIO		OBLIGATORIO	OPCIONAL
SEAN PLANOS DE :	CONSTRUCCIÓN, SUSITITUCIÓN, LEGALIZACIÓN, AMPLIACIÓN		
	1. CÉDULA DE IDENTIDAD (fotocopia)	X	

	2. CERTIFICACIÓN CATASTRAL VIGENTE ⁽¹⁾	X	
	3. DOS JUEGOS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS ORIGINALES	X	
	4. UN CD DE PLANOS EN FORMATO DIGITAL	*	
	5. CERTIFICADO DE ESTABILIDAD, ELABORADO POR UN INGENIERO HABILITADO POR LA SIB	**	**
	6. ESTUDIO GEOTÉCNICO, ELABORADO POR UN INGENIERO HABILITADO POR LA SIB	***	***
	7. DISEÑO Y CÁLCULO ESTRUCTURAL, ELABORADO POR UN INGENIERO HABILITADO POR LA SIB	****	****
	8. CÁLCULO DE TRÁFICO Y FUNCIONAMIENTO DE ASCENSORES	*****	*****

- (1) El Certificado Catastral vigente, podrá tener identificadas afectaciones por vía o áreas públicas; pero el proyecto arquitectónico debe ser presentado solo con la superficie identificada como útil del predio.
- * El proyecto digital deberá contener las polilíneas de los polígonos totales de AME por planta y de las áreas comunes.
- ** Certificado de estabilidad en caso de Legalizaciones, según el caso.
- *** De acuerdo a áreas de riesgo o requerimiento de diseño
- **** Obligatorio a partir de la 1^{era} planta SI se encuentra en área de riesgo; opcional a partir de la 1^{era} planta si NO se encuentre en área de riesgo; obligatorio a partir de la 5^a planta
- ***** Cuando el diseño requiera de la implantación de ascensor

REQUISITOS A PRESENTAR DE FORMATO Y CONTENIDO			OBLIGATORIO	OPCIONAL
FORMATO	MODULACIONES DE LÁMINA	FORMATO A (papel bond o cebolla) ORIGINAL Y COPIA	X	
	MÁRGENES		X	
	CARIMBO		X	
	CARIMBO DATOS:	PROPIETARIO	X	
		ZONA	X	
		CALLE	X	
		SUPERFICIE LOTE LEGAL	X	
		SUPERFICIE LOTE REAL	X	
		CÓDIGO CATASTRAL	X	
		FECHA	X	
		FIRMAS PROPIETARIO Y ARQUITECTO	X	
		PLANO UBICACIÓN	X	
		PATRÓN DE ASENTAMIENTO	X	
		N° DE LÁMINA	X	
CONTENIDO	PLANO DE UBICACIÓN	ESC. 1:1000	X	
	PLANO DE SITIO Y TECHOS	ESC. 1:100, 1:500 o 1:200	X	

	PLANO DE CIMIENTOS	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	PLANTAS	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	CORTES (TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL)	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	ELEVACIONES	ESC. 1:100 o ESC 1:50	X	
	DETALLES CONSTRUCTIVOS	ESC. 1:20		X

NOMINACIÓN DE DIBUJO A PRESENTAR EN PLANOS		OBLIGATORIO	OPCIONAL
PLANO DE SITIO Y TECHOS	ORIENTACIÓN (NORTE)	X	
	COTAS EN PERÍMETRO DE LOTES	X	
	PENDIENTE DE TECHO	X	
	MATERIAL DE CUBIERTA		X
	NOMINACIÓN DE CALLE	X	
	COTAS EN VÍAS	X	
	LÍNEA MUNICIPAL	X	
	RETIROS	X	
	VECINOS	X	

PLANTAS	ORIENTACIÓN (NORTE)	X	
	CAJÓN DE PARQUEOS	X	
	MOBILIARIO AMBIENTES		X
	MOBILIARIO INSTALACIONES	X	
	NOMINACIÓN DE USOS DE AMBIENTES		X
	NOMINACIÓN DE INSTALACIONES	X	
	COTAS PERIMETRALES EXTERNAS (PARCIALES Y TOTALES) DE VOLÚMENES	X	
	COTAS EN ANCHO DE MUROS		X
	COTAS INTERIORES		X
	COTAS DE VENTANAS Y PUERTAS		X
	NIVELES	X	
	NUMERACIÓN DE GRADAS		X
	GRAFICACIÓN DE SENTIDO DE GRADAS	X	
	GRAFICACIÓN DE EJES		X
	GRAFICACIÓN DE CORTES	X	
	GRAFICACIÓN ÁREA VERDE	X	

	ÁREAS VERDES NATURALES CON REJILLA DE CEMENTO (se cuantificará 100%)		X
	INGRESO PEATONAL	X	
	INGRESO VEHICULAR	X	
	PENDIENTE EN RAMPA	X	
	MURO ROMPE VISTA (H:1.80m)	X	
	APERTURA DE VANOS EN MURO PERPENDICULAR A VECINO (0,60 mts)	X	
	SHAFT DE BASURA O SISTEMA DE ELIMINACIÓN DE DESECHOS (CUANDO CORRESPONDA)	X	
	CUADRO DE SUPERFICIES	X	
	CUADRO NORMATIVO	X	

CORTES	ANCHO DE MUROS		X
	NIVELES	X	
	COTAS DE ALTURA (PARCIALES Y TOTALES)	X	
	COTAS HASTA ULTIMA LOSA (TANQUES Y CAJA DE ASCENSORES SIN COTA)	X	
	NOMINACIÓN DE AMBIENTES		X
	DOS CORTES ESQUEMÁTICOS DE PERFIL NATURAL DEL TERRENO	X	

ELEVACIONES	COTAS DE ALTURA (TOTALES)	X	
-------------	---------------------------	---	--

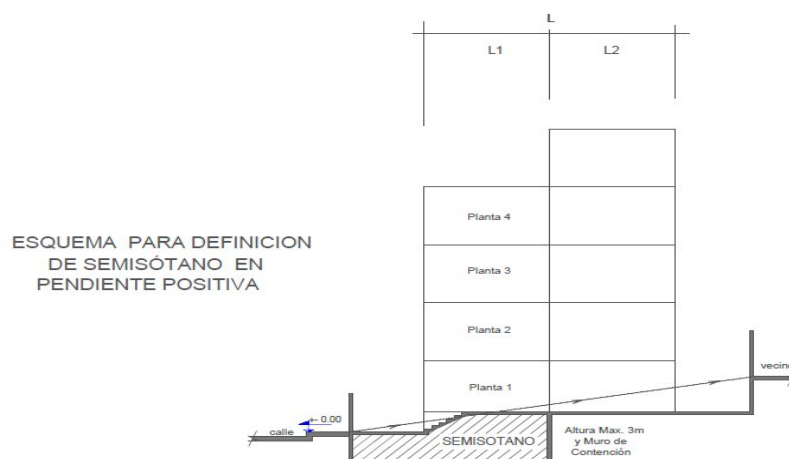
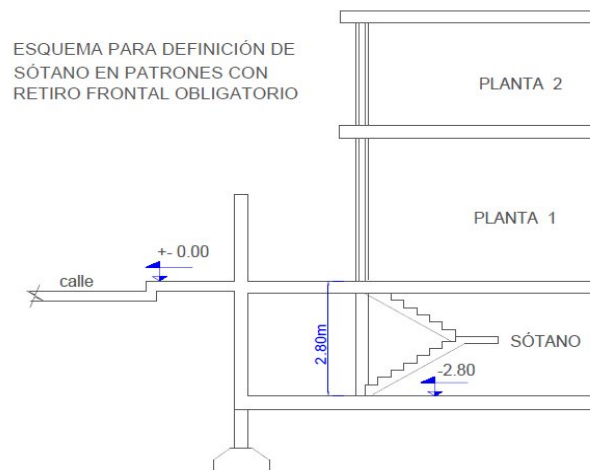
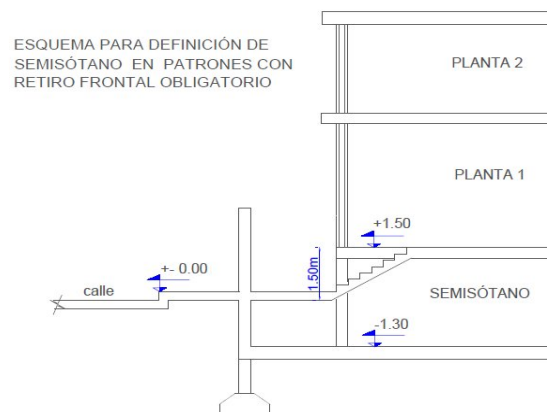
DETALLES CONSTRUCTIVOS	EN LOSA NATURADA	X	
------------------------	------------------	---	--

Ambientes al Interior de la edificación.- La definición de las dimensiones al interior de los ambientes de la edificación, es responsabilidad exclusiva del proyectista y/o propietario, velando la habitabilidad, comodidad, seguridad y accesibilidad de los mismos.

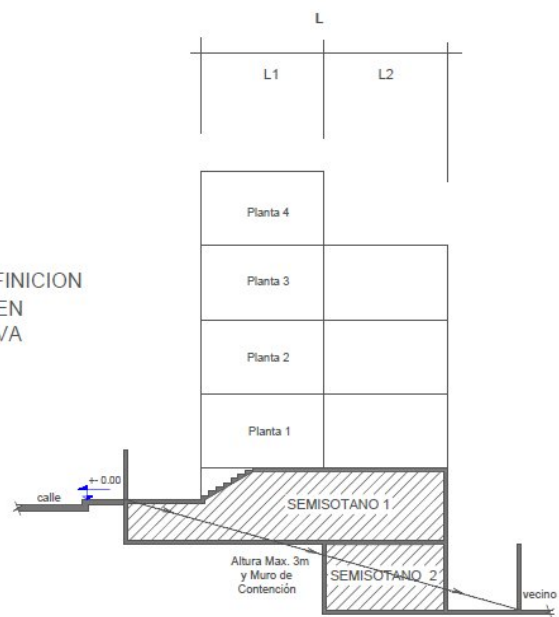
Acotamiento de planos.- Las dimensiones que deben ser graficadas son: perímetro del lote, perímetro exterior de la edificación, retiros; objeto de diseño, no siendo obligatorio el acotamiento de vanos (puertas y ventanas).

Denominación de niveles.- Los niveles en las edificaciones que no tengan zócalo se nominarán de la siguiente manera: sótano, semisótano, planta 1, planta 2 y así

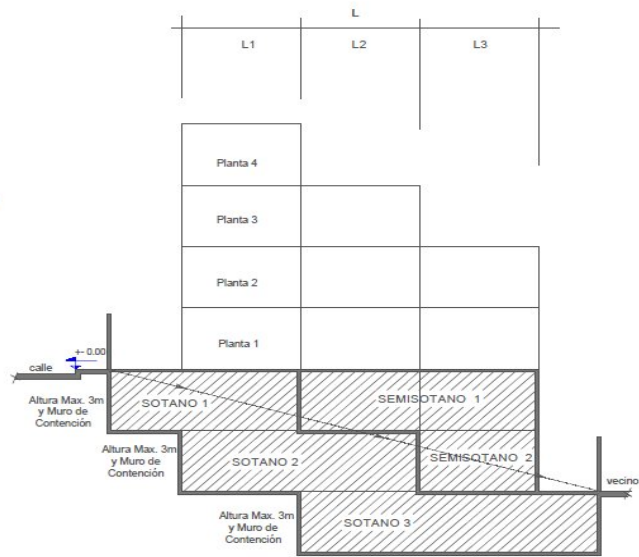
sucesivamente; en las edificaciones que cuenten con zócalo y torre los niveles se nominarán de la siguiente manera: sótano (especificando la numeración si existiesen más de uno de arriba hacia abajo), semisótano, planta 1 (zócalo 1), planta 2 (zócalo 2) especificando la numeración si existiesen más de uno), planta 3, planta 4 y así sucesivamente; (cada nivel se considera una planta). Se considera altillo al espacio utilizable por debajo de la cubierta con pendiente menor o igual a 45%.



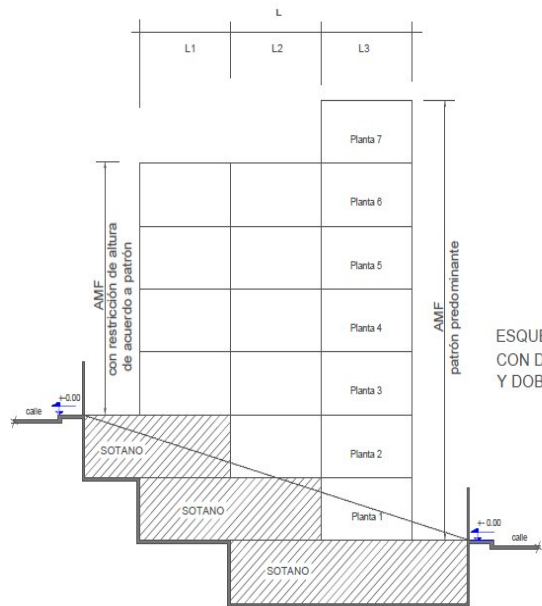
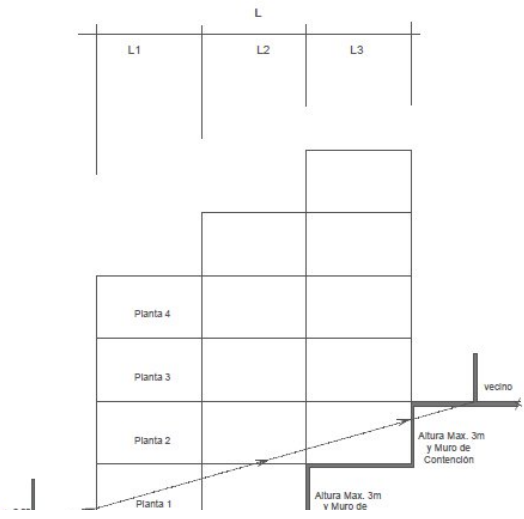
ESQUEMA PARA DEFINICION
DE SEMISÓTANO EN
PENDIENTE NEGATIVA



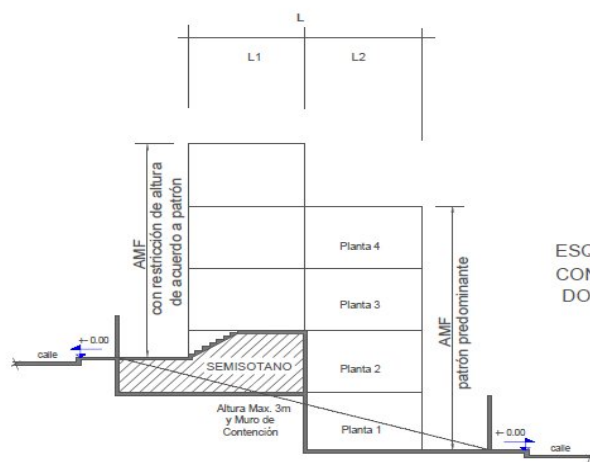
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN
DE SÓTANO EN
PENDIENTE NEGATIVA



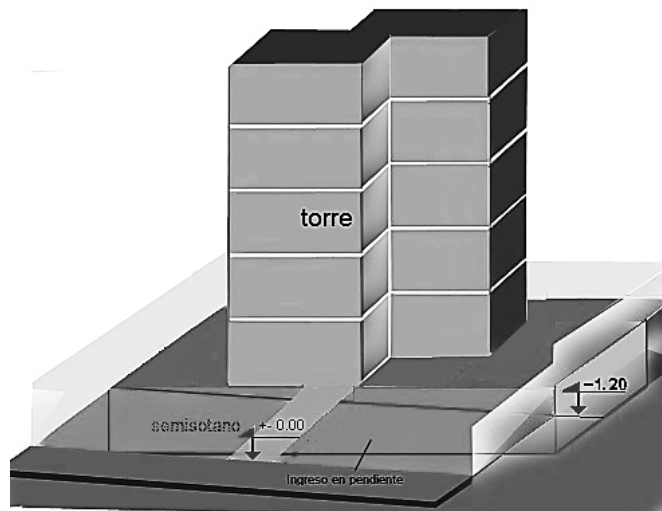
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN
DE SÓTANO EN
PENDIENTE POSITIVA



ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE SÓTANO
CON DOBLE PATRÓN DE ASENTAMIENTO
Y DOBLE ACCESO.



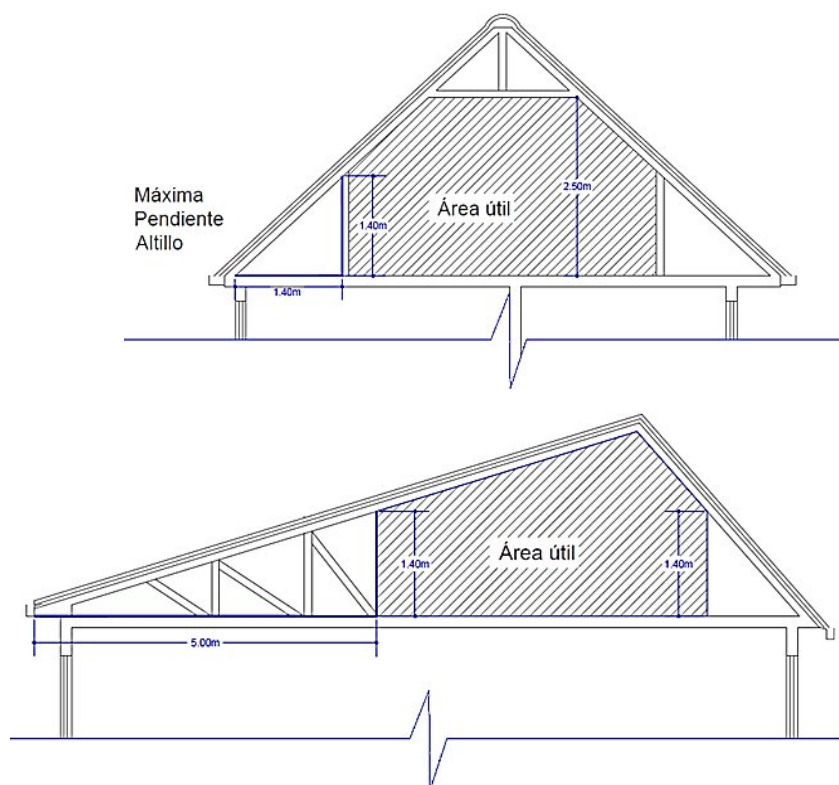
ESQUEMA PARA DEFINICIÓN DE SEMISOTANO CON DOBLE PATRÓN DE ASENTAMIENTO Y DOBLE ACCESO.



Esquema de Ingreso a Semisótano para Patrones 4,4CP, 5,5Z, 6,6Z.

Altílo.- Para los patrones 4L, 4A, 4P, 4AR, 4PR, 4PO, 4AC y 4AD, está permitido la ocupación del altílo. La superficie ocupada no es objeto de cálculo en el AME

ESQUEMAS DE ALTILLO



Pozo de Aire Luz.- Es el espacio establecido para la iluminación y ventilación de una edificación, su dimensión mínima para viviendas o edificaciones iguales o menores a 5 plantas es de 4,00 m² (2,00 x 2,00 mts) y para vivienda o edificaciones mayores a 5 plantas es de 6,00 m² (3,00 x 2,00 mts) por lado medido, entre las caras de los paramentos que definen el pozo (Para apertura de ventanas, la distancia mínima está establecida en las Cartillas Normativas).

Escaleras.- Las escaleras son los espacios para la circulación vertical compuestas por tramos y descansos. Los tramos es el espacio entre las paredes del cerramiento, conformado por huellas y contrahuellas, estos tendrán un ancho mínimo de 0,90 m para viviendas unifamiliares y de 1,20 mts para edificaciones multifamiliares , con un ancho mínimo de “h” (huella”) entre 0,27 cm y 0,30 cm y una altura máxima de “ch” (contra huella) entre 0,15 cm y 0,18 cm; El descanso es el espacio plano entre los tramos de gradas de una escalera, donde esta cambia su dirección, el ancho no deberá ser menor a 1,00 mts. en viviendas unifamiliares y 1,20 mts en viviendas multifamiliares.

Escaleras de escape o emergencia.- Las edificaciones con un Altura Máxima de Fachada AMF superior a cinco (5) plantas, deberán contar con escaleras de evacuación o escape de emergencia; éstas podrán ser cerradas (presurizadas) en edificios no residenciales y abiertas al exterior en edificios de residencia, ambas deberán comunicar todos los niveles incluyendo la terraza o azotea. (Estas estarán incluidas en el AMC y no se computarán en AME). Se permitirá que se tenga un solo cajón de escaleras siempre que éstas se hallen presurizadas y aisladas y se hallen emplazadas separadamente del cajón de ascensores.

Tipo de Escaleras: Se permiten construir escaleras en caracol (helicoidales), imperial u otras tipologías, en las edificaciones, pudiendo tener uno, dos o más tramos, con descansos obligatorios cada diez peldaños.

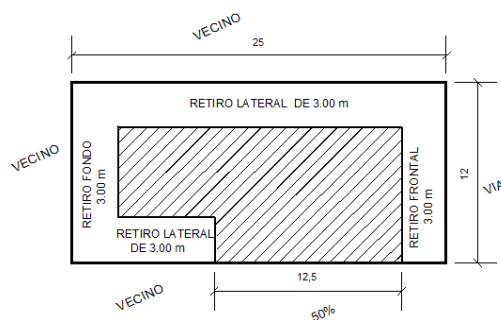
Ascensores; Las edificaciones con una Altura Máxima de Fachada AMF superior a cuatro (4) plantas a contarse desde la cota cero deberán contar con ascensores; la

cantidad, su capacidad y velocidad, deberán ser calculadas de acuerdo al destino del edificio, el número total de pisos, el número de ocupantes y los flujos.

Voladizos.- En edificaciones que no tengan retiro frontal es permitido el voladizo sobre vía pública de acuerdo a las limitaciones establecidas en la cartilla del patrón asignado, por razones vinculadas al perfil urbano preexistente. Asimismo se permiten voladizos sobre retiros frontales, en éste último caso, los voladizos serán considerados dentro del AMC. No se permite voladizos sobre retiros laterales ni de fondo.

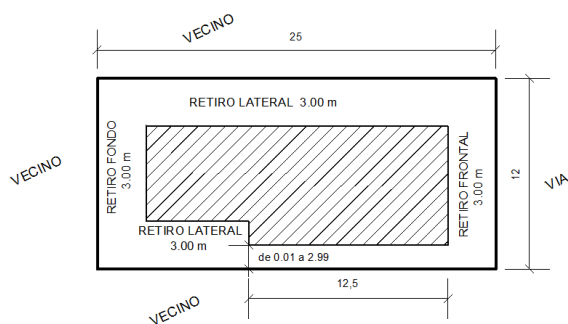
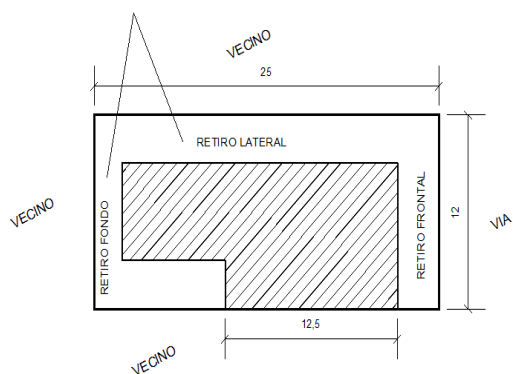
Retiros Mínimos de Edificación (RME).- Están definidos en cada cartilla, en especial atención de lo previsto en el artículo 124 del Código Civil, de acuerdo al patrón de asentamiento, en retiro lateral mínimo de 3,00 mts, se otorga la posibilidad de adosarse al lote vecino en un 50 % de la profundidad del lote, de no adecuarse el lote a la posibilidad de este adosamiento, se podrá dejar un retiro variable entre 0,01 y 2,99 mts, sin la posibilidad de apertura de vanos en este 50 % debiendo respetar de forma obligatoria el retiro de 3,00 mts en el otro 50 % del total de la profundidad del predio. Se debe tomar en cuenta que el pareo de referencia, no necesariamente deberá tener continuidad con un vértice de la construcción en planta.

RETIROS MÍNIMOS DE EDIFICACIÓN (RME)

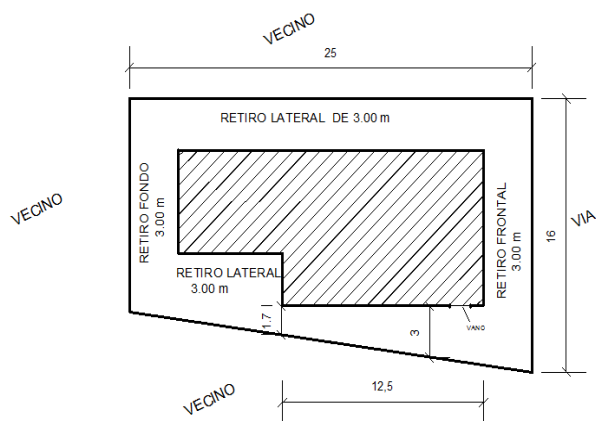


FONDO: 25 m . 50 % DEL PAREADO 12.5 m.
ASI MISMO DEBE RESPETAR 3.00 m EN EL OTRO
50 %

RETIRO LATERALES Y DE FONDO OPCIONALES SE PERMITE EL RETIRO ENTRE 0.01 Y 2.99 m, NO PERMITIENDOSE LA APERTURA DE VANOS A PARTIR DE LA 2DA PLANTA



EN EL 50% DE PAREO SE PERMITE UN RETIRO ENTRE 0.01 A 2.99m SIN APERTURA DE VANOS A PARTIR DE LA 2DA PLANTA.



SE DEBE TOMAR EN CUENTA QUE EL PAREO DE REFERENCIA, NO NECESARIAMENTE DEBERÁ TENER CONTINUIDAD CON UN VÉRTICE DE LA CONSTRUCCIÓN (EN PLANTA), CONSIDERANDO QUE EN EL TRAMO DE 50% SI CUMPLE CON EL RETIRO DE 3.00m PODRÁ REALIZAR APERTURA DE VANOS.

Muros de contención.- Obligatoriamente deberán contar con estudio geotécnico y cálculo estructural, avalado por el profesional especialista del área. La altura máxima no deberá exceder el equivalente a una planta de altura.

Evacuación de residuos sólidos.- Las edificaciones deberán contar con un sistema de recolección y almacenamiento de residuos sólidos los cuales podrán ser: a) Mediante ductos con un ancho mínimo de 0,50 mts x 0,50 mts con revestimiento de material de fácil limpieza, éste no podrá ser ubicado directamente hacia la caja de escaleras, sino a través de una exclusiva. b) Recolección manual y clasificada por el tipo de basura, en espacios cerrados destinados al depósito en el edificio ó en cada piso.

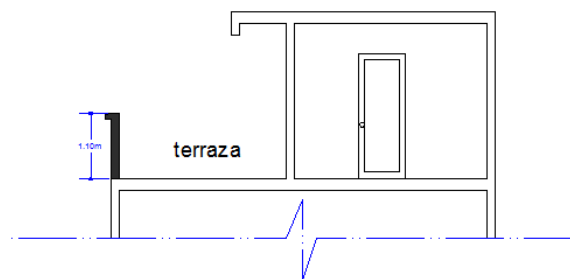
Evacuación de aguas pluviales.- Las edificaciones deberán prever un sistema de recolección y canalizado de aguas de lluvia, hasta el drenaje público, estas aguas no podrán verterse directamente sobre terrenos o edificaciones de propiedad de terceros o pública.

Detalles Constructivos.- No se solicitará plano de detalles constructivos, salvo por efecto de la complejidad del diseño arquitectónico (y otras como jardines sobre losas, construcciones desmontables en retiros frontales).

Edificaciones con destino múltiple.- Se permite la aprobación de proyectos arquitectónicos solo a nivel del perímetro de la estructura, cuando éste tenga múltiples fines sin señalar el destino de los ambientes, detallando solamente instalaciones sanitarias y accesos desde el área pública.

Parqueos.- Los elementos estructurales (columnas) sumados podrán ocupar hasta el 15 % del ancho y/o largo del cajón de parqueo.

Parapeto.- La altura de parapeto será de 1,10 mts. No se permite barandas metálicas ni horizontales ni verticales en terrazas.



ESQUEMA PARAPETO
Altura será de 1.10m