

www.lareina.cl
MUNICIPALIDAD DE LA REINA
SECRETARIA MUNICIPAL

GRZ/JEC/ ism

DECRETO N° 558.-
=====

LA REINA, 19 DE MARZO DE 2012

VISTOS: El Memorandum N° 257, de fecha 16 de Marzo de 2012, de la Dirección de Control, que solicita Decreto Alcaldicio para aprobación de Manual de Procedimiento de Recepciones Finales de Obras; el Decreto Alcaldicio N° 1069, de fecha 15 de Junio de 2009, sobre subrogancias; y en uso de las atribuciones que me confieren los artículos 20 y 63, de la Ley N° 18.695, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

DECRETO :
=====

APRUEBASE el "MANUAL DE PROCEDIMIENTO DE RECEPCIONES FINALES DE OBRAS", cuyo texto adjunto al presente decreto se entiende formar parte integrante del mismo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



JUAN TECHEVERRIA CABRERA
SECRETARIO MUNICIPAL



ALCALDE GIANNA ROJAS ZANELLI
ALCALDESA SUBROGANTE



I. MUNICIPALIDAD DE LA REINA
DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
www.obras@mlareina.cl

**MANUAL DE PROCEDIMIENTOS
RECEPCIONES FINALES DE OBRAS**

CARLOS LINEROS ECHEVERRIA
Director de Obras Municipales

Trabajo preparado por:
Pilar Guzmán T., Cartógrafo encargada D.D.U. Catastro
Patricia Samur P., Arquitecto Jefa Depto. Inspección

II.- DE LAS RECEPCIONES FINALES

OBJETIVO:

Determinar las actividades que se realizan en forma clara y precisa en una recepción definitiva de obra de edificación, por parte del Departamento de Inspección y Urbanización de la Dirección de Obras Municipales, verificando que lo contenido en la especificaciones técnicas planos y demás documentos que contiene el expediente de edificación aprobado, sean el fiel reflejo de lo visualizado físicamente en terreno por el Profesional Inspector, para posteriormente informar al Director de Obras en el correspondiente documento que es el Certificado de Recepción Final.

ALCANCES:

La Recepción Final Definitiva de una obra es el último trámite que debe cumplir una edificación para que la Dirección de Obras la reconozca como tal, luego de esto no existen más tramitaciones y la obra queda en cumplimiento de la normativa una vez aprobada la solicitud.

Este trámite se requiere para poder recibir conforme las obras que fueron aprobadas mediante un Permiso de Edificación.

La Recepción Final de una construcción corresponde a un Certificado emitido por la Dirección de Obras Municipales, donde se habilita y aprueba el uso de una construcción para ser habitada o usada en el destino que fue solicitado en el Permiso de Edificación.

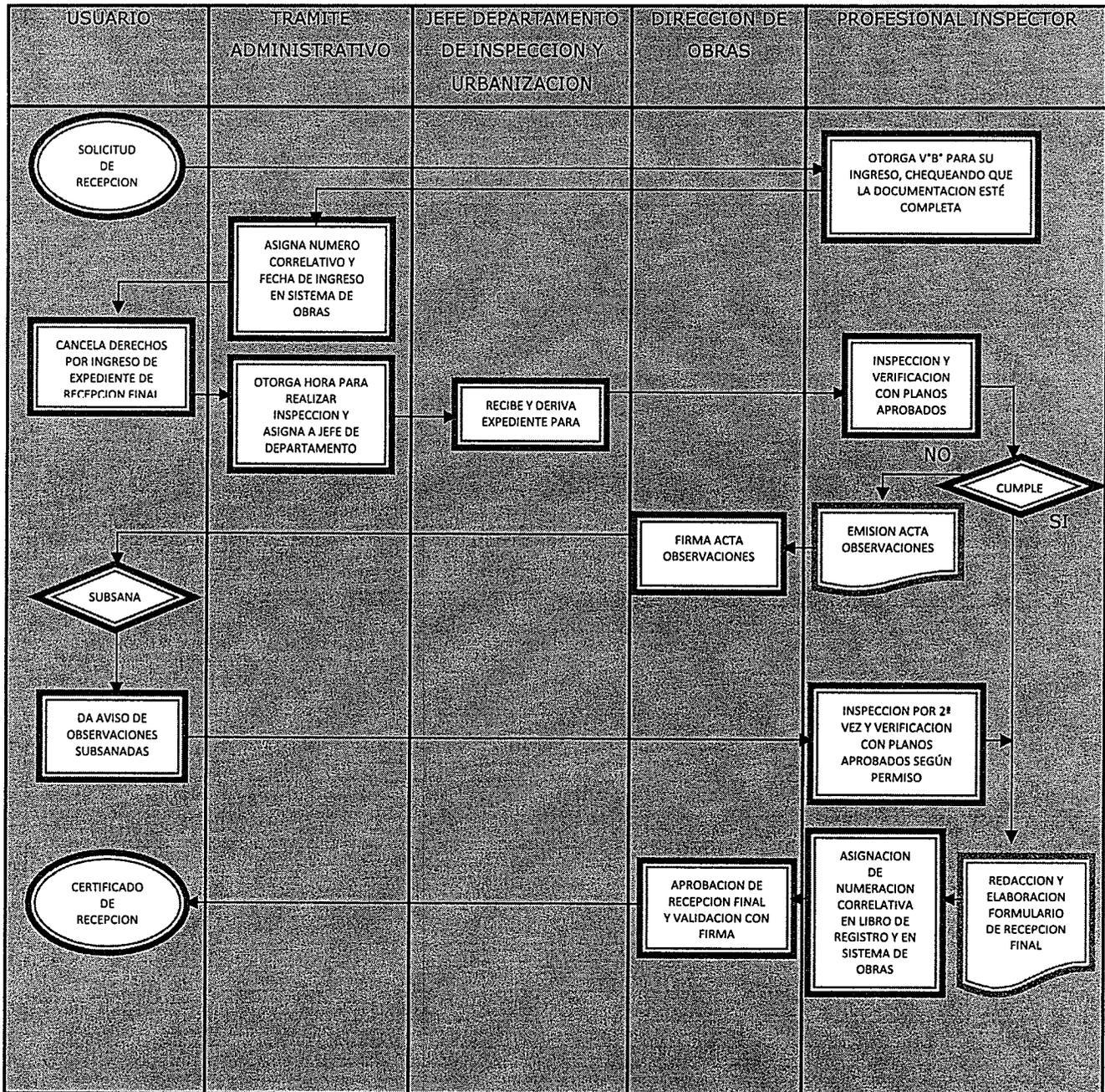
Este procedimiento se aplica a toda persona natural, jurídica y/o sociedades que construyan un edificio o ampliación en la comuna y que solicite la Recepción Final de estas.

DESCRIPCION DEL PROCESO.-

NOMBRE DEL TRAMITE	SOLICITUD RECEPCION DEFINITIVA DE OBRA
DESCRIPCION DEL TRAMITE	Terminada una obra de edificación, se solicitará su recepción definitiva a la Dirección de Obras Municipales. Es indispensable su tramitación para hacer uso de la propiedad según lo establecido en el artículo 145º Ley General de Urbanismo y Construcciones.
USUARIOS DEL TRAMITE	Persona natural, Inmobiliarias, Empresas Constructoras, Corredores de Propiedades, Tasadores y Profesionales del área en general.
DOCUMENTOS A PRESENTAR	<p>Existen dos tipos de recepciones: las parciales y las totales definitivas.</p> <p>A.- RECEPCIONES PARCIALES si durante el transcurso de la obra o al momento de requerirse una recepción definitiva parcial, el arquitecto proyectista deberá presentar:</p> <ol style="list-style-type: none">1.- Una carta en tal sentido ante la Dirección de Obras Municipales.2.- Adjuntar planos de las edificaciones que grafiquen las partes terminadas, acompañando un cuadro de superficie de cada una y acreditando el cumplimiento de la cuota proporcional de estacionamientos, de los porcentajes de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando corresponda y del cumplimiento de otras exigencias que le pudieran afectar, establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).3.- Adjuntar los certificados de los servicios que corresponda <p>B.-RECEPCIONES TOTALES DEFINITIVAS junto a la solicitud de recepción definitiva de la obra, se acompañará el legajo de antecedentes que comprenden el expediente completo del proyecto construido, en que se encuentren incluidos la totalidad de las modificaciones y los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en las especificaciones técnicas aprobadas, según se indican a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none">1.- Informe del constructor o de la empresa o profesional distinto del constructor, según corresponda, en que se detallen las medidas de gestión y de control de calidad adoptadas durante la obra y la certificación de su cumplimiento. En dicho informe deben incluirse las exigencias señaladas en el artículo 5.8.3 Título 5 de la OGUC.2.- Certificado de dotación de agua potable y alcantarillado, emitido por la Empresa de Servicios Sanitarios que corresponda o por la autoridad sanitaria, según proceda.3.- Documentos a que se refieren los artículos 5.9.2 y 5.9.3. de la OGUC, según se trate de instalaciones eléctricas interiores de gas, respectivamente cuando proceda.4.-Aviso de instalación y planos correspondientes a las redes y elementos de telecomunicaciones, cuando proceda.5.- Declaración de instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad

	<p>y Combustibles, la cual registrará la inscripción.</p> <p>6.-Declaración de instalaciones de calefacción, central de agua caliente y aire acondicionado, emitida por el instalador, cuando proceda.</p> <p>7.- Certificado de ensaye de los hormigones empleados en la obra, de acuerdo con las normas oficiales, cuando proceda.</p> <p>Además, deberá acompañarse una declaración en el sentido de si ha habido o no, cambios en el proyecto aprobado</p>
HORARIO Y LUGAR DONDE SE REALIZA EL TRAMITE	Dirección de Obras Municipales de Lunes a Viernes desde las 8:30 a 13:45 horas
TELEFONO	5927226-5927248
E-MAIL	obras@mlareina.cl
COSTO DEL TRAMITE	\$ 2.600 .- a ingresar solicitud (Costo Carpeta DOM La Reina) + UTM 0,18 por hoja de Certificado al retirar documento depende
DE QUE SERVICIO DEPENDE	Dirección de Obras Municipales

FLUJOGRAMA.-



GLOSARIO

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

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

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

Antejardín: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

Anteproyecto: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala la O.G.U.C.

Área de extensión urbana: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.

Área rural: territorio ubicado fuera del límite urbano.

Área urbana: superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.

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

Área verde pública: bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.⁴

Bandejón: superficie libre entre las calzadas, que forma parte de la vía a la que pertenece.⁴

Calle: vía vehicular de cualquier tipo que comunica con otras vías y que comprende tanto las calzadas como las aceras entre dos propiedades privadas o dos espacios de uso público o entre una propiedad privada y un espacio de uso público.

Calle ciega: la que tiene acceso solamente a una vía.

Calzada: parte de una vía destinada al tránsito de vehículos.

Capacidad máxima de edificación: margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas, con sus respectivas normas de beneficios especiales en cada caso.

Carga de ocupación: relación del número máximo de personas por metro cuadrado, para los efectos previstos en la presente Ordenanza, entre otros, para el cálculo de los sistemas de evacuación según el destino del edificio o de sus sectores si contiene diferentes usos.

Centro comercial: edificación en uno o más niveles, pisos o plantas, destinada a servir de mercado para la compraventa de mercaderías diversas o prestación de servicios, conformada por una agrupación de locales acogidos o no al régimen de copropiedad inmobiliaria y los mercados de abasto, ferias persas, terminales agropecuarios, supermercados y similares.

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

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

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

Ciclovía: vía destinada exclusivamente al tránsito de vehículos menores, tales como, bicicletas, motos de baja cilindrada, triciclos y otros, cuyas características pueden corresponder a las de ciclistas o a las de ciclobandas.

Coefficiente 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.

Coefficiente 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.

Coefficiente 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.

Condiciones Urbanísticas: todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

Construcción: obras de edificación o de urbanización.

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

Construcción simultánea: obras de edificación que se ejecutan conjuntamente con la subdivisión y las obras de urbanización del suelo, cuyos permisos y recepciones definitivas parciales o totales se otorgan y cursan respectivamente en forma conjunta. Se entenderá también que existe construcción simultánea en aquellos loteos en que previa autorización del Director de Obras Municipales, se garantice la ejecución de las obras de urbanización del suelo, siempre que las obras de edificación hayan sido ejecutadas y las edificaciones puedan habilitarse independientemente.

Constructor: profesional competente que tiene a su cargo la ejecución de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se entenderá también por "Constructor", la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendida la ejecución de obras de construcción y urbanización y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

Crecimiento urbano por extensión: proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo a un centro poblado.

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.

Cuadra: costado de una manzana medido entre líneas oficiales de vías vehiculares continuas.¹

Densidad: número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.).

Densidad bruta: Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

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

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.

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

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 OGUC.

Edificación colectiva: la constituida por unidades funcionales independientes, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, esté o no acogida a la ley de copropiedad inmobiliaria o a otras leyes especiales.

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.

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.

Edificaciones con destinos complementarios al área verde: construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

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

Edificio comercial: el destinado principalmente al comercio de mercaderías.

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

Edificio de estacionamiento: el destinado a guardar uno o más automóviles u otros vehículos motorizados.

Edificio de oficinas: el conformado por recintos destinados a la prestación de servicios profesionales, administrativos, financieros, de seguros, intermediación de intangibles y otros análogos.

Edificio de uso público: aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas.

Edificio industrial: aquel en donde se fabrican o elaboran productos industriales.

Elemento constructivo: conjunto de materiales que debidamente dimensionados cumplen una función definida, tales como muros, tabiques, ventanas, puertas, techumbres, etc.

Elemento de estructura: todo elemento resistente u orgánico de una construcción, como cimientos, muros soportantes, suelos, pilares, techumbres, torres y otros análogos.

Elementos de construcción no combustibles: aquellos que no se encienden ni alimentan la combustión bajo la acción del fuego, o bien, tienen una base estructural incombustible cubierta por un revestimiento de menos de 3 mm de espesor en el cual la propagación de la llama tiene una velocidad inferior a 5 m/min.

Elementos industriales para la construcción: piezas preparadas en fábrica para ser empleadas en obras, como bloques de hormigón, de cal y arena, de yeso, u otros materiales, puertas y ventanas.

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

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

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

Establecimiento de bodegaje: lugar destinado al acopio de insumos o productos.

Estación de intercambio modal: inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicios y/o vehículos de transporte público.

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

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

Estudio de carga combustible: evaluación de los materiales, elementos, componentes, instalaciones y contenidos de un edificio y su clasificación, realizada conforme a las normas NCh 1916 y NCh 1993, suscrito por un profesional especialista.

Estudio de evacuación: evaluación de los sistemas de evacuación de una edificación en caso de emergencia, que garantice la salida de las personas, conforme a la carga de ocupación del proyecto, suscrito por un profesional especialista.

Estudio de riesgos: documento técnico elaborado por uno o más profesionales especialistas, cuyo objetivo es definir peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.

Estudio de seguridad: evaluación de las condiciones de seguridad que ofrece una construcción o un proyecto de construcción a sus posibles ocupantes, suscrito por un profesional competente.

Fachada: cualquiera de los paramentos exteriores de un edificio.

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

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

Inmueble de conservación histórica: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

Inspector técnico: profesional competente, independiente del constructor, que fiscaliza que las obras se ejecuten conforme a las normas de construcción que le sean aplicables y al permiso de construcción aprobado. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objeto social esté comprendido el servicio de fiscalización de obras y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente. Tratándose de construcciones que ejecuta el Estado, por cuenta propia o de terceros, podrá el inspector fiscal desempeñarse como inspector técnico.

Instalación de publicidad: todo elemento publicitario ubicado en la vía pública o que pueda ser visto u oído desde la misma.

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.

Libro de Obras: documento con páginas numeradas que forma parte del expediente oficial de la obra y que se mantiene en ésta durante su desarrollo, en el cual se consignan las instrucciones y observaciones a la obra formuladas por los profesionales competentes, los instaladores autorizados, el inspector técnico, el revisor independiente cuando corresponda, y los inspectores de la Dirección de Obras Municipales o de los Organismos que autorizan las instalaciones.

Límite de extensión urbana: línea imaginaria que determina la superficie máxima destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal.

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.

Línea de edificación: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

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.

Local: recinto cubierto, parcial o totalmente cerrado.

Lote: superficie de terreno continua resultante del proceso de división y urbanización del suelo, o de modificaciones, anexiones o sustracciones de la misma.

Loteo de terrenos: proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización.³

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

Manzana: predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.

Mediana: isla continua, realizada altimétricamente mediante soleras, que separa flujos vehiculares.

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

Monumento Nacional: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.

Muro cortafuego: el que cumple con la resistencia al fuego requerida según el caso, de acuerdo con el artículo 4.3.3. de la OGUC.

Muro de separación: el que divide un predio o un edificio de un mismo dueño.

Muro divisorio: el que separa dos propiedades distintas.

Muro exterior: el que limita exteriormente un edificio.

Muro medianero: el que pertenece en común a los dueños de dos predios colindantes.

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

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

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

Normas urbanísticas: todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la LGUC y de la OGUC 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 LGUC o en la OGUC, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

Obras de mantención: aquellas destinadas a conservar la calidad de las terminaciones y de las instalaciones de edificios existentes, tales como el cambio de hojas de puertas y ventanas, los estucos, los arreglos de pavimentos, cielos, cubiertas y canales de aguas lluvias, pintura, papeles y la colocación de cañerías o canalización de aguas, desagües, alumbrado y calefacción.

Obra gruesa: parte de una edificación que abarca desde los cimientos hasta la techumbre, incluida la totalidad de su estructura y muros divisorios, sin incluir las instalaciones, las terminaciones y cierres de vanos.

Obra gruesa habitable: construcción techada y lateralmente cerrada, con piso o radier afinado, dotada de, a lo menos, un recinto de baño habilitado, con puerta, y en el caso de viviendas, dotada, además, con un recinto de cocina habilitado.

Obra menor: modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de la OGUC y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 m² de superficie ampliada.

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

Ochavo: chaflán que se aplica a un edificio o cierro 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.

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

Pasaje: vía destinada al tránsito peatonal con circulación eventual de vehículos, con salida a otras vías o espacios de uso público, y edificada a uno o ambos costados.

Patio: superficie desprovista de toda construcción situada dentro de una propiedad y destinada al uso de sus ocupantes.

Patio de comidas: área de comedores al interior de un centro comercial cerrado, conectada directamente a dos o más locales destinados a la venta de productos alimenticios.

Pendiente promedio de un terreno: porcentaje que señala la o las inclinaciones de un terreno con respecto al plano horizontal, calculado de acuerdo a un método geográfico o geométrico generalmente aceptado.

Persona con discapacidad: toda aquella persona que vea obstaculizada su movilidad o autonomía, su capacidad educativa, laboral o de integración social, como consecuencia de una o más deficiencias o limitaciones físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter permanente o transitorio con independencia de la causa que las hubiera originado.

Piso mecánico: el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores.

Piso subterráneo: planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquél piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.

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

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

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

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.

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

Primer piso: planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo.

Profesional competente: el arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, a quienes, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia, les corresponda efectuar las tareas u obras a que se refiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza.

Profesional especialista: profesional competente o bien otros profesionales tales como ingenieros de tránsito, ingenieros mecánicos, ingenieros agrónomos, ingenieros químicos, ingenieros forestales, geógrafos, geólogos, u otros cuyas especialidades tengan directa relación con el estudio que suscriben.

Propiedad abandonada: el inmueble no habitado que se encuentre permanentemente desatendido, ya sea por falta de cierros, protecciones adecuadas, aseo o mantención, o por otras circunstancias manifiestas de abandono o deterioro que afecten negativamente su entorno inmediato.

Propietario: persona natural o jurídica que declara, ante la Dirección de Obras Municipales o ante el servicio público que corresponda, ser titular del dominio del predio al que se refiere la actuación requerida.

Propietario primer vendedor: titular del dominio del inmueble en que se ejecutó una obra y que realiza, a cualquier título, después de su recepción definitiva, la primera enajenación de la totalidad o de cada una de las unidades vendibles.

Proyectista: profesional competente que tiene a su cargo la confección del proyecto de una obra sometida a las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Proyecto: conjunto de antecedentes de una obra que incluye planos, memorias, especificaciones técnicas y, si correspondiere, presupuestos.

Proyecto no residencial: aquel en que el destino de infraestructura, de equipamiento y/o de actividades productivas es superior al 30% de la superficie total edificada y aquel en el cual el destino de vivienda es inferior al 70% de la superficie total edificada.

Proyecto residencial : aquel en que el destino habitacional es superior al 70% de la superficie total edificada.

Publicidad": acción que se realiza a través de medios de difusión para promover la venta de inmuebles.

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

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

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

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

Red vial básica: conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial.

Red vial estructurante": conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial.

Rehabilitación de un inmueble: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort.

Remodelación de un inmueble: modificación interior o exterior de una construcción para adecuarla a nuevas condiciones de uso mediante transformación, sustracción o adición de elementos constructivos o estructurales, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

Reparación: renovación de cualquier parte de una obra que comprenda un elemento importante para dejarla en condiciones iguales o mejores que las primitivas, como la sustitución de cimientos, de un muro soportante, de un pilar, cambio de la techumbre.

Restauración de un inmueble: trabajo destinado a restituir o devolver una edificación, generalmente de carácter patrimonial cultural, a su estado original, o a la conformación que tenía en una época determinada.²

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

Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural: ingeniero civil o arquitecto, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que efectúa la revisión del proyecto de cálculo estructural. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo

social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de uno de dichos profesionales.

Revisor independiente: profesional competente, con inscripción vigente en el correspondiente Registro del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que verifica e informa al respectivo Director de Obras Municipales que los anteproyectos, proyectos y obras cumplen con todas las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes. Se entenderá también como tal, la persona jurídica en cuyo objetivo social esté comprendido dicho servicio y que para estos efectos actúe a través de un profesional competente.

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.

Sistema automático de extinción de incendio: conjunto formado por dispositivos y equipos capaces de detectar y descargar, en forma automática, un agente extintor de fuego en un área de incendio.

Sistema de evacuación de personas: conjunto de elementos arquitectónicos y dispositivos de apoyo con que cuenta una edificación para la evacuación de personas desde su interior.

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

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

Sistema de seguridad: conjunto de elementos de prevención, inhibición o mitigación de riesgos o siniestros en los edificios, tales como sistemas pasivos y activos de seguridad contra incendio, sistemas de evacuación, control de accesos, señalizaciones de seguridad e instalaciones de emergencia.

Subdivisión de terrenos: proceso de división del suelo que no requiere la ejecución de obras de urbanización por ser suficientes las existentes, cualquiera sea el número de sitios resultantes.

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

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

Superficie edificada: superficie de una construcción calculada horizontalmente por pisos, sin incluir los vacíos, los ductos verticales y las escaleras de evacuación, medida hasta la cara exterior de los muros perimetrales.

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

Superficie útil: suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio, calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común.

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

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

Tabique no soportante: elemento vertical de separación no estructural.

Tabique soportante: el que debe resistir cualquier carga, además de su propio peso.

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

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

Teatro: local destinado a espectáculos públicos.

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

Terminal de servicios de locomoción colectiva urbana: inmueble destinado para la llegada y salida controlada de vehículos de locomoción colectiva urbana y que puede ser de distinto tipo según las funciones que cumpla, de conformidad con las normas que dicte el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

Terminal de vehículos: inmueble destinado al estacionamiento temporal de vehículos de locomoción colectiva urbana una vez que han concluido una vuelta o recorrido y que se disponen a salir nuevamente.

Terminal externo: área ubicada en el recorrido de el o los servicios de locomoción colectiva urbana destinada a la detención temporal de vehículos con el objetivo de controlar y regular las frecuencias y cambio de personal.

Unidad funcional independiente: la que, formando parte de una edificación colectiva, permite su utilización en forma independiente del resto de la edificación, tales como departamentos, oficinas y locales comerciales, sin perjuicio de que se acceda a ella a través de espacios de uso común.

Urbanizar: ejecutar, ampliar o modificar cualquiera de las obras señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que correspondan según el caso, en el espacio público o en el contemplado con tal destino en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial o en un proyecto de loteo.

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.

Vereda: parte pavimentada de la acera.

Vía: espacio destinado al tránsito.

Vías 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.

Volumen de la edificación: volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para los efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos.

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

Vivienda: edificación o unidad destinada al uso habitacional.

Vivienda unifamiliar: la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

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

Zona de conservación histórica: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

Zona vertical de seguridad: vía vertical de evacuación protegida de los efectos del fuego que, desde cualquier nivel hasta el de salida, permite a los usuarios evacuar el edificio sin ser afectados por el fuego, humo o gases.