

Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Ley No. 4563

(Continuación)

SEGUNDA PARTE

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA URBANIZACIÓN

CAPITULO I

URBANIZACIÓN

Art. 450. Se entiende por urbanización el conjunto de medidas destinadas a asegurar en una ciudad la comodidad de los habitantes; la higiene y estética de la edificación; las facilidades de comunicación y de tránsito; la habilitación de extensiones de terrenos para su subdivisión en sitios y apertura de nuevas vías o habilitación de espacios libres.

CAPITULO II

DE LOS PLANOS DE TRANSFORMACIÓN O PLANOS OFICIALES DE LAS CIUDADES

Art. 451. Las Municipalidades de toda ciudad de más de 20,000 habitantes que no hubieren presentado al Ejecutivo el anteproyecto de transformación que exige el artículo 5.º de la Ley núme-

ro 4563, deberán hacerlo dentro de un plazo improrrogable de seis meses, contados desde la fecha de la vigencia de la presente Ordenanza. Sobre la base de dicho anteproyecto, el Presidente de la República ordenará confeccionar un proyecto definitivo que, una vez aprobado, servirá de plano oficial para dar las líneas de edificación y las rasantes correspondientes.

Art. 452. El Presidente de la República podrá incluir en lo dispuesto por el artículo anterior, ciudades de menos de 20,000 habitantes. En este caso, las Municipalidades respectivas presentarán el anteproyecto dentro del plazo de seis meses, contado desde la fecha del Decreto Supremo que así lo ordene.

Art. 453. El Presidente de la República ordenará al Departamento de Arquitectura la elaboración de los anteproyectos de transformación de las ciudades cuyos Municipios no dieren cumplimiento oportuno a lo dispuesto en los artículos anteriores. Los gastos en que se incurra serán de cuenta de las respectivas Municipalidades.

Art. 454. Una vez aprobado el plano oficial de la ciudad, será obligación de los Municipios hacerlo imprimir, y po-

drán venderlo por su precio de costo más un recargo prudencial. Uno de los ejemplares impresos, certificado como copia fiel del original, será protocolizado por el Conservador de Bienes Raíces en un registro especial que se formará para el efecto y que estará bajo su inmediata custodia y responsabilidad. Otro de estos ejemplares certificados quedará en el Archivo Municipal, y un tercero lo guardará la Dirección de Obras Municipales.

Art. 455. En los terrenos que según dicho plano se destinen a calles, avenidas, parques o espacios públicos, nadie podrá hacer construcciones de ninguna especie, ni ocupar porción de ellos por pequeña que sea.

Art. 456. No se podrá hacer tampoco, en la parte de los edificios actualmente, existentes, situados en terrenos que ese plano destine a los objetos indicados en el artículo anterior, o al ensanche, rectificación o transformación de calles, parques, plazas o avenidas, otros trabajos que los definidos como obras menores, esto es: suspensión o cambio de tabiques sin carga o de hojas de puertas y ventanas, arreglos de pavimentos y cielos, estucos, construir cubiertas o canales de aguas lluvias, renovar pinturas, papeles, colocar cañerías de agua, desagües, alumbrado, calefacción y otros trabajos de igual naturaleza.

Art. 457. Fuera de los límites fijados por el plano oficial, no será permitido abrir calles, ni formar poblaciones, ni levantar construcción de ninguna clase, salvo aquellas que sean necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las habitaciones del propietario del mismo.

Art. 458. La división de un predio rústico en parcelas, sólo podrá hacerse para destinar éstas a fines agrícolas, y la división se ajustará a las reglas vigentes y

en su defecto, a las reglamentaciones especiales que sobre el particular dicte el Presidente de la República.

CAPITULO III

DE LAS LÍNEAS DE EDIFICACIÓN, DE LOS OCHAVOS Y DE LAS RASANTES

Art. 459. Todo permiso de construcción, alteración o reparación de edificios, y todo permiso de ejecución de un cerco con frente a la vía pública, serán dados por la Dirección de Obras Municipales, conforme a la línea y rasante que fije el plano oficial.

Art. 460. Cuando un propietario pida línea para construir, o permiso para alterar o reparar una obra, o cuando sea obligado a demoler un edificio por su mal estado, no tendrá derecho a indemnización alguna, sino al valor del terreno que hubiere cedido a la vía pública conforme a la línea oficial y que se adquiriera en conformidad a las disposiciones del Capítulo VIII de la Segunda Parte de esta Ordenanza.

Art. 461. Los terrenos que, en conformidad a las líneas de edificación concedidas, queden desocupados al frente o al costado de los edificios, continuarán bajo el dominio de sus dueños mientras se proceda a su adquisición por la autoridad correspondiente.

Art. 462. Todo retazo de terreno que la Municipalidad asigne a un colindante, al fijar la línea de una vía pública, deberá ser pagado antes que el propietario tome posesión de él.

Art. 463. Hasta una altura de tres metros medidos desde la rasante, no se permitirá ejecutar obra alguna que sobresalga del plano vertical fijado por la línea oficial de edificación, con excepción de lo previsto respecto de las ménsulas en el art. 477.

Art. 464. Podrá autorizarse la construcción de un edificio total o parcialmente retirado de la línea oficial en los casos siguientes:

a) Cuando se trate de edificios de carácter monumental con cuerpos salientes, en cuyo caso los extremos deben ajustarse a la línea oficial.

b) Cuando se desee dar a la construcción mayor altura que la permitida en el plano vertical de la línea oficial de edificación, pero siempre que el primer piso quede construido siguiendo dicha línea.

c) Cuando se interponga entre la construcción y la vía pública un jardín separado por una reja situada en la línea oficial y el terreno no tenga menor frente de 20 metros.

d) Cuando todos los propietarios del costado de una manzana o block, acuerden entrarse uniformemente.

En cada una de estas excepciones, la línea de edificación que se acepte, será paralela a la oficial.

Art. 465. La línea de edificación en las esquinas de las calles y pasajes formará ochavo, el que será perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las líneas oficiales de edificación.

Art. 466. La longitud de los ochavos será fijada en cada caso por la Dirección de Obras Municipales, y variará entre 4 y 8 metros, según sea la intensidad del tránsito y el ángulo y ancho de las calles en el crucero.

Los cuatro ochavos de un mismo crucero deberán tener igual dimensión. La longitud del primero que se trace con arreglo a las disposiciones de esta Ordenanza, será adoptada en los restantes, salvo los casos de excepción contemplados en el art. 468.

Art. 467. Cuando se proyecte reemplazar la recta del ochavo por una curva, esta última quedará inscrita en la poligonal formada por la línea oficial.

Art. 468. En los casos en que las esquinas tengan un ángulo menor de 75° o mayor de 105° la Dirección de Obras Municipales podrá fijar ochavos menores que los señalados en el art. 466, y aún suprimirlos cuando el ángulo sea mayor de 135°, siempre que a su juicio se obtengan en esa forma las facilidades y garantías de seguridad impuestas por el tránsito.

Art. 469. En los edificios existentes de esquina, que se ajusten a la línea oficial, excepto en el ochavo, no se permitirá efectuar sino obras menores, en la parte del edificio que ocupa el terreno destinado al ochavo.

CAPITULO IV

DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y DE LAS FACHADAS; DE LOS SALIENTES Y DE LAS DECORACIONES

Art. 470. La altura de los edificios estará sometida a las limitaciones establecidas en el Capítulo 1.º de la Primera Parte de esta Ordenanza, a las disposiciones del presente Capítulo y a las que prescribe el Capítulo V de la Segunda Parte de la Ordenanza.

Art. 471. La altura de las fachadas de los edificios destinados a la habitación, medida en el plano vertical de la línea oficial, no podrá ser mayor que una y media veces el ancho de la calle.

Art. 472. En los edificios de esquina, la altura máxima que corresponda a la calle más ancha, puede mantenerse en la calle más angosta solamente hasta una distancia de 30 metros medida desde la intersección de las dos líneas oficiales concurrentes y siempre que el edificio forme un solo cuerpo en toda la parte correspondiente a su mayor altura.

Art. 473. En edificios mixtos, en que uno o más de los pisos bajos se destinen

a negocios y los demás a la habitación, se medirá la altura límite anterior desde el nivel superior del suelo del 2.º piso.

Art. 474. La altura de las fachadas de un mismo edificio con frente a dos calles separadas por una distancia menor de 20 mts., quedará determinada por la que corresponda a la calle más ancha.

Art. 475. Si la altura de un edificio excede de la máxima permitida según los artículos anteriores, la parte superior de la construcción deberá retirarse y quedar por debajo de un plano inclinado de 60° sobre el horizonte y que corte el plano de fachada en la horizontal que fija su altura máxima. En ningún caso la altura de fachada puede exceder la altura máxima del edificio, atendida la clase a que corresponde.

Art. 476. No se permitirá ningún saliente escalón, zócalo, reja, cortina, etc., que salga del plano vertical que fija la línea oficial, ni tampoco que las puertas, ventanas y postigos del primer piso puedan, al abrirse, sobresalir de dicho plano.

Art. 477. Queda prohibido construir a menos de 3 mts. sobre el nivel de la rasante, balcones, marquesinas, cornisas y otros elementos análogos que sobresalgan del plano vertical de la línea oficial. Se exceptúan las ménsulas, cuyo saliente podrá comenzar a 2.50 mts. de altura sobre dicho nivel.

Art. 478. Los balcones de los pisos altos podrán tener un saliente sobre el plano vertical de la línea oficial, hasta de 1.20 del ancho de la calle, saliente que, en ningún caso, podrá exceder de 1.20 metro. El ancho total de dichos balcones en cada piso no excederá de 50 % del largo de la fachada o fachadas y no podrán distar dichos balcones menos de 1.00 mt. del deslinde con las propiedades colindantes.

Art. 479. En los ochavos de las es-

quinas 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, pero en ningún caso sobresalir más de 2 mts. respecto del plano del ochavo.

Art. 480. Las marquesinas podrán tener un saliente máximo igual al ancho de la acera disminuído en 0.50 mts. Su altura sobre el suelo y la de sus ménsulas se ajustarán a las fijadas en el artículo 477 para los balcones. Si ellas afectaren el arbolado de las calles, la Dirección de Obras Municipales resolverá lo que preceda.

Art. 481. La cubierta de las marquesinas de locales comerciales, industriales o públicos, deberá ser transparente a lo menos en las 3/4 partes de su superficie y se compondrá con vidrio inastillable o armado con alambre. La parte de una marquesina que se habilite como balcón deberá cumplir con las disposiciones establecidas para los balcones.

Art. 482. Los toldos que se coloquen al frente de los edificios estarán a una altura mínima de 2.40 mts. sobre la acera y a no menos de 0.50 mts. del plano vertical de la solera.

Art. 483. En las callejuelas de menor ancho de 7 mts, no se consentirá balcones, miradores, Bowindows ni aleros de saliente mayor de 0.40 con respecto al plomo de las paredes de la planta baja de los edificios que se ubiquen en la línea de edificación de dichas callejuelas, y en los pasajes y galería no se permitirá saliente alguno de mayor ancho de 0.30 mts., con excepción de cornisas o aleros.

Art. 484. No podrán comunicar directamente con la vía pública, por medio de puertas o ventanas, los locales en donde se ejerza un comercio o industria que produzca emanaciones nocivas o

molestias para los transeuntes, salvo para consultar una ventilación natural o artificial en forma que se produzca aspiración del aire de la calle o lugar público de que se trate.

CAPITULO V

ORNATO PUBLICO

DEL ASPECTO EXTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Art. 485. Los edificios, cualquiera que sea el fin a que se destinen, están sujetos, en lo referente a las obras de fachada o fachadas visibles desde las vías o espacios públicos, a la aceptación de la Dirección de Obras Municipales.

Art. 486. Los propietarios son árbitros de adoptar el tipo de arquitectura y de ornamentación que estimen conveniente, siempre que su conjunto o detalles no sean contrarios a la estética o a las reglas del arte.

Art. 487. En caso de reclamarse por un propietario, de la decisión que sobre el particular adopte la Dirección de Obras Municipales, ésta someterá el asunto a un jurado compuesto de tres Arquitectos: uno designado por el Alcalde, otro por el propietario y el tercero por el Director General de Arquitectura, el cual resolverá sin ulterior recurso.

Art. 488. Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos, deberán guardar armonía con la fachada principal.

Art. 489. Las partes de un muro divisorio que queden visibles desde la vía pública, deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

Art. 490. En las fachadas deberá señalarse la línea divisoria de los edificios, y las cornisas y demás salientes sólo podrán perfilarse hasta el plano vertical que pasa por dicha línea.

Art. 491. Los muros de fachada que enfrenten a las vías o espacios públicos, si no son construídos con materiales apropiados para que queden aparentes, deben ser revestidos con estucos, reboques, emboquillados, o pintados al temple a lo menos.

Art. 492. Si el material de las fachadas fuere de aquellos susceptibles de ser alterados por los agentes atmosféricos, se exigirá un revestimiento o protección conveniente.

Art. 493. Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar y pintar las fachadas de sus casas y las medianerías que hayan quedado al descubierto, siempre que, como medida de ornato, lo ordene la autoridad local.

Art. 494. Queda prohibido pintar de blanco o de negro los muros de fachada de los edificios y la totalidad de los muros de cierro.

Art. 495. Las fachadas no podrán recibir pinturas de diferentes colores, que perturben la armonía del conjunto.

Art. 496. Sin perjuicio de lo dispuesto en esta Ordenanza respecto de la altura máxima de los edificios y fachadas, en consideración al ancho de las calles, a la naturaleza de los materiales empleados y al destino de la construcción, los Municipios podrán fijar alturas mínimas o máximas, o ambas a la vez, para los edificios que se construyan con frente a determinadas calles, plazas o avenidas, en razón de su importancia o del efecto estético del conjunto de la edificación.

Las resoluciones que los Municipios adopten sobre esta materia, requerirán para su cumplimiento, la aprobación del Presidente de la República.

Art. 497. En las plazas, calles y avenidas importantes, podrá la Dirección de Obras Municipales respectiva, exigir que en las esquinas de un edificio se consulten motivos arquitectónicos especiales.

Art. 498. La autoridad podrá exigir la construcción de portales en los edificios que enfrenten a una plaza, calle o avenida u otro sitio o edificio público, cuando haya razones fundadas para exigirlo. En tal caso, la Dirección de Obras Municipales fijará las características de las arcadas, pórticos, etc., de dichos portales.

Art. 499. Los Municipios, en sus Ordenanzas Locales, pueden establecer características arquitectónicas determinadas para los edificios particulares que se construyan con frente a monumentos, edificios, vías o sitios públicos importantes.

Art. 500. Los Municipios, con aprobación especial, en cada caso, del Presidente de la República, podrán establecer como obligatorias para una calle, plaza o avenida, para una cierta extensión de ésta:

a) La adopción de determinado estilo en las fachadas y alturas correlativas de piso en los edificios, con el fin de obtener un efecto armónico en el conjunto de la edificación.

Esta medida podrá imponerse, cuando un lote de terreno sea de menor ancho de 10 mts. y quede comprendido entre edificios ya construídos, a cuya arquitectura exterior debe armonizar la del nuevo edificio.

b) Que los edificios se ubiquen a cierta distancia de la línea oficial, siempre que en esa misma forma se encuentre construído más de un 50% del frente de los predios de una calle, avenida o plaza; disponiendo que la faja así obtenida se destine a jardín y se cierre en la línea oficial con un cierro apropiado.

Esta disposición no podrá aplicarse a distancias mayores de 5 mts. de la línea oficial de edificación, ni para extensiones menores de una cuadra.

Dentro de la faja de jardines, la Dirección de Obras Municipales podrá per-

mitir selientes de pórticos, bowwindow, etc., hasta distancias no mayores de 2.50 mts. de la nueva línea.

Art. 501. Las Ordenanzas Locales, para determinadas zonas, calles o plazas de una ciudad, podrán establecer, con aprobación del Presidente de la República, que no se permita edificar los muros de fachada de los edificios sino con materiales de cierta calidad o naturaleza.

ART. 502. No se permitirá que las obras de edificación queden sin terminar y de modo que con su falta de terminación presenten mal aspecto.

La autoridad local puede exigir la terminación de las obras, fijando los plazos prudenciales para ello.

Los edificios que se dejen sin concluir después de expirados los plazos acordados y que presenten un aspecto estético inconveniente, se considerarán como sitios eriazos para los efectos de los impuestos que se tengan establecidos o que se establezcan.

ART. 503. La colocación de placas, tableros, insignias, carteles y anuncios de cualquier especie, en las fachadas de los edificios, se sujetará a las condiciones que exija la autoridad local y no podrán perjudicar el aspecto decorativo o la estética de los edificios.

CAPITULO VI

DE LOS CERCOS A LA CALLE Y DE LAS ACERAS

ART. 504. Los propietarios de terrenos baldíos o edificacios, situados frente a un lugar público en el que la Municipalidad pueda dar línea y rasante definitivas, si no hubiere fachada en la línea oficial, estarán obligados a construir en ellas y a mantener en buen estado, un cerco de altura comprendida entre 1.50 y 3 mts., y cuyas características se fijarán de acuerdo con la Dirección de Obras Municipales.

ART. 505. En general, el ancho de las aceras, no será menor de 1.20 mt. Cuando pase de 2 mts. podrá permitirse limitar el pavimento a una faja de este ancho y formar un césped en la parte restante adyacente a la solera.

ART. 506. En las secciones en que las aceras tengan que soportar el peso de vehículos, el pavimento deberá reforzarse por el propietario del predio colindante, en forma que asegure su duración y buena conservación.

ART. 507. El perfil longitudinal de las aceras será el de la rasante oficial y corresponderá a la solera. La pendiente transversal no será menor de 2%. En las rampas de transición para el paso de vehículos, serán fijadas sus dimensiones y pendientes por la autoridad local en forma de prevenir posibles accidentes de peatones.

ART. 508. Cuando hubiere diferencia de nivel entre dos partes de una acera, la transición se hará por medio de un plano inclinado con pendiente máxima de 15%, salvo casos extraordinarios en que la autoridad local podrá exceder ese límite y aún permitir el empleo de gradierías.

ART. 509. Los caños de desagües de los techos y los albañales, pasarán por debajo de las aceras.

ART. 510. Las Direcciones de Obras Municipales fijarán las demás reglas relativas a cercos y aceras que convenga establecer en las distintas poblaciones.

CAPITULO VII

DE LA FORMACIÓN DE BARRIOS RESIDENCIALES, COMERCIALES, OBREROS E INDUSTRIALES Y DE LA UBICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES EN GENERAL,

ART. 511. La autoridad local podrá

establecer que determinadas zonas de la ciudad se destinen a barrios comerciales, residenciales y obreros, y obligatoriamente deberá señalar barrios o zonas industriales. Dictará además las disposiciones adecuadas aplicables a cada uno de ellos.

ART. 512. La autoridad local cuidará que los barrios obreros cuenten con los establecimientos de educación, asistencia social y otros que sean indispensables para la vida de sus habitantes.

ART. 513. Los establecimientos industriales expuestos a peligros de explosión o de incendio, y los que produzcan emanaciones dañinas o desagradables, ruidos, trepidaciones u otras molestias de carácter permanente, al vecindario, deberán radicarse en los barrios o sectores industriales, o en aquellos sectores o zonas que determine en cada caso, la autoridad local.

ART. 514. La autoridad local fijará los plazos dentro de los cuales las fábricas e industrias existentes y a que se refiere el artículo anterior, deberán trasladarse a los barrios industriales establecidos.

ART. 515. Las fábricas e industrias existentes, que a la fecha de la dictación de la presente Ordenanza, no ofrezcan las debidas garantías de salubridad, higiene o seguridad, están obligadas a efectuar en el plazo prudencial que fije la autoridad local, todas aquellas mejoras o reformas que se estimen necesarias por la respectiva Dirección de Obras Municipales.

ART. 516. Si el propietario de una fábrica o industria se negara a efectuar dichas mejoras o reformas, o no se las ejecutare en el plazo fijado, la autoridad local procederá a la clausura del establecimiento.

CAPITULO VIII

DE LAS EXPROPIACIONES

ART. 517. Las expropiaciones serán ordinarias o extraordinarias. Las primeras se verificarán para imponer la línea oficial cuando el propietario solicite línea para construir, alterar o reparar un edificio, o cuando éste debe ser demolido por su mal estado o vetustez. En estos casos el propietario sólo tendrá derecho al valor del terreno cedido a la vía pública con las deducciones que sean procedentes de acuerdo con las disposiciones de este título.

ART. 518. Para las expropiaciones extraordinarias se requerirá un acuerdo especial de la Municipalidad, adoptado por los dos tercios de sus miembros y en ellas será de abono al propietario no sólo el valor del terreno sino también los perjuicios que se causen con la expropiación.

ART. 519. En las expropiaciones ordinarias el avalúo de las propiedades por expropiar no se llevará a cabo sino después de otorgarse el conforme de líneas y niveles a que se refiere el inciso b) del artículo 420 de esta Ordenanza, y el pago se verificará una vez entregados definitivamente a la vía pública los terrenos expropiados.

ART. 520. Si al hacerse una expropiación quedaren terrenos sobrantes que no fueren adaptables al uso que antes tenían, la Municipalidad deberá adquirir todo el predio en el caso de que así lo exigiere el expropiado.

ART. 521. La Municipalidad venderá en pública subasta los terrenos sobrantes.

ART. 522. Tanto para la expropiación ordinaria como para la extraordinaria habrá un procedimiento administrativo y procedimiento legal. Este último ten-

drá lugar cuando no se produzca acuerdo entre el propietario y el Municipio respecto al monto del avalúo de los terrenos expropiados.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ART. 523. Acordada la expropiación, el interesado presentará una solicitud a la Municipalidad para el pago respectivo. La Municipalidad hará agregar por la Dirección de Obras Municipales copia de la evaluación con que el predio figure en el Rol vigente para el pago del Impuesto de Bienes Raíces; el precio que conforme a dicho avalúo corresponda a la parte por expropiar, en relación con el avalúo total del predio, y una enumeración de las ventajas o beneficios que el predio obtendrá con el ensanche o rectificación de la línea o expropiación de que se trate.

La Dirección de Obras Municipales agregará, además, todas las observaciones y antecedentes que estime necesarias y que puedan servir para determinar, lo más exactamente posible el valor de lo expropiado.

En general, se considerará que todo ensanche de vía o rectificación de línea de edificación produce un beneficio al propietario en la parte no expropiada de su propiedad. Este beneficio, cuyo valor se justipreciará, se descontará de la suma que corresponda pagar por lo expropiado.

ART. 524. El valor que se asigne como tasación al terreno de un ensanche, rectificación, apertura o prolongación de calles, será el que corresponda, conforme a los antecedentes y deducciones a que se refiere el artículo anterior.

(Continuará).