

## **GLOSARIO**

---

A las expresiones contenidas en esta Ordenanza se les atribuirá el significado que cada palabra implica, salvo que se las defina especialmente. En virtud de ello, se dan las siguientes definiciones:

**ACERA:** Espacio existente en ambos lados de la calle o vía, destinado al tránsito de peatones.

**AFECTACIÓN VIAL:** Franja de terreno que debe ser prevista en el proyecto de una obra o urbanismo para la ampliación, construcción o modificación de una vía.

**ALERO:** Elemento voladizo no transitable destinado al resguardo de vanos y muros.

**ALINEAMIENTO:** Línea de referencia que debe tomarse para la medición de retiros de fachadas a lo largo de una vía pública o privada (línea de fachada).

**ALTURA DE PISO:** Distancia libre comprendida entre nivel de piso acabado y el techo acabado de un ambiente.

**ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN:** Es la medida vertical de una edificación, medida desde el nivel medio de la cota de la calle, al frente de la parcela, hasta el nivel superior de la cubierta más alta. Se refiere a la máxima altura que podrá tener legalmente una edificación. Con la reglamentación de esta variable, se busca controlar el impacto que la edificación pueda causar sobre su entorno inmediato, en cuanto a interferir la iluminación, ventilación, el soleamiento y la vista de otros inmuebles; así mismo facilitar el suministro de servicios en general y especialmente de rescate, en el caso de ocurrir algún siniestro; por último, contribuir a la aplicación de lineamientos de diseño, orientados a lograr una conformación satisfactoria de los volúmenes construidos y los espacios libres. Será

establecida según el número de plantas o en metros, exceptuando los volúmenes para uso técnico (cuarto de ascensores, tanque de agua, helipuerto, estructura para identificación de la edificación).

**AMPLIACIÓN:** Es cualquier obra que signifique el aumento del área de construcción de una edificación existente.

**ANCHO DE CALZADA:** Es la distancia entre los bordes interiores de los brocales de una calle o vía.

**ANCHO DE VÍA:** Es la dimensión total del perfil vial.

**ANUNCIO:** Conjunto de palabras o signos impresos con que se anuncia o publicita algo.

**APARTAMENTO:** Es una unidad de vivienda que junto a otras unidades, similares o no, forma parte de una edificación en la que se presenta más de un caso de superposición de las diversas unidades, las cuales comparten facilidades tales como: circulación común, bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicios, entre otros.

**ÁREA DEL PLAN:** Ámbito territorial de aplicación del plan.

**ÁREA BRUTA DE CONSTRUCCIÓN:** Es la cantidad total de metros cuadrados que se edifican sobre una parcela, y su producto es la suma total del área neta de construcción con las áreas no computables.

**ÁREA BRUTA DEL TERRENO:** Totalidad de terreno donde se propone efectuar un desarrollo urbano. No hace exclusiones de áreas por pendientes naturales del relieve topográfico, ni de áreas consideradas no aptas para desarrollos urbanos por impedimentos debido a instrumentos legales vigentes, tales como: reglamentos, ordenanzas, decretos, o leyes.

**ÁREA DE CIRCULACIÓN COMÚN DE UNA EDIFICACIÓN:** Superficie de un edificio ocupada por las escaleras, ascensores y toda otra superficie a través de la cual se tenga acceso común a los apartamentos, locales comerciales, oficinas o servicios.

**ÁREA BRUTA DE UBICACIÓN:** Es la porción de una parcela ocupada por la proyección ortogonal de la planta de arquitectura de mayor dimensión, del total de las edificaciones que conforman el proyecto.

**ÁREA LIBRE:** Es la superficie de terreno que resulta de sustraer al área neta de la parcela el área de ubicación de la edificación.

**ÁREA MÍNIMA DE PARCELA:** La menor área de parcela que puede ser legalmente edificada según la reglamentación establecida por la zona.

**ÁREA MÍNIMA PARA ESTACIONAR:** Espacio necesario para estacionar un (1) vehículo, cuyas dimensiones se especifican en ésta Ordenanza.

**ÁREA NETA DE CONSTRUCCIÓN:** Superficie remanente que resulta de sustraer del área bruta, las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de construcción permitidos.

**ÁREA NETA DE UBICACIÓN:** Superficie remanente que resulta de sustraer del área de ubicación las que se especifiquen como no computables dentro de los porcentajes de ubicación permitidos.

**ÁREA NETA DE TERRENO:** Superficie que se obtiene de sustraer al área bruta, las áreas correspondientes a las franjas de protección de ríos o quebradas, los derechos de vías, las áreas boscosas, gasoductos, ferrovías, tendidos de alta tensión o cualquier restricción reconocida por las normas y leyes nacionales.

**ÁREA NETA RESIDENCIAL:** Es el área de terreno dedicada exclusivamente al uso residencial. Puede referirse a una sola parcela o al conjunto de parcelas residenciales de un sector urbano.

**ÁREAS NO COMPUTABLES:** Son aquellas áreas que no se cuantifican dentro del área neta de construcción, en todo tipo de edificaciones.

**ÁREA UBICABLE:** Área resultante de la parcela al aplicar los retiros reglamentarios.

**ÁREA URBANA:** Área comprendida dentro del límite urbano.

**ÁREA NO VENDIBLE:** No son vendibles las áreas educacionales públicas, las áreas verdes, parques, plazas y calles, que pasan al dominio del municipio con carácter inalienable y otros servicios que puedan formar parte del patrimonio comunal o de las instituciones de orden nacional que desarrollen las edificaciones.

**ÁREA VENDIBLE:** Aquellas susceptibles de transacciones comerciales.

**BALCÓN:** Espacio abierto accesible, limitado por un antepecho o baranda por uno ó varios lados.

**CALZADA:** Parte de la calle o vía destinada al tránsito de vehículos excluyendo los hombrillos.

**COBERTIZO:** Construcción formada por un techo soportado por columnas y abierto por todas partes, y no computable dentro del área neta de construcción y de ubicación neta.

**CONSTRUCCION:** Se considera como tal a toda obra nueva, ampliación y modificación de edificaciones y urbanismos, así como reparaciones y restauraciones de edificaciones ya existentes.

**CONSTRUCCION ILICITA:** Es aquella violatoria de las condiciones de desarrollo establecidas en la zona donde se encuentra el inmueble. Así como aquellas obras construidas sobre el perfil vial y en las áreas de protección de ríos, quebradas, caños y canales de drenajes, así como los espacios libres, áreas verdes y de parques, donde no se permiten construcción alguna.

**DENSIDAD BRUTA URBANA:** Es la relación entre la población total (números de habitantes) y el área de terreno (hectáreas):  
 $DBU = \text{Población (hab)} / \text{Área Urbana (ha)}$ .

**DENSIDAD NETA RESIDENCIAL:** Es la relación entre la población residente (habitantes) y el área de parcelas residenciales (hectáreas).  $DNR = \text{Población (hab)} / \text{área Neta Residencial (ha)}$

**DERECHO DE VÍA:** Es el espacio reservado para el emplazamiento, ampliación, reparación, mantenimiento o construcción de una vía.

**DESARROLLOS DE CONJUNTO:** Agrupación de edificaciones residenciales, funcionalmente compatibles bajo el régimen de condominios.

**DESARROLLOS ESPECIALES:** Son aquellos cuyos parámetros y características no son los convencionalmente dispuestos por la presente Ordenanza.

**DORMITORIO:** Espacio de una edificación utilizado primordialmente para dormir.

**EDIFICACIÓN:** Obra construida en paredes y techo, para albergar las actividades residenciales o no residenciales de la población.

**EDIFICACIÓN AISLADA:** Es aquella que no está adosada a otra edificación por ninguno de los linderos de la parcela.

**EDIFICACIÓN CONTINUA:** Es aquella que se encuentra adosada por ambos lados a otra edificación.

**EDIFICACIÓN PAREADA:** Es aquella que está adosada en uno de sus costados a otra edificación.

**EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR:** Es aquella destinada a una (1) sola unidad de vivienda.

**EDIFICACIÓN BIFAMILIAR:** Es aquella destinada a dos (2) unidades de viviendas, pudiendo estar en una misma parcela, con accesos comunes o independientes, adosadas o superpuestas, en forma independiente o aislada.

**EDIFICACIÓN CONFORME:** Es aquella edificación existente para el momento de entrada en vigencia de esta ordenanza, cuyas variables urbanas fundamentales cumplen con las características propias para que funcione una actividad específica, de acuerdo a la zona donde se localiza.

**EDIFICACIÓN MULTIFAMILIAR:** Es aquella edificación con cuatro (4) o más unidades de vivienda en una misma parcela, con servicios comunes tales como: accesos, circulación, estacionamiento, acometidas de servicios.

**EDIFICACIÓN NO CONFORME:** Es aquella edificación que no cumple con las características propias para que funcione una actividad específica.

**ESTACION DE SERVICIO:** Edificación o instalación destinada al expendio de combustible, lubricantes, repuestos y mantenimiento de vehículos automotores.

**ESTACIONAMIENTO:** Terreno, edificio, estructura, donde se guarden vehículos automotores individuales (automóviles) o colectivos (autobuses y minibuses), destinados a transporte de personas o de carga.

**ESTACIONAMIENTO PRIVADO:** Espacio o lugar destinado para alojar vehículos fuera de la vía pública, al servicio exclusivo de determinadas edificaciones o instalaciones.

**ESTACIONAMIENTO PÚBLICO:** Espacio o lugar destinado para alojar vehículos que puede ser usado libremente se requiera o no el pago de ello.

**FACHADA:** Conjunto de paredes o muros exteriores que componen cada una de las caras de una edificación.

**FACHADA PRINCIPAL:** Es aquella que da sobre la vía pública. Un edificio de esquina tendrá más de una fachada principal.

**FRENTE MÍNIMO:** La menor longitud que debe tener el lindero frontal de la parcela para que pueda ser legalmente edificada según la reglamentación establecida por la zona.

**GABARITO:** Adecuación de la altura de un edificio al ancho de la vía en base a retiros sucesivos superpuestos.

**GARAJE:** Estacionamiento cubierto para uno o más vehículos.

**HOMBRILLO:** Porción de la calzada que sirve de soporte lateral y liberación de obstáculos. Puede ser usado en emergencias como estacionamiento de vehículos.

**INTERSECCIÓN:** Espacio donde dos (2) o más vías se cruzan; comprende el área necesaria para facilitar el movimiento de vehículos.

**INTEGRACIÓN:** Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos (2) o más parcelas, a los fines de formar una de mayor superficie.

**LÍMITE URBANO:** Línea imaginaria equivalente o poligonal que define las áreas consideradas como urbanas y que las separa del área rural circundante.

**LÍNEA DE FACHADA:** Ver alineamiento.

**LINDERO:** Línea que delimita lotes, parcelas, terrenos o propiedades inmobiliarias.

**LOTE:** Área delimitada de terreno sin urbanizar, que puede ser objeto de proposiciones de desarrollo de acuerdo con las reglamentaciones establecidas para la zona en que se encuentre ubicada.

**LOTIFICACIÓN:** Subdivisión de un terreno en dos (2) o más lotes.

**MARQUESINA:** Cubierta construida en los retiros para proteger de la intemperie el acceso de una edificación, cuya estructura debe ser independiente de la estructura de la edificación y en caso de ampliación de vías, esta no dará lugar a indemnización. La altura libre de la marquesina medida desde el nivel del piso no deberá ser menor de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m) ni mayor a cuatro metros (4,00 m).

**MEZZANINA:** Nivel intermedio situado entre la planta baja y el primer piso, con las siguientes características:

- a. Que su uso sea complementario al establecimiento en la planta baja.
- b. Que su acceso se efectúe desde el local al cual está vinculado.

**MODIFICACIÓN:** Reforma hecha a una edificación sin aumentar su área de construcción.

**PARCELA:** Es un área delimitada de terreno urbanizado, dotado de servicios, que permite construir de acuerdo a las reglamentaciones de una ordenanza.

**PARCELAMIENTO:** División de un terreno o predio en parcelas.

**PARCELA UNIFAMILIAR:** Parcela donde se permite construir una (1) unidad de vivienda.

**PARCELA BIFAMILIAR:** Parcela donde se permite construir dos (2) unidades de vivienda, ya sea aislada o pareada.

**PARCELA MULTIFAMILIAR:** Parcela donde se permite construir más de tres (3) unidades de vivienda.

**PENT-HOUSE:** Unidad de vivienda, no computable dentro del porcentaje de construcción, que se puede construir en la parte superior (último piso) de un edificio de apartamentos.

**PERFIL VIAL:** Corte transversal de una vía que permite determinar el ancho y disposición de los elementos que la conforma, también se conoce como sección transversal.



**PÉRGOLA:** Espacio público o privado formado por columnatas paralelas unidas en la parte superior por vigas de cualquier material cuya distancia libre entre ellos no podrá superar los cuarenta centímetros (40 cm.).

**PLAN DE ACCIONES:** Conjunto de acciones y/o proyectos previstos para lograr los objetivos del plan.

**PLAN ESPECIAL:** Son aquellos planes cuyo objetivo fundamental es la ordenación, creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad.

**PLANTA ALTA:** Toda planta o piso de la edificación que esté por encima de la planta baja.

**PLANTA BAJA:** Piso de la edificación donde se ubica el acceso principal peatonal.

**PLANTA DE TECHO:** Corresponde a la cubierta de la última planta de una edificación la cual, debe ser reservada para uso común del condominio.

**PLANTA TIPO:** Es aquella porción de la edificación que se repite más de una vez, con las mismas características.

**PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN:** La relación porcentual entre el área neta de construcción de la edificación y el área bruta de la parcela.

**PORCENTAJE DE UBICACIÓN:** La relación porcentual entre el área neta de ubicación de una edificación y el área bruta de su parcela.

**RANCHO:** Vivienda precaria y provisional que no satisface las condiciones mínimas de habitabilidad.

**RECONSTRUCCIÓN:** Acción de construir el mismo volumen manteniendo las características originales de la edificación.

**REGLAMENTACION PROVISIONAL:** Conjunto de reglas o normas de carácter temporal para el desarrollo de un terreno.

**REMODELACIÓN:** Reforma hecha a un edificio sin aumentar el área de construcción existente.

**REPARACIÓN:** Toda obra destinada a enmendar cualquier deterioro sufrido por una edificación.

**RESERVA URBANA:** Área sin urbanizar, incluida dentro del límite urbano.

**RESTAURACIÓN:** Es el restablecimiento de las condiciones originales de una edificación.

**RETIRO:** Distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente edificación ubicada en ella. La reglamentación de los retiros regula las separaciones entre la edificación a construir en la parcela y los linderos de esta, tanto de la vía pública como de las construcciones contiguas.

**RETIRO DE FONDO:** Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto al lindero posterior de la parcela donde se encuentra ubicada.

**RETIRO DE FRENTE:** Distancia mínima que debe existir entre el lindero de la parcela y la correspondiente fachada principal de una edificación, y es considerado reserva vial para futuras ampliaciones.

**RETIRO LATERAL:** Distancia mínima que debe guardar una edificación con respecto a cada uno de los linderos laterales de la parcela donde se encuentra ubicada.

**RIESGO ANTROPICO O TECNOLÓGICO:** Es la contingencia o proximidad de un daño, desde la mera posibilidad a diversos grados de probabilidad, cuyo origen está dado por las acciones o proyectos humanos.

**RIESGO NATURAL:** Es la contingencia o proximidad de un daño, desde la mera posibilidad a diversos grados de probabilidad, cuyo origen está dado por las condiciones naturales del sitio.

**SECCIÓN TRANSVERSAL:** Plano que refleja el seccionamiento en cualquier parte del ancho de una edificación o construcción.

**SECCIÓN LONGITUDINAL:** Plano que refleja el seccionamiento en cualquier parte del largo de una edificación.

**SEMI-SÓTANO:** Piso de una edificación situado bajo el nivel del suelo, pero solo tiene una porción de su altura bajo tierra.

**SISTEMA URBANO:** Es el conjunto de elementos que componen el espacio urbano construido, tales como calles, plazas, edificios, vacíos o llenos espaciales, trama vial, equipamiento que caracterizan la imagen de la ciudad.

**SÓTANO:** Piso de una edificación situado bajo el nivel del suelo.

**TALLER MECÁNICO:** Establecimiento dónde se efectúa operaciones encaminadas a restituir las condiciones normales del estado y el funcionamiento de vehículos automóviles, o de equipos y componentes de los mismos y su mantenimiento, que han padecido alteraciones tras su fabricación.

**TALLER DE MECÁNICA LIGERA:** Establecimiento dónde se realizan trabajos menores, de reparación, instalación y sustitución de piezas de vehículos automóviles y su mantenimiento, que no utilicen equipos que produzcan ruidos, olores, que puedan generar un impacto significativo al medio ambiente y al tránsito vehicular de las vialidades adyacentes. La clasificación de los talleres de mecánica ligera, están descritos en las zonas comerciales dónde están permitidos, señalados en esta ordenanza.

**TERMINAL DE TRANSPORTE:** Edificación destinada a la operación de vehículos colectivos para carga y descarga de pasajeros y a la transferencia de éstos, del sistema urbano al sistema interurbano y viceversa.

**UNIDAD DE VIVIENDA:** Es una edificación residencial o parte de ella, con acceso independiente, en la cual puede habitar una familia o individuo, disponiéndola para su uso exclusivo, de acuerdo a las condiciones de habitabilidad que establezcan las leyes.

**URBANIZACIÓN:** Es el proceso de acondicionamiento de un terreno, dotándolo de vías y servicios públicos que permiten su incorporación al desarrollo urbano, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**URBANIZAR:** Es la acción de acondicionar un terreno mediante la provisión de vías, servicios públicos y las obras necesarias que permitan su incorporación al espacio urbano.

**UNIFICACIÓN DE LOTES Y TERRENOS:** Es el procedimiento mediante el cual se agrupa la totalidad de dos (2) o más lotes o terrenos, a los fines de formar una mayor superficie.

**USO:** Actividad o conjunto de actividades que podrán desarrollarse en una parcela o terreno.

**USO COMPLEMENTARIO:** El que complementa a los usos principales y satisface los requerimientos de funcionalidad e imagen. En la zona estos usos ocupan menos espacio que los principales, por cuanto su participación está supuesta a ser más limitada.

**USO LIMITADO:** Es el uso que por sus características (ruidos, olores, peligro, etc.) no puede funcionar en cualquier predio de una actividad por resultar molesto o perjudicial para los usos vecinos y deberán ser sometidos a la consideración de la autoridad municipal para su conformidad. En todas las zonas se deberán considerar las siguientes condiciones que reduzcan al mínimo o eliminen totalmente las molestias:

- a. Para permitir la ubicación de un club, deben tomarse las medidas necesarias para que los ruidos producidos por las actividades del club no trasciendan el recinto de éste. Si no pueden tomarse las medidas antes mencionadas el uso limitado debe ubicarse en otra zona.
- b. Una estación de servicio no debe ubicarse interrumpiendo la secuencia de locales comerciales, debe localizarse al extremo de ésta área comercial.
- c. Si se determina que un uso limitado resulta perjudicial para los vecinos, no deben colocarse en sus inmediaciones bajo ninguna condición, por ejemplo una funeraria no debe estar próxima a un hospital, una clínica, colegios, cine o club.

- d. Los locales que expenden licores, deben ubicarse a una distancia igual o mayor de doscientos metros (200 m), de institutos educativos, correccionales, centros de protección a menores, penales, templos, cuarteles, hospitales, clínicas y mercados públicos, medidos siguiendo la vía peatonal entre las entradas principales de las respectivas edificaciones.

**USO NO CONFORME:** Actividad que se ha venido desarrollando sobre un terreno o edificación, con fines diferentes a los asignados en la ordenanza respectiva.

**USO PERMITIDO:** Es aquel que se ha establecido para una zona determinada y que en consecuencia, ha de predominar en ella, ocupando la mayor parte de su espacio, tanto libre como edificado, y determinando sus características.

**VEREDAS:** Permiten la comunicación peatonal desde la calle hasta la vivienda, deberán contar con iluminación adecuada y en ningún momento deberán ser invadidos reduciendo su dimensión original, pues ellos representan bienes de la comunidad, y los consejos comunales, comunidad organizada o juntas de condominios, velarán por la defensa y mantenimiento de estas áreas. En caso de veredas invadidas, la autoridad municipal competente ordenara su eliminación o demolición, de acuerdo a la normativa vigente para estos casos.

**VÍA:** Espacio destinado para el tránsito de los vehículos automotores; también se le denomina carretera. Según su función, se clasifican en expresas, arteriales, colectoras y locales.

**VIALIDAD ARTERIAL:** Sistema vial integrado por aquellas vías que proveen la circulación continua de tránsito entre diferentes áreas y a través de la ciudad. Satisfacen las necesidades de transporte de la ciudad y facilitan la transferencia del tránsito que va del sistema vial expreso, al sistema colector y viceversa.

**VIALIDAD COLECTORA:** Sistema vial integrado por aquellas vías que sirven de conexión entre la red vial arterial y la red vial local.

**VIALIDAD EXPRESA:** Sistema vial constituido por aquellas vías que favorecen la movilidad, manejando volúmenes de tránsito regionales y de paso, ya que en este tipo de vías está favorecida la movilidad, está restringido el acceso directo a las propiedades colindantes y están condicionadas o controladas las intersecciones con vías de menor jerarquía.

**VIALIDAD LOCAL:** Sistema vial integrado por aquellas vías que permiten una mejor vinculación de la vialidad colectora con las áreas residenciales, de servicio y de trabajo, permitiendo dar acceso directamente a la propiedad colindante.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Una edificación donde existe solo una (1) unidad de vivienda.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Una edificación donde existen solo dos (2) unidades de vivienda, con accesos y servicios comunes o independientes, pudiendo estar aisladas o pareadas, superpuestas o adosadas

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Una edificación donde existen más de tres (3) unidades de apartamentos, cuyas plantas serán superpuestas, conteniendo servicios comunes tales como circulación vertical, ductos de basura, aducciones de agua, servicios de aguas servidas, entre otras.

**VIVIENDA DUPLEX:** Unidad de vivienda, localizada en edificaciones multifamiliares, con dos (2) niveles o plantas de construcción, con un sólo acceso y donde puede habitar un individuo o una (1) sola familia.

**VIVIENDA TRIPLEX:** Unidad de vivienda, localizada en edificaciones multifamiliares, con tres (3) niveles o plantas de construcción, con un sólo acceso y donde puede habitar un individuo o una (1) sola familia.

**VIVIENDA EN CONJUNTO O CONJUNTO DE VIVIENDAS:** Unidades de vivienda unifamiliares, bifamiliar y/o multifamiliares, con cualquier tipología, exceptuando aquellas soluciones verticales mayores de cinco niveles (5), sean éstas, aisladas, pareadas, continuas, dúplex, triplex, dispuestas de tal manera que formen una agrupación coherente bajo el régimen de condominio y de acuerdo a la zonificación donde se encuentre ubicado.

**VOLADO:** Parte de una edificación que sobresale de una pared, muro o fachada, en forma de alero, cornisa o balcón, los cuales no deben sobresalir de los linderos de la parcela.

**ZONA:** Cada una de las demarcaciones en las que se subdivide el macro sector, destinada a un uso o intensidad diferente.

**ZONIFICACIÓN:** Es la subdivisión del área urbana en zonas a los fines de determinar el uso del suelo, la densidad de población, los equipamientos urbanos, la altura y volumen de las edificaciones, el área mínima de parcela y todas aquellas variables urbanas fundamentales que permitan ordenar su reglamentación.