

# NORMA A.020

## VIVIENDA

### CAPÍTULO I

### GENERALIDADES

#### Artículo 1 DEFINICIÓN

Constituyen edificaciones para fines de vivienda aquellas que tienen como uso principal o exclusivo la residencia de las familias, satisfaciendo sus necesidades habitacionales y funcionales de manera adecuada.

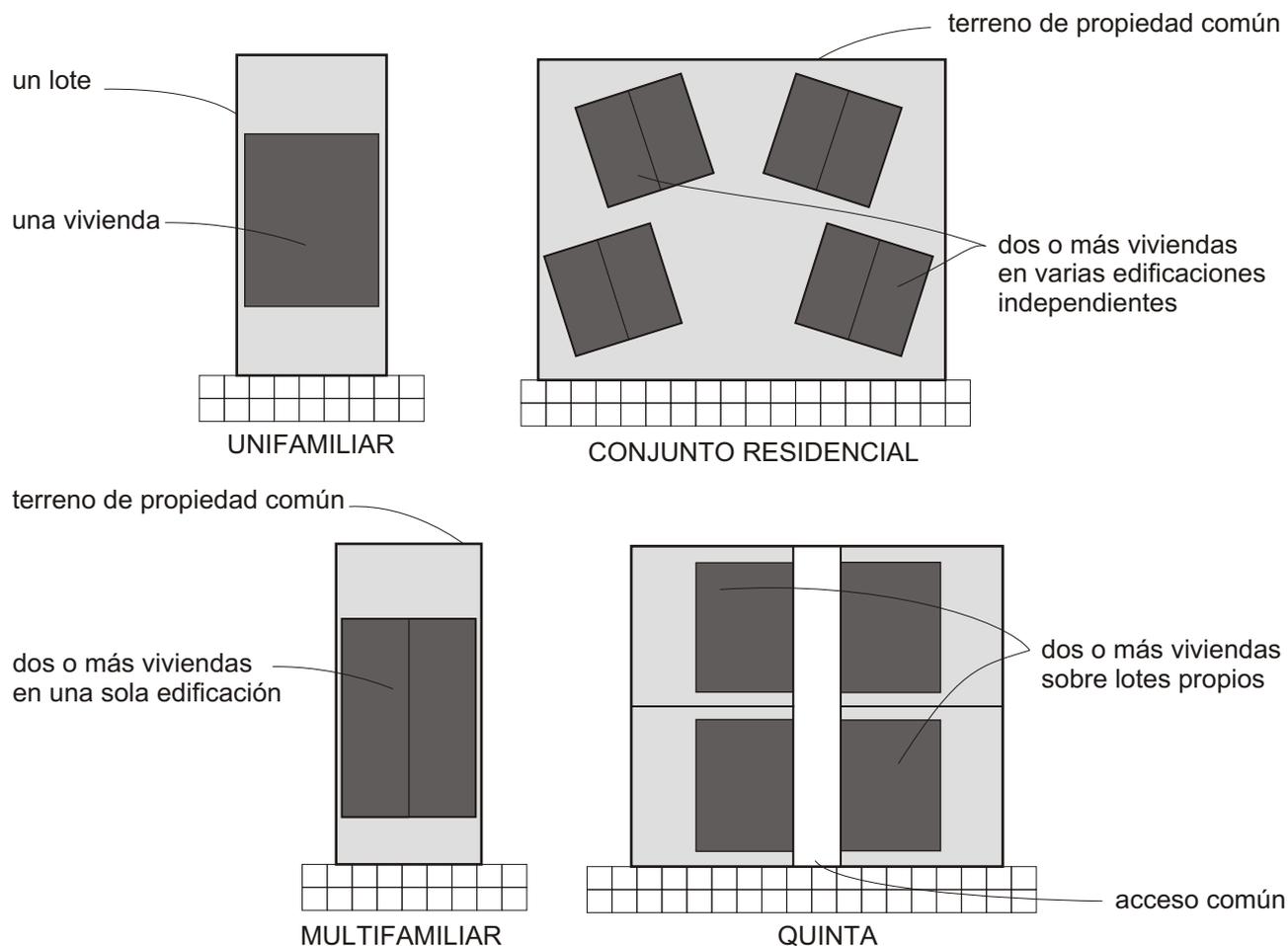
#### Artículo 2 FUNCIONES MÍNIMAS

Toda vivienda deberá contar cuando menos, con espacios para las funciones de aseo personal, descanso, alimentación y recreación.

#### Artículo 3 TIPOS

Las viviendas pueden edificarse de los siguientes tipos:

- Unifamiliar, cuando se trate de una vivienda sobre un lote.
- Edificio multifamiliar, cuando se trate de dos o más viviendas en una sola edificación y donde el terreno es de propiedad común.
- Conjunto residencial, cuando se trate de dos o más viviendas en varias edificaciones independientes y donde el terreno es de propiedad común
- Quinta, cuando se trate de dos o más viviendas sobre lotes propios que compartan un acceso común.



#### Artículo 4 UBICACIÓN

Las viviendas deberán estar ubicadas en las zonas residenciales establecidas en el plano de Zonificación, en zonas urbanas con zonificación compatible o en zonas rurales.

#### Artículo 5 DENSIDAD

Para el cálculo de la densidad habitacional, el número de habitantes de una vivienda está en función del número de dormitorios, según lo siguiente:

Vivienda	número de habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios o más	5

## CAPÍTULO II CONDICIONES DE DISEÑO

#### Artículo 6

Las viviendas deberán cumplir con lo establecido en la Norma A.010 Condiciones Generales de Diseño en lo que sea aplicable.

#### Artículo 7 DIMENSIONES

Las dimensiones de los ambientes que constituyen la vivienda serán aquellas que permitan la circulación y el amoblamiento requerido para la función propuesta, acorde con el número de habitantes de la vivienda. Las dimensiones de los muebles se sustentan en las características antropométricas de las personas que la habitarán.

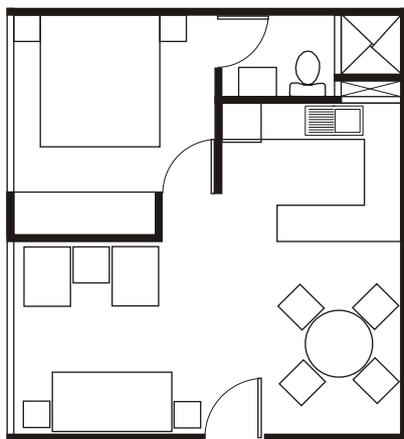
#### Artículo 8 ÁREA TECHADA MÍNIMA

El área techada mínima de una vivienda sin capacidad de ampliación (departamentos en edificios multifamiliares o en conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal) será de 40 m<sup>2</sup>.

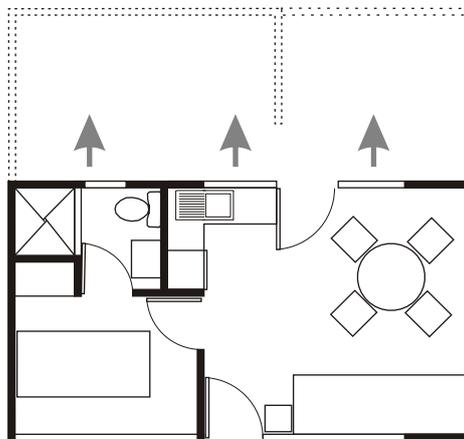
El área techada mínima de una vivienda unifamiliar en su forma inicial, con posibilidad de expansión, será de 25 m<sup>2</sup>.

Estas áreas mínimas no son de aplicación para las viviendas edificadas dentro de los programas de promoción del acceso a la propiedad privada de la vivienda.

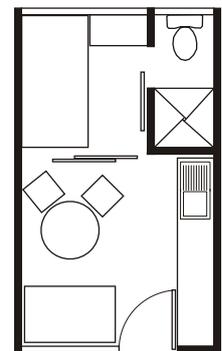
De acuerdo con lo que establezca el Plan Urbano, en ciertas zonas se podrá proponer un área mínima de hasta 16 m<sup>2</sup> para viviendas unipersonales, siempre que se pueda garantizar que se mantendrá este uso.



sin capacidad de ampliación  
área  $\geq 40 \text{ m}^2$



con posibilidad de expansión  
área inicial  $\geq 25 \text{ m}^2$



unipersonales  
área  $\geq 16 \text{ m}^2$   
(en ciertas zonas)

### Artículo 9 AMBIENTE DE ASEO, COCINA Y LAVANDERÍA

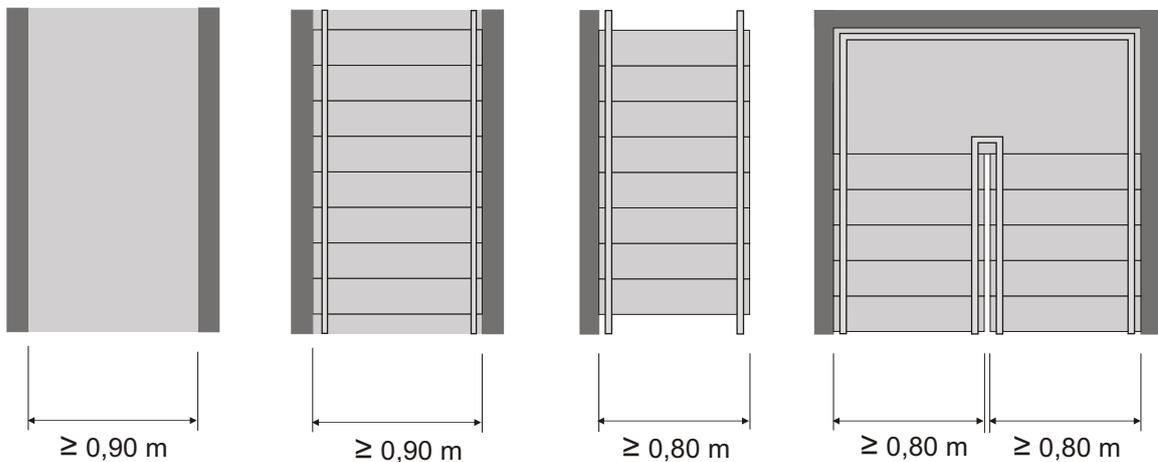
Los ambientes de aseo podrán prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda. La cocina podrá prestar servicio desde el comedor, estar-comedor o desde una circulación que la integre a él. La lavandería podrá prestar servicio desde la cocina o desde una circulación común a varios ambientes.



### Artículo 10 CORREDORES Y ESCALERAS

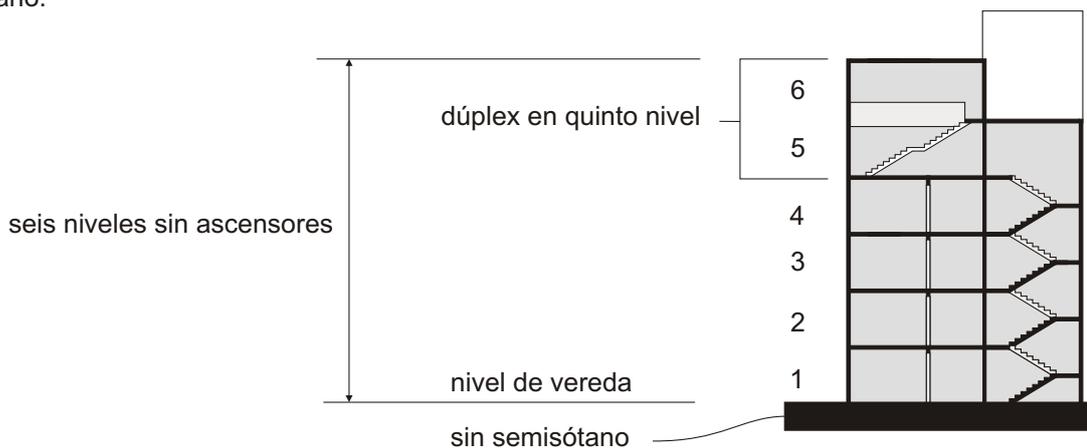
Las escaleras y corredores al interior de las viviendas que se desarrollen entre muros deberán tener un ancho libre mínimo de 0,90 m.

Las escaleras que se desarrollen en un tramo con un lado abierto o en dos tramos sin muro intermedio, podrán tener un ancho libre mínimo de 0,80 m.



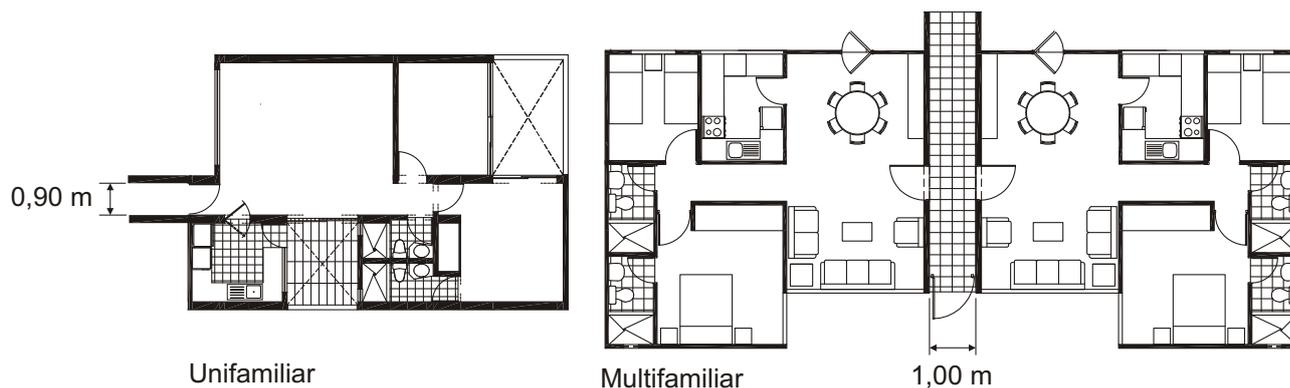
### Artículo 11 NECESIDAD DE ASCENSOR

En las zonas que el Plan Urbano lo permita, se podrán construir edificaciones de seis niveles sin ascensores, siempre y cuando el quinto nivel corresponda a un departamento tipo dúplex y el edificio no cuente con semisótano.



### Artículo 12 ANCHO DE ACCESO

El acceso a las viviendas unifamiliares deberá tener un ancho mínimo de 0,90 m. Los accesos a las edificaciones multifamiliares y a aquellas que forman parte de conjuntos residenciales, deberán tener un ancho mínimo de 1,00 m y cumplir con lo establecido en la Norma A.120 Accesibilidad para Personas con Discapacidad.



### Artículo 13 EJECUCIÓN POR ETAPAS

En el caso de viviendas unifamiliares, podrá plantearse su ejecución por etapas, siempre que la unidad básica o núcleo básico cumpla con el área establecida en el artículo 8 de la presente norma y se proporcione al adquirente los planos de la vivienda completa, aprobados por la municipalidad correspondiente.

### Artículo 14 EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA CON HABILITACIÓN O AMPLIABLE

Las viviendas pueden edificarse simultáneamente con la habilitación urbana. En caso de viviendas que se puedan ampliar, el diseño arquitectónico y estructural, así como el sistema constructivo por emplear, estarán concebidos de tal manera que sus ampliaciones puedan ser encargadas directamente por el propietario.

### Artículo 15 NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS

El número de estacionamientos exigibles será establecido en el Plan Urbano de acuerdo con las condiciones socioeconómicas de cada localidad. En caso de no existir este parámetro, se considerará como mínimo un estacionamiento por cada tres unidades de vivienda y en las habilitaciones urbanas Tipo 5 para vivienda unifamiliar no será exigible estacionamiento en el interior de los lotes.