



# Regulación de la Accesibilidad Universal

*Estado de la situación en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza.*

## Autor

Verónica de la Paz Mellado  
[vdelapaz@bcn.cl](mailto:vdelapaz@bcn.cl)  
(56) 32 226 3907

## Comisión

Elaborado para la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, en el marco de la discusión del proyecto de ley que establece regla de accesibilidad universal aplicable a proyectos inmobiliarios destinados a vivienda para personas mayores (Boletín N° 16.120-14)

N.º SUP: 0932223

## Resumen

En el marco de la discusión de la moción Boletín N° 16.120-14, cuyo objetivo es establecer medidas de seguridad para adultos mayores a proyectos inmobiliarios destinados a vivienda, en el contexto de la accesibilidad universal, se revisan las normas vigentes sobre la materia.

Al respecto se puede señalar que:

- La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) no contiene una referencia explícita al concepto de accesibilidad universal, pero en el artículo 105° se refiere a las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones y obras de urbanización.
- A nivel reglamentario, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece el concepto de Accesibilidad Universal. Este concepto fija las condiciones que deben cumplir todos los entornos (edificaciones y exteriores de ellos) para permitir su comprensión y utilización por todas las personas y, por tanto, no están sujetas a un grupo específico de la población.
- La misma ordenanza (OGUC) señala las exigencias que deben cumplir los espacios públicos y comunitarios, cuya exigencia principal dice relación con la existencia de una ruta accesible entre el acceso de los mismos y los espacios, que dicen relación con su objetivo principal.
- En el caso de la vivienda, se establece una exigencia general relacionada con la accesibilidad desde el espacio público a las unidades, a través de los espacios comunes.
- Específicamente, en el caso de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) se establecen exigencias relacionadas con las condiciones específicas que deben cumplir las unidades destinadas a personas con discapacidad que utilicen una silla de ruedas.
- Las exigencias en comento no se refieren específicamente a normas de habitabilidad para los adultos mayores.

## Introducción

El proyecto de ley Boletín N° 16.120-14 propone un artículo único que establece la obligación de que todas las viviendas, en el marco de fortalecer la accesibilidad universal, cuente con la instalación de barras de apoyo y de un receptáculo de ducha en los baños de dichas unidades.

En este marco, el presente informe realiza una revisión del estado actual de la normativa relacionada con la accesibilidad universal, esto es la Ley General de Urbanismo y Construcciones Decreto N°458 de 1976 y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Decreto N° 47 de 1992.

## **I. Regulación de la seguridad y habitabilidad en la Ley General de Urbanismo y Construcciones**

---

En la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGCU), artículo 105°, se establece la obligación de las edificaciones y de las obras de urbanización de cumplir las condiciones de diseño que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que se refieren a las materias a continuación:

- a. Trazados viales urbanos;
- b. Áreas verdes y equipamiento;
- c. Líneas de edificación, rasantes, alturas, salientes, cierros, etc.
- d. Dimensionamiento mínimo de los espacios, según su uso específico (habitación, comercio oficina, escolar, asistencial, circulación, etc.);
- e. Condiciones de estabilidad y asismicidad;
- f. Condiciones de incombustibilidad;
- g. Condiciones de salubridad, seguridad, habitabilidad, iluminación y ventilación;
- h. Dotación de servicios sanitarios, de reciclaje o separación de residuos en origen y energéticos, y otras materias que señale la Ordenanza General, y
- i. Características de diseño, resistencia estructural y seguridad, para las edificaciones que se puedan emplazar en las áreas con riesgo de inundación, anegamiento, socavación, afloramiento potencial de napa freática, quebradas, deslizamiento o remoción en masa de materiales o sedimentos, u otras similares definidas en los planes reguladores, y, en el caso de urbanizaciones que se emplacen en tales áreas, las características de las obras de urbanización destinadas a mitigar los riesgos y facilitar la evacuación hacia zonas seguras o servir, cuando corresponda, como alternativa para el escurrimiento de las aguas.

Como se observa, la LGCU no señala de forma expresa la accesibilidad universal, ni tampoco normas especiales de seguridad de uso, dirigidas a un grupo específico de la población. No obstante, señala en la letra g) el establecimiento de estándares referidos a las condiciones de seguridad y habitabilidad, como referencias generales sobre la posibilidad de que la ordenanza regule sobre la materia.

## **II. Regulación de la accesibilidad universal en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**

---

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define en su artículo 1.1.2 el concepto de accesibilidad universal como:

«Accesibilidad universal»: la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos o instrumentos, herramientas y dispositivos, **para ser**

**comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas, en condiciones de seguridad y comodidad, de la forma más autónoma y natural posible<sup>1</sup>.**

Luego, el mismo cuerpo reglamentario define las exigencias relacionadas con accesibilidad universal en el espacio público, estableciendo las exigencias a la “ruta accesible”. Esta es entendida como:

«Ruta Accesible»: Espacio libre y continuo, con las dimensiones mínimas que para cada caso establece esta Ordenanza, destinado a la circulación de personas en una vereda, en el espacio público, o al interior de una edificación; libre de obstáculos, gradas u otro tipo de barreras que dificulten el desplazamiento y la percepción del mismo, de superficie estable y homogénea, antideslizante en seco y en mojado, y apto para el desplazamiento en forma segura de todas las personas.

En las edificaciones colectivas, definidas como aquellas constituida por unidades funcionales independientes, entre las que se encuentran las unidades habitacionales, estén o no sujetas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se contempla que deberá considerarse las siguientes adecuaciones:

- Una ruta accesible entre el ingreso y las instalaciones comunes, incluidos los estacionamientos de manera proporcional al total exigido en el IPT respectivo.
- Las puertas de acceso deberán tener un ancho mínimo de 90 cm.
- Los pasillos deberán tener ancho mínimo de 90 y se encuentra en posición de fondo de saco<sup>2</sup> un ensanche de 150 cm. que permita el giro de una silla de ruedas.
- Los mesones de atención o control de acceso deberán tener una porción de la superficie con una altura máxima de 80 cm.
- También se señalan las condiciones de los baños, que pueden ser comunes, para aquellos casos de recintos que deben cumplir esta exigencia.

Finalmente, en los artículos referidos a las “Exigencias para viviendas económicas” se precisan las condiciones que deben cumplir los proyectos de viviendas sujetas a esta clasificación, las que corresponden, según el artículo 162, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y según el artículo 6.1.2 de la OGUC:

Vivienda económica: la que se construye en conformidad a las disposiciones del D.F.L. N° 2, de 1959; las construidas por las ex Corporaciones de la Vivienda, de Servicios Habitacionales y de Mejoramiento Urbano y por los Servicios de Vivienda y Urbanización y los edificios ya construidos que al ser rehabilitados o remodelados se transformen en viviendas, en todos los casos siempre que la superficie edificada no supere los 140 m<sup>2</sup> y reúna los requisitos, características y condiciones que se fijan en el presente Título.

<sup>1</sup> Destacado de la autora.

<sup>2</sup> Se refiere a la ubicación terminal de un espacio, y que puede requerir condiciones especiales para permitir el cambio de sentido.

Cabe tener presente que esta regulación aplica a todas las viviendas que cumplan los requisitos señalados independiente de su fuente de financiamiento.

Luego, en el artículo 6.4.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se establece una obligación específica para los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la que se establece que las viviendas que se construyan para personas con discapacidad, en el marco que los programas contemplan en determinadas situaciones la identidad del destinatario de la vivienda, deben cumplir con las siguientes exigencias específicas, que textualmente señalan<sup>3</sup>:

1. Deben ser accesibles desde el espacio público a la puerta de ingreso a la unidad, es decir, ser parte de la ruta accesible.
2. En los casos en que la persona que la habita utilice una silla de ruedas se deberá considerar que el interior de la vivienda debe contar con las siguientes adecuaciones:
  - a. Contemplar en los recintos de estar, comedor, cocina, baño y, en al menos un dormitorio, una superficie libre de un diámetro mínimo de 1,50 m que permita el giro en 360° de una silla de ruedas.
  - b. El área que enfrenta a la puerta de acceso a la vivienda deberá permitir el giro en 360° de una silla de ruedas. Su ancho libre de paso deberá ser como mínimo de 0,80 m. La puerta debe ser resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m.
  - c. El ancho libre de paso de las puertas de los recintos interiores de la vivienda deberá ser como mínimo de 0,80 m.
  - d. Los pasillos que conecten todos los recintos de la vivienda, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m. Si se requiriese de un giro de la silla de ruedas para ingresar al pasillo que lleva a cualquiera de los recintos señalados en este inciso, éste tendrá un ancho mínimo constante de 1,05 m. Ese ancho podrá ser reducido a 0,95 m si el pasillo en el cambio de dirección aumenta su ancho a 1,20 m como mínimo.
  - e. Para facilitar el control visual del exterior de la vivienda o hacia el espacio público por parte de una persona con discapacidad en silla de ruedas, la altura del antepecho o del muro del balcón, si fuese el caso, no podrá superar los 0,60 m de altura, medidos desde el nivel de piso terminado. En este último caso, se deberá agregar una baranda a una altura de 0,95 m.
  - f. Al interior del dormitorio antes señalado, cuando la superficie que permite el giro en 360° de una silla de ruedas se disponga enfrentando la cama, las dimensiones mínimas de, al menos, uno de los pasillos alrededor de ésta tendrá un mínimo de 0,90 m, y de 1,20 m si ese pasillo estuviese entre dos camas. Si esa área libre en cambio se provee al costado de la cama, ésta deberá tener un ancho de 1,50 m para permitir el giro en 360°.
  - g. El closet tendrá puertas correderas con tirador. La barra para colgar ropa y cajones deben ubicarse a una altura máxima de 1,20 m.
  - h. El recinto de baño para la persona con discapacidad considerará lavamanos, inodoro y barras de apoyo, así como un receptáculo de ducha. Su diseño y especificidades tendrán las siguientes características:

---

<sup>3</sup> Destacado de la autora.

- Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán contemplar una superficie que permita giros en 360° de una silla de ruedas, considerando para ello un diámetro de 1,50 m. Dicho diámetro podrá incluir el área bajo el lavamanos, para lo cual éste no podrá contemplar pedestal u otro elemento que impida dicho giro o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas.
- Su puerta de acceso consultará un ancho libre de paso que deberá ser como mínimo de 0,80 m y abrirá preferentemente hacia el exterior. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente. Sólo en casos fundados podrá utilizarse puerta corredera.
- Para la instalación del lavamanos, inodoro y **sus barras de apoyo**, y los accesorios de baño, se deberá considerar los requisitos señalados en el numeral 6 del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza<sup>4</sup>. (Regula las alturas y ubicación de los accesorios del baño)

<sup>4</sup> Artículo 4.1.7 Numeral 6 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

“Los edificios a los que se refiere este artículo que contemplen servicios higiénicos, deberán contar como mínimo con un servicio higiénico de uso preferencial para personas con discapacidad, pudiendo ser de uso alternativo para ambos sexos. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza. Sus características serán las siguientes:

- a. Sus dimensiones y distribución de artefactos en su interior deberán contemplar una superficie que permita giros en 360° de una silla de ruedas, considerando para ello un diámetro de 1,50 m. Dicho diámetro podrá incluir el área bajo el lavamanos, para lo cual éste no podrá contemplar pedestal u otro elemento que impida o dificulte dicho giro, o la aproximación frontal de una persona con discapacidad en silla de ruedas.
- b. La puerta de acceso consultará un vano de mínimo de 0,90 m con un ancho libre mínimo de 0,80 m y abrirán preferentemente hacia el exterior. En caso de abrir hacia el interior, el barrido de la puerta no podrá interferir con el radio de giro señalado en la letra precedente. Solo en casos fundados, o cuando el servicio higiénico esté incluido en un recinto que contenga otros, podrá utilizarse puerta de corredera.
- c. La instalación de los artefactos deberá considerar los siguientes requisitos:
  - El lavamanos deberá estar ubicado a una altura de 0,80 m medida desde el nivel de piso terminado dejando un espacio libre bajo su cubierta de 0,70 m que permita la aproximación frontal de una persona usuaria de silla de ruedas. La grifería deberá ser de palanca, de presión o de acción automática mediante sistema de sensor y no podrá estar instalada a más de 0,45 m del borde del artefacto. El espejo deberá estar instalado a una altura máxima de 3 cm del punto más alto del de la cubierta o del lavamanos.
  - El inodoro deberá contemplar al menos un espacio de transferencia lateral y paralelo a este artefacto, de al menos 0,80 m de ancho por 1,20 m de largo que permita la aproximación lateral de un usuario en silla de ruedas. La altura de asiento del inodoro será de 0,46 m a 0,48 m, medida desde el nivel de piso terminado.
  - Cuando el inodoro se instale junto a un muro, el eje longitudinal de este artefacto deberá estar a 0,40 m del muro. En este caso se deberá proveer una barra recta de apoyo fija en el muro a un costado del inodoro. Al otro costado, que corresponde al espacio de transferencia lateral, se deberá proveer de una barra abatible ubicada a 0,40 m del eje longitudinal del inodoro. Ambas barras deberán ser antideslizantes, tener un diámetro entre 3,5 cm y de un largo mínimo de 0,60 m. y estarán ubicadas a una altura de 0,75 m, medida desde el nivel de piso terminado.
  - Cuando a ambos costados del inodoro se provea de este espacio de transferencia lateral, ambas barras serán abatibles, teniendo las mismas características, dimensiones, ubicación y altura señaladas en el párrafo precedente.
  - Los accesorios de baño, tales como jabonera, toallero, perchero, secador de pelo, dispensadores de papel absorbente, secador de manos, repisas u otros, deberán ser instalados a una altura máxima de 1,20 m y no podrán obstaculizar la circulación o el giro de una silla de ruedas al interior del baño, ni la transferencia hacia el inodoro. Si contase con botón de emergencia, éste estará instalado sobre los 0,40 m de altura. Los accesorios para el inodoro deberán estar a no menos de 0,40 m y a no más de 0,80 m de altura. Todas estas alturas serán medidas desde el nivel de piso terminado.

- El receptáculo de ducha tendrá dimensiones mínimas de 0,90 m de ancho por 1,20 m de largo, sin reborde y con un desnivel máximo hacia el desagüe de 0,5 cm, respecto del nivel de piso terminado. Deberá considerar además un espacio de transferencia lateral, el cual podrá ser compartido por el inodoro. Dispondrá de un espacio para un asiento de área 0,45 m por 0,45 m, que deberá estar a una altura terminada de 0,46 m, pudiendo ser fijo, abatible o movable. Podrá considerar brazos laterales de apoyo. **La regadera de la ducha será tipo teléfono y no podrá estar instalada por sobre 1,20 m de altura.**
- La grifería será de tipo presión o palanca, deberá estar ubicada en el costado lateral del receptáculo de ducha a una altura entre 0,70 m y 1,20 m, medidos desde el nivel de piso terminado, debiendo ser alcanzable desde la posición sentado. Si el asiento fuese fijo, la grifería debe alcanzarse desde esa posición.
- Deberá tener una barra horizontal de apoyo, instalada a una altura de entre 0,75 m y una barra vertical entre 0,80 m y 1,40 m, todas medidas desde el nivel de piso terminado. Ambas deben ser alcanzables desde el sector destinado a la transferencia y permitir el apoyo durante la ducha tanto de pie como sentado.
- Al interior de este recinto de baño se podrá instalar un botón de emergencia conectado a la cocina o al recinto de estar, ubicado a una altura no superior 0,40 m medidos desde el nivel de piso terminado.
- **Los baños con tina sólo se considerarán aptos para personas de edad avanzada o con movilidad reducida, y no para personas con discapacidad en silla de ruedas.**
- En el recinto de cocina, la cubierta de muebles de trabajo y lavaplatos deberán estar en un plano cuya altura sea como máximo 0,80 m y bajo éstos se considerará una altura libre mínima de 0,70 m entre el nivel de piso terminado y esa cubierta.
- La grifería de lavamanos y lavaplatos deberá emplear un mecanismo de presión o palanca y no sobrepasar una distancia de 0,45 m desde el borde del respectivo artefacto.
- El recinto de comedor debe permitir el ingreso y el giro en 360° de una silla de ruedas.
- Los interruptores y enchufes se ubicarán en los accesos a los recintos, a una altura mínima de 0,40 m y máxima de 1,20 m, no debiendo ubicarse detrás de las puertas.
- Los mecanismos de cierre y apertura de puertas y ventanas deberán ser de presión o palanca y estar ubicados a una altura mínima de 0,90 m y una máxima de 1,20 m.

## Observaciones

---

De la revisión de los antecedentes señalados se puede observar lo siguiente:

- 
- d. En los casos que el servicio higiénico considere ducha, ésta será conforme especifica el artículo 6.4.2. de esta Ordenanza.
  - e. Los servicios higiénicos destinados a personas con discapacidad deberán señalizarse con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA)".

La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) no contiene una referencia explícita al concepto de accesibilidad universal, pero en el artículo 105° se refiere a las condiciones de habitabilidad y seguridad de las edificaciones y obras de urbanización.

A nivel reglamentario, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) establece el concepto de Accesibilidad Universal. Este concepto fija las condiciones que deben cumplir todos los entornos (edificaciones y exteriores de ellos) para permitir su comprensión y utilización por todas las personas y, por tanto, no están sujetas a un grupo específico de la población.

La misma ordenanza (OGUC) señala las exigencias que deben cumplir los espacios públicos y espacios comunitarios, cuya exigencia principal dice relación con la existencia de una ruta accesible entre el acceso de los mismos y los espacios que dicen relación con su objetivo principal.

En el caso de la vivienda, se establece una exigencia general relacionada con la accesibilidad desde el espacio público a las unidades, a través de los espacios comunes. Específicamente, en el caso de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) se establecen exigencias relacionadas con las condiciones específicas que deben cumplir las unidades destinadas a personas con discapacidad que utilicen una silla de ruedas.

Las exigencias en comento no se refieren específicamente a la situación de los adultos mayores.

## Referencias

---

Ley General de Urbanismo y Construcciones Decreto N°458 de 1976. Disponible en <https://bcn.cl/3ib59> (marzo 2024)

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones Decreto N° 47 de 1992. Disponible en <https://bcn.cl/2f7a9> (marzo 2024)

---

### Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Attribution 3.0  
(CC BY 3.0 CL)