F/ 2C/ QB ARB

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

HABITAT LTDA

1987

ORDENANZA LOCAL
PLAN REGULADOR COMUNAL

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

DIRECCION DE OBRAS — ASESORIA URBANA

1991

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
INSPECCION
HERIBERTO A. GALLO GUZMAN
RUT: 8.125.252-1
CERRILLOS

HABITAT LTDA.

1987

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO
DIRECCION DE OBRAS

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO

RESOLUCION No 26 07 DIC. 89 VYU

D.O. 27 ENE. 90

RESOLUCION No 31 12 JUL. 91 VYU

D.O. 24 SET. 91

ABRIL, 1991

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

C O N T E N I D O

	PAG.
CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO II DESCRIPCION DEL LIMITE DEL AREA TERRITORIAL	2
CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES SOBRE USOS, SUBDIVISION Y OCUPACION DEL SUELO Y SOBRE EDIFICACION	12
CAPITULO IV ZONIFICACION, USOS DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS	18
CAPITULO V VIALIDAD, ESTACIONAMIENTOS Y TERMINALES	

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

AUTORIDADES MUNICIPALES Y SECTORIALES

SEÑOR JAIME RAVINET DE LA FUENTE	ALCALDE DE SANTIAGO
SEÑOR JUAN INFANTE P.	ABOGADO JEFE DIRECCION JURIDICA
SEÑORA PATRICIA CONTRERAS A.	SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION Y COORDINACION
SEÑOR MIGUEL SAAVEDRA S.	DIRECTOR GENERAL AREA OPERACIONES (I) DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
SEÑOR MIGUEL CASTILLO C.	SUB DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
SEÑOR LUIS SANDOVAL M.	ASESOR URBANISTA
SEÑOR ALDO ROBA T.	DIRECTOR DEL TRANSITO Y TRANSPORTE PUBLICOS
SEÑOR ERNESTO LABBE A.	JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEÑOR JAIME SILVA A.	SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEÑOR PATRICIO HERMOSILLA G.	JEFE DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEÑOR TULIO VIVANCO S.	ASESOR JURIDICO SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEÑOR PATRICIO HEVIA A.	SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEÑORA MARIA LORETO TORRES A.	SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

ELABORACION DEL ESTUDIO

HABITAT LTDA., CONSULTORES JAIME VALENZUELA G.	DIRECTOR ARQUITECTO (U.C.V.) MASTER EN PLANEAMIENTO URBANO (U. YALE).
OSCAR VALENZUELA G.	ARQUITECTO (U.C.V.) DIRECTOR.
ASOCIADOS	ENTEICHE Y BUSTAMANTE, INGENIEROS LARRAIN Y HURTINHO, ARQUITECTOS.

ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL
DE SANTIAGO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1 La presente Ordenanza establece las normas de zonificación, uso del suelo y condiciones de edificación, urbanización, subdivisión predial y vialidad que regirán en la Comuna de Santiago, cuyos límites aparecen graficados en el Plano Regulador de Santiago Nº PRS-01 escala 1: 5.000.

De acuerdo al Artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la presente Ordenanza Local, junto con los Planos Nº PRS-01 y PRS-02, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios Públicos de Agua y Alcantarillado, conforman un solo cuerpo legal, siendo la Ordenanza un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas de los Planos y prevalece sobre ellos.

ARTICULO 2 El área territorial de aplicación de la presente Ordenanza es el Area Urbana de la Comuna de Santiago, cuyos límites coinciden con los de esta última. Dicha área se inscribe en las poligonales cerradas determinadas por los siguientes puntos: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27-28 - 29 - 30- 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 1 Y: 43 - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 53 - 43. La descripción de los puntos y tramos de las poligonales indicadas aparecen consignadas en el Artículo 6 de esta Ordenanza y graficada en el Plano PRS-01 mencionado.

ARTICULO 3 Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no se encuentren reglamentadas por las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia y, por el Plan Intercomunal de Santiago, incluyendo las áreas de restricción y normas correspondientes referidas a obras de infraestructura, aeropuertos, cursos de agua, medio ambiente natural u otros elementos significativos.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
3	Punto de coordenadas UTM N = 6.301.173 y E = 344.582 ubicado en la Pob. Pdte. Juan Antonio Ríos, al Norte de la calle Gamero.		
		3 - 4	Tramo que va en línea recta desde el punto 3 hasta el punto 4.
4	Punto de coordenadas UTM N = 6.301.210 y E = 345.130 ubicado en la Pob. Pdte. Juan Antonio Ríos, al Norte de la Av. Salomón Sack.		
		4 - 5	Tramo que va en línea recta desde el punto 4 hasta el punto 5.
5	Intersección del eje de la calle Walter Lihn con el eje de la calle La Obra.		
		5 - 6	Tramo que va desde el punto 5, por el eje de la calle La Obra, hasta el punto 6.
6	Intersección del eje de la calle La Obra con el eje de la calle El Molino.		
		6 - 7	Tramo que va desde el punto 6, por el eje de la calle El Molino, hasta el punto 7.
7	Intersección del eje de la calle El Molino con el eje de la Avenida Fermín Vivaceta.		
		7 - 8	Tramo que va desde el punto 7, por el eje de la Avenida Fermín Vivaceta, hasta el punto 8.
8	Intersección del eje de la Avenida Fermín Vivaceta con el eje de la calle Cañete.		
		8 - 9	Tramo que va desde el punto 8, por el eje de la calle Cañete, hasta el punto 9.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
9	Intersección del eje de la calle Cañete con el eje de la Avenida Independencia.		
		9 - 10	Tramo que va desde el punto 9, por el eje de la Avenida Independencia hasta el punto 10
10	Intersección del eje de la Avenida Independencia con el eje de la calle Pérez Cotapos.		
		10 - 11	Tramo que va desde el punto 10, por el eje de la calle Pérez Cotapos, hasta el punto 11.
11	Intersección del eje de la calle Pérez Cotapos con el eje de la calle El Guanaco.		
		11 - 12	Tramo que va desde el punto 11, por el eje de la calle El Guanaco, hasta el punto 12.
12	Intersección del eje de la calle El Guanaco con el eje de la calle El Roble.		
		12 - 13	Tramo que va desde el punto 12, por el eje de la calle El Roble hasta el punto 13.
13	Intersección del eje de la calle El Roble con el eje de la Avenida Recoleta.		
		13 - 14	Tramo que va desde el punto 13, por el eje de la Avenida Recoleta, hasta el punto 14.
14	Intersección del eje de la Avenida Recoleta con el eje de la calle Víctor Cuccuini.		
		14 - 15	Tramo que va desde el punto 14, por el eje de la calle Víctor Cuccuini, hasta el punto 15.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
15	Intersección del eje de la calle Víctor Cuccuini con el eje de la Avenida El Salto.		
		15 - 16	Tramo que va desde el punto 15, por el eje de la Avenida El Salto, hasta el punto 16.
16	Intersección del eje de la Avenida El Salto, con el eje de la Avenida Perú.		
		16 - 17	Tramo que va desde el punto 16, por el eje de la Avenida Perú, hasta el punto 17.
17	Intersección del eje de la Avenida Perú con el eje de la calle Unión.		
		17 - 18	Tramo que va desde el punto 17, por el eje de la calle Unión, hasta el punto 18.
18	Intersección de eje de la calle Unión con la cota 600 del Cerro San Cristóbal.		
		18 - 19	Tramo que va desde el punto 18, por la cota 600 del Cerro San Cristóbal, hasta el punto 19.
19	Intersección de la cota 600 del Cerro San Cristóbal con la coordenada UTM N = 6.302.100.		
		19 - 20	Tramo que va desde el punto 19, en línea recta hasta el punto 20.
20	Intersección de la línea de cumbre del Cerro San Cristóbal con la coordenada UTM N = 349.475.		
		20 - 21	Tramo que va desde el punto 20, por las cumbres del Cerro San Cristóbal, hasta el punto 21.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
21	Intersección de la línea de cumbre del cerro San Cristóbal con el eje de la línea del Funicular.		
		21 - 22	Tramo que va desde el punto 21, por el eje de la línea del Funicular del Cerro San Cristóbal, hasta el punto 22.
22	Intersección de la prolongación del eje de la línea del Funicular del Cerro San Cristóbal con la prolongación del eje de la calle Pío Nono.		
		22 - 23	Tramo que va desde el punto 22, por el eje de la calle Pío Nono hasta el punto 23.
23	Intersección del eje de la calle Pío Nono con el eje de la Avenida Santa María.		
		23 - 24	Tramo que va desde el punto 23, por el eje de la Av. Vicuña Mackenna, hasta el punto 24.
24	Intersección del eje de la Avda. Vicuña Mackenna con la línea del eje de Ferrocarril de Circunvalación, en el paso bajo nivel.		
		24 - 25	Tramo que va desde el punto 24, por el eje de la línea, del Ferrocarril de Circunvalación, hasta el punto 25.
25	Intersección del eje de la línea del Ferrocarril de Circunvalación, con la prolongación del eje de la calle San Alfonso por el lindero oriente del predio Maestranza San Eugenio (Rol 1481-15).		
		25 - 26	Tramo que va desde el punto 25, por el eje de la calle San Alfonso, y su prolongación por el lindero oriente del predio Maestranza San Eugenio, hasta el punto 26.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
26	Intersección del eje de la calle San Alfonso con el eje de Av. Ramón Subercaseaux.		
		26 - 27	Tramo que va desde el punto 26, por el eje de la Avda. Ramón Subercaseaux, hasta el punto 27.
27	Intersección del eje del camino a Melipilla con el eje de Avda. Ramón Subercaseaux.		
		27 - 28	Tramo que va desde el punto 27, por el eje del camino a Melipilla, hasta el punto 28.
28	Intersección del eje del camino a Melipilla con el eje de la calle Exposición.		
		28 - 29	Tramo que va desde el punto 28, por el eje de la calle Exposición, hasta el punto 29.
29	Intersección del eje de la calle Exposición con el eje de la Avda. del Libertador Bernardo O'Higgins.		
		29 - 30	Tramo que va desde el punto 29, por el eje de la Avenida del Libertador Bernardo O'Higgins, hasta el punto 30.
30	Intersección del eje de la avenida del Libertador Bernardo O'Higgins con el eje de la avenida Matucana.		
		30 - 31	Tramo que va desde el punto 30, por el eje de la avenida Matucana, hasta el punto 31.
31	Intersección del eje de la avenida Matucana con el eje de la avenida Portales.		
		31 - 32	Tramo que va desde el punto 31, por el eje de la avenida Portales, hasta el punto 32.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
32	Intersección del eje de la avenida Portales, con el eje de la calle Apóstol Santiago.		
		32 - 33	Tramo que va desde el punto 32, por el eje de la calle Apóstol Santiago, hasta el punto 33.
33	Intersección del eje de la calle Apóstol Santiago con el eje de la calle Santo Domingo.		
		33 - 34	Tramo que va desde el punto 33, en línea recta hasta el punto 34.
34	Intersección del eje de la calle Apóstol Santiago con el eje de la calle Santo Domingo Poniente.		
		34 - 35	Tramo que va desde el punto 34, por el eje de la calle Apóstol Santiago, hasta el punto 35.
35	Intersección del eje de la calle San Pablo con el eje de la calle Apóstol Santiago.		
		35 - 36	Tramo que va desde el punto 35, por el eje de la calle San Pablo, hasta el punto 36.
36	Intersección del eje de la calle San Pablo con el eje de la calle Villasana.		
		36 - 37	Tramo que va desde el punto 36, por el eje de la calle Villasana, hasta el punto 37.
37	Intersección del eje de la calle Villasana con el eje de la calle Carrascal.		
		37 - 38	Tramo que va desde el punto 37, por el eje de la calle Carrascal, hasta el punto 38.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
38	Intersección del eje de la calle Carrascal con el eje de la calle Román Spech.		
		38 - 39	Tramo que va desde el punto 38, por el eje de la calle Román Spech y su prolongación, hasta el punto 39.
39	Intersección del eje de la calle Román Spech en el punto de coordenadas UTM E= 344.275.		
		39 - 40	Tramo que va desde el punto 39, en línea recta, hasta el punto 40.
40	Punto de coordenadas UTM= 6.300.813 y E= 344.160, en la ribera Sur del Río Mapocho		
		40 - 41	Tramo que va desde el punto 40, en línea recta, hasta el punto 41.
41	Intersección del eje del Río Mapocho con eje del Puente Bulnes.		
		41 - 42	Tramo que va desde el punto 41, por el eje del Puente Bulnes y continúa por el eje de la calle Bulnes, hasta el punto 42.
42	Intersección de la prolongación del eje del Puente Bulnes con el eje de la Carretera Panamericana Norte.		
		42 - 1	Tramo que va desde el punto 42, por el eje de la Carretera Panamericana Norte, hasta el punto 1.
43	Intersección del eje del Zanjón de la Aguada con la prolongación del eje del Callejón Los Pavos.		
		43 - 44	Tramo que va desde el punto 43, por el eje del Zanjón de la Aguada, hasta el punto 44.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
44	Intersección del eje del Zanjón de la Aguada con la prolongación del eje de la calle Bascuñán Guerrero.		
		44 - 45	Tramo que va desde el punto 44, por el eje de la calle Bascuñán Guerrero, hasta el punto 45.
45	Intersección de la prolongación del eje de la calle Bascuñán Guerrero con una línea paralela trazada a 65 metros al sur del eje de la avda. Alcalde Carlos Valdovinos.		
		45 - 46	Tramo que va desde el punto 45, en línea paralela a la avenida Alcalde Carlos Valdovinos, hasta el punto 46.
46	Intersección de una línea paralela trazada a 65 metros al sur de la avda. Alcalde Carlos Valdovinos con el eje de la línea del Ferrocarril Longitudinal.		
		46 - 47	Tramo que va desde el punto 46, por el eje de la línea del Ferrocarril Longitudinal, hasta el punto 47.
47	Intersección del eje de la línea del Ferrocarril Longitudinal con la coordenada UTM E = 343.800.		
		47 - 48	Tramo que va desde el punto 47, en línea recta hasta el punto 48.
48	Intersección de una línea paralela trazada a 16 metros al poniente del eje de la calle El Sol con una línea paralela trazada a 85 metros al sur del eje de la calle Plano Regulador.		
		48 - 49	Tramo que va desde el punto 48, en línea recta hasta el punto 49.
49	Intersección de una línea paralela trazada a 14 metros al poniente del eje de la calle El Sol con una línea paralela trazada a 7 metros al sur del eje de la calle Plano Regulador.		
		49 - 50	Tramo que va desde el punto 49, en línea recta hasta el punto 50.

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
50	Intersección de una línea paralela trazada a 55 metros al norte de la prolongación del eje de la calle ? Plano Regulador con una línea paralela trazada a 36 metros al poniente del eje de la Carretera Panamericana Sur o Avenida Cerrillos.		
		50 - 51	Tramo que va desde el punto 50, en línea recta, hasta el punto 51.
51	Intersección del eje de la prolongación de la pista poniente de la Carretera Panamericana Sur o Avenida Cerrillos con la prolongación del eje de la Avenida Departamental.		
		51 - 52	Tramo que va desde el punto 51, en línea recta, hasta el punto 52.
52	Intersección de una línea paralela trazada a 55 metros al poniente de la Avenida Pedro Aguirre Cerda con una línea paralela trazada a 195 metros al sur del eje de la calle Dagoberto Godoy.		
		52 - 53	Tramo que va desde el punto 52, en línea recta, hasta el punto 53.
53	Intersección del eje del Callejón Los Pavos con una línea trazada a 55 metros al poniente del eje de la Avenida Pedro Aguirre Cerda.		
		53 - 43	Tramo que va desde el punto 53, en línea recta, hasta el punto 43.

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES SOBRE USOS, SUBDIVISION Y OCUPACION DEL SUELO Y SOBRE EDIFICACION

PARRAFO 1o NORMAS GENERALES SOBRE USOS DE SUELO

ARTICULO 7 Usos de suelo. Los usos de suelo permitidos en la Comuna de Santiago son los indicados en el Artículo 22 de la presente Ordenanza.

Las edificaciones destinadas a los distintos usos señalados, deberán respetar, además, las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y del Plan Intercomunal de Santiago.

En lo referente a la ubicación y otras características, de los establecimientos destinados a industria y almacenamiento, a equipamiento comercial, y a talleres, regirá lo dispuesto en los Artículos 62, 159, 160 y 161 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los Artículos 110 y 200 al 215 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización; con referencia a la clasificación de los establecimientos industriales regirá lo establecido por el Plan Intercomunal de Santiago.

En los paseos peatonales existentes o en los que se establezcan, deberán respetarse además las normas específicas contenidas en las respectivas ordenanzas aprobadas por Decreto Alcaldicio.

ARTICULO 8 Concordancia entre Patentes Municipales y Usos de Suelo. De acuerdo a lo establecido por el Artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en los casos en que se requiera un informe previo del Director de Obras Municipales para autorizar el otorgamiento de patentes municipales para el desarrollo de actividades económicas en una determinada zona de la Comuna, éstas sólo podrán ser otorgadas si no vulneran los usos de suelo permitidos en dicha zona. Para cumplir este objetivo, el Director de Obras verificará que las actividades involucradas sean efectivamente compatibles con los usos permitidos en cuanto a sus características funcionales y ambientales y no sólo según la denominación bajo la cual ellas sean presentadas. Con este fin, el Director de Obras debera guiarse por las siguientes normas:

a) Las actividades comerciales que incluyan en sus locales un área mayoritaria destinada al bodegaje de productos serán clasificadas como uso de Almacenamiento. Las actividades comerciales restantes serán clasificadas como Equipamiento de Comercio Minorista cuando involucren la venta de productos, o como Equipamiento de Esparcimiento y Turismo cuando involucren la prestación de servicios comerciales de alojamiento, alimentación y diversión. Las playas y edificios de estacionamiento serán clasificados como Equipamiento de Comercio Minorista.

b) Las actividades a ser clasificadas bajo el uso de industrias comprenderán tanto las industrias manufactureras como las de producción de electricidad, gas y agua potable.

c) Las actividades destinadas a prestar servicios que incluyan procesos de manufactura y/o reparación de cualquier índole serán clasificadas como Talleres Artesanales dentro del uso de Equipamiento de Servicios Artesanales. Dichas actividades, así como las actividades comerciales que incluyan procesos de elaboración, instalaciones o productos que puedan causar daños o molestias a personas o propiedades vecinas, serán clasificadas de igual forma que los usos de Industrias y Almacenamiento a fin de someterlas a las mismas normas de emplazamiento y control de molestias o peligrosidad que se fijen para estos usos.

d) Las actividades que incluyan procesos de manufactura y/o reparación serán clasificadas como uso de Taller o Industria según tengan menos o más de 10 trabajadores respectivamente y/u otras condiciones establecidas al respecto por la Ordenanza del Plan Intercomunal de Santiago.

e) Las actividades destinadas a la prestación de servicios en Oficinas que incluyan en sus locales un área mayoritaria destinada al bodegaje de productos serán clasificadas como uso de Almacenamiento. Las restantes serán clasificadas como Equipamiento de Servicios Públicos o Profesionales.

PARAFO 2º NORMAS GENERALES DE SUBDIVISION Y OCUPACION DEL SUELO Y DE EDIFICACION

ARTICULO 9 Cesiones Gratuitas de terrenos. Las cesiones gratuitas de terrenos originados con motivo de nuevas urbanizaciones se efectuarán en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

ARTICULO 10 Predios Existentes Fuera de Norma. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y frentes prediales mínimos establecidos en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

ARTICULO 11 Porcentaje de Ocupación Máxima del Suelo. Para la aplicación de la presente Ordenanza se entenderá por ocupación del suelo la relación entre la superficie edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo. Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% e la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

ARTICULO 12 Area Libre en Edificios Colectivos de Vivienda. En los edificios colectivos que contengan viviendas se requerirá un área libre común equivalente a 1 m^2. por cada 7 m^2. de área útil construída. Para efectos de dicho cálculo se considerarán las siguientes áreas: la superficie no ocupada por construcciones, las terrazas a cualquier nivel y el 50% de la superficie destinada a estacionamientos cubiertos abiertos.

ARTICULO 13 Antejardines. Se exigirán antejardines en los predios ubicados en calles en que ellos ya existan en el mismo costado de la cuadra y en una longitud superior al 50% de ella. En estos casos las nuevas edificaciones deberán emplazarse a una distancia igual o superior que el menor de los antejardines existentes.

ARTICULO 14 Sistema de Agrupamiento. Se regirá de acuerdo a las siguientes definiciones:

Edificación Aislada: Es la que se construye 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 la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Edificación pareada: Es la que corresponde a dos edificaciones que se construyen simultáneamente, o diferidas en el tiempo, 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.

Edificación contínua: Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, 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 Plan Regulador.

ARTICULO 15 Rasantes, Alturas y Distanciamientos. Para la aplicación de normas sobre superficie de rasantes, regirá lo dispuesto en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Respecto a distanciamientos, regirá este mismo Artículo.

En las zonas que se permita la construcción contínua hasta una altura determinada, las rasantes dentro de las cuales deberá incribirse la construcción aislada se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad, en estos casos no se aceptarán planos inclinados de fachada.

La altura de las edificaciones podrá variar hasta en un 10% de la establecida.

La altura total de las edificaciones estará limitada solamente por la aplicación de las rasantes a que se refiere el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. En pasajes de un ancho inferior a 8 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad de 7 m. En calles de un ancho inferior a 15 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad igual al ancho de la calle.

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a zonas diferentes, en las fachadas que enfrenten al deslinde común se aplicará en ambos predios las normas más restrictivas en lo referente a la altura de la edificación aislada, contínua o pareada y respecto a la aplicación de rasantes.

Para la aplicación del mencionado Artículo 479, cuando dos predios o un predio y la calle se encuentren a distinto nivel, la rasante respectiva se aplicará en el promedio del desnivel producido en el eje del deslinde, medido en todos y cada uno de los puntos que forman dicho deslinde.

Las alturas máximas de fachadas de los edificios establecidas en la presente Ordenanza, podrán excederse según las áreas que se detallan, siempre que cumplan con las condiciones que se señalan a continuación, y no correspondan a sectores de conservación.

15.1 Area Central

La edificación que quede ubicada en el área comprendida entre el Río Mapocho por el norte; la Av. Libertador Bernardo O'Higgins por el sur; José Miguel de la Barra y los fondos de los sitios que enfrentan la acera poniente de la calle Santa Lucía por el oriente y Av. Norte Sur por el poniente, ambos frentes de calles incluídos, podrá exceder la altura máxima establecida en la respectiva zona de la presente Ordenanza, siempre que se respeten las normas siguientes:

a. La parte de la edificación que exceda la altura máxima establecida en la respectiva zona deberá quedar inscrita en rasantes de 70 grados y respetar en todo caso un distanciamiento mínimo a los medianeros de 5 metros. A contar de la altura máxima de continuidad, las rasantes descritas se aplicarán desde los ejes de los deslindes con los respectivos predios vecinos y desde el eje de la o las calles que enfrenten el predio, en ambos casos aplicados a una altura de 70 metros, medida desde el punto medio del o de los frentes del predio a nivel de la solera.

b. El terreno en que se emplace el edificio deberá tener un frente mínimo de 25 metros o una superficie no menor de 600 m^2. El Director de Obras estará facultado para disminuir hasta un 5% las medidas anteriores. (23,75/570).

c. Además de las condiciones que se han señalado la edificación deberá cumplir con las siguientes normas de ocupación máxima del suelo:

- Hasta 9 metros de altura: el 100% de la superficie del predio.
- Entre los 9 metros y la altura máxima fijada para la zona: el 75% de la superficie del predio.
- Sobre la altura máxima establecida: la que resulte de la aplicación de las rasantes indicada en la letra a) anterior.

d. En ningún caso se permitirá cuerpos salientes en los paramentos de fachadas situadas en la línea oficial.

e. Cuando los edificios se acojan a estas condiciones de mayor altura, deberán consultar espacios libres a nivel de acera y adyacentes a ella, equivalentes al 5% de la superficie del terreno.

En el resto de los sectores con edificación contínua se permitirá mayor altura que la máxima establecida para cada manzana de la respectiva zona cuando se cumplan las condiciones fijadas en las letras b), c), d) y e) precedentes.

En estos casos las rasantes se aplicarán desde los ejes de los deslindes con los respectivos predios vecinos y desde el eje de la o las calles que enfrenten al predio, en ambos casos aplicadas desde la altura máxima permitida para la respectiva manzana.

ARTICULO 16 Adosamientos. Respecto a adosamientos regirá lo indicado en el Artículo 478 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ARTICULO 17 Cuerpos Salientes en Fachadas. Las fachadas que enfrenten a calles y espacios públicos y que contemplen balcones y cuerpos salientes, deberán respetar las normas contenidas en los Artículos 463 y siguientes de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En lo que se refiere a marquesinas, éstas podrán tener un saliente máximo igual al ancho de la acera, disminuido en 0,5 m.

En caso que la marquesina proyectada pudiera afectar la arborización de la calle, la Dirección de Obras resolverá al respecto.

En las fachadas que enfrenten a calles en que se reglamente antejardín, el plano inferior de los balcones y cuerpos salientes deberá situarse a una altura mínima de 2.50 m. sobre el nivel más alto de la solera respecto del frente del predio. La medida del volado correspondiente no podrá ser superior a un tercio del ancho del antejardín, con un máximo de 2 m.

ARTICULO 18 Cierros. Si una edificación consulta cierros a la calle, éstos se atendrán a lo dispuesto en los Artículos 449, 487 y 493 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, debiendo dichos cierros formar ochavos en las esquinas de calles y pasajes en igual forma a lo establecido en los Artículos 452 y siguientes de dicha Ordenanza para la línea de oficial de edificación.

PARRAFO 3o NORMAS GENERALES SOBRE AREAS ESPECIALES, INMUEBLES Y SECTORES DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS Y ZONAS TIPICAS

ARTICULO 19 Además de las Zonas a que se refiere el Artículo 21 de esta Ordenanza, se consultan Areas Especiales las que contemplan Inmuebles y Sectores de Conservación Histórica, Monumentos Históricos, Zonas Típicas, y áreas reguladas por condiciones especiales graficadas y enumeradas en el Plano PRS-02.

En relación con los Inmuebles y Sectores de Conservación Histórica, de acuerdo a lo prescrito por el Artículo 60, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construciones, y por el Artículo 475 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, los permisos para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar a ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza o estén determinadas en forma expresa en Planos Seccionales elaborados con este fin.

ARTICULO 20 Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas graficados en el mismo Plano PRS-02 son los declarados como tales de acuerdo a la Ley Nº 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

CAPITULO IV

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

PARRAFO 1º ZONIFICACION

ARTICULO 21 Para los efectos de aplicar la presente Ordenanza, la Comuna de Santiago se divide en las siguientes zonas, las que se encuentran graficadas en los Planos PRS-01 y PRS-02:

Zona A
Zona B
Zona C
Zona D
Zona E
Zona F
Zona G
Zona H

Los límites entre estas zonas están definidos siguiendo el trazado de calles o cierros, de acuerdo a los siguientes criterios: a) El límite entre la zona A con la zona B, C o D será el fondo de los lotes que dan a la calle límite, perteneciendo ambos costados a la zona A; b) entre la zona B con la C, será el fondo de los lotes que dan a la calle límite, perteneciendo ambos costados a la zona B; c) entre la zona C con la D será el fondo de los lotes que dan a la calle límite, perteneciendo ambos costados a la zona C; y d) entre las zonas E, F, G y H con cualquier zona, el límite será el eje de la calle o cierro respectivo.

PARRAFO 2º USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 22 En las zonas señaladas en el Artículo 21 se aplicarán las normas de usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios y de edificación que se señalan a continuación. En las Areas Especiales a que se refiere el Artículo 19 y que se encuentran localizados en las zonas A, B, C y D, se aplicarán todas las normas correspondientes a estas zonas, excepto en los aspectos especificados explícitamente al describir las normas a aplicar en dichas zonas.

Zona A:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Vivienda

a.1.2) Equipamiento: i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.
Salud, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Educación
Culto
Cultura, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Organización Comunitaria
Areas Verdes
Esparcimiento y turismo, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Comercio minorista, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Servicios públicos
Servicios profesionales

Seguridad
Deportes, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Servicios artesanales.

a.1.3) Almacenamiento inofensivo. En el interior de los edificios no se permitirá almacenamiento que dé a las fachadas a la calle, en el 1º y 2º nivel.

a.1.4) Vialidad

a.2) Usos prohibidos

a.2.1) Equipamiento: i) De escala metropolitana y vecinal:
Salud: cementerios, plantas y botaderos de basura.
Seguridad: bases militares y cárceles.
Cultura: zoológicos.
Deportes: estadios, canchas (excepto vecinales), centros deportivos, medialunas, coliseos.
Esparcimiento y turismo: hipódromos, circos, parques de entretenciones, zonas de picnic, cabañas, casinos, moteles, quintas de recreo, hospederías (excepto universitarias).
Comercio minorista: terminales de distribución, ferias libres, playas y edificios de estacionamiento, dentro del área establecida en el Artículo 25 de la presente Ordenanza.

a.2.2) Industria

a.2.3) Bombas de bencina y centros de Servicio Automotriz. (Excepto en subterráneos).

a.2.4) Transporte (excepto terminales ferroviarios y helipuertos).

b) Superficie Predial Mínima: 500 m^2.

c) Frente Predial Mínimo: 18 m.

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 100%

e) Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Contínuo.

Con excepción del sector comprendido entre Santo Domingo por el norte; Av. Libertador Bernardo O'Higgins por el sur; Miraflores por el oriente; y Teatinos por el poniente, en que el sistema de agrupamiento será contínuo.

Dentro del sector señalado, en terrenos de una superficie superior a los 1.600 m^2., con un frente mínimo de 40 m., se permitirá la edificación aislada con una separación mínima de 5 m. a todos los deslindes.

La altura mínima de la edificación contínua será 9 m. y la máxima 41,50. Sobre la edificación contínua se permitirá la construcción aislada, cuya altura máxima será la resultante de aplicar las rasantes a que se refiere el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización a partir de los 41,50 m. de altura en los deslindes laterales y de fondo y en el eje de la calle que enfrente el predio. Este mismo procedimiento se aplicará para definir la altura máxima de la edificación Aislada y Pareada.

A las nuevas construcciones que se ejecuten contiguas a edificaciones que fueron aprobadas como cuerpos retirados se les permitirá la construcción de un piso retirado sobre la altura máxima, el que se inscribirá dentro de una rasante de 60 grados respecto del borde exterior de la fachada.

En los casos en que se sobrepase la altura máxima de la edificación contínua deberá consultarse espacios libres a nivel de la acera y adyacentes a ella de una superficie equivalente al 5% del área total del terreno.

Cuando por el sistema de agrupamiento utilizado queden a la vista muros divisorios, será obligación del propietario del nuevo edificio dar una terminación acorde con las fachadas a dichos muros, la cual se estipulará en la solicitud de permiso de edificación respectiva.

f) Condiciones de Excepción para las Areas Especiales de la Zona A:

En las Areas Especiales de la Zona A que se indican a continuación, graficadas en el Plano Nº PRS-02 se aplicarán todas las normas de la Zona A, con las siguientes excepciones:

Sector de Conservación A1 -Plaza de Armas - Congreso Nacional

Las normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo y de edificación serán las establecidas para el Sector 1 del Seccional del Area de Conservación Plaza de Armas-Congreso Nacional-Plaza de Santa Ana D.S. Nº 82 del 28 de mayo de 1987, MINVU.

Sector de Conservación A2 -Teatro Municipal

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 18 m.

Sector de Conservación A3 -Barrio Cívico

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) Las normas de edificación serán las establecidas en el D.S. 3.424 de 27 de agosto 1937. Sector Barrio Cívico.

Sector de Conservación A4 -Cerro Santa Lucía

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 18 m.

Sector Especial A5 -Iglesia de San Francisco

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura máxima de edificación será de 30 m.

iii) Las condiciones de edificación para la zona típica, serán las establecidas en el D.S. 1.679 de 14 de abril 1982, Ministerio de Educación.

Sector Especial A6 -Av. Libertador Bernardo O'Higgins entre calle Morandé y Av. Vicuña Mackenna (excluyendo los predios correspondientes a los sectores A4, y A5)

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) El distanciamiento mínimo a la línea oficial para la construcción aislada sobre la contínua será de 5 m.

MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

Zona B:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Vivienda

a.1.2) Equipamiento: i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.
Salud, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Educación
Culto
Cultura, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Organización Comunitaria
Areas Verdes
Esparcimiento y turismo, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Comercio minorista, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Servicios públicos
Servicios profesionales
Servicios artesanales

ii) De escala comunal y vecinal
Seguridad
Deportes

a.1.3) Almacenamiento inofensivo. En el interior de los edificios no se permitirá almacenamiento que dé a las fachadas a la calle en 1º y 2º nivel.

a.1.4) Bombas de bencina y Centros de Servicio Automotriz.

a.1.5) Vialidad

Transporte: Terminales rodoviarios sólo de nivel comunal, terminales ferroviarios y helipuertos.

a.2) Usos prohibidos

a.2.1) Equipamiento: i) De escala metropolitana y comunal.
Salud: cementerios, plantas y botaderos de basura.
Seguridad: bases militares, cuarteles y cárceles.

Cultura: zoológicos.
Deportes: medialunas.
Esparcimiento y turismo: hipódromos.
Comercio minorista: terminales de distribución, ferias líbres.

a.2.2) Industria

a.2.3) Almacenamiento molesto o insalubre.

a.2.4) Transporte: Terminales rodoviarios de nivel interurbano e interprovincial.

b) Superficie Predial Mínima: 500 m^2.

c) Frente Predial Mínimo: 18 m.

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 100%.

e) Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Contínuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 20 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura y distanciamiento se delimitarán de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

f) Condiciones de Excepción para las Areas Especiales de la Zona B:

En las Areas Especiales de la Zona B que se indican a continuación, graficadas en el Plano Nº PRS-02, se aplicarán todas las normas de la Zona B, con las siguientes excepciones:

Sector de Conservación B1 -Santa Ana

Las normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo y de edificación serán las establecidas para los Sectores 2 y 3 del Seccional del Area de Conservación Plaza de Armas-Congreso Nacional-Plaza de Santa Ana D.S. Nº 82 del 28 de mayo de 1987, MINVU.

Sector de Conservación B2

-Av. Libertador Bernardo O'Higgins entre Av. Norte Sur y calle Teatinos, excluyendo los predios incluidos en los sectores A3, B7 y de la Zona Típica de Calle Dieciocho, D.S. Nº 126 del 7 de febrero de 1983, Ministerio de Educación.

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 14 m.

iii) El distanciamiento mínimo a la línea oficial para la edificación aislada sobre la contínua será de 5 m.

Sector de Conservación B3

-Calle Concha y Toro - Calle Cienfuegos

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 14 m.

iii) Las condiciones de edificación para la Zona Típica serán las establecidas en el D.S. Nº 276 del 19 de mayo de 1989, Ministerio de Educación.

Sector de Conservación B4

-Av. República

i) Las edificaciones aisladas y pareadas deberán tener una distancia mínima de 5 m. a la línea oficial y de 5 m. mínimo a los otros deslindes. En caso de antejardines existentes superiores a 5 m. se respetará lo indicado en el Artículo 13 de la presente Ordenanza.

ii) La altura única de edificación será de 14 m.

iii) El distanciamiento mínimo a la línea oficial para la edificación aislada sobre la contínua será de 5 m.; y al resto de los deslindes: 5 m.

Sector Especial B5

-Av. Bulnes

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) Las normas de edificación serán las establecidas en el D.S. Nº 3.424 de 27 de agosto 1937. Sector Barrio Cívico.

Sector Especial B6

-Iglesia San Francisco

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura máxima de edificación será de 14 m. en los predios con frente a calles París y Londres, y de 30 m. en los predios restantes.

iii) Las condiciones de edificación para la Zona Típica serán las establecidas en D.S. Nº 1.679 de 14 de abril 1982, Ministerio de Educación.

Sector de Conservación B7 –Calle Dieciocho, excluyendo los predios de la Zona Típica de calle Dieciocho, normadas por el D.S. Nº 126 del 7 de febrero de 1983, Ministerio de Educación.

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 14 m.

Zona C:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Vivienda

a.1.2) Equipamiento: i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.
Salud
Educación
Seguridad
Culto
Cultura
Organización Comunitaria
Areas Verdes
Deportes
Esparcimiento y turismo
Comercio minorista
Servicios públicos
Servicios profesionales
Servicios artesanales

a.1.3) Industria y Almacenamiento Inofensivos.

a.1.4) Bombas de bencina y Centros de Servicio Automotriz.

a.1.5) Vialidad y Transporte (Ver Capítulo V de la presente Ordenanza).

a.2) Usos prohibidos

a.2.1) Industria y Almacenamiento Molesto.

b) Superficie Predial Mínima: 300 m^2.

Antejardín: 35 MT.

~~Ancho~~

Vialidad:

c) Frente Predial Mínimo: 12 m.

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 80%

e) Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Contínuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 14 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Respecto a distanciamientos, regirá lo indicado en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Los edificios destinados a industria inofensiva, deberán respetar lo dispuesto en el Artículo 110º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En los terminales de transporte rodoviario, en las bombas de bencina y en los centros de servicio automotriz regirá lo indicado en los Artículos 26 y 27 de la presente Ordenanza.

f) Condiciones de Excepción para las Areas Especiales de la Zona C:

En las Areas Especiales de la Zona C que se indican a continuación, graficadas en el Plano Nº PRS-02 se aplicarán todas las normas de la Zona C, con las siguientes excepciones:

Sectores Especiales C1 y C2 Av. Independencia y Av. Recoleta

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura única de edificación será de 14 m.

Sector de Conservación C3 -Población Huemul

i) La superficie predial mínima será de 160 m^2., con un frente mínimo de 8 m.

ii) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

iii) La altura mínima de la edificación contínua será de 4 m. y la máxima de 8 m., sobre esta altura se permitirá la edificación aislada hasta un máximo de 14 m.

iv) El distanciamiento mínimo para la edificación aislada a los deslindes laterales y de fondo será de 5 m. y a la línea oficial de 10 m.

Zona D:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Vivienda

a.1.2) Equipamiento: i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.
Salud, con las excepciones indicadas en 1.2.1)
Educación
Culto
Cultura, con las excepciones indicadas en a.2.1)
Organización Comunitaria
Areas Verdes
Servicios artesanales

ii) De escala comunal y vecinal
Seguridad
Deportes
Esparcimiento y turismo
Comercio Minorista
Servicios públicos
Servicios profesionales
Servicios artesanales

a.1.3) Almacenamiento Inofensivo. En el interior de los edificios no se permitirá almacenamiento que dé a las fachadas a la calle en 1º y 2º nivel.

a.1.4) Bombas de bencina y Centros de Servicio Automotriz.

a.1.5) Vialidad

a.2) Usos prohibidos

a.2.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano.

Salud: hospitales, cementerios.
Seguridad: bases militares, cuarteles y cárceles.
Cultura: zoológicos.
Deportes: grandes estadios, centros deportivos, medialunas, coliseos.
Esparcimiento y turismo: hipódromos, parques de entretenciones.
Comercio minorista: terminales de distribución.

ii) De nivel comunal.

Salud: cementerios, plantas y botaderos de basuras.

a.2.2) Industrias

a.2.3) Almacenamiento molesto.

a.2.4) Transporte:

Terminales rodoviarios.

b) Superficie Predial Mínima: 250 m^2.

c) Frente Predial Mínimo: 10 m.-

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 60%

e) Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Contínuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 12 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Respecto a distanciamientos, regirá lo indicado en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, con excepción de las bombas de bencina y centros de servicio automotriz donde se aplicará lo indicado en el Artículo 27 de la presente Ordenanza.

f) Condiciones de Excepción para el Area Especial de la Zona D:

En el Area Especial, graficada en el Plano Nº PRS-02, se aplicarán todas las normas de la Zona D, con las siguientes excepciones:

Sectores de Conservación D1 Calle Compañía (Museo Pedagógico)

i) El sistema de agrupamiento será Contínuo.

ii) La altura mínima de la edificación contínua será de 4 m. y la máxima de 12 m., sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

iii) El distanciamiento mínimo para la edificación aislada sobre la contínua será de 5 m. a la línea oficial; y a otros deslindes.

Zona E:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano y comunal.
Salud: plantas y botaderos de basura.
Seguridad
Areas Verdes
Comercio minorista
Servicios artesanales

a.1.2) Industria y Almacenamiento Inofensivos y Molestos.

a.1.3) Bombas de bencina y Centros de Servicio Automotriz.

a.1.4) Vialidad y Transporte.

a.2) Usos prohibidos

a.2.1) Vivienda

a.2.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano y comunal.
Salud: hospitales, clínicas, cementerios, postas.
Educación
Culto
Cultura
Organización Comunitaria
Deportes
Esparcimiento y turismo
Servicios públicos
Servicios profesionales
ii) De nivel vecinal: todo

b) Superficie Predial Mínima:

Industria y Almacenamiento Molestos y Terminales de Transporte Rodoviario:
1.500 m^2.
Otros usos: 300 m^2.

c) Frente Predial Mínimo:

Industria y Almacenamiento Molestos y Terminales de Transporte Rodoviario: 25 m.

Otros usos: 12 m.

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 70%

e) Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos:
Industria, Almacenamiento y Terminales de Transporte Rodoviario: Aislado.
Otros Usos: Aislado, Pareado y Contínuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 14 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Respecto a distanciamientos, regirá lo indicado en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Los edificios destinados a Industrias y Bodegas molestas, deberán respetar lo establecido en el Artículo 110 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y mantener 5 m. en el antejardín frente a vías comunales, y 10 m. frente a vías intercomunales. En los terminales de transporte rodoviario, las bombas de bencina y centros de servicio automotriz regirá lo indicado en los Artículos 26 y 27 de la presente Ordenanza.

Zona F:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano, comunal y vecinal.
Cultura
Areas Verdes
Deportes

a.2) Usos Prohibidos: Todos los no indicados.

b) Superficie Predial: No se permitirá subdivisión predial de tipo alguno.

c) Porcentaje Máximo de Ocupación de Suelo: 1%

d) Sólo se aceptarán en estas áreas construcciones complementarias a los usos del suelo permitidos.

Zona G:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano, esparcimiento y turismo. Hipódromos.

a.2) Usos prohibidos: Todos los no indicados.

b) Superficie Predial Mínima: No se permitirá subdivisión predial.

c) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo: 5%

d) Solo se aceptarán construcciones complementarias a los usos de suelo permitidos.

Zona H:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Equipamiento: i) De nivel metropolitano y comunal.
Salud: cementerios. La Zona corresponde a las áreas del Cementerio General y Cementerio Católico graficadas en el Plano Nº PRS-01.

a.2) Usos prohibidos: Todos los no indicados.

b) Superficie Predial Mínima: No se permitirá subdivisión predial.

c) Las condiciones de uso y ocupación del suelo a aplicar en ellas serán las determinadas de acuerdo a las normas de salubridad, seguridad u otra índole por las autoridades competentes.

d) Las condiciones para la edificación que enfrente a calles (agrupamiento, alturas, distanciamientos) serán las correspondientes a la Zona C.

CAPITULO V

VIALIDAD, ESTACIONAMIENTOS Y TERMINALES

PARRAFO 1º VIALIDAD

ARTICULO 23 Para los efectos de la presente Ordenanza, se distinguirá la Red Vial Intercomunal y la Red Vial Comunal.

La Red Vial Intercomunal es la definida por el Plan Intercomunal de Santiago.

La Red Vial Comunal está conformada por calles colectoras secundarias y calles locales.

Las calles colectoras secundarias son las que por su importancia constituyen un complemento de la Red Vial Intercomunal; las calles locales son las destinadas al tránsito local.

Todos estos tipos de vías están graficadas en el Plano PRS-01, y las características de las dos últimas son las descritas en el Artículo 24 de la presente Ordenanza.

ARTICULO 24 Los anchos de vía se han establecido de acuerdo a los conceptos siguientes:

Los pasajes deberán cumplir con el ancho mínimo establecido en el Artículo 502 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Las Vías de la Red Comunal Local mantendrán su actual ancho de acuerdo a las líneas oficiales existentes.

El ancho mínimo de las calles Colectoras Secundarias se atendrá a lo dispuesto en los Decretos Supremos Nº 245 de 2 de Mayo de 1967 y Nº 101 de 25 de Mayo de 1980, que para lo establecido en el presente Capítulo mantendrán su plena vigencia.

PARRAFO 2º ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 25 Los proyectos destinados a la construccion, habilitación o regularización de edificaciones en el área comunal, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamientos establecidos en el Plan Intercomunal de Santiago y en el presente Artículo.

En los proyectos que consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos que se exijan será el que resulte de aplicar los estándares correspondientes a cada uno de los usos, según el tipo de vehículo de que se trate.

Asimismo, dentro del predio en que se emplaza el edificio deberá contemplarse, cuando corresponda, los espacios necesarios para traslado de pasajeros, carga, descarga, evolución, mantención y detención de vehículos de mayor tamaño, tales como buses, camiones u otros similares; como también para el acceso y salida desde y hacia la vía pública, marcha adelante.

Los espacios antes señalados deberán indicarse en un plano de planta a escala 1: 100, que se adjuntará a la respectiva solicitud de aprobación.

Cuando el estándar se refiera a "superficie útil construida", se entenderá por tal lo que resulte de descontar a la superficie total construida un 10% por concepto de muros estructurales y periféricos. En los casos de edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal se descontará la superficie común destinada a circulaciones (accesos, halls, pasillos, rampas, escaleras, ascensores, montacargas), la ocupada por instalaciones (salas de máquinas, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basuras) y la superficie de las bodegas correspondientes a las viviendas, cuando las hubiere.

Para la determinación de la superficie mínima de los estacionamientos, regirá lo dispuesto en el Artículo 225 Nº 3 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Las rampas de entrada y salida de estacionamientos situados a distinto nivel que el de la calzada, deberán consultar dentro del predio particular, a partir de la línea oficial, un tramo horizontal a nivel de acera, de un largo no inferior a 5 m. o 10 m. según se trate de automóviles o buses, camiones y similares, respectivamente.

En el interior de los edificios no se permitirán estacionamientos que den a las fachadas a la calle 1º y 2º nivel.

En ningún caso, los antejardines establecidos por el Plan Regulador para un predio determinado podrán ser destinados a estacionamiento.

Los proyectos destinados a equipamiento de uso público y actividades relacionadas con el transporte de pasajeros que consulten más de 100 estacionamientos de automóviles, deberán contar con el 1% de los estacionamientos, como mínimo, para incapacitados. Estos estacionamientos deberán estar señalizados con el símbolo internacional. Las aceras deberán tener soleras rebajadas en la entrada del estacionamiento. Los pavimentos no podrán ser de materiales sueltos, tales como gravilla, ripio o similares.

Con frente a las vías intercomunales, cuyos flujos vehiculares sean iguales o superiores a 300 vehículos por hora y por pista, el emplazamiento de proyectos que generen la obligación de 50 o más unidades de estacionamientos, sólo se autorizará si junto con la respectiva solicitud de aprobación se acompaña un estudio técnico que justifique y resuelva las entradas y salidas de vehículos con sus respectivos flujos, debidamente dimensionados y compatibilizados con los flujos de la red vial pública en que se insertan.

Los estándares de estacionamiento que deberán adoptarse en los proyectos según los usos de suelo y la zona en que se emplacen serán los siguientes:

a) Para los usos de suelo señalados en el Cuadro Nº 1, del Decreto Supremo Nº 54 de 16 de Abril de 1987, de V y U, se aplicarán los estándares establecidos para las Zonas C, D o E de dicha Norma, según corresponda.

b) Para los usos de suelo señalados en el Cuadro Nº 2, del Decreto Supremo Nº 54 de 16 de Abril de 1987, de V y U, se aplicarán los estándares indicados en el cuadro siguiente:

ESTANDARES DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR SEGUN USOS DE SUELO Y ZONAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

U S O S D E S U E L O	ZONAS B, C, D, E, G	Z O N A A
EQUIPAMIENTO DE SALUD		
CONSULTAS MEDICAS	1 C/75 M^2. DE SUPERFICIE UTIL	1 C/180 M^2. DE SUPERFICIE UTIL
EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL		
ESTABLECIMIENTOS ENSEÑANZA TECNICA Y SUPERIOR CON MENOS DE 1.000 ALUMNOS	1 C/80 ALUMNOS	1 C/120 ALUMNOS
ESTABLECIMIENTOS EDUCACION MEDIA Y BASICA	1 C/80 ALUMNOS	1 C/120 ALUMNOS
PREESCOLAR	1 C/60 ALUMNOS	1 C/90 ALUMNOS
EQUIPAMIENTO ESPARCIMIENTO Y TURISMO		
HOTELES, APART HOTEL, RESIDENCIALES CON MENOS DE 300 CAMAS	1 C/8 CAMAS	NO SE EXIGE
RESTAURANT Y DISCOTECAS	1 C/100 M^2. DE SUPERFICIE UTIL	NO SE EXIGE
ENTRETENCIONES AL AIRE LIBRE, ZONAS DE PICNIC	1 C/200 M^2. DE RECINTO	NO HAY. USO PROHIBIDO

U S O S D E S U E L O	ZONAS B, C, D, E, G	Z O N A A
EQUIPAMIENTO COMERCIAL		
LOCALES COMERCIALES DE MENOS DE 500 M^2.	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE
EQUIPAMIENTO ARTESANAL		
TALLERES ARTESANALES INOFENSIVOS DE MAS DE 200 M^2. Y MENOS DE 500 M^2.	MINIMO 3	NO SE EXIGE
TALLERES REPARACIONES DE VEHICULOS, ADEMAS DEL ESPACIO DE TRABAJO	MINIMO 3	MINIMO 3
EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PUBLICOS Y PROFESIONALES		
OFICINAS DE INSTITUCIONES FINANCIERAS	MINIMO 2	MINIMO 2
SERVICIOS PUBLICOS, TECNICOS Y PROFESIONALES	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE

U S O S D E S U E L O	ZONAS B, C, D, E, G	Z O N A A
VIVIENDA		
EN EDIFICIOS COLECTIVOS Y/O ACOGIDOS A LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL	MINIMO 1 C/5 VIVIENDAS	NO SE EXIGE
VIVIENDA SOCIAL	NO SE EXIGE	NO SE EXIGE

Cuando la cantidad de estacionamientos que debe contemplar el proyecto sea inferior a 4 unidades no se hará exigible su cumplimiento, salvo en los casos en que la norma contemple un mínimo obligatorio.

Dentro de la Zona A, definida en el Artículo 21, en el área comprendida entre las calles Santo Domingo, por el norte; Avda. Libertador Bernardo O'Higgins, por el sur; Mac Iver, por el oriente; y Teatinos, por el poniente, ambos frentes de calle incluídos, no se permitirán edificios, construcciones y recintos destinados a estacionamiento y en ella no se harán exigencias al respecto. En esta área sólo se permitirán las playas de estacionamiento que estén destinadas a los Servicios Públicos, y asimismo, aquellos estacionamientos que voluntariamente se habiliten o construyan, dentro de los predios en que se emplacen viviendas permanentes, no pudiéndose sobrepasar en todo caso un estándar mayor a 1 unidad de estacionamiento por cada vivienda.

PARRAFO 3º TERMINALES RODOVIARIOS, BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ

ARTICULO 26 Los terminales rodoviarios interurbanos se permitirán sólo en las Zonas C y E establecidas en el Artículo 21 debiendo ceñirse a la normativa de estas zonas, además de las siguientes condiciones:

a) Distancia mínima entre dos terminales: 600 m.

b) Vías desde las que se permitirá acceder: vías no intercomunales y con un ancho mínimo de 20 m. entre líneas oficiales.

c) Distanciamiento mínimo de las edificaciones a los deslindes laterales y de fondo será de 5 m. Antejardín: 10 m. mínimo. La faja de aislación resultante deberá ser arborizada.

ARTICULO 27 Sin perjuicio de lo dispuesto en el Plan Intercomunal de Santiago, la instalación de bombas de bencina y centros de servicio automotriz en las Zonas B, C, D, y E establecidas en el Artículo 21 de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las normas de dichas zonas y además con las siguientes condiciones:

a) Distancia Mínima entre dos bombas de bencina: 300 m.

b) Distancia mínima desde la entrada y salida hasta la esquina más próxima:

- en calles de la Red Vial Intercomunal: desde la entrada: 15 m.; desde la salida: 30 m.

- en calles de la Red Vial Comunal: desde la entrada: 10 m.; desde la salida: 15 m.

c) Ancho de los accesos: de 4 a 7.5 m. En caso que se consulten dos en una cuadra, la suma total de sus anchos no podrá ser superior a los 12 m.

d) Angulo mínimo entre el eje de los accesos y el eje de la vía: 45 grados.
Angulo máximo entre el eje de los accesos y el eje de la vía: 70 grados.

e) Distanciamiento mínimo de las edificaciones a los deslindes: 3 m. La faja de aislación resultante de este distanciamiento deberá ser arborizada.

ARTICULO 3º.- Derógase el D.S. Nº 3.850 (Int.), de 31 de Julio de 1939, que aprobó el Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Santiago. Asimismo, derógase el D.S. Nº 4.716 (Int.), de 12 de Septiembre de 1939, que aprobó la Ordenanza Local de Edificación de Santiago.

No obstante lo anterior, quedan vigentes los siguientes Planos Seccionales:

- D.S. Nº 82 (V. y U.), de 1987, que aprobó el Seccional "Area de Conservación Plaza de Armas - Congreso Nacional - Plaza Santa Ana",
- D.S. Nº 3424 (MOP), de 1937, que aprobó el Seccional "Sector Barrio Cívivo",
- D.S. Nº 245 (V. y U.), de 1967, que establece el sistema de distribución central del Plan de Vialidad Intercomunal; y,
- D.S. Nº 101 (V. y U.), de 1980, que modificó el Plan Regulador Comunal de Santiago, en el sentido de suprimir ensanches de las calles que indica.