CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

DIRECCIÓN DE OBRAS - I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

REGIÓN METROPOLITANA

SANTIAGO
Ilustre Municipalidad

10/04/2024
CIP- 185124

	Nº Certificado	DE FECHA
1	185124	10/04/2024
	Nº Solicitud	**DE FECHA**
2	360308	06/04/2024

[X] URBANO [ ] RURAL

1. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD

A LA PROPIEDAD UBICADA EN LA CALLE	COMPAÑIA				
SECTOR	04	MANZANA	011	PREDIO	002
ROL SII. Nº	131 - 152	LE HA SIDO ASIGNADO EL Nº	1068	OFICINA 600	
			VER NOTA Z		

2. INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL APLICABLE(S)

INTERCOMUNAL	PRMS Y MODIFICACIONES	FECHA	04/11/1994
COMUNAL	PRMS-STGO Y MODIFICACIONES	FECHA	27/01/1990
SECCIONAL	----------	FECHA	----------
ZONA, SECTOR O SUBSECTOR EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO	Zona A, Zona de Conservación Histórica A1 - Micro Centro (ZCH), Zona Típica Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno (ZT), predio emplazado en la misma manzana de un Monumento Histórico (MH) o enfrentándolo.		

AREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

[X] URBANA [ ] EXPANSIÓN URBANA [ ] RURAL

3. DECLARATORIA DE POSTERGACIÓN DE DEPERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	----------
DECRETO O RESOLUCIÓN Nº	----------
FECHA	----------

4. Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)	[ ] SI	[X] NO

5.- NORMAS URBANISTICAS

(En caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO: **VER NORMATIVA ADJUNTA Y ORDENANZA LOCAL**

USOS DE SUELOS PERMITIDOS: **VER OBSERVACIONES**

SUBDIVISION PREDIAL MINIMA	DENSIDAD MÁXIMA	ALTURA EDIF. MÁXIMA	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
----------	----------	----------	----------	
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	**COEF. DE OCUPACIÓN SUELO**	**OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES**	**RASANTE**	**NIVEL DE APLICACIÓN**
----------	----------	----------	----------	----------
ADOSAMIENTO	**DISTANCIAMIENTO**	**CIERROS**		**OCHAVOS**
		ALTURA	% TRANSPARENCIA	
----------	----------	----------	----------	

CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. Nº 2 O.G.U.C.)	----------
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS	
Zona A,	

AREAS DE RIESGO, PROTECCIONES O RESTRICCIÓN	AREAS O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTORICA	ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
[X] NO [ ] SI	[ ] NO [X] SI	[ ] NO [X] SI
ESPECIFICAR:	ESPECIFICAR: Ver Normativa	ESPECIFICAR: Ver Normativa

Código de Verificación

03603080185124100420 24

Verifique la autenticidad de este certificado en http://www.santiagoenlinea.cl

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

10/04/2024
CIP- 185124

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE			TIPO DE VIA	
COMPAÑIA			COLECTORA COMUNAL	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	14.00 MTS. PROMEDIO	ANTEJARDIN	----------
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	----------	CALZADA	----------
POR CALLE			TIPO DE VIA	
----------			----------	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	----------	ANTEJARDIN	----------
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	----------	CALZADA	----------
POR CALLE			TIPO DE VIA	
----------			----------	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	----------	ANTEJARDIN	----------
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	----------	CALZADA	----------
POR CALLE			TIPO DE VIA	
----------			----------	
PERFIL OFICIAL	DISTANCIA ENTRE LOP	----------	ANTEJARDIN	----------
	DISTANCIA ENTRE LOP Y CALZADA	----------	CALZADA	----------

5.3. AFECTACIÓN A UTILIDAD PÚBLICA

LA PROPIEDAD SE ENCUENTRA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA(aRT.59)		SI	X	NO
PARQUE		VIALIDAD		ENSANCHE		
				APERTURA		

DE LAS SIGUIENTES VIAS

COMPAÑÍA: LA LÍNEA OFICIAL ES LA QUE CONSTITUYE FRENTE A LA CALLE, EN UNA LONGITUD DE 28.00 MTS., CONFORME A LO GRAFICADO EN PLANO ADJUNTO.

GRAFICACIÓN DEL ÁREA A UTILIDAD PÚBLICA CON INDICACIÓN DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES(parque/vialidad)

Ver Anexo.

PERFIL DE ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR(Art. 2.2.4)

Código de Verificación

03603080185124100420 24

Verifique la autenticidad de este certificado en http://www.santiagoenlinea.cl

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

10/04/2024
CIP- 185124

OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LAS ÁREAS AFECTAS A DECLARATORIA (Art. 134º LGUC)

	PLANOS O PROYECTOS
	Pavimentacion
	Agua Potable
	Alcantarillado de Aguas Servidas
	Evacuación de Aguas Lluvias
	Electricidad y/o Alumbrado Público
	Gas
	Telecomunicaciones
	Plantaciones y Obras de ornato
	Obras de defensa del terreno
	Otros(Epecificar)

6. CARACTERISTICAS DE URBANIZACIÓN

ESTADO DE LA URBANIZACIÓN:	EJECUTADA	[X] SI [ ] NO	RECIBIDA	[X] SI [ ] NO	GARANTIZADA	[ ] SI [X] NO

7. DOCUMENTOS ADJUNTOS

[X] PLANO DE CATASTRO	[ ] PERFILES DE CALLES	[X] ANEXO NORMAS URBANISTICAS DEL I.P.T.

NOTA: El presente Certificado mantendrá su validez y vigencia mientras no se publiquen en el Diario Oficial modificaciones al correspondiente intrumento de planificación territorial, o a las disposiciones legales o reglamentarias pertinentes, que afecten las normas urbanisticas aplicables al predio.

8. PAGO DE DERECHOS				$
TOTAL DE DERECHOS MUNICIPALES (Art. 130 Nº 9 L.G.U.C.)	Nº		FECHA	
GIRO DE INGRESO MUNICIPAL	Nº	1900574613	FECHA	

DIRECCIÓN DE OBRAS
DIRECTOR
I. MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

MIGUEL SAAVEDRA SAENZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
FIRMA Y TIMBRE
Éste documento contiene Firma Electronica Avanzada.

Profesional responsable: DANIEL HERMES ARCE DOLZ

NOTA: Este Certificado tiene validez con la firma y timbre correspondiente.

Código de Verificación

03603080185124100420 24

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS

10/04/2024
CIP- 185124

IMPORTANTE

ARB Conforme al Art. 20 de la O.L., los proyectos de edificación nuevos, deberán ubicar el acceso a los estacionamientos respetando la posición de los árboles existentes en el bandejón

D Para los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles y zonas establece el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

E Conforme a la Ley Nº 17.288 de Monumentos Nacionales, Titulo VI - Artículo 30, párrafo 1, para hacer construcciones nuevas o intervenciones de cualquier índole en una zona declarada típica o pintoresca, se requerirá la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales. Deberá mantener los resguardos que para estos sectores se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local

L La Publicidad y Propaganda está regida por la Ordenanza Municipal respectiva, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.

M Sin el plano adjunto, este Certificado de Informaciones Previas no tendrá validez.

N Este predio contiene parte de una galería comercial, donde sólo se admitirán intervenciones de tipo restauración y/o rehabilitación, manteniendo las características arquitectónicas, espaciales y ornamentales originales, para lo cual se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un proyecto de arquitectura, donde consten los antecedentes de la situación existente y propuesta. No admitiéndose en ningún caso, la clausura de los accesos y circulaciones públicas originales y/o existentes, como así mismo los pasajes con servidumbre a ambos costados.

P Tanto las cotas de los frentes como de los deslindes prediales del sitio en referencia, deben definirse y/o respaldarse con los documentos legales respectivos, inscritos en el Conservador de Bienes Raíces.

Q Independientemente de la información entregada en el presente Certificado, el solicitante deberá considerar la totalidad de los artículos contenidos en la Ordenanza Local.

S En caso proyectos que se encuentren simultáneamente en las categorías de Zona Típica e Inmueble de Conservación, Zona Típica y Zona de Conservación o Zona de Conservación y Monumento Histórico, los permisos para intervenciones de cualquier índole sólo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras con la AUTORIZACIÓN PREVIA del Consejo de Monumentos Nacionales y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. Deberá mantener los resguardos que para estos inmuebles se establecen el Artículo 27 de la Ordenanza Local.

U "Según Resolución Núm. 27/2003 (14/03/2003) del Gobierno Regional Metropolitano, D. O. 02/06/2003; que modifica el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Se prohíben en Áreas de Recuperación Urbana, Art. 8 Transitorio, las actividades catalogadas como molestas y playas de estacionamiento comercial de vehículos motorizados desarrollados a nivel de primer piso."

W "De acuerdo al Art. 5.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para obtener el permiso de demolición para inmuebles de Conservación Histórica o emplazadas en zonas con tal denominación; el propietario deberá presentar un informe al Director de Obras Municipales, el que resolverá la procedencia o no de la demolición. Si dicha resolución fuere favorable, el propietario deber solicitar la autorización de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo."

Z El número domiciliario asignado en este certificado, no necesariamente será el número del ingreso al edificio a construir, ya que este último se otorga sobre la base de la distancia desde la esquina a su eje de acceso.

OBSERVACIONES

OBS. 1: LA PROPIEDAD CUENTA CON EXPEDIENTE APROBADO BAJO LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (VENTA POR PISOS) N° 35 DEL AÑO 1959.

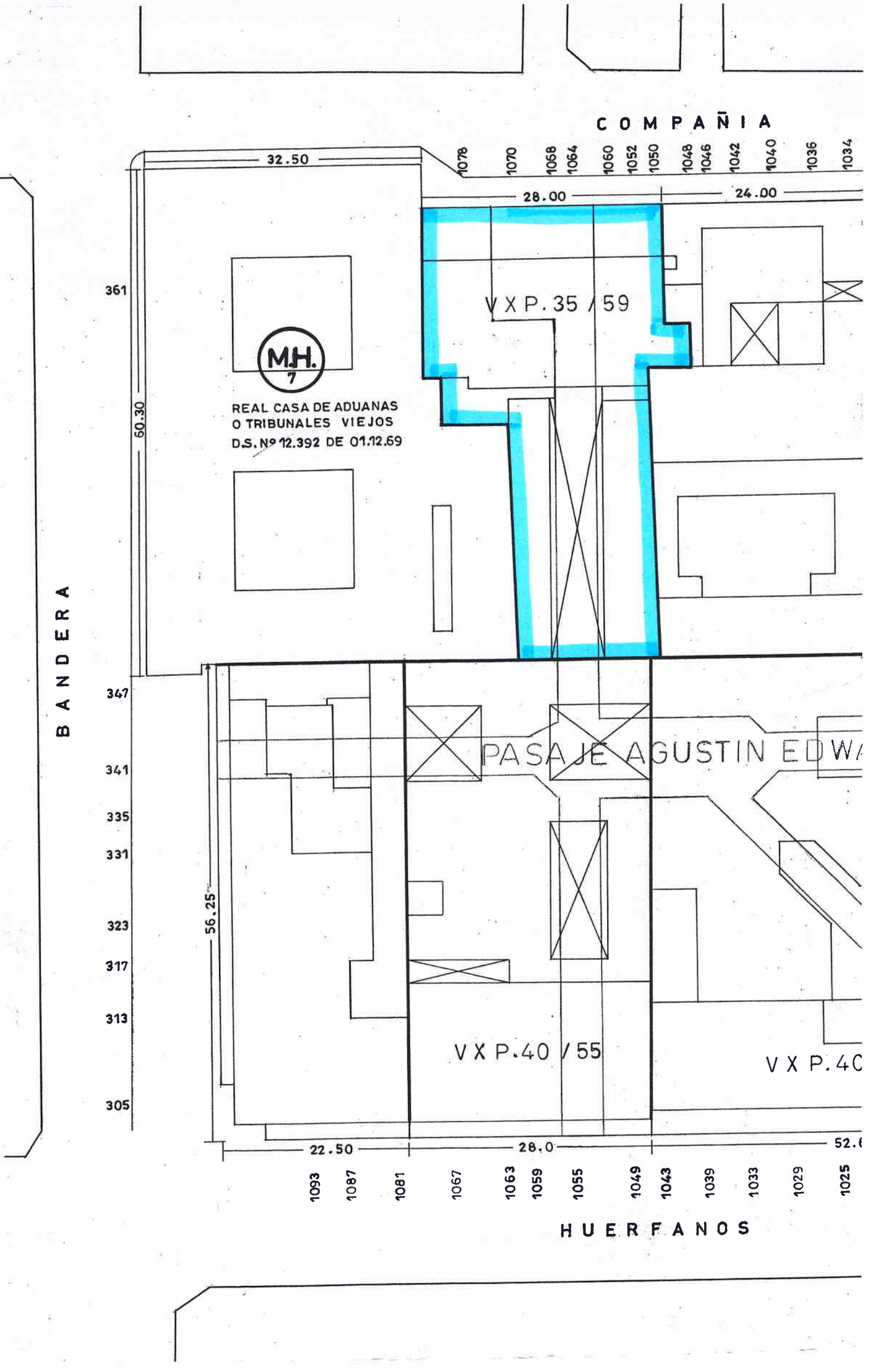
OBS. 2 : EL PREDIO SE EMPLAZA EN LA MISMA MANZANA DE UN MONUMENTO HISTORICO (MH) ; MH7 : PALACIO VIEJO DE LOS TRIBUNALES O ANTIGUO PALACIO DE LA ADUANA (MUSEO DE ARTE PRECOLOMBINO) - BANDERA N° 361 - ALTURA : 13.00 MTS.

DAD
Documento Elaborado por el profesional Sr.(a). DANIEL HERMES ARCE DOLZ
Depto. Documentación Técnica y Urbanismo
Fecha de Impresión 10/04/2024
Sitio Web:www.municipalidaddesantiago.cl

Código de Verificación

03603080185124100420 24

Verifique la autenticidad de este certificado en http://www.santiagoenlinea.c


COMPAÑIA
1078
1070
1068
1064
1060
1052
1050
1048
1046
1042
1040
1036
1034
32.50
28.00
24.00
361
60.30
V X P. 35 / 59
M.H.
7
REAL CASA DE ADUANAS
O TRIBUNALES VIEJOS
D.S. Nº 12.392 DE 01.12.69
BANDERA
347
341
335
331
323
317
313
305
56.25
PASAJE AGUSTIN EDWA
V X P. 40 / 55
V X P. 40
22.50
28.0
52.
1093
1087
1081
1067
1063
1059
1055
1049
1043
1039
1033
1029
1025
HUERFANOS

ZONA A:

a) Usos de Suelo

a.1) Usos Permitidos:

a.1.1) Residencial: Vivienda
Edificaciones y locales destinados al hospedaje

a.1.2) Equipamiento: con las excepciones indicadas en a.2.1)
Científico
Comercio
Culto y Cultura
Deporte
Educación
Esparcimiento
Salud
Seguridad
Servicios
Social

a.1.3) Actividades Productivas:
Taller Artesanal de acuerdo a la definición establecida en el artículo 9 y de acuerdo a la TAP N°2, incluida al final del presente capítulo IV.

a.1.4) Infraestructura:
Infraestructura de Transporte: con las excepciones indicadas en a.2.3).
Infraestructura sanitaria: con las excepciones indicadas en a.2.3)

a.1.5) Espacio Público, con las excepciones indicadas en a.2.4)

a.1.6) Area Verde

a.2) Usos Prohibidos:

a.2.1) Equipamiento: Comercio: Ferias libres, establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos y/o centros de servicio automotriz (excepto en subterráneos). Reciclaje de papeles,

cartones, plásticos y/o envases de cualquier tipo. Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores, desarmaduría.
Deporte: Estadios, canchas, centros deportivos, medialunas y/o coliseos.
Esparcimiento: Zoológicos, hipódromos, circos y/o parques de entretenciones, zonas de picnic, casinos de juegos y/o quintas de recreo, juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada y/o similares, lugares de apuesta hípica, a excepción del Sector Especial A5.
Salud: Cementerios.
Seguridad: Bases militares y/o cárceles.
Servicios: Estacionamiento comercial no edificado.

a.2.2) Actividades Productivas: Imprentas, taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos y automóviles y todas las actividades productivas, a excepción de las indicadas como permitidas en el punto a.1.3.).

a.2.3) Infraestructura:
Infraestructura de Transporte: Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, de tipo terminal de vehículos y depósitos de vehículos en las categorías A3 a la A6; B2 a la B7 (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Art. 4.13.7), estaciones de intercambio modal, terminales externos; terminales y/o estaciones ferroviarias.
Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

a.2.4) Espacio Público: Terminales externos, (Art. 4.13.9. Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).

b) Superficie subdivisión predial mínima: 150 m2.

c) Coeficiente máximo de ocupación del suelo:
0.7 para vivienda y/o establecimientos de educación superior
1.0 para otros usos, hasta una altura máxima de 9m y 0.7 para pisos superiores, sobre los 9m de altura.

d) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 8,1, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 6,23.
Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 11, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 8,4.

e) Sistema de Agrupamiento: Continuo.

f) Alturas y Distanciamientos:

La altura máxima de la edificación será 41.5m.

Sobre la edificación continua se permitirá la construcción aislada, cuya altura máxima será la resultante de aplicar las rasantes a que se refiere el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a partir de los 41.5m de altura. La construcción aislada deberá considerar un distanciamiento de 5m respecto a la línea oficial y/o de edificación.

La altura mínima del primer piso para las nuevas edificaciones, será de 3m, de piso terminado a cielo.

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.

g) El incremento de altura para los proyectos acogidos a conjunto armónico será de un 12.5% y el de constructibilidad será de un 15%, según lo establecido en el Artículo 2.6.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

h) Los proyectos de densificación con uso de vivienda, podrán construir un máximo de 40% de departamentos con superficies útiles inferiores o iguales a 40m2 y deberán contemplar un 40% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m2. Si este último porcentaje es incrementado a un 65% o más, se permitirá aumentar el coeficiente de constructibilidad en 0.9.

i) Los proyectos de vivienda, que posean desde un 12.5% de uso de equipamiento que no formen parte de los usos asociados a la comunidad residencial y que se emplacen sobre el nivel natural del terreno, podrán aumentar el coeficiente de constructibilidad en 0.9.

j) Los incrementos en la constructibilidad señalados en las letras h) e i) no son adicionables entre ellos y el volumen resultante de la aplicación del incentivo, deberá estar distanciado de la línea oficial y/o edificación en 3m como mínimo.
Estos incrementos no son aplicables en las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica emplazados en la Zona A.

k) Los nuevos proyectos, no podrán contemplar unidades de vivienda en la franja de primer piso a la calle. Estos deberán considerar en el diseño de fachada de primer piso, un porcentaje mínimo de vanos de 35%.

l) No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

m) Para las siguientes galerías comerciales: Pasaje Matte, Pasaje Agustín Edwards, Galería España, Galería Comercial Juan Esteban Montero, Galería Astor, Pasaje Roberto Mac Clure, Galería Gran Palace, Galería Pacífico y Galería Aníbal Pinto, sólo se admitirán intervenciones de tipo restauración y/o rehabilitación, manteniendo las características arquitectónicas, espaciales y ornamentales originales, para lo cual se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un proyecto de arquitectura donde consten los antecedentes de la situación existente y propuesta. No admitiéndose en ningún caso, la clausura de los accesos y circulaciones públicas originales y/o existentes, como asimismo los pasajes con servidumbre a ambos costados.

n) Condiciones de excepción para los Sectores Especiales y Zonas de Conservación Histórica de la Zona A:

Dentro de la Zona A se emplazan las siguientes Zonas Típicas:

- Parte de la Zona Típica “Calles Londres - París”
- Zona Típica “Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno”
- Zona Típica “Sector de las calles Nueva York, La Bolsa y Club de La Unión”
- Zona Típica “Barrio Santa Lucía - Mulato Gil de Castro – Parque Forestal”
- Parte de la Zona Típica “El Parque Forestal”
- Parte de la Zona Típica “Barrio Cívico - Eje Bulnes – Parque Almagro”

En la Subzona emplazada en la Zona A y graficada en el Plano PRS–02H, regirá la altura de edificación especificada y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona.

En los Sectores Especiales (SE), graficados en el Plano PRS–02H y que se encuentran en Zona A, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo señalado en dicha zona. Para las Subzonas, emplazadas en SE y graficadas en el Plano PRS–02H, regirán las condiciones señaladas para el dichos SE, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una de ellas y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en la Zona A.

En las Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), graficadas en el Plano PRS–02H, que se encuentran en Zona A, regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá

lo señalado en el Artículo 27 de la presente ordenanza. Para las Subzonas, emplazadas en ZCH y graficadas en el Plano PRS–02H, regirán las condiciones señaladas para dichas ZCH, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una de ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la Zona A.

Subzona - AR

a) Altura:

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A1 – Micro Centro

En esta zona se emplaza la Subzona - A1R.

a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 6,3, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 4,84.

Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 9.6, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 7,38.

b) Alturas :

La altura máxima de edificación será de 35.5m

Dentro de esta zona no se permitirá edificación aislada sobre la continua.

Los nuevos proyectos de edificación que contemplen galerías o pasajes peatonales interiores de uso público, que se proyecten según lo señalado en la siguiente letra c), se les permitirá sobrepasar la altura máxima en un piso, en cuyo caso el coeficiente máximo de constructibilidad será para el uso de vivienda de 6.8 y para otros usos distintos a vivienda de 10.2. El volumen resultante de la aplicación del incentivo, deberá estar distanciado de la línea oficial y/o edificación en 3m como mínimo.

c) Los proyectos nuevos de galerías o pasajes peatonales interiores de uso público, deberán considerar la siguiente condición especial de edificación:

Ancho mínimo: el ancho libre será de 3m cuando sirvan locales y/o contemplen ingresos sólo en un costado y de 4m cuando sirvan locales y/o contemplen ingresos a ambos costados.

d) En esta zona se emplaza la Zona Típica “Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno”, por lo que se deberá considerar además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza.

Subzona - A1R

a) Altura:

La altura de edificación estará condicionada por la altura del Inmueble de Conservación Histórica (ICH) con el cual comparte deslinde, manteniendo la altura del ICH en una franja de 6m de profundidad, a partir del deslinde en común con dicho inmueble, en el resto del predio se podrá construir como máximo 6m adicionales a la altura del ICH, esto siempre y cuando no se supere la altura máxima de edificación establecida para la Zona de Conservación Histórica A1.

Para el caso que un predio colinde con más de un Inmueble de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

Esta normativa de altura no regirá para predios que se emplacen en la misma manzana de un Monumento Histórico o que lo enfrente total o parcialmente, en cuyo caso se aplicará la norma de altura establecida en el artículo 27 letra c), de la presente ordenanza.

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A2 – Teatro Municipal

a) Coeficiente máximo de constructibilidad para uso vivienda: 3,2, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 2,46.

Coeficiente máximo de constructibilidad para otros usos distintos a vivienda: 5,4, a excepción de los proyectos en que se contemple fusión predial en que será de 4,15.

b) Alturas:

La altura máxima de edificación será de 18m.

No se permitirá edificación aislada sobre la continua.

ZONA DE CONSERVACION HISTORICA A3 – Barrio Cívico

a) Complementario a lo indicado en el D.S. Nº 3424 del Ministerio de Interior, del 27 de agosto de 1937, las condiciones de edificación para los subsectores A3a, A3b y A3c, serán las señaladas a continuación.

PARRAFO 5º NORMAS GENERALES PARA INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACION HISTORICA, MONUMENTOS HISTORICOS, ZONAS TIPICAS.

ARTICULO 27

Además de las Zonas a que se refiere el Artículo 29 de esta Ordenanza, se consultan Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), Zonas de Conservación Histórica (ZCH), Monumentos Históricos (MH) y Zonas Típicas (ZT), todos los cuales se grafican y enumeran en el Plano PRS–02H.

Los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, deberán regirse por el artículo 60, inciso segundo de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Cada ICH y ZCH estarán identificados y calificados en una ficha individual, las que forman parte anexa del Texto de la Ordenanza Local del PRCS.

Los Monumentos Históricos y Zonas Típicas, son los declarados como tales de acuerdo a la Ley N° 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley, tanto para las propiedades como también para el espacio público que conforman un Monumento Nacional.

Para los predios que contemplen un Inmueble de Conservación Histórica, regirán las normas de edificación y de uso de suelo establecidas en el presente Artículo 27.

a) Condicionantes de subdivisión y edificación:

Para las Zonas Típicas, regirán las normas de edificación de la zona en que se emplacen y para las Zonas de Conservación Histórica, regirán las normas establecidas en el Artículo 30. Para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica rige el siguiente cuadro:

Cuadro de normas de edificación para los Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica:

Zona de emplazamiento	Superficie subdivisión predial minima (m2)	Altura máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Coeficiente máximo de ocupación del suelo		Coeficiente máximo de constructibilidad	Densidad máxima (Hab/Há)
				Vivienda y/o educación superior	otros usos		
ZONA A ZCH A1 ZCH A2 ZCH A4 SE A5 SE A6 ZCH A7	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a	500	Altura del inmueble	Continuo	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH A3a (ICH 682)		54,2					
ZCH A3b		45.75					
ZCH A3b (ICH 702)		45.75					
ZCH A3c		42.28					
ZONA B ZCH B1 SE B2a SE B2b	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla

SE B6 ZCH B7 a y b SE B12 SE B14 SE B15a							
ZCH B3	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH B4	500	Altura del inmueble	Existente	0.7	0.7 1.0, en vías de ancho superior a 20m	No se contempla	No se contempla
SE B8 SE B10	1.000	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE B9	1.500						
ZONA D ZCH D1 SE D3 SE D6 ZCH D7	250	Altura del inmueble	Existente	0.6	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D2	2000	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE D4 SE D5	400						
SE D8	250						
SE D9 ZCH D10	250	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZONA E ZCH E1 SE E6 ZCH E7 SE E9 SE E10a SE E10b SE E10c	300	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE E3	1500	Altura del inmueble	Existente	0.7	1.0	No se contempla	No se contempla
SE E4	2000						
SE E5	400						
ZCH E8	300	Altura del inmueble	Existente	1.0	1.0	No se contempla	No se contempla
ZCH E11							
ZONA F	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.01	0.01	No se contempla	No se contempla
ZONA G	No contempla	Altura del inmueble	Existente	0.05	0.05	No se contempla	No se contempla
ZONA H	340.000	Altura del inmueble	Existente	0.2	0.2	No se contempla	No se contempla

b) Usos de suelo:

En el siguiente cuadro **CUS 1**, se presentan los usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.

CUS 1: Cuadro de usos de suelo para los ICH, ZCH, MH y ZT.

USOS PERMITIDOS		USOS PROHIBIDOS	OBSERVACION
Residencial	Vivienda		Excepto en la ZCH E11, donde el uso residencial esta prohibido.
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Ferias libres	
		Venta de vehículos motorizados y/o venta de partes, repuestos, piezas y accesorios de vehículos motorizados y/o similares.	
		Compra y/o venta de reciclaje de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores y desarmaduría,	
		Venta de maquinarias, partes de ellas, motores y/o sus repuestos.	Excepto las de uso doméstico y oficina.
		Venta de materiales de construcción, barracas de fierro, aluminio y madera.	
		Venta de casas prefabricadas y rodantes.	
		Discoteca, salón de baile o similar	Excepto peñas folclóricas
		Casas de remate y/o consignaciones.	
		Cafés y/o Cibercafé, Locutorios y/o similares.	Excepto si cumplen con las siguientes condiciones: vitrinas y/o

			ventanales y accesos 100% transparentes, sin elementos que disminuyan o impidan la visión del interior del local desde el espacio de uso público; independientemente que se encuentre al interior de mall, galerías comerciales o que enfrente la vía pública
		Supermercados	Salvo si cumplen con las siguientes condiciones: superficie predial máxima de 1.000 m2, estacionamientos subterráneos, carga y descarga al interior del predio y superficie total edificada de 2.000m2 como máximo. Podrán admitirse excepciones a las condiciones anteriores, cuando el recinto destinado a supermercado (incluido sus estacionamientos), no supere el 20% de la superficie total construida del inmueble.
		Compra, venta y/o reciclaje de: papeles, cartones, fierros, latas, plásticos, botellas y/o envases de cualquier tipo.	
		Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos, incluidas las estaciones de servicio, servicentros y/o centros de servicio automotriz.	
	Culto		
	Cultura		
	Deporte	Equipamiento Mediano y Mayor	
	Educación		
	Esparcimiento	Zoológicos	
		Circos y/o parques de entretenciones	
		Locales de apuesta hípica	
		Casinos de juegos	
		Establecimientos de juegos de azar	
		Quintas de recreo	
		Maquinas de juegos computacionales, video, electrónicos o mecánicos.	
		Maquinas de juegos de habilidad o destreza como pin ball, cascada, ruleta y/o similares.	
		Salón de pool y/o billar	
	Salud	Cementerios	
		Morgues	Exceptuándose las complementarias a hospitales
		Crematorios y/o cinerarios	
	Seguridad	Bases militares, cuarteles, cárceles y/o centros de detención.	
	Servicios	Estacionamiento comercial edificado y no edificado	Excepto los construidos en subterráneo
	Social		
Actividades Productivas	Taller de la TAP N°1, salvo en Zona Típica emplazada en SE D9, donde rige la TAP N°2a	Imprentas Taller mecánico, vulcanización, pintura y desabolladura de motos o automóviles. Taller, a excepción de los señalados como permitidos. Industria Actividades de Servicio de Carácter Similar al Industrial	En los MH o ICH, con permiso original de edificación, con uso de actividad productiva, éstas se considerarán como usos permitidos.
Infraestructura	Transporte	Planta de revisión técnica	
		Terminales y/o depósito de transporte terrestre interprovincial, regional e internacional.	

		Estaciones de intercambio modal	
	Sanitaria	Vertedero y/o botadero de basura, rellenos sanitarios y estaciones de transferencia de residuos.	
		Plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, aguas lluvias.	
	Energética	Centrales o subestaciones de generación o distribución de energía tales como: nuclear, gas, eléctrica y telecomunicaciones.	
		Contenedor de equipos técnicos de telecomunicaciones.	
		Subestaciones eléctricas a nivel de transmisión y sub transmisión (patio de alta)	
		Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana de tipo Terminal de vehículos, Depósitos de vehículos y Terminal externo.	Asimilación de la OGUC artículos 4.13.7 y 4.13.10 OGUC
Áreas verdes			

Se exceptúan de la aplicación del cuadro CUS1, los ICH, ZCH, MH y ZT emplazados en las siguientes zonas:

- Parte de la ZCH A7 situada al oriente de José Miguel de la Barra, Zonas F, G y H, donde los usos permitidos son los indicados en el Artículo 30.
- Parte de la Zona Típica “Barrio Matta Sur” emplazada en el Sector Especial E9, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 4.
- Parte de Zona Típica “Barrio Matta Sur” emplazada en el Sector Especial E10, donde los usos de suelo serán los establecidos en el artículo 30, CUS 3.

c.) Normas específicas para inmuebles declarados Monumentos Históricos, Inmuebles de Conservación Histórica, predios que los contengan y que estén emplazados en la misma manzana o que los enfrenten total o parcialmente:

Todas las intervenciones, establecidas en esta Ordenanza, facultadas por el artículo 2.7.8. de la O.G.U.C, que se realicen en Monumentos Históricos, así como las ampliaciones que se proyecten, requerirán del V° B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales. De igual forma, las intervenciones en los Inmuebles de Conservación Histórica, así como las ampliaciones adyacentes, requerirán la autorización previa de la Secretaria Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Para el caso de **subdivisión predial** en un inmueble declarado Monumento Histórico el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un inmueble declarado Monumento Histórico, sólo se admitirá **su reconstrucción**, lo que será evaluado por el Consejo de Monumentos Nacionales.

En el caso de **demolición**, total o parcial, de un Inmueble de Conservación Histórica, que no haya contado con las autorizaciones correspondientes de la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI de V. y U., la nueva edificación que se proyecte, conservará la misma altura y volumetría que el inmueble original, según antecedentes del catastro Municipal. Cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la zona respectiva.

No se permitirá la demolición ni la alteración de sus cierros originales. En el caso de reparación y/o reacondicionamiento de éstos, deberá conservarse el estilo arquitectónico imperante en el inmueble correspondiente.

Para Inmuebles de Conservación Histórica se permitirá la **Restauración, Rehabilitación, Remodelación** y la **Ampliación**, conforme a lo establecido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para los casos de **proyectos de Ampliación, adyacente o aislada**, sólo podrán hacerlo hacia el deslinde posterior, sin sobrepasar el ancho de la fachada posterior del Inmueble de Conservación, no admitiéndose ampliaciones en el frontis de la propiedad, ni tampoco sobre cubiertas, terrazas, voladizos y balcones de éstos, debiendo el antejardín, si lo hubiere, conservar el carácter de tal.
Estas ampliaciones deberán respetar la altura y tratamiento de fachada de dichos inmuebles y dejar libres dos fachadas en el caso de construcciones pareadas y tres en el caso de construcciones aisladas.

Todas las intervenciones deberán respetar la arborización valiosa existente, considerando la especie, edad, altura, follaje, copa, presencia paisajística y espacial, lo cual será calificado por la Dirección de Obras Municipales en conjunto con la Dirección de Ornato, Parques y Jardines; vegetación que quedará consignada en el plano respectivo.

En todos los predios emplazados en la misma manzana y los que enfrenten total o parcialmente a un inmueble declarado Monumento Histórico, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar el tratamiento de fachadas, volumetría y altura a las de dichos inmuebles, cualquiera sean las alturas máximas o mínimas y el coeficiente máximo de constructibilidad establecidos para la respectiva zona o sector.

Para efectos de determinar la altura de inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, no se considerará los torreones, cúpulas, campanarios y/u otros elementos similares.

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del

color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

En las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes y en ampliaciones, se prohíbe el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

d.) Normas específicas para Zonas Típicas, Zonas de Conservación Histórica:

Las intervenciones permitidas en estas zonas serán reparación, restauración, rehabilitación, reconstrucción, remodelación y obras nuevas; todas ellas deberán contar con el V°B° previo del Consejo de Monumentos Nacionales y/o la SEREMI de V. y U, según corresponda. Se deberá tener presente las normas específicas para Monumentos Históricos e Inmuebles de Conservación Histórica.

No se admitirá en las fachadas, tanto en intervenciones en inmuebles existentes, como en obras nuevas, el uso de muro cortina y/o similar, revestimientos metálicos, reflectantes y/o vidrio espejo y/o plásticos, y martelina gruesa, debiendo respetarse, a través del uso de revestimientos pertinentes, la materialidad opaca. Sólo se permitirá en las obras nuevas hasta una altura de 8m el uso de vidrio transparente el cual deberá ser inastillable.

En el caso de **ampliaciones**, éstas deberán presentar una terminación exterior acorde con el aspecto y la textura del resto de la fachada del inmueble existente. De existir antejardín éstos deberán mantener el carácter de tal.

Para el caso de **subdivisión predial** en Zona Típica el Consejo de Monumentos Nacionales podrá aprobar menores superficies prediales que las exigidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago.

Si se trata de pintura de fachadas, se faculta a la Dirección de Obras Municipales para definir el tratamiento cromático del inmueble en los casos que corresponda, ya sea por su arquitectura o por la mejor inserción del color en el ambiente general de la calle o el barrio. En todo caso, la propuesta cromática del inmueble debe tener un carácter unitario, no admitiéndose en ningún caso, que los muros de las fachadas sean pintados en forma independiente. Lo anterior incluye los casos de locales comerciales en primer piso, los cuales deberán respetar el tratamiento cromático del inmueble y/o del conjunto del cual forman parte.

Los edificios que tengan en la fachada, revestimientos que originalmente fueron pensados sin aplicación de pintura, deberán mantener dicha condición. Si actualmente estuviese su fachada pintada, deberán hidrolavarse o arenarse hasta dejar su textura original, conforme a la facultad que otorga el artículo 2.7.6 de la O.G.U.C. a los municipios.

No se permitirá que los equipos de ventilación, aire acondicionado, antenas y/o similares alteren las fachadas, para ello se deberá buscar una solución armónica con la arquitectura del inmueble.

ARTÍCULO 28

Las Zonas Típicas, los Monumentos Históricos y los Inmuebles de Conservación Histórica contemplados en el Plan Regulador Comunal de Santiago y graficados en el PRS–02H, son los siguientes:

Zonas Típicas:

1. Zona Típica "Calles Londres - París"

D.S. Nº1.679, MINEDUC, 14/04/1982.

Publicación en el Diario Oficial, 03/06/1982.

2. Zona Típica "Calle Dieciocho"

D.S. Nº126, MINEDUC, 07/02/1983.

Publicación en el Diario Oficial, 16/03/1983.

Ampliación

D.S Nº 1637, MINEDUC, 16/12/1983

Publicación en el Diario Oficial, 25/02/1984.

3. Zona Típica "Plaza de Armas, el Congreso Nacional y su entorno"

D.S. Nº1.551, MINEDUC, 03/12/1986.

Publicación en el Diario Oficial, 03/02/1987.

4. Zona Típica "Sector calle Enrique Concha y Toro"

D.S. Nº276, MINEDUC, 19/05/1989.

CAPITULO IV

ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

PARRAFO 1º ZONIFICACION

ARTICULO 29 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-01I y PRS–02H:

ZONA A

ZONA B

ZONA D

ZONA E

ZONA F

ZONA G

ZONA H

La fusión, subdivisión predial, división de predio afecto a utilidad pública, no alterará la zonificación existente. Un predio podrá quedar emplazado en más de una Zona.

PARRAFO 2º USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

ARTICULO 30 En las zonas señaladas en el Artículo 29 se aplicarán las normas de usos de suelo, ocupación, subdivisión de predios, loteos, división de predio afecto a utilidad pública y de edificación que se señalan a continuación. Para los Sectores Especiales regirán las normas especificadas en cada caso y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en las Zonas A, B, D y E, según corresponda. Para las Zonas de Conservación Histórica regirán las normas especificadas en cada una de ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la zona genérica en que se emplaza.

Para las Subzonas emplazadas en Sectores Especiales (SE), regirán las condiciones señaladas para dichos SE, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una de ellas y para los aspectos no indicados regirá lo establecido en las Zonas A, B, D y E, según corresponda.

Para las Subzonas, emplazadas en Zonas de Conservación Histórica (ZCH), regirán las condiciones señaladas para dichas ZCH, a excepción de la altura de edificación que será la especificada para cada una ellas, aplicándose además lo establecido en el artículo 27 de la presente ordenanza. Para los aspectos no indicados en las zonas específicas o en dicho artículo, regirá lo establecido en la zona genérica en que se emplazan.