

PLANO REGULADOR DE LA COMUNA DE LA FLORIDA
ORDENANZA LOCAL

Artículo 1º.- La presente Ordenanza complementa el Plano Regulador de la Comuna de la Florida Departamento de Santiago.-Ella fija,de acuerdo con las disposiciones legales vigentes,las condiciones generales relativas al uso del suelo y las Reglas para la implantación de edificios en las diferentes zonas en que se ha dividido el territorio comunal,y que son las siguientes:

A) Area Urbana que comprende el conjunto de terrenos situados al interior de los límites urbanos indicados en el Plano Regulador.-

B) Area Subúrbana que comprende el conjunto de los terrenos situados al interior de los límites Suburbanos,indicados en el Plano Regulador.-

C) Area Rural que comprende el conjunto de terrenos situados al exterior de los perímetros Urbanos y Suburbanos en el Plano Regulador.-

Artículo 2º.- El Area Urbana está destinada a las siguientes zonas delimitadas en el Plano Regulador:

1º ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA

2º ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA

La Zona Residencial Exclusiva está reservada para edificios de uso habitacional y para aquellos destinados a actividades complementarias y que sean compatibles con la seguridad,la salubridad y la comodidad de la Población.- En este caso de incluyen los equipamientos comunitarios,las áreas verdes y las zonas comerciales,pero en ningún caso las industrias; aún las inofensivas, de acuerdo a la clasificación de la Ordenanza del Plano Intercomunal de Santiago.-

La Zona Industrial Exclusiva está reservada sólo para edificios industriales excluyendo las industrias peligrosas y fumígenas.-

Artículo 3º.- La Zona Residencial Exclusiva estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) Las viviendas se implantarán en los terrenos en forma aislada cuando los predios tengan un frente de más de 15 mts. de ancho y en forma aislada o pareada cuando dicho frente sea inferior a 15 mts.-

La ~~análisis~~ análisis a todos los medianeros será de un mínimo de tres metros cuando se consulten ventanas y no menos de 1,50 mts. en cualquier otro caso.

Se permitirá adosarse al muro medianero hasta una altura de 3,50 mts. medidos en la solera que enfrenta a dicho medianero para construcciones adicionales ligeras o construcciones de servicios con un máximo de 50% del largo de cada medianera y aumentando el respectivo antejardín frente a dicha construcción en un mínimo de dos metros.-

- b) El ancho de los antejardines será determinado para cada calle por la Dirección de Obras Municipales; no pudiendo ser inferior a 3 metros en calles y pasajes de hasta 12 mts. de ancho y de 5 mts. en calles de ancho superior a 12 mts.-En caso alguno podrá ser ocupado este antejardín con ningún tipo de construcción.-
- c) Frente a calles de 12 mts. de ancho la superficie mínima de los terrenos en caso de subdivisiones de propiedades o nuevas urbanizaciones será de 300 M.2 no pudiendo tener los frentes menos de 15 Mts. de ancho. En este caso la densidad habitacional mínima neta para cada predio.
- d) Atendidas las características del loteo o población Santa Julia, podrá autorizarse la subdivisión de sitios en lotes no inferior a 10 mts. de frente y superficie que dispone esta Ordenanza, condicionada a que deberán edificarse en forma pareada de acuerdo a proyectos que deberán someterse a la Dirección de Obras conjuntamente con la solicitud de subdivisión y cancelar los derechos municipales correspondiente.
- e) Todos los muros medianeros deberán ser tratados arquitectónicamente por ambos costados en los paramentos que quedan a la vista, por cuenta del propietario que use de dichos medianeros
- f) La superficie libre de edificación de cada terreno no podrá ser inferior al 50% de su área para construcciones de un piso de altura y el 60% para construcciones de 2 pisos.
- g) La altura de los edificios no podrán ser superior a dos pisos de altura. Sin embargo, se permitirán edificios de hasta cuatro pisos frente a áreas verdes y avenidas de más de 20 mts. con ocupación máxima del 30% del suelo.
- h) Para edificios colectivos sin subdivisión predial y espacios libres comunes, se consultará una densidad máxima de 300 habitantes por hectarea para dos pisos y 400 habitantes por hectareas para tres y cuatro pisos.
- i) Para construcciones de mayor altura se otorgarán permisos con las siguientes condiciones, valiendo siempre la de mayor limitación:
 - 1º Predios de más de 5.000 M2 o manzana completa separada por calles o pasajes públicos en todos los costados.
 - 2º Superficie total máxima de edificación 1,5 veces la superficie del predio aumentada en la superficie no edificada que resulte del mismo.
 - 3º Densidad máxima de habitación 800 habitantes por hectarea.
 - 4º Rasante de 60% en todos los deslindes del predio a partir de una altura de 3,50 mts. incluyendo los frentes a calles.

5º.- No podrá construirse más del 25% en planta de la superficie del predio.-

6º.- Se consultará estacionamiento de vehiculos para el 50% de las viviendas y locales que resulten del proyecto.-

Artículo 4º.- Las Zonas Industriales Exclusivas deberán cumplir con las siguientes normas:

- a) Superficie predial mínima de 1.500 M2.
- b) Máxima edificación del predio 50% de su superficie.-
- c) Frente a calles de no menos de 20 metros de ancho con pavimento definitivos.-
- d) No se permitirán calles sin salidas ni callejones.-
- e) Area de estacionamiento dentro de cada predio, con un mínimo de un 15% de la superficie del mismo.-
- f) Antejardín de 10 metros a las calles de contornos de la zona y a las calles intercomunales, y de 5 mts. a las calles interiores.- Estos antejardines no podrán ser ocupados por ningún tipo de construcciones.-
- g) Las construcciones serán aisladas y mantendrán una distancia mínima de 5 mts. a todos los medianeros.-
- h) Los predios industriales deberán ser arborizados en todos sus contornos, y en su frente deberán contemplar tratamientos de jardín.-
- i) Deberá consultarse en reja de fierro o malla transparente el 70% del cierre exterior que enfrenta a calle o avenida y el 60% de los cierros exteriores cuando enfrente a dos o más calles o avenidas.-
- j) No se permitirá la ubicación de industrias que produzcan humos de ninguna especie ni olores que sobrepasen los deslindes del predio.-
- k) No se permitirá la construcción de viviendas en esta zona salvo una para administración y otra para cuidador.-
- L) La altura de edificación será de un mínimo de 12 mts. pudiendo el Director de Obras autorizar en caso justificado, mayores alturas.-
- m) En esta zona también se considerará áreas verdes y areas de equipamiento comunitario.-

Artículo 5º.- Los alineamientos Comerciantes se regirán por las siguientes condiciones:

- a) Deberá edificarse en las ubicaciones que fije el Plano Regulador.-
- b) Podrán establecerse otros alineamientos comerciales no indicados, en el Plano pero con un número no inferior a 4 locales u 80 metros cuadrados de superficie.

- c) Los edificios de locales comerciales estarán sujetos a las mismas condiciones establecidas para la zona Residencial Exclusiva y a la Industrial Exclusiva y deberán también mantener los antejardines allí consultados.

Artículo 6°. Todo edificio deberá ser directamente accesible desde una vía pública o particular. Dicho acceso podrá efectuarse a través de un pasaje de ancho no inferior a tres metros y de largo no superior a 40 mts., el que deberá ser propiedad del sitio interior o tener legalmente constituida servidumbre de tránsito, para el caso que sirva u una sola vivienda.-

Para más de una vivienda se consultarán pasajes de un ancho mínimo de 6 metros y no más de 40 mts. de largo en el caso que estos sean sin salida y de no más de 200 mts. en el caso que tengan salida.-

Artículo 7°. Los edificios que se construyan deberán contar con servicios de agua potable y acantarillado.-En el caso de que no existan redes públicas para su instalación, deberán adoptarse las medidas necesarias para que de acuerdo con las reglamentaciones sanitarias en vigor se dispongan de los servicios señalados.-

Artículo 8°. En los terrenos que no sean aptos para construir a causa de su naturaleza, por estar sujeto a posibilidades de deslizamiento, desmoramiento o hundimiento, deberán ser rechazados los permisos de edificación.-

Artículo 9°. Los edificios, así como los terrenos no edificados deberán ser mantenidos en forma de que no produzcan perjuicios al vecindario, ni atente contra la higiene y el aspecto del conjunto, pudiendo exigirse el cierre de los últimos, previo acuerdo Municipal.-

Artículo 10°. El Area Suburbana está destinada a parcelas agrícolas residenciales y otras funciones de carácter recreativo como ser estadios, balnearios, restaurantes, etc., como también actividades agrícolas.-Esta Area estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) En las zonas de parcelas de 15.000 M.2 solo podrá construirse una sola vivienda y construcciones anexas para la explotación del predio con máximo de superficie de 3% y 8% respectivamente de la del predio.-
- b) Se consultan zonas especiales en las zonas suburbanas cuyas características están indicadas en el Plano Regulador para los conjuntos de lotes, poblaciones y subdivisiones existentes que en él se indican, todos los cuales quedarán congelados en sus actuales características de superficies, no siendo susceptibles de nuevas subdivisiones.-
- c) El frente de las parcelas de 15.000 mts. cuadrados y de 5.000 M2 no será inferior a 75 metros y 40 mts. en cada caso, consultando antejardines mínimos de 15 y 10 mts. respectivamente.-
- d) En estos predios no se permitirán actividades cuyos ruidos, olores, humos y molestias en general sobrepasen los deslindes de cada uno de ellos.-

Artículo 11°.- El Area Rural, sólo podrá ser subdividida en predios no inferiores a 15 hectareas o en las unidades económicas que determine el Ministerio de Agricultura. En estos predios sólo podrán construirse los edificios necesarios a la explotación agrícola del predio.-

Artículo 12°.- En el área Suburbana como en el área Rural no podrán construirse conjuntos de vivienda ni industrias.-

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 13°.- En ninguna área de la comuna se permitirán la explotación del suelo arcilloso ni de subsuelo ripioso para la extracción o fabricación de materiales de construcción.-Los predios que así hubiesen sido explotados deberán ser rellenados en forma adecuada y sin basura con permiso y control de la Dirección de Obras.-La Municipalidad fijará plazo máximo de 2 años para el término de la explotaciones que existan actualmente.-

Artículo 14°.-Los anchos de calles y sus perfiles, los ensanches, los nuevos trazados, los límites de zonas y otras disposiciones incluídas en el Plano Regulador deberán ser consideradas en cada ~~xxxxxxx~~ caso.-

Artículo 15°.- En terrenos de más de 10.000 M2 o cuando existan trazados de cierta complejidad, la Dirección de Obras exigirá la confección, previo a todo loteo o subdivisión, de un plano con las características que en cada caso señale.-Estos planos deberán ser presentados a una escala no inferior a 1: 1000.-

Artículo 16°.-La Dirección de Obras exigirá en cada loteo las áreas verdes y áreas municipales que establece la Ley General de Construcciones y Urbanizaciones aunque dichas áreas no este indicadas en el Plano Regulador.-Esta norma se aplica también a las zonas industriales.-

Artículo 17°.-La Dirección de Obras exigirá en cada loteo o subdivisión la prolongación y apertura de calles no consultadas en el Plano Regulador para obtener una adecuada organización interna de las áreas subdivididas o loteadas.-

ALCALDE

SECRETARIO MUNICIPAL

DIRECTOR DE OBRAS JEFE PLAN INT.

STGO.

~~~~~

## ZONA RESIDENCIAL EXCLUSIVA ( P. R. C.)

- 1.- NORMA : PLAN REGULADOR COMUNAL.
- 2.- DECRETO O RESOLUCION : D. S. N° 663 DEL 20/ 09/68
- 3.- DESLINDE ZONA : SEGUN PLANO
- 4.- USOS DE SUELO PERMITIDO : VIVIENDA/ EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA Y AREAS VERDES.
- 5.- USOS DE SUELO PROHIBIDOS : ACTIVIDADES DE TIPO INDUSTRIAL. CUALQUIER ACTIVIDAD INCOMPATIBLE CON LA SEGURIDAD, COMODIDAD Y SALUBRIDAD DE LA VIVIENDA.
- 6.- SUPERFICIE PREDIAL MINIMA : 300 M2
- 7.- FRENTE PREDIAL MINIMO : 15.00 MTS.  
10.00 MTS. EN LOTEO SANTA JULIA, CUANDO SEA EDIFICACION PAREADA.  
( ART. 3° LETRA D, ORDENANZA LOCAL ).
- 8.- OCUP. MAXIMA DE SUELO : 50% EN PRIMER PISO.  
40% EN SEGUNDO PISO.  
30% EN TERCER Y CUARTO PISO.  
25% EN QUINTO PISO Y SIGUIENTES.
- 9.- COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD: NO HAY
- 10.- SISTEMA DE AGRUPAMIENTO : AISLADO. ( OBLIGATORIO CON FRENTE SOBRE LOS 15.00 MTS. DE ANCHO Y AISLADO O PAREADO PARA FRENTE DE ANCHO MENOR DE 15.00MTS.
- 11.- DENSIDAD : P. R. M. S.
- 12.- ALTURA DE EDIFICACION : 2 PISOS  
: 4 PISOS FRENTE A AREAS VERDES Y/O AVENIDAS DE MAS DE 20.00 MTS.  
5 Y MAS PISOS EN PREDIOS DE MAS DE 5.000 M2 O MANZANAS COMPLETAS.
- 13.- RASANTES, ADOSAMIENTOS Y DISTANCIAMIENTOS : O.G. U. C.
- 14.- ANTEJARDIN : 3.00 MTS. FRENTE A CALLES HASTA 12.00 MTS. DE ANCHO.  
5.00 MTS. FRENTE A CALLES SOBRE 12.00 MTS. DE ANCHO.
- 15.- ESTACIONAMIENTOS : SEGUN P. R. M. S. ART. 7. 1. 2. 9. ZONA C.  
( DEBERAN RESOLVERSE SIEMPRE AL INTERIOR DEL PREDIO).

## NORMA ESPECIFICA ALINEAMIENTOS COMERCIALES

SUPERFICIE EDIFICADA MINIMA : 80 M2 O GRUPOS DE 4 LOCALES.