

CAPITULO IIICONDICIONES GENERALES DE APLICACION COMUN PARA TODAS LAS ZONAS

ART. 7º Usos de Suelo.-

Los usos de suelo permitidos en el área territorial son aquellos que expresamente se señalan en el Capítulo IV de la presente Ordenanza, para cada una de las zonas indicadas en el Plano.

ART. 8º Ocupación de Suelo.-

Se entenderá por ocupación de suelo la superficie determinada por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando :

- a) El 100 % de la Proyección de los aleros, balcones y cubiertas en voladizo.
- b) El 100 % de las terrazas y pavimentos exteriores.
- c) El 100 % de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por un lado o por dos lados contiguos sin otros apoyos en el resto de su perímetro.
- d) El 50 % de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no contiguos o por tres lados sin otros apoyos en el resto de su perímetro.

ART. 9º Sistema de Agrupamiento.-

Se entenderá por construcción pareada, aquella que cumple con las siguientes características:

- a) La edificación deberá ser simultánea, en dos sitios contiguos, compartiendo un muro medianero levantado en el eje del deslinde común.
- b) La altura y la longitud del medianero común, será libremente definido en el respectivo proyecto, sin perjuicio de cumplir con el porcentaje máximo de ocupación de suelo y las rasantes que corresponda aplicar en el sector.

ART. 10º Rasantes y Distanciamientos.-

En lo que respecta a la aplicación de la rasante y distanciamientos, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ART. 11º Adosamientos.-

En materia de adosamientos, se estará a las normas que contempla la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En el caso que en un mismo medianero se consulte una situación de Adosamientos existiendo ya una de pareo y/o continuidad, para el cálculo del porcentaje máximo del 30 % de adosamientos se descontará del deslinde común, el tramo correspondiente ocupado por la edificación pareada o continua.

ART. 12º Cierros Exteriores.-

Se consultan de una altura máxima de 2 m. Los sitios esquina deberán formar ochavos, atendiendo para ello a las normas técnicas previstas por los artículos 452º y siguientes de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ART. 13º Estacionamientos.-

En materia de estacionamientos deberá observarse las normas que establece el artículo 480º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ART. 14º Equipamientos.-

Sin perjuicio de atender a las normas contenidas en la presente Ordenanza, en la ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, los proyectos y las Construcciones destinadas a equipamiento educacional, Salud, Turismo, Recreacional, Deportivo, Seguridad, Justicia, Culto e Industrial, deberán observar, además, las disposiciones técnicas de los organismos o instituciones competentes, cuando corresponda.

ART. 15º Proyectos de Urbanización.-

La aprobación, ejecución y recepción de los proyectos de Agua potable, Alcantarillado, Luz Eléctrica, Gas, Pavimentación, se regirán por las disposiciones vigentes de los Servicios técnicos que corresponda.

ART. 16º Industrias, Bodegas, Talleres Artesanales Peligrosos y/o Contaminantes.-

No se permitirá la instalación de industrias, bodegas y talleres artesanales peligrosos y/o contaminantes dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal.

ART. 17º Límite de Zonas.-

Cuando el límite entre zonas se establece en el eje de una vía, los predios que enfrentan a dicha vía pueden optativamente elegir las condiciones de la zona que enfrentan. Esto rige entre las zonas H1 y H2.

CAPITULO IV

ZONIFICACION USOS DE SUELO Y CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL Y EDIFICACION

ART. 18º El área territorial del plan regulador está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en el plano.

ZONA H - 1

ZONA H - 2

ZONA Z - R

ZONA E - C

Las zonas que se establecen, tendrán los usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y edificación que a continuación se indican:

ZONA H - 1

Usos Permitidos: Viviendas, Comercio, Oficinas, Equipamiento, Talleres Artesanales Inofensivos, Industrias y/o Bodegas inofensivas, Vialidad y Areas Verdes.

Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación:

- 1.- Superficie Predial Mínima; será de 160 m².
- 2.- Frente Predial Mínimo: será de 10 m.
- 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 80 %
- 4.- Sistemas de Agrupamientos: Aislado, pareado, continuo; - los talleres artesanales, Industrias, y Bodegas inofensivas sólo se permitirán con edificación aislada.
- 5.- Altura máxima de Edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura máxima estará determinada por la aplicación de la norma de superficies de rasantes establecida en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

La altura máxima de continuidad será de 7 m., sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada.

- 6.- Estacionamientos: Sin perjuicio de dar cumplimiento a los estándares de estacionamientos previstos en el artículo 4802 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, tratándose de Construcciones destinadas a uso industrial y/o equipamientos deberán consultar, dentro de sus predios, los espacios necesarios para efectuar las labores propias de los usos antes mencionados, como así mismo, los estacionamientos que deban ocupar los usuarios. Para tal objeto estos estándares serán determinados, en cada caso, por el Director de Obras Municipales previo informe favorable de la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo V Región Valparaíso.
- 7.- Antejardín Mínimo: Será de 3 m. Los predios con frente a calle Jahuel tendrán un antejardín mínimo 3 m. al lado poniente y 6 m. al lado Oriente.

ZONA H - 2

Usos Permitidos: Viviendas, Comercio, Oficinas, Equipamientos, Talleres Artesanales inofensivos, Industrias y/o Bodegas inofensivas, Vialidad y Areas Verdes.

Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación

- 1.- Superficie Predial Mínima : Será de 300 m².
- 2.- Frente Predial Mínimo: Será de 10 m.
- 3.- Porcentaje Máximo de Ocupación de suelo: 50 %
- 4.- Sistemas de Agrupamientos: Aislado, pareado, continuo.
Los talleres, industrias y bodegas sólo se permitirán -
aislados.
- 5.- Altura Máxima de Edificación: Para la edificación aislada y pareada la altura máxima estará determinada por la aplicación de la norma de superficie de rasantes establecida en el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

La altura máxima de continuidad será de 7 m., sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada.
- 6.- Estacionamientos: Rige la misma norma que para la Zona - H - 1.
- 7.- Antejardín Mínimo: Será de 3 m. para los sitios con frente a vías existentes y optativo para los nuevos loteos.

ZONA Z - R

Zona de restricción por protección de cursos naturales de aguas, definida por el área comprendida entre la paralela trazada a 30 m. al sur del eje del estero San Francisco y el límite urbano.

Usos Permitidos: Areas Verdes.

ZONA E - C

Equipamiento Cementerio; Esta zona se rige por las disposiciones vigentes sobre cementerio, sin perjuicio de observar las disposiciones sobre rasantes a que se refiere el artículo No 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización para la edificación emplazada en su perímetro.

Usos Permitidos: Equipamiento Cementerio.

CAPITULO VVIALIDAD

ART. 19° La red vial del Plan Regulador de Santa María está conformada por las avenidas, calles y pasajes actualmente existentes, de acuerdo a lo graficado en el Plano.

ART. 20° Los perfiles geométricos de las vías, el ancho de sus calzadas el diseño de sus perfiles o cruces, etc., serán definidos en los respectivos proyectos y estudios de Vialidad, cuando corresponda.

La apertura de nuevas calles o pasajes que sea necesario habilitar, como aquellas que se originen en una subdivisión o loteo, deberán cumplir con las disposiciones que sobre la materia establece, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ART. 21° El ancho de la vía o el ancho entre líneas oficiales de las calles y pasajes no estructurantes de la ciudad será el que actualmente tiene.

ART. 22° Las vías estructurantes de la Comuna de Santa María son las que a continuación se indican:

NOMBRE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFI- CIALES	OBSERVACIONES
Irarrázaval	Entre límite urbano Sur y Latorre.	Existente	20 m	-----

NOMBRE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES.	OBSERVACIONES
Jahuel	Entre Latorre y Límite Urbano Norte.	Existente	14 m.	Antejardín: 6 m. costado Oriente. 3 m. costado Poniente.
Latorre	Entre Ignacio Carrera Pinto e Irarrázaval.	Existente	16 m.	-----
Latorre	Entre Irarrázaval y Rodríguez.	Existente	14,60 m.	-----
Latorre	Entre Rodríguez y camino a San Fernando.	Existente	13,20 m.	-----

Anótese, tómese razón y publíquese.

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

MIGUEL A. PODUJE SAPIAIN
Ministro de Vivienda y Urbanismo
Subrogante

Lo que transcribo a US. para su conocimiento
Dios guarde a US.

CONTRALORIA
DIARIO OFICIAL
I. MUNICIPALIDAD DE SANTA MARIA
SECRETARIA MINISTERIAL DE AGRICULTURA V REGION
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO V REGION
DIVISION DESARROLLO URBANO
SECCION DECRETOS
OFICINA DE PARTES

MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO
SUB-SECRETARIA
TOMADO RAZON
POR CONTRALORIA
FECHA..... 9 ABR 1984
FIRMA.....

Elabara
ENRIQUE LABARCA RICCI
ABOGADO
SUB SECRETARIO SUBROGANTE
DE VIVIENDA y URBANISMO