

Andreu Arquitectos

CIUDAD EMPRESARIAL

ORDENANZA ESPECIAL MODIFICADA
(modifica ordenanza de Febrero de 1995)

SANTIAGO, DICIEMBRE DE 2002

INDICE

CAPITULO I GENERALIDADES

CAPITULO II LIMITE DE PROPIEDAD

CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

- 1.- Definiciones
- 2.- Normas generales sobre urbanización
- 3.- Normas generales sobre edificación
- 4.- Normas generales sobre estacionamientos
- 5.- Normas generales de uso de suelo y zonificación

CAPITULO IV NORMAS ESPECIALES

CAPITULO V FUSION DE TERRENOS

CAPITULO VI VIALIDAD

PLANO DE USOS DE SUELO

CUADRO DE NORMATIVAS

CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1

El área reglamentada por la presente ordenanza , tiene una superficie de 75 há. aprox . y esta delineada en el plano PL – RS – 01A por la línea poligonal 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-1-.

1.1.-El terreno esta emplazado en el sector geográfico Rinconada de El Salto Nor – Oriente , Subsector geográfico 41 J ,tramo F , según Plan Regulador Metropolitano del 04 de Noviembre de 1994 ,y en la zona ZC4 –1 y ZC4 – 2 del Plan Regulador de Huechuraba , en etapa de aprobación .

ARTICULO 2 NORMAS GENERALES

2.1.-La presente Ordenanza Especial de Ciudad Empresarial , primará por sobre otra ordenanza , reglamento o Plan Regulador. En caso de existir cualquier discrepancia , será el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial quien lo definirá .

2.2.-La presente ordenanza establece las normas referentes a la zonificación , líneas oficiales , usos de suelo ,condiciones de subdivisión , edificación , urbanización , y vialidad que deberán observarse dentro del área reglamentada de la presente ordenanza.

2.3.-En todo lo no reglamentado por la presente Ordenanza, regirá lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones ,en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones , el Plan Regulador Metropolitano de Santiago ,el Plan Regulador de Huechuraba,y finalmente lo que indique el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial .

2.4.-De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones , le corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Huechuraba la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana , la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas , asimismo , le corresponderá al Consejo de Administración de Ciudad Empresarial la revisión y visto bueno , previo al ingreso municipal de cualquier tipo de proyecto.

2.5.-Toda infracción a las normas de esta Ordenanza , serán sancionadas de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 20 al 26 ,de la Ley General de Urbanismo y Construcciones , y por el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial.

CAPITULO II LIMITE DE PROPIEDAD

ARTICULO 3

El limite urbano de Ciudad Empresarial , esta conformado por las Parcelas A2 + 1 A + 1B, Sector Rinconada de El salto , definido según Ord. N° 546 del Departamento de Desarrollo Urbano y las Resoluciones de Asesoría Urbana de la DOM. de Huechuraba N°10 / 94 y N°61 /97

CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

1.- DEFINICIONES

ARTICULO 4

Los siguientes términos , tienen en esta Ordenanza Especial , el significado que se expresa :

4.1.- Altura de edificación : la distancia vertical , expresada en metros ,entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo .

4.2.- Antejardín : área entre la línea oficial y la línea de edificación ,regulada en el instrumento de planificación territorial.

4.3.- Coeficiente de constructibilidad : número que multiplicado por la superficie total del predio ,descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública ,fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

4.4.- Coeficiente de ocupación del suelo : número que multiplicado por la superficie total del predio ,descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública ,fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.

4.5.- Distanciamiento : distancia horizontal mínima entre un deslinde y el punto más cercano de una edificación.

4.6.- Línea de edificación : la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

4.7.-Línea oficial : la indicada en el instrumento de planificación territorial ,como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público .

4.8.- Rasante : recta inclinada con respecto al plano horizontal ,que se levanta en todos y cada uno de los puntos que forman los deslindes y el eje de la calle que enfrenta el predio

4.9.- Suelo natural : estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él.

4.10.-Superficie Útil : suma de la superficie edificada de las unidades que conforman un edificio ,calculada hasta el eje de los muros o líneas divisorias entre ellas y la superficie común .

4.11.-Proyecto de construcción simultanea : se entiende al conjunto de 2 o más edificios , construidos simultáneamente que incorporaran el libre acceso y circulación peatonal , mediante la ejecución de plazas, lagunas o parques en las áreas que se generen entre éstos , que serán entregadas a los usuarios de Ciudad Empresarial y a los usuarios de los edificios del conjunto.

Cuando un proyecto considere un desarrollo por etapas, se deberá garantizar la construcción de éstas.

4.12.-Incorporación de nuevo edificio a proyecto de construcción simultanea : se considerará que un nuevo edificio pasa a formar parte integrante del proyecto de construcción simultanea, cuando este, se vincula mediante plazas, circulaciones, (espacio público), arquitectura y servidumbre de paso reciproca con el proyecto de construcción simultanea anteriormente edificado. Su aprobación y visto bueno será otorgado por el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial, el cual deberá velar por la coherencia arquitectónica y cualitativa del espacio publico del nuevo edificio con respecto a los ya existentes.

4.13.-Showroom comerciales : se definen como unidades en primer piso o piso zócalo, que tienen acceso desde el exterior y que se emplazarán en los proyectos de construcción simultanea, o en los que defina el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial

2- NORMAS GENERALES SOBRE URBANIZACION

ARTICULO 5

La aprobación de proyectos de urbanización, como la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable ,pavimentación, luz eléctrica y comunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones ,las normas técnicas oficiales del Instituto Nacional de Normalización, de los servicios respectivos, y lo indicado en la presente Ordenanza.

ARTICULO 6 ANTEJARDINES

Según lo indicado para cada zona, establecido en el capítulo IV de la presente Ordenanza, los antejardines serán obligatorios y su profundidad mínima será la establecida en dicho artículo.

3.- NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION

ARTICULO 7 CIERROS EXTERIORES

En los frentes de los lotes no se permitirá ningún tipo de cierros. Para los límites de fondos y los límites laterales de los lotes, podrán llevar cierro transparente desde el fondo hasta la línea de edificación ,con una altura máxima de 1.5 mts.

En los sitios que limiten con zonas o propiedades externas a Ciudad Empresarial, no estará permitido abrir o conectar calles o pasajes vehiculares , ni unir ni fusionar los terrenos, solo se permitirá uniones peatonales de 2.5 mts.de ancho máximo .

ARTICULO 8 ALTURA MAXIMA

Se entenderá por piso la altura entre el suelo y el punto más alto de la losa de cielo del mismo recinto. y se definirá la altura de acuerdo al Art., 2.1.23.- de la OGUC .

Eventualmente se permitirán dobles alturas, con altillos , siempre y cuando las superficies de los altillos , estén consideradas dentro del coeficiente de constructibilidad indicado en las normas especiales para cada zona , previa revisión y visto bueno del Consejo de Administración de Ciudad Empresarial .

ARTICULO 9 SEÑALETICA

Se permitirán elementos como letreros y muros en los antejardines o en sectores de accesos , para colocar información referente a Ciudad Empresarial o información identificatoria de las empresas. Esta señalética no podrá sobrepasar una altura máxima de 1.50 mts. y un largo máximo de 4.0 mts., medidos desde el nivel de solera , y sólo se permitirá en el interior de los antejardines.

Además de lo indicado, se permitirá, sólo bajo la aprobación del Consejo de Administración de Ciudad Empresarial ,la colocación de señalética identificatoria en parte de la fachada, solo en Z 2 ,y para equipamiento comercial y de turismo. Se incluyen los letreros de venta y de información referente a obras en construcción para todas las zonas.

ARTICULO 10 QUINTA FACHADA (CUBIERTA)

El tratamiento de las superficies de cubierta de los edificios deberá incluir los recintos para los equipos y sistemas que deban ubicarse en ella, los cuales deberán quedar cubiertos . Las antenas y otros elementos, como helipuertos se regirán por lo indicado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, además de lo que resuelva el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial .

ARTICULO 11 AREAS DE USO PUBLICO

En las áreas de uso público, como áreas verdes que se grafican en el Plano de Usos de Suelo, Zonificación y vialidad y en las que se formen en el futuro dentro del área reglamentada por la presente Ordenanza, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, sólo aquellas que sean necesariamente complementarias a su uso específico, tales como: casetas de seguridad y control de accesos, fuentes de agua, obras de arte, esculturas, mobiliario urbano , y otros similares de uso público. Las condiciones de edificación para estas construcciones serán aprobadas en los proyectos específicos por el Director de Obras Municipales y por el Consejo de Administración de Ciudad Empresarial .

La mantención del área verde pública corresponderá al propietario del sitio que la enfrenta.

ARTICULO 12 AREAS PRIVADAS DE USO PUBLICO

En las áreas privadas de uso publico que se generen en los proyectos de construcción simultanea, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, solo aquellas que sean complementarias a su uso específico, como: plazas, lagunas, piletas, esculturas, mobiliario urbano y otros similares de uso publico, los que deberán contar con el visto bueno del Consejo de Administración de Ciudad Empresarial.

ARTICULO 13 VOLADIZOS

Sobre los terrenos de antejardín y sobre los terrenos de distanciamiento mínimo, no podrán sobresalir ningún tipo de volados del plano de fachada. En el caso de edificios acogidos a proyectos de construcción simultanea, se permitirán volados sobre el antejardín, siempre que el plano de fachada mantenga una distancia mínima de 7 mts. de la línea oficial , un ancho máximo equivalente al 25% del frente del lote en que se emplaza el edificio y sobresalir desde el segundo piso hacia arriba

ARTICULO 14 SEGURIDAD

Deberán respetarse todas las normas referentes a las condiciones de seguridad contra incendios indicadas en el capítulo III de la OGU

4.-NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 15

Los estacionamientos Públicos y Privados se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones , de acuerdo a las normas establecidas por el Plan Intercomunal de Santiago, el Plan Regulador de Huechuraba , y deberán cumplir además con las siguientes condiciones mínimas :

15.1.- Oficinas y Equipamiento	1 por cada 30 m2 de superficie útil
Vivienda	1 por cada 60 m2 de superficie útil
Culto	No se exige
Hotel	1 cada 4 camas

15.2.-Los estacionamientos que deban habilitarse en superficie no podrán ocupar mas de un 65 % de la superficie libre del terreno , y el 50% de esta superficie deberá ser permeable .

15.3.-En los antejardines sólo se podrá ocupar un 30 % de la superficie para estacionamientos, y no podrán ocupar más de un 50% del frente de la propiedad .

15.4.-Los accesos a los estacionamientos no podrán modificar el área verde pública , ni eliminar árboles existentes, ni características peatonales de la vereda, ni interrumpir la continuidad .El ancho mínimo de los accesos y salidas de vehículos será de 4 mts.

ARTICULO 16 SUBTERRANEOS

En la zona de antejardines no se permitirá la construcción de subterráneos. En el caso que un edificio no utilice el 30% de la superficie del antejardín para estacionamientos (Art.15.3), se permitirá construir en el subterráneo del antejardín un espacio dedicado a estacionamientos a espacios de acceso a éstos. En este caso será obligación que ésta superficie sea destinada al uso público mediante la construcción de plazas, jardines o piletas.

Cuando no se considere un proyecto de construcción simultanea, se deberá dejar una zona sin excavar de 6 mts. mínimo en el fondo del sitio y en uno de sus costados, y de 1 mt. mínimo en el tercer deslinde.

En el caso de un proyecto de construcción simultanea podrá existir conexión entre los estacionamientos subterráneos de los distintos lotes hasta en un 60% del deslinde común, permitiendo la conexión peatonal y de áreas verdes, eliminando la restricción de distanciamiento subterráneo para ese deslinde. El segundo nivel de subterráneo y los siguientes, podrán conectarse en un 100%.

Los estacionamientos subterráneos no se considerarán como superficie útil construida para los efectos del porcentaje de constructibilidad.

5.-NORMAS GENERALES DE USO DE SUELO Y ZONIFICACION

Previo al ingreso de un proyecto a la DOM municipal , se deberá contar con el visto bueno del Consejo de Administración de Ciudad Empresarial .

ARTICULO 17

La presente Ordenanza Especial consulta las zonas que a continuación se indican, expresadas en el Plano de usos de suelo, zonificación y vialidad.

Ciudad Empresarial

- Z1 - Zona Oficinas .
- Z2 - Zona Oficinas , Vivienda, Equipamiento , Comercio y Turismo .
- Z3 - Zona Oficinas y/ o Viviendas.
- Z4 - Areas Verdes .
- Z5 - Vialidad .
- ZE1 - Cementerio

Z 1 - OFICINAS

Usos permitidos : Comprende las siguientes actividades :

Servicios

Oficinas en general : públicas o privadas, profesionales , administrativas, financieras y de seguros .
Edificios de estacionamientos en superficie , subterráneos , públicos o privados.
En el caso que el edificio forme parte de un proyecto de construcción simultanea se permitirán showroom comerciales, cuyos usos permitidos serán : Comercio mayorista de bienes no perecibles y exposición de

productos.

Para el uso de cafetería, así como servicentro, deberá contar con el visto bueno del Consejo de Ciudad Empresarial, y contar además con un estudio de capacidad vial y de tráfico en el caso del servicentro.

Seguridad : De seguridad pública, Retén de Carabineros y Cuartel de Bomberos .

Culto y Cultura : Capilla, Museo , Galería de Arte y Biblioteca. En el caso que un edificio forme parte de un proyecto de construcción simultanea se permitirán en los pisos zócalos o subterráneos: centro cultural, auditorio o salas de conferencias.

Educación : Centros de Investigación Científica o Tecnológica.

Usos prohibidos : Todos los no indicados como permitidos se prohíben. Expresamente se prohíbe el Comercio Minorista.

Z 2 – OFICINAS- VIVIENDAS- EQUIPAMIENTO- COMERCIO Y TURISMO

Usos permitidos Los indicados para Z 1 además de los siguientes.

Vivienda Solo se permite como parte de un edificio de equipamiento.

Comercio Minorista Establecimientos destinados a compraventa de mercadería como Centros y Locales Comerciales, Restaurantes y Bares.

Culto y Cultura : Centro cultural, Sala de Conciertos y Espectáculos, Centro de Eventos y Convenciones, Difusión y Exposición, Cines, Teatros y Auditorios.

Deporte : Recintos destinados al Deporte, Centro Deportivo, Gimnasio, Piscina, Cancha de Golf

Esparcimiento : Centro de Entretenciones, Casino , Turismo, Hotel , Club Social, Juegos Electrónicos o Mecánicos.

Servicios : Instituciones Financieras, Administrativas , como Bancos Notarias, Correos , de Seguros, Centro Médico o Dental, Servicios Artesanales de objetos diversos y reparaciones.

Usos prohibidos : Todos los no indicados como permitidos se prohíben

Z 3 - OFICINAS y/o VIVIENDAS

Usos permitidos Los indicados para Z1 además de vivienda.

Usos prohibidos : Todos los no indicados como permitidos se prohíben

CAPITULO IV NORMAS ESPECIALES

ARTICULO 18

De las condiciones de subdivisión de los lotes y las normas de edificación que son aplicables para cada una de las zonas indicadas en el artículo 17.

Z 1 - OFICINAS

Superficie predial mínima	1.000 m ²
Frente predial mínimo	25 mts.
Ocupación de suelo	30 %
Coefficiente de Constructibilidad	1.2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Adosamientos	No se permite
Distancia a medianeros	6 mts. mínimo
Rasantes	OGUC
Altura de edificación	4 Pisos máximo
Fusión de Lotes	30 % más 2 pisos
Antejardines mínimos	Lotes hasta 1500 m ² - 7 mts. Lotes de 1501 a 5000 m ² - 10 mts. Lotes de 5001 m ² .mínimo - 15 mts.
Estacionamientos	1 cada 30 m ² útiles
Cierros	No se permiten (Art. 7)

Z 2 - OFICINAS-VIVIENDAS-EQUIPAMIENTO-COMERCIO Y TURISMO

Superficie predial mínima	3.000 m ²
Frente predial mínimo	50 mts.
Ocupación de suelo	30 %
Coefficiente de Constructibilidad	2.4
Sistema de agrupamiento	Aislado
Adosamientos	No se permite
a medianeros	10 mts. mínimo
Rasantes	OGUC
Altura de edificación	Libre
Fusión de Lotes	30 %
Antejardines	20 mts.
Estacionamientos	1 Cada /30 m ² útiles
Cierros	No se permiten (Art.7)

Z 3 -OFICINAS y / o VIVIENDA

Superficie predial mínima	2000 mt ²
---------------------------	----------------------

Frente predial mínimo	20 mts.
Ocupación de suelo	30 %
Coeficiente máximo de constructibilidad	1.8 para viviendas 1.2 para oficinas
Sistema de agrupamiento	Aislado
Adosamientos	No se permite
Distancia a medianeros	6 mts.
Rasantes	OGUC
Altura de edificación	6 pisos Para predios superiores a 4001 mt2, podrá aumentar la altura a 11 pisos y el Coeficiente de constructibilidad a 2, solo Para el caso de viviendas
Fusión de lotes	30% mas 2 mts.de distanciamiento
Antejardines	Lotes de 2000 a 3000 m2 - 7 mts. Lotes de 3001 a 4000 m2 -10 mts. Lotes de 4001 y mas -15 mts.
Estacionamientos	1 cada 30 m2 útiles para oficinas 1 cada 60 m2 útiles para viviendas.
Cierros	No se permiten (art.7)

Z 4 - Áreas Verdes

según Art. 11

Z 5 - Vialidad

según plano de usos de suelo,
zonificación, vialidad y Cap.VI

Z E1 - Cementerio

según regulador Huechuraba

CAPITULO V FUSION DE TERRENOS

Cuando dos o más lotes se fusionen en uno solo, podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30 %, además tendrá el beneficio de aumentar la cantidad de pisos de altura hasta un máximo de seis (6) para la zona Z1 , los que deben quedar inscritos dentro de las rasantes, y debiendo aumentar el distanciamiento a los medianeros en 2 mts.

CAPITULO VI VIALIDAD

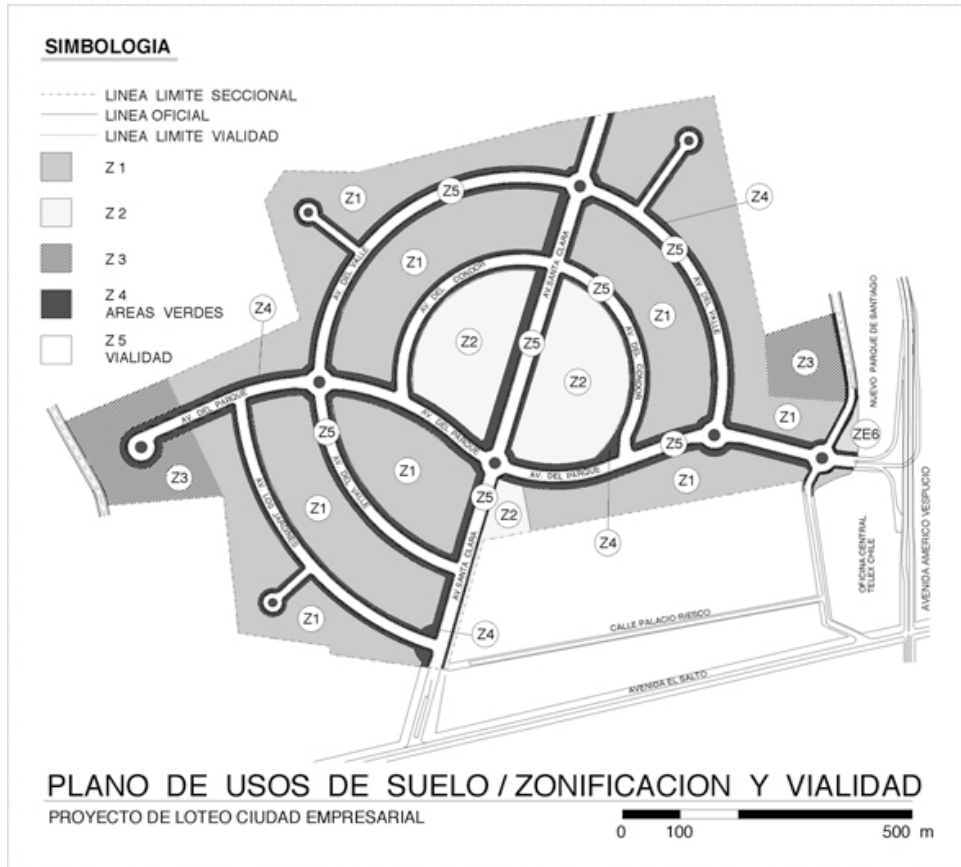
ARTICULO 19

La vialidad estructurante de Ciudad Empresarial , esta constituida por la Av. Santa Clara, incluida en el Plan Intercomunal de Santiago y las proyectadas y señaladas en el plano PL - RS - 01 y sus anchos definidos en esta Ordenanza.

Avenida Santa Clara centro	50	5 y 15	de áreas verdes
Avenida Santa Clara oriente	40	5 y 5	de áreas verdes
Avenida Santa Clara poniente	40	10 y 0	de áreas verdes
Av. 1 - Av. del Parque	45	10 y 10	de áreas verdes
Av. 2 -Av. del Valle	40	7.5 y 7.5	de áreas verdes
Av. 3 -Av. del Cóndor	35	5 y 5	de áreas verdes
Av. 4 -Av. los Jardines	35	5 y 5	de áreas verdes

ARTICULO 20

Los perfiles geométricos de la vialidad, el ancho de sus calzadas, el diseño de los empalmes, nudos, rotondas, acceso Av. Américo Vespucio y las correspondientes obras de arte, están definidas en el proyecto de loteo.



NORMAS	ZONAS					
ORDENANZA ESPECIAL	Z1	Z2	Z3	Z3	Z4	Z5
CIUDAD EMPRESARIAL						
Febrero 2002			Oficinas	Viviendas		

USO DE SUELO PERMITIDO	ART. 17	ART. 17	ART. 17	Art.17		
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	1000 m2	3000 m2	2000 m2	2000 m2		
FRENTE PREDIAL MINIMO	25 mts	50 mts	20 mts	20 mts.		
PORCENT. MAX. OCUPAC. DE SUELO	30%	30%	30%	30%		
COEF. MAX. CONSTRUCTIBILIDAD	1.2	2.4	1.2	1.8		
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	AISLADO	AISLADO	AISLADO	AISLADO		
ADOSAMIENTO	No se permite	No se permite	No se permite	No se permite		
DISTANCIA A MEDIANERO	6 mt. mín.	10 mt. mín.	6 mt. mín.	6 mts.mín.		

Ordenanza Especial Ciudad Empresarial

RASANTE	Según OGU y C	Según OGU y C	Según OGU y C	Según OGU y C		
ALTURA EDIFICACION	4 pisos Max.	Libre	6 pisos	11 pisos (*)		
ANTEJARDÍN						
Sitios hasta 1500 m2	7 mts. mín	20 mts. mín.	(1) 7 mts. mín.	(1) 7 mts.mín.		
Sitios desde 1501 hasta 5000 m2	10 mts. mín.	20 mts. mín.	(2) 10 mts. mín.	(2) 10 mts. mín		
Sitios desde 5001 m2	15 mts. mín.	20 mts. mín.	(3) 15 mts. mín.	(3) 15 mts. mín.		
ESTACIONAMIENTOS	1/30 m2 útiles	1/30 m2 útiles	1/30 m2 útiles	1/60 m2 útiles		
CIERROS	Art. 7	Art. 7	Art. 7	Art 7		
FUSIÓN DE TERRENOS	30 % + 2 pisos	30%	30% + 2 pisos	30%		
AREAS VERDES					Art 11	
VIALIDAD						Art18

CAPITULO V. FUSIÓN DE TERRENOS

Cuando dos o más lotes se fusionen en uno solo, podrá aumentar el coeficiente de constructibilidad en un 30 %. Además tendrá beneficio de aumentar la cantidad de pisos de altura hasta un máx. de seis (6) para la zona Z 1, los que deben quedar inscritos dentro de las rasantes, debiendo aumentar el distanciamiento a los medianeros en 2 mts. para la zona Z 1.

(*) Para predios superiores a 4000 m2, se podrá aumentar la altura a 11 pisos y el coef. construct. 2,0.

(1) 2.000 a 3.000 m2 / (2) 3.001 a 4000 m2 / (3) 4.001 m2 y más.