

# ESTUDIO DE CABIDA TERRENO

El presente estudio de consultoría tiene como objetivo determinar la **Vocación de uso** de los terrenos involucrados y las **capacidades constructivas en términos de superficie**.

Para la elaboración del presente Informe se consultaron los siguientes archivos y documentaciones:

- A.- Plano Regulador de la Comuna de Santiago.
- B.- Ordenanza Local Comuna de Santiago
- C.- Plancheta catastral de Servicio de Impuestos Internos.
- D.- Consulta de Avalúos y Certificados de Servicio de Impuestos Internos.
- E.- Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Los terrenos se tuvieron que estudiar en forma separada pues no hay una fusión hecha (según lo indica la DOM de Santiago).

Cada terreno posee un rol único, por lo que el estudio fue realizado por cada uno de los lotes en forma independiente, lo cual disminuye la capacidad de altura y superficie de los volúmenes en estudio.

Si se fusionaran los terrenos en un único lote (fusión de lotes), se disminuiría la capacidad volumétrica. Esto es porque se deberá aplicar la normativa : **ZONA E – Sector Especial E4 – Predio colindante a Inmueble de Conservación Histórica**.

Esta normativa indica que la altura máxima posible es la altura del inmueble de conservación histórica, más 6 metros. El inmueble de conservación histórica existente en el área tiene una altura aproximada de 7 metros aprox. Por lo que la altura máxima posible sería de 7 mts + 6 mtrs. = 13 mts.

**A1.- DIRECCION DEL PREDIO**

**Dirección** : San Pablo N° 1653, Santiago Centro.

**Rol Avalúo : 262 – 4**

**Superficie** : 800,00 m" (aproximadamente)



NOTAS:

Terrenos en estudio  
(superficie aproximada : 800 m2)

## Inmueble de Conservación Histórica

## IMÁGENES DE TERRENO



Imagen  
vista  
por  
San  
Pabl  
o



Imagen vista por  
Manuel  
Rodríguez

## A2.- DIRECCION DEL PREDIO

**Dirección** : Av. Manuel Rodríguez Norte, Santiago Centro.

**Rol Avalúo** : 262 – 34

**Superficie** : 300,00 m" (aproximadamente)

## PLANO DE UBICACIÓN DEL LOTE



## NOTAS:



Terrenos en estudio

(superficie aproximada : 800 m2)

Inmueble de Conservación Histórica

## IMÁGENES DE TERRENO



Vista por  
General  
Mackenna

Vista por Av.  
Manuel Rodríguez  
Norte



## **ZONA E – Sector Especial E4 - Av. Pdte. Balmaceda – Mapocho – Av. Manuel Rodríguez Norte – Santo Domingo – Riquelme**

Este predio se emplaza en la Zona E y en el Sector Especial E4, del Plan Regulador Comunal de Santiago y rigen para él normas establecidas en los Artículos 24, 25 y 30 de la Ordenanza Local.

### **Artículo 24**

En el caso que se admita a otros usos distintos de vivienda y/o establecimientos de educación superior ocupar un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 1.0, las edificaciones que se proyecten podrán superar los porcentajes máximos de profundidad del cuerpo edificado paralelo a la calle establecidos para la respectiva zona o sector, siempre y cuando no se sobrepase el correspondiente coeficiente máximo de constructibilidad y sea compatible con otras normas contenidas en la presente Ordenanza o en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **Artículo 25**

En los casos de sistema de agrupamiento continuo, el volumen resultante deberá tener una profundidad máxima de 18m y de 5m como mínimo.

Se podrán consultar volúmenes posteriores al continuo, los que podrán adosarse a este, hasta en un máximo de 2/3 de la longitud de su fachada interior.

Los volúmenes posteriores podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando se trate de volúmenes adosados a una edificación existente de mayor altura, ubicada en el predio vecino, a partir del deslinde común.

Lo anterior siempre y cuando no se supere los coeficientes máximos de ocupación de suelo y de constructibilidad.

## **Artículo 30 de la Ordenanza Local**

### **USOS DE SUELO**

#### **USOS PERMITIDOS:**

##### **Residencial: Vivienda**

Edificaciones y locales destinados al hospedaje.

##### **Equipamiento: Científico**

Comercio, con las excepciones indicadas en a.2.1

Culto y Cultura

Deporte, con las excepciones indicadas en a.2.2

Educación

Esparcimiento, con las excepciones indicadas en a.2.2

Salud, con las excepciones indicadas en a.2.2

Seguridad, con las excepciones indicadas en a.2.2  
Servicios  
Social

**Actividades Productivas:**

Taller artesanal de acuerdo a la definición establecida en el Artículo 9 y al listado de giros con códigos CIU N° 5

**Infraestructura:**

Infraestructura de Transporte: Con las excepciones indicadas en a.2.3)  
Infraestructura Sanitaria: Con las excepciones indicadas en a.2.3)

**USOS PROHIBIDOS:**

**Equipamiento:**

Comercio: bares, discotecas, salón de baile y/o similares.  
Esparcimiento: Zoológicos, circos, parques de entretenimientos, zonas de picnic, casino de juegos y salón de pool y/o billar.  
Salud: Cementerios.  
Seguridad: Bases militares, cuarteles y/o cárceles.

**Actividades Productivas:**

Se exceptúa de lo anterior solamente los Talleres que cumplan con las condiciones establecidas en el Artículo 9 de la presente Ordenanza y siempre y cuando correspondan al listado de giros con código CIU N° 7.

**Infraestructura:**

Infraestructura Transporte: Terminales rodoviarios, plantas de revisión técnica y/o depósitos de buses.  
Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

**NORMAS URBANISTICAS**

**Superficie subdivisión predial mínima:** 2.000 m<sup>2</sup>.

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**

0.7 para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior.  
1.0 para otros usos.

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 4.23

**Sistema de agrupamiento:**

Aislado, Pareado o Continuo.

Si se opta por sistema de agrupamiento continuo, el volumen de continuidad deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

#### **Alturas y Distanciamientos:**

Si se opta por el sistema de agrupamiento de tipo aislado, la altura máxima será de 35m.

El cuerpo edificado aislado deberá considerar un distanciamiento de 5m respecto de los deslindes laterales y de 10m respecto de los deslindes posteriores.

Si se opta por el sistema de agrupamiento de tipo pareado, la altura máxima será de 35m.

El costado no pareado del cuerpo edificado deberá mantener un distanciamiento mínimo de 5m respecto a los deslindes laterales y de 10m respecto a los deslindes posteriores.

En ambos casos, la edificación que se proyecte por sobre la altura máxima, deberá quedar inscrita en rasantes de 70°, las cuales se aplicarán desde el eje de la o las calles que enfrente el predio, y desde los ejes de los deslindes con los respectivos predios vecinos, a una altura de 35m en ambos casos.

La parte de la edificación que exceda la altura máxima, deberá retirarse 5m del plomo de la fachada, en todos sus costados.

Si opta por el sistema de agrupamiento de tipo continuo:

La altura del volumen de continuidad será de 35m la máxima.

La altura de edificación de las alas laterales, centrales o paralelas al volumen de continuidad será 12m la máxima.

Se permite edificación aislada por sobre la continua sólo para el volumen de continuidad, en cuyo caso, la edificación que se proyecte deberá quedar inscrita en rasantes de 70°, las cuales se aplicaran desde el eje de la o las calles que enfrente el predio y desde los ejes de

los deslindes con los respectivos predios vecinos, a una altura de 35m en ambos casos; debiendo considerar un distanciamiento mínimo de 5m entre el cuerpo edificado aislado y los deslindes laterales.

**Porcentaje mínimo de jardines para uso de vivienda:** 40% de la superficie destinada a área libre.

#### **APLICACIÓN DE NORMATIVAS PARA UN USO ESPECÍFICO.**

##### **Coeficiente máximo de ocupación de suelo:**

**0.7** para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior.

De acuerdo a la superficie estimada el coeficiente de ocupación de suelo será como sigue:

**San Pablo N° 1653, Santiago Centro**

$800 \text{ m}^2 \times 0,7 = 560 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**Av. Manuel Rodríguez Norte, Santiago Centro.**

$300 \text{ m}^2 \times 0,7 = 210 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**1.0** para otros usos.

De acuerdo a la superficie estimada el coeficiente de ocupación será como sigue:

**San Pablo N° 1653, Santiago Centro**

$800 \text{ m}^2 \times 1,0 = 800 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**Av. Manuel Rodríguez Norte, Santiago Centro.**

$300 \text{ m}^2 \times 1,0 = 300 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**Coeficiente máximo de constructibilidad: 4.23**

De acuerdo a la superficie el coeficiente de constructibilidad será como sigue:

**San Pablo N° 1653, Santiago Centro**

$800 \text{ m}^2 \times 4.23 = 3.384 \text{ m}^2$  como máximo construido en total, tomando en cuenta todos los niveles sobre terreno natural, incluyendo 1° piso.

**Av. Manuel Rodríguez Norte, Santiago Centro.**

$300 \text{ m}^2 \times 4.23 = 1.269 \text{ m}^2$  como máximo construido en total, tomando en cuenta todos los niveles sobre terreno natural, incluyendo 1° piso.

**ALTURAS:**

Según Punto 8, la cual define alturas mínimas y Máximas.

Volumen aislado, altura máxima 35 mts.

Volumen pareado altura máxima 35 mts

Volumen continuo altura máxima 35 mts

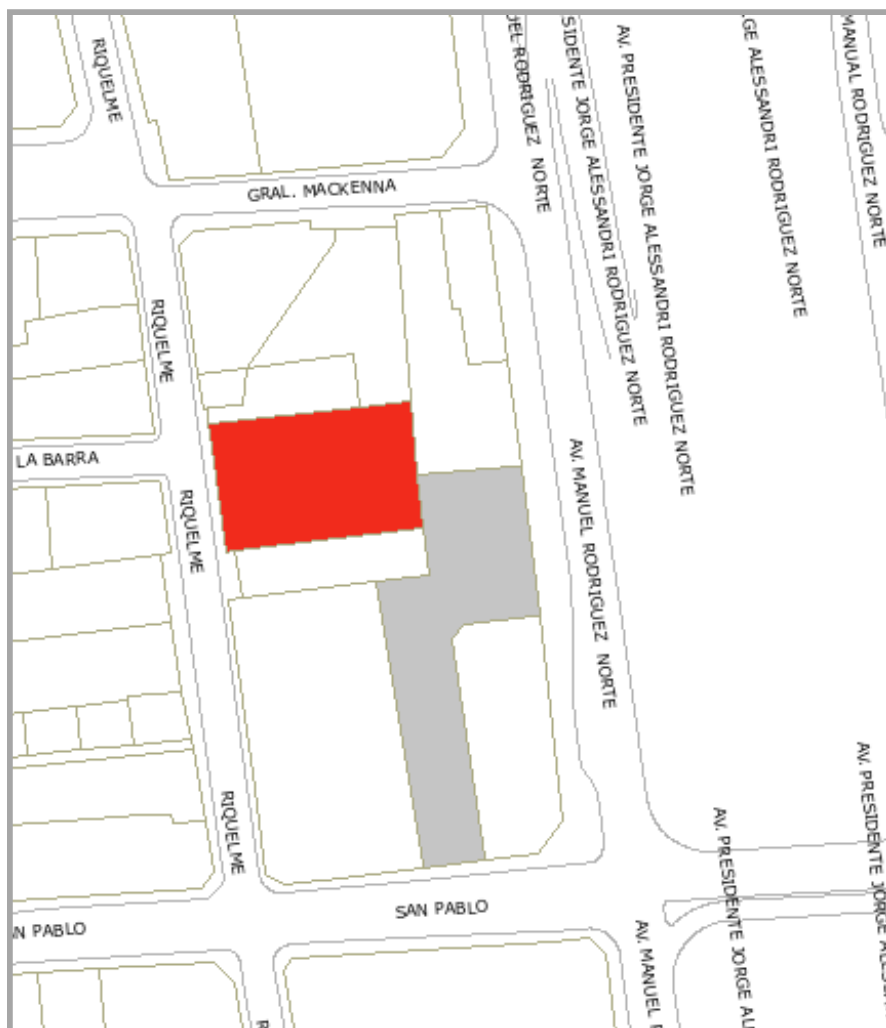
## A2.- DIRECCION DEL PREDIO

**Dirección** : San Pablo N° 1671, Santiago Centro.

**Rol Avalúo** : 262 -5

**Superficie** : 1154,00 m" (aproximadamente)

## PLANO DE UBICACIÓN DEL LOTE



## NOTAS:

Terrenos en estudio  
(Superficie aproximada: 800 m<sup>2</sup>)

Inmueble de Conservación Histórica

## IMÁGENES DE TERRENO



Imagen vista por Manuel Rodríguez Norte



Image  
n  
vista  
por  
San  
Pablo

#### A4.- DIRECCION DEL PREDIO

**Dirección** : General Mackenna N° 1650, Santiago Centro.

**Rol Avalúo** : 262 – 31

**Superficie** : 780,00 m" (aproximadamente)

#### PLANO DE UBICACIÓN DEL LOTE



## NOTAS:

Terrenos en estudio  
(superficie aproximada : 800 m2)

Inmueble de Conservación Histórica

## IMÁGENES DE TERRENO



Vista  
por  
General  
Mackenna



Vista por Av.  
Manuel  
Rodríguez  
Norte

## **ZONA E – Sector Especial E4 – Predio colindante a Inmueble de Conservación Histórica**

Este predio se emplaza en la Zona E y en el Sector Especial E4 - Av. Pdte. Balmaceda – Mapocho

– Av. Manuel Rodríguez Norte – Santo Domingo – Riquelme, del Plan Regulador Comunal de Santiago.

### **Artículo 24**

En el caso que se admita a otros usos distintos de vivienda y/o establecimientos de educación superior ocupar un coeficiente máximo de ocupación de suelo de 1.0, las edificaciones que se proyecten podrán superar los porcentajes máximos de profundidad del cuerpo edificado paralelo a la calle establecidos para la respectiva zona o sector, siempre y cuando no se sobrepase el correspondiente coeficiente máximo de constructibilidad y sea compatible con otras normas contenidas en la presente Ordenanza o en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **Artículo 25**

En los casos de sistema de agrupamiento continuo, el volumen resultante deberá tener una profundidad máxima de 18m y de 5m como mínimo.

Se podrán consultar volúmenes posteriores al continuo, los que podrán adosarse a este, hasta en un máximo de 2/3 de la longitud de su fachada interior.

Los volúmenes posteriores podrán superar la altura máxima establecida, siempre y cuando se trate de volúmenes adosados a una edificación existente de mayor altura, ubicada en el predio vecino, a partir del deslinde común.

Lo anterior siempre y cuando no se superen los coeficientes máximos de ocupación de suelo y de constructibilidad.

## **Normas específicas para predios colindantes a Inmuebles de Conservación Histórica:**

Las nuevas edificaciones en predios colindantes a un Inmueble de Conservación Histórica, deberán mantener la altura de dicho inmueble, en una franja de 6 metros de profundidad.

Esto a fin de generar una envolvente de la misma altura del inmueble que origina esta restricción. En el resto del o de los predios colindantes se permitirá sobrepasar hasta en 6 metros la altura del inmueble que genera esta restricción, siempre y cuando no se sobrepase la altura establecida para la zona o sector. Para el caso de predios

colindantes que al dejar la franja de 6 metros de profundidad ocupe más del 50% de su frente predial,  
Deberá ampliar estas condiciones a la totalidad del predio.

En el caso que la nueva edificación, colinde con más de un inmueble declarado de Conservación Histórica, la exigencia de altura estará determinada por el inmueble de menor altura.

## **Artículo 30 de la Ordenanza Local**

### **USOS DE SUELO USOS PERMITIDOS:**

#### **Residencial:** Vivienda

Edificaciones y locales destinados al hospedaje.

#### **Equipamiento:** Científico

Comercio, con las excepciones indicadas en a.2.1

Culto y Cultura

Deporte, con las excepciones indicadas en a.2.2

Educación

Esparcimiento, con las excepciones indicadas en a.2.2

Salud, con las excepciones indicadas en a.2.2

Seguridad, con las excepciones indicadas en a.2.2

Servicios

Social

#### **Actividades Productivas:**

Taller artesanal de acuerdo a la definición establecida en el Artículo 9 y al listado de giros con códigos CIU N° 5

#### **Infraestructura:**

Infraestructura de Transporte: Con las excepciones indicadas en a.2.3)

Infraestructura Sanitaria: Con las excepciones indicadas en a.2.3)

### **USOS PROHIBIDOS:**

#### **Equipamiento:**

Comercio: bares, discotecas, salón de baile y/o similares.

Esparcimiento: Zoológicos, circos, parques de entretenimientos, zonas de picnic, casino de juegos y salón de pool y/o billar.

Salud: Cementerios.

Seguridad: Bases militares, cuarteles y/o cárceles.

**Actividades Productivas:**

Se exceptúa de lo anterior solamente los Talleres que cumplan con las condiciones establecidas en el Artículo 9 de la presente Ordenanza y siempre y cuando correspondan al listado de giros con código CIU N° 7.

**Infraestructura:**

Infraestructura Transporte: Terminales rodoviarios, plantas de revisión técnica y/o depósitos de buses.

Infraestructura Sanitaria: Plantas y/o botaderos de basura.

## **NORMAS URBANISTICAS**

**Superficie subdivisión predial mínima:** 2.000 m<sup>2</sup>.

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**

0.7 para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior.

1.0 para otros usos.

**Coefficiente máximo de constructibilidad:** 4.23

**Sistema de agrupamiento:**

Aislado, Pareado o Continuo.

Si se opta por sistema de agrupamiento continuo, el volumen de continuidad deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de la presente Ordenanza.

**Porcentaje mínimo de jardines para uso de vivienda:** 40% de la superficie destinada a área libre.

## **APLICACIÓN DE NORMATIVAS PARA UN USO ESPECÍFICO.**

**Coefficiente máximo de ocupación de suelo:**

**0.7** para uso de vivienda y/o establecimientos de educación superior.

De acuerdo a la superficie estimada el coeficiente de ocupación de suelo será como sigue:

**San Pablo N° 1671, Santiago Centro.**

1154,00 m<sup>2</sup> x **0,7** = 807 m<sup>2</sup> como máximo en 1° piso.

**General Mackenna N° 1650, Santiago Centro.**

780 m<sup>2</sup> x **0,7** = 546 m<sup>2</sup> como máximo en 1° piso.

**1.0** para otros usos.

De acuerdo a la superficie estimada el coeficiente de ocupación será como sigue:

**San Pablo N° 1671, Santiago Centro**

$1154,00 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1154 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**General Mackenna N° 1650, Santiago Centro.**

$780 \text{ m}^2 \times 1,0 = 780 \text{ m}^2$  como máximo en 1° piso.

**Coeficiente máximo de constructibilidad: 4.23**

De acuerdo a la superficie el coeficiente de constructibilidad será como sigue:

**San Pablo N° 1671, Santiago Centro**

$1154,00 \text{ m}^2 \times 4.23 = 4881 \text{ m}^2$  como máximo construido en total, tomando en cuenta todos los niveles sobre terreno natural, incluyendo 1° piso.

**General Mackenna N° 1650, Santiago Centro.**

$780 \text{ m}^2 \times 4.23 = 3299,4 \text{ m}^2$  como máximo construido en total, tomando en cuenta todos los niveles sobre terreno natural, incluyendo 1° piso.

**ALTURAS:**

La altura máxima será según lo indica el punto N° 3