

El Dr. Karl Brunner da a conocer al Instituto de Ingenieros el Reglamento de Alturas de Fachadas de Edificios para la Comuna de Santiago recientemente aprobado en carácter de provisorio por la I. Municipalidad con el fin de que este Instituto haga las observaciones que le merece

LOS señores socios que deseen hacer alguna observación al Reglamento indicado, deberán dirigirla directamente a la Secretaría de nuestra institución antes del día 15 de diciembre.

Santiago, 13 de noviembre de 1934.

Señor Presidente:

Tengo el agrado de enviar a Ud. una copia del Reglamento de Alturas de Fachadas de Edificios, para la Comuna de Santiago, que ha sido aprobado por la I. Municipalidad en la sesión de anoche con el carácter de provisorio hasta mientras entre en vigencia el Reglamento Definitivo que se confeccionará, de acuerdo con los estudios del Plano Regulador de la Comuna, en actual elaboración.

A fin de poder considerar las objeciones que les merezca a los señores socios de esa Institución el Reglamento que se adjunta y poder, en consecuencia, tenerlas presente al redactar el Reglamento definitivo, agradecería a Ud. se sirviera comunicarnos las observaciones que se formulen.

Debo hacer presente a Ud. que en el Plano Regulador en actual estudio se consultarán zonas de distintas alturas de edificación admisible, de acuerdo con los principios modernos de zonificación, en consecuencia en el Reglamento Definitivo se intercalarán varias zonas o sectores en el área que en el reglamento que se acompaña se denomina «Restos de la Ciudad.»

Además, el Reglamento definitivo consultará una Comisión especial que deberá, previa consulta del Departamento de Obras Municipales, pronunciarse acer-

ca de la conveniencia de permitir edificios de mayor altura que la prevista en el Reglamento para ciertos lugares, cuando se proyecten edificios solevantados.

Aprovecho la oportunidad para saludar a Ud. con mi más atenta consideración.—DR. KARL BRUNNER.

Al señor Presidente del Instituto de Ingenieros de Chile.

ORDENANZA PROVISIONAL DE ALTURAS DE EDIFICIOS DE LA COMUNA DE SANTIAGO

(Regirá hasta que entre en vigencia la Ordenanza definitiva, de acuerdo con el plan regulador, actualmente en estudio).

ARTÍCULO 1.º La altura de las fachadas de los edificios que se construyan dentro de la comuna de Santiago, a partir de la fecha de aprobación de esta Ordenanza Provisoria, y hasta que entre en vigencia la Ordenanza definitiva en actual estudio, deberá corresponder facultativamente a las cifras de altura mínima, obligada, máxima o mayor altura condicional, establecidas en el artículo 3.º de esta Ordenanza y dentro de los sectores establecidos a continuación.

ART. 2.º Para los fines de la limitación de alturas en la presente Ordenanza provisional, la Comuna de Santiago se divide en los siguientes sectores:

- 1.º Avenida de las Delicias, Sector Central.
- 2.º Avenida de las Delicias, Sector Oriente.
- 3.º Avenida de las Delicias, Sector Poniente.
- 4.º Sector Parque Forestal.
- 5.º Sector Cerro Santa Lucía.
- 6.º Centro Comercial I.
- 7.º Centro Comercial II.
- 8.º Sector Barrio Cívico.
- 9.º Resto de la Comuna.

Los límites del Sector Comercial I son:

Por el Norte, los que corresponden al límite Sur del Centro Comercial II en la parte común.

Por el Poniente, los que corresponden al límite oriente del Barrio Cívico.

Por el Sur, la Avenida de las Delicias.

Por el Oriente, la línea medianera de las manzanas comprendidas entre las calles de San Antonio y Estado, desde la Avenida de las Delicias hasta el costado Sur de la calle de Monjitas.

Los límites del Sector Comercial II son:

Por el Norte, la Avenida Presidente Balmaceda, desde el punto medio de la cuadra comprendida entre San Antonio y 21 de Mayo, hasta el punto medio de la cuadra comprendida entre Bandera y Morandé.

Por el Poniente, la línea medianera (Norte-Sur) de las manzanas comprendidas entre Bandera y Morandé, desde la Avenida Presidente Balmaceda hasta la intersección con la línea medianera (Oriente-Poniente) de las manzanas comprendidas entre Santo Domingo y Catedral; la línea medianera (Oriente-Poniente) citada,

desde su intersección con la medianera anterior hasta su intersección con la medianera (Norte-Sur) de las manzanas comprendidas entre Morandé y Teatinos; la línea medianera (Norte-Sur) recién citada, desde su intersección con la medianera anterior hasta su intersección con la medianera (Oriente-Poniente) de las manzanas comprendidas entre Catedral y Compañía; esta línea medianera desde su intersección con la medianera anterior hasta la intersección con la medianera (Norte-Sur) de las manzanas comprendidas entre Teatinos y Amunátegui; esta última medianera anterior hasta la intersección con la prolongación hacia el Poniente del límite Norte del Barrio Cívico.

Por el Sur, el límite Norte del Barrio Cívico desde el punto de intersección de éste con la línea medianera (Norte-Sur) de la manzana comprendida entre Morandé y Teatinos, hasta la prolongación de su intersección con el límite poniente; la medianera (Norte-Sur) citada, desde la intersección con el límite Norte del Barrio Cívico hasta la calle Huérfanos; el costado Sur de la calle Huérfanos desde el punto medio de la cuadra comprendida entre Morandé y Teatinos hasta la esquina Sur Oriente con Bandera; el costado Oriente de Bandera; desde la esquina citada hasta el deslinde sur del templo metropolitano; el deslinde Sur de la Catedral desde Bandera a Plaza de Armas; el costado de la Plaza de Armas desde el deslinde con la Catedral hasta la esquina Sur-Poniente de Ahumada con Compañía; el costado Sur de la Plaza de Armas desde la esquina antes indicada hasta la esquina Sur-Oriente de Estado con Merced; el costado Oriente de la Plaza de Armas desde esta última esquina hasta la esquina Sur-Oriente con Monjitas; la calle Monjitas desde la esquina anterior hasta la intersección con la línea medianera Norte-Sur de las manzanas comprendidas entre Estado y San Antonio; esta línea medianera desde su intersección con Monjitas hasta la intersección con la línea medianera (Oriente-Poniente) de las manzanas comprendidas entre Huérfanos y Agustinas; esta última medianera desde su intersección con la medianera anterior hasta su intersección con la línea medianera (Norte-Sur) de las manzanas comprendidas entre San Antonio y Enrique Mac-Iver.

Por el Oriente, la línea medianera de las manzanas comprendidas entre San Antonio y Enrique Mac-Iver, desde su intersección con el límite Sur hasta la intersección con la línea medianera (Oriente-Poniente) de las manzanas comprendidas entre Monjitas y Santo Domingo; esta línea medianera desde su intersección anterior hasta la intersección con la línea medianera (Norte-Sur) de las manzanas comprendidas entre San Antonio y Estado; la línea medianera recién indicada desde la intersección anterior, hasta su intersección con el límite Norte.

ART. 3.º Las alturas de fachadas correspondientes a cada sector, establecidas en el artículo anterior, serán las que a continuación se indican:

ALTURA DE FACHADAS EN LA LINEA DE CALLE				Mayor altura condicional con cuerpos retirados
	Mínima m.	Obligatorio m.	Máxima m.	(Art. 4-9) m.
AVENIDA DELICIAS				
<i>Sector Central</i>				
Costado norte:				
Desde 15 metros al oriente de la calle Morandé hasta la calle Enrique Mac-iver.....	_____	10.00	_____	24.00
Costado sur:				
Desde 15 metros al oriente de la calle Gálvez hasta la calle Serrano..	_____	16.00	_____	24.00
Desde la calle Serrano hasta 5 metros al oriente de la prolongación hacia el sur de la línea de paramento oriente de la calle Estado.....	_____	16.00	_____	21.00
De este límite hasta la calle Londres.	9.00	_____	12.80	16.00
AVENIDA DELICIAS				
<i>Sector Oriente</i>				
Costado sur:				
Desde San Francisco hasta Plaza Italia.....	11.50	_____	16.00	21.00
Costado norte:				
Desde la Plaza Vicuña Mackenna hasta Victoria Subercaseaux.....	9.00	_____	12.80	_____
Desde Victoria Subercaseaux hasta Plaza Italia.....	11.50	_____	16.00	21.00
AVENIDA DELICIAS				
<i>Sector Poniente:</i>				
Costado norte:				
Desde 15 metros al poniente de Teatinos hasta San Martín.....	_____	16.00	_____	24.00
Desde San Martín hasta Plaza Argentina.....	11.50	_____	16.00	21.00
Costado sur:				
Desde 15 metros al poniente de Nataníel hasta 30 metros al oriente de San Ignacio.....	_____	16.00	_____	24.00
Desde 30 metros al oriente de San Ignacio hasta Plaza Argentina.....	11.50	_____	16.00	21.00
PARQUE FORESTAL				
Desde Plaza Italia a Irene Morales...	12.80	_____	16.00	21.00
Desde Estados Unidos a Lastarria...	12.80	_____	16.00	21.00
Desde Mosquito a Bandera.....	12.80	_____	16.00	21.00
Desde I. Morales hasta Estados Unidos.....	9.00	_____	12.80	_____
Desde arranque Monjitas a Mosquito.....	9.00	_____	12.80	_____

AVDA. SANTA LUCIA Desde Moneda hasta Merced.....	12.80	—	16.00	21.00
AV. VICTORIA SUBERCASEAUX Desde Av. Delicias hasta Merced....	9.00	—	16.00	21.00
J. M. DE LA BARRA Desde Merced hasta Parque Forestal.	9.00	—	16.00	21.00

CENTRO COMERCIAL I.	12.80	Altura máxima en conformidad a lo establecido en la Ordenanza General de Construcciones en los artículos siguientes. 16.00 21.00 <i>Alturas</i> De acuerdo con las normas establecidas en el Decreto Supremo N.º 3,279, de 10 julio de 1934.
CENTRO COMERCIAL II BARRIO CIVICO	8.00	

RESTO DEL AREA DE LA COMUNA

En sectores en que la edificación general existente es de 1 o 2 pisos.	Alturas máximas En las manzanas o cuadras en que la edificación general existente es de 3 pisos.	En casos especiales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9.º.
8.00 m.	12.00	21.00 m.

Las alturas expresadas se medirán en el plano vertical de la línea de fachada, y a partir del nivel de la acera en la línea de edificación y en el eje del predio.

ARTICULO 4.º La obligación de atenerse a las estipulaciones en esta Ordenanza, se impondrá a toda nueva construcción que se levante en la comuna, comprendiéndose para este efecto el edificio nuevo que define la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización en su artículo 13, como la reconstrucción definida en el artículo 3.º de la Ley 4,563 y artículo 8.º de la Ley N.º 2,203, y el agregado de nuevos pisos en edificios existentes.

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el ancho máximo calculable de calles será considerado de 15 metros.

ART. 5.º En los edificios ubicados en los límites de las zonas de altura, en que parte de ellos queden en una zona y parte en la otra, regirán las normas correspondientes a las zonas de mayor altura, siempre que la construcción proyectada tenga a lo menos la mitad de su frente en dicha zona.

En los edificios de esquina con frente a algunas de las calles o avenidas en que se permite una altura mayor, la altura de fachada por la otra calle, se permitirá hasta una distancia mínima de 10 metros y máxima de 20 metros, según lo admitido para la calle principal.

ART. 6.º Cuando a consecuencia de la edificación alta y por consiguiente de mayor capacidad, las condiciones de tránsito y estacionamiento de vehículos en en la calle o sector correspondiente se considere que sean perjudicadas, la Dirección de Obras Municipales podrá exigir a los propietarios la apertura de calles interiores, con espacios de estacionamiento de vehículos a nivel o el aprovechamiento de de los subterráneos para el mismo fin.

En estos casos, que se proyecten aperturas de calles interiores, éstas deberán ser trazadas de acuerdo con directivas generales que fijará la Dirección de Obras Municipales para la subdivisión de las manzanas, en forma que los diversos trozos de calle abiertas en una misma manzana formen en lo posible, un sistema único de viabilidad.

ART. 7.º Al edificar hasta el máximo de altura o con pisos adicionales retirados, una construcción o reconstrucción tendrá que revestir sus muros laterales (Cortafuegos) desde el techo de los edificios vecinos, en forma de fachada lateral, aunque no tenga ventanas.

ART. 8.º En aquellos casos en que se permita mayor altura en cuerpos retirados, éstos deberán quedar dentro del ángulo de 60 grados trazados desde la línea superior de fachada, y de 4 metros de los deslindes con las propiedades vecinas. Estos cuerpos no tendrán mayor extensión en sentido normal a la fachada de 15 mts.

ART. 9.º El permiso de construir pisos adicionales sobre la altura máxima de fachada en toda el área de la Comuna, con excepción de los sectores denominados «Comercial I y Comercial II», es condicional y sólo podrá ser otorgado por la Dirección de Obras Municipales en casos especiales. La resolución favorable para conceder esta mayor altura obedecerá a las siguientes condiciones que se establecen como norma general:

a) Que se desmejore la asoleación indebidamente de las propiedades vecinas y de los pisos bajos de la construcción proyectada misma, ni tampoco la iluminación de sus piezas, que dan a patios interiores. Deberá exigirse que todos los locales habitables en el edificio por construir y en los edificios vecinos, tengan luz directa por lo menos dentro de los 60 grados desde el horizonte, medidos a partir de la altura media de las ventanas.

b) Que no queden a la vista muros cortafuegos altos en las manzanas que generalmente tienen edificación baja. Si el edificio vecino está construido asísmicamente, no se permitirá que el muro cortafuego visible del edificio en proyecto, tenga una mayor altura de 3 metros término medio, debiendo además ser revestido este muro con el mismo material que la fachada.

c) Que el largo del frente y el ancho existente de la vía pública delante de la propiedad permita el aumento de vehículos estacionados, sin dificultar el tránsito. Generalmente se calculará por cada 300 metros cuadrados de superficie de piso edificado un automóvil estacionado.

d) Cuando la vecindad de un edificio de construcción asísmica más alto que lo admitido en la presente Ordenanza, y con un muro cortafuego apoyado en el deslinde del lote donde se proyecte edificar, aconseja construir por lo menos una parte en mayor altura, para tapar este muro y mejorar las condiciones higiénicas del edificio por construir.

e) Que en la cuadra en que esté ubicado el predio por edificar dominen edificios de una altura superior a la máxima establecida en esta Ordenanza, construídas con anterioridad a la vigencia de esta reglamentación.