ORDENANZA LOCAL DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACION DE LA COMUNA DE MAIPU

MATERIA	PAGINA
CAPITULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	1
CAPITULO II	
DEFINICION DE LIMITE URBANO Y LIMITE SUBURBANO	2
LIMITE URBANO	2
AREA SUBURBANA	3
CAPITULO III	
ZONIFICACION Y DESTINO DE AREAS URBANAS	
1.- Zonas Residenciales	3
2.- Zonas Comerciales	3
3.- Areas destinadas a Conjuntos de Equipamiento Comunitario	4
4.- Areas Verdes	4
5.- Zonas destinadas a Areas Deportivas y Recreativas.	4
6.- Zonas de Uso Especial	4
7.- Zonas Industriales	4
	4
CAPITULO IV	
LIMITES DE LAS AREAS DE DESTINO URBANO	5
CAPITULO V	
CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION EN LAS DIFERENTES ZONAS.	
CUADRO DE CARACTERISTICAS DE EDIFICACION	5
DE LAS ALTURAS	6
DEL SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	7
	7

CAPITULO VI

VIALIDAD GENERAL DE LA COMUNA 7
1.- Vialidad Intercomunal 8
2.- Vialidad Interna de primera importancia 9

CAPITULO VII

CARACTERISTICAS DE LAS NUEVAS URBANIZACIONES 9

APRUEBA PLAN REGULADOR DE MAIPU

Santiago, 28 de Septiembre de 1965.— S. E. decretó hoy lo que sigue:

Núm. 1.268.— Vistos estos antecedentes, el oficio de la Dirección de Planeamiento y Urbanismo Nº 1.973, de 13 de Septiembre del presente año, la providencia de la Dirección General de Obras Públicas Nº 4.657, de 17 de Septiembre del año en curso, y según lo dispuesto por los artículos 92 y 97 de la Ley General de Construcciones y Urbanización y 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización,

Decreto:

Apruébase el Plan Regulador para la localidad de Maipú y su respectiva Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización. Apruébase igualmente el nuevo límite urbano señalado en este Plano Regulador.

Anótese, tómese razón, comuníquese y publíquese conjuntamente con la Ordenanza Local que se aprueba.— E. FREI M.— Modesto Collados Núñez.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.— Dios gue. a Ud.— Carlos Valenzuela, Subsecretario de Obras Públicas.

ORDENANZA LOCAL DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACION DE LA COMUNA DE MAIPU

Conforme a las atribuciones que otorga el artículo 92 de la Ley General de Construcciones y Urbanización (decreto Nº 880, publicado en el "Diario Oficial" de 16.5.63), la I. Municipalidad de Maipú dicta la siguiente Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización que reglamenta su Plan Regulador Comunal.

CAPITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.o— La construcción, reparación y alteración de edificios, y las obras de urbanización se regirán por la presente Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización, además de la Ley General de Construcciones y Urbanización y su Ordenanza General actualmente vigente (decreto Nº 884, publicado en el "Diario Oficial" de 10.9.49), y las normas del Plan Habitacional y sus Reglamentos especiales (DFL. Nº 2 del 7.7.59, con su texto definitivo fijado por decreto Nº 1.101 del 3 de Junio de 1960) y sus posteriores modificaciones.

Artículo 2.o— El Plan Regulador de Maipú y su Ordenanza Local declaran de utilidad pública los terrenos necesarios para la formación de las áreas de uso público, consultados en el Plano Regulador de la ciudad, entendiéndose por tales: nuevas vías de circulación y espacios anexos de estacionamiento, áreas verdes y los ensanches o ampliaciones correspondientes a cualquiera de estos elementos existentes (Art. 100 del decreto 880, "Diario Oficial" de 16.5.63).

Artículo 3.o— La Dirección de Obras determinará los casos en que constituyan proyectos armónicos, según los preceptos de la Ordenanza General, en los cuales podrá permitirse la alteración de las exigencias y características de edificación y urbanización definidas para cada zona por el Plano Regulador y la presente Ordenanza Local, siempre que no se contrapongan a la Ley General y no perjudiquen a los vecinos en sus horas mínimas de asoleamiento para el día más corto del año.

Artículo 4.o— Es obligación de la Dirección de Obras Municipales, bajo su exclusiva responsabilidad, definir las exigencias reglamentarias que en los artículos de la presente Ordenanza Local queden expresamente a su criterio, debiendo hacerlo cuando las circunstancias lo requieran.

Si por cumplimiento de las disposiciones de los artículos 3º y 4º, se suscitan reclamos de los particulares afectados, resolverá el Ministerio de Obras Públicas, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 3º de la Ley General de Construcciones y Urbanización.

Artículo 5.o— Cualquiera construcción podrá realizarse por etapas, siempre que la parcialidad respectiva cumpla los límites mínimos establecidos en la presente Ordenanza Local y funcione en forma orgánica, aun en su estado parcial.

En todo caso, para obtener su aprobación y permiso de construcción por parte de la I. Municipalidad, deberá presentarse el total del proyecto.

La Municipalidad exigirá que se garantice la terminación de las

construcciones por etapas en el plazo estipulado, cuyo máximo será de 10 años, lo que deberá constar por escritura pública.

Si la construcción por etapas se refiere a un "Conjunto Armónico", la Dirección de Obras exigirá la aprobación previa de un Anteproyecto total en el cual se defina línea, altura, superficie, calidad y uso de las edificaciones que lo formen.

CAPITULO II

Definición de límite urbano y límite suburbano

Artículo 6.o— Se entiende por límite urbano, la línea que define el área urbana, reconociendo como tal, la superficie del suelo destinada a la radicación de poblaciones con sus diversos elementos de servicios, comercio y trabajo para sus habitantes.

Artículo 7.o— Se entiende por límite suburbano, la línea que define el área suburbana, la cual está destinada a usos específicos no urbanos definidos en el Plan Regulador.

Artículo 8.o— El límite urbano podrá ser modificado en la forma que establece la Ley General de Construcciones y Urbanización.

Toda modificación del límite urbano que sea necesario efectuar será debidamente justificada y planteada sobre la base del estudio del trazado seccional respectivo.

Artículo 9.o— Reemplázase el límite urbano vigente, establecido por decreto supremo Nº 2.387 y publicado en el "Diario Oficial" del 27 de Diciembre de 1960 por el límite urbano definido por el artículo 10 de la presente Ordenanza Local.

Artículo 10.—

LIMITE URBANO

A) Sector Maipú.— Comprende el área limitada por la poligonal con el siguiente recorrido: Deslinde Sur Oriente de la Línea del Ferrocarril de Santiago a Cartagena: entre Callejón Los Perros (Límite con comuna de Santiago) y Camino Lo Errázuriz — Costado Oriente Camino Lo Errázuriz: entre deslinde Sur Oriente de la Línea del Ferrocarril y línea paralela 40 mts. al Norte de calle Rosa Ester Rodríguez; Línea paralela 40 mts. al Norte de calle Rosa Ester Rodríguez: entre Camino Lo Errázuriz y calle Armonía — Costado Poniente calle Armonía: entre línea paralela a 40 mts. de calle Rosa Ester Rodríguez y deslinde Sur Oriente de la Línea del Ferrocarril — Deslinde Sur Oriente de Línea del FF. CC.: entre calle Armonía y Av. Américo Vespucio — Costado Nor-Oriente de Av. Américo Vespucio: entre el deslinde Nor Oriente de la Línea del FF. CC. y Zanjón de la Aguada — Eje Zanjón de la Aguada: entre Av. Américo Vespucio y Camino 3 Poniente (proyectado 1.700 m. al Poniente paralelo a Pajaritos). Deslinde Poniente del Camino 3 Poniente: entre Zanjón de la Aguada y calle a 300 m. al S. de Nva. Sn. Martín. Costado Sur de calle que parte del Camino 3 Poniente hasta calle Carmen: entre puntos a 300 mts. y 200 mts. al Sur del eje de Nva. Sn. Martín — Costado Poniente calle Carmen: desde punto a 200 mts. al Sur del eje de Nva Sn. Martín hasta Camino Melipilla — Eje Camino Melipilla: entre calle Carmen y pto. a 1.200 mts. al Poniente del Camino Sta. Marta — línea perpendicular a Camino Melipilla a 1.200 mts. al Poniente de Camino Sta. Marta: entre Camino Melipilla y pto. a 600 m. al S. O. del Camino Melipilla. Costado Sur de Camino paralelo a 600 m. de Camino Melipilla: entre límite a 1.200 m. al Poniente de Camino Sta Marta y este Camino. Línea imaginaria paralela 500 m. al S. Oriente del deslinde Sur O. de Camino Melipilla: entre Camino Sta. Marta y A. Vespucio — Deslinde Norte Av. A. Vespucio: desde pto. a 500 m. de Camino Melipilla hasta Camino Lonquén — Deslinde Sur Poniente del Camino a Lonquén: entre Av. A. Vespucio y Camino Melipilla. Línea perpendicular al Camino Melipilla hasta pto. ubicado a 150 m al S. O. del deslinde S. O. de éste. Línea paralela 150 m. al S. O. del deslinde S. O. del Camino Melipilla hasta calle límite Sector Aeropuerto. Costado Sur calle límite Sur Aeropuerto. entre pto. a 150 m. y el cruce con Camino Melipilla. Eje Camino Melipilla: entre calle límite Sur Aeropuerto y Av Dorsal. Línea del límite entre las comunas de Maipú y Santiago, que pasa por el fondo de los terrenos al Oriente de Camino Melipilla: entre Av. Suiza (Dorsal) y Callejón Los Perros. Callejón Los Perros: entre línea que pasa por el fondo de terrenos al O. Camino Melipilla y deslinde S. O. de Línea FF. CC.

B) Sector Las Rejas.— Comprende el Sector limitado por la poligonal con el siguiente recorrido: Límite Oriente con la comuna de Santiago: entre 5 de Abril y calle Colector Alcantarillado. Eje calle Colector hasta Av. Dorsal — Deslinde Poniente de Av. Dorsal: entre calle Colector y calle 5 de Abril. Costado Sur 5 de Abril: entre Las Rejas y calle del Canal Sta. Corina. Deslinde Poniente de calle Canal Sta. Corina: entre 5 de Abril y Camino Los Pajaritos. Deslinde Norte del Camino Los Pajaritos: entre calle Canal Sta. Corina y Av. Las Rejas. Eje Av. Las Rejas: entre Camino Los Pajaritos y 5 de Abril. Eje de 5 de Abril: entre Las Rejas y límite Comunal Oriente con Santiago ubicado entre 5 de Abril y calle El Colector.

Area suburbana

Artículo 11.o— Es toda área de la comuna de Maipú situada al Nor Oriente de Av. Américo Vespucio y el límite urbano. Está dividida en dos sectores: a) Al Norte limitando con comuna de Las Barrancas, y b) al Oriente limitando con comuna de La Cisterna.

Artículo 12.o— La I. Municipalidad de Maipú podrá otorgar, a través de su Dirección de Obras, permisos para la construcción, reparación y alteración de edificios.

Artículo 13.o— La I. Municipalidad de Maipú podrá otorgar a través de su Dirección de Obras, permisos para la construcción, reparación y alteración de los edificios fuera del área urbana, solamente en los casos contemplados en las leyes y reglamentos vigentes, entre otros:

a) Las construcciones agrícolas y viviendas del propietario y sus obreros (artículo 103 de la Ley General de Construcciones y Urbanización).
b) Las construcciones de industrias y las viviendas de sus obreros, así como también la formación de villorrios agrícolas, ubicados fuera de los límites urbanos deberán ser autorizados por el Ministerio de Obras Públicas, mediante decreto supremo, y previo informe de la Municipalidad.
c) Las construcciones DFL. Nº 2 ubicadas fuera de los límites urbanos, deberán ser autorizadas por el Presidente de la República, siempre que ellas se destinen a habitaciones para centros industriales, agrícolas o mineros (Art. 2º del DFL. Nº 2 de 1959).
d) La creación de Villorrios Agrícolas o Aldeas Campesinas fuera de los Límites Urbanos, debe atenerse a lo dispuesto en el artículo 71 de la ley 15.020 y a las Normas del artículo 5º del RRA. Nº 6 de 1963.

Artículo 14.o— La Dirección de Obras Municipales determinará las zonas sujetas a trazados seccional, en las cuales deberá aprobarse, en forma previa al otorgamiento de un permiso parcial, un plano seccional de todo el sector.

Artículo 15.o— Se entiende por trazado seccional al plano confeccionado por un Arquitecto, que detalle, de acuerdo a la Ordenanza Local, parte del Plan Regulador, a escala 1:500 ó 1:1000, en los aspectos de vialidad, uso del suelo, subdivisión del terreno, líneas de edificación, altura y tipo de construcciones, en el sector comprendido entre límites fijados.

Artículo 16.o— Las modificaciones al Plan Regulador de Maipú, serán aprobadas en la forma que establece el Art. 550 de la "Ordenanza General de Construcciones y Urbanización".

Artículo 17.o— El Director de Obras Municipales podrá postergar el otorgamiento del permiso de construcción o urbanización de acuerdo a lo establecido por el Art. 10 del decreto 880 ("Diario Oficial" de 16.5.63), cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por el Plan Regulador Comunal o Intercomunal o por modificaciones de ellos o de sus Ordenanzas.

CAPITULO III

Zonificación y destino de áreas urbanas

Artículo 18.o— La construcción, reparación y alteración de los edificios y las obras de urbanización deberán ejecutarse de acuerdo al objeto a que se destinan las diferentes zonas de utilización socio-económicas del suelo de la localidad de Maipú, que son las siguientes:

Artículo 19.o—

1.—Zonas Residenciales.
2.—Zonas Comerciales.
3.—Zonas destinadas a Conjuntos de Equipamiento Comunitario.
4.—Zonas destinadas a Areas Verdes.
5.—Zonas destinadas a Areas Deportivas.
6.—Zonas de Uso Especial.
7.—Zonas Industriales.

1.—Zonas Residenciales

a) Zona Residencial Exclusiva.— Se ubicará en ellas viviendas en todas sus formas y edificios para uso escolar, religioso y comercio de consumo diario.

b) Zona Residencial Mixta.— Podrá ubicarse en ella todos los casos contemplados en el Nº 1, además de edificios mixtos de habitación y oficina de atención profesional; el comercio de abastecimiento; edificios de bomberos, de Carabineros, de atención Médica, Centro de Madres, etc.; edificios para usos sociales, tipo club o sede; restaurantes;

talleres artesanales e industrias caseras no molestas, bodegas, estaciones de servicio para automóviles. No se permitirá que los talleres y similares aceptados funcionen con actividad nocturna, salvo las panaderías y pastelerías.

2.—**Zonas Comerciales**

Podrán ubicarse en ella exclusivamente:

a) En primer piso, entrepiso y subterráneos, los locales comerciales, recreativos, oficinas y estudios profesionales y artesanías no molestas;

b) En los pisos superiores se aceptará habitaciones en todas sus formas así como también las funciones asimiladas a los pisos inferiores.

Se distinguirán:

1) **Areas Comerciales obligatorias:** que se caracterizan por tener comercio exclusivo y ser de uso comercial irrenunciable.

2) **Areas Comerciales Opcionales:** que se caracterizan por poder destinarse a comercio o edificaciones residenciales a elección.

Estas áreas no se expresan en el Plano, por lo tanto no será de responsabilidad del Director de Obras el decidir acerca de su ubicación en los casos que se requieran y en las zonas que carezcan de plano seccional aprobados.

En los casos en que existan planos seccionales del sector requerido, las edificaciones comerciales deberán ceñirse a las características planteadas en ellos.

Las zonas comerciales indicadas en el Plano Regulador son las siguientes:

Pajaritos esquina de Bueras. Costado Poniente con frente de 90 metros a Pajaritos a cada lado de Bueras.

O'Higgins esquina de San Martín, ambas esquinas al costado Oriente con frente de 30 metros por ambas calles.

Pajaritos, entre Chacabuco y Colonia, al costado Poniente.

Pajaritos, desde 5 de Abril hasta frente a Colonia, al costado Oriente.

Pajaritos, desde calle 200 metros al Poniente de Vicente Reyes hasta Estación Maipú, costado Oriente.

5 de Abril, desde Pajaritos a Carmen, costado Norte y Sur.

Costado Nor Poniente Camino Melipilla, entre Av. Las Américas y Av. Cerrillos, frente al Aeropuerto.

3 —**Areas destinadas a Conjuntos de Equipamiento Comunitario:** Se ubicarán en ellas exclusivamente edificios para usos institucionales de beneficio colectivo, estatales, Municipales y particulares. Se han distinguido los siguientes centros:

a) Centro Cívico Comunal: Podrá ubicarse en él exclusivamente los edificios públicos, municipales, bancarios, hoteleros de primera calidad, residenciales exclusivos, desde el segundo piso hacia arriba; de culto, de teatro o cine con servicios anexos; de oficinas de atención profesional o de instituciones particulares.

b) Centros de Barrios: Podrán ubicarse en ellos, comercio de primera clase, restaurantes o bares de primera clase, sedes sociales, clubes, edificios de atención médico social, de bomberos, comisarías, etc.

4.— **Areas Verdes:** Reservadas para desarrollar exclusivamente jardines y parques públicos o privados; no obstante se aceptarán los elementos constructivos que ayuden y acentúen la función recreativa y el descanso.

Se clasificarán en:

a) Jardines y Parques Públicos.

b) Reforestaciones públicas y privadas.

Además, de las áreas verdes propuestas en el Plano Regulador deberán tenerse en cuenta en el caso particular de cada loteo las disposiciones del artículo Nº 113 de la Ley General de Construcciones y Urbanización.

5.— **Zonas destinadas a Areas Deportivas y Recreativas:** Reservadas para realizar los planes constructivos de los programas deportivos, ya sean particulares, fiscales o municipales. Indiferentemente podrán ser campos destinados solamente a la práctica del deporte o también a espectáculos deportivos o recreativos.

Se considerarán dentro de esta zona también aquellas con carácter de balneario, y en las cuales sólo puedan ubicarse elementos de la función recreativa, que acentúan el embellecimiento, el agrado y la seguridad del lugar.

6— **Zonas de Uso Especial:** Se considerarán dentro de estas zonas a aquellas que revistan características muy especiales y que son: El Templo Votivo Nacional, Recinto de Exposiciones de la Sociedad Nacional de Agricultura, Aeropuerto Los Cerrillos, Recinto Escuela Arquitectura U. de Chile y Recintos de preservación histórica.

7.— **Zonas Industriales:** Se aceptarán en ellas las industrias de todo tipo, salvo las peligrosas, que deberán ubicarse fuera del radio urbano, en zonas que para tal efecto cumplan con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales y la Dirección de Planeamiento del Ministerio de OO. PP.

Estas zonas deberán rodearse de una faja libre o vegetal de un ancho que se determinará en cada caso.

En estas áreas no se permitirá la construcción de viviendas, salvo las que requiera el funcionamiento mismo de la industria (portero, técnico residente, propietario, etc.), hasta un número de 3 por industria.

Tampoco se autorizarán las construcciones destinadas a otros usos que no sean los ya indicados para estas zonas.

Se declaran industrias congeladas aquellas cuyos predios quedan dentro de las áreas no industriales. Estas industrias no podrán ampliarse más allá de los límites de su propiedad según inscripción en el Conservador de Bienes Raíces vigente a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza Local.

Las zonas industriales que establece el Plano Regulador, deberán estar separadas de zonas de otras características por calles de un ancho mínimo de 25 m.

Las superficies de aprovechamiento del predio en las zonas industriales será de 50% como máximo, con construcción aislada.

La edificación deberá ser aislada de los medianeros por distancias no inferiores a 5 metros hasta una altura de 5 metros. Sobre ésta, la distancia a los medianeros aumentará en un 50% del exceso de altura.

El antejardín deberá tener un mínimo de 10 metros hacia todas las calles que establezca el Plano Regulador y los planos seccionales.

Los sectores industriales y sus límites son los siguientes:

Sector 1 (Pajaritos): Entre Camino Pajaritos, calle Rivas Vicuña, costado Sur Poniente Población Cardijn, Camino Lo Errázuriz y Canal Sta. Corma.

Sector 2 (Camino Melipilla Norte): Entre Callejón Los Perros; calle 3 Oriente; Av. Suiza; calle límite S. Población Villa Esperanza; calle 3 Oriente; Camino Lo Errázuriz; calle Cerrillos; Rapa-Nui, Las Américas, y Camino Melipilla.

Sector 3 (Cruce Camino Melipilla-C. Lonquén): Entre calle costado Sur, terrenos Escuela Arquitectura; Camino Melipilla; Camino Lo Errázuriz y calle Don Orione.

Entre: calle paralela 100 m. al S. de Camino Lo Errázuriz; calle 300 m. al Poniente de Camino Melipilla. Camino El Mirador; Miguel Socías; calle La Unión; Av. Américo Vespucio; Camino Melipilla; calle límite Norte Villa Santa Adela; Camino a Lonquén y Camino Melipilla.

Sector 4 (Camino Melipilla Sur Poniente). Entre Camino Esquina Blanca; límite Nor Oriente FISA, y Camino Melipilla.

Entre: Camino Melipilla; calle 3 Oriente; Alberto Llona; calle F. Riesco; calle 3 Oriente, y continuación de Av. Portales hasta Camino a Melipilla.

Entre Camino a Melipilla; Línea paralela al Camino Santa Marta 550 mts. al Poniente; Línea paralela al Camino a Melipilla a 500 mts. al Sur-Oriente, y línea límite de la propiedad del Liceo Municipal (contiguo a Avda. Américo Vespucio).

CAPITULO IV

Límites de las áreas de destino urbano

Artículo 19.o— Los límites de las áreas de destino socio-económico de Maipú, establecidas y clasificadas en el artículo 18 de la presente Ordenanza Local, están definidas en el Plano Regulador con la simbología correspondiente. Cuando un límite entre dos áreas distintas corta una manzana, deberá interpretarse en el sentido de que dicho límite pase por el fondo de las propiedades que tienen frente a la calle que pertenece al área; en tales casos las propiedades externas de esa manzana, con frente a la calle del área, tendrán el mismo destino en sus frentes por las calles transversales. En caso de tratarse de un límite que abraza una esquina, la propiedad esquina será la que tendrá el mismo destino por ambos frentes.

CAPITULO V

Características de la edificación en las diferentes zonas

Artículo 20.o— Las características de la edificación en las diferentes zonas de destino socio-económico que establece el Plan Regulador de Maipú y la presente Ordenanza Local, se regirán por lo establecido en el Cuadro que se detalla a continuación, sin perjuicio de las Normas Especiales consagradas en el DFL. Nº 2 del año 1959 y sus Reglamentos.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE ...IFICACION

NOMBRE DE LAS ZONAS	Altura pisos Mín.	Máx.	Sist. de Agrupamiento	Calidad de la Construcción	Sup. Máx. Edif. Pisos 1	2—4	Frente Mínimo	Sup. Mín. Predial M2.	Antejardín Mínimo M2.	OBSERVACIONES
Residencial Excl.	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D	50%	—	12	300	5	
Residencial Mixta	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D-E	70%	50%	8	160	3	
Comerc. Obligatorio	1	—	Coutinuo	A-B-C-D	100%	40%	8	160	NO	
Comerc. Opcional	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D	70%	50%	8	160	NO	
Residencial Excl.	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D	50%	—	12	300	5	
Residencial Mixta	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D-E	70%	50%	8	160	3	
Comerc. Obligatorio	1	—	Coutinuo	A-B-C-D	100%	40%	8	160	NO	
Comerc. Opcional	1	4	Bloque Armón. Pareado Aisl.	A-B-C-D	70%	50%	8	160	NO	
Equip. Comunitario	1	—	Bloques Armónicos	A-B-C-D	—	—	—	—	—	
Centro Cívico	2	—	Bloques Armónicos	A-B-C-D	—	—	—	—	—	
Areas Verdes	—	—	———	———	—	—	—	—	—	Suj. a los Proyec. Munic., Part. o Fiscales
Deport. Recreativas	—	—	———	———	—	—	—	—	—	
De uso Especial	—	—	Bloques Armónicos	———	—	—	—	—	—	
Industrial	—	—	Aislado	A-B-C-D	50%	50%	30	1.500	10	

De las alturas de piso

Artículo 21.o— Se entiende por un piso, dos pisos, tres pisos y cuatro pisos, edificios de hasta un máximo de 3,40 m.; 6,25 m.; 9,10 m., y 11,95 m. de altura, respectivamente, medidas a partir de la solera hasta el punto más alto del edificio medido en el plano de la fachada.

Artículo 22.o— Será responsabilidad de la Dirección de Obras Municipales de Maipú, velar por la obtención de líneas armónicas en lo horizontal de las fachadas de las manzanas, para lo cual podrá exigir alturas de pisos determinadas o cantidad única de pisos en los casos que lo estime necesario, especialmente donde se presenten pendientes de soleras superior al 3%.

Del sistema de agrupamiento

Artículo 23.o— Los edificios residenciales tendrán las siguientes características en cuanto al sistema de agrupamiento:

a) **Edificación Continua.**— Es aquella que en el plano vertical de la línea de edificación se apoya obligatoriamente en los medianeros laterales.

b) **Edificación Pareada.**— Bloque de dos edificios destinados a vivienda o comercio unidos por un medianero común y con sus otros costados separados de sus vecinos y con las características de edificación aislada.

c) **Edificación Aislada.**— Mantendrá distancia mínima de 3 m. con respecto a las medianeras laterales y contrafrente. No obstante, podrán apegarse en un costado con construcción en primer piso, a 3 m. retirada de la línea de edificación, con un máximo de 6 m. de longitud y una altura en el medianero de no más de 2.50 m.

Cualquier variación de estas disposiciones podrá hacerse sólo con la autorización y responsabilidad del Director de Obras Municipales, quien deberá considerar las características propias del conjunto proyectado y del sector, para tomar tales determinaciones.

Artículo 24.o— **Cierros.**— Los cierros a la calle en todas las zonas, no podrán tener lleno más del 40% del frente de la propiedad, en paños de máximo 15 m. lineales. Estos cierros no podrán tener una altura superior a 1.80 m.

Los cierros medianeros no podrán tener una altura superior a 2.40 m. Podrán construirse cobertizos para vehículos, llegando hasta los medianeros con una altura máxima de 2,40 m., estructura de cubierta horizontal y debiendo formar conjunto con el vecino colindante en caso de pareamiento de estos elementos.

Artículo 25.o— El Director de Obras Municipales de Maipú podrá autorizar la construcción en sitios existentes e inscritos que no cumplan con los mínimos de superficie predial y de frente, de acuerdo a condiciones que fije expresamente en cuanto a sus antejardines, sistema de agrupamiento y superficie máxima edificada y cierro exterior.

Artículo 26.o— En el caso de que ciertos proyectos de edificios se califiquen por la Dirección de Obras Municipales como "Conjuntos Armónicos" éstos podrán resolverse como excepciones que prescindan de las diversas características de construcción fijadas por el presente Plan Regulador y se atendrán a los que el Director de Obras Municipales fije para el caso especial.

Artículo 27.o— La clasificación de los proyectos de edificación con el carácter de "Conjunto Armónico" se hará bajo la exigencia de contar con un frente mínimo de 35% de la longitud de la cuadra.

Artículo 28.o— Cuando se trate de proyectos de edificios adosados a uno de los medianeros, sobre el cual ya existe un edificio vecino de dos o más pisos, la nueva construcción deberá tener el mismo número de pisos y las alturas de éstos, debiendo mantener armonía de fachada y de volúmenes, constituyendo un conjunto con aquel.

Artículo 29.o— Los talleres artesanales o de diversos oficios no podrán parearse con edificios vecinos que no sean de uso similar, ni aun en el caso de ser un solo propietario; no obstante se aceptarán uniones entre este tipo de edificios consistentes en pasos cubiertos o cobertizos.

CAPITULO VI

Vialidad general de la comuna

Artículo 30.o— Todas las vías existentes o de creación obligada según las disposiciones propuestas, se encuentran expresadas gráficamente en el Plano Regulador de Maipú, con la ubicación que les corresponde en la comuna.

Artículo 31.o— La vialidad general de la comuna se divide en:

1.—Vialidad Intercomunal;
2.—Vialidad interna de 1ª importancia;
3.—Vialidad simple de tránsito lento.

Los anchos de calles y las expropiaciones por ensanche hacia uno o ambos costados, según sus tramos afectados, se encuentran indicados en el cuadro que se inserta a continuación:

Nombre de la vía	Tramo entre calles	Existencia	Ancho actual	Ancho proyec.	Expropiación	Observaciones
1.—VIALIDAD INTERCOMUNAL						
Camino a Melipilla ..	Av. Suiza—Cam. Lo Errázuriz ...	Existe	40 m.	60 m.	Cost. Oriente	
	Cam. Lo Errázuriz — Límite Com. S. P.	Existe	40 m.	60. m.	Ambos lados	
Camino Los Pajaritos	Calle Aeropuerto — Zanjón de la Aguada	Existe	20 m.	40 m.	Costado S. O.	
	Z. de la Aguada — 5 de Abril ...	Existe	30 m.	30 m.	—	Doble vía
	5 de Abril — Cam. Melipilla	Existe	18 m.	30 m.	Ambos lados	
Av. Américo Vespucio (2º Anillo de Circunvalación)	Carretera Panam. — Camino Melipilla	No existe	—	60 m.	Faja	
	Cam. Melipilla — Bueras	No existe	—	140 m.	Faja	80 m. Parque
	Bueras — Límite Comunal Barrancas	No existe	—	60 m.	Faja	
Av. 5 de Abril (Acceso Templo)	Cam. Melipilla — Av. Los Pajaritos	No existe	—	40 m.	Faja	
	Av. Los Pajaritos — Carmen (Templo)	Existe	18 m.	40 m.	Cost. Norte	
Avenida Rinconada ..	Carmen — Victoria	Existe	15 m.	30 m.		
Camino a Lonquén ...	Cam. Melipilla — Lim. Comuna Calera Tango	Existe	20 m.	40 m.	Ambos lados	
Av. Dorsal (Av. Suiza)	Carret. Panam. — Lim. Com. Barrancas	Existe parcial	15 m.	34 m.	Ambos lados	
Av. Zanjón de la Aguada	Lim. Com. Stgo. — 3 Poniente	No existe	—	Var. 200	Faja	Doble vía y Parq. suj. tráz. Interes.
2 Oriente (2a. Transversal)	Av. A. Vespucio — Esquina Blanca	Existe	16 m.	20 m.	Ambos lados	
	Esquina Blanca — Av. del Ferrocarril	No existe	—	20 m.	Ambos lados	
Av. 3 Poniente	Zanjón de la Aguada — Lim. Urb. S.	No existe	—	60 m.	Ambos lados	
	Lim. Urb. Sur — Camino Melipilla	No existe	—	60 m.		
1 Sur (Cuatro Alamos)	Pajaritos — Av. Ferrocarril	Existe	12 m.	16 m.	Ambos lados	
(Cuatro Alamos) .. .	Av. Ferrocarril — Cam. Melipilla .	Existe parcialm.	20 m.	20 m.	Ambos lados	
(Cuatro Alamos) .. .	Camino Melipilla — Lim. Comunal O.	Existe	30 m.	30 m.	Cost. Sur	
3 Sur (Nva. Sn. Martín)	Av. Pajaritos — 3 Poniente	Existe	20 m.	20 m.	Ambos cost.	
Camino Lo Errázuriz	Cam. Melipilla — Las Rejas	Existe	20 m.	25 m.	Ambos cost.	
Camino Sta. Marta ..	Cam. Melipilla — Camino Lonquén	Existe	15 m.	25 m.	Ambos cost.	

2.—VIALIDAD INTERNA DE 1a. IMPORTANCIA

Av. del Ferrocarril ..	Av. Pajaritos — Lim. Com. Stgo.	No existe	20 FF.CC.	60 m.	Ambos lados FF. CC.	Doble vía
1 Oriente (1a. Transversal)	Bueras — 5 de Abril	Existe	15 m.	20 m.	Ambos lados	
	5 de Abril — Cuatro Alamos	No existe	—	20 m.	Faja	
	Cuatro Alamos — Av. del Ferrocarril	Existe	13,50 m.	20 m.	Ambos lados	
1 Poniente (Sn. Martín)	Av. Zanjón Aguada — 1 Norte (Maipú)	Existe	16 m.	20 m.	Ambos lados	
	Maipú — Chacabuco	No existe	—	20 m.	Ambos lados	
1 Poniente (Carmen)	Chacabuco — Portales	Existe	15 m.	20 m.	Ambos lados	
	Portales — Camino Melipilla	No existe	—	20 m.	Faja	
2 Poniente (Av. Victoria)	Av. Zanjón Aguada — O'Higgins .	No existe	—	30 m.	Faja	
	O'Higgins — Rinconada (5 de Abril)	Existe	30 m.	30 m.		
	Rinconada — Nueva San Martín .	No existe	—	20 m.	Faja	
1 Norte (Maipú) .. .	Victoria — 1a. Transversal	Existe	12 m.	20 m.	Ambos lados	
2 Norte (O'Higgins) .	3 Poniente — Pajaritos	Existe	12 m.	20 m.	Ambos lados	
Avenida Central	Av. Pajaritos — 1 Oriente	Existe	15 m.	20 m.	Ambos lados	
	1 Oriente — 2 Oriente	Existe	15,50 m.	20 m.	Ambos lados	
3 Norte (Bueras) ...	1 Poniente (Sn. Martín) — Av. A. Vespucio	Existe parc.	12 m.	20 m.	Ambos lados	
1 Sur (Portales)	3 Poniente — Pajaritos	Existe parc.	12 m.	16 m.	Ambos lados	

3.— El resto de las calles de la comuna se encuentran en el trazado general del Plano Regulador, y no podrán tener un ancho inferior a 12 m. con antejardin de 3 metros.

El ancho de pasajes se atendrá a las disposiciones pertinentes de la Ley General de Construcciones y Urbanización, Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y el DFL Nº 2 de 1959.

Artículo 32º— El otorgamiento de las líneas oficiales de edificación y destino definitivo de las áreas propuestas por el Plan Regulador, deberán ceñirse al trazado y ensanches de las vías propuestas en el Plano y la Ordenanza Local de este Plan Regulador.

CAPITULO VII

Características de las nuevas urbanizaciones

Artículo 33º— En las nuevas urbanizaciones el propietario deberá ceder gratuitamente al dominio nacional de uso público un área destinada a calles y áreas verdes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 113 de la Ley General de Construcciones y Urbanización.

Artículo 34º— Las categorías y características de las vías en las nuevas urbanizaciones son las siguientes:

Tipo de vía	Ancho mínimo	Calzada mínima	Tipo pavimento mínimo
Avenida de 1 calzada . .	20	10,50 m.	Pav. definitiva
Calle tránsito local . . .	12	7,00 m.	Pav. definitiva
Calle de distrib. interna .	10	6,00 m.	Pav. definitiva
Pasaje	6	Huella .1 m.	Pav. definitiva

Artículo 35º— Las nuevas obras de urbanización se ejecutarán con cargo al propietario urbanizador por los correspondientes Servicios Técnicos que las controlen, o bien por contratistas autorizados, por dichos organismos para este objeto y de acuerdo a los proyectos aprobados por aquéllos en conformidad a la reglamentación vigente.

Artículo 36º— Este Plan Regulador y Ordenanza Local de Construcciones y Urbanización, entrarán en vigencia una vez aprobados por la Municipalidad de Maipú y por el Ministerio de Obras Públicas según decreto supremo y desde la fecha de su publicación en el "Diario Oficial".

La presente Ordenanza Local fue aprobada por la I. Municipalidad de Maipú, según acuerdo Nº 460, de 15 de Julio de 1965.

Hugo O. Bravo Scherdel
Arqto. Director de Obras Municipales

Joaquín Larrondo Renoret
Secretario-Abogado