

ANEXO B

NORMAS DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN

“ SANTA MARIA DE CHAMISERO I ”

I.- ANTECEDENTES GENERALES

La parcelación “Santa María de Chamisero I” es un loteo de parcelas residenciales con gran calidad de urbanización, colindante con el área ZUDC del Fundo El Chamisero, lo que le otorga un gran valor por la cercanía a futuros equipamientos propios de las zonas urbanas.

II.- SUPERFICIE DE LOS LOTES

- a) La superficie bruta corresponde a la superficie del lote según el correspondiente plano de subdivisión archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

La superficie mínima bruta de los lotes es de 5.000 metros cuadrados, ya que ellos son resultantes de subdivisiones efectuadas de conformidad a las normas del Decreto Ley 3.516.

- b) La superficie intermedia que se menciona en el plano de servidumbre de tránsito del loteo corresponde a la superficie bruta de cada lote disminuida en los casos que corresponda por la superficie que cada lote cede como servidumbre de tránsito.
- c) La superficie final que se menciona en el plano de servidumbre de ocupación corresponde a la superficie intermedia ampliada por la superficie que el lote recibe como servidumbre de ocupación o bien disminuida por la superficie que el lote entrega como servidumbre de ocupación. La superficie final así resultante, también se denomina superficie neta o útil de cada lote.
- d) En el evento que en el futuro se autorizare una subdivisión menor en la zona, respecto de la parcelación “Santa María de Chamisero I”, los lotes resultantes no podrán en ningún caso tener una superficie final o neta inferior a ~~1.8002.000~~ metros cuadrados.

- e) Asimismo, en el evento que se produzca dicha autorización, en el caso de

esta parcelación tratándose de lotes con una superficie neta superior a los 5.4006.000 metros cuadrados sólo podrán ser subdivididos en un máximo de 3 lotes con una superficie neta mínima de mil ochocientosdos mil metros cuadrados cada uno.

III.- OCUPACIÓN DE SUELO

1.- Destino de los lotes:

- a) El destino de cada uno de los lotes de esta parcelación es exclusivamente residencial.
- b) En el evento que en el futuro se permitan otros usos en la zona, los lotes de la presente parcelación quedarán siempre sujetos a la prohibición de ser destinados a otro fin que no sea el exclusivamente residencial.

2.- Línea de cierre:

La línea de cierre es la que se indica como tal en los perfiles viales del plano de servidumbre de tránsito del loteo y corresponde al deslinde entre la franja de servidumbre de tránsito dentro de la cual se encuentran las calles, las calles ciegas, los -pasajes, soleras y aceras definidas como tales en dicho plano y la superficie final, neta o útil de cada lote.

3.- Antejardín:

El antejardín es el espacio de cinco metros existente en el frente de cada lote entre la línea de cierre y la línea de edificación.

En el antejardín no se permitirá ningún tipo de construcciones sean piscinas, estacionamientos, terrazas, edificaciones no techadas, cobertizos etc. En dicha área sólo se permitirán nichos de medidores de servicios siempre que estén integrados a la arquitectura, revestidos de piedra o cubiertos de vegetación.

4.- Línea de edificación:

La línea de edificación es aquella línea donde termina el antejardín de cada lote, y por ende corresponde a la línea de cinco metros medida desde la línea de cierre hacia el interior del lote a partir de la cual se podrá levantar una edificación.

5.- Cierros permitidos:

Los cierros de los lotes, tanto a la vialidad del loteo así como a los lotes vecinos serán de preferencia rústicos, debiendo tener respecto del frente del lote un mínimo de cincuenta por ciento de transparencia. También podrán ser cercos vivos, los cuales deberán ser apoyados por una malla que evite el paso de animales o de personas desde la vialidad hacia el lote o entre lotes, según sea el caso.

Los cierros deberán ser aprobados por el Comité de Arquitectura, quedando desde ya prohibidos los cierre tipo bulldog, ladrillo en pandereta sin estucar y tabiquería en madera liviana.

Los cierros de las parcelas no podrán impedir el escurrimiento de las aguas lluvias de los lotes ubicados aguas arriba;

6.- Altura máxima de los cierros:

La altura máxima de los cierros, tanto respecto de la calle o pasaje según el caso, así como respecto de los lotes vecinos será de dos metros, respecto de la línea de tierra común.

7.- Densidad habitacional máxima:

La densidad habitacional máxima del loteo será de una vivienda por cada lote. En razón de ello, en ningún lote, cualquiera que sea su cabida, se podrá construir más de una vivienda.

Sólo en el caso que por modificación de normas legales o reglamentarias se haya autorizado la subdivisión de un determinado lote, se podrá construir una nueva vivienda en el nuevo lote resultante.

IV MOVIMIENTO DE TIERRAS

No se permite la realización de ningún movimiento de tierra que modifique o intervenga las quebradas de acuerdo a como éstas se encuentran definidas en el plano de aguas lluvias de la parcelación. Cabe señalar que en algunos casos los cauces naturales o históricos serán alterados por la Inmobiliaria al efectuarse la urbanización de conformidad al Proyecto de Encauzamiento que deberá ser aprobado por la Dirección General de Aguas, de modo tal que en éstos casos el o los respectivos propietarios podrán proceder en su momento a rellenar los antiguos cauces-.

Los movimientos de tierra en los deslindes a lotes vecinos deberán ser

previamente autorizados por los correspondientes propietarios.

Los movimientos de tierra en la línea de cierre a calle o pasaje deberán ser previamente autorizados por el Comité de Arquitectura.

V NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

El porcentaje máximo de ocupación de suelo, consistente en el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel del primer piso, será del diez por ciento de la superficie total bruta de cada lote.

El coeficiente máximo de constructibilidad, consistente en el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno, será de cero coma diez respecto de la superficie bruta de cada lote, excepto que en el futuro se permita una nueva subdivisión, en cuyo caso el coeficiente máximo de constructibilidad aumentará al cero coma veinticinco.

La altura máxima de edificación, consistente en la distancia vertical existente entre el nivel de suelo natural, esto es, antes de haberse efectuado cualquier movimiento de tierra y el punto más alto de la edificación, excluyendo sólo chimeneas, será de 8 metros, pudiendo construirse en dos pisos más mansarda.

Toda edificación deberá ser aislada y la distancia mínima desde la construcción hasta el medianero será de seis metros medidos desde el plomo exterior de los muros de la casa al plomo de los medianeros.

No se permitirá ningún tipo de pareos o adosamientos.

Todas las acometidas eléctricas, telefónicas, de televisión por cable y corrientes débiles, desde el medidor o empalmes en la línea de cierre hasta la edificación serán subterráneas, quedando estrictamente prohibido todo tendido aéreo.

La rasantes serán reguladas de conformidad a las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La vivienda que se construya en cada parcela deberá ser de óptima calidad, tanto por su diseño arquitectónico como por su construcción, sobriedad de colores y presentación exterior. El cumplimiento de todas dichas circunstancias será calificado por el Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones al momento de la aprobación del correspondiente proyecto de construcción.

Antes de iniciar la construcción e incluso con antelación a la solicitud del correspondiente permiso de edificación municipal, el proyecto de edificación de toda vivienda deberá ser previamente sometido a la aprobación del Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones de la parcelación, el cual deberá pronunciarse respecto de su aceptación o rechazo dentro del plazo de veinte días corridos desde la presentación de los antecedentes.

La instalación de faenas y construcciones provisionales que se lleven a cabo así como baños químicos que se instalen durante la construcción de cada lote deberán ubicarse de forma tal que no molesten a los vecinos, para lo cual su forma y emplazamiento deberán contar con la aprobación del referido Comité.

VI COMITÉ DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIONES:

El Comité de Arquitectura, Urbanismo y Construcciones, en adelante “el Comité” es el órgano encargado de velar y fiscalizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que sobre arquitectura, urbanismo y construcción establece el reglamento, de las normas de arquitectura, urbanismo y construcciones contenidas en el presente anexo y sus modificaciones y de las demás normas que el mismo Comité establezca en uso de sus atribuciones.

El Comité estará compuesto por tres personas mayores de edad, de las cuales a lo menos dos, deberán ser profesionales del área de la arquitectura o el diseño, que habrán de ser propietarios del loteo o apoderados de estos que reúnan tales condiciones.

Los miembros de este Comité serán elegidos, durarán en sus cargos y serán removidos en la forma que se establece en el Reglamento de Normas Especiales al cual accede el presente Anexo.

El Comité estará premunido de las atribuciones señaladas en el referido Reglamento, de las facultades especiales que acuerde la Asamblea de Copropietarios y además contará con las siguientes facultades:

- a) Todo cierre o construcción que se ejecute en cualquiera de los lotes o parcelas del loteo o parcelación “Santa María de Chamisero I, deberá contar con la aprobación previa y por escrito del Comité.
- b) Para los efectos de su aprobación, todo proyecto de cierre o construcción, deberá ser presentado ante el Comité, en el lugar, forma de presentación y conteniendo las especificaciones que el mismo Comité determine. El Comité tendrá un plazo de 20 días corridos para aprobar o rechazar el

proyecto. Si el proyecto es rechazado, el rechazo deberá ser fundamentado en una carta dirigida al domicilio que el interesado fije en su presentación. Si dentro del plazo de 20 días antes señalado, el Comité no se pronunciare, se entenderá aprobado el proyecto.

- c) El Comité estará facultado para resolver la aplicación de multas en caso de contravención de las demás normas sobre arquitectura, urbanismo, construcción, o subdivisión establecidas en el presente anexo, en el Reglamento de Normas Especiales o aquellas dictadas por el propio Comité en uso de sus atribuciones.
- d) El Comité de Arquitectura estará facultado para ordenar la demolición de obras ejecutadas sin autorización previa del mismo Comité.
- e) El Comité estará facultado para comunicar a la Junta de Vigilancia sus resoluciones relativas a la aplicación de multas o demolición de obras, con el objeto que dicha Junta las ejecute.
- f) El Comité podrá dictar normas complementarias que permitan una mejor y más eficiente aplicación del presente anexo.

El Chamisero Inmobiliaria S.A.