

MUNICIPALIDAD DE LITUECHE

APRUEBA PLAN REGULADOR DE LA COMUNA Y SUS PLANES SECCIONALES

Núm. 99.- Litueche, 16 de enero de 2009.- Considerando:

- Que, la comuna de Litueche a la fecha no tiene aprobado su Plan Regulador.
- Que, entre los instrumentos propios de la gestión municipal, se considera el Plan Regulador comunal.
- Que, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, la I. Municipalidad de Litueche, ha dado cumplimiento a todas las etapas necesarias para que este instrumento sea sometido a la consideración del H. Concejo Municipal de Litueche.
- El acuerdo N° 1, de la sesión ordinaria N° 007, de fecha 16 de enero de 2009, en la cual el H. Concejo Municipal de Litueche aprobó el Plan Regulador Comunal de Litueche.
- El Certificado de Acuerdo N° 014/014, del H. Concejo Municipal de Litueche, del 16 de enero de 2009, emitido por el Secretario Municipal.

Vistos: El decreto alcaldicio N° 2005, de fecha 6 de diciembre del 2008; las normas consagradas en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; lo dispuesto en la letra k) art. 5°, letra b) del art. 6°, inciso cuarto del art. 12°, art. 63°, letra b) art. 65 de la Ley N° 18.695, "Orgánica Constitucional de Municipalidades" y las facultades que me confiere la misma ley,

Decreto:

1.- Apruébese a contar de esta fecha, el Plan Regulador de la comuna de Litueche y sus planes seccionales.

2.- Remítase copia del presente decreto a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins para su conocimiento y fines.

Anótese, comuníquese, publíquese y archívese.- Bernardo Cornejo Cerón, Alcalde.- Wilson Duarte Rabello, Secretario Municipal.

Ordenanza Local

Plan Regulador de Litueche

INDICE CONTENIDOS

CAPÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO II  
DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

CAPÍTULO III  
NORMAS GENERALES

CAPÍTULO IV  
USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACIÓN POR ZONAS

CAPÍTULO V  
VIALIDAD URBANA

CAPÍTULO VI  
NORMAS RESPECTO A INMUEBLES DE CONSERVACIÓN  
HISTORICA

CAPÍTULO VII  
NORMAS TRANSITORIAS

Capítulo I  
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

Las disposiciones de la presente Ordenanza contienen las normas referentes a la delimitación del territorio que cubre el Plan Regulador Comunal de Litueche, la zonificación, los usos de suelo, las condiciones de la subdivisión predial, de edificación, de urbanización y

vialidad, las que regirán dentro del Límite Urbano del Plan, graficado en el plano PRC-LI que complementa la información contenida en él.

#### ARTÍCULO 2

El área de aplicación del Plan Regulador Comunal corresponde al área urbana, que se encuentra en la ciudad de Litueche que está comprendida y delimitada por las poligonales cerradas cuya descripción se encuentra en el Artículo 6 de esta Ordenanza y que constituye el límite del Plan Regulador Comunal de Litueche.

#### ARTÍCULO 3

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren resueltas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones del D.F.L. N° 458 de Vivienda y Urbanismo de 1975 o Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes, complementarias sobre la materia.

#### ARTÍCULO 4

De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Litueche la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las facultades legales de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de O'Higgins. Asimismo la inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 5

##### Definiciones Generales

Para los efectos de la aplicación del presente instrumento se definen los siguientes conceptos no definidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

**Límite Ámbito Territorial del Plan:** Constituye el perímetro que incluye todas las Áreas y/o Zonas definidas por este instrumento, sin exceptuar ninguna y por tanto coincide íntegramente con los límites urbanos de cada localidad.

**Restricción:** Es el conjunto de disposiciones dirigidas a cautelar que la localización y existencia de obras y/o intervenciones físicas dentro del territorio no sean causa de daños a la población.

**Protección:** Son las disposiciones dirigidas a mitigar y/o eliminar la degradación del valor patrimonial de una situación geográfica u obra dentro del territorio.

### Capítulo II DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

#### ARTÍCULO 6

Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el Límite Urbano del Plan Regulador de Litueche se define en conformidad a la siguiente descripción:

##### Límite Plan Regulador Comunal de Litueche

Punto	Descripción del punto	Tramo	Descripción del tramo
1.	Intersección línea paralela al eje de calle El Rosal en 934 metros hacia el nor oriente con línea paralela al eje de Av. Rapel en 173 metros al nor poniente.	1-2	Línea recta de 130 metros que une ambos puntos
2.	Intersección línea paralela al eje de calle El Rosal en 945 metros hacia el nor oriente con línea paralela al eje del camino a Central Rapel en 10 metros al sur oriente.	2-3	Línea recta de 1021 metros que une ambos puntos.
3.	Intersección línea paralela en 500 metros al norte del eje de calle Manquehue con línea paralela en 130 metros al oriente de la proyección del eje de Calle b al oriente.	3-4	Línea recta de 45 metros que une ambos puntos.
4.	Intersección línea paralela en 500 metros al norte del eje de calle Manquehue con línea paralela en 175 metros al oriente de la proyección del eje de Calle b al oriente	4-5	Línea recta de 500 metros que une ambos puntos
5.	Punto situado en el eje de calle Manquehue, 90 metros al oriente del cruce con camino Villa Felicidad.	5-6	Línea recta de 1413 metros que une ambos puntos
6.	Intersección línea paralela al eje de calle Obispo Larraín al poniente en 100 metros con línea paralela al sur del eje proyectado al oriente de camino vecinal c en 265 metros	6-7	Línea recta de 210 metros perpendicular a calle Obispo Larraín que une ambos puntos
7.	Intersección línea paralela al eje de calle Obispo Larraín al oriente en 110 metros con línea paralela al sur del eje de camino vecinal c en 265 metros	7-8	Línea recta de 1027 metros que une ambos puntos
8.	Intersección línea paralela en 150 metros al poniente del eje de calle O'Higgins con línea coincidente con eje de quebrada del Cementerio	8-9	Línea recta de 485 metros paralela a calle O'Higgins.
9.	Intersección línea paralela en 150 metros al poniente de la proyección del eje de calle O'Higgins al norte con línea coincidente con eje de Quebrada de calle Ávalos.	9-10	Línea sinuosa de aproximadamente 155 metros coincidente con eje de quebrada de calle Ávalos

10.	Intersección línea paralela en 120 metros al sur poniente de calle Obispo Larraín con eje de Quebrada de calle Ávalos.	10-11	Línea curva de 519 metros paralela al eje de calle Obispo Larraín.
11	Intersección línea paralela en 120 metros al sur poniente de eje de calle Obispo Larraín con línea perpendicular a Obispo Larraín a 122 metros al sur poniente del cruce con camino a Navidad.	11-12	Línea recta de 185 metros perpendicular a calle Obispo Larraín y Camino a Topocalma.
12	Intersección línea paralela en 65 metros al nor poniente de calle Obispo Larraín con línea perpendicular a Obispo Larraín 122 metros al sur poniente del cruce con camino a Navidad	12-13	Línea curva de 426 metros paralela al eje de calle Obispo Larraín
13	Intersección línea paralela al norte en 65 metros al norte del eje de calle Obispo Larraín con proyección de la sección recta del eje de calle Obispo Larraín al nor poniente	13-14	Línea recta de 431 metros que une ambos puntos.
14	Punto ubicado en el eje proyectado al norte de calle Cardenal Caro a 350 metros medidos desde el cruce con eje de calle San Antonio.	14-15	Línea recta de 107 metros paralela al norte de eje de calle San Antonio.
15	Intersección línea coincidente con eje del Estero Manquehue con línea paralela en 350 metros al norte de eje de calle San Antonio.	15-16	Línea sinuosa de 300 metros coincidente con eje de Estero Manquehue.
16	Intersección línea coincidente con eje del Estero Manquehue con proyección al sur poniente del eje de calle Talca	16-17	Línea recta de 110 metros coincidente con proyección al poniente de eje de calle Talca.
17	Intersección línea paralela al eje de calle Ranquicó en 60 metros hacia el poniente con proyección al poniente de del eje de calle Talca	17-18	Línea curva de 330 metros paralela al poniente del eje del camino a Ranquicó.
18	Intersección línea paralela al eje de calle Ranquicó en 60 metros hacia el poniente con proyección al poniente de línea paralela al eje del camino a la laguna en 20 metros al norte.	18-19	Línea recta de 389 metros paralela al camino la Laguna en 20 metros al norte.
19	Intersección línea paralela al eje de calle Ranquicó en 295 metros hacia el oriente con línea paralela al eje del camino a la laguna en 20 metros al norte.	19-20	Línea curva de 299 metros paralela al oriente del eje de calle Ranquicó.
20	Intersección línea paralela al eje de calle Ranquicó en 295 metros hacia el oriente con línea paralela al eje del camino a Talca en 28 metros al norte.	20-1	Línea sinuosa paralela a camino a Talca.

### Capítulo III NORMAS GENERALES

#### ARTÍCULO 7

En general, la aprobación de proyectos de urbanización, producto de los proyectos de loteo o densificación, como asimismo, la ejecución y recepción de las correspondientes obras se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Litueche.

#### ARTÍCULO 8

En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas establecidas o permitidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 9

Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y para el cálculo de sus estándares se regirán por el siguiente cuadro:

USO DE SUELO	TIPO	ESTÁNDAR
RESIDENCIAL	Vivienda de 50 a 99 mt2	1 por vivienda
	Vivienda de 100 o más mt2	1 por cada 100 mt2
	Hotel, Apart-Hotel, Residenciales	1 por cada 50 mt2
EQUIPAMIENTOS		
COMERCIO MINORISTA	Supermercados – Grandes Tiendas	1 por cada 50 mt2
	Terminal Agrícola o Pesquero	1 por cada 100 mt2
	Agrupación Comercial	1 por cada 75 mt2
	Locales comerciales (hasta 50 mt2)	Sin obligación
	Servicentros, estación de Servicio	1 por cada 60 mt2
CULTO Y CULTURA	Templos	1 por cada 50 mt2
	Iglesias y capillas	1 por cada 50 mt2
	Teatros – Auditorios - Bibliotecas	1 por cada 75 mt2
DEPORTIVO	Casa club	1 por cada 20 mt2
	Gimnasio	1 por cada 50 mt2
	Graderías	1 por cada 25 espectadores
	Cancha de fútbol	5 por cancha
	Piscinas	1 por cada 10 mt2 de piscina
EDUCACION	Educación Media y Básica	1 por cada 150 mt2
	Educación Preescolar	1 por cada 100 mt2
	Academias – Institutos	1 por cada 100 mt2
ESPARCIAMIENTO- TURISMO	Cines – teatros- auditorios	1 por cada 20 espectadores
	Restaurantes	1 por cada 40 mt2
SALUD	Unidades hospitalarias	1 por cada 100 mt2
	Unidades Tratamiento	1 por cada 50 mt2
	Consultas Médicas	1 por cada 50 mt2
SERVICIOS PUBLICOS	Oficinas Públicas o Municipales.	1 por cada 50 mt2
SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas	1 por cada 25 mt2
SERVICIOS FINANCIEROS	Bancos, Isapres, AFP	1 por cada 30 mt2
SERVICIOS ARTESANALES	Talleres	1 por cada 100 mt2
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria Inofensiva	1 por cada 75 mt2
	Almacenaje	1 por cada 200 mt2
INFRAESTRUCTURA	Terminal Rodoviario	3 por cada Andén



Quedan excluidas de estas obligaciones las edificaciones categorizadas como Inmuebles de Conservación Histórica y que presenten fachada continua.

Por otro lado, las obras nuevas que se emplacen en zonas que presenten obligatoriedad de fachada continua deberán cumplir con las exigencias del presente artículo, sólo si presentan frentes superiores a 15 metros.

Las Actividades Productivas y de Terminales Agrícolas y Pesqueros adicionalmente deberán considerar estacionamiento de camiones en un estándar de 1 por cada 250 m<sup>2</sup> de superficie construida útil.

#### ARTÍCULO 10

El uso de suelo correspondiente a los predios ubicados dentro de los límites del presente Plan queda establecido de acuerdo al capítulo IV de esta Ordenanza. Para clasificar las actividades se tendrá en cuenta la tipología, según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### ARTÍCULO 11

En el territorio del Plan queda absolutamente prohibida la instalación de infraestructura sanitaria de aguas servidas, como lagunas de estabilización o plantas de tratamiento, quedando las existentes congeladas para su ampliación.

Por otro lado, queda expresamente prohibido en el área del Plan cualquier actividad o uso de suelo que sea contaminante o peligroso, Plantas de Transferencia de Basuras, actividades de extracción de áridos, Cementerios, Rellenos Sanitarios o de infraestructura aérea, salvo los ya existentes.

#### ARTÍCULO 12

Si como resultado de la subdivisión del suelo, resultan áreas verdes públicas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>, éstas deberán concentrarse en un solo patio. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>.

#### ARTÍCULO 13

Los Cierros en esquinas deberán formar ochavos conforme a las líneas oficiales fijadas en el Capítulo V de la presente Ordenanza, en el plano oficial y en los respectivos planos de loteo cuando corresponda.

Para los casos de cruces de vialidad expresa o troncal, éstos serán de 5 metros; si son de vialidad local y menor según lo previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En todas las zonas, a excepción de las zonas categorizadas de edificación continua, los cierros deberán tener al menos un 50% de transparencia.

#### ARTÍCULO 14

Las Zonas caracterizadas como de Restricción se entenderán superpuestas a la zonificación existente, primando el uso de suelo y condiciones de edificación de la zonificación existente.

### Capítulo IV

#### USO DE SUELO Y NORMAS DE EDIFICACION POR ZONAS

#### ARTÍCULO 15

Los usos de suelo permitidos, restringidos y prohibidos en los predios y edificaciones que se sitúan en las diferentes Zonas en que se divide el área de este Plan, son los que se indican a continuación.

Para cada una de estas zonas se señalan los usos de suelo permitidos, con las restricciones que en cada caso se indican.

Los proyectos de loteos, subdivisión predial y de edificación situados en las diferentes Zonas en que se divide el área de este Plan, tendrán que cumplir con lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

#### ARTÍCULO 16

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área urbana comprendida dentro de los límites del presente Plan Regulator, se divide en las siguientes zonas:

- A- Zonas Mixtas
  - Zona ZE1
  - Zona ZE2
  - Zona ZE3
  - Zona ZE4
  - Zona ZE5
  - Zona ZE6
  - Zona ZE7
  - Zona ZE8
  - Zona ZD
- B- Zonas Exclusivas
  - Zona ICEM-Cementerio
- C- Zonas de Restricción
  - Zona R1 Inundable
  - Zona R2 Aeródromo.

#### A- Zonas Mixtas

##### Zona ZE-1

##### Área central continua y comercial

Las normas presentes en esta zona son complementarias a las definidas para las Edificaciones de Conservación Histórica, las cuales se regirán por lo dispuesto en el Capítulo VI de la presente Ordenanza.

### 1. Uso de Suelo Permitidos

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

### 2. Uso de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Venta de materiales de construcción a granel Multicanchas abiertas Discotecas Cabarets Bodegas exteriores Comercio expendedor de combustibles Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

	Vivienda y Equipamientos
Subdivisión Predial Mínima	400 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m
Agrupamiento	Continuo
Ocupación de Suelo	50%
Constructibilidad	0,8
Estacionamientos	1 cada 100 m <sup>2</sup> útiles
Densidad	80 hab/ha
Antejardines mínimos	no se considera

Zona ZE-2

Áreas mixtas pericentrales de equipamiento preferente

### 1. Uso de Suelo permitidos

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

### 2. Usos de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Multicanchas abiertas Bodegas exteriores Discotecas Cabarets Venta de materiales de construcción a granel Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

	Vivienda	Equipamiento
Subdivisión Predial Mínima	350 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m	3 piso / 10 m
Agrupamiento	Aislado – Pareado	Aislado
Ocupación de Suelo	70%	40%
Constructibilidad	0,9	0,8
Rasantes	OGUC	OGUC
Estacionamientos	1 cada 75 m <sup>2</sup> útiles	1 cada 50 m <sup>2</sup> útiles
Densidad	70 hab/ha	
Antejardines mínimos	4 m	4 m

Zona ZE-3:

Preferentemente residencial en consolidación y densificación

### 1. Uso de Suelo Permitidos

- Viviendas
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

### 2. Usos de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Discotecas Boites Bodegas exteriores Comercio expendedor de combustibles Venta de materiales de construcción a granel Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

	Vivienda y Equipamiento
Subdivisión Predial Mínima	300 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m
Agrupamiento	Aislado – Pareado
Ocupación de Suelo	40%
Constructibilidad	0,6
Densidad	100 hab/ha
Antejardín mínimo	5 m

Zona ZE-4:

Zona consolidada preferentemente residencial en media densidad

#### 1. Uso de Suelo Permitido

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

#### 2. Usos Prohibidos

Prohibidos
Bodegas exteriores Venta de materiales de construcción a granel Cabarets Discotecas Multicanchas abiertas Comercio expendedor de combustibles Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

Subdivisión Predial Mínima	250 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 mt
Agrupamiento	Aislado – Pareado - Continuo
Ocupación de Suelo	50%
Constructibilidad	1,0
Densidad	120 hab/ha
Antejardín mínimo	4 m

Zona ZE-5:

Área Industrial, de actividades de impacto similar al industrial y de equipamientos de esparcimiento de escala mediana

#### 1. Uso de Suelo

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Actividades Productivas Equipamientos:

#### 2. Usos Prohibidos

Prohibidos
Equipamientos en educación Equipamientos en salud

### 3. Condiciones de Subdivisión Edificación

	Vivienda y Equipamiento	Actividades Productivas
Subdivisión Predial Mínima	800 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m	3 piso / 10 m
Agrupamiento	Aislado	Aislado
Ocupación de Suelo	20%	40%
Constructibilidad	0,2	0,8
Densidad	30 hab/ha	-
Antejardín mínimo	8 m	8 m

Zona ZE-6:

Área mixta de Recuperación y Renovación

#### 1. Uso de Suelo Permitidos

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

#### 2. Usos de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Venta de materiales de construcción a granel Multicanchas abiertas Discotecas Boites Bodegas exteriores Comercio expendedor de combustibles Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

### 3. Condiciones de Subdivisión - Edificación

	Equipamientos	Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	3 piso / 11 m	3 piso / 11 m
Agrupamiento	Aislado	Aislado - pareado
Ocupación de Suelo	50%	30%
Constructibilidad	1,2	0,7
Densidad	-	200 hab/ha
Antejardín mínimo	5 m	5 m

Zona ZE-7:

Extensión urbana residencial en media densidad

#### 1. Uso de Suelo Permitidos

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

#### 2. Usos de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Equipamientos limitados a carga ocupación inferior a 50 personas Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

Subdivisión Predial Mínima	220 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m
Agrupamiento	Aislado - Pareado
Ocupación de Suelo	40%
Constructibilidad	0.8
Densidad	160 hab/ha
Antejardín mínimo	4 m

Zona ZE-8:

Extensión urbana residencial en baja densidad

#### 1. Uso de Suelo

- Residencial
- Espacios Públicos
- Áreas verdes

#### 2. Uso de Suelo Prohibido

Se prohíbe expresamente actividades agrícolas con uso de pesticidas dentro del radio urbano.

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

Subdivisión Predial Mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 mt
Agrupamiento	Aislado
Ocupación de Suelo	1%
Constructibilidad	0,1
Densidad	16 hab/ha
Antejardín mínimo	10 m

Zona ZD

#### Equipamiento Deportivo

#### 1. Uso de Suelo Permitidos

- Residencial, sólo de cuidador
- Espacios Públicos
- Áreas verdes
- Equipamientos:

#### 2. Usos de Suelo Prohibidos

Prohibidos
Vivienda. Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

Subdivisión Predial Mínima	1000 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m
Agrupamiento	Aislado
Ocupación de Suelo	10%
Constructibilidad	0.2
Antejardín mínimo	8 m

B- Zonas Exclusivas  
Zona ICEM

### Equipamiento Cementerio

#### 1. Uso de Suelo

- Infraestructura Cementerio
- Áreas Verdes

#### 2. Uso de Suelo Prohibido

- Residencia
- Equipamientos
- Infraestructura Sanitaria
- Actividades productivas asimilables a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales

#### 3. Condiciones de Subdivisión y Edificación

Subdivisión Predial Mínima	Existente
Altura Máxima	2 piso / 7 m
Agrupamiento	Aislado
Ocupación de Suelo	-
Constructibilidad	-
Antejardín mínimo	10 m
Arborización	1 cada 50 m <sup>2</sup> de terreno

### D- Zonas de Restricción

#### Zona R1 -Inundable

Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos dadas sus condiciones hídricas, como son: Las zonas con riesgo de inundación y las franjas de protección de esteros y quebradas graficados en el Plano PRC-LI e identificadas de la siguiente forma:

#### A- Cauces Permanentes

En esta categoría se consideran las áreas pertenecientes a la hoya Hidrográfica del Estero Manquehue, las que incluyen las áreas ribereñas que son ocupadas por las aguas cuando ocurren fenómenos de avenidas o crecidas fuertes, para lo cual la delimitación de la ribera se estará a lo dispuesto en el DS N° 609 de Ministerio de Bienes Nacionales y al Código de Aguas.

En esta área se permitirá sólo la instalación de edificaciones mínimas complementarias a las actividades de esparcimiento al aire libre.

Sin perjuicio lo anterior, los propietarios de los terrenos afectados por esta norma podrán realizar estudios y proyectos específicos debidamente aprobados por el Ministerio de Obras Públicas, en los cuales se determine en detalle los límites del área inundable que afecte a su predio, como también las obras necesarias para protegerlo.

#### B- Cauces no permanentes

Quebrada	Ancho Mínimo de Restricción al eje
Quebrada del Cementerio	10 m
Quebrada calle AVALOS	10 m
Quebrada Sur	10 m

Las construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en estos cauces deberán contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes, previamente a la autorización municipal, los cuales podrán reducir los anchos de restricción establecidos en el cuadro anterior, sin perjuicio de lo cual no modificarán la zonificación de área verde que pueda existir sin perjuicio de lo establecido por el DFL 850/88 MOP.

Usos de suelo permitidos: áreas verdes, paseos peatonales, ciclovías y similares

Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

Normas de Edificación No se permite subdivisión del suelo.

No se permite ningún tipo de edificación.

#### Zona R2-Aeródromo Litueche

Corresponden a aquellas áreas en que se encuentra delimitado el espacio aéreo necesario para la operación de las aeronaves, como asimismo restringe la intensidad de ocupación del suelo.

Para la aprobación de permisos de edificación en los sectores restringidos, se deberá acompañar un informe favorable de la Dirección General de Aeronáutica Civil que acredite que la edificación no representa un peligro para la operación de la pista y que los usos propuestos son compatibles con la normativa vigente.

Sin perjuicio lo anterior, no se permitirá en estas zonas el emplazamiento de los equipamientos o actividades que se indican a continuación:

- Equipamiento de salud, Educación, Culto o Cultura, Comercio.
- Establecimiento de Venta o Almacenaje de Combustibles líquidos o servicio automotriz.
- Residencial.

## Capítulo V VIALIDAD

### ARTÍCULO 17

Las avenidas, calles, pasajes y, en general, todas las vías públicas de presente Plan son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre Líneas Oficiales, salvo aquellos casos en que se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

### ARTÍCULO 18

Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad, según corresponda.



## ARTÍCULO 19

La vialidad estructurante del área del Plan está constituida por las vías que se grafican como tales en el Plano PRC-LI y cuya identificación, ancho entre líneas oficiales y demás características se señalan en el siguiente cuadro:

### Vialidad Estructurante

Nombre de la Vía	Tramo	Ancho entre líneas oficiales	Existente = E Propuesta = P Ensanche = S	Observaciones
Hermanos Carrera	Av. Rapel – 120 al sur del eje de Manquehue	19	E	
	120 al sur del eje de Manquehue - 115 m al norte del eje Obispo Larraín	19	P	Apertura
	115 m al norte del eje Obispo Larraín – Obispo Larraín	19	E	
Av. Rapel	Límite Urbano oriente (puntos 1 – 2) – Hermanos Carrera	20	E	
Cardenal Caro	Obispo Larraín – 180 m al norte de eje San Antonio	15	E	
	180 m al norte de eje San Antonio - Topocalma	15	P	Apertura
Obispo Larraín	Límite Urbano poniente (puntos 11-12) – Límite Urbano sur	20	E	
San Antonio	Cardenal Caro - Hermanos Carrera	16	E	
	Hermanos Carrera - 270 m al oriente eje Gabriela Mistral	11	E	
	270 m al oriente eje Gabriela Mistral – Límite Urbano Oriente	11	P	Apertura
Manquehue	Cardenal Caro – Hermanos Carrera	16-12	E	
	Hermanos Carrera – 358 m recorridos de eje Hermanos Carrera	12	E	
	358 m recorridos de eje Hermanos Carrera – Límite Urbano Oriente	15	S	Ambos Costado
Topocalma	Obispo Larraín – Hermanos Carrera	20	P	Apertura
Circunvalación	Av. Rapel – Obispo Larraín	30	P	Apertura
Gabriela Mistral	Av. Rapel – San Antonio	11	S	Ensanche a ambos lados
Mirador	Ávalos - Pasaje A	11	P	
Pascuala Pasquen	A. Larraín - Medialuna	12	S	Ensanche al norte
Calle 1	Avenida Rapel – Costanera Sur	11	P	Apertura
El Rosal	Talca – Av. Rapel	12	E	
Calle 3	Av. Rapel – Límite Urbano Oriente	11	P	Apertura
Calle 2	Gabriela Mistral – Calle 1	11	P	Apertura
Talca	Ranquilcó – Límite Oriente	12	S	Ensanche a ambos lados
Estero	H. Carrera – Mirador Oriente	10	P	Vía asociada a área verde
O'Higgins	Quebrada de calle Ávalos – Quebrada del Cementerio	11	E	
	Quebrada del Cementerio – Obispo Larraín	11	P	Apertura

## Capítulo VI

### NORMAS RESPECTO A INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

#### ARTÍCULO 20

Las normas indicadas en este capítulo serán aplicables en todos aquellos predios urbanos en que existan edificaciones en la ciudad de Litueche que estén identificadas como de Inmuebles de Conservación Histórica en el catastro de edificaciones patrimoniales incluido en la presente Ordenanza.

Estos inmuebles podrán acogerse a todos los beneficios que la ley les confiera por su condición y se extinguirán en caso que los atributos detectados en el catastro anterior sean eliminados.

Para estos efectos se consideran de carácter:

Categoría	Identificación	Ubicación	Ficha	ID
Edificios Patrimoniales	Iglesia del Rosario	Calle San Antonio	FLI-2	ICH-2
	Casa corredor	Hermanos Carrera 829	FLI-7	ICH-7
	Conjunto Casa parroquial El Rosario	Calle Juan de Dios Vial	FLI-4	ICH-4
Conjuntos Homogéneos Notables	Casas fachada continuo	Calle San Antonio 6-44	FLI-3	ICH-3
	Casas corredor continuo	Calle San Antonio 84 -104	FLI-5	ICH-5
	Casas corredor continuo	Calle Hnos. Carrera 718-38	FLI-6	ICH-6
	Casas corredor	Hermanos Carrera – San Fernando	FLI-8	ICH-8
Áreas de valor Ambiental	Arborización	Hermanos Carrera	FLI-1	-
	Estero Manquehue		FLI-9	-

#### ARTÍCULO 21

Los Inmuebles clasificados como Inmuebles de Conservación Histórica podrán tener ampliaciones al interior del predio sin que alteren la imagen urbana que presentan hacia el espacio público, la normativa de tales edificaciones será la propia de la zona.

Las obras de remodelación, ampliación y obras nuevas que se ejecuten en los predios donde se encuentran Inmuebles de Conservación Histórica tal como se expresa en el artículo anterior, deberán someterse a la siguiente normativa particular que comparece en las fichas respectivas:

- Conservación de líneas horizontales de alero.
- Conservación de líneas horizontales de alféizar y dintel
- Conservación de pilarización o corredor, si existiese.
- Conservación de porcentaje de opacidad
- Conservación de zócalos, si existiesen

- f- Conservación de materiales de fachada
- g- Conservación de materiales de cubierta.

Sin perjuicio de lo anterior queda prohibido en tales ampliaciones el uso de muros cortinas o revestimientos metálicos.

Las ampliaciones aludidas anteriormente deben estar retranqueadas de la fachada exterior de la propiedad en al menos 6 metros.

#### ARTÍCULO 22

Los Inmuebles de Conservación Histórica no podrán demolerse total ni parcialmente, salvo se tratare de restauración, situaciones que deberán ser justificadas técnicamente por un profesional competente y con informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

La demolición total de las edificaciones hará perder todas aquellas atribuciones y beneficios a las que su condición patrimonial les permite.

En caso de la pérdida del inmueble de Conservación Histórica, las obras nuevas que se ejecuten en estos predios deberán ajustarse a las normas contenidas en el inciso final del artículo 20 para las edificaciones vecinas.

#### ARTÍCULO 23

Los permisos de edificación que se presenten en las propiedades vecinas a las declaradas Inmueble de Conservación Histórica deberán:

- a- Conservación de líneas horizontales de alero, alféizar, dintel y zócalo, si lo hubiere.
- b- Conservación de pilarización, si la hubiere
- c- Conservación de porcentaje de opacidad

#### ARTÍCULO 24

La publicidad o letreros que se instalen en las edificaciones declaradas Inmuebles de Conservación Histórica deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a- Los letreros opacos colocados paralelos a la fachada no podrán ocupar más de un 3% de la fachada de la misma,
- b- los letreros luminosos colocados paralelos a la fachada no podrán ocupar más de un 2% de la fachada de la misma.
- c- Los letreros colocados en forma perpendicular a la fachada no podrán sobrepasar los 0,2 m<sup>2</sup> de área y no podrán sobresalir más de 0,5 metros de la línea de fachada.
- d- No se permite la pintura de publicidad en las fachadas,
- e- No se permite localizar letreros en los techos de las edificaciones.

#### ARTÍCULO 25

Los muros de las fachadas deberán ser monocromáticos, no aceptándose partes o franjas del muro de fachada con dos colores diferentes, a excepción de los zócalos.

Se permite pintura de otros colores en elementos decorativos, como marcos de ventanas, puertas, pilares, aleros u otro que no sean partes del muro, los cuales también tienen la condición de ser monocromáticos como conjunto.

No se permitirá el pintado de fachada con colores metálicos ni el pintado de murales artísticos ni publicitarios.

#### ARTÍCULO 26

Los pavimentos que se ejecuten en el exterior de los Inmuebles de Conservación Histórica y sus vecinos inmediatos, que sean visibles al exterior, tendrán que acogerse a las siguientes condiciones:

- Deberán ser suelos opacos
- No se permiten colores claros
- No se permiten pavimentos vinílicos y derivados de plásticos ni poliuretanos

#### ARTÍCULO 27

Los inmuebles de Conservación Histórica de fachada continua estarán exentos de cumplir con las normas mínimas de estacionamientos para cualquier uso factible en la zona en que se encuentran.

Asimismo, los inmuebles de Conservación Histórica de edificación aislada podrán cumplir el 50% de las exigencias de las normas mínimas de estacionamientos para cualquier uso factible en la zona en que se encuentran, ubicándolos únicamente al interior del predio, retirado al menos en 3 metros de la línea oficial.

#### ARTÍCULO 28

No se permite la instalaciones de antenas, receptores satelitales, televisión de cable en las fachadas, muros, techos o aperturas, las cuales sólo podrán localizarse al interior de las propiedades o en fachadas que no enfrenten la vía pública, que para efectos de las edificaciones aisladas también se consideran restrictivas las fachadas laterales.

#### ARTÍCULO 29

Las obras de remodelación, ampliación y obras nuevas que se ejecuten en los predios donde se encuentran Inmuebles de Conservación Histórica tal como se expresa en la Ordenanza y en las propiedades vecinas a ellas, al solicitar el correspondiente permiso de edificación en la DOM deberán adjuntar:

- a- Plano de elevaciones originales de la propiedad y de los vecinos escala 1:50 debidamente acotado, destacando todas aquellas medidas condicionadas en el artículo 20 de la presente Ordenanza,
  - b- Plano de elevaciones propuestas dando cuenta del cumplimiento de las normas señaladas en los artículos 20 y 22 de la presente Ordenanza.
  - c- Solución de refuerzo a las edificaciones vecinas en términos estructurales en cuanto a la estabilidad y encuentro de materiales.
  - d- Solución de aguas lluvia que eviten el paso de la humedad en la estructura vecina.
  - e- Los puntos c y d tanto en el proyecto definitivo como en el periodo de edificación.
- Sin perjuicio de lo anterior y con los antecedentes mencionados en el inciso precedente, el Director de Obras podrá requerir informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo si así lo considerare.

Capítulo VII  
NORMAS TRANSITORIAS (1)

ARTÍCULO 30

Los propietarios de terrenos gravados por apertura o ensanche de vialidad estructurante tendrán un aumento de un 30% de su constructibilidad y densidad si ceden o abren su faja de vialidad o de área verde planificada en un plazo inferior de 10 años a contar de la promulgación de la presente ordenanza a la municipalidad.

Lo anterior no obliga a generar en forma inmediata la urbanización, la cual será de cargo del urbanizador una vez desarrolle el proyecto definitivo.

---

(1) Transitoria, dura 10 años la utilidad pública, el plan puede que no se actualice en esa fecha.