

REPÚBLICA DE CHILE  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE  
DIRECCIÓN DE OBRAS

**MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LITUECHE**

**ANTEPROYECTO**  
**MEMORIA EXPLICATIVA**

Genaro Soto Barreda  
Director de Obras municipales

Agosto 2021



## INDICE

### **I INTRODUCCIÓN**

- 1.1 Objetivos de La Modificación al Plan Regulador Comunal de Litueche

### **II DIAGNÓSTICO**

- 2.1 Problemática
- 2.2 Diagnóstico Normativo.
- 2.4 Normativa Ambiental

### **III ALCANCES DE LA MODIFICACION**

- 3.1 Estrategia de planificación
- 3.2 Área Modificación
- 3.3 Contenido de la Modificación

### **IV ANEXOS**

- 4.1 Estudio de Capacidad Vial y transporte
- 4.2. Estudio de Equipamiento Comunal
- 4.3 Estudio de Riesgos y Áreas de Protección Ambiental, Cultural e Infraestructura
- 4.4 Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas



## I. INTRODUCCION

El Plan Regulador es un instrumento que planifica el ordenamiento territorial, que define las Normas Urbanísticas bajo las cuales se desarrollara el territorio, delimitando de esta forma la Zona Urbana, a través de esta herramienta se puede optimizar la inversión pública, generando un avance potente en la población, desde el punto de vista social y económico.

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche, Zonas ZE-1 y ZE-2, las cuales son parte integrante del mismo, en conjunto con la respectiva Ordenanza Local y Planos.

La propuesta de Modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche, tiene por objetivo incrementar la Densidad (hab/há) en las condiciones de edificación de viviendas establecidas en la Ordenanza del PRC.



## 1.1. Objetivos de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche

La modificación propuesta al Plan Regulador de la Comuna de Litueche tiene como objetivos:

### Objetivos Generales

- a) **Promover el desarrollo de un área particular de la ciudad, mediante un proceso de densificación que incentive la integración social.**

De acuerdo a lo señalado en la Nueva Política de Desarrollo Urbana, promulgada en el año 2014, se destaca la necesidad de evitar la segregación urbana, promoviendo la integración socio - espacial de la ciudad, a partir de normativas condicionadas en Zonas Urbanas.

- b) **Consolidar vías propuestas en el Plan Regulador Comunal de Litueche, para mejorar la accesibilidad de la Zona Urbana.**

El Plan Regulador de Litueche propone la prolongación de algunas arterias que se interceptan con vías proyectadas para mejorar la vialidad y así la accesibilidad de la Zona Urbana de la Comuna de Litueche

### Objetivos Específicos

- a) **Incrementar la Densidad (hab/há)**

La Modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche, tiene por objetivo incrementar la densidad (hab/há) en las condiciones de edificación de viviendas establecidas en la Ordenanza del PRC, respecto de las Zonas ZE-1 y, ZE-2 , mejorando las condiciones de edificación en el Area Urbana

- b) **Consolidar vías propuestas en el PRC de Litueche**

Consolidar vías propuestas en el Plan Regulador Comunal, tales como Calle Topocalma y Extensión Calle Cardenal Caro



## II. DIAGNÓSTICO

### 2.1 Problemática de la localización de vivienda social en Litueche

En primer lugar y en base a datos censales de los años 1992 y 2017 se puede apreciar que el tipo de vivienda predominante en el área urbana es la vivienda tipo “casa”, la cual representa más de un 97% en ambos años y además, presenta un crecimiento entre estos 25 años de un 278%.

**TABLA N°1** Cantidad de viviendas por tipo–área urbana. 1992 y 2017

Tipo de Vivienda	1992	2017
Casa	505	1.404
Departamento en edificio	0	1
Piezas en casa antigua o en conventillo	6	4
Mejora, Mediagua, Rancho, Chozo o Ruca	32	13
Otro tipo de vivienda particular	0	3
Vivienda colectiva (Residencial, Hotel, Hospital, etc.)	0	9
<b>Total</b>	<b>543</b>	<b>1.434</b>

Fuente: Censos de población 1992 - 2017

**TABLA N°2** Cantidad de subsidios individuales entregados en la Comuna de Litueche. 2016-2021

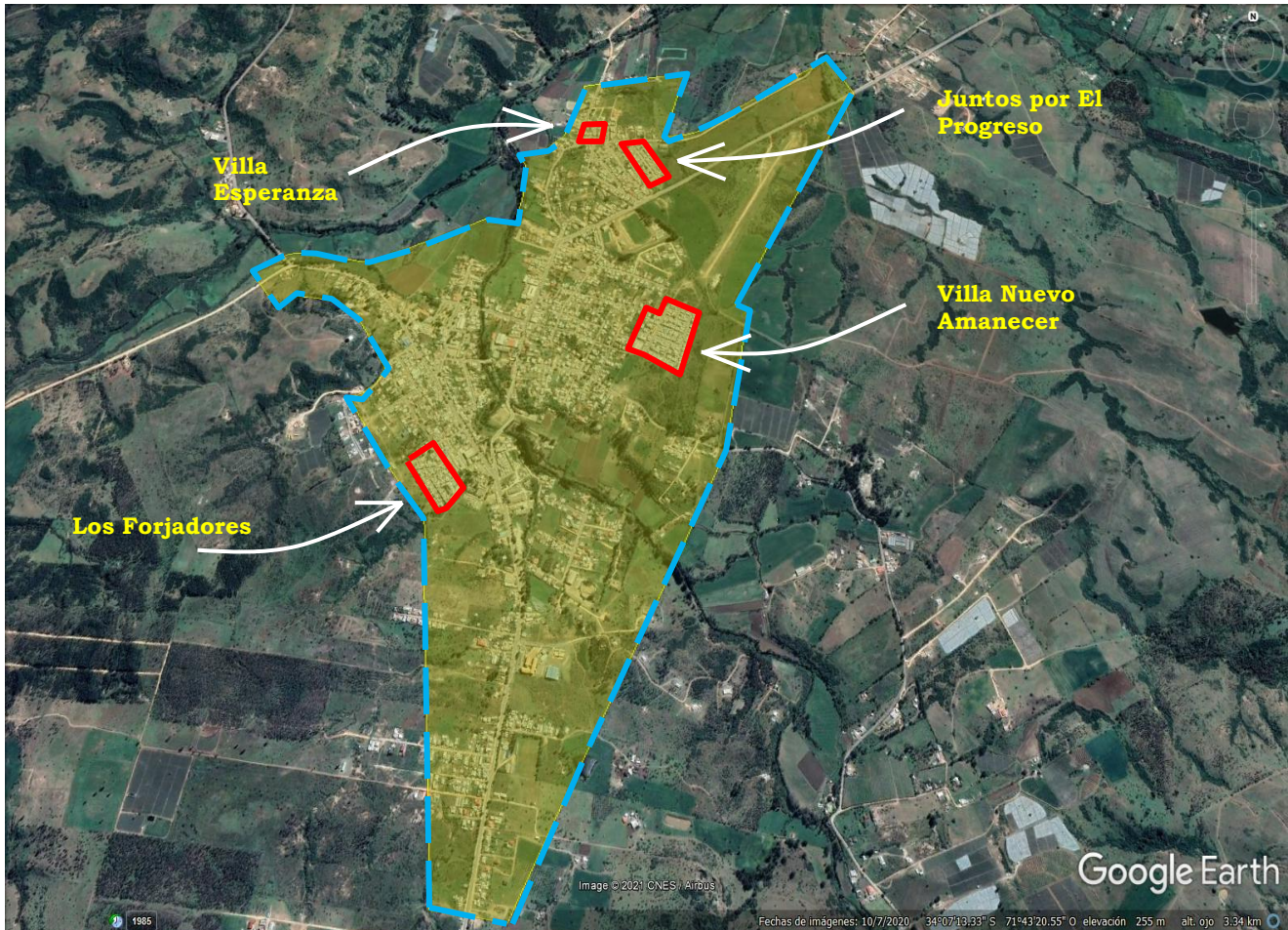
INFORMACIÓN SEREMI VIVIENDA							
SUBSIDIOS INDIVIDUALES ENTREGADOS EN LA COMUNA DE LITUECHE							
Programas habitacionales	Año 2016	Año 2017	Año 2018	Año 2019	Año 2020	Año 2021	Total acumulado
DS 49 (grupos vulnerables)	2	0	0	0	1		3
DS 01 (grupos medios)	18	11	4	4	3		40
DS 255 (PPPF)	0	0	0	30	0	1	31
DS 52	9	3	2	1	4	2	21
DS 10	0	42	0	0	0		42
DS 19	0	0	0	0	0		0
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>56</b>	<b>6</b>	<b>35</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>137</b>

Fuente: SEREMI MINVU año 2021

En el periodo 1992-2010 se construyeron 4 conjuntos habitacionales de viviendas sociales; Los Forjadores (50), Villa Nuevo Amanecer (140), Juntos por El Progreso (84) y Villa Esperanza (40), las cuales en su conjunto sumaron 314 nuevas viviendas a la Zona Urbana de la Comuna de Litueche.



### Ilustración 1 Emplazamiento Conjuntos Habitacionales



Fuente: Elaboración propia modificación PRC de Litueche, 2021

El actual Plan Regulador Comunal de Litueche, fue promulgado por Decreto Alcaldicio N° 99 de fecha 16 de Enero de 2009 y publicado en Diario Oficial el día 13 de Enero de 2010, a la fecha no ha sufrido ninguna modificación.

Es importante indicar que la aplicación del Plan Regulador Comunal a partir del año 2010 no ha generado en la Zona Urbana un desarrollo Inmobiliario que permita la construcción de conjuntos habitacionales, considerando que las normas urbanísticas restringen de alguna manera esta gestión, con esto no se está diciendo que el contar con este un instrumento de planificación sea negativo, pero si es importante tener presente una visión más amplia de lo que se desea como desarrollo urbano de la Comuna de Litueche.







habitacionales de la Zona Urbana de Litueche, sobre todo para las familias más vulnerables y de clase media que puedan optar a la vivienda propia a través de subsidios del Estado.

Los Comités de Vivienda Pleusayen, Los Quince del Bicentenario y Villa El esfuerzo de Litueche, requieren una solución habitacional definitiva y más aún si consideramos que dos de los Comités de Vivienda ya cuenta con sus respectivos subsidios otorgados por el SERVIU Región de O'Higgins, que no han podido aplicar producto de la Zonificación establecida en el Plan Regulador Comunal de Litueche, ya que las bajas Densidades establecidas en las Zonas; ZE-1 y, ZE-2 no permiten la construcción de Viviendas Sociales.

### Déficit habitacional de la Comuna de Litueche

De acuerdo a la información entregada por el Departamento de la Vivienda de la I. Municipalidad de Litueche existe un déficit habitacional importante en la Comuna de Litueche, orientado a la postulación de Subsidios Habitacionales el que se desglosado de la siguiente forma

<b>ZONA</b>	<b>N° DE FAMILIAS ORGANIZADOS EN COMITES DE VIVIENDA CON TERRENO</b>	<b>N° DE FAMILIAS ORGANIZADOS EN COMITES DE VIVIENDA SIN TERRENO</b>	<b>N° DE FAMILIAS INDIVIDUALES CON TERRENO PROPIO</b>
<b>URBANA</b>	43	148	60
<b>RURAL</b>	SIN INFORMACION	SIN INFORMACION	300
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>148</b>	<b>360</b>





## 2..2 Diagnostico Normativo

### Zonificaciones

#### ZE-1 Area Central Continua y Comercial

	PRC vigente / ZE-1 Vivienda y Equipamiento
<b>USO DE SUELO PERMITIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial</li> <li>• Espacios Públicos</li> <li>• Area Verdes</li> <li>• Equipamiento</li> </ul>
<b>USO DE SUELO PROHIBIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de materiales de construcción a granel.</li> <li>• Discotecas.</li> <li>• Cabarets.</li> <li>• Bodegas Exteriores.</li> <li>• Comercio expendedor de combustible.</li> <li>• Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</li> </ul>
<b>NORMA</b>	<b>Vivienda / Equipamiento</b>
Subdivisión Predial Mínima	400 m2
Altura Máxima	2 piso / 7 m.
Agrupamiento	Continuo
Ocupación de Suelo	50 %
Constructibilidad	0,8
Estacionamiento	1 cada 100 m2 útiles
Densidad	80 hab/Há
Antejardín mínimo	No se consideran

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 Ordenanza Local del PRC de Litueche.



## ZE-2 Areas Mixtas Pericentrales de Equipamiento Preferente

	PRC vigente / ZE-2 Vivienda y Equipamiento	
<b>USO DE SUELO PERMITIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial</li> <li>• Espacios Públicos</li> <li>• Area Verdes</li> <li>• Equipamiento</li> </ul>	
<b>USO DE SUELO PROHIBIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de materiales de construcción a granel.</li> <li>• Discotecas.</li> <li>• Cabarets.</li> <li>• Bodegas Exteriores.</li> <li>• Comercio expendedor de combustible.</li> <li>• Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</li> </ul>	
<b>NORMA</b>	<b>Vivienda</b>	<b>Equipamiento</b>
<i>Subdivisión Predial Mínima</i>	400 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
<i>Altura Máxima</i>	2 piso / 7 m.	3 piso / 10 m.
<i>Agrupamiento</i>	Aislado , Pareado	Aislado
<i>Ocupación de Suelo</i>	70 %	40 %
<i>Constructibilidad</i>	0,9	0,8
<i>Rasantes</i>	O.G.U.C	O.G.U.C
<i>Estacionamiento</i>	1 cada 75 m <sup>2</sup> útiles	1 cada 50 m <sup>2</sup> útiles
<i>Densidad</i>	70 hab/Há	
<i>Antejardín mínimo</i>	4,0 m	4,0 m

Como se observa en ambas Zonas las Densidades y la subdivisión predial mínima, no permiten desarrollar proyectos de viviendas sociales.



## 2.3 Normativa Ambiental

Aplicables a las modificaciones de las Zonas ZE-1 y ZE-2

El Plan Regulador Comunal de Litueche fue calificado Ambientalmente favorablemente a través de la Resolución Exenta 196/2005 de fecha 29 de diciembre de 2005

### Consideraciones Ambientales Modificación Plan Regulador de Litueche.- Zonas ZE-1 y ZE 2.

#### a. Análisis de las condicionantes ambientales que aplican según Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica

Respecto de la necesidad de verificar si esta modificación se enmarca dentro de los parámetros de la Evaluación Ambiental Estratégica, se hizo el análisis respecto de su Reglamento aprobado a través Decreto N° 32 del Ministerio de Medio Ambiente, publicado en el Diario Oficial el día 4 de Noviembre de 2015, y que en su Párrafo 4°, Artículo 29, define cuales son las condiciones que hacen que una Modificación de un Plan Regulador se entienda como “sustanciales”, es decir que debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

***“d) Plan Regulador Comunal o Seccional: cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones:”***

***i) Se amplíe el área urbana, salvo que se circunscriba dentro de las áreas de extensión urbana que haya establecido un plan regulador intercomunal o metropolitano, en cuyo caso no se entenderá como una modificación sustancial.”***

La modificación del Plan Regulador de Litueche, no considera la ampliación de la Zona Urbana, por lo tanto se mantiene el Limite Urbano vigente. **En consecuencia, este punto no aplica como modificación sustancial.**

***ii) Se disminuya alguna de las áreas verdes del plan, en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan la calidad de***

***bienes nacionales de uso público, declaratorias de utilidad pública con tal destino o superficies de terreno destinadas exclusivamente por el plan al uso de suelo área verde.***

La modificación del Plan Regulador de Litueche, no considera la disminución de las áreas verdes planificadas o existentes. **En consecuencia, este punto no aplica como modificación sustancial.**



***iii) Se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectoras.***

La presente modificación del Plan regulador de Litueche no considera realizar una nueva declaración de utilidad pública de vías que impliquen su reclasificación como vía colectoras. **En consecuencia, este punto no aplica como modificación sustancial.**

***iv) Se incorporen, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.***

En relación con este punto, la modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche no considera incorporar en zonas existente del PRC o en nuevas zonas a los usos de suelo en infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas, conforme a la O.G.U.C. **En consecuencia, este punto no aplica como modificación sustancial.**

***v) Se incorpore el uso residencial a cualquiera de las zonas mencionadas en el punto iv) precedente, sea que estas últimas se mantengan o se eliminen con dicha modificación del plan.***

Las modificaciones del Plan Regulador Comunal de Litueche se realizan sobre zonas que no consideran como permitidas actividades productivas molestas, contaminantes o peligrosas, **En consecuencia este punto no aplica como modificación sustancial.**

***vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.***

La modificación del Plan Regulador Comunal de Litueche no considera incrementar la altura de la edificación, pero si considera el incremento de la densidad por sobre un 20% en las Zonas ZE-1 y ZE-2, desde 70 hab/Há y 80 hab/Há respectivamente, hasta 200 hab/Há en ambas zonas, lo que implica un incremento promedio de 267,50 %. **En consecuencia este punto si aplica como modificación sustancial.**



***vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.***

La modificación no considera incrementar el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación del suelo por sobre el 30% del Plan Regulador Comunal de Litueche, actualmente vigente%. **En consecuencia este punto no aplica como modificación sustancial.**

De acuerdo al análisis anterior, hacen que la Modificación del Plan Regulador Comuna de Litueche sea una modificación sustancial y deba ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.





### III. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN- ZONAS ZE-1 Y ZE-2

#### 3.1. Estrategia de planificación

##### a. Permitir la densificación dirigida

Las Normas Urbanísticas de Densidad y Subdivisión mínima son las que limitan la edificación de proyectos de subsidio, por lo tanto, es necesario generar un aumento de estos indicadores en las zonas, pero este criterio se focalizara en un área del Plan Regulador Comunal. de hecho, se enmarcará en una propiedad de la I. Municipalidad de Litueche, para evitar por ahora la especulación de los privados.

Por lo anterior, es que estratégicamente se crearan subzonas en el área en estudio mejorando las Normas Urbanísticas de densidad y subdivisión existentes.

Las áreas de las Zonas sujetas a la actual modificación – según el Título IV, artículo 16 del PRC de Litueche - corresponden a las denominadas Zona ZE-1 y ZE-2, cuya normativa establecen Densidades de 80 hab/Há y 70 hab/Há , respectivamente,

Es necesario indicar que el terreno de propiedad Municipal, ubicado en Calle Cardenal Caro N° 538, emplazado entre las Zonas ZE-1, ZE-2 y Area Rural Comunal, individualizado como Parcela 2-C, inscrita a Fs 832 N° 726 de Conservador de Bienes Raíces de Litueche, año 2020, Rol de Avalúo N° 10-1, permitirá desarrollar un proyecto de Viviendas Sociales para los Comités de Vivienda señalados anteriormente., compuestos en total por 147 familias.

La Modificación consiste en crear Subzonas de la siguiente forma

ZONAS ACTUALES	SUBZONAS PROPUESTAS	SUPERFICIE (Há)
ZE-1	ZE-1A	1,078
ZE-2	ZE-2A	0,498
<b>TOTAL SUP.</b>		<b>1,576</b>

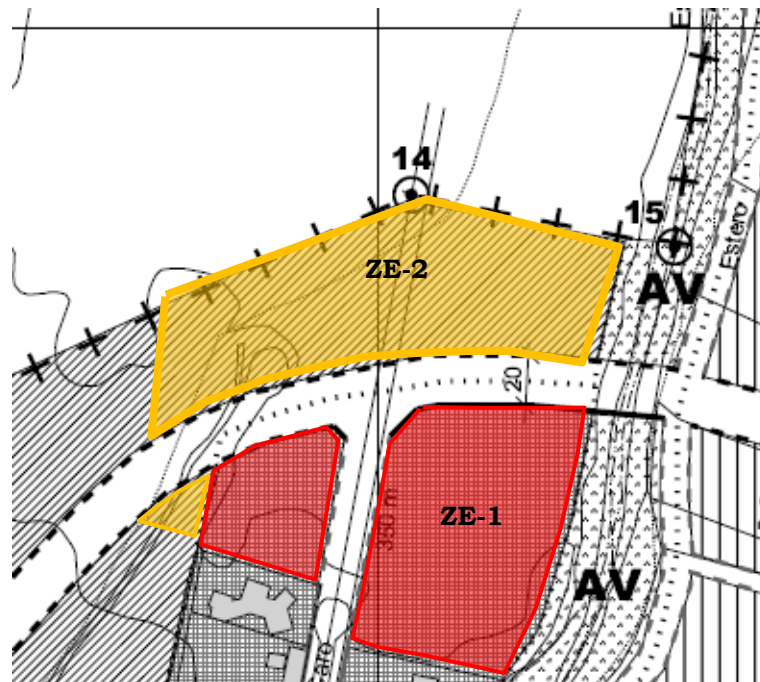
**Nota:** Las superficies indicadas en el cuadro no consideran las vías proyectadas en el Plan Regulador Comunal de Litueche, tales como la Calle Topocalma y Cardenal Caro que están insertas en la propiedad Municipal, ubicada en Calle Cardenal Caro N° 538.

### Ilustración 3 Areas a Modificar del PRC de Litueche



Fuente: Elaboración propiamodificación PRC de Litueche, 2021

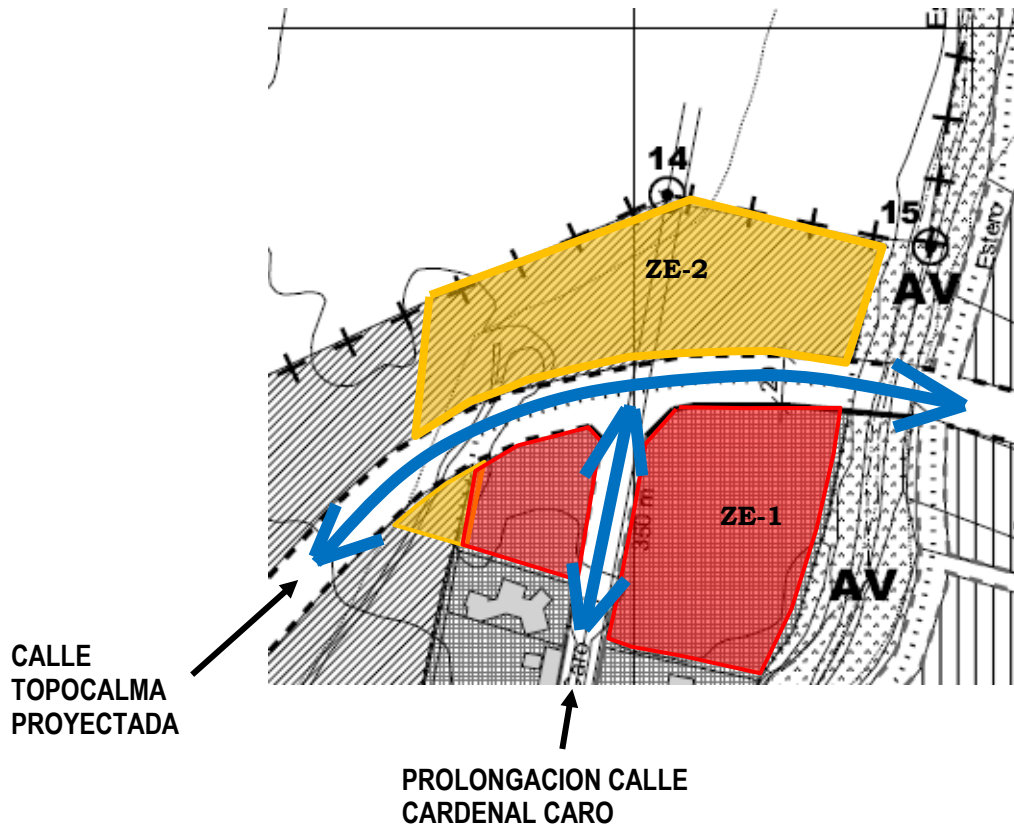
### Ilustración 4 Areas a Modificar del PRC de Litueche



Fuente: Elaboración propia modificación PRC de Litueche, 2021

## b) Conectividad

Ilustración 5 Vialidad proyectada por el PRC de Litueche



La zona en estudio cuenta con una Vialidad propuesta por el Plan Regulador Comunal de Litueche. La accesibilidad está dada por Calle Cardenal Caro, emplazada de Norte a Sur y cuenta con un tramo de la calle Topocalma, proyectada por el PRC, ubicada de Oriente a Poniente

El terreno de propiedad Municipal tiene acceso directo por Calle Cardenal Caro, la que corresponde a una Vía Local, cuyo perfil transversal tiene un ancho de 15 m.

Ilustración 6 Accesibilidad Terreno Municipal de Litueche



Fuente: Elaboración propia modificación PRC de Litueche, 2021





### 3.2 Areas de la modificación

#### Zona ZE-1A

La Zona esta definida por el polígono

<b>POLIGONO ZONA ZE-1A</b>	A-14-B-C-D-I-H-A
----------------------------	------------------

Los puntos del polígono están determinados por las siguientes coordenadas UTM, HUSO 19

ZONA ZE-1A			
PUNTO	COORDENADA		
A	N: 248420,41	E: 6222038,25	H19
14	N: 248332,15	E: 6222055,82	H19
B	N: 248176,60	E: 6221984,95	H19
C	N: 248164,95	E: 6221945,04	H19
D	N: 248247,20	E: 6221918,75	H19
I	N: 248257,59	E: 6221964,65	H19
H	N: 248404,45	E: 6221979,21	H19

#### Zona ZE-2A

La Zona esta definida por el polígono

<b>POLIGONO ZONA ZE-2A</b>	D-E-F-G-H-I-D
----------------------------	---------------

Los puntos del polígono están determinados por las siguientes coordenadas UTM, HUSO 19

ZONA ZE-2A			
PUNTO	COORDENADA		
D	N: 248247,20	E: 6221918,75	H19
E	N: 248295,91	E: 6221903,81	H19
F	N: 248290,32	E: 6221881,80	H19
G	N: 248362,41	E: 6221863,43	H19
H	N: 248404,45	E: 6221979,21	H19
I	N: 248257,59	E: 6221964,65	H19



### Representación geográfica de las Zonas ZE-1A y ZE-2A







### 3.3. Contenido específico de la Modificación

#### a. Planos

##### Zonificación

Se incorporar nueva zonificación ZE-1A y ZE-2A , en el polígono definido en el punto 3.2.

#### b. Ordenanza

En el Capítulo IV Art. 19 en literal A, se incorpora las Zonas ZE-1A y ZE-2A, a continuación de las Zonas ZE-1 y ZE-2, respectivamente.

b.1 La Zona ZE-1A se incorpora en descripción de zonificación, a continuación de Zona ZE-1, con la siguiente normativa:

### NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE-1A

#### *Area Central Continua y Comercial*

##### 1.- *Uso de Suelo Permitidos*

- *Residencial*
- *Espacios Públicos*
- *Area Verdes*
- *Equipamiento*

##### 2.- *Uso de Suelo Prohibidos*

<b>Prohibidos</b>
- <i>Venta de materiales de construcción a granel.</i>
- <i>Discotecas.</i>
- <i>Cabarets.</i>
- <i>Bodegas Exteriores.</i>
- <i>Comercio expendedor de combustible.</i>
- <i>Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</i>

##### 3.- *Condiciones de Subdivisión y Edificación*

	<b>Vivienda y Equipamiento</b>
<i>Subdivisión Predial Mínima</i>	100 m <sup>2</sup>
<i>Altura Máxima</i>	2 piso / 7 m.
<i>Agrupamiento</i>	Aislado, Pareado
<i>Ocupación de Suelo</i>	60%
<i>Constructibilidad</i>	0,8
<i>Estacionamiento</i>	1 cada 100 m <sup>2</sup>
<i>Densidad</i>	200 hab/há
<i>Antejardín mínimo</i>	3,0 m



b.2 La Zona ZE-2A se incorpora en descripción de zonificación, a continuación de Zona ZE-2, con lasiguiente normativa:

## NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE-2A

### Areas Mixtas Pericentrales de Equipamiento Preferente

#### 1.- Uso de Suelo Permitidos

- Residencial
- Espacios Públicos
- Area Verdes
- Equipamiento

#### 2.- Uso de Suelo Prohibidos

<b>Prohibidos</b>
<p>-Venta de materiales de construcción a granel.                      -Discotecas.                      -Cabarets.                      -Bodegas Exteriores.                      -Comercio expendedor de combustible.                      -Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</p>

#### 3.- Condiciones de Subdivisión y Edificación

	<b>Vivienda y Equipamiento</b>
Subdivisión Predial Mínima	100 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m.
Agrupamiento	Aislado, Pareado
Ocupación de Suelo	60%
Constructibilidad	0,8
Rasantes	O.G.U.C
Estacionamiento	1 cada 100 m <sup>2</sup>
Densidad	200 hab/há
Antejardín mínimo	3,0 m



## IV ANEXOS

### 4.1 Estudio de Capacidad Vial y Transporte

Según la DDU 227 de Diciembre de 2009, numeral 3.2.1.2.1., indica que

***“Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones y será necesario cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad de determinados territorios***

***El estudio de Capacidad Vial debe dar una respuesta que satisfaga el crecimiento urbano de en un horizonte de al menos 10 años, a partir de escenario conformado con las vías existentes y proyectadas por el Plan o su Modificación”.***

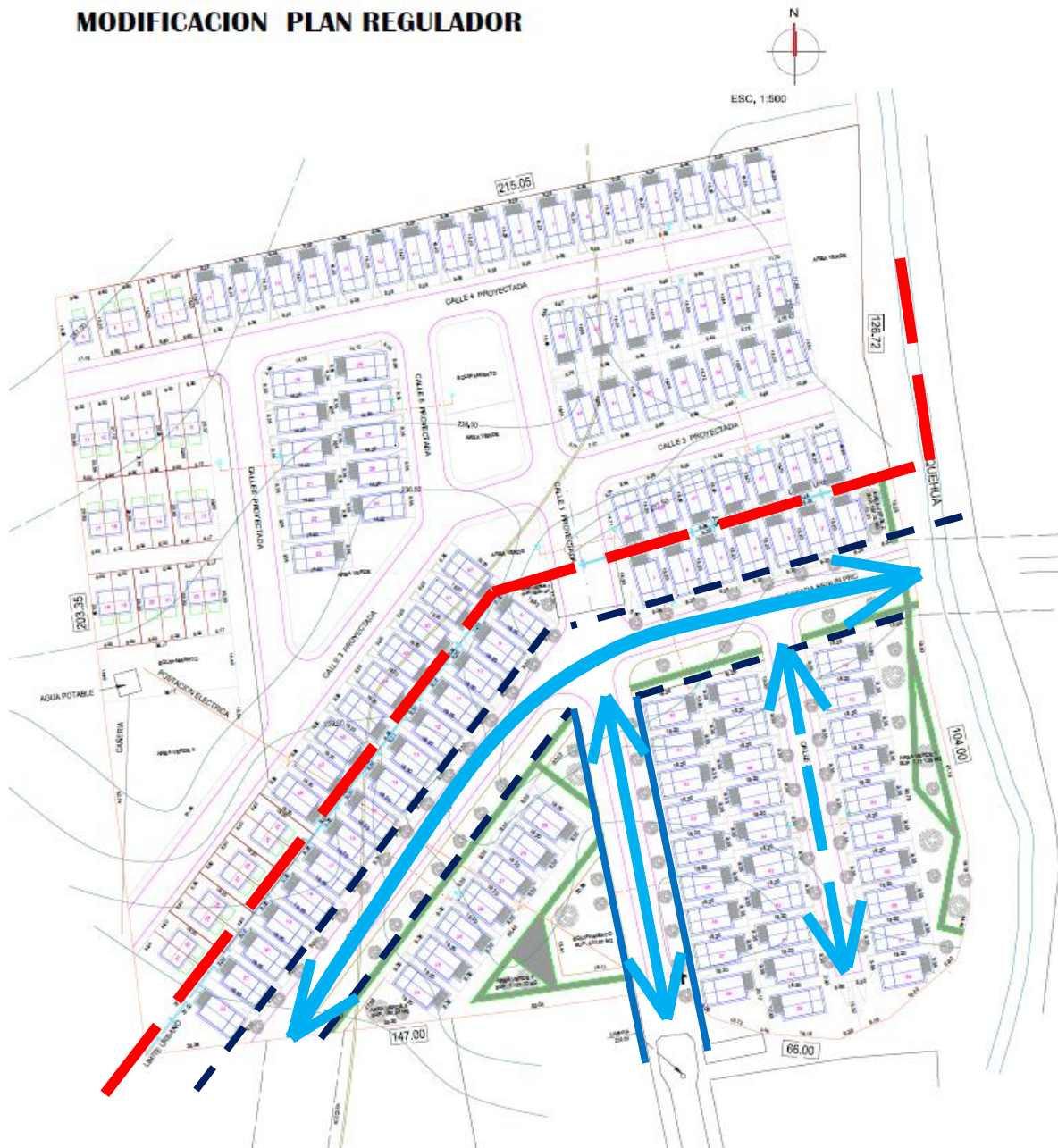
La Zona a intervenir cuenta con una Vialidad proyectada por el Plan Regulador, la que se complementará con las vías propuestas en el Proyecto de Loteo de Viviendas Sociales, el que permitirá la Construcción de 58 viviendas, por lo tanto se puede señalar que la Vialidad Proyectada en el Plan Regulador Comunal de Litueche son suficientes para abordar el crecimiento

Es necesario señalar que la Modificación es puntual y esta circunscrita a un terreno de propiedad Municipal, ubicada en Calle Cardenal Caro N°538, Litueche.



### Capacidad Vial

## MODIFICACION PLAN REGULADOR



Fuente: Elaboración EGIS "Vientos del Sur", 2020

Limite Urbano	
Calle Topocalma	
Calle Cardenal Caro	
Pasaje Projectado	



## 4.2 Estudio de Equipamiento Comunal

Según la DDU 227 de Diciembre de 2009, numeral 3.2.1.2.2., indica que:

***“Este estudio será necesario en un plan Regulator o su modificación, cuando se establezcan o se modifiquen las normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en atención a las actividades anexas que se generan a partir de ellas”***

La presente modificación del Plan Regulator Comunal de Litueche no considera alterar las normas urbanísticas referidas al uso de suelo, ya que se mantiene el uso residencial señalados en las Zonas ZE-1 y ZE-2.

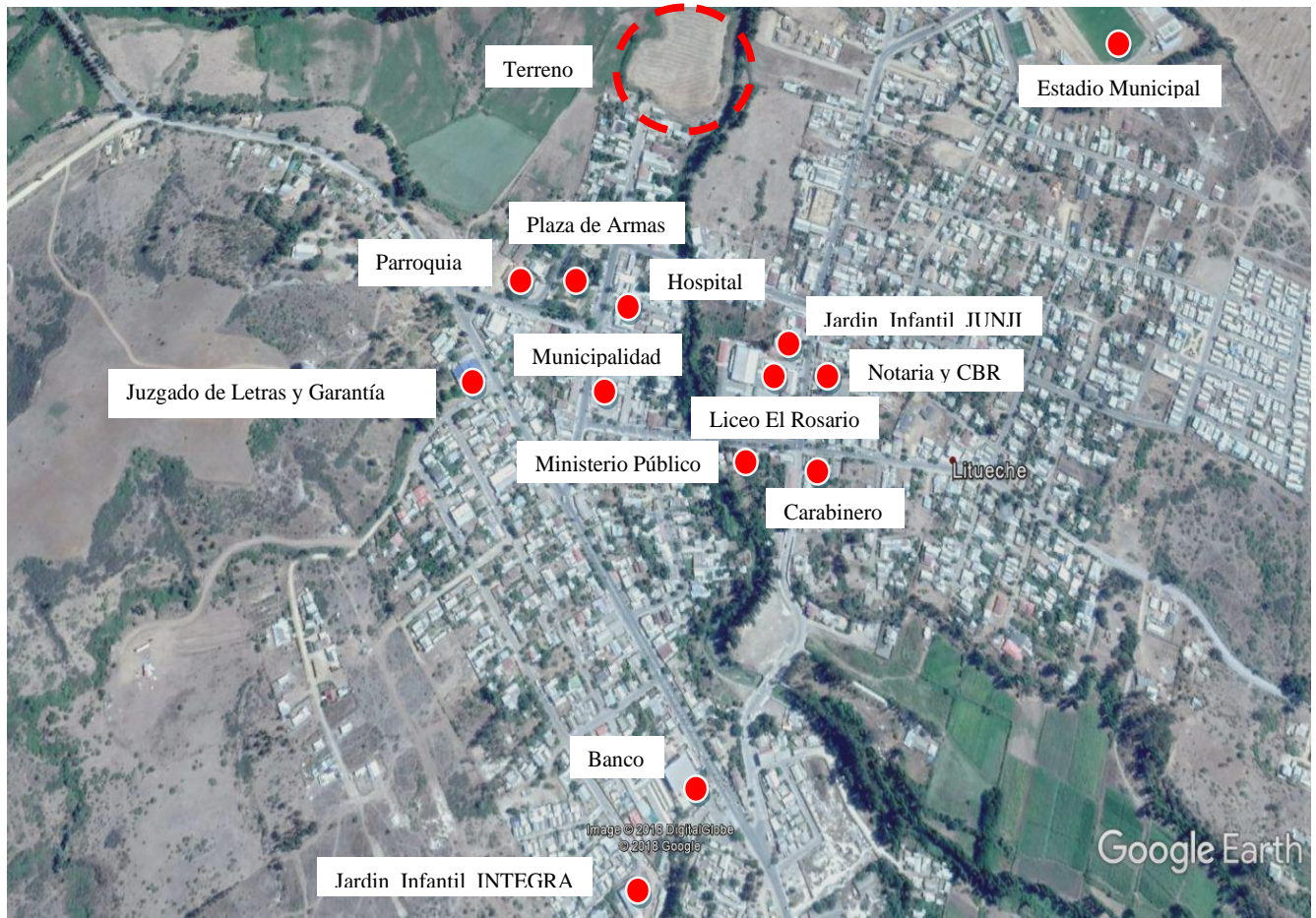
El terreno el área a intervenir se encuentra ubicado a las siguientes distancias respecto a los Servicios o Equipamientos de la Zona Urbana de Litueche, definidos de la siguiente manera

EQUIPAMIENTO	DISTANCIA (km)
HOSPITAL	0,600
LICEO EL ROSARIO	0,870
MUNICIPALIDAD	0,730
ESCUELA BASICACARDENAL RSH	2,000
COMERCIO	0,800
BANCO	0,963
JUZGADO DE LETRAS	0,825
CONSERVADOR Y NOTARIA	0,820
MINISTERIO PUBLICO	0,810
REGISTRO CIVIL	0,912
TENENCIA DE CARABINEROS	0,828
INDAP	0,900
PLAZA DE ARMAS	0,452
JARDIN INFANTIL JUNJI	0,845
JARDIN INFANTIL INTEGRAL	1,112
IGLESIA	0,500
CEMENTERIO	1,075





### Ubicación Servicios Públicos de la Comuna de Litueche





### 4.3. Estudio de Riesgo y Áreas de Protección Ambiental, Cultural y de Infraestructura

#### 4.3.1 Estudio Fundado de Riesgos

Según Artículo 2.1.17 de Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indica que:

***“Dichas áreas, se denominarán “zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”, según sea el caso, como se indica a continuación:***

***Por “zonas no edificables”, se entenderán aquéllas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias.***

***Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.***

***Las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:***

***1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.***

***2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.***

***3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.***

***4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.”***

En este caso las áreas del Plan Regulador Comunal de Litueche donde se realizan las modificaciones no tienen ***“zonas no edificables” o bien, “áreas de riesgo”***, dado que se aplica el

Estudio de Riesgos Fundados por el Plan Regulador vigente y esto aplica también a lo señalado por el Plan Regulador Intercomunal del Borde Costero de la Región del Libertador General Bernardo O’Higgins



#### **4.3.2. Areas de protección Ambiental**

Las Áreas de protección natural corresponden a todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el Ordenamiento jurídico vigente, tales como bordes costeros marítimos. Lacustres o fluviales, parques nacionales y monumentos naturales,

En la Memoria Explicativa se debe dar cuenta de tales antecedentes que respaldan la protección oficial existente, si la hubiera. Y en función de los antecedentes anteriores, la Ordenanza del Plan podrá establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretenda emplazar en dichas áreas.

Dentro de estas categorías se pueden encontrar las siguientes situaciones

- a. Bordes Costeros Marítimos, Lacustres o fluviales
- b. Parques Nacionales, Reservas Nacionales, Monumentos Nacionales, definidos en virtud de las facultades establecidas en la Ley de Monumentos Nacionales N° 17.288, siendo determinados por el Ministerio de Educación.
- c. Altas Cumbres: determinadas por la Dirección de Fronteras y Limites del estado (DIFROL)
- d. Los destinados para fines de conservación y/o protección, determinados conforme en el Decreto Ley 1939 del Ministerio de Bienes Nacionales.
- e. Los Bosques Nativos o sus especies vegetales nativas, determinadas por Decreto Supremo en función a los establecido en la Ley de Bosques Nativos N° 20.283 del Ministerio de Agricultura.

**Las Zonas del Plan Regulador Comunal a modificar no aplican las situaciones señaladas en las Areas de Protección Ambiental.**

#### **4.3.3. Areas de protección de valor patrimonial Cultural**

- a. Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica
- b. Zonas Típicas o Monumentos Nacionales

**Las Zonas del Plan Regulador Comunal a modificar no aplican las Zonas señaladas en las Areas de Protección de valor patrimonial Cultural**

#### **4.3.4. Áreas de protección de infraestructura**

Estas zonas no edificables son aquellas que por su especial naturaleza y ubicación, o son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en inciso primero del Artículo 60 de la Ley



General de Urbanismo y Construcciones y corresponde a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales con aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos u otras similares establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

**La Zona del Plan Regulador Comunal a modificar no aplican las Areas de Protección de Infraestructura.**



#### 4.4 Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas

Según la DDU 227 de Diciembre de 2009, numeral 3.2.2, indica que:

***“Este estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable o alcantarillado , contiene los aspectos técnicos que acreditan que en el territorio sujeto a regulación es factible ampliar la dotación existente o dotar de agua potable o alcantarillado a sectores que actualmente no cuenten con esa dotación. Ello, en relación al crecimiento urbano proyectado***

***por el Plan Regulador Comunal, requiriendo la consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región.***

***Este estudio constituye un requisito obligatorio que debe contener todo Plan Regulador Comunal o sus modificaciones. Sin embargo, en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente en relación al crecimiento proyectado, podrá emplearse el mismo estudio***

***Si bien la norma legal establece el requisito de este estudio, ésta ha sido superada por cambios experimentados principalmente en la Ley General de Servicios Sanitarios. Siendo ello así, el cumplimiento de consulta previa al servicio sanitario correspondiente de la región queda supeditado en muchos casos a que el territorio normado por el Plan Regulador o su modificación, se encuentre incluido en el territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria.***

***En atención a lo anterior y para dar cumplimiento a esta exigencia, es dable señalar que en aquellos casos en que el territorio sujeto a regulación se encuentra fuera del territorio operacional de la respectiva empresa sanitaria y se requiera dotarlo de agua potable o alcantarillado, el requisito de la consulta previa del estudio de factibilidad para dotar de agua potable o alcantarillado al territorio sujeto a regulación, puede ser cumplido consultando directamente a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, quien se pronunciara respectode la factibilidad técnica de dotar a estos territorios de agua potable y alcantarillado, conforme a lo previsto en la Ley General de Servicios Sanitarios.”***

En el caso de las Zonas a modificar estas están incluidas en el área de operación de la Cooperativa de Agua Potable Rural de Litueche y de la I. Municipalidad de Litueche que administra el Servicio





de Alcantarillado de Aguas Servidas, por lo tanto se mantiene las factibilidades que son parte de la Zona Urbana del Plan Regulador Comunal de Litueche vigente.

Se anexan Certificados de área operacional emitidos por la Cooperativa de Agua Potable Rural de Litueche y de la I. Municipalidad de Litueche



**Registro de Cooperativas Rol N° 1.395.-  
Hermanos Carrera N° 521 Litueche - VI Región  
Cooperativa de Agua Potable El Rosario Ltda.  
R.U.T 70.449.600-1**

---

## CERTIFICADO

**N° 61 / 2020**

La Gerente de la cooperativa de Agua Potable El Rosario Limitada, que suscribe certifica que: La Cooperativa de Agua Potable actualmente abastece de agua potable sector urbano de Litueche y dentro de su radio de operación está la calle Cardenal Caro en donde según plano de ubicación inicia la propiedad de la ilustre Municipalidad de Litueche , rol N° 10-01, Litueche.-

Habiéndose cancelados los derechos correspondiente según comprobante, se extiende el presente certificado a petición del interesado para los fines que estime conveniente.-

  
  
**Patricia Ojguín González**  
Gerente

Litueche, 23 de septiembre 2020



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE  
Dirección de Obras Municipales



## **CERTIFICADO N°440.-**

El Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Litueche, que suscribe certifica que: La Municipalidad de Litueche actualmente entrega los servicios de Alcantarillado de aguas servidas en el sector urbano y dentro de su radio de operación está la calle Cardenal Caro en donde se ubica la propiedad de la Ilustre Municipalidad de Litueche, Rol N°10-01, Litueche.-

Se otorga el presente certificado a petición del interesado para los fines que estime conveniente.

Extendido en la comuna de Litueche, a 09 días del mes de Agosto de 2021.



**GENARO SOTO BARREDA**  
Ingeniero Civil en OCCC  
Director de Obras Municipales



REPÚBLICA DE CHILE  
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE  
DIRECCIÓN DE OBRAS

## MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LITUECHE

# ANTEPROYECTO ORDENANZA

Genaro Soto Barreda  
Director de Obras municipales

Agosto 2021



## ORDENANZA

En el Capítulo IV Art. 19 en literal A, se incorporan las Zonas ZE-1A y ZE-2A, a continuación de las Zonas ZE-1 y ZE-2, respectivamente.

**La Zona ZE-1A se incorpora en descripción de zonificación, a continuación de Zona ZE-1, con la siguiente normativa:**

### NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE-1A

#### *Area Central Continua y Comercial*

ZONA	ZE-1A Vivienda y Equipamiento
USO DE SUELO PERMITIDO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial</li> <li>• Espacios Públicos</li> <li>• Area Verdes</li> <li>• Equipamiento</li> </ul>
USO DE SUELO PROHIBIDO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de materiales de construcción a granel.</li> <li>• Discotecas.</li> <li>• Cabarets.</li> <li>• Bodegas Exteriores.</li> <li>• Comercio expendedor de combustible.</li> <li>• Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</li> </ul>
NORMA	Vivienda / Equipamiento
Subdivisión Predial Mínima	100 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m.
Agrupamiento	Aislado, Pareado
Ocupación de Suelo	60 %
Constructibilidad	0,8
Estacionamiento	1 cada 100 m <sup>2</sup> útiles
Densidad	200 hab/Há
Antejardín mínimo	3,0 m



La Zona ZE-2A se incorpora en descripción de zonificación, a continuación de Zona ZE-2, con la siguiente normativa:

**NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZE-2A**

**Areas Mixtas Pericentrales de Equipamiento Preferente**

	<b>ZE-2 Vivienda y Equipamiento</b>
<b>USO DE SUELO PERMITIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Residencial</li> <li>• Espacios Públicos</li> <li>• Area Verdes</li> <li>• Equipamiento</li> </ul>
<b>USO DE SUELO PROHIBIDO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Venta de materiales de construcción a granel.</li> <li>• Discotecas.</li> <li>• Cabarets.</li> <li>• Bodegas Exteriores.</li> <li>• Comercio expendedor de combustible.</li> <li>• Actividades productivas asimilables a todo tipo de industria y aquellas instalaciones de impacto similar, tales como grandes depósitos , talleres o bodegas industriales.</li> </ul>
<b>NORMA</b>	<b>Vivienda</b>
Subdivisión Predial Mínima	100 m <sup>2</sup>
Altura Máxima	2 piso / 7 m.
Agrupamiento	Aislado , Pareado
Ocupación de Suelo	60 %
Constructibilidad	0,8
Rasantes	O.G.U.C
Estacionamiento	1 cada 100 m <sup>2</sup> útiles
Densidad	200 hab/Há
Antejardín mínimo	3,0 m





PLANO MODIFICACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE LITUECHE



<b>MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LITUECHE</b>							
<b>ZONIFICACIÓN</b>							
<b>ZONAS MIXTAS</b>							
	ZE-1 Área Central Comercial y Comercial						
	ZE-2 Áreas Mixtas pertenecientes de equipamiento profesional						
	ZE-1A Área Central Comercial y Comercial						
	ZE-1B Áreas Mixtas pertenecientes de equipamiento profesional						
	ZE-1C Área mixta de Recreación y Recreación						
<b>VIALIDAD</b>							
<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>TRONCAL</b></td> <td style="width: 50%;"><b>LOCAL</b></td> </tr> <tr> <td> Existente</td> <td> Existente</td> </tr> <tr> <td> Propuesta</td> <td> Propuesta</td> </tr> </table>		<b>TRONCAL</b>	<b>LOCAL</b>	Existente	Existente	Propuesta	Propuesta
<b>TRONCAL</b>	<b>LOCAL</b>						
Existente	Existente						
Propuesta	Propuesta						
<b>SIMBOLOGÍA</b>							
	Vivienda						
	Límite Urbana						
	Límite de Zona						
	Áreas Verdes						
	Monumento de Conservación Histórica						
	Establecimientos						
	Drenaje						
	Curvas de nivel al 2m						
<b>ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE</b>							
<b>APROBACIÓN MUNICIPAL</b>							
<p>EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE LITUECHE FUE APROBADO POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN SESIÓN ORDINARIA N° DE FECHA SEGUNTE ACUERDO N° Y SANCIONADO POR DECRETO ALCALDICO N° DE FECHA</p>							
ALCALDE	DIRECTOR DE OBRAS						
SECRETARIO MUNICIPAL							
<b>PROMULGACIÓN APROBACIÓN MUNICIPAL</b>							
<p>EL SECRETARIO MUNICIPAL Y MINISTRO DE FE QUE SUSCRIBE, CERTIFICA QUE LA APROBACIÓN DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE LITUECHE FUE PROMULGADA POR DECRETO ALCALDICO N° DE FECHA Y PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DEL</p>							
SECRETARIO MUNICIPAL							
<b>SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE O'HIGGINS</b>							
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL	JEFE UNIDAD DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA						
<p>IMPRESO TECNICO SEREMI MVU N° DE FECHA</p>							
<p>ARCHIVO CONSERVADOR DE BIENES RAICES</p>							
<p>2021</p> <p><small>REPUBLICA DE CHILE MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE O'HIGGINS UNIDAD DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA SEREMI MVU N° 001</small></p>	<p>200 Metros</p>						
<p>ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LITUECHE</p>							
<p>PLANO MPRC-LI</p>							