



UDUI _____/

ORD. Nº - 1605 --.

ANT : Carta del Sr. Francisco Jaramillo, solicita aclaración de usos de suelos de la zona P2, sector de Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

MAT : Aplicación del artículo 4° LGUC, interpretación de uso de suelo de la zona P2, sector Punta de Lobos, según el PRC de Pichilemu.

ADJ : ANEXO N°1, PLANO SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2.

Rancagua,

23 AGO. 2013

A : SR. FRANCISCO JARAMILLO A.
Arquitecto

DE : SR. JORGE SILVA HERREROS
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo,
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

En atención a su presentación, referida a la solicitud de una aclaración de uso de suelos de la Zona P2, sector de Punta de Lobos, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo indica lo siguiente:

1. **Según lo establecido en el artículo N°23 del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (P.D.O. el 26.02.13) de la ZONA P2: Zona Protección 2:** Protección por interés y/o valor paisajístico. Esta zona está constituida por los terrenos que presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.

Usos de suelo permitidos: Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.

Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

Normas de Edificación: - No se permite subdivisión del suelo.

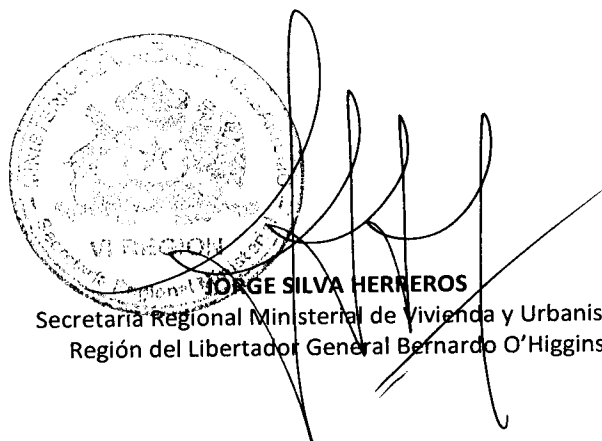
Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de estas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de esta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.

2. En relación a si el uso de suelo residencial se encuentra permitido, el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, **no establece una prohibición expresa**, tal cual usted lo señala en la interpretación que efectúa la División de Desarrollo Urbano en la DDU N°227 del año 2009. Por lo tanto, **se entiende permitido el uso de suelo residencial**.
3. Se hace presente que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para definir nuevas "áreas de protección de recursos de valor natural", que no cuenten con protección oficial-, encontrándose facultado sólo para reconocer las oficialmente protegidas (CIRCULAR DDU 227).
4. Las normas urbanísticas aplicables para la zona P2, es la establecida como General por la OGUC y algunas definidas por el PRC vigente. Algunas de ellas son las siguientes:
 - Densidad bruta: artículo 2.2.5 OGUC.

- Coeficiente de Constructibilidad: artículo 2.2.5 OGUC
 - Rasante: artículo 2.6.3 de la OGUC
 - Subdivisión predial mínima: no se permite subdivisión
 - Adosamiento: Artículo 2.6.2 de la OGUC
 - Ocupación de Suelo: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
 - Antejardín: Se establece en el Plan Regulador Comunal (no se definió)
 - Distanciamiento: Artículo 2.6.3 de la OGUC
 - Estacionamientos: Artículo 11 del PRC de Pichilemu, vigente
5. No corresponde en esta zona la aplicación del artículo 2.1.30 de la OGUC, ya que la aplicación de esta normativa, se encuentra referida a las áreas verdes y esta zona no es área verde.
6. Podemos informar a Usted, que en la actualidad existe una propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, elaborada por la Consultora SURPLAN LTDA, esta se encuentra en tramitación. Esta nueva Modificación incorporará un Área de Inundación por Tsunami, del Estudio de Riesgo elaborado por la Universidad Católica. En este sentido esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo, estima pertinente que todas las solicitudes de permisos de edificación presentados en esta zona P2, se sometan a las exigencias establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
7. El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia por el plazo indicado en el artículo 1.4.11. de la OGUC para los efectos de obtener el permiso.
8. La calle que llega a Punta de Lobos según el Plano vigente del Plan Regulador Comunal de Pichilemu es la **denominada Calle Nueva N°15, clasificada como una vía de servicio de 20 mts de perfil**, Desde Intersección de eje de Calle Nueva 16 con eje de Paseo Peatonal Costero hasta intersección con eje de calle Cahuil.

Sin otro particular, saluda cordialmente a Usted,


JORGE SILVA HERNEROS
Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins

JSH/HPOC/pndr

Distribución:

- Interesado
- DOM
- Archivo SEREMI
- Archivo UDUI

PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU VIGENTE
ARTÍCULO 4 DE LA LGUC, SECTOR PUNTA DE LOBOS, ZONA P2

Punta Lobos

