ORD. N° - 2237 - -

ANT: Presentación del Alcalde de Peumo, Sr. Fermín Carreño C., de fecha 04 de octubre de 2013.

MAT: Informe de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, según el artículo 59° de la LGUC, respecto a la caducidad de vialidad del PRC de Peumo, asimilándola a la zona predominante adyacente al terreno.

ADJ: Anexo 1, aplicación del artículo 59° LGUC.

Rancagua, 04 NOV. 2013

A: **SR. FERMÍN CARREÑO C.**
Alcalde de Peumo

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

En atención a su Ord. N° 616/13 recepcionado con fecha 04/10/13, y en el marco de la aplicación del artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI de Vivienda y Urbanismo procede a informar a Usted lo siguiente:

Los plazos de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana de la comuna de Peumo – y para el caso particular, en la Zona de Expansión Urbana del mismo Instrumento – serán aquellos señalados en el inciso segundo del artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La Zona ZE del PRC, si bien se denomina "Zona de Expansión Urbana", no constituye una "Área de Extensión Urbana", definida por el artículo 1.1.2 de la OGUC como *superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal*. Por lo tanto, aquellas vialidades proyectadas en la "Zona de Expansión Urbana" del PRC de Peumo, particularmente "Calle Proyectada 1" y "Calle Uno", en la actualidad se encuentran caducadas.

Cabe mencionar que no corresponde interpretar que el plazo de vigencia de dichas declaratorias correspondería a 10 años, ya que dicho plazo corresponde a aquellas declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en "áreas de extensión urbana", proyectadas como tales por el instrumento de planificación de escala intercomunal.

En el mismo orden de ideas, al haber establecido la caducidad de dichas vialidades, esta SEREMI cumple con emitir el siguiente informe sobre la caducidad de "Calle Proyectada 1" y "Calle Uno" del Plan Regulador Comunal de Peumo, con el fin que proceda a dictar el respectivo Decreto Alcaldicio que fijará las nuevas normas urbanísticas aplicables a dicha área.

NOMBRE DE LA VIA	TRAMO		E/P	CATEG.	Anc ho (M)	ZONA Asimilada
	DESDE	HASTA				
CALLE PROYECTADA 1	150 METROS AL PONIENTE DE CALLE EL ZANCUDO	CALLE UNO	PROYECTADA	SIN CLASIFICAR	15	ZONA ZE
CALLE UNO	EL PUNTO UBICADO A 70 METROS AL SUR DE CALLE BERNARDO O'HIGGINS	EL PUNTO UBICADO 150 AL SUR DE CALLE BERNARDO O'HIGGINS	PROYECTADA	SIN CLASIFICAR	15	ZONA ZE

USOS DE SUELO PERMITIDOS	USOS DE SUELO PROHIBIDOS
RESIDENCIAL: Vivienda y Hospedajes.	Todos aquellos no incluidos como permitidos, especialmente discotecas, moteles, terminales rodoviarios. (*)
EQUIPAMIENTO: A escala menor y básico de Educación, Salud, Seguridad, Culto, Cultura, Organizaciones Comunitarias, Esparcimiento y Turismo, Comercio, Deportes, Servicios Públicos, Servicios Profesionales.	**(*) DDU N° 227/2009.** Para establecer la "prohibición expresa", ésta debe señalarse específicamente y explícitamente, no correspondiendo homologar la restricción genérica que muchos instrumentos de planificación establecen como "todo uso no indicado precedentemente".
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS: Industria Artesanal.	
ESPACIO PUBLICO: Áreas Verdes, Vialidad	

ZONA ZE ZONA DE EXPANSIÓN URBANA	
Densidad bruta máxima	50 hab/há.
Coeficiente de Constructibilidad	0.7
Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
Altura máxima	4 pisos.
Rasante	Según OGUC
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado
Frente Mínimo	15 mts.
Antejardín mínimo	5 mts.
Tamaño predial mínimo	501 m^2
Profundidad Pareo %	30

El presente informe constituye el antecedente para que se fijen las nuevas normas urbanísticas aplicables a dicha área, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno de acuerdo al artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

JORGE SILVA HERREROS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O'HIGGINS.

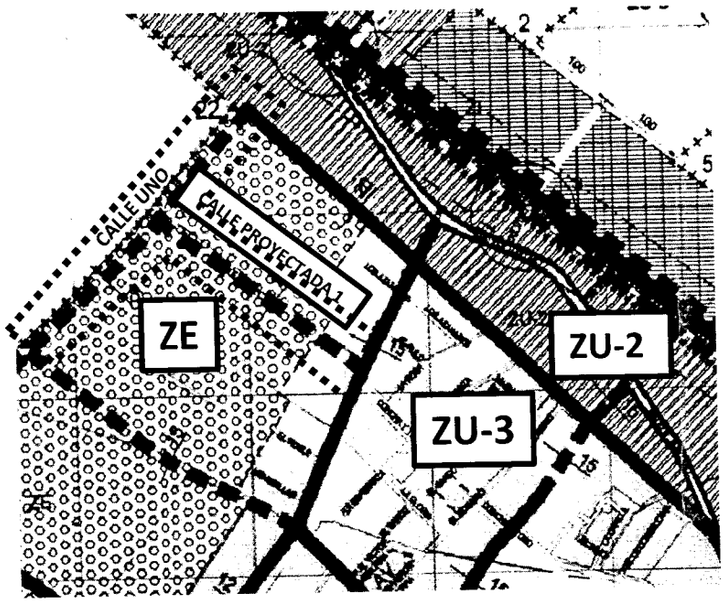
JSH/HPOC/lhec
Distribución:

- Alcalde de Peumo
- Dirección de Obras Municipales de Peumo
- Departamento de Desarrollo Urbano
- Expediente del PRC de Peumo
- Archivo SEREMI

ANEXO: N°1; Aplicación del Art. 59° de la LGUC, Informe de Asignación de Usos

Interpretación del Plan Regulador Comunal de PEUMO, ZONA ZE - EXPANSIÓN URBANA,
POLÍGONO : **A – B – C – D - E – F – G - H**

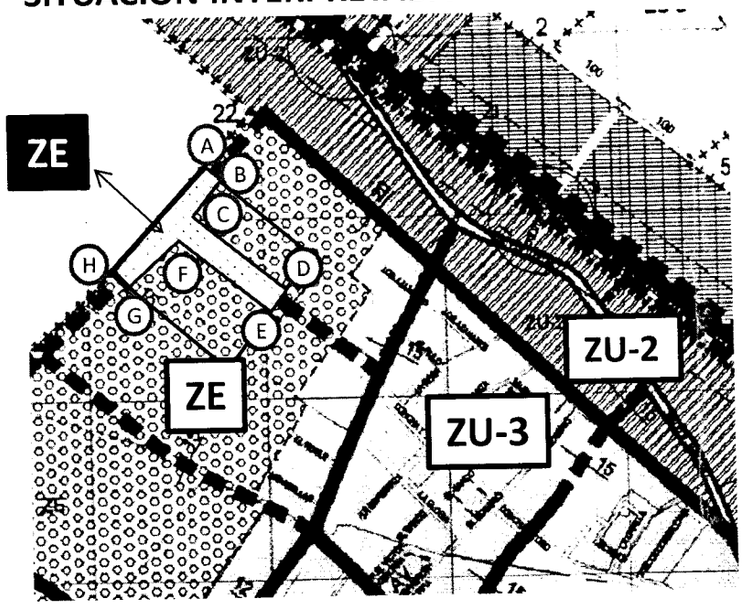
SITUACIÓN EXISTENTE



ZONIFICACIÓN :

ZONA ZE = Zona de Expansión Urbana, USOS DE SUELO PERMITIDOS: Residencial, Equipamiento escala menor y básico, Actividades Productivas, Espacio Público.

SITUACIÓN INTERPRETADA



ZONIFICACIÓN ASIGNACIÓN DE USO a la franja caducada :

Zona ZE = ZONA ZE : Zona de Expansión Urbana, USOS DE SUELO PERMITIDOS: Residencial, Equipamiento escala menor y básico, Actividades Productivas, Espacio Público.

JORGE SILVA HERREROS
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

HUGO PATRICIO OLATE CORREA
JEFE UDUI
SEREMI MINVU DEL LIBERTADOR GENERAL BERNARDO O´HIGGINS

SEREMI
Región del Libertador General Bernardo O'Higgins
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

- En los casos de edificación continua entre Andrés Bello y límite oriente de la zona ZU-3, no se exigirán antejardines. Cuando ya existan antejardines en un 50% de la cuadra, las nuevas edificaciones deberán consultarlo con una profundidad mínima de 3 metros.
- Los estacionamientos a nivel de 1er. piso sólo podrán usar el 50% del área libre, y no podrán acercarse a menos de 5 metros de las fachadas con ventanas.

ZONA ZI Zona Industrial

Tipos de usos permitidos:

RESIDENCIAL	VIVIENDA	Vivienda existente o vivienda del cuidador.
EQUIPAMIENTO ESCALAS MEDIANA MENOR Y BÁSICA	COMERCIO	Servicentros.
	ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Discotecas, Moteles.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Todo tipo de Industria y bodegas molestas e inofensivas.
	ARTESANIA	Artesanía de producción
ELEMENTOS DE	TRANSPORTE	Guardería de camiones y buses
	ENERGIA	Subestaciones eléctricas
ESPACIO PUBLICO	AREAS VERDES	Parques, Plazas, Jardines, Juegos infantiles, mobiliario urbano.
	VIALIDAD	Vialidad,vialidad peatonal,ciclovías, estacionamientos.

Usos prohibidos:
- Todos aquellos no incluidos como permitidos.

Cuadro de Normas Urbanísticas:

Superficie Predial m2	Frente predial mínimo	Altura Máxima Nº piso	Coeficiente Constructibilidad	Ocupación del suelo %	Sistema Agrupamiento	Rasante [4] y Distanciamiento	Antejardín mínimo m
1000 - 2000	20	rasante	1.0	50	A	O.G.U.C.	O.G.U.C.
2001 y más	25	rasante	1.5	50	A		

Disposiciones complementarias:
- Complementariamente deberán respetarse las normas dispuestas en los art. 4.3.21 al 4.3.24 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ZONA ZE Zona de Expansión Urbana.

Tipos de usos permitidos:

RESIDENCIAL	VIVIENDA	Vivienda
	HOSPEDAJES	Hotel, Hostería,Residencia, Hospederías
EQUIPAMIENTO ESCALA MENOR Y BÁSICO	EDUCACIÓN	Liceos, Colegios, Escuelas básicas, Academias, Institutos, Jardines Infantiles, Parvularios
	SALUD	Clínicas, Postas, Consultorios, Hogar de ancianos, Casas de reposo.
	SEGURIDAD	Comisarías, Tenencias, Bomberos,Cuarteles de policía
	CULTO	Templos, Parroquias, Capillas.
	CULTURA	Bibliotecas, Salas de concierto, Teatros, Auditorios, Casas de la Cultura, Salas de arte.
	ORGANIZACIÓN COMUNITARIA	Sedes sociales, Juntas de vecinos, Centros de madres, Centros sociales, Centros abiertos.
	ESPARCIMIENTO Y TURISMO	Cines, Club sociales, Restaurantes, Hosterías, Moteles, Hospederías, Residenciales, Juegos electrónicos, Fuentes de soda, Gelaterías.
	COMERCIO	Centros comerciales, Supermercados, Mercados y Ferias, Locales comerciales, Servicentros.
	DEPORTES	Gimnasios, Centros deportivos, Canchas, Piscinas
	SERVICIOS PUBLICOS	Municipios, Juzgados, Servicios de utilidad pública, Correos.
	SERVICIOS PROFESIONALES	Oficinas profesionales, Bancos.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA ARTESANAL	Panaderías, amasanderías, Lavanderías, Peluquerías, Tapicerías, Gasfiterías, Talleres con menos de 6 obreros.
ESPACIO PUBLICO	AREAS VERDES	Parques, Plazas, Jardines, Juegos infantiles, mobiliario urbano.
	VIALIDAD	Vialidad, vialidad peatonal,ciclovías,estacionamientos.

[4] *Aplica en los deslindes, con 60º.*

Usos prohibidos:
- Todos aquellos no incluidos como permitidos, especialmente discotecas, moteles, terminales rodoviarios.

Cuadro de Normas Urbanísticas:

Superficie Predial m2	Frente predial mínimo	Altura Máxima Nº piso	Coeficiente Constructibilidad	Densidad máxima Hab/Há	Ocupación del suelo %	Sistema Agrupamiento	Rasante y Distanciamiento	Antejardín mínimo m	Profundidad Predial %
501 - más	15	4	0.7	50	40	A y P	O.G.U.C	5	30

Disposiciones complementarias:
- En caso de existir edificaciones de Conservación Histórica deberán cumplir, además, con las Normas Patrimoniales específicas que se describen en el Capítulo V de la presente Ordenanza.
- Para la ejecución de loteos o subdivisiones será condición para ello la construcción de las vías de servicio proyectadas.
- Los terrenos para equipamiento comercial mayor deberán disponer de un patio mínimo de 100 m² para carga y descarga de los camiones proveedores dentro del predio.
- Los estacionamientos a nivel de 1er. piso sólo podrán usar el 50% del área libre, y no podrán acercarse a menos de 5 metros de las fachadas con ventanas.
- En predios no menores a 2 Hás, se podrá asimilar las condiciones de urbanización de la zona consolidada inmediata.

AREA AD Area Deportiva Existente / AREA ADP Area Deportiva Proyectada

Usos permitidos:
- Equipamiento: canchas, piscinas, gimnasios, estadios, medias lunas, juegos infantiles.
- Vivienda del cuidador.

Usos prohibidos:
- Todos aquellos no incluidos como permitidos.

Cuadro de Normas Urbanísticas:

Superficie Predial m2	Frente predial mínimo	Altura Máxima Nº piso	Coeficiente Constructibilidad	Ocupación del suelo %	Sistema Agrupamiento	Rasante [5] y Distanciamiento	Antejardín mínimo m
há	30	2	0.10	10	A	O.G.U.C.	10

Disposiciones complementarias:
- Las canchas deportivas, piscinas y graderías de público al aire libre no se contabilizan para el cálculo de la ocupación del suelo.

AREA AV Area Verde Existente / AREA AVP Area Verde Proyectada.

Usos permitidos:
- Esparcimiento y recreación: mobiliario urbano, juegos infantiles y similares.

Usos prohibidos:
- Todos aquellos no incluidos como permitidos.

Normas Urbanísticas:
- Las edificaciones complementarias techadas sólo podrán ocupar un 1% de la superficie y tendrán un coeficiente máximo de constructibilidad de 0,05.

CAPITULO V

NORMAS PATRIMONIALES

Artículo 25° Con el propósito de preservar recursos de valor patrimonial local, se distinguen dos tipos de intervenciones: las que están referidas a recursos naturales, y las que están referidas a recursos arquitectónicos.

Las primeras hacen referencia a recursos naturales y/o artificiales que se caracterizan por:

- ❖ conformar áreas silvestres que se destacan por su biodiversidad;
- ❖ constituir lugares o zonas de excepcional belleza natural o artificial, como bordes de ríos, o las grandes alamedas en los caminos rurales, como aquella entre Codao y el puente del Cachapoal, y los miradores de Gulutrén y Codao.
- ❖ corresponder a áreas forestales de bosque nativo en los cerros de Peumo,
- ❖ etc.

Las segundas están referidas al patrimonio construido.

Artículo 26° Definición de Arquitectura Patrimonial:

Se entenderán como **edificaciones patrimoniales** aquellas construcciones **urbanas o rurales** de valor histórico, arquitectónico, o que por su antigüedad pertenecen a la historia local. Estas pueden corresponder a templos y capillas; casas patronales y sus instalaciones conexas tales como bodegas, molinos, etc.; viviendas individuales o en conjuntos urbanos que hacen parte del patrimonio local. Sobre la base de lo anterior, se entienden como:

[5] *Aplica en los deslindes, con 60º.*