



ORDENANZA  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU  
SEPTIEMBRE 2024

*Secretaría Comunal de Planificación  
Asesoría Urbana  
Septiembre 2024*



**ORDENANZA**  
**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
*Septiembre 2024*

En la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu, publicado con fecha 26 de febrero de 2005 en el Diario Oficial, se añaden y/o modifican los siguientes puntos:

1. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 3, a continuación de “Zona EB: Áreas Verdes y Equipamiento Deportivo”, se añaden:
  - Zona EPH: Áreas Verdes y Protección de los Humedales
  - Zona EC: Áreas Verdes y Conservación de Especies
2. En el Capítulo V, Art. 26, se añaden a la tabla de “Vías Localidad de Pichilemu y Cahuil”: **Vía de Evacuación 1 y Vía de Evacuación 2.**

**NORMAS POR INCORPORAR**

**A. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA EPH: ÁREAS VERDES Y PROTECCIÓN DE LOS HUMEDALES**

Esta zona tiene como propósito resguardar la flora y fauna propia de los Humedales Urbanos, así como también definir un límite entre la urbanización y los hábitats presentes en él. En esta zona se consideran:

- Terrenos aldeaños o insertos dentro del buffer de 35 m establecido por la Ley de Humedales Urbanos de Chile que nacen desde su borde establecido según información asociada al los cuerpos de agua existentes en la comuna.
- Terrenos que presentan inundaciones en periodos lluvias y que posterior a ellas presenten condiciones asociadas a la existencia de humedales temporales.

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento de escala básica y menor de: esparcimiento.

Áreas Verdes: plazas, parques, áreas verdes y áreas recreativas al aire libre, ligadas al paseo y contemplación del ecosistema presente, y que resistan condiciones de inundaciones o subidas del nivel del agua.

Infraestructura: Sanitaria: sólo redes y trazado. Transporte: sólo redes y trazado.

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:

<b>Condiciones de edificación</b>	
Superficie Predial Mínima (M2)	2500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	2%
Coeficiente de constructibilidad	0.02
Altura máxima de edificación	3.5 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Antejardín mínimo	3 m
Cierros	90% mín. de transparencia al BNUP, 2 m altura máx
Densidad Bruta Máxima	-
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.

Condiciones especiales:

El desarrollo de proyectos de áreas verdes, espacio público, parques y plazas será desarrollado obligatoriamente bajo la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza, que aludan y respondan a las necesidades de la gestión, cuidado y distribución del agua pluvial, entendiendo que los contextos extremos deben asociarse a las precipitaciones anormales.

**B. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA EPH: ÁREAS VERDES Y CONSERVACIÓN DE ESPECIES**

Esta zona tiene como propósito resguardar la flora y fauna propia de las quebradas y corredores biológicos existentes dentro de las zonas urbanas. En esta zona se consideran:

- Terrenos aldeaños o insertos dentro de sectores que presentes irregularidades geográficas según estudios de topografía y que contengan conformaciones de vegetación nativas y/o endémica, que se encuentren reconocidas bajo un estudio de flora.



**ORDENANZA**  
**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
*Septiembre 2024*

Usos de suelo permitidos:

Equipamiento de escala básica y menor de: esparcimiento.

Áreas Verdes: plazas, parques, áreas verdes y áreas recreativas al aire libre, ligadas al paseo y contemplación del ecosistema presente.

Infraestructura: Sanitaria: sólo redes y trazado. Transporte: sólo redes y trazado.

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:

<b>Condiciones de edificación</b>	
Superficie Predial Mínima (M2)	2500 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	2%
Coefficiente de constructibilidad	0.02
Altura máxima de edificación	3.5 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Antejardín mínimo	3 m
Cierros	90% mín. de transparencia al BNUP, 2 m altura máx
Densidad Bruta Máxima	-
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.

Condiciones especiales:

El desarrollo de proyectos de áreas verdes, espacio público, parques y plazas será desarrollado obligatoriamente bajo la implementación de Soluciones basadas en la Naturaleza, que aludan y respondan a las necesidades de contención del suelo orgánico presente y que puedan presentar riesgo de deslizamiento y afectar a las comunidades que habitan en las inmediaciones de estos terrenos.

En capítulo V Vialidad Comunal en tabla del Artículo 26, denominada "VIAS LOCALIDAD DE PICHILEMU Y CAHUIL", incorporar:

NOMBRE DEL LA VIA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectada	
Calle de Evacuación 1	Local	Desde Avenida Comercio a Camino Público	Proyectada	-	11	Definida sólo para paso peatonal, a excepción de vehículos de emergencia.
Calle de Evacuación 2	Servicio	Desde Avenida las Salinas a I-500	Proyectada	-	15	Sector Villa Esperanza-Cahuil

**GABRIELA FAUNDEZ FRUGONE**  
Asesora Urbanista

**CRISTIAN POZO PARRAGUEZ**  
Alcalde