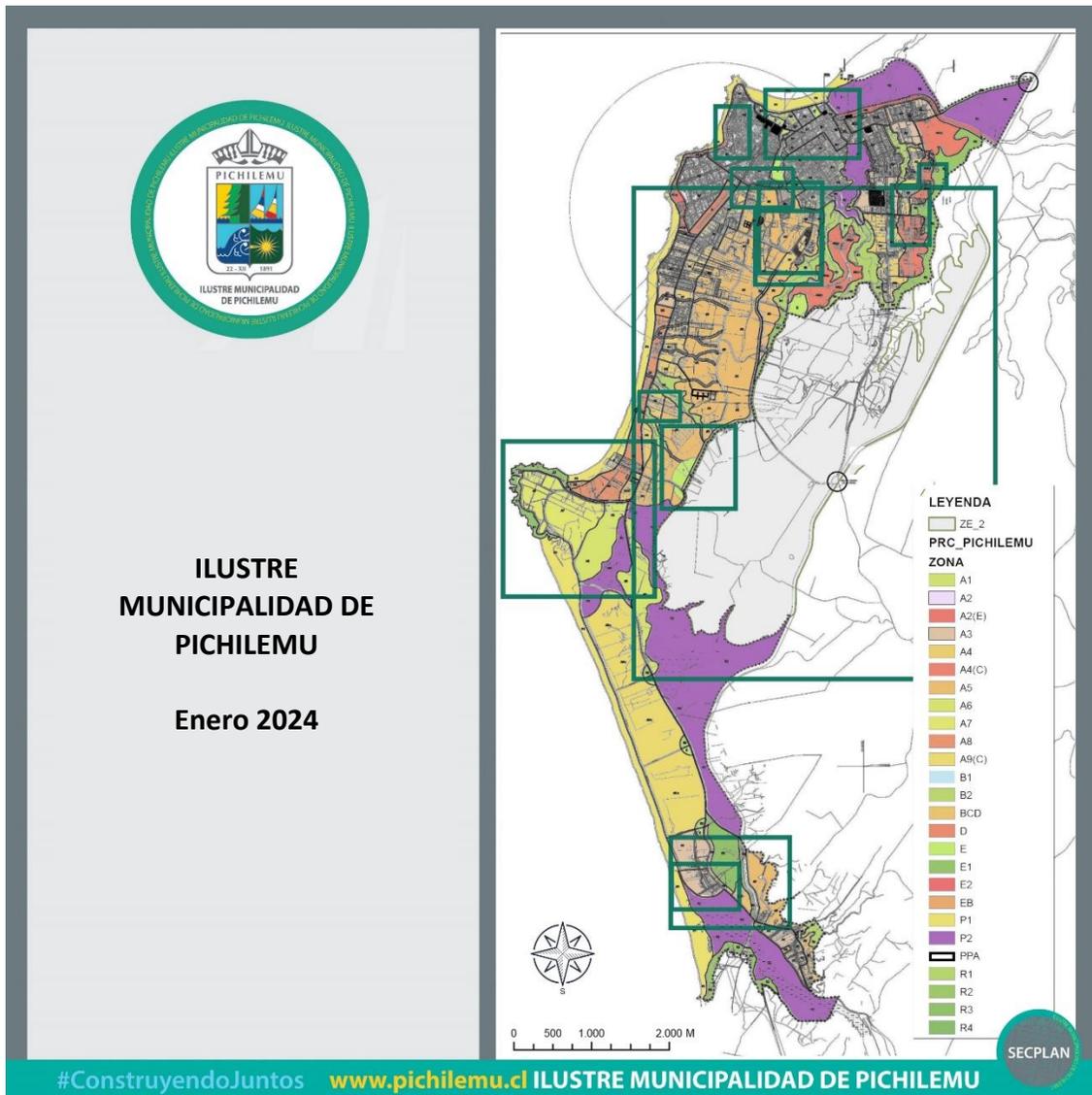




**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
*Enero 2024*

**MODIFICACIONES SUSTANCIALES**  
**PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU**  
**MEMORIA EXPLICATIVA**

*Secretaría Comunal de Planificación*  
*Asesoría Urbana*





**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
*Enero 2024*

**INDICE**

- 1. INTRODUCCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO**
  - 1.1. Antecedentes de la modificación.
  - 1.2. Objetivos de la modificación
  - 1.3. Contenido
  - 1.4. Marco normativo:
- 2. CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO GENERAL DE LA COMUNA**
  - 2.1. SISTEMA NATURAL**
    - 2.1.1. Clima:
    - 2.1.2. Temperatura y Precipitaciones:
    - 2.1.3. Recursos hídricos
    - 2.1.4. Quebradas y corredores fluviales.
    - 2.1.5. Sistema Costero
    - 2.1.6. Riesgos y Protección
  - 2.2. SISTEMA URBANO**
    - 2.2.1. Crecimiento de la población y ocupación territorial
    - 2.2.2. Ordenamiento Territorial
    - 2.2.3. Desarrollo Urbano y presión Inmobiliaria
    - 2.2.4. Sistema Patrimonio Histórico y Cultural.
    - 2.2.5. Áreas Verdes Comunes
    - 2.2.6. Vialidad Comunal
- 3. CAPÍTULO 2: ANÁLISIS SOBRE LOS SECTORES A MODIFICAR**
  - 3.1. ÁREA DE ESTUDIO 1: Ribereños Humedal El Ancho**
    - 3.1.1. Proyecto Habitacional El Diamante
    - 3.1.2. Sector El Vadillo
  - 3.2. AREA DE ESTUDIO 2: Playa Hermosa**
    - 3.2.1. Desafectación Área Verde Antiguo Vertedero Municipal
    - 3.2.2. Proyecto Urbanización "Quebrada Lobos"
  - 3.3. Área de estudio 3: Sector Cáhul, Villa Esperanza.**



## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL

### ASESORÍA URBANA

Enero 2024

#### 4. INTRODUCCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO

##### 4.1. Antecedentes de la modificación.

El PRC de Pichilemu se encuentra vigente desde febrero del año 2005, con un alto grado de obsolescencia, según Artículo 28°sexies de la LGUC, el cual señala que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años.

Esta situación de obsolescencia se ha puesto de manifiesto durante el último período intercensal con una tasa de crecimiento demográfico del 32.30%, acentuándose en el último tiempo por efecto de la pandemia; lo cual se manifiesta en una nueva demanda por servicios urbanos, en suelo residencial para vivienda económica y de primera residencia, y en definitiva una mayor presión hacia condiciones normativas y hacia la conformación de una estructura urbana acorde a las tendencias de crecimiento y a los cambios de escala territorial que está sufriendo la comuna.

Por lo anterior, y de acuerdo al Artículo 2.1.4 bis de la LGUC, para dar cumplimiento al Art 28 sexies de la LGUC, la Municipalidad de Pichilemu, a través de su Departamento de Asesoría Urbana, se encuentra realizando una revisión del instrumento de planificación local en distintas escalas, a fin de ir precisando las necesidades de actualización, y de esta forma aportar en contenidos que se requieren para la reevaluación del Estudio Básico que se encuentra en tramitación por parte de la Seremi de Vivienda de la Región de O'Higgins.

La presente modificación se justifica por el desarrollo urbano que se ha desplegado en sectores del área urbana, que, por tener un instrumento de ordenamiento territorial no actualizado respecto a los riesgos y a la necesidad de distribución de reservas para áreas verdes, cuentan con un uso de suelo que no permiten el desarrollo habitacional resiliente al cambio climático. Esta discordancia entre el instrumento de planificación vigente y las dificultades de regularización de los permisos de edificación, ha provocado conflictos sociales (mala calidad de vida), medioambientales (fragmentación de sumideros de GEI, entre otros) y territoriales (dificultad en el desplazamiento), que pueden resolverse mediante una actualización de la norma urbana en casos específicos, los casos que cuenten con estudios fundados aprobados por la entidad competente, de acuerdo al Art. 2.1.17; y mediante un diseño urbano eficiente en materias de evacuación y de infraestructura relacionada con la gestión eficiente del agua.

Con lo anterior y frente a los principales criterios de vulnerabilidad que tiene Pichilemu por su condición de zona costera de baja altura, se ve mayor expuesta a la erosión costera, con alta vulnerabilidad de su infraestructura crítica, producto de su exposición a inundaciones, sequías en. Con ello el presente proceso de planificación urbana busca formular un Plan Maestro conformado por unidades barriales en 3 sectores de la comuna, en las cuales se implementarán medidas de mitigación y de adaptación según al alcance del instrumento de planificación para cada caso.

##### 4.2. Objetivos de la modificación

Si bien, el presente Plan aborda 3 sectores distintos de la comuna, con sus propias particularidades, y objetivos por sector, la presente Modificación en términos generales busca asignar un Uso de Suelo Residencial a las zonas de Riesgo en los predios que cuenten con un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización.

El fin que se busca alcanzar con al presente Modificación es asignar Usos de Suelo permitidos y prohibidos y Condiciones de Edificación de Zona Residencial en las Zonas de Riesgo y con restricciones obsoletas, establecidas en el capítulo IV de la Ordenanza del PRC, que cuenten con estudios específicos y aprobados por el organismo competente; todo lo anterior para la correcta aplicación del Artículo 2.1.17 de la OGUC.

A continuación, se presentan los objetivos de planificación del instrumento aplicado a cada caso de estudio:



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
*Enero 2024*

**ÁREA DE ESTUDIO 1: Ribereños Laguna El Ancho:** Regular zonas habitadas, zonificadas con R1: Riesgo por remoción en masa, que cuenten con estudios fundados, para regularizar las viviendas mediante el Art. 2.1.17 de la OGUC y actualizar sus sistemas sanitarios mediante criterios de sustentabilidad, que contribuyan a la restauración ecológica del humedal el ancho, aumentando con ello su capacidad sumidera.

**ÁREA DE ESTUDIO 2: Playa Hermosa:** Integrar barrios residenciales mediante la consolidación de ejes transversales mar-cerro, que unifique las unidades barriales a través del diseño de vías de evacuación a lo largo de los ejes de riesgo vigentes en el PRC.

**ÁREA DE ESTUDIO 3: Villa Esperanza-Cahuil:** Proteger a la comunidad frente a eventos de tsunami, mediante el diseño de barrios resilientes en cuanto a su estructura vial, que permita reducir los tiempos de evacuación frente a la amenaza de tsunami.

#### 4.3. Contenido

En base a lo que indica la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en el Art. 2.1.10, está compuesta por:

- i. Memoria Explicativa
- ii. Ordenanza
- iii. Planos: PRC-01-24, PRC-02-24, PRC-03-24, PRC-04-24

#### 4.4. Marco normativo:

La presente modificación se inicia a partir de solicitudes de la comunidad y desde necesidades internas tanto de la Dirección de Obras como de la Secretaría Comunal de Planificación, lo que lleva a formular un primer Resumen Ejecutivo que es enviado al Concejo Municipal mediante Memorandum N° 1896 de fecha 17 de agosto de 2022 desde el alcalde al Concejo Municipal.

De acuerdo a la DDU N° 481 de fecha 13 de junio del 2023, el régimen de exigencias de la Ley N° 21.078 y del DS N° 57 de fecha 6 de abril de 2023 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los IPT que se iniciaron entre el 15 de agosto de 2018 y el 6 de abril de 2023, les serán exigibles las normas contenidas de la Ley N° 21.078, mas no aquellas contenidas en el DS 57 que sean adicionales a lo que ya incorporó esa Ley, o que estaban supeditadas a su regulación en la OGUC.

Por lo anterior, el procedimiento que se desarrolla para la aprobación de la Imagen Objetivo se realiza sin las normas adicionales contenidas en el DS 57.

De esta forma en sesión de Concejo del 6 de septiembre de 2022, se aprueba la formulación de la Imagen Objetivo de acuerdo al Artículo 28 octies, y mediante Decreto Exento N° 3113 de fecha 26 de septiembre de 2022 se aprueba Inicio de Modificaciones Sustanciales al Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Diversos Sectores.

Posterior al Acto de Inicio se realiza un primer proceso de Consulta Pública de acuerdo al siguiente calendario:

- Envío de Invitaciones a Organizaciones comunales mediante correo certificado para difusión del proceso participativo: el 18 de octubre de 2022.
- Publicación Avisos de Prensa en medios de difusión local: 20 y 24 de octubre de 2022.
- Inicio de Consulta Pública: 26 de octubre de 2022.
- Primera Audiencia pública (Modalidad Presencial): 26 de octubre de 2022
- Segunda Audiencia pública (Modalidad Presencial): 30 de noviembre de 2022.

Cierre proceso de Consulta Pública: 15 de diciembre de 2022.

A partir del proceso de Consulta Pública, se reciben observaciones por parte de la comunidad, las cuales se resumen en las siguientes:



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
 Enero 2024

OBSERVACIONES AUDENCIA PUBLICA 26 OCTUBRE 2022

NOMBRE SOLICITANTE	NOMBRE PROPIETARIO	OBSERVACION	RESPUESTA
DANIEL PALOMINOS	MARGARITA RODRIGUEZ	Solicita aplicar Zona A2 en predio en proceso de desafectación por Área Verde	Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge observación para Modificación Sustancial I
DANIEL PALOMINOS	MARTA ARRAÑO FLORES	Solicita incluir a Zona Urbana la ZONA AR-2 PUEBLO DE VIUDAS	No se acoge observación. No está planificada en esta etapa la factibilidad sanitaria hacia los sectores rurales de la comuna.
DANIEL PALOMINOS	DANIEL BENAVENTE ANINAT	Autorización para lote 27 en sector Avenida Venus sea de carácter comercial, pasar a ser parte de la zona A-4	No se acoge solicitud, puesto que se emplaza en Zona de Riesgo (ZR). Toda solicitud de Modificación en ZR, debe ir respaldada por estudio de Mitigación validado por institución competente, en este caso Sernageomín.
MARCELA CORDESCU	MARCELA CORDESCU	Aplicación Art. 2.1.17 ribera poniente Embalse Laguna El Ancho	Adjunta Informe de Riesgo asociado al Polígono denominado como "El Vadillo". Aplicación Art. 2.1.17. Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge observación para Modificación Sustancial I
	JUAN VARGAS VARGAS	Solicita Modificar Calle Proyectada Camino Interior Playa Hermosa o evaluar Afectación a Utilidad Pública "Calle Camino"	Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se incluirá en el próximo proceso de Modificaciones al PRC "Actualización de Red Vial, Área Urbana Consolidada y Extensión Urbana"
	FRANCISCO JARAMILLO A.	Reitera solicitud PRC para catastrar 16 lotes Pob. El Bosque y María Luisa Manzana omitida en PRC Vigente. Solicita su visibilización a la hora de abordar proyectos de borde costero	La respuesta es que se está trabajo con el plano de roles de la DOM para las Modificaciones al PRC; en definitiva, <u>si están considerados los 16 lotes dentro de la planimetría vigente del PRC</u> . Se incorpora la manzana dentro del área de estudio denominada por el Departamento de Medio Ambiente como "conformaciones rocosas"
	MONICA CORNEJO ROJAS	Envía observaciones para salvaguardar el patrimonio natural y cultural de la zona de estudio	<p><u>Zona 1:</u> Sector Punta de Lobos y Alrededores: Cementerios Indígenas, bajo Conchales, sector "Frente a la Laguna del Perro, en las dunas hacia el mar", Cementerio de Conchales, sector laguna de los Curas. Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge para Modificación No Sustancial II</p> <p><u>Zona 2:</u> Zonas con alto valor geomorfológico avalado por profesionales de la geociencia: Es necesario considerar para la protección: Acantilados de Punta de Lobos, Laguna de los Curas, Laguna del Perro, Potrero de la Boca Cahuil. Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge para Modificación No Sustancial II</p> <p><u>Zona 3:</u> Conchal Potrero La Boca. En las proximidades del Puente de Cahuil se encontraron hallazgos arqueológicos de restos indígenas. Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge para Modificación No Sustancial II</p> <p><u>Zona 4:</u> Bodegas de Acopio de la Sal de Mar. Se escapa del alcance de la presente Modificación. Se acoge para Modificación No Sustancial II</p>
	FERNANDO BRAVO V.	Solicita que se declare zona urbana en el Sector Buenos Aires - Comillas	No se acoge observación. No está planificada la factibilidad sanitaria hacia los sectores rurales de la comuna.



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL  
ASESORÍA URBANA**

*Enero 2024*

	OSVALDINA VALENZUELA S.	Solicita dejar sin efecto un terreno área verde ya que está destinada a vivienda. Ubicación camino antiguo punta de lobos N°4507	El Perfil Vial del Camino Antiguo a Punta de Lobos se evaluará después del Estudio de Capacidad a Realizar en el sector: Se pospone respuesta cuando se tengan los resultados de dicho estudio, puesto que se requiere conocer la faja vial que se necesitará en una proyección de tiempo de 20 a 30 años.
	JOSE CABELLO MUÑOZ	Calle Arturo Prat y Calle J.J.Aguirre, analizar cambio de zona	Se incluirá en el próximo proceso de Modificaciones al PRC "Densificación Comercial/Protección Patrimonial del Casco Histórico"
JOSE SABAS	JOSE SABAS	Solicita Modificar Zona A2, para mantener fachada continua	Se incluirá en el próximo proceso de Modificaciones al PRC "Densificación Comercial/Protección Patrimonial del Casco Histórico"
	WASHINGTON SALDÍAS (+ listado de 31 vecinos respaldando la solicitud	Solicita la definición de criterios de conservación del patrimonio histórico / arquitectónico de la comuna. Se señalan aproximadamente 40 construcciones que requieren de una normativa especial que permita realizar su patrimonio arquitectónico	Se incluirá en el próximo proceso de Modificaciones al PRC "Densificación Comercial/Protección Patrimonial del Casco Histórico"
PATRICIO MEKIS	FUNDACION PUNTA DE LOBOS	Solicita sacara las condiciones especiales de la Zona	Se propone eliminar "Condiciones Especiales" de la Zona A7 que admite una densidad máxima de 200 Hab/Há y una altura máxima de 8 pisos. De esta forma se resguarda una densidad controlada de 32 Hab/Há y 2 pisos de edificación. Se acoge observación
DOMINGO SILVA	ALFONSO SILVA	Solicita incorporar predios colindantes a la Solicitud Inicial, en la medida de que el Estudio de Riesgos es aplicable a los predios vecinos y edificaciones preexistentes	Se incorporan polígonos de predios colindantes para generar un criterio común de regular lo existente mediante la aplicación del art 2.1.17. Se acoge observación para Modificación Sustancial Iº

A partir de las observaciones recibidas, se amplía el área de influencia de la Modificación al PRC, se agrupan las Modificaciones en Sustanciales y en No Sustanciales y se realiza un ajuste a la Imagen Objetivo.

De esta forma, en sesión N° 36 del Concejo Municipal del 20 de diciembre de 2022, y en sesión de Concejo N° 1 del Concejo Municipal del 3 de enero del 2023, se aprueba la Imagen Objetivo de las Modificaciones al Plan Regulador de la siguiente forma:

- Modificación No Sustancial I: Diversos Sectores
- Modificación Sustancial I: Designación de Normas Urbanas para la aplicación del Art. 2.1.17 (presente modificación)
- Modificación No Sustancial II: Definición de Zona de Conservación Costera (en proceso de aplicación del Art. 117 de la LGUC)
- Modificación Sustancial II: Incorporación de la Zona de Extensión Urbana de Segunda Prioridad del Plan Regulador Intercomunal de Borde Costero al Área Urbana.

A partir del ajuste de la Imagen Objetivo, se desarrolla el proceso de elaboración del proyecto de Modificación Sustancial I con los temas que se abordarán en el Capítulo 2.

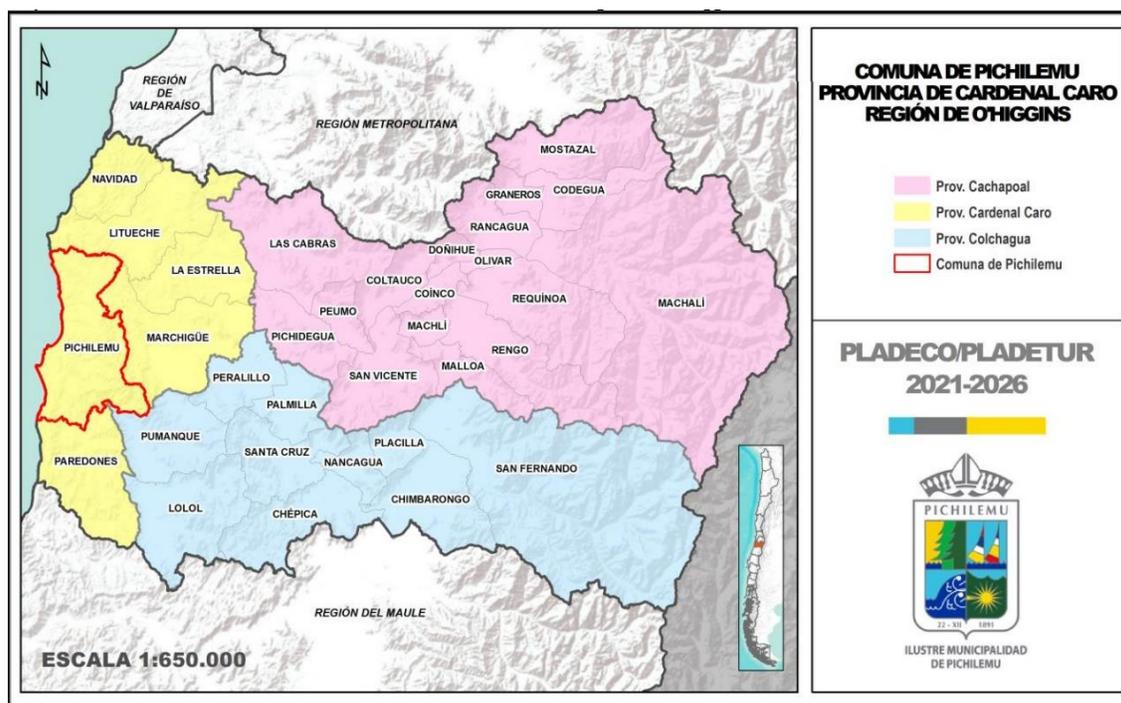


## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

### 5. CAPÍTULO 1: DIAGNÓSTICO GENERAL DE LA COMUNA

Pichilemu es una de las treinta y tres comunas que conforman la Región de O'Higgins. Administrativamente forma parte de la Provincia de Cardenal Caro, junto a las comunas de Navidad, Litueche, La Estrella, Marchigüe y Paredones. Se localiza en el extremo poniente del territorio regional, siendo una de las cuatro comunas costeras de la región. Su capital comunal es la ciudad de Pichilemu, la que además es la capital de la Provincia de Cardenal Caro, distante 176 kilómetros de la ciudad de Rancagua, la capital regional, y unos 209 kilómetros de Santiago, la capital nacional. Ocupa un rango latitudinal que va desde los 34°9'45,082" a los 34°34'27,9" de latitud sur y longitudinalmente desde los 71°44'35" a los 72°2'47" de longitud oeste, con una superficie de 715,7Km<sup>2</sup>, que representan el 4,38% del territorio regional y el 21,7% de la superficie de la Provincia de Cardenal Caro. Limita al norte con la comuna de Litueche, al oriente con las comunas de Marchigüe y Pumanque, al poniente con el Océano Pacífico y al sur con la comuna de Paredones.



Fuente: PLADECO 2021-2025

#### 5.1. SISTEMA NATURAL

##### 5.1.1. Clima:

Emplazada en la zona bajo dominio del clima de tipo templado cálido, propio de la zona mediterránea de Chile central, la comuna de Pichilemu se caracteriza por la fuerte influencia marítima en sus temperaturas, que se manifiesta en bajas oscilaciones térmicas (acción termorreguladora del océano) entre el día y la noche, como así también entre el invierno y el verano. La estación seca es bastante prolongada (7 a 8 meses), mientras que en la estación lluviosa (de aproximadamente 4 meses) se registran abundantes precipitaciones. Característica de esta zona es la presencia además de una gran cantidad de nubosidad, debido a que en estas latitudes se deja sentir la persistencia del anticiclón del Pacífico, lo que, asociado a la nubosidad típica de la zona, provoca que ocasionalmente se presenten nieblas matinales y lloviznas débiles.

##### 5.1.2. Temperatura y Precipitaciones:

El régimen térmico presenta una temperatura media anual de 13.9°C; la temperatura máxima media del mes más cálido (enero) es de 24.8°C y la mínima media del mes más frío (julio) de 6 °C, además, su cercanía al

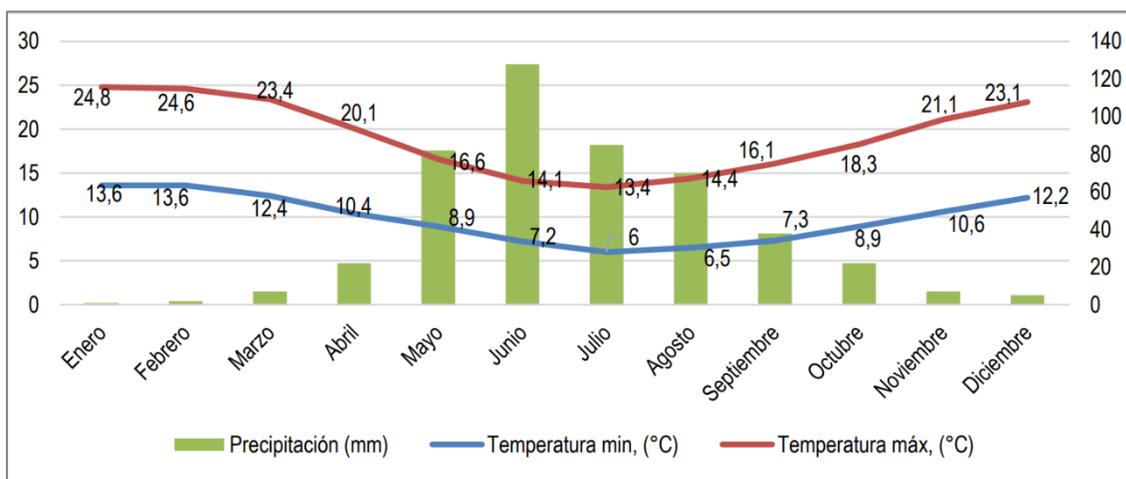


## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

Océano Pacífico amortigua las variaciones de temperatura, presentando una relativamente baja amplitud térmica diaria. La temperatura media mensual más baja del año alcanza valores por sobre los 8°C. Desde octubre hasta abril, se observa una escasa frecuencia de heladas, presentando un período libre de eventos que fluctúa entre 347 y 364 días. Respecto a la precipitación anual, el agua caída es de 469 mm, concentrada entre los meses de mayo y septiembre (período húmedo), donde precipita casi el 90% del agua caída en un año. El mes más lluvioso es junio, con un registro medio de 128 mm, mientras que el mes más seco es enero, donde prácticamente no se registran precipitaciones.

Esta situación de prolongadas sequías, asociadas a precipitaciones de carácter torrencial tiene un efecto en la morfología del área, en tanto que ayuda a aumentar la probabilidad de erosión de suelos e inundaciones rápidas. La influencia del relieve de la cordillera de la Costa, aunque atenuado por su menor altura en la comuna, hace que en Pichilemu se registren mayores precipitaciones hacia el sur poniente del territorio comunal, donde las alturas del relieve cordillerano costero son menores y donde, por tanto, la influencia marina se hace sentir con mayor fuerza.



Climograma localidad de Pichilemu. Fuente: Pladeco 2021-2026

### 5.1.3. Recursos hídricos

Dada la ubicación geográfica de Pichilemu en el contexto regional, el recurso hídrico de la comuna se encuentra asociado al sistema de cuencas costeras, que corresponde a un sistema de pequeñas cuencas cerradas generadas al interior de la cordillera de la Costa, cuya principal característica es que sus regímenes son esencialmente pluviales, característicos de la zona de seco.

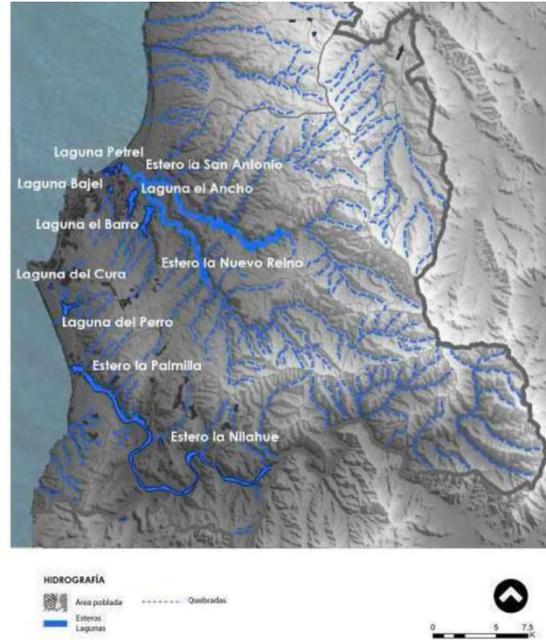
Uno de los principales escurrimientos en la comuna corresponde al Estero San Antonio de Petrel, que cruza por el norte da la localidad de Pichilemu, y antes de su desembocadura al mar, vierte sus aguas a la Laguna Petrel formando una barra que impide su libre escurrimiento hacia el mar.

Otro escurrimiento de importancia corresponde al Estero Nilahue, que vierte sus aguas en la Laguna Cáhuil, junto a la localidad del mismo nombre, antes de desembocar al mar, donde se genera una barrera arenosa. Su cauce de escaso caudal, excava extensas llanuras aluviales hacia el oriente, favoreciendo el desarrollo de terrenos salinos. Además de estos esteros, existe una serie de quebradas menores que disectan las terrazas litorales en toda la franja del borde costero que une las localidades de Pichilemu y Cáhuil.

También existe una serie de lagunas y humedales destacables tales como Cáhuil, Petrel, El Perro El Barro, El Bajel y El Ancho, todas ellas muy próximas a la zona urbana. Estos cuerpos de agua son de gran relevancia ambiental y paisajística para la comuna, pues son un factor determinante en la regulación del ciclo hídrico, constituyen importantes reservorios de agua y hábitats de flora y fauna, aportando a la productividad primaria de innumerables especies.



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
*Enero 2024*



FUENTE: Quebradas en Red, 2017

Los humedales han sido definidos como unidades de paisaje determinadas por un anegamiento permanente o estacional del suelo, cuyas aguas son someras, es decir, presentan escasa profundidad. Los ecosistemas de humedales están reconocidos como de alta fragilidad, y recientemente se ha promulgado una Ley de humedales costeros, que promueve el cuidado y gestión de estos cuerpos de aguas que tienen directa vinculación con las ciudades

#### 5.1.4. Quebradas y corredores fluviales.

Los cursos fluviales se consideran fundamentales en su papel ecológico y paisajístico a la hora de conectar distintos territorios y áreas que conforman la base para la Infraestructura Verde. Los principales ríos se encuentran en la zona centro sur de Pichilemu y se destacan por tener cauces permanentes durante todo el año. El Estero Nilahue, La Palmilla, Nuevo Reino y San Antonio se posicionan como los recursos fluviales más importantes de la comuna, emplazados en áreas de intensidad media de impacto urbano.

En cuanto a las quebradas, es importante recalcar el papel ecológico que representan al establecerse como zonas de gran valor ecosistémico, ya que éstas son parte de las cuencas hidrográficas que cubre la comuna, y cuya dinámica ecológica incluye las condiciones geomorfológicas, pendientes, clima y precipitación, tipos de suelo, acuíferos asociados, flora y fauna silvestres, sus hábitat y ecosistemas.



## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024



Plano de estructuración comunal a partir de Bienes Ambientales FUENTE: Quebradas en Red, 2017

El área Urbana de Pichilemu presenta una variante importante de tipos de suelo, los cuales hacen que esta comuna debiese entenderse – de acuerdo al director de Obras- en base a cortes y no en planta dada la morfología y las evacuaciones de agua lluvias que presenta el territorio.

Pichilemu presenta muchas restricciones para el crecimiento urbano, respecto del suelo disponible. En su mayoría, se ubican entre la desembocadura de esteros y zonas con fuerte pendiente y/o plantaciones de bosques, quebradas, bordes de humedales, sistemas dunarios, acantilados y lagunas.

Por lo anterior, el suelo plano disponible es escaso, por lo que resulta fundamental clasificar los tipos de zona en donde se encuentran cada tipo de escenario geográfico, con el fin de establecer una densificación urbana acorde a ello.



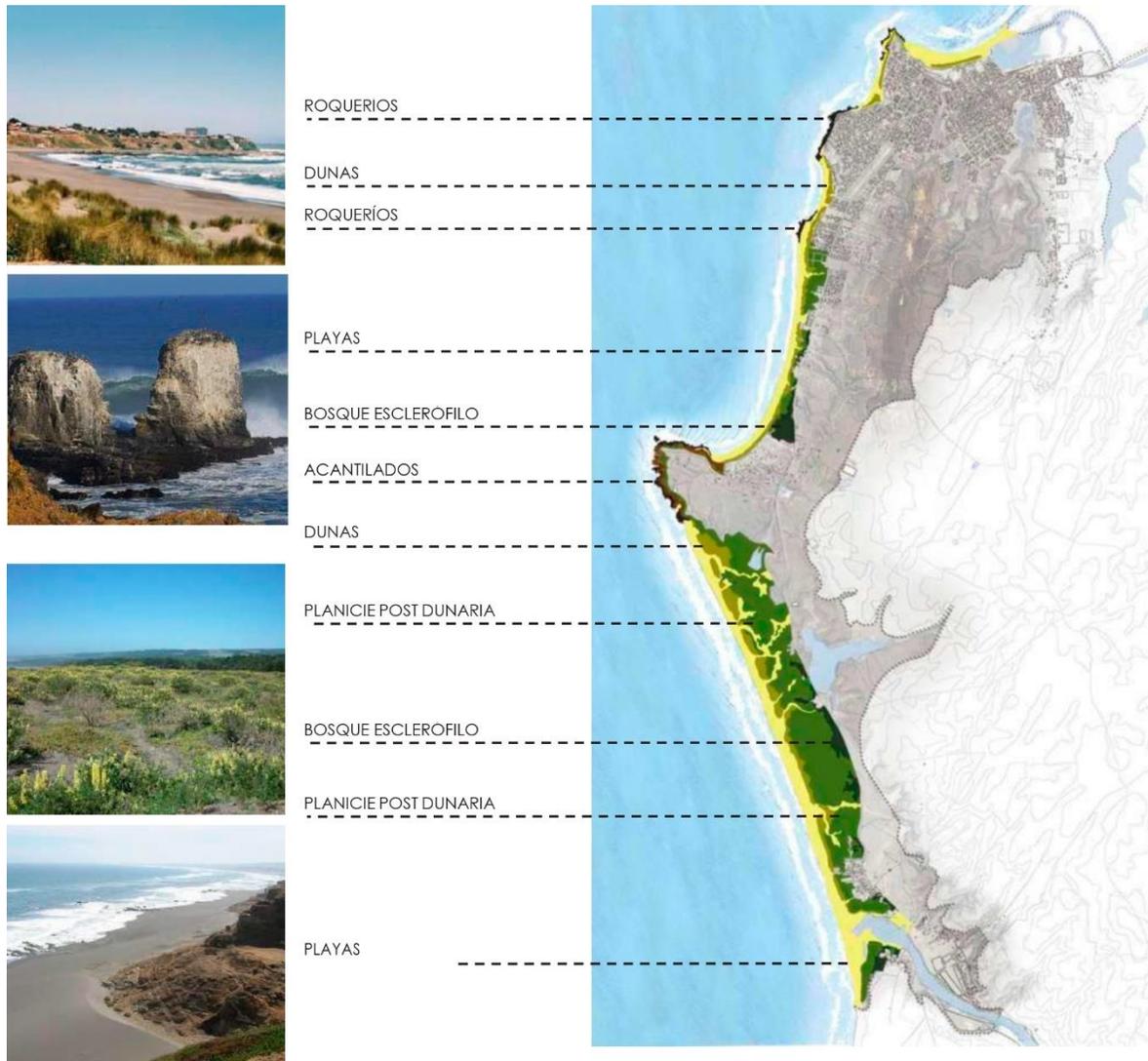
**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
*Enero 2024*

**5.1.5. Sistema Costero**

La comuna de Pichilemu está localizada en una extensa área de borde costero, con una compleja biodiversidad en fauna y avifauna marina. Las dunas forman parte esencial de las áreas litorales. Constituyen elementos que aportan equilibrio a las zonas costeras y se constituyen como la principal barrera natural frente a la fuerza del océano. Las dunas pueden verse como símbolos de dinamismo y fragilidad; como íconos de la diversidad de un rico capital natural y como auténtico banco generador de servicios gratuitos al servicio del bienestar humano.

Las dunas de Pichilemu son un bien ambiental poco reconocido como recurso turístico, pero que representan un recurso paisajístico que otorga una identidad a cada playa del borde costero. Es así, como cada playa contiene un sistema dunario propio, en algunas ocasiones con presencia de grandes dunas que conforman las espaldas de las playas y, en otros casos, pequeños grupos de dunas que conforman un perfil continuo de varios kilómetros longitudinales.

La ocupación humana y el incremento de población visitante en época estival, constituye un riesgo asociado a la degradación de este ambiente. En consecuencia, es necesario consolidar franja de protección de borde, más al interior respecto a la línea de costa y promover la densificación hacia sectores altos de la comuna.



Plano de Valores Ambientales en Borde Costero FUENTE: Quebradas en Red, 2017



## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

Por otra parte, es importante considerar que toda ciudad costera, crece hacia los cerros. Incluso, producto de la experiencia del terremoto y tsunami de Chile el año 2010, se estableció que las construcciones para poder localizarse en una zona segura, deben emplazarse sobre la cota 30, sobre el nivel del mar, o según la Carta de Inundación por Tsunami, en donde se marca con claridad las zonas seguras.

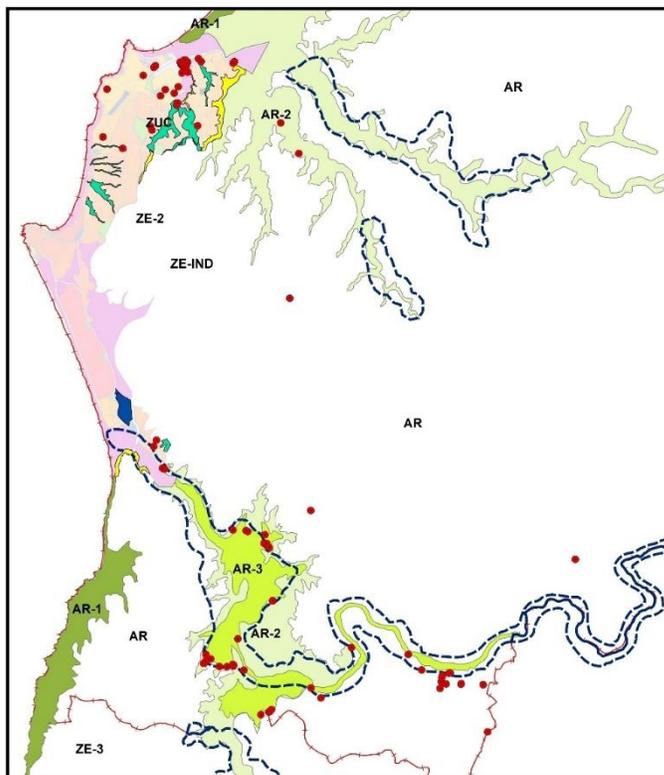
Actualmente, el PRC actual ha ido construyendo una ciudad que en muchos casos no reconoce tectónicamente su entorno; no abordándose de forma correcta las bajadas de aguas lluvias naturales – por ejemplo- y/o la inconsistencia de construir en zonas protegidas; ya que muchas zonas de esas características fueron pobladas sin mediar mitigaciones y/o consideraciones por las protecciones del suelo en específico.

### 5.1.6. Riesgos y Protección

Actual PRC presenta zonas de Riesgo y zonas de Protección.

Para las zonas de riesgo; según lo diagnosticado por la Dirección de Obras, estas zonas exponen de buena forma los riesgos presentes en el suelo de Pichilemu Urbano, especialmente las que hacen referencia a riesgos por Inundación y desprendimiento de masa (R1 y R2 respectivamente). Sin embargo, se requiere que para el próximo estudio de actualización del PRC se analice cada una de las siluetas previstas para el año 2005, las cuales podrían rectificarse para favorecer terrenos que habiendo efectuado estudios según Art. 2.1.17 OGUC, podrían tener otra zonificación que ayude a los intereses de afectados.

En este sentido y a la luz del temporal de septiembre del presente año, se pudo poner a prueba los proyectos ejecutados en zonas de riesgo por inundación, que pudieron aplicar el Art. 2.1.17 de la OGUC (homologando los usos de suelos de las zonas vecinas) antes de la derogación del Art. 20 de la Ordenanza del PRC de Pichilemu. En este sentido se pudo verificar en terreno que las mitigaciones en este ámbito cumplieron con su función, además se pudo verificar que las zonas críticas inundables por lluvias se concentran en torno al Estero Nilahue, afectando gravemente las localidades rurales de La Villa, Barrancas y La Palmilla. En el plano siguiente, se presenta una síntesis de los mapas de riesgo asociados al PRC al PRI, más el catastro de viviendas afectadas por los últimos temporales, más el registro de Inundaciones mapeados por SENAPRED entregado a la municipalidad en septiembre del presente.



MAPA DE RIESGOS 2023.

FUENTE: Elaboración Propia



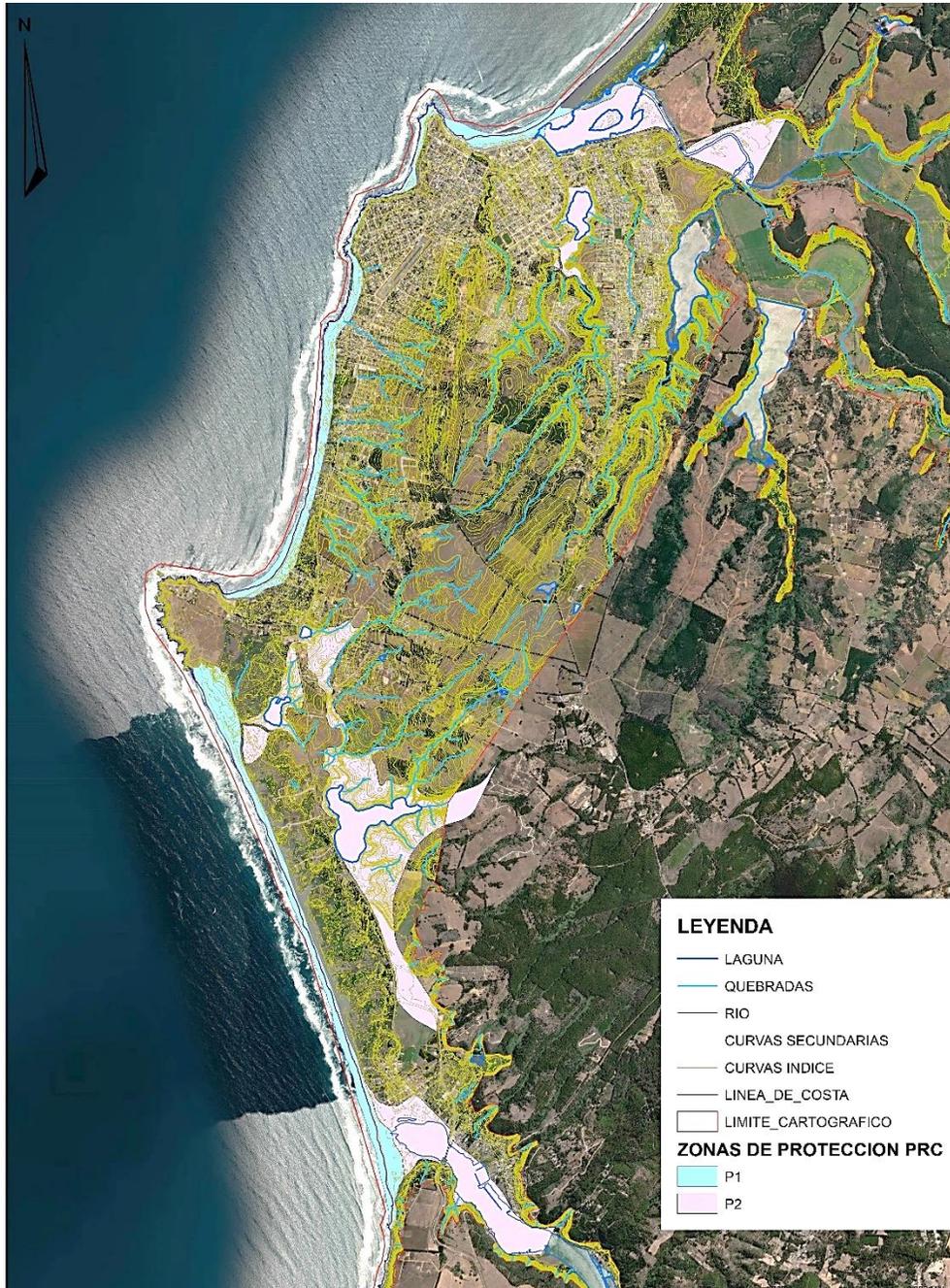


## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

En cuanto a Protección, se hace más que necesario, por una parte, establecer una línea de alta marea para toda la costa de Pichilemu (urbano y Rural) y generar una protección real a dunas y paisajes dunares, los cuales quedan expuestos a construcciones (sin urbanizaciones) los cuales afectarían enormemente la imagen ciudad del borde costero de esta Comuna.

Para este nuevo PRC, se estima pertinente incorporar la protección real de los humedales Urbanos que tiene la comuna – mediante ley humedales urbanos -. Actualmente se le entrega una zonificación P2 (protección por imagen paisajística) la cual entrega a la DOM la facultad de determinar la pertinencia de estipular si dichas construcciones afectan o no la imagen paisajística del lugar. Lo anterior es a lo menos arbitrario, ya que entrega facultades subjetivas a quienes deben pronunciarse al respecto.



Mapa de Zonas de Protección sobre cartografía base de Pichilemu, versión 2018 (SEREMI MINVU).

FUENTE: Elaboración Propia



## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

Sumado a lo anterior se han presentado diversas solicitudes para permitir la subdivisión en Zonas P2, a fin de mejorar la capacidad de gestión y manejo de las áreas con algún tipo de valor paisajístico. Se plantea la necesidad de generar una subzona Zona P2, que permita a los propietarios asegurar la protección de tales zonas bajo criterios específicos de desarrollo urbanos sostenible por definir

### 5.2. SISTEMA URBANO

#### 5.2.1. Crecimiento de la población y ocupación territorial

La población en la comuna de Pichilemu alcanza a las 16.394 personas, de acuerdo al CENSO del año 2017, las que representan el 1,79% de la población de la Región de O'Higgins y el 35,74% de la población de la Provincia de Cardenal Caro, de la cual es parte. Para el último período intercensal estudiado, 2002-2017, el crecimiento demográfico comunal muestra un ritmo mucho más acelerado, alcanzando una tasa de 32,30%, prácticamente doblando las cifras de los períodos intercensales anteriores, lo que se tradujo en un aumento de 4.002 personas en la comuna.

El territorio urbano de la ciudad de Pichilemu aglutina al 78,7% de toda la población comunal que alcanza los 12.903 habitantes, siendo este un claro ejemplo de la primacía de la ciudad principal respecto a los demás núcleos poblados de la comuna.

La zona se caracteriza por una belleza particular con condiciones físicas que favorecen las actividades turísticas estivales, asociadas a deportes náuticos, generando una fuerte presión sobre los servicios en época de verano, producto del explosivo aumento de la población, lo que trae la presión de ocupación de los espacios en la zona costera, incrementado la generación de residuos sólidos y líquidos que contaminan las principales cuerpos de agua en la ciudad, mermando la calidad de vida de la población y el territorio.

Respecto a la densidad, teniendo en cuenta que la superficie de la comuna es de 715,7Km<sup>2</sup>, la densidad de población en Pichilemu alcanza a los 22,9hab/Km<sup>2</sup>, cifra que se encuentra muy por debajo de la densidad media regional que es de 55,92hab/Km<sup>2</sup>. Lo anterior se explica principalmente por la gran extensión de territorio comunal, el cuarto más grande de la región, y su relativamente baja cantidad de habitantes a nivel regional.

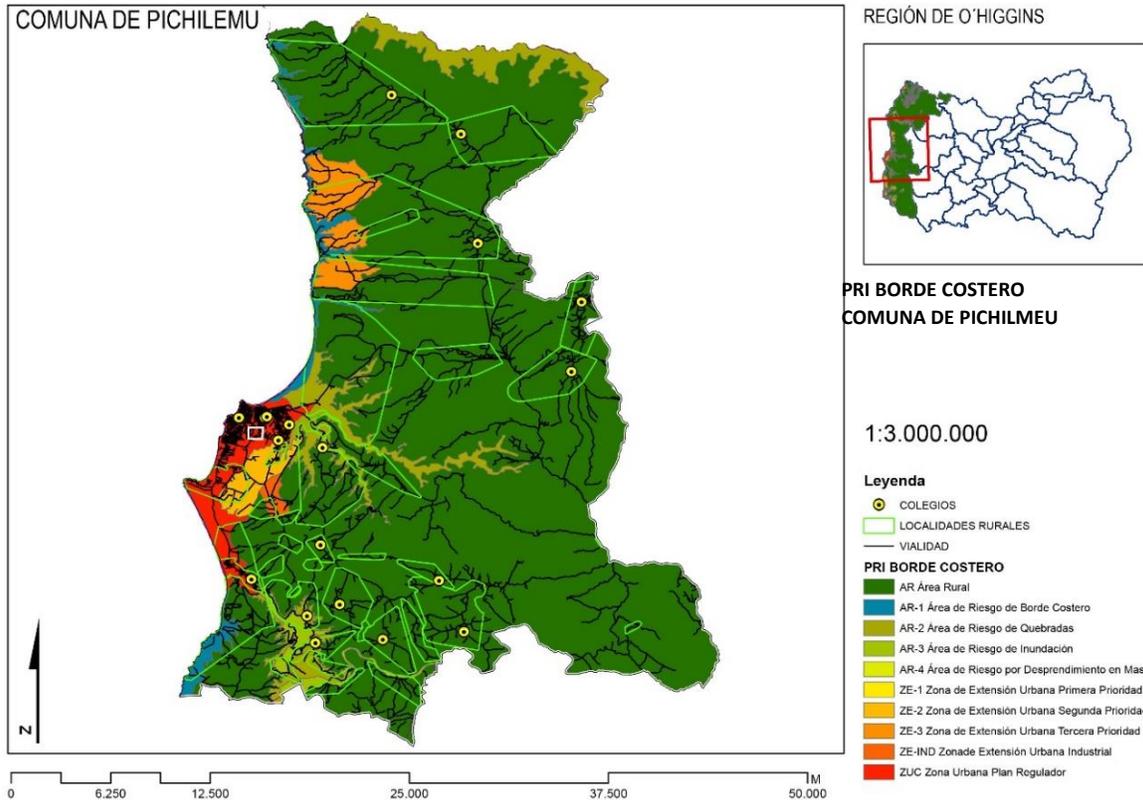
La distribución de la población en el territorio comunal ha determinado que el Plan Regulador se estructure a partir de núcleos urbanos existentes, principalmente desde la conurbación entre Cahuil y Pichilemu, permitiendo de este modo la protección y mantención de suelos agrícolas al exterior del límite comunal y que se encuentra normado por el Plan Regulador de Borde Costero, el cual incluye las comunas de Navidad, Litueche, Pichilemu y Paredones.

Por otro lado, a través de la publicación del PRI Borde Costero en el año 2010 se crean grandes zonas de extensión urbana, que a la fecha el municipio no ha incorporado al PRC de Pichilemu, creciendo de manera dispersa hacia zonas rurales, desarrollándose nuevos asentamientos humanos con escasos servicios de redes e infraestructura de base.

De acuerdo a la Zona de Extensión Urbana de segunda prioridad (ZE2) – propuesta por el PRI- se hace necesario incorporar éstos a la ZONA URBANA, ya que las vías que actualmente tienen estos sectores, la mayoría son herencias del Decreto Ley 3.516, por lo tanto, son caminos de ancho de 6 metros a los cuales se hace necesario afectar a utilidad Pública y así ir tejiendo una trama sustentable entre estos sectores, los cuales se han ido poblando mediante extensión, sin coordinar urbanizaciones.



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ASESORÍA URBANA**  
Enero 2024



Cartografía comunal: Plan Regulador Intercomunal de borde Costero + Capa de Colegios Pichilemu + Localidades Rurales. FUENTE: Elaboración Propia.

Se requiere que exista una planificación del territorio que permita un desarrollo en base a las necesidades actuales de crecimiento, que integre a la población residente y que se proyecte criteriosamente un modelo de crecimiento sostenible, con enfoque en el desarrollo de una ciudad compacta y con un Gobierno Local proactivo en materia de planificación.

Los usos de suelo, como la composición del sistema vial, deben asegurar una estructura territorial que facilite la implementación de infraestructura sanitaria, que garantice espacios para el desarrollo de vivienda con interés social, equipamiento que responda a la demanda de suelo existente, espacios públicos que armonicen y conecten el trazado y planificación urbana anterior con la propuesta de estructuración sobre la ZE-2, además de poseer una red interconectada de vialidad, resguardada por corredores biológicos que actúen como barrera frente a los ecosistemas existentes.

Es importante también considerar la proporción justa respecto de la densidad a contemplar en dicha zona, la que debe ser controlada y acorde a la proyección de ocupación del territorio

### 5.2.2. Ordenamiento Territorial

La zonificación del PRC del 2005, plantea el ordenamiento del territorio comunal a partir de dos polos de desarrollo, en primer lugar, Pichilemu, con su centro histórico y sus nuevas zonas de expansión urbana hacia la zona de Pueblos de Viuda y Hacia Av. Comercio; y en segundo lugar a partir del poblado de Cahuil; conformando una conurbación con escasas vialidades intermedias, y con una alta dependencia del territorio respecto al centro histórico del Pichilemu. Este PRC plantea una zonificación por extensión urbana, de bajas densidades, con un sistema de corredores verdes que va a articulando el paisaje de bosque con el borde costero. Además, genera fajas de protección en el borde costero zonas con restricciones a la edificación en zonas de riesgo y humedales.



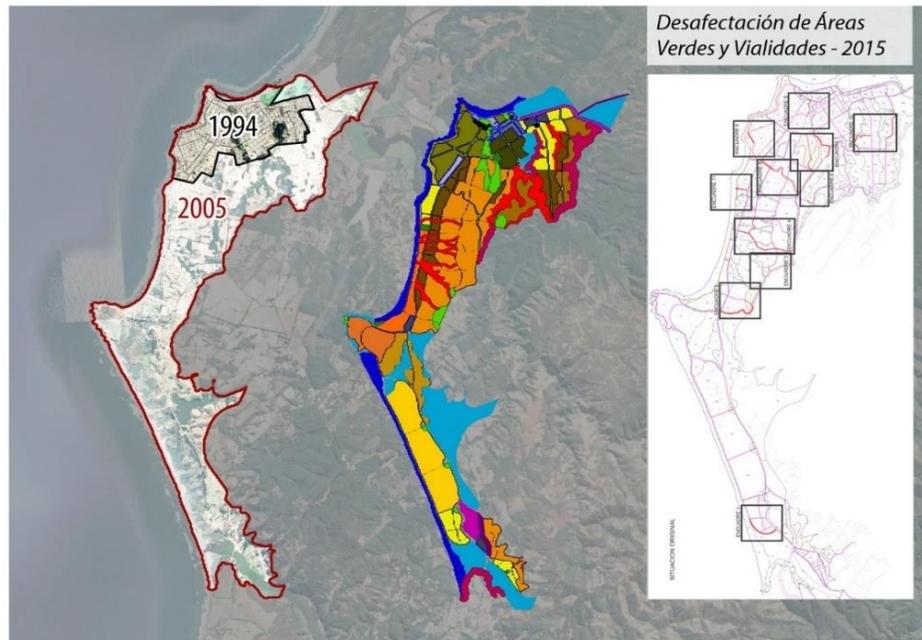
## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA Enero 2024

### Evolución del PRC

- PRC 1994
- PRC 2005
- Modificaciones Diversas

### LEYENDA PRC VIGENTE

- D: Zona de Infraestructura (Aeródromo)
- A4\_C: Zona Residencial mixta - 4 Cond.
- A4: Zona Residencial mixta - 3
- A1: Zona Residencial Mixta - 1
- A2: Zona Residencial Mixta - 2
- A2\_E: Zona Residencial Mixta 2 - especial
- EB: Zona Area Verde y Eq\_Dep.
- E: Zona Area Verde
- A3: Zona Residencial mixta - 3
- A5: Zona Residencial mixta - 5
- R1: Restricción por riesgo de inundac.
- R2: Restricción por riesgo de remoción
- P1: Protección del Borde Costero



Evolución Histórica del Plan Regulador Comunal. FUENTE: Elaboración Propia. SECPLAN 2021

El Plan Regulador actual (2005) cuadruplica la superficie urbana respecto al anterior PRC (1994), y de esta forma el territorio que era rural se incorpora al área urbana con su propia morfología en algunas zonas y con la morfología propuesta en otras. Esto se ha traducido en la estructura vial proyectada por el PRC del 2005 ha quedado obsoleta en las zonas de extensión, generando problemas territoriales en cuanto a accesibilidades y de estructura urbana requerida para promover un desarrollo equilibrado del territorio, con vialidades necesarias para sostener equipamientos de escala media y mayor que puedan cubrir las necesidades de educación y salud, principalmente.

Uno de los grandes problemas que la DOM ha podido detectar del actual PRC vigente, es que al incorporar drásticamente todo el territorio comprendido entre la pista de aviación hasta el puente de Cáhul hacia el Sur (Camping Millaco), generó bastantes conflictos para la autorización de Permisos de Subdivisión y Edificación, por la inexistencia de factibilidades de redes y servicios, puesto que todo ese territorio era considerado como RURAL, zona AR.

Esto último incluía parcelaciones de  $\frac{1}{2}$  Hectárea o más lo cual, acompañado de un nuevo PRC, el cual consideraba urbano ahora hasta Cáhul, detonando un creciente pero precario desarrollo inmobiliario en cuanto a las urbanizaciones mínimas.

Sumado a lo anterior se desencadenó el desarrollo de un gran número de Loteos irregulares, los cuales – además – contaban con un Notario y Conservador de Bienes Raíces que no conforme con “adjudicar lotes” de planimetría que nunca fue ingresada a esta DOM en muchos casos (art. 136 LGUC), inscribía cesiones de derechos como un bien raíz, haciendo prácticamente inviable cualquier fiscalización a construcciones que primero tienen mal o irregular el suelo en el que se habita.

Aquello generó calles y pasajes más angostos que lo dictado en el Título II, capítulo 3 de la ordenanza Gral. De Urbanismo y Construcciones, lo cual debería ser materia a discutir en la actualización del PRC y afectar a utilidad pública toda vía de uso público que no cuente con las dimensiones mínimas establecidas en la OGUC.



## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

También ha generado que a partir del año 2021 las personas que acreditan poseer cesiones de derecho están tratando de regularizar su terreno mediante Bienes Nacionales; cesiones que datan de los años 2015 e incluso anteriores.

A medida que el tiempo avanza, todo lo anteriormente expuesto va quedando en la ciudad como una “cicatriz urbana” la cual contiene urbanizaciones deficientes (y/o ausentes), construcciones que vulneran Art. 116, 145 y 148 de la Ley Gral. De Urbanismo y Construcciones además de un contexto social, en el que la mayoría de los afectados que adquirieron estas cesiones de derecho desconocen la normativa vigente y muchas veces la Ley 20.234 no se puede hacer cargo de dar solución real a sus demandas.

### 5.2.3. Desarrollo Urbano y presión Inmobiliaria

La comuna ha presentado un aumento creciente de población, y con ello una progresiva presión inmobiliaria. Se identifica como un conflicto socio ambiental debido a que la presión inmobiliaria y la llegada de nuevos residentes genera cambios en la forma de habitar, además de generar una mayor presión de servicios urbanos (recolección de basura, alcantarillado, etc.) e impactos sobre el medio circundante, debido a que, en su forma de ocupar el territorio, va interrumpiendo la estructura ecológica de base, alterando con ello su función ecosistémica. Esta situación se agrava, porque acarrea un aumento del uso de vehículo en la ciudad, situación que implica zonas de congestión que antes no existían, sobre todo en la época en que la actividad turística es mayor: vacaciones y feriados.

Como se ve en la evolución del PRC, el hecho de extender más de 5 veces el radio urbano que poseía en 2004, permitió un desarrollo inmobiliario precario; en donde no se midió –quizás- las reales competencias que tenía la DOM en el año 2005 para poder hacerse cargo de tanto.

Cabe recordar que sólo en el año 2017 se ampliaron las plantas municipales en este Municipio debiendo crearse la Dirección de Obras Municipales. Anteriormente, la figura del Director recaía en un profesional al cual se le asignaban las funciones del DOM, pero aquello más el equipo DOM que se tenía en ese minuto simplemente no fue acorde a lo propuesto por el PRC.

Lo anterior es relevante desde la experiencia del actual DOM, ya que tampoco existe–hasta el día de hoy- un gran conocimiento por la Ley Gral. De Urbanismo y Construcciones en la comunidad y/o constructores ligados al rubro; por lo tanto, tantos propietarios como constructores no iban a esperar a que el agua –por ejemplo- llegase a todas las partes en donde el actual PRC dice que es Urbano para poder obtener un permiso de edificación y construir, sino más bien, se acuñó la frase “construyo y después regularizo” lo cual ha sido una ardua labor fiscalizarlo, controlarlo y/o regularizarlo en el tiempo (cuando se pueda).





## MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL ASESORÍA URBANA

Enero 2024

trazados viales a fin de regularizar en función del bien común y de reducir áreas afectas a expropiación en casos específicos, para minimizar costos sociales y económicos.

Otra de las limitantes del marco normativo vigente es que éstas no reflejan un criterio de intensidad de uso y son contradictorias entre sí, de tal forma que los índices de constructibilidad no permiten aplicar las otras condiciones, haciendo en la práctica que no se pueda construir a la altura señalada ni con la ocupación de suelo de la zona.

Por otro lado, el incumplimiento de las normas de edificación por parte del sector privado ha sido un tema que ha provocado un crecimiento urbano irregular, generando obstrucciones al espacio público, en especial de borde costero, edificando sobre zonas de riesgo y obstaculizando el sistema de circulaciones planteado originalmente por el PRC.

Con todo lo anterior expuesto, podemos decir que el modelo de crecimiento urbano de Pichilemu, a lo largo de su historia, ha seguido un patrón espacial que surge de la combinación de los criterios de la densidad y de una política de uso de la tierra insuficientemente regulada. De esta forma se pueden identificar en un mismo territorio, los siguientes tres patrones de crecimiento:

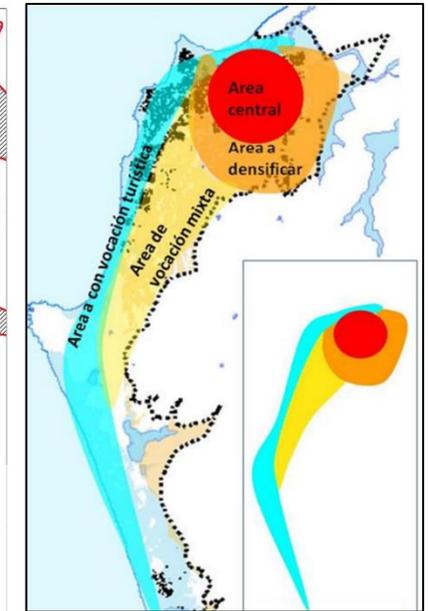
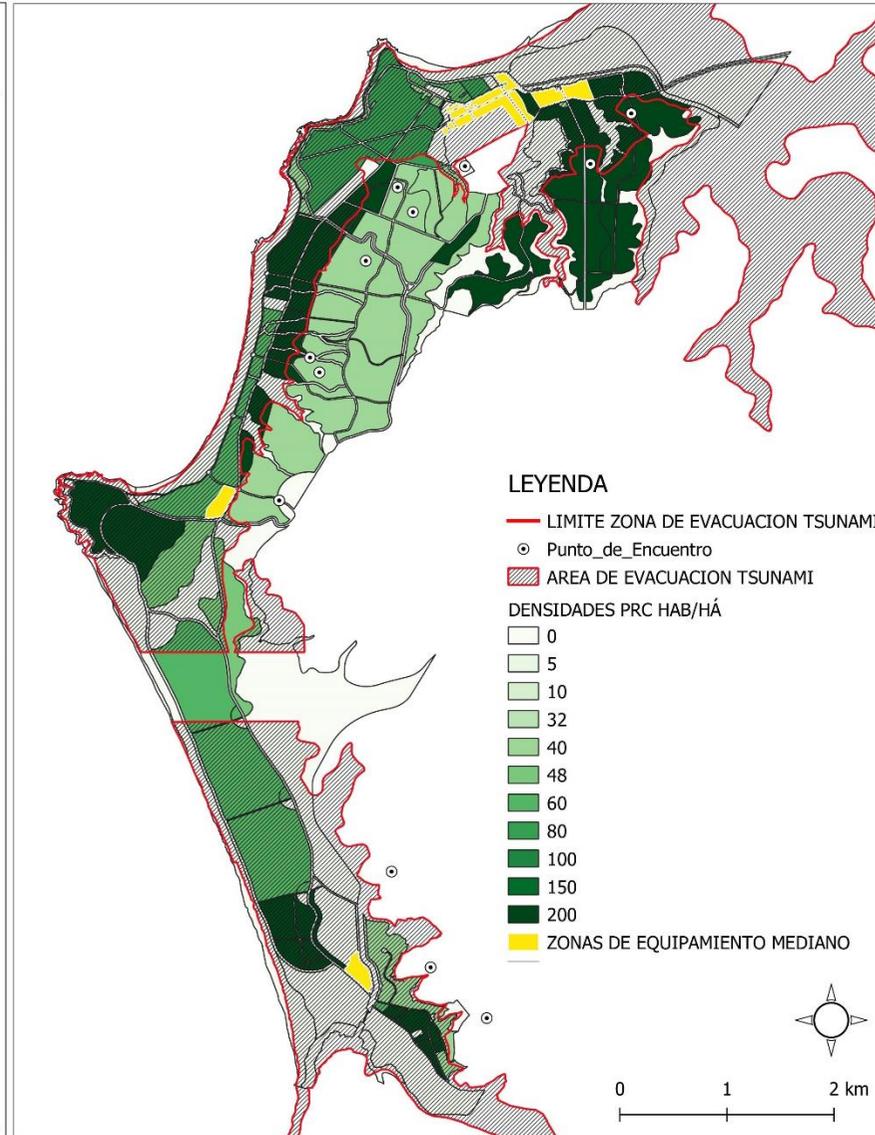
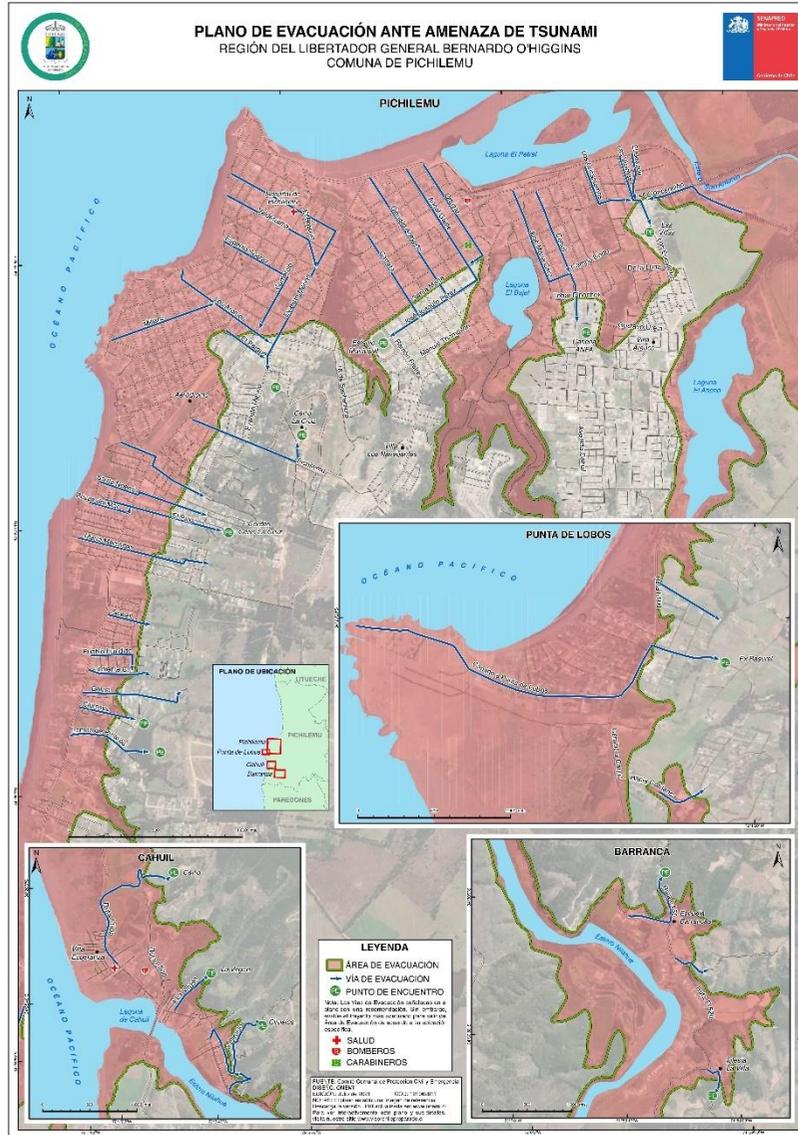
- a) Un modelo disperso es generalmente de baja densidad, con un único uso del suelo,
- b) Un patrón fragmentado está formado por retazos de áreas construidas, de un solo uso, con grandes extensiones no utilizadas en zonas intersticiales;
- c) **Un modelo compacto es más denso y el uso del suelo es mixto.** La elección del patrón espacial determina la cantidad de oferta de suelo que requiere la ciudad para acomodar el crecimiento, área que es mayor en los patrones dispersos que en los compactos (CEPAL, 2014).

Desde esta perspectiva, podemos ver que el ordenamiento territorial de Pichilemu, en su proceso de expansión urbana ha desarrollado, tanto de manera planificada como espontánea, estos 3 patrones de crecimiento; generando múltiples problemáticas espaciales, de conectividad y de conformación de sub centralidades, que han dificultado un desarrollo territorial equilibrado.

**Respecto a las densidades comunales**, el PRC vigente plantea una gradualidad que va desde una mayor densidad a lo largo del principal eje de conectividad norte sur Av. Comercio, a menor densidad hacia el interior de la comuna, generando una discordancia de criterios de concentración de población y de resguardo que debiera existir sobre el sistema natural de borde costero. Podemos ver en las siguientes imágenes que justamente las mayores densidades se concentran en la zona de riesgo por Tsunami que señalan las cartografías realizadas por el Comité Comunal de Protección Civil y de Emergencia de Pichilemu.



**MODIFICACION SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL  
ASESORÍA URBANA  
Enero 2024**



Izquierda: Plano de evacuación Ante la Amenaza de Tsunami. FUENTE: [www.pichilemu.cl](http://www.pichilemu.cl). Derecha: Plano de densidades PRC Vigente. Abajo: Criterios de Densificación actualización PRC.

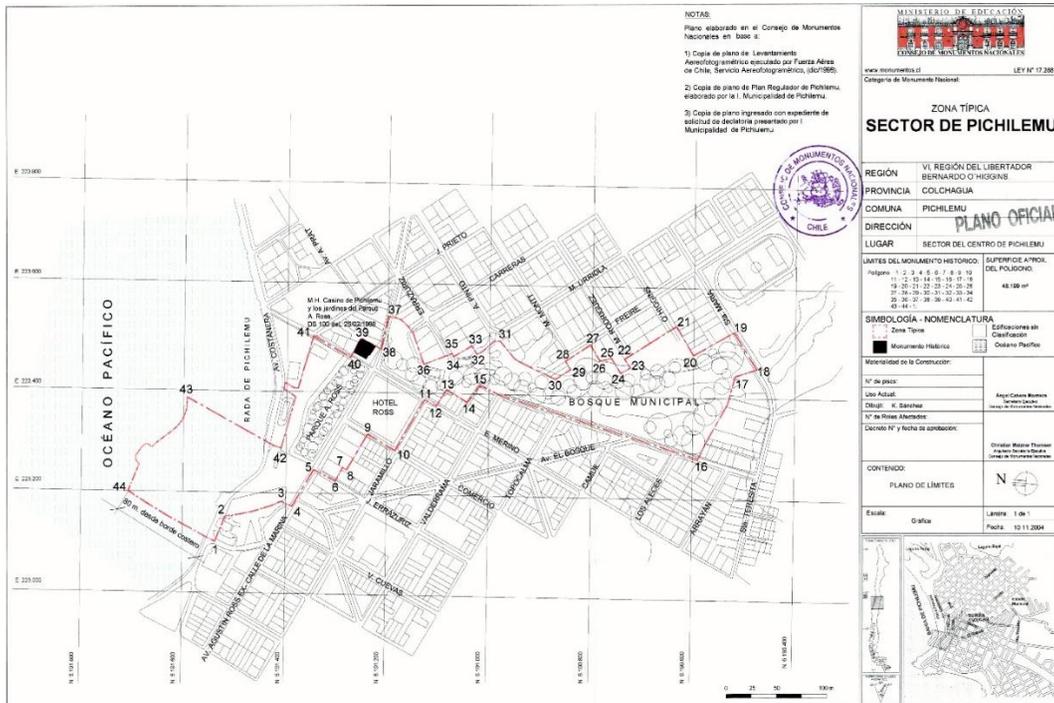


EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA

### 5.2.4. Sistema Patrimonio Histórico y Cultural.

En la comuna de Pichilemu se han detectado elementos patrimoniales de diversa índole tanto en el área urbana como en el área rural, de singular importancia para la identidad comunal.

Respecto a los que se encuentran en el área Urbana, estos se encuentran protegidos por parte del Concejo de Monumentos bajo la denominación de Zona Típica (ZT) la cual abarca el Bosque Municipal, el Parque Ross y la caleta de pescadores. Dentro de la ZT se emplaza el Casino de Pichilemu, (actual Centro Cultural) en la calidad de Monumento Histórico.



Plano de Zona Típica. Fuente: Concejo de Monumentos.



Centro Cultural Agustín Ross. Fuente: <https://upload.wikimedia.org/>

Respecto a las construcciones del sector centro que cuentan con un valor histórico, pero que carecen de algún tipo de protección legal, se ha desarrollado un catastro por parte del Departamento de Asesoría Urbana a partir de la información entregada por Mónica Cornejo (Administradora del Museo Ferroviario de Pichilemu), que permita su identificación por parte de la comunidad y por parte de las instituciones públicas a fin de promover su puesta en valor para el fortalecimiento del patrimonio local. (Se adjunta en Anexo 1 Catastro de Edificaciones con Carácter Patrimonial).



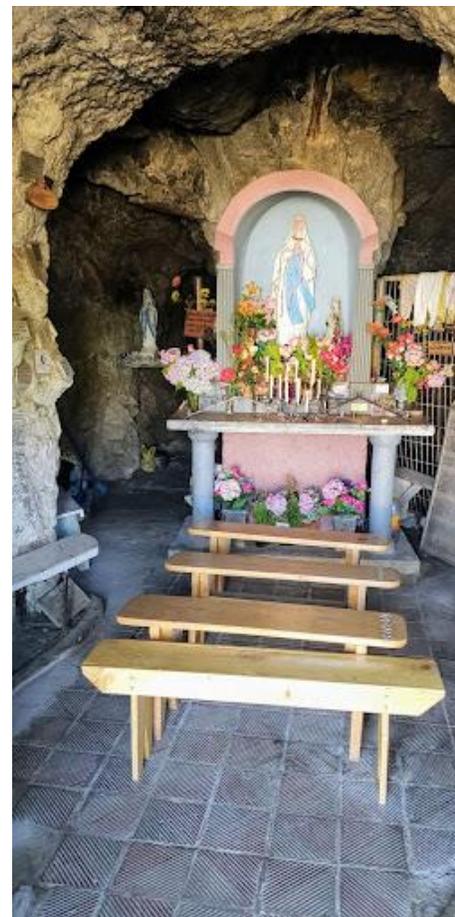
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA



Fotografía de Av. Ortúzar desde la calle O'Higgins hacia la playa. Fuente: Museo Histórico Estación de Ferrocarriles

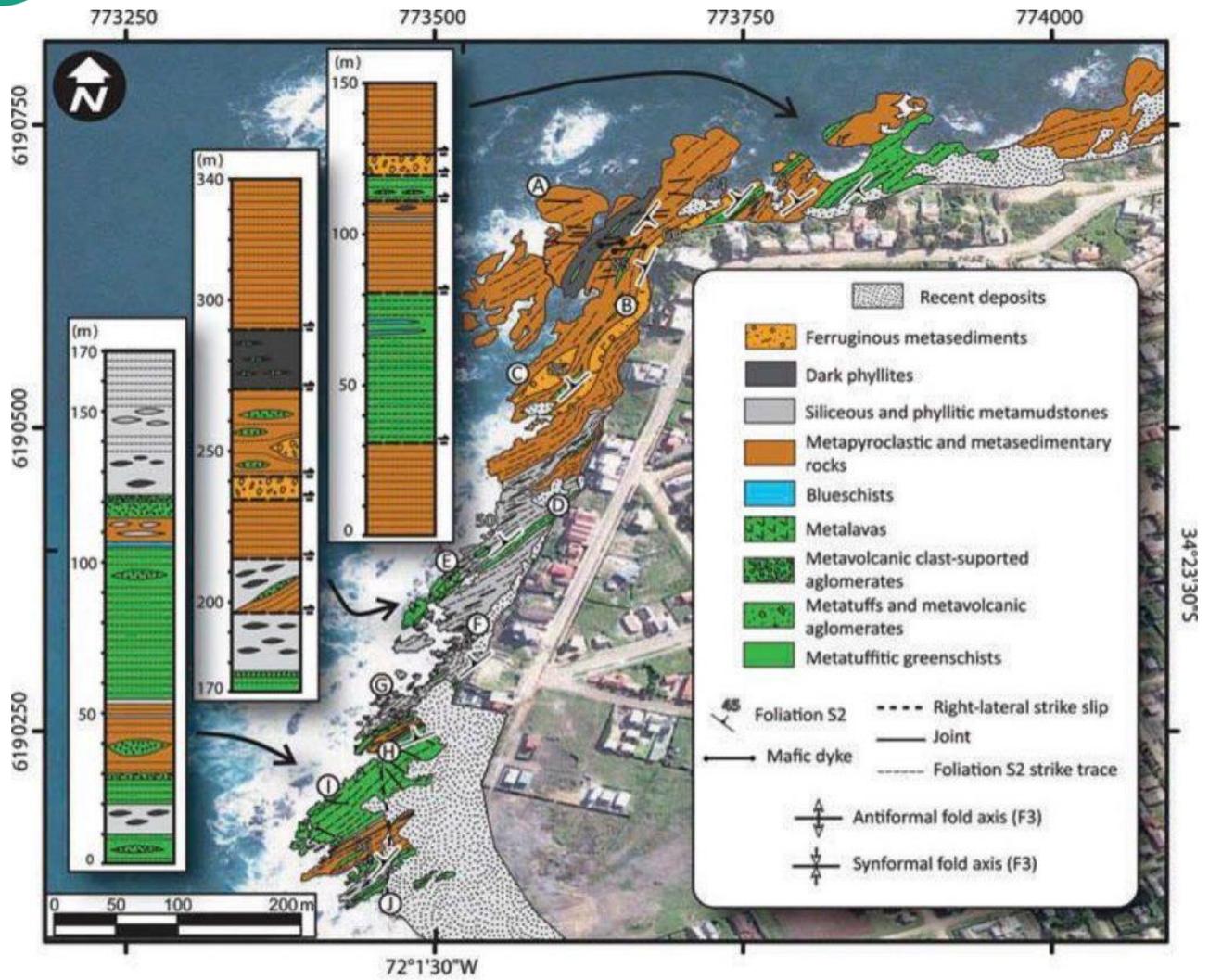
Por otro lado, se han identificado otros elementos dentro del área urbana de carácter patrimonial que son ignorados y desconocidos por gran parte de la comunidad e institucionalidad, lo cual los mantiene en una situación de fragilidad, debido a los eventuales daños a los que están expuestos producto de malas prácticas, falta de información, y la falta de una adecuada valorización.

Estos elementos aparecen como hitos aislados, no integrados entre sí ni con otras realidades históricas y culturales de la comuna. Por lo anterior en el mes de agosto del presente, junto a la colaboración de Mónica Cornejo, se realizó un catastro de estos elementos urbanos que reflejan la particularidad cultural de este territorio. Este registro se muestra a modo de resumen en las siguientes imágenes.



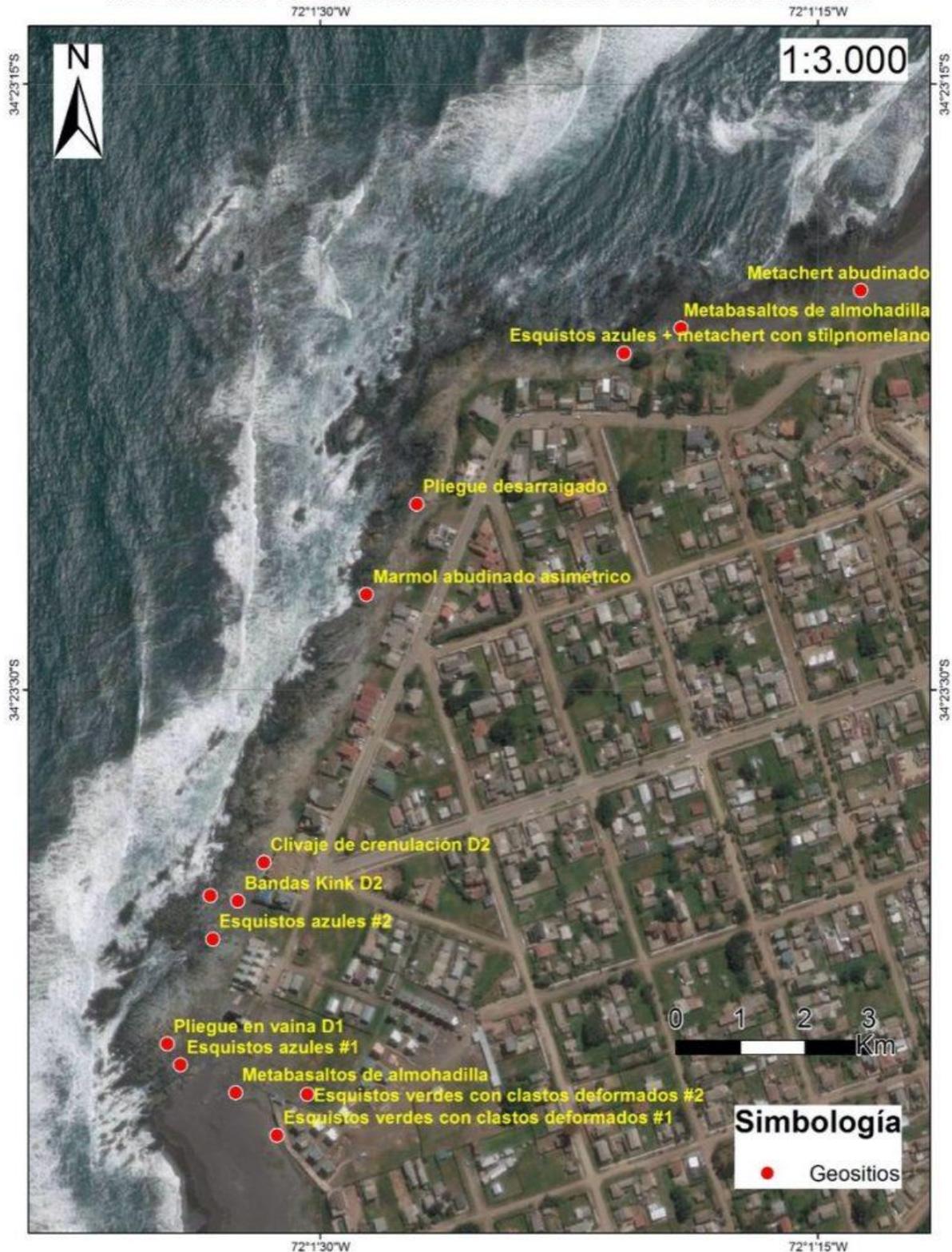


EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA





## INVENTARIO DE GEOSITIOS DEL SECTOR DE INFIERNILLO



“Las rocas que afloran en las playas y península del sector de Infiernillo, Pichilemu, tienen un enorme valor científico y geopatrimonial. Estas rocas presentan características petrológicas y estructurales que las hacen únicas en todo el territorio nacional, y muy excepcionales en Sudamérica y el mundo. Ellas se formaron hace unos 300 millones de años y registran la acción de los primeros procesos de subducción verificables en la costa Pacífica de Sudamérica. Estas se encuentran muy deformadas y comprenden esquistos azules, esquistos verdes, metacherts, metabasaltos de almohadilla, y metapelitas, que se alternan a escala métrica. Algunas de estas unidades preservan fases minerales de alta presión como Stilpnomelano y Glaucofano, siendo este último el que le da una tonalidad azul a los esquistos. Por esta razón, los esquistos azules y verdes de Infiernillo han atraído a diversos investigadores nacionales e internacionales, y a cursos de Petrología Metamórfica de distintas universidades desde los años 70 para comprender cabalmente su origen. La proposición de este geositio en el sector de Infiernillo integra 12 subgeositios”.

FUENTE: <https://geositios.cl/geositios/ficha/esquistos-azules-de-infiernillo/>



### 5.2.5. Áreas Verdes Comunes



Cartografía de Áreas Verdes Comunes. FUENTE: Elaboración Propia.

De acuerdo a la información validada por la Dirección de Aseo y Ornato, el total de metros cuadrados de áreas verdes de la comuna (entendiendo estas como “Espacio público, con mantención municipal o de otros organismos del estado, en donde predominan los elementos paisajísticos naturales acorde con la respectiva zona geográfica: arboles, pasto, maicillo, plantas, tierra, etc.”) que cuentan con mantención, alcanza la cifra de 32.071m<sup>2</sup>. Esta cifra se desglosa en un Parque Urbano y 15 plazas, alcanzando un estándar de 2m<sup>2</sup> por habitante; cifra inferior a lo que la OMS (Organización Mundial de la Salud) establece como cifra óptima de 9m<sup>2</sup> por habitante.

No obstante, a lo anterior, existen áreas verdes comunales que no han sido contabilizadas en esta medición, porque no se incluyen dentro de los planes de mantención, pero aún constituyen un gran valor paisajístico para la comuna. El “Bosque Municipal”, tiene un importante rol recreacional dentro del balneario.



*EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)*  
*MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU*  
*MEMORIA EXPLICATIVA*

El Plan Regulador de Pichilemu reconoce las Áreas Verdes existentes Bajo la Zona “E”, sin embargo, agrega la Zona “EB” que resguarda la confluencia de áreas verdes con la existencia de equipamiento deportivo.

Resulta pertinente señalar que, aun cuando el indicador de metros cuadrados por habitante es insuficiente, los espacios públicos que vienen a suplir esta deficiencia son de gran relevancia urbana y de un importante valor ecológico y ambiental.

Lo cual implica que el municipio debe hacer los esfuerzos necesarios para materializar las áreas verdes proyectadas en el instrumento de ordenamiento territorial, ya que su presencia va en directa relación con el bien estar de sus habitantes.



Parque Agustín Ross. FUENTE: <https://camaradeturismoruralpichilemu.cl/>

Por lo anterior, el desafío de los instrumentos de planificación local en el actual contexto de la comuna de Pichilemu, es planificar las zonas verdes de acuerdo a sus valores naturales y su rol en el sistema urbano. Las áreas verdes contribuyen a mejorar las condiciones ambientales mediante el aumento de la calidad del aire, la reducción del efecto invernadero y la captura de carbono. Los árboles pueden influir en el grado de radiación solar, el movimiento del aire, la humedad y la temperatura del aire y proporcionar protección frente a lluvias intensas. La vegetación en zonas urbanas densamente pobladas puede reducir el efecto de isla de calor producido por la concentración de los pavimentos y el concreto.

#### **5.2.6. Vialidad Comunal**

Respecto al sistema vial de la Comuna, por un lado, Pichilemu como capital costera de la Región, cuenta con una localización privilegiada que promueve la integración a través de la vialidad costera, del sistema costero provincial, reafirmando su rol de capital provincial de servicios y turismo.

Por otro lado, este sistema de conectividad vial es deficiente al interior del área urbana de Pichilemu, generando numerosos puntos de conflicto, sobre todo en temporada de verano.

Esta trama vial intraurbana no dialoga con el sistema natural preexistente, generando áreas urbanas con fuerte deterioro en las quebradas no reconocidas y en las laderas de los cerros.

De igual forma existen situaciones específicas en que ha sido necesario reformular tramos viales que fueron sujetos de la aplicación del artículo transitorio de la ley N° 20.791 del 2014 en el cual se estableció un período para dejar sin efecto declaratorias de utilidad pública para plazas parques, ensanches y apertura de vías. Esto permitió la tramitación de permisos de edificación en zonas afectas, provocando discordancias posteriores, cuando muchas de ellas volvieron a estar vigentes

Por otro lado, existe la necesidad de establecer nuevas declaratorias de Utilidad Pública para unificar la trama vial, mejorar la movilidad y desbloquear sectores con gran potencial de ser urbanizados en cuanto a su emplazamiento en Zona segura y dentro del área de concesión de Essbio.

Respecto a la morfología de la Malla Vial de la Zona Urbana de Pichilemu, se identifican las principales tipologías:



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA

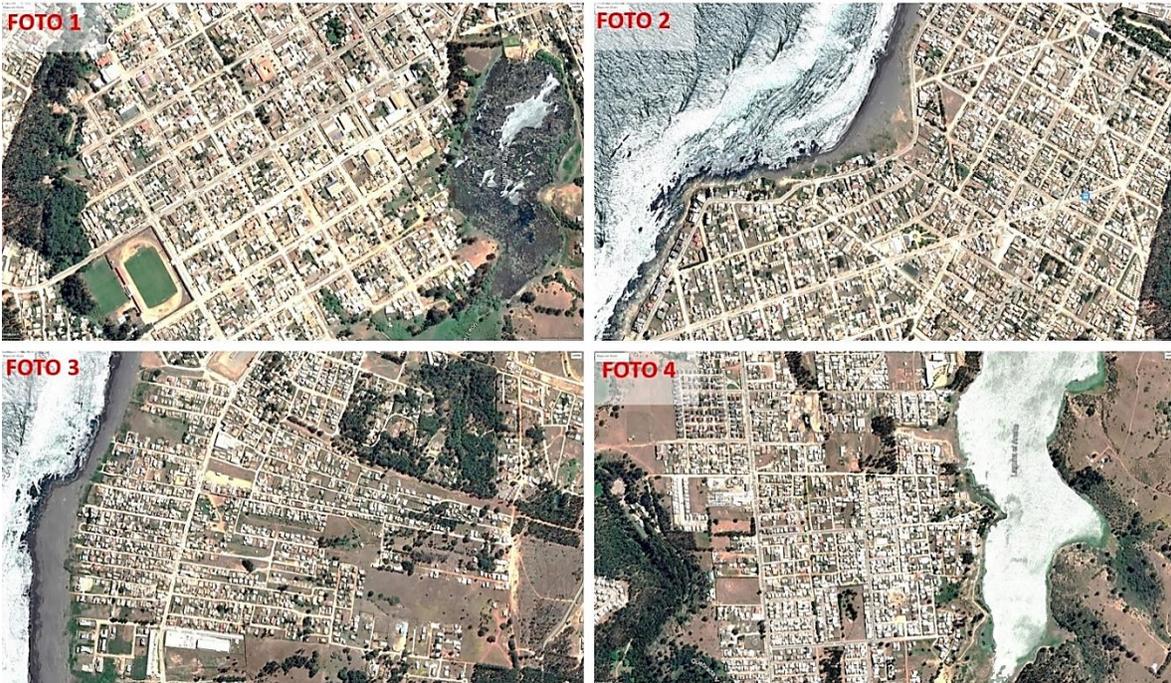
El centro, como zona fundacional se estructura sobre una base de cuadrícula ortogonal de damero, que ordena de manera eficiente las zonas de uso intensivo asociado a servicios de base, instituciones equipamientos y comercio; sin embargo, esta trama regular al encontrarse con quebradas naturales se ve interrumpida, generando zonas con mayor deterioro urbano. (Foto 1).

En el sector de Infernillo, se presenta una cuadrícula ortogonal que incorporó diagonales y poder abrir nuevas alternativas de conectividad. El principal desafío es materializar sus tramos no pavimentados y priorizarla respecto a la vialidad fundacional, mediante referencias visuales para generar un mayor impacto y orientación. (Foto 2).

Hacia el Sector de la Ballena y Punta de Lobos, con Calle Comercio como único eje estructurante, se presenta una trama vial de baja escala, con buena conectividad vial en temporada baja, sin embargo, con algunos puntos de conflicto, por no tener una red secundaria de apoyo, generando congestión que se agudiza en temporada de verano. (Foto 3).

Por otro lado, los perfiles viales perpendiculares a la Calle Comercio, son insuficiente para dotar de equipamiento, por lo que genera limitantes para instalación de servicios para la vivienda del sector. (Foto 3).

En torno a la Avenida Cáhuil, hacia el sector de Pueblo de Viuda, se ha configurado otro eje estructurante, para el uso habitacional, principalmente concentración de vivienda económica de alta densidad. (Foto 4). Se han emplazado también equipamientos y áreas verdes, de escala menor. La extensión de la malla vial se ve condicionada por la presencia de elementos naturales que generan una trama vial desarticulada del total en el sentido oriente poniente. (Foto 4).



Tipos de Malla Vial Pichilemu. Fuente: Google Earth

Para los residentes de Pichilemu, el desplazamiento motorizado dentro del área urbana de Pichilemu es una de las principales problemáticas que dificultan la conectividad entre la zona centro y el sector de Punta de Lobos y Cahuil. Si bien este problema se manifiesta de manera desbordante durante la temporada de vacaciones, provocando molestias y mala calidad de vida en el uso cotidiano de las vías, la gravedad de no abordar oportunamente este conflicto, radica en el riesgo latente frente a la necesidad de evacuación por posible tsunami, lo cual compromete principalmente vidas humanas.



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA



Cartografía de Estructura Vial PRC. FUENTE: Elaboración Propia.

En este sentido, la llegada de nuevos residentes a la comuna, ha aumentado la presión por más y mejores servicios urbanos, lo cual se resuelve principalmente mediante la apertura de calles que se encuentran vigentes en el Plan Regulador Comunal (PRC) y que además el municipio tiene la facultad de iniciar mecanismos de expropiación para hacer efectivo el instrumento de planificación territorial denominado Plan Regulador Comunal (PRC).



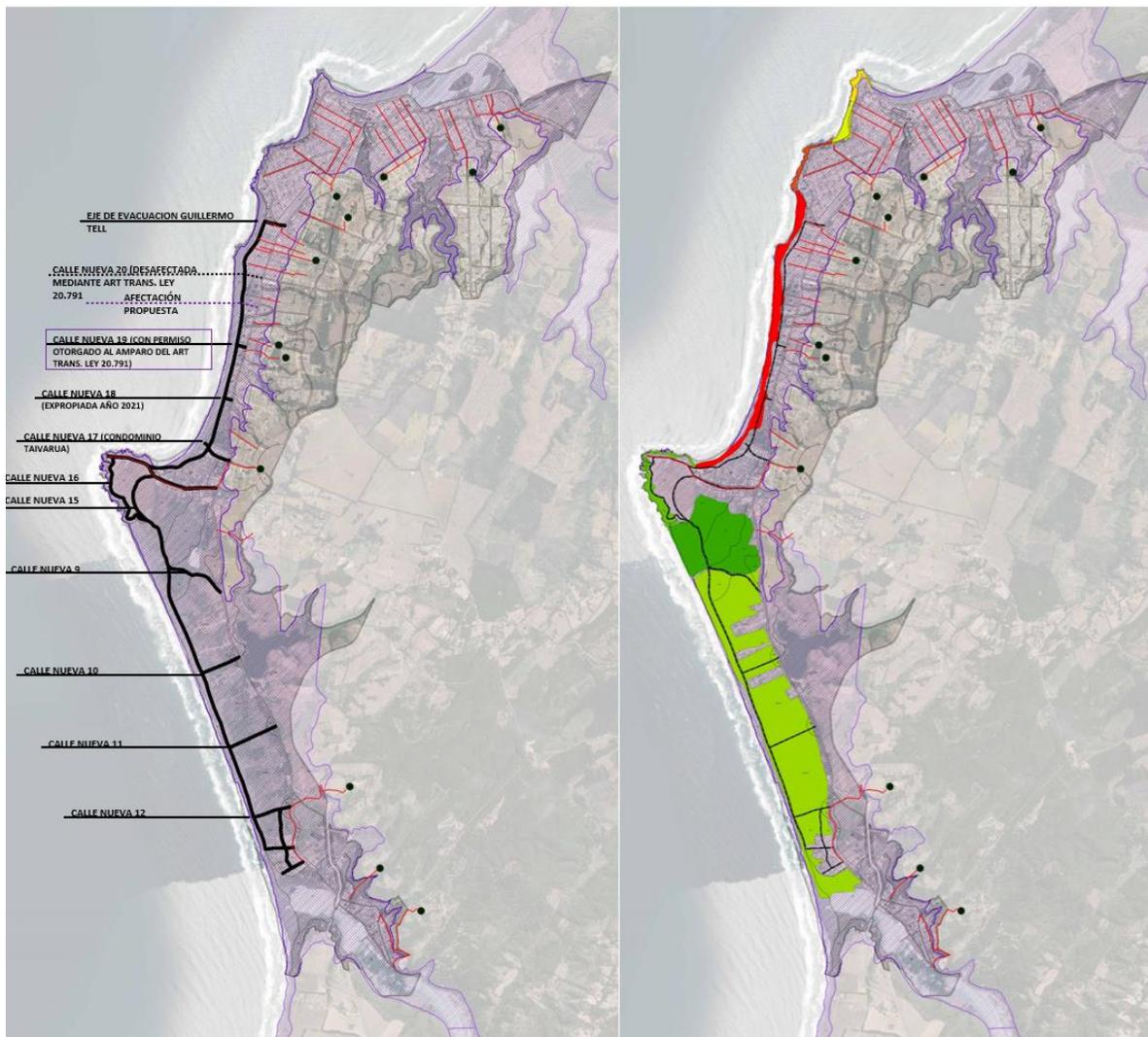
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA

En este contexto resulta necesario citar el siguiente marco normativo, que faculta a los municipios llevar adelante procesos de expropiación:

- Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones, en su Artículos 33, que declara que las Municipalidades estarán facultadas para adquirir por expropiación bienes raíces declarados de utilidad pública, y artículo 65 letra g) Expropiar bienes inmuebles para dar cumplimiento al plan regulador comunal.
- Decreto ley N° 2.186, del año 1978, que aprueba Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones.
- Artículo N° 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que establece cuáles son los terrenos afectos a utilidad pública por los Planes Reguladores.

Considerando lo anterior ha sido necesario que el municipio, como órgano responsable de la aplicación del PRC, tome acción desde sus facultades y comience a priorizar vías para desencadenar procesos de urbanización que tiendan hacia una consolidación armónica y funcional de los sectores que han tenido un desarrollo y que son polos de convergencia o "SUBCENTROS" dentro de la comuna.

Desde esta mirada el municipio durante el presente año ha trabajado en la visibilización desde los conflictos y oportunidades que tiene el PRC vigente para la apertura de ejes viales que tiendan a una mejora en el sistema de movilidad y que tiendan a la democratización del espacio de playa desde una perspectiva económica, turística, medioambiental y de seguridad.



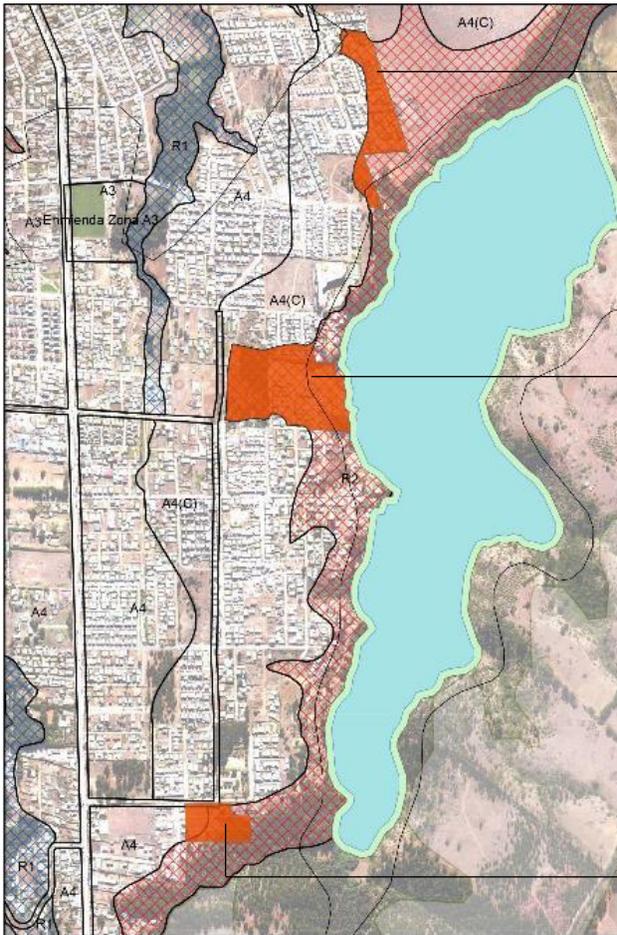
Plan de Aperturas Viales en el contexto de la formulación de una Zona de Conservación Costera. FUENTE: Elaboración Propia.

En primer lugar, durante los meses de julio y agosto, en el marco del proceso de aprobación de la Modificación No Sustancial I al Plan Regulador Comuna, y con la aprobación unánime del Concejo Municipal (22 de agosto), se desafectó la Calle Nueva 19 y se proponen 3 nuevas afectaciones a Utilidad Pública: Calle Nueva 19A, Calle Nueva 19B y Calle Nueva 20, cuyo objetivo es ampliar las posibilidades de acceso hacia el mar.



## 6. CAPÍTULO 2: ANÁLISIS SOBRE LOS SECTORES A MODIFICAR

### 6.1. ÁREA DE ESTUDIO 1: Ribereños Humedal El Ancho



#### ❖ Sector Parcelación Los Eucaliptus

- Optimizar proyectos de desarrollo Municipal, en beneficio de la población de la comuna y a través de la Secretaría Comunal de Planificación Municipal.
- Asegurar un ancho de Faja de 15 metros en Calle Gustavo Ureta

#### ❖ Sector El Vadillo

Solicitud de cambio de zonificación respecto de la Zona R2, de parte de los propietarios de los terrenos demarcados, los que se fundaron en estudios geológicos, que determinan que la restricción en específico de esos terrenos en estudio, no presentan **riesgos de deslizamiento en terrenos con pendiente** (como lo indica dicha ZR2). El estudio hace recomendaciones de mitigación del riesgo, las que deberían formar parte de las consideraciones a tener en todo el sector ribereño de la Laguna El Alto.

#### ❖ Sector El Diamante

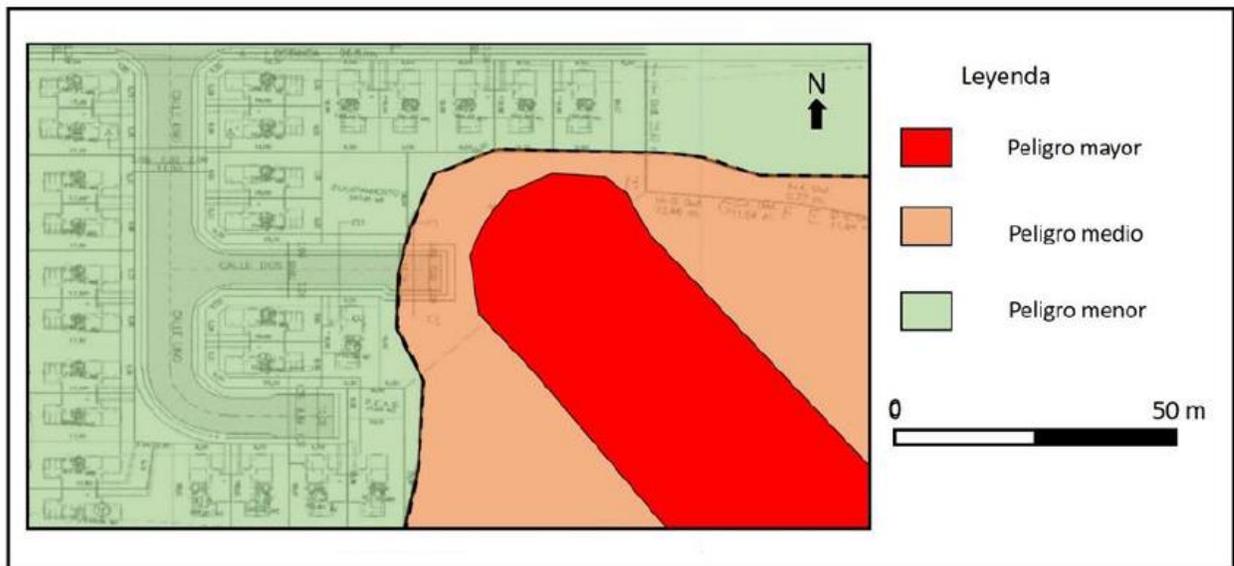
Aplicación de Normativa Específica para el desarrollo de un proyecto de Vivienda Colectiva de Interés social para 30 familias. Solicitud EGIS Municipal.

#### 6.1.1. Proyecto Habitacional El Diamante

El Loteo del Comité El Diamante de Pichilemu, ubicado en el área inferior demarcada en el plano, presenta un estudio específico para el mismo, correspondiente a un Estudio de Peligro Geológico, el que concluye:

*“No se observa ninguna evidencia de inestabilidad en las laderas del valle asociado a ella. Esto debido a la presencia de la roca esquisto, con una baja meteorización. Aun cuando la foliación en cota superior de la quebrada tiene foliación en la misma dirección y sentido que el thalweg de la quebrada, la cohesión entre los planos de foliación es grande, de modo que el peligro de una remoción en masa es menor”.*

*Considerando la superficie que efectivamente se edificará, éstas se localizan en zonas de baja pendiente y con sustrato de roca dura, por lo que se consideran zonas de bajo peligro de remoción en masa – Informe Estudio de Peligro Geológico proyecto Loteo Comité El Diamante, Pichilemu. Región de O’ Higgins. Ingenieros Consultores De CAMP, pág. 31,32.*



**Figura 29:** Peligro geológico de remoción en masa. La zona roja corresponde al valle de la quebrada de orientación NW-SE donde existe evidencia de escorrentía superficial.

### **Conclusiones y Recomendaciones**

El área donde se proyecta construir viviendas en el conjunto habitacional El Diamante de la Comuna de Pichilemu, se puede dividir en sus características geomorfológicas en una zona plana situada al NW y una zona de quebrada, situada hacia el SE.

La zona de esta área donde efectivamente se proyecta construir, es un plano de baja pendiente que no posee peligro de remoción en masa, no sólo por este factor, sino también por tener un sustrato compuesto por roca metamórfica tipo esquisto, con una dureza relativa alta y cohesivo. La zona de la quebrada donde no se proyecta construir, tampoco evidencia peligro de remoción en masa debido a la presencia de esta roca, pero considerando su mayor pendiente, tiene un grado de peligrosidad mayor.

La presencia de sedimentos finos y grietas de desecamiento en la superficie plana donde sí se planea construir, evidencia escorrentía superficial. Esta proviene de la calle Marte. Se recomienda canalizar el agua lluvia causante de la escorrentía superficial, la que puede ser drenada hacia la quebrada de orientación NW-SE.

*Informe Estudio de Peligro Geológico proyecto Loteo Comité El Diamante, Pichilemu. Región de O'higgins. Ingenieros Consultores De CAMP, pág. 34.*

El comité habitacional "El Diamante" se constituyó el 10 de mayo de 2004, con fecha 15 de junio del 2006 adquieren un terreno emplazado en Avenida Marte, sector Pueblo de Viudas, el cual tiene una superficie de 12.368 M2.

De acuerdo a Certificado de Informes Previos (CIP) el terreno tiene 7.666 M2 se encuentra afecto a dos zonas: la primera de ellas es la Zona A4-C (residencial mixta) y la segunda en gran parte sería zona R-2 (de restricción por pendiente fuerte).

Del terreno destinado a vivienda, 1.000 M2 ya fueron subdivididos y entregados a 5 integrantes que por diversas razones no reunían con las condiciones para postular.

Por éste motivo, se acoge la solicitud, de homologar el sector solicitado, por la zona inmediatamente aledaña, Zona A4(c).

### **Zona A4(c) – Zona Residencial 4 Condicionada**

#### USOS DE SUELO PERMITIDOS

Residencial: Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva; Residenciales.

Equipamiento: A escala Menor de: Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.

#### NORMAS DE EDIFICACIÓN

- Densidad bruta máxima 48 hab/há.
- Constructibilidad 1,0;
- Ocupación de Suelo 40%



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA

- Altura máxima Dos pisos más mansarda o 9,0 mts.
- Sistema de Agrupamiento Aislado, Pareado, Continuo
- Tamaño predial mínimo 500 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES ESPECIALES:**

La aprobación de proyectos de loteo y o edificación en ésta zona, estará sujeta al desarrollo de estudios de riesgo respecto de los terrenos involucrados, los que deberán contar con la aprobación de los organismos técnicos correspondientes.

La Dirección de Obras Municipales deberá exigir la presentación de dichos estudios aprobados previo a la aprobación del proyecto de Loteo y/o Edificación respectivo.

**6.1.2. Sector El Vadillo**

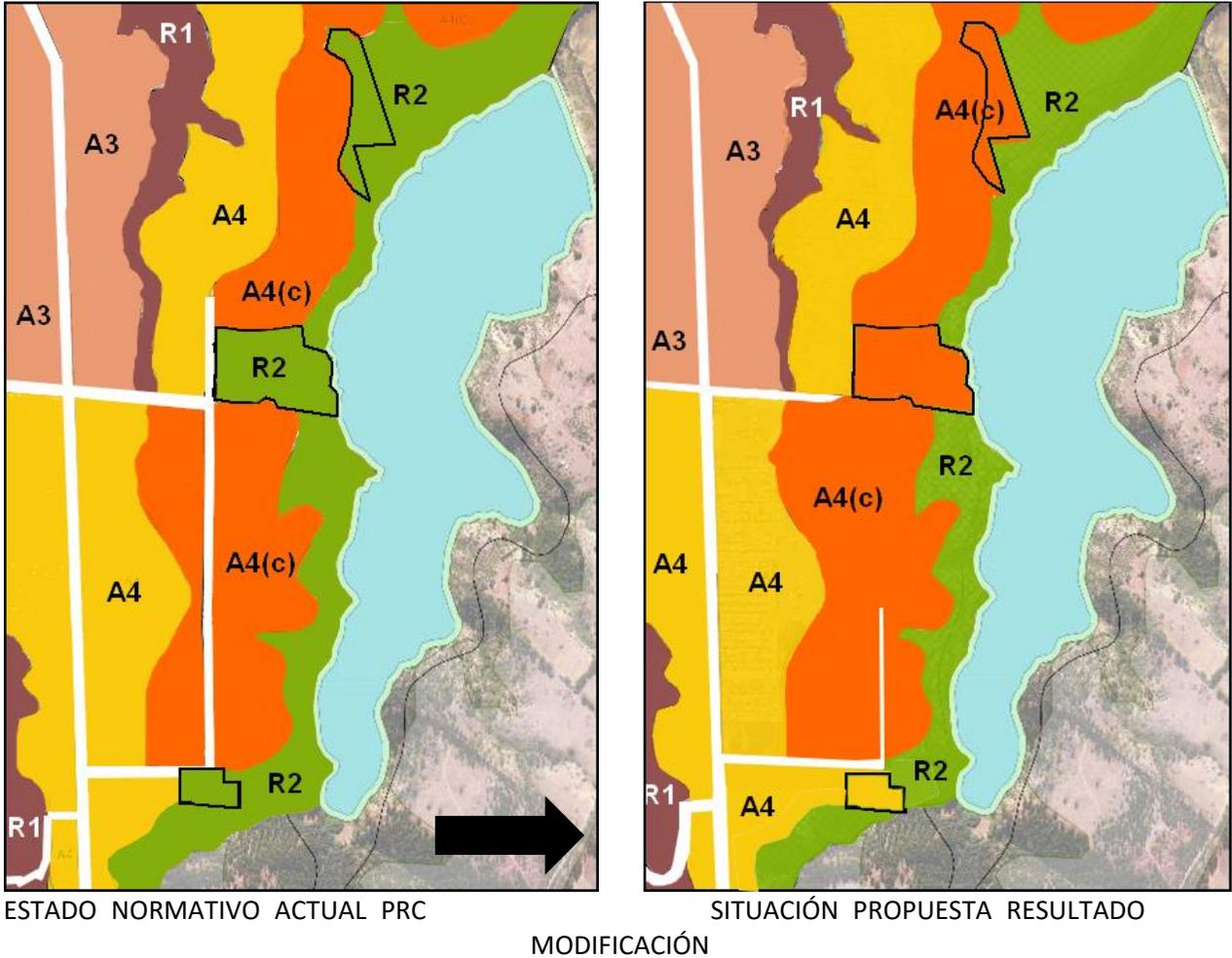
Se solicita el cambio de uso de suelo para dar lugar a la construcción de en un conjunto viviendas de dos pisos para destino habitacional unifamiliar, construidas en base a estructura sólida y fundaciones de hormigón armado sobre terreno de suelo rocoso de buena calidad geotécnica, comprobado bajo el Informe Pericial Geológico, calidad de suelo y estratigrafía, Elaborado, presentado y aprobado, por el Geólogo Consultor, Francisco Fuentes Greene, Perito de la Corte de Apelaciones VI Región, Fundo Las Mercedes, PC 12, Lote 12-A, Pichilemu. El mismo concluye lo siguiente:

“El terreno en estudio, se encuentra en zona de restricción tipo Z R2, según Plano Regulador de la Comuna de Pichilemu, que dice relación a riesgos de deslizamiento en terrenos con pendiente. En este caso, se estima como relevante la acción de fuerzas gravitacionales, agua y aceleración sísmica en el terreno. De esta forma se evaluó el sector, principalmente mediante un análisis de estabilidad de taludes determinándose zonas de alto , mediano y bajo riesgo de desprendimiento de láminas de roca por planos de fallas circulares.



Otros riesgos como reptación, rotación o caída de rocas por volcamiento debido a formación de planos de despegue asociado a fracturas propias del macizo rocoso, pueden ser mitigadas como se mencionó en acápite anterior.

De acuerdo a lo indicado en el PRC de Pichilemu, se solicita aprobar el presente informe para desafectar el predio en estudio de su calificación como terreno edificable, el cual se encuentra en área urbanizada dentro de área urbana.”



*Nota: Los predios Zonas Resaltadas corresponden a Modificación a ejecutar.*

## 6.2. AREA DE ESTUDIO 2: Playa Hermosa

### 6.2.1. Desafectación Área Verde Antiguo Vertedero Municipal

Otro de los aspectos que se requiere planificar es la distribución de áreas verdes, que permita generar una continuidad de los corredores biológicos de base, precisando su rol en el escenario actual de demanda y protección de zonas de interés paisajístico asociado a la primera línea de borde costero, así como los recursos naturales presentes como parte de la geografía natural de la comuna como Lagunas, humedales y quebradas y su asociatividad con las superficies de sesión normativa de las áreas verdes en los loteos a desarrollar, de modo que exista consecuencia entre el desarrollo interno de conjuntos de viviendas, equipamientos, etc, con la visión integral del desarrollo comunal.

La Modificación que se solicita en esta zona del PRC vigente, permite **replantear la Zona de Restricción R6, asociada a la presencia del antiguo vertedero municipal**, el cual dejó de funcionar el año 1996.

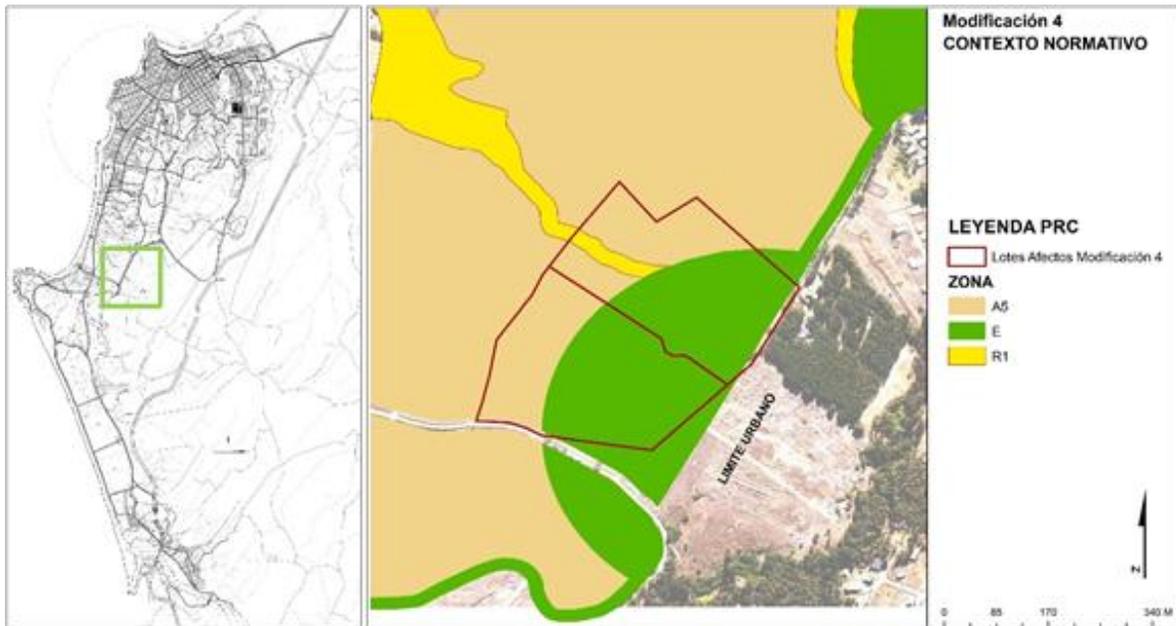
#### **ZONA R6: Restricción por Vertedero.**

Estas zonas están conformadas por los terrenos urbanos ubicados en las cercanías del vertedero, conformando un radio de 600 metros a la redonda mientras el vertedero está activo, y de 300 metros a la redonda una vez que el vertedero deje de funcionar. Su objetivo es proteger las áreas urbanas respecto de los impactos que el vertedero genera. Usos de suelo permitidos: Áreas verdes a nivel Vecinal y Comunal, paseos peatonales, ciclovías y similares. Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos. Normas de Edificación No se permite subdivisión.

Esta restricción permanece vigente a través de la Zonificación por Área Verde que afecta a los terrenos emplazados dentro del Límite Urbano actual, y que se encuentran circunscritos al radio de 300 M trazado desde el terreno del Antiguo Vertedero a la redonda como se muestra en las siguiente imagen y plano de subdivisión aprobado en agosto del 2018.

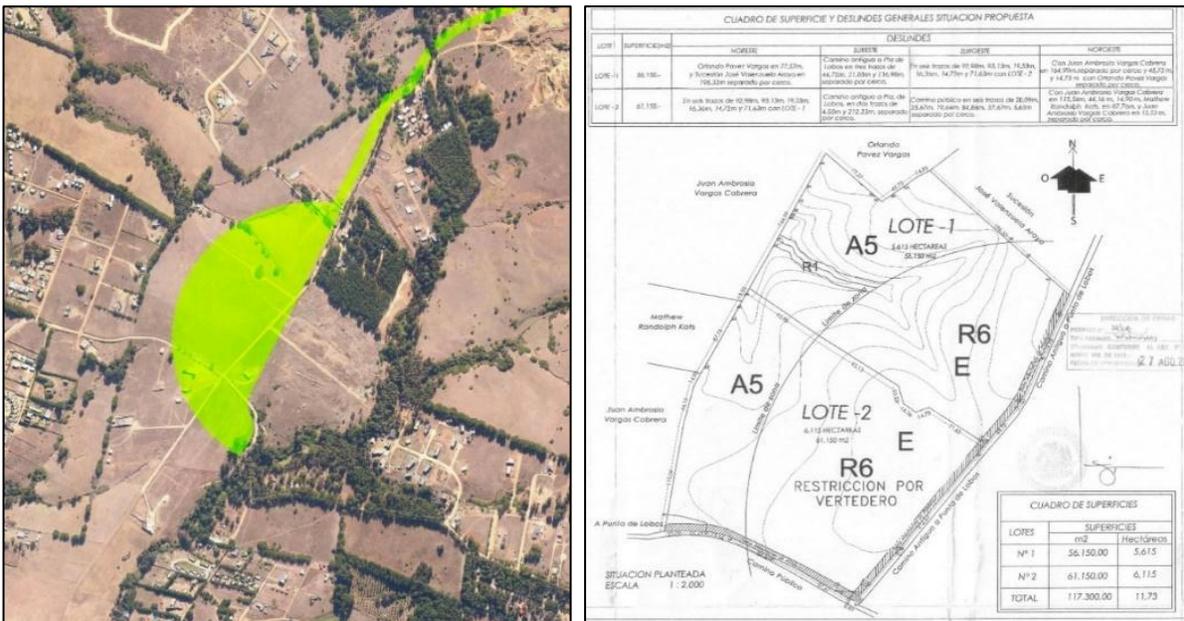


**EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)**  
**MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU**  
**MEMORIA EXPLICATIVA**



**CONTEXTO NORMATIVO, ENCUADRE 2 - MODIFICACIÓN 2, SECTOR ANTIGUO VERTEDERO MUNICIPAL**

Si bien la restricción conformada por el radio de 600 M a la redonda ya fue derogada, la Zonificación de Área Verde sigue vigente, situación que ya no se justifica y que perjudica a los propietarios, puesto su terreno se encuentra limitado al desarrollo urbano por una restricción normativa sin vigencia.



**IMAGEN AÉREA DE LA SITUACIÓN EXISTENTE Y PLANO DE SUBDIVISIÓN**

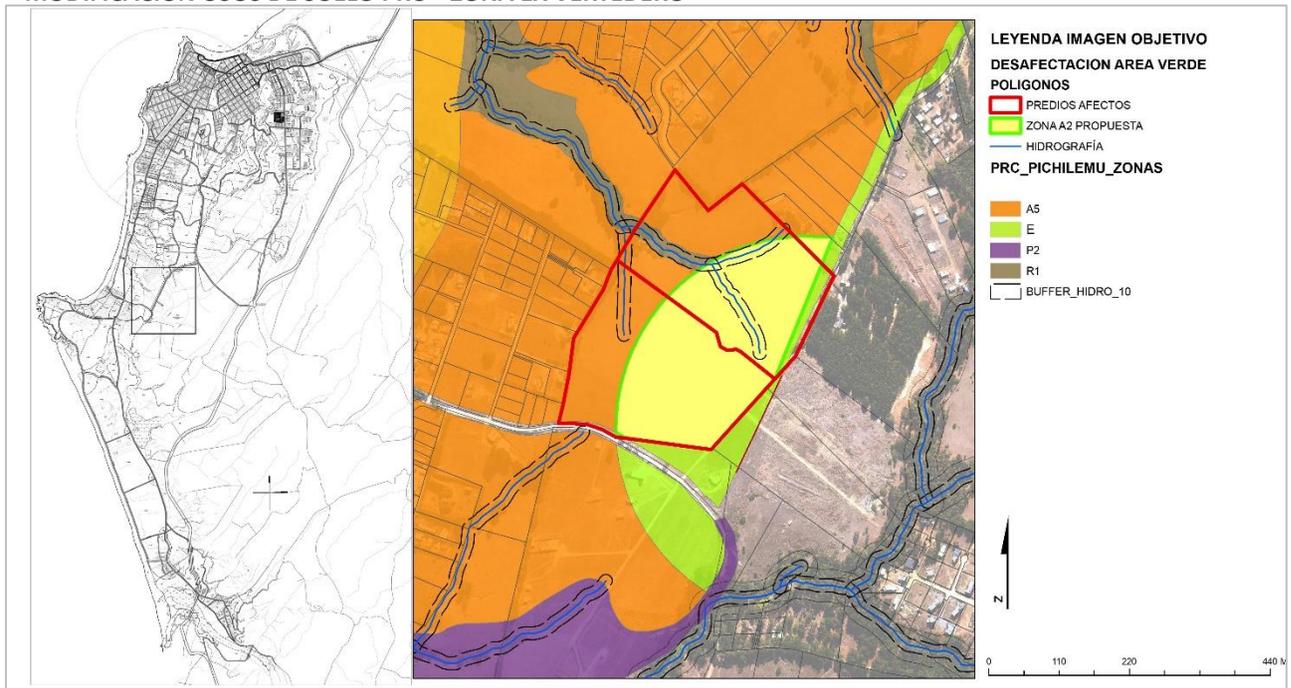


EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA



Fotografía, Sector Antiguo Vertedero Municipal

**MODIFICACIÓN USOS DE SUELO PRC – ZONA EX VERTEDERO**



promover diversidad de usos, de baja densidad asociado a usos turísticos.

Las condiciones normativas que se aplicarían en los predios a desafectar, son las siguientes:

**ZONA A2: Zona Residencial Mixta - 2**

**USOS DE SUELO PERMITIDOS:** Residencial: Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva, hoteles, hosterías y residenciales. Equipamiento: A escala Menor de: Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura. Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:** Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:** - Densidad bruta máxima 60 hab/há. - Coeficiente de Constructibilidad 0,6 - Coeficiente de Ocupación de Suelo 40% - Altura máxima Dos pisos más mansarda o 9,0 mts - Rasante Según O.G.U.C. - Sistema de Agrupamiento Aislado, pareado. - Frente Mínimo. 12 mts - Antejardín mínimo 3 mts - Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx - Tamaño predial mínimo 300 m<sup>2</sup>

**CONDICIONES ESPECIALES:** Se permite el desarrollo de proyectos de densificación, sólo para usos residenciales, condicionado a la dotación de infraestructura urbana suficiente según legislación vigente y a factibilidad sanitaria. Las condiciones de edificación son las siguientes: - Densidad (bruta promedio) 80 hab/há. - Coeficiente de Constructibilidad 1,2 - Coeficiente de Ocupación de Suelo 40% - Altura máxima Cuatro pisos

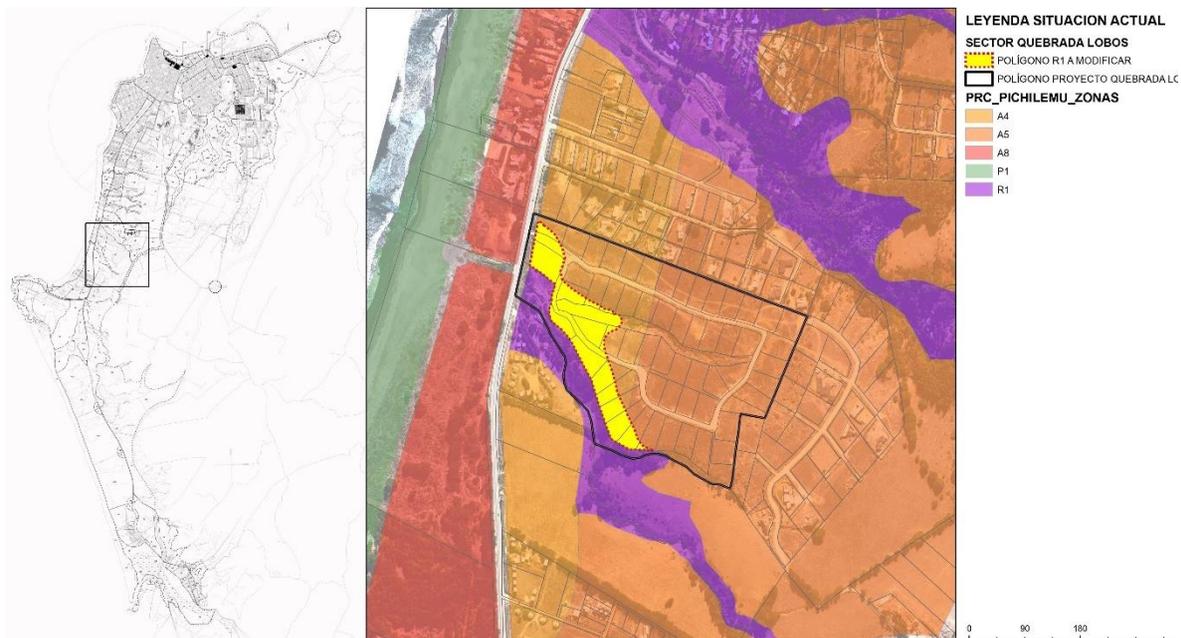


EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA

o 14,0 mts - Rasante Según O.G.U.C. - Sistema de Agrupamiento Aislado - Frente Mínimo. 20 mts - Antejardín mínimo 5 mts - Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx - Tamaño predial mínimo 1200 m<sup>2</sup> - Ancho mín. faja vial que enfrenta: 20 mts.

#### 6.2.2. Proyecto Urbanización "Quebrada Lobos"

Este sector aborda un polígono afecto con ZONA R1: Restricción por riesgo de inundación (asociada a cursos de agua), y forma parte de un Anteproyecto de Loteo aprobado por la Dirección de Obras Municipales en junio de 2016. El polígono cuenta con estudio de Riesgos y mitigación fundado y aprobado por la DOH, por lo que requiere la asignación de un Uso de suelo residencial bajo el polígono afecto con R1 ya que cuenta con el respaldo de dicho estudio. En el contexto de la derogación de Art. 20 de la Ordenanza local, en que se permitía la aplicación del Art. 2.1.17 de la OGUC homologando usos de suelo de la zona vecina, la presente Modificación viene a resolver una problemática local que deviene de procedimientos inconclusos por parte de la Dirección de Obras Municipales lo que se traduce en una aplicación errónea del Artículo 2.1.17 de la OGUC; y en un conflicto de propiedad para los propietarios afectados.



PLANO ENCUADRE 4, SITUACION ACTUAL, SECTOR QUEBRADA LOBOS

El uso de suelo a aplicar en esta Zona será:

#### ZONA A4: Zona Residencial mixta - 4

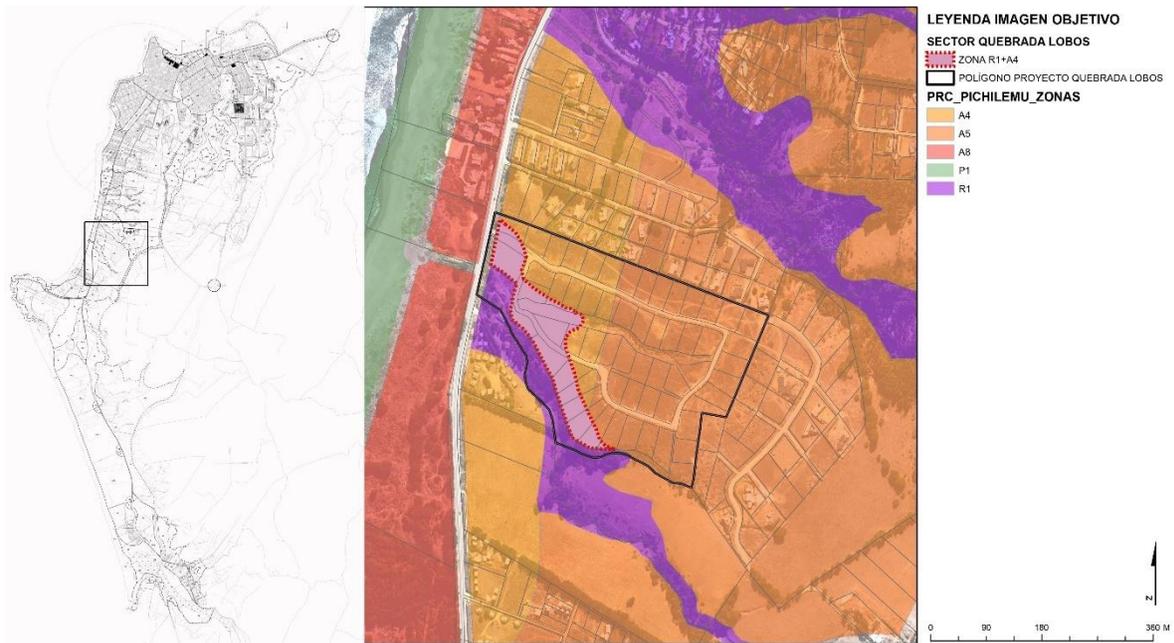
USOS DE SUELO PERMITIDOS: Residencial: vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva; Residenciales. Equipamiento: A escala Menor de: Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura. Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura: Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.

NORMAS DE EDIFICACIÓN: - Densidad bruta máxima 48 hab/há. - Coeficiente de Constructibilidad 1,0 - Coeficiente de Ocupación de Suelo 40% - Altura máxima Dos pisos más mansarda o 9,0 mts - Rasante Según O.G.U.C. - Sistema de Agrupamiento Aislado, Pareado, Continuo - Frente Mínimo. 12 mts - Antejardín mínimo 5 mts - Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx - Tamaño predial mínimo 500 m<sup>2</sup>.

CONDICIONES ESPECIALES: Se permite el desarrollo de proyectos de densificación, sólo para usos residenciales desarrollados en paños de terreno iguales o superiores a 5.000 m<sup>2</sup>, que cuenten con factibilidad Sanitaria. las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes: - Densidad (bruta promedio) 200 hab/há. - Coeficiente de Constructibilidad 1,0 - Coeficiente de Ocupación de Suelo 40% - Altura máxima Dos pisos más mansarda o 9,0 mts - Rasante Según O.G.U.C. - Sistema de Agrupamiento Aislado, pareado - Frente Mínimo. 10 mts - Antejardín mínimo 2 mts - Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx - Tamaño predial mínimo 200 m<sup>2</sup> - Ancho mín. faja vial que enfrenta: 12 mts.



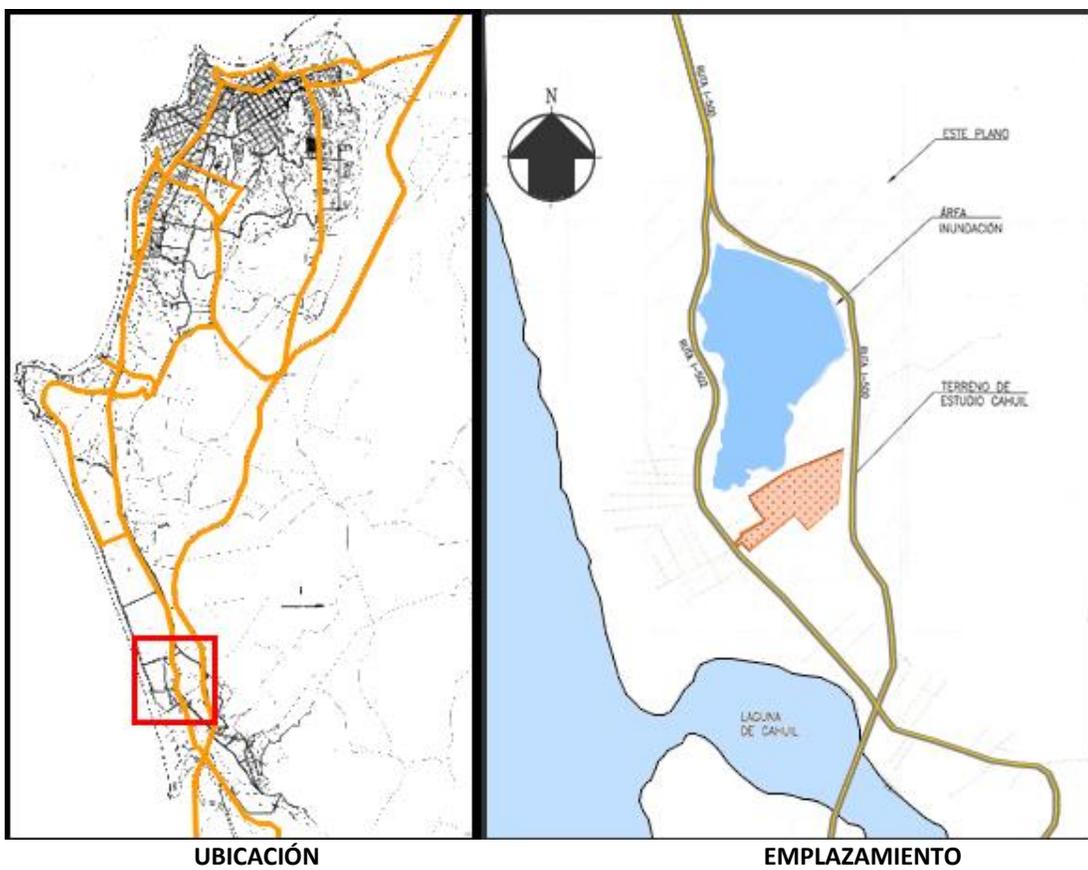
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
MEMORIA EXPLICATIVA



PLANO ENCUADRE 4, IMAGEN OBJETIVO, SECTOR QUEBRADA LOBOS

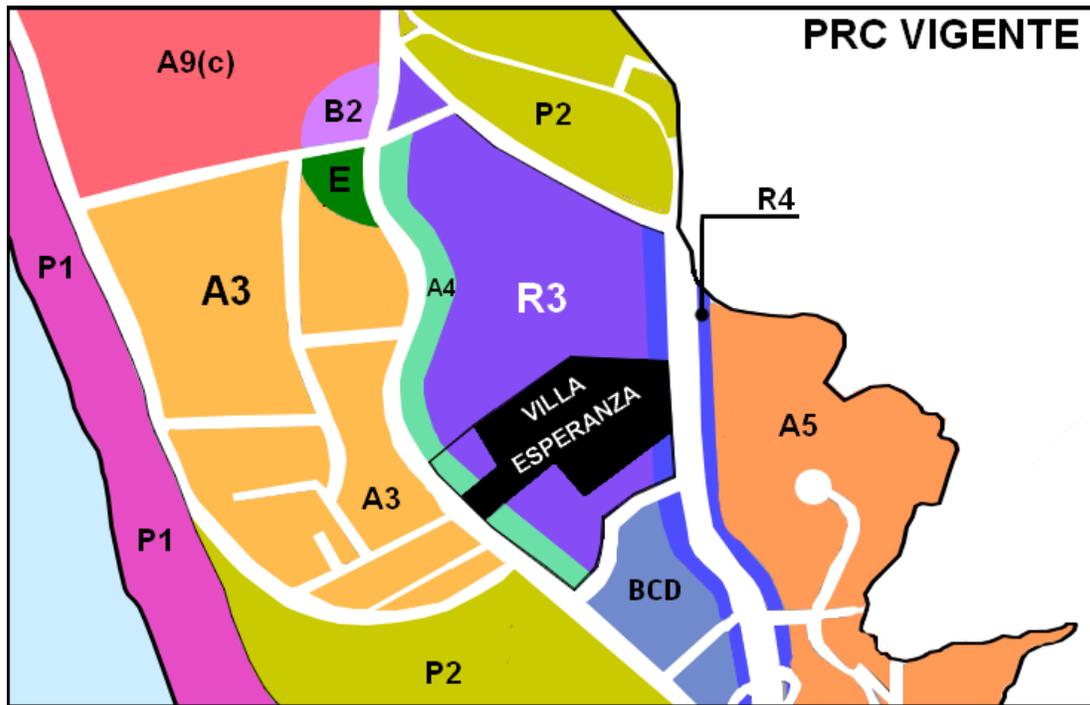
### 6.3. Área de estudio 3: Sector Cáhuil, Villa Esperanza.

Este sector se emplaza en la Zona sur del Área de Urbana de Pichilemu y considera la modificación en particular, el sector de Cáhuil, en donde se emplaza el conjunto de viviendas denominado Villa Esperanza, atendiendo la necesidad de reinterpretar una parte de la faja de protección determinada como Zona R3, sin alterar el espíritu de la zonificación inicial, la cual pretende generar una superficie de amortización con forma de área verde entre la zona habitacional A3 y la laguna de Cáhuil.





EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
 MEMORIA EXPLICATIVA



PLANO ENCUADRE 1, NORMATIVA ACTUAL, SECTOR CAHUIL, LOTEO VILLA ESPERANZA



Fotografías Correspondientes al Sector

En el estado Actual de Planificación, se identifican los siguientes Usos de Suelo:

Zona	Normas de Edificación	Usos Permitidos	Usos Prohibidos
<b>R3</b> Restricción por de Inundación	Superficie predial mínima: 5000 m <sup>2</sup>	Temporal Turístico	Todos los que no se señalen como permitidos.
<b>R4</b> Restricción por Infraestructura Vial asociada a Faja Vial Ruta Costera		Vialidad	Todos los que no se señalen como permitidos.
<b>A4</b> Residencial Mixta 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sup. predial mínima: 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>Densificación predial autorizada solo para loteos en terrenos iguales o superiores a 5000 m<sup>2</sup></li> <li>Ancho Faja Vial: 12 m.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Residencial:</b> Vivienda Unifamiliar, en edificación colectiva y residenciales.</li> <li><b>Equipamiento:</b> de menor escala en categorías de: Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto, Cultura, Áreas Verdes, Parques y Plazas.</li> <li><b>Infraestructura:</b> Sanitaria (estanques de distribución de</li> </ul>	Todos los que no se señalen como permitidos.

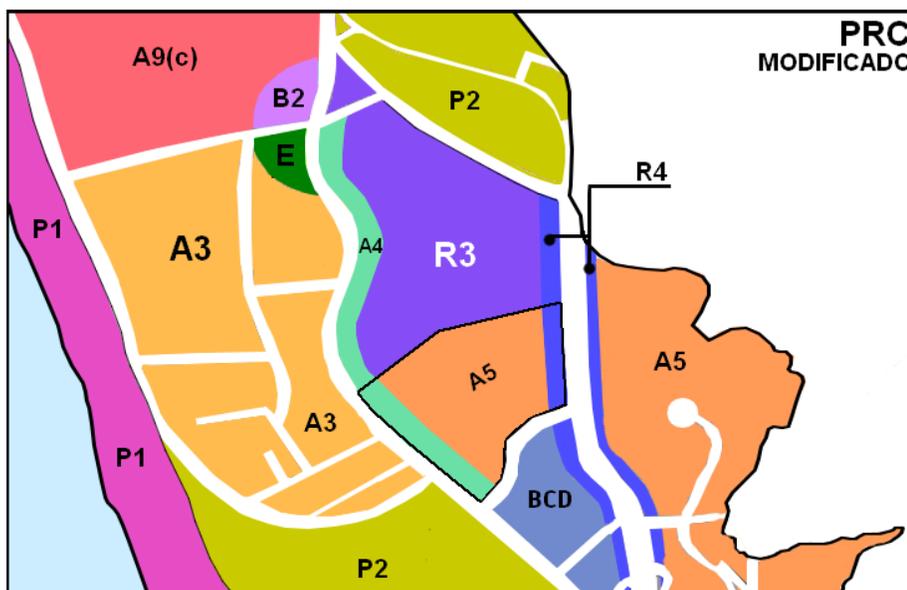


EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)  
 MODIFICACIÓN SUSTANCIAL I PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU  
 MEMORIA EXPLICATIVA

<p><b>A3</b> Residencial Mixta 3</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>♦ Sup. Predial Mínima: 400 m<sup>2</sup></li> <li>♦ Densidad: 200 hab/há</li> <li>♦ C. Constructibilidad: 0.4</li> <li>♦ C. Ocupación de Suelo: 40%</li> <li>♦ Altura máxima: 2 pisos más mansarda, ó 9 metros.</li> <li>♦ Rasante: OGUC</li> <li>♦ Agrupamiento: Aislado, pareado y continuo.</li> <li>♦ Frente mínimo: 10 m</li> <li>♦ Antejardín: 2 m.</li> </ul> <p>Cierros: 60% min.          Transparencia, 2 metros de altura.</p>	<p>AP y Redes), Energética (redes):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Residencial:</b> Vivienda Unifamiliar y vivienda en edificación colectiva; hosterías y residenciales.</li> </ul> <p>Densificación predial autorizada solo para loteos en terrenos iguales o superiores a 5000 m<sup>2</sup>, se permite en estos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ <b>Superficie Predial mínima:</b> 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>♦ <b>C. Constructibilidad:</b> 1.</li> <li>♦ <b>C. Ocupación de suelo:</b> 40%.</li> <li>♦ <b>Agrupamiento:</b> Aislado, pareado.</li> </ul> <p><b>Equipamiento:</b> escala menor; Salud, Educación, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto, Cultura, Parques y Plazas.</p> <p><b>Infraestructura:</b> Sanitaria (estanques de distribución de AP y sus redes; Energéticas (redes).</p>	<p>Todos los que no se señalen como permitidos.</p>
--	--	---	---

La zona que requiere ser modificada mediante la aplicación del Art. 2.1.17 de la OGUC en su normativa urbana asociada, corresponde a la Zona R3 de Restricción por Riesgo de Inundación, en base a Estudio Fundado validado por organismo competente en este caso la División de Obras Hidráulicas (DOH), presentado por el propietario del terreno. La Modificación implica además la asignación de un uso de suelo, es decir de condiciones urbanísticas y de la conservación del trazado de las zonas A4 y R4 (trazado vial Faja Vial Ruta Costanera), para este sector con tendencia al desarrollo residencial de densidades medias.

Dicho estudio, ha sido aprobado por la Dirección de Gestión de Aguas (DGA) del Ministerio de Obras Públicas (MOP) se encuentra libre de riesgos por inundación, por lo que se acoge la petición del cambio de uso de suelo en el polígono señalado, por una Zona A5, Residencial Mixta 5.



PLANO ENCUADRE 1, MODIFICACIÓN PRC, SECTOR CAHUIL, LOTEOS VILLA ESPERANZA

La Zona que se identifica como adecuada para ese sector, corresponde a la A5, dadas las adecuadas condiciones de edificación de densidad, coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo, tamaño predial mínimo, usos permitidos y prohibidos.