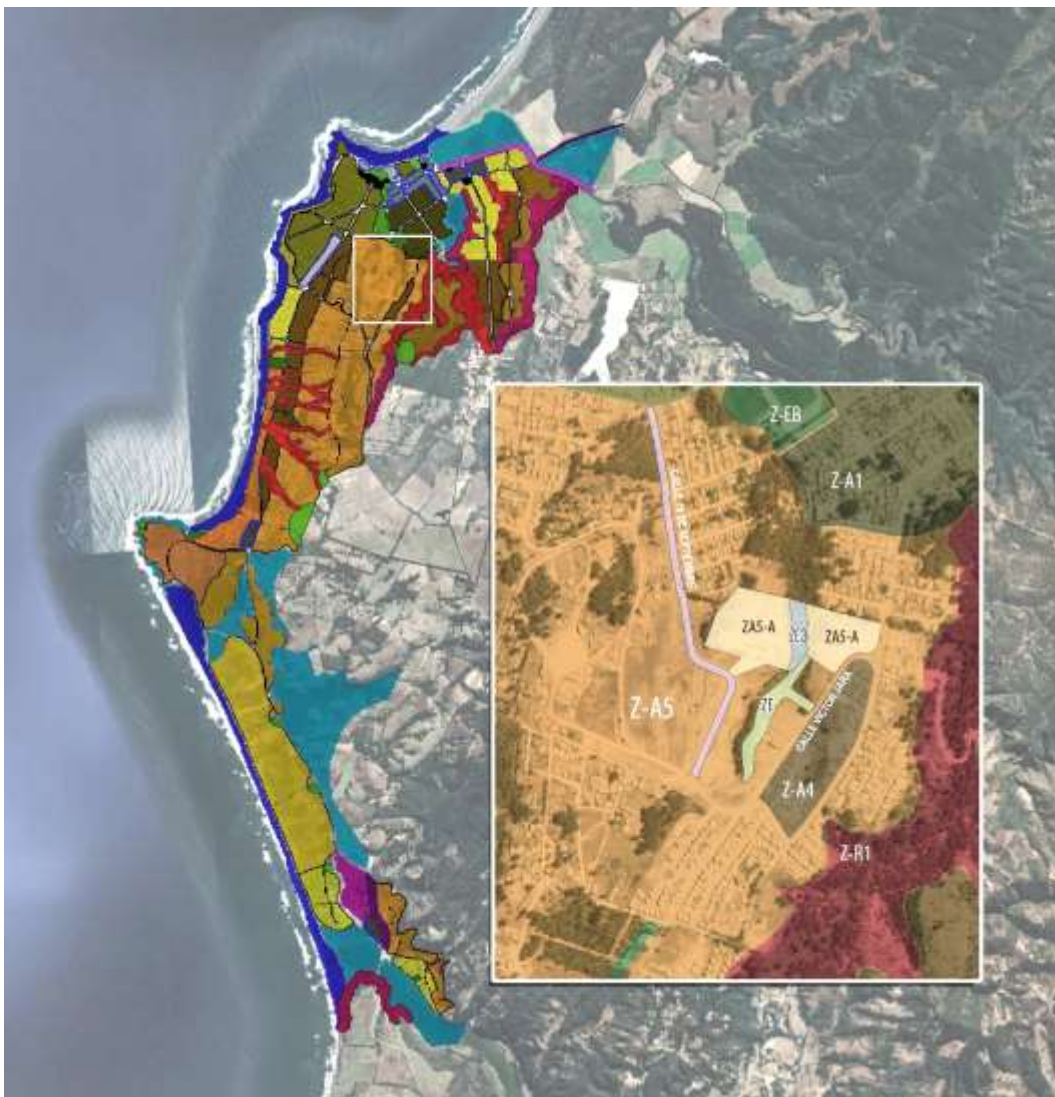




MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
febrero 2022



*Secretaría Comunal de Planificación
Asesoría Urbana*



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

1.- FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

EL PRC de Pichilemu se encuentra vigente desde febrero del año 2005, con un alto grado de obsolescencia, según Artículo 28° de la LGUC, el cual señala que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años. Dadas las modificaciones y cambio normativos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), transcurrido más de 15 años de la promulgación de un instrumento de planificación comunal, éste requiere ser actualizado.

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.

El borde costero y las quebradas urbanas han quedado interrumpidas por urbanizaciones y por zonas congeladas a un potencial desarrollo sustentable, (zonas de restricción y resguardo). A esto se suma una pérdida sistemática de áreas verdes y de acceso a la playa; provocando conflictos de conectividad y de libre circulación entre los bienes comunes ambientales.

En forma paralela, los criterios de localización de vivienda social han estado guiados por el menor costo de suelo, generando una tendencia de concentración en el sector Nororiente de la Comuna. Por lo que se requiere diversificar usos y redistribuir áreas de densificación hacia nuevas zonas en desarrollo para prevenir procesos de segregación residencial.

La situación de la zona a Modificar está en plena transformación, sin embargo, se encuentra a con escasa regulación respecto a la quebrada La Cruz, con un patrón de crecimiento disperso, con una malla vial que requiere ser consolidada y con una normativa de usos de suelo que necesita actualizarse en términos de densidad habitacional y escala de sus servicios, y de esta forma responder a las tendencias actuales del lugar.

1.1.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente EAE corresponde a la **Modificación del Actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu, en un subsector de la Zona A5 (Residencial Mixta)** con el propósito de definir aquellas normas urbanas específicas que permitirán dar cabida a proyectos de:

- **Vivienda de Interés Público en Sectores Centrales;** en cuanto a las densidades máximas permitidas, superficies prediales mínimas y antejardines.
- **Equipamiento Educativo de Escala Mediana;** referido a los Usos de Suelo permitidos, coeficiente de constructibilidad y altura máxima de edificación.
- **Consolidación de Infraestructura Vial;** en relación a la regularización a la existente y la apertura de nuevas vías acorde a la nueva carga de ocupación de la zona.
- **Definición de Mecanismos de Resguardo para la Edificación,** en los terrenos que cuenten con características geográficas y ambientales específicas.

En definitiva, se plantea **modificar la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal vigente**, en el **Capítulo IV de su Artículo 23°**, en donde se establece la normativa para cada una de las Zonas.

En el cuadro siguiente se presentan las condiciones urbanas existentes de la Zona A-5, y en la columna de observaciones las condiciones normativas que se han estudiado modificar, como resultado del proceso de trabajo con los Organismos del Estado y del proceso de participación ciudadana.

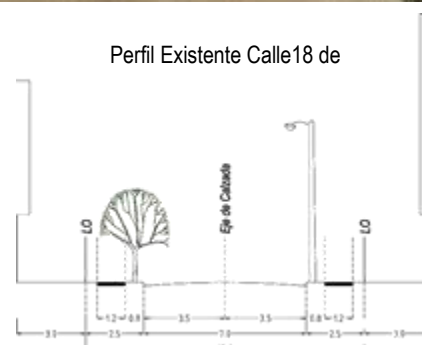
NORMAS DE EDIFICACIÓN	ZONA A5	OBSERVACIONES
Usos de Suelo Permitidos	Residencial: Vivienda unifamiliar. Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes. Áreas Verdes: Parques y plazas. Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; Energética: redes.	Se propone incorporar el uso de Equipamiento Educativo de Escala Mediana (Según Art. 2.1.36 de la OGUC "El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas)
Coefficiente de Constructibilidad	0,5	Se propone un aumento a 0,7 en función de los requerimientos



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

		programáticos del Liceo Agustín Ross.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	40%	Se propone un aumento a 50% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
Altura Máxima de Edificación	2 pisos más mansarda o 9m	Se propone un aumento de 3 pisos o 1m en función de la Edificación de la Infraestructura Deportiva del Liceo Agustín Ross.
Rasante	Según OGUC	Sin Modificación
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Sin Modificación
Cierros	60% mínimo de transparencia a la calle, 2m de Altura.	Se propone incorporar condición de cierre, para predios que enfrenten cualquier tipo de BNUP (Calle, Plaza o Parque)
Tamaño Predial Mínimo	600m ²	Se propone Disminuir en relación al desarrollo predominante del sector.
Densidad Bruta Máxima	40hab/ha	Se requiere un aumento a 120hab/ha en función del Loteo Leonardo Da Vinci.
Antejardín mínimo	5m	Se propone reducir a 3m en relación al desarrollo predominante del sector.
Condiciones Especiales	No Contempla	Sin Modificación

En la imagen siguiente se presenta el encuadre de trabajo de la Zona A5: Residencial Mixta - 5, sobre la cual se emplaza el territorio sujeto a modificación. Se presenta a la derecha la Calle Víctor Jara y el Perfil vial existente de la Calle 18 de septiembre el cual es 12m, insuficiente para configurarse como acceso principal al nuevo Liceo Agustín Ross.



Condición Normativa Vigente del encuadre de la modificación. FUENTE: Elaboración Propia



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Se pretenden generar condiciones normativas específicas sólo para los polígonos detonantes de la presente modificación, definiendo la Zona A5-A: Residencial Mixta con densidades medias para los terrenos destinados al Colegio y para el Comité de Vivienda. Se le asignará la Zona E (Áreas Verdes) al predio que contiene la zona de quebrada. El terreno del colegio que se encuentre afectado por la quebrada se le asignará como Zona E-3, con condiciones específicas para desarrollar Proyectos de Infraestructura Verde, asociado al equipamiento educacional.



Modificación propuesta en sección transversal terrenos Colegio, Quebrada, terreno Comité Leonardo Da Vinci. FUENTE: Elaboración Propia

ZONA A5-A: Zona Residencial Mixta de Densidades Medias

- **Usos de Suelo:** Si bien la ZA5 admite el uso de suelo Equipamiento Educacional, se admite sólo a Escala Menor, es decir según Artículo 2.1.36 de la OGUC, es el que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas. La Reposición del Liceo Agustín Ross se proyecta con un aumento de matrículas que permita cubrir un horizonte de 20 años, es decir de al menos 1.180 Alumnos (dato obtenido en reunión con Organismos del Estado), por lo que requiere que la Zona admita también Equipamiento Mediano, es decir el que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas.
- **Coficiente de Constructibilidad:** Sobre esta Norma de edificación, es necesario aumentar en función de los requerimientos programáticos del Liceo, los cuales rodean los 12.000m². Si bien el terreno total cuenta con 27.141m², se debe ceder una porción de terreno para factibilizar un acceso vial de 20m desde Calle Hernando de Magallanes. Esta potencial reducción de superficie del terreno del colegio pone al límite la constructibilidad del proyecto, por lo que se requiere aumentar de 0,5 a 0,7.
- **Altura Máxima de Edificación:** En este punto, las alturas máximas permitidas de hasta 9m, no permiten trabajar las alturas de las edificaciones destinadas para el equipamiento deportivo, como por ejemplo el Gimnasio, el cual por normativa del IND debe tener al menos 10,8m. Por esta razón se propone un aumento a 12m para poder trabajar con holgura la escala de la edificación.
- **Cierros:** Puesto que se pretende incorporar el uso de área verde para el predio interior que abarca la quebrada, se estima pertinente aplicar esta condición a los predios que lo enfrentan, para evitar “espaldas prediales”, que puedan perjudicar los usos y la imagen urbana de este espacio verde.
- **Tamaño predial Mínimo:** Respecto al Proyecto habitacional, para poder darle factibilidad es necesario reducirla de 600m² a 200m². Esto permitirá integrarse a una escala territorial predominante del entorno, el cual ha desarrollado superficies prediales cercanas a los 200m².
- **Densidad Bruta Máxima:** Respecto al Proyecto habitacional, para poder darle factibilidad es necesario aumentarla de 30hab/ha a 120hab/ha. Esto permitirá integrarse a una escala territorial predominante del entorno, el cual ha desarrollado densidades cercanas a los 150hab/Ha.
- **Antejardines:** Para aprovechar las orientaciones, las mejores pendientes del terreno y las superficies prediales y de esta forma generar mejores condiciones de habitabilidad en las nuevas viviendas, se requiere disminuir los antejardines de 5 a 3m.

ZE. ÁREAS VERDES: En relación a la quebrada, se propone grabar como área verde el espacio correspondiente a la quebrada y su buffer en 15m por ambos lados.

ZE3: ÁREAS VERDES EN PRIMER NIVEL

En el predio del colegio, se aplicarán las normas urbanas de ZE3, para fomentar el desarrollo de infraestructura verde.

**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

A continuación, se presentan los predios individualizados según Zonificación especificada en el punteo anterior. Para el caso de la Calle 18 de Septiembre, ésta será proyectada con un ancho entre LO de 15m, medida desde los cercos existentes de la Villa Santa Teresita hacia el poniente.



Zonificación Propuesta. Modificación Zona A5. FUENTE: Elaboración Propia

A continuación, se presenta el recuadro con la descripción de las nuevas condiciones urbanas por Zona:

NORMAS DE EDIFICACIÓN	ZONA A5-A	OBSERVACIONES
Usos de Suelo Permitidos	Se Incorpora el uso de Equipamiento Educativo de Escala Mediana	Se Incorpora el uso de Equipamiento Educativo de Escala Mediana
Coefficiente de Constructibilidad	0,7	Aumento de 40% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
Coefficiente de Ocupación de Suelo	50%	Aumento de 25% en función de los requerimientos programáticos del Liceo Agustín Ross.
Altura Máxima de Edificación	3 pisos o 12m	Aumento de 33% en función de la Edificación de la Infra. Deportiva del Liceo Agustín Ross
Rasante	Según OGUC	Sin Modificación
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Sin Modificación
Cierros	60% mínimo de transparencia al BNUP, 2m de Altura	Se propone incorporar condición de cierre, para predios que



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

		enfrenten cualquier tipo de BNUP (Calle, Plaza o Parque)
Tamaño Predial Mínimo	200m ²	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Densidad Bruta Máxima	120hab/ha	Aumento de 300 % en función del Loteo Leonardo Da Vinci
Antejardín mínimo	3m	Disminuye en relación al desarrollo predominante del sector
Condiciones Especiales	No Contempla	Sin Modificación
NORMAS DE EDIFICACIÓN		
Zona E: Áreas Verdes		
Usos de Suelo Permitidos	Equipamiento: de escala menor de: Deportes Áreas verdes Plazas, Parques, Áreas verdes y áreas recreativas al aire libre. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución	
Coeficiente de Constructibilidad	0,02	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	2%	
Altura Máxima de Edificación	1 piso o 3,5m para áreas verdes	
Rasante	Según OGUC	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máxima	
Tamaño Predial Mínimo	5000m ²	
Densidad Bruta Máxima	N/A	
Antejardín mínimo	N/A	
Condiciones Especiales	Las Edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas: quioscos para ventas de diarios, revistas y confites; juegos infantiles, piletas y similares. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El Municipio podrá autorizar la instalación por un período determinado de tiempo de cuyas estructuras sean de carácter temporal, como son ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras/o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de esta zona.	
NORMAS DE EDIFICACIÓN		
Zona E3: Áreas Verdes Colegio		
Usos de Suelo Permitidos	Equipamiento: de escala menor y mediana de: Educación, Cultura, Deportes, Áreas Verdes, Plazas, Parques. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución soterrada. Se permitirá el uso de suelo comercial de escala menor complementario al uso predominante. Todos los proyectos deben contar con la Certificación de Edificio Sustentable (CES) al menos en proceso	
Coeficiente de Constructibilidad	0,2	
Coeficiente de Ocupación de Suelo	10% en primer piso (hasta los 3,5 metros); en segundo piso hasta alcanzar constructibilidad (edificando sobre los 3,5 metros)	
Altura Máxima de Edificación	2 pisos o 7 metros.	
Rasante	Según OGUC	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Cierros	Cierros: 90% Mín. de transparencia al Bien Nacional de Uso Público, 2 metros de altura máx.	
Tamaño Predial Mínimo	5000m ²	
Densidad Bruta Máxima	N/A	
Antejardín mínimo	N/A	
Condiciones Especiales	Los proyectos que no cuenten con la CES se aplicarán las normas urbanas de ZONA E: Zona Área Verde. En este caso las edificaciones que se proyecten serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas de acuerdo a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.	

MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

1.2.- OBJETIVO GENERAL

Generar condiciones normativas específicas en un sub sector de la Zona A5 del PRC de Pichilemu, que permita factibilizar un plan inversión de proyectos de interés social: vivienda, equipamiento educacional, vialidad, integrando áreas naturales disponibles como un objeto más de la planificación, desde patrones espaciales compactos.

1.3.- OBJETOS ESPECÍFICOS

- 1) Modificar normativamente una subzona dentro de Z-A5 para promover la edificación de vivienda económica y equipamiento educacional de escala mediana, en concordancia con los principios urbanos de “ciudad compacta”.
- 2) Establecer los Perfiles Viales Oficiales necesarios para integrar esta pieza urbana a la estructura preexistente, que permita mejorar las condiciones de desplazamiento y la integración funcional de los nuevos proyectos sobre los usos existentes.
- 3) Generar nuevas condiciones normativas y criterios de distribución del espacio público, tanto del espacio vial circundante como del Área Verde interior, asociada a la quebrada, favoreciendo la accesibilidad desde y hacia la zona a modificar.

1.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En términos concretos las nuevas normas de la presente modificación consisten en adecuar las condiciones urbanísticas sólo para los proyectos que han detonado la presente Modificación: El proyecto habitacional del Comité Leonardo Da Vinci, y la Reposición del Liceo Agustín Ross.

Respecto a su ámbito de aplicación territorial, éste abarca un polígono definido entre las calles Hernando de Magallanes por el oriente, calle Pichilemu por el Sur, 18 de septiembre por el poniente (con un Perfil proyectado de 15M y la Villa Santa Teresita por el norte, abarcando una superficie aproximada de 5há. A continuación, se detalla el polígono de la zona a modificar y en tabla adjunta el detalle de cada Lote:





**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

TERRENOS SUJETOS A LA MODIFICACIÓN					
Lotes	Propietario	Proyecto Asociado	M2	ROL	Dirección
L1	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	25625	1130-2	Hernando de Magallanes 1705
L2	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	612	236-85	18 de Septiembre 1618 LT2
L3	Municipalidad de Pichilemu	Liceo Agustín Ross	904	236-86	18 de Septiembre 1631 LT3
L4	Comité Leonardo Da Vinci	Conjunto Habitacional 30 Flias.	10695	1130-85	Hernando de Magallanes 1733
L5	Particular (Luis Polanco)	Restauración de Quebrada	8110	S/ROL	Victo Jara S/N

En el ámbito temporal, si bien es una modificación parcial del PRC y con expectativas de consolidar un sector en estado de transición, éste nuevo escenario normativo se proyecta para cubrir un horizonte de desarrollo de al menos 10 años, en el marco de lo estipulado en la LGUC respecto a la actualización de los IPT.

Considerar que el Plan Regulador Comunal se encuentra ad portas de iniciar su actualización, proceso que se estima con una duración de 2 a 3 años; por lo que todo ordenamiento territorial de carácter parcial que se proponga en estas fases previas tiene la posibilidad de ser reevaluado en función de sus efectos y del manejo adaptativo que se produzca en el territorio a modificar a partir de la aplicación de las nuevas normas urbanas.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

La comuna de Pichilemu, en la actualidad posee un instrumento de planificación territorial vigente, el Plan regulador Comunal 2005 (PRC 2005) (D.O. 26.02.2005), que a la fecha presenta seis modificaciones, aprobadas mediante los siguientes actos administrativos:

- Decreto Exento N°3.223 de fecha 15 de noviembre de 2012 publicado en el Diario Oficial el 26 de noviembre de 2012 “Aprueba Modificación al Plan Regulador según Señala”
- Decreto Exento N°2.200 de fecha 24 de octubre de 2016 “Aprueba Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Sector Punta de Lobos”
- Decreto Exento 796 de fecha 11 de mayo de 2016, publicado en el Diario Oficial el 19 de mayo de 2016 “Aprueba Asignación de Zonas de declaratoria de Utilidad Pública de Circulaciones, Parques y Plazas que queda sin efecto según Ley 20791”.
- Decreto Exento N°1.336 de fecha 28 de abril de 2020 “Aprueba Modificación Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Sector Ex Estación de Ferrocarriles”
- Decreto Exento N°52 de fecha 9 de enero de 2020, publicado en el Diario Oficial el 17 de enero de 2020 “Aprueba Enmienda Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A5”
- Decreto Exento N°1.888 de fecha 25 de agosto de 2020, publicado en el Diario Oficial el 4 de septiembre de 2020 “Aprueba Enmienda Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Zona A3”.

Transcurrido más de 15 años y de conformidad a lo establecido en el 28 sexies de la LGUC, requiere una actualización del Instrumento de Planificación Territorial (IPT), sumado las modificaciones y cambio normativos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

La tramitación de la presente Modificación se registrá fundamentalmente por lo expresado en el Artículo 2.1.11, que explica el procedimiento formal de aprobación de un PRC y que se aplicará al caso de “Modificación del Plan Regulador Comunal”. El Artículo 7° bis de la Ley N°19.300 establece dos niveles de aplicación de la EAE: - Facultativo, respecto de aquellas políticas y planes de carácter normativo general que la o el Presidente de la República decida, a proposición del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad; - Obligatorio, correspondiente a Instrumentos de Planificación y Ordenamiento Territorial, tales como: Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunales y Planes Seccionales, y Zonificaciones del Borde Costero, del territorio marítimo y Manejo Integrado de Cuencas. Asimismo, se entenderá por Modificación sustancial cuando se dé cualquiera de las siguientes situaciones: - Se incremente la densidad, el coeficiente de constructibilidad, y/o la altura por sobre las condiciones definidas en el Artículo 2.1.13 de la OGUC; - Se incorporen o modifiquen zonas destinadas a infraestructura y/o a actividades productivas; - Se permita el destino de viviendas en las zonas previamente mencionadas; - O cuando estas actividades aumenten el riesgo de su funcionamiento, conforme a la calificación que dispone el Artículo 4.14.2 de la OGUC.

En sintonía con la primera situación del enunciado anterior, la justificación para modificar el Plan Regulador Comunal de Pichilemu responde a dar una respuesta concreta a la demanda habitacional, en el marco de la política habitacional y para dar cabida a la reposición del Liceo Agustín Ross, en el marco de una mejora sustancial del estándar de infraestructura educacional de la comuna.

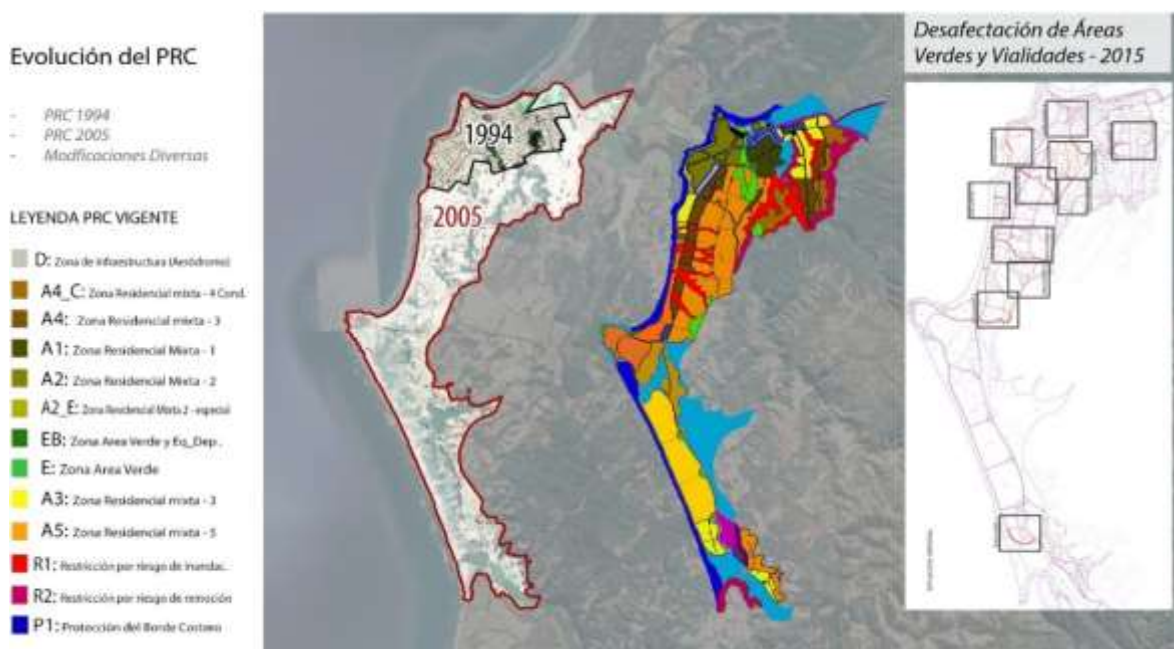
La Zona A5: Zona Residencial Mixta, en la cual se emplazan ambos proyectos hoy no cuenta con las normas urbanas requerida en cuanto a densidad, altura de edificación, coeficiente de constructibilidad y superficies prediales mínimas. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 29° del Decreto 32 del Ministerio del Medio

MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Ambiente, letra d) numerales ii y vi, las modificaciones propuestas son consideradas sustanciales, por lo que la “Modificación del Plan Regulador Comunal de Pichilemu” es de carácter sustancial, por lo que debe ser sometida a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), dado que adecuará tales normas urbanas en los Planos y Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Pichilemu.

2.1.- PLAN REGULADOR COMUNAL DE PICHILEMU

La zonificación del PRC del 2005, plantea el ordenamiento territorio comunal a partir de dos polos de desarrollo: Pichilemu, con su centro histórico y sus nuevas zonas de expansión urbana hacia la zona de Pueblos de Viuda y Hacia Av. Comercio; y Cáhuil; 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.



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

Este Plan Regulador cuadruplica la superficie urbana respecto al anterior PRC, 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. Eso 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.

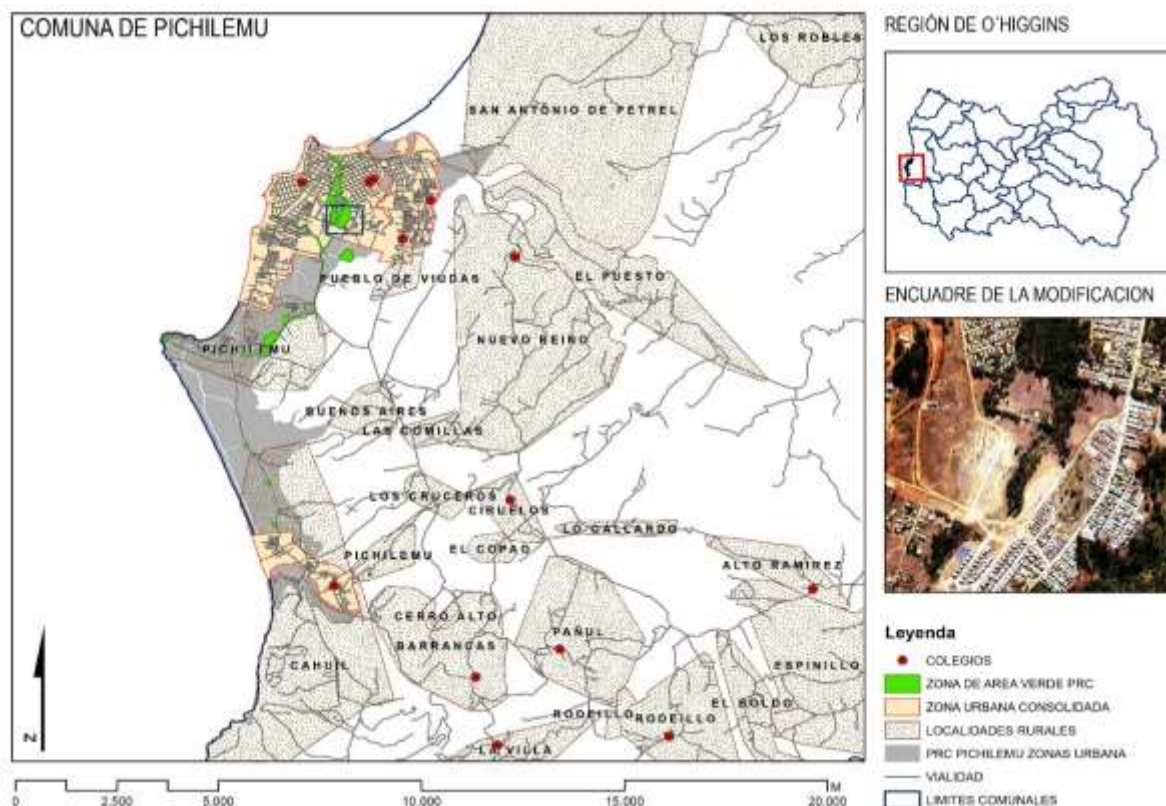
Otra de las limitantes del marco normativo vigente es que éstas no reflejan un criterio de intensidad de uso y son contradictorias entre sí, de tal forma que los índices de constructibilidad no permiten aplicar las otras condiciones, haciendo en la práctica que no se pueda construir a la altura señalada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

Respecto a las Zonas con uso de suelo Áreas Verdes (ZE), si bien se pretendió generar una red de corredores que otorgara valores ambientales y paisajísticos a lo largo de toda la comuna, la creciente actividad inmobiliaria y las limitantes por generar un control permanente sobre el territorio en crecimiento, desencadenó que por parte del gobierno local del momento, se desafectaran amplias zonas destinadas a áreas verdes y circulaciones, provocando una desestructuración del PRC y diversos problemas de aplicación del mismo, que se fueron complejizando producto de las malas prácticas naturalizadas por los desarrolladores inmobiliarios y producto de una acotada capacidad municipal de llevar una planificación territorial en esta nueva escala.



MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

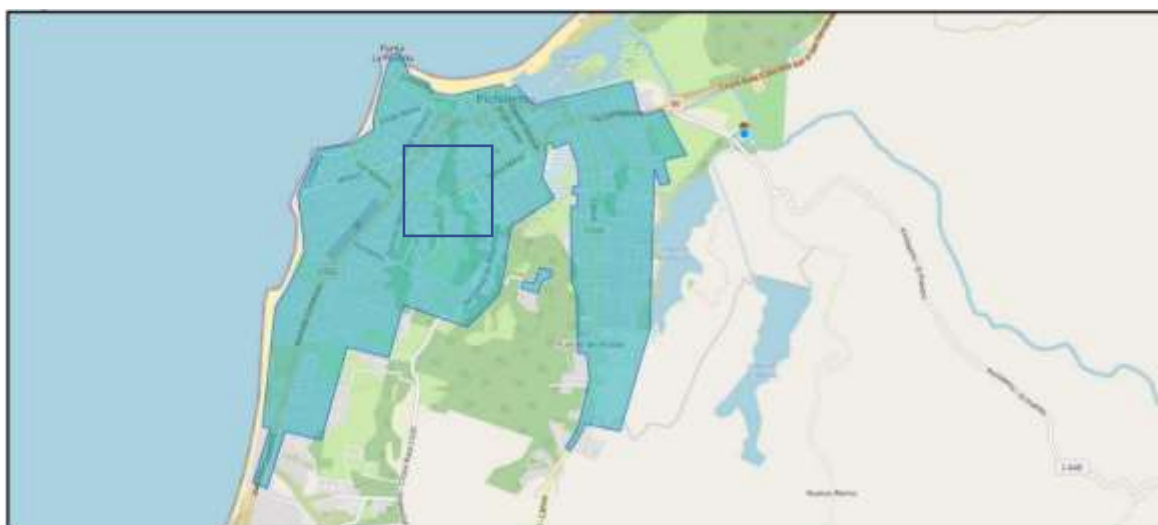


Cartografía de Áreas Verdes previo desafectación 2015 + Equipamiento educacional + Sistema Vial Comuna de Pichilemu. FUENTE: Elaboración Propia- SECPLAN, octubre 2021.

Respecto a la dotación de servicios básicos, dado el contexto de crecimiento demográfico, la presión por suelo urbano ha ido en aumento, y así mismo la dinámica constructiva, lo que se ha traducido en una fuerte presión por materializar el sistema vial estructurante, de ampliar la cobertura de servicios sanitarios, de agua potable y diversificar el suelo para la instalación de equipamiento a una escala mediana.

Respecto a la infraestructura de Agua Potable, el abastecimiento de agua se efectúa por la empresa ESSBIO en un área operacional que abarca 7.395.428,18m². El resto de las localidades de la comuna se encuentra adscrito a comités o cooperativas de Agua Potable Rural (APR).

El área operacional de la empresa ESSBIO, en la cabecera comunal, es menor que el área urbana determinada por el Plan Regulador lo cual implica que gran parte del territorio urbano requiere, para su desarrollo, de la extensión de redes de agua potable y alcantarillado.



Área Operacional de la Empresa Sanitaria ESSBIO en la localidad de Pichilemu + Encuadre de la Modificación. FUENTE: PLADECO 20021-2025 + intervención propia



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Respecto a la Infraestructura de Alcantarillado de Aguas Servidas, sólo el área urbana consolidada de Pichilemu cuenta con una red pública de alcantarillado de aguas servidas conectada a una Planta de Tratamiento. Esta red también se encuentra bajo la administración de la Empresa Sanitaria ESSBIO S.A., y como en el caso del agua potable, tampoco cubre toda el área urbana de la comuna. Como se aprecia en el Plano del Área Operacional, **la Zona a Modificar está cubierta.**

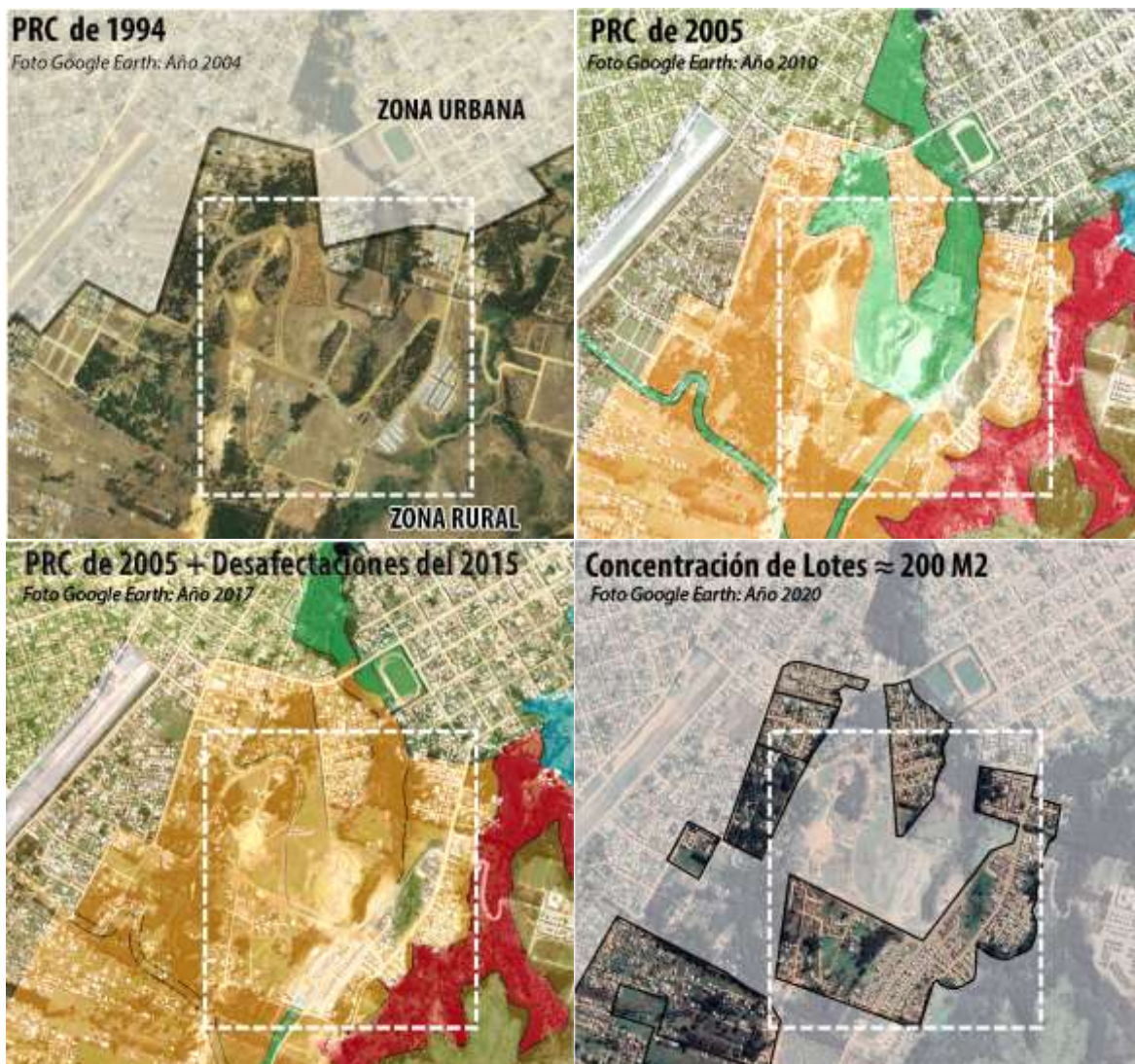
El resto de las viviendas de la comuna usan sistemas particulares de incorporación de aguas servidas al subsuelo consistentes en Fosas sépticas y pozo absorbente o drenes. Estas soluciones, se encuentran aprobadas por la legislación vigente, sin embargo, son altamente contaminantes y conllevan problemas adicionales como la limpieza de fosas y la disposición final de los lodos extraídos de éstas.

2.2.- LA ZONA MODIFICAR

La presente modificación se emplaza en uno de los sectores residenciales de la Quebrada La Cruz. Con el PRC del 2005 este sector se incorporó al área urbana como Área Verde, siendo desafectada mediante Decreto Exento N°1783 del 2015 el cual aprobó nómina de declaratorias de utilidad pública de circulaciones, parques y plazas del Plan Regulador Comunal de Pichilemu que quedaron sin efecto según Ley N°20.791.

A partir de la desafectación, se sumaron estas áreas al PRC como suelos edificables, homologando las condiciones urbanísticas de las zonas vecinas sin tipo de resguardo en la quebrada, interrumpiendo continuidad de los corredores verdes planteados por el PRC del 2005 y promoviendo un proceso de urbanización de todos estos sectores que conformaban un gran potencial paisajístico.

En las imágenes siguientes se realiza un recuento del proceso de urbanización que sufrió el sector desde su incorporación como área urbana el año 2005, y su posterior desarrollo urbano desde un patrón disperso y fragmentado.



Procesos de transformación Zonas Residenciales Pichilemu. FUENTE: Elaboración Propia- SECPLAN, octubre 2021



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

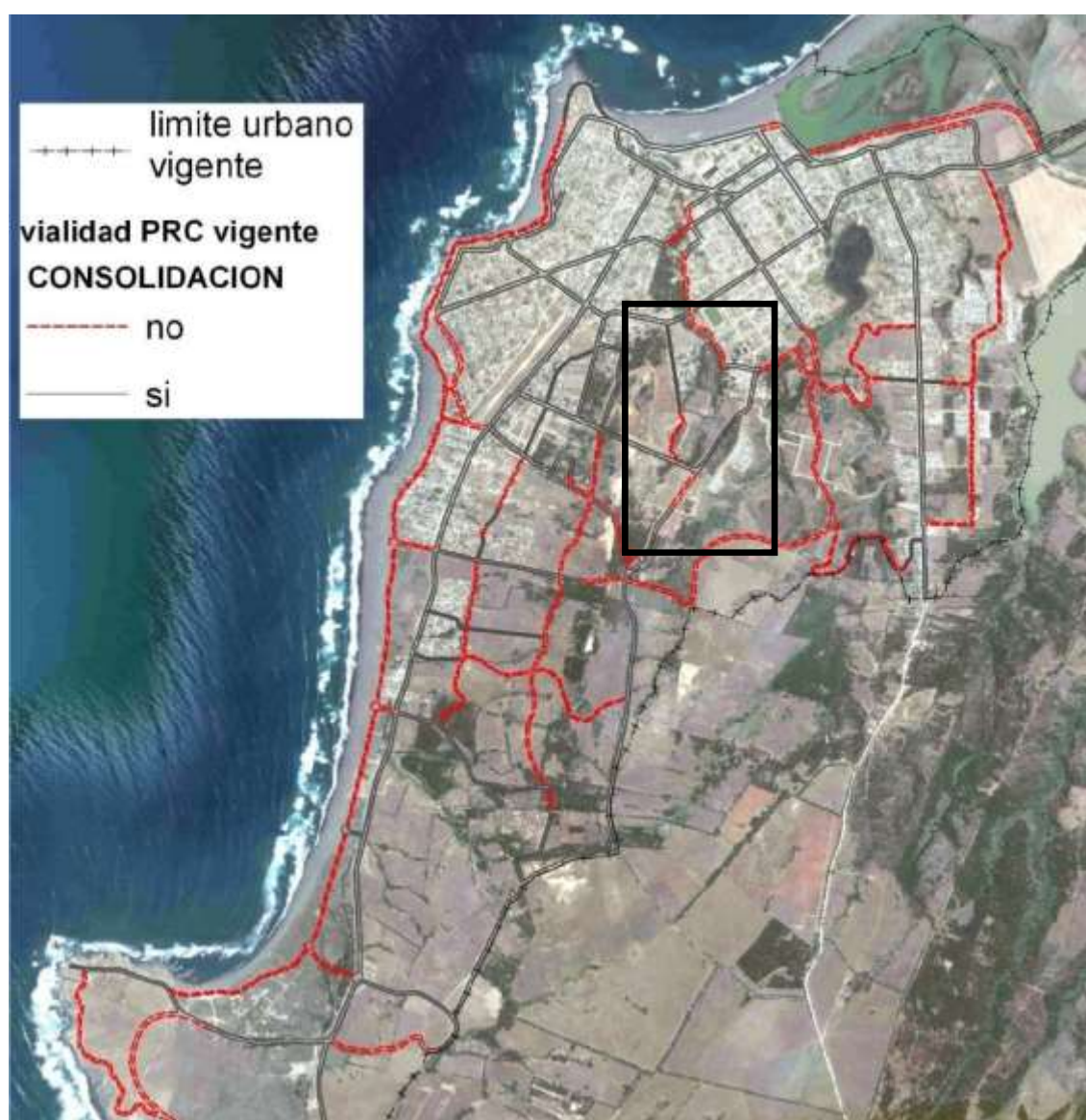
Las quebradas, producto de su naturaleza lineal, son utilizadas como corredores biológicos por algunas especies (por ejemplo, la avifauna, anfibios e insectos), ya que conectan bosques, humedales u otro tipo de ecosistemas que se encuentren aislados, y por lo tanto ayudan a reducir el efecto “isla” (Naiman et al., 1993).

Es por esto que la fragmentación de una quebrada afecta directamente la funcionalidad de esta como corredor biológico y ecológico (agua, sedimentos y brisas entre otros), así como su capacidad de proveer servicios ecosistémicos (Brun et al., 2018). En Pichilemu, las quebradas no han sido incluidas dentro de la planificación urbana, y se observa una fragmentación progresiva y pérdida de biodiversidad en las Quebradas del León, El Hoyo y La Cruz.

3.- CONTEXTO URBANO

3.1.- VIALIDAD

Respecto al sistema vial estructurante de la comuna, se encuentra en proceso de materialización y reestructuración del trazado vial. En el plano siguiente se muestran en rojo todas las vías estructurantes del PRC vigente que no han sido consolidadas, y que se encuentran en fase de ser replanteadas con el fin de adecuarse a la situación existente y de minimizar procesos masivos de expropiación.



Vialidad Estructurante Comuna de Pichilemu. FUENTE: SECPLAN 2021

Respecto a la Zona en Modificación, la malla vial ha sido el resultado de una superposición de geometrías y de subdivisiones prediales rústicas que dieron origen a las primeras ocupaciones formales del lugar. En la medida que comenzó a avanzar la ciudad hacia el Cerro La Cruz, pasaron a configurar la forma urbana del sector.

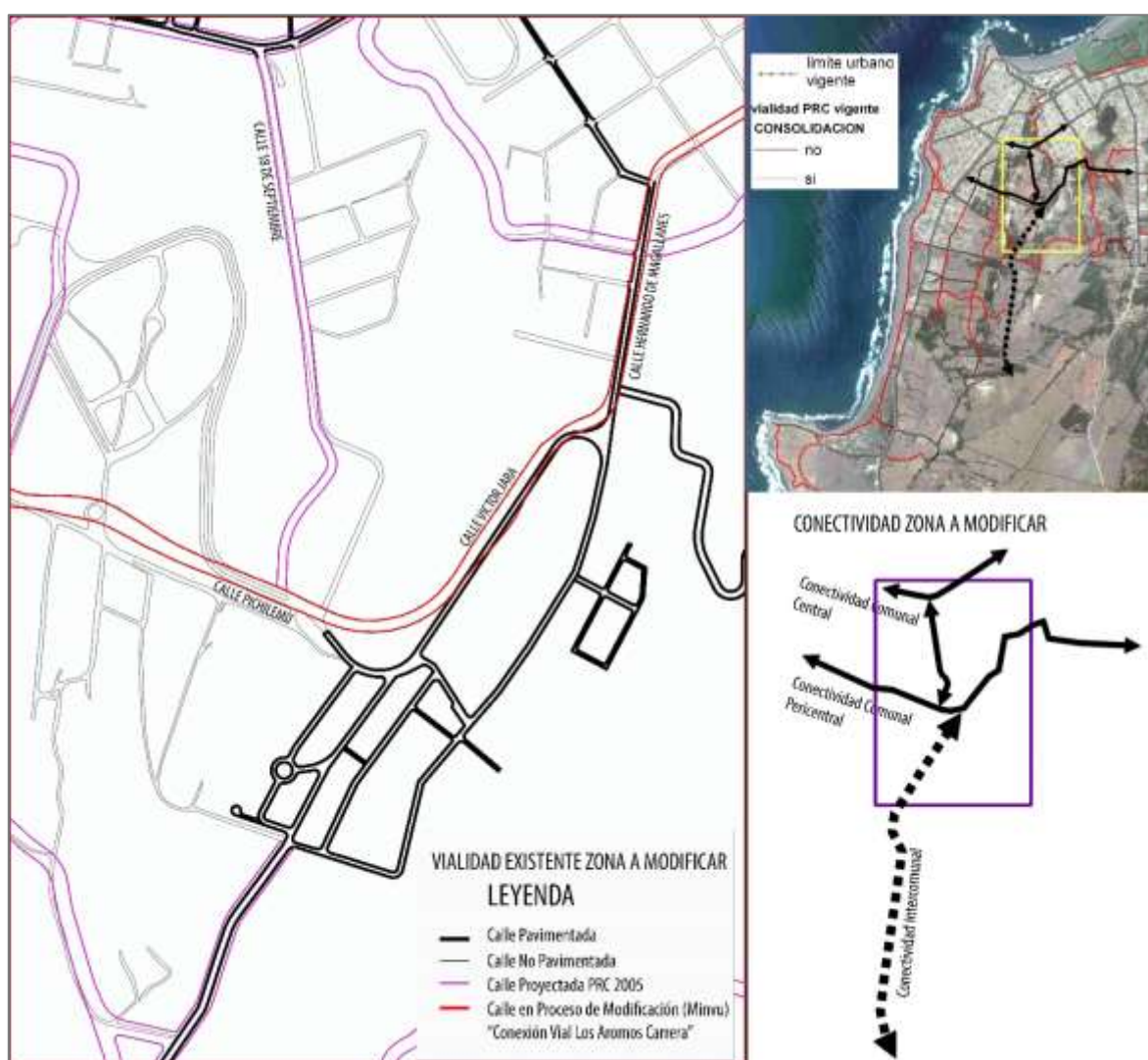
MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

Este proceso, sumado a las condiciones naturales particulares del lugar, han generado una estructura poco funcional para el desarrollo urbano que se está experimentando, sin consideración de la quebrada como un corredor biológico a escala comunal, que podría constituirse como infraestructura verde de base para la configuración de una espacialidad urbana eficiente y sostenible.



Fotografía desde Calle Víctor Jara hacia la Quebrada.

La zona a Modificar se encuentra en sector en pleno desarrollo, con un trazado vial en proceso de conformación. Como Ejes estructurantes Norte Sur, por el Oriente se encuentran La Calle Hernando de Magallanes y la Calle Víctor Jara. Por el Sur, la Calle Pichilemu, que se encuentra en proceso de Modificación de su trazado. Por el oriente, se encuentra la Calle 18 de septiembre, sin pavimentar y con necesidad de replantear su Perfil Oficial. Como se aprecia en el siguiente plano, la zona a modificar se encuentra en un área de convergencia de Vial de Ejes estructurantes a escala comunal (Central y Pericentral), además de un Eje de conectividad a Escala Intercomunal. Junto a ello es necesario consolidar una red secundaria a escala barrial que permita graduar las escalas viales de la Zona a Modificar.



Planos y Esquemas de conectividad de la Zona a Modificar. FUENTE: Elaboración Propia

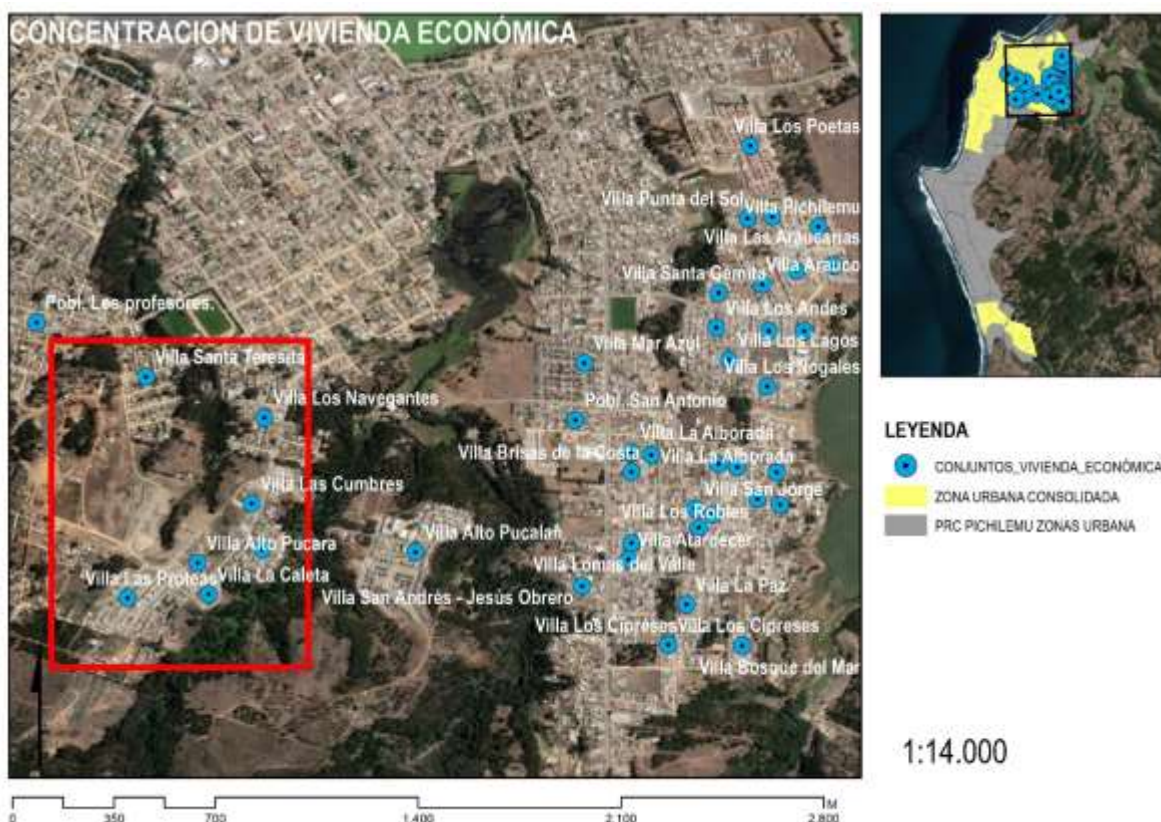


MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA

3.2.- USOS DE SUELO EXISTENTES

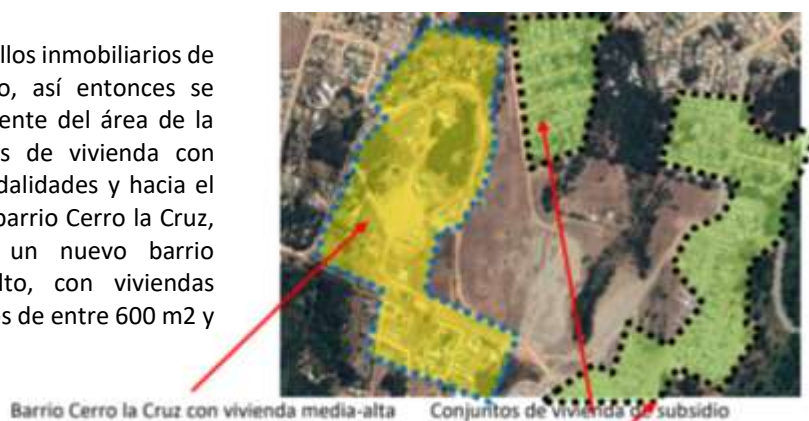
El Uso de suelo de la Zona a Modificar es ZA5: Zona Residencial Mixta, el cual permite vivienda unifamiliar y equipamiento a escala menor. El uso de suelo predominante de la Zona a Modificar es vivienda, con tipo de comercio menor a escala vecinal, como uso secundario al habitacional (Almacenes, panaderías, carnicería, etc.). Las áreas verdes y equipamientos por el carácter del entorno también tienen una escala de barrio.

Si bien entre el período comprendido entre el 2005 y el 2020, el principal sector en que se ha emplazado vivienda de interés social en Pichilemu es en torno al Avenida Cahuil, al Nororiente de la Zona Urbana; la tendencia de localización de vivienda social se ha ido desplazando hacia el sector en Modificación, por lo que es pertinente comenzar a descomprimir en el sector de Av. Cahuil y visualizar nuevas zonas de densificación controlada hacia sectores centrales.



Plano de localización Conjuntos de Vivienda Económica + Encuadre (en rojo) de la Modificación. FUENTE: Elaboración Propia

En este sector confluyen desarrollos inmobiliarios de diferente perfil socioeconómico, así entonces se constatan que hacia el lado oriente del área de la modificación, existen conjuntos de vivienda con interés social en diferentes modalidades y hacia el poniente está en desarrollo en barrio Cerro la Cruz, que se ha transformado en un nuevo barrio emergente de nivel medio-alto, con viviendas aisladas unifamiliares en terrenos de entre 600 m2 y 1.000 m2.



Tendencia de localización de vivienda por nivel socioeconómico. FUENTE: Secplan 2019



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

3.3.- ESTADO ECOLÓGICO DE LA ZONA A MODIFICAR

El lugar de estudio corresponde a una quebrada natural con una plantación forestal, conformada por eucaliptus y pinos, principalmente. Bajo el dosel de ésta y de acuerdo a su estructura, se observa un bosque nativo del tipo renoval, compuesto por especies esclerófilas, tales como litres, boldos, molles, maquis, quilos, michay, mitiques, y quilas. Se presentan especies geófitas, tales como tahay, azulillo y alstroemerias. Dominan especies de origen introducido, tanto herbáceas como arbóreas.

Se aprecia su condición de corredor biológico, determinado por su composición florística y su carácter de quebrada. Se constata de avifauna, con especies tales como, tordos, peucos, queltehues, garzas, gorriones, entre otras. Se observa en su entorno inmediato la presencia de humedales no documentados oficialmente como urbanos, aunque con la potencialidad de ser declarados como tales. Esta zona de relleno, está conformada por material sólido no consolidado, lo cual implica un riesgo de aludes y deslizamiento de material ante eventos de precipitación abundantes. La presencia de cárcavas de profundidad media, es indicativo de ocurrencia de eventos de deslizamiento de material y pérdida de suelo. (Imagen derecha a continuación)



Humedal en Quebrada de Cerro La Cruz, ubicado en calle Víctor Jara.



La cárcava es una zanja producto de la erosión que, generalmente, sigue la pendiente máxima del terreno y constituye un cauce natural en donde se concentra y corre el agua proveniente de las lluvias.

Pichilemu posee una red de humedales, los cuáles deben estudiarse como un total, puesto que hay migración e interrelación de especies entre estos. Existen relaciones hidrológicas, ya que los cursos de agua de la Quebrada La Cruz son tributarios del Humedal Petrel dentro de la misma comuna. En la Quebrada la Cruz se observan humedales no tipificados como tales, en la cartografía comunal y que bien pudieran declararse como humedales urbanos.

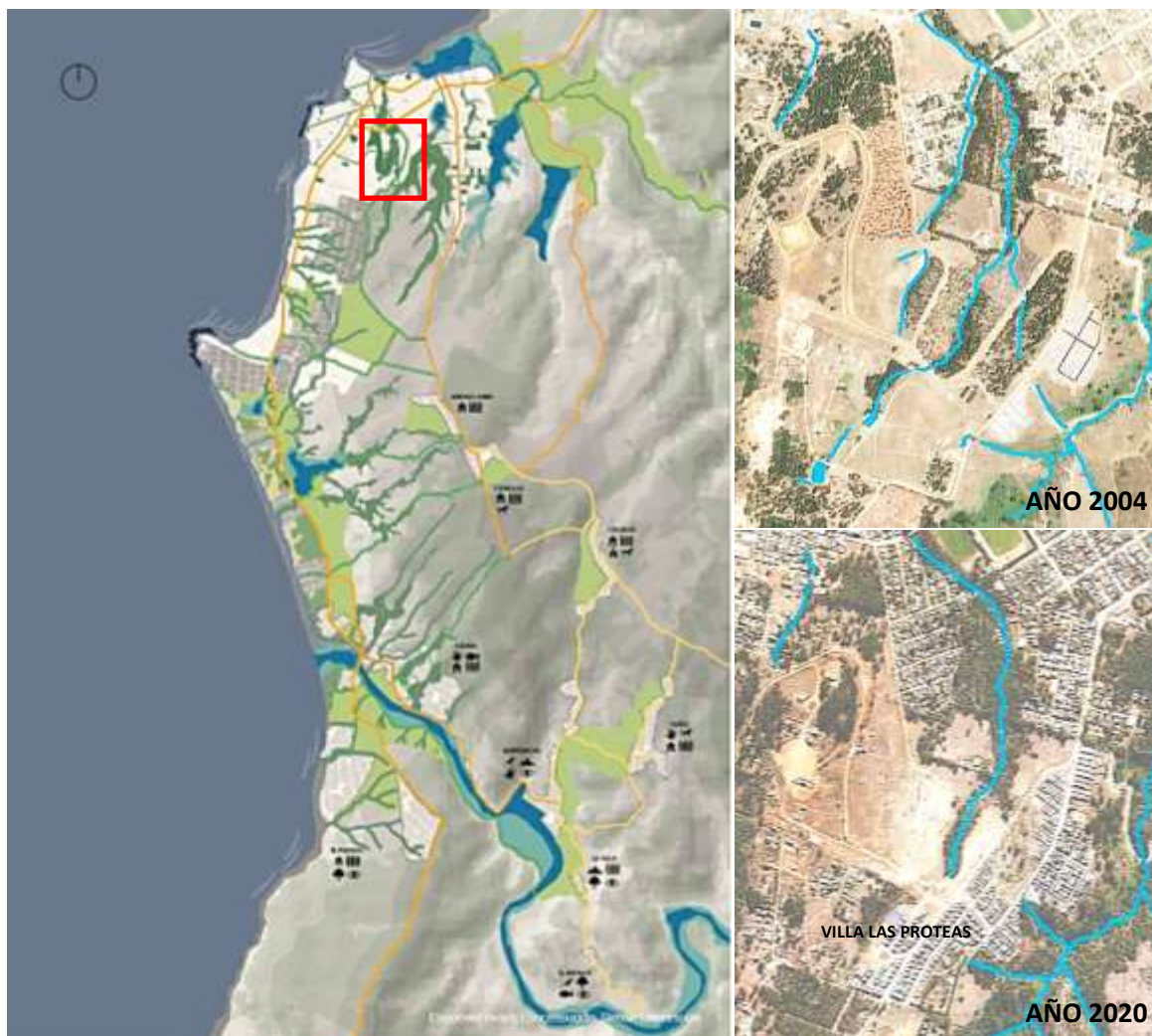
La Quebrada La Cruz conserva una importante biodiversidad en términos florísticos y pese a todas las influencias antrópicas, se mantienen formaciones vegetales riparianas, xerófitas y bosque esclerófilo; esto porque se inserta en espacio privado con un acceso restringido a la comunidad y corresponde a un sector urbanizado recientemente.

En la imagen siguiente se muestra el Plan de Infraestructura Verde realizado el año 2018 en el marco del Plan de Desarrollo Estratégico (PDE) de Pichilemu, en el cual se identifica el encuadre de la Modificación. En la parte derecha se comparan los cursos fluviales de la Zona a Modificar y que fueron afectados por el crecimiento urbano a partir del año 2004.

La Quebrada, originalmente, comenzaba en el sector donde hoy se emplaza Villa Las Proteas. Con la ejecución de este proyecto habitacional, se rellenó una zona de inundación fluvial, la que, en invierno, recibía todas las aguas de aquellas lomas y cerros cercanos, desembocando finalmente en el Humedal Petrel.



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Izquierda: Corredores Biológicos Pichilemu+ Zona de la Modificación. Fuente: Plan Infraestructura Verde, Corredores de Paisajes, Pichilemu 2018. FUENTE: Derecha: Pérdida de Cobertura Hidrográfica producto de la intervención humana 2004-2020: Fuente Elaboración Propia

4.- PROYECTOS DETONANTES DE LA MODIFICACIÓN

Como se ha planteado en los puntos anteriores, la presente modificación tiene un alcance exclusivamente a los terrenos individualizados, que se encuentran sujetos la ejecución de los proyectos educacionales y residenciales ya identificados como proyectos detonantes. Se incluye la zona de quebrada con un criterio de resguardo y de restauración como corredor biológico urbano.

Las condiciones urbanísticas asociadas a: Densidades Máximas y Alturas Máximas de Edificación; para efectos de la presente modificación se definen en base a la cartera de proyectos específica. Se requiere del análisis a una escala comunal para evaluar tendencias y fijar densidades en base a estudios más específicos que serán abordados durante la próxima actualización del PRC.

En relación a estos proyectos detonantes y a partir de la última homologación de zonas del PRC (Proceso de desafectación Ley 20791), se comenzaron a adquirir terrenos para llevar a cabo proyectos urbanos necesarios para la comuna, tales como vivienda económica en el marco de la Política Habitacional y la Reposición del Liceo Municipal Agustín Ross, este último en fase de ejecución de la etapa de diseño, para la cual ha sido designada como Unidad Técnica la Dirección Regional de Arquitectura (MOP).

En forma complementaria, y en relación a una mayor demanda de conectividad para las zonas de expansión, se proyectó la Conexión Vial Los Aromos – Hermanos Carrera en Etapa de Prefactibilidad por parte del MOP, cuyo trazado afecta la Zona a modificar.

**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

1.1. PROYECTO HABITACIONAL COMITÉ “LEONARDO DA VINCI”

El Proyecto Habitacional Comité “Leonardo da Vinci”; es un conjunto de viviendas desarrollado por la Entidad Patrocinante Municipal, en el marco del DS-49, el cual pretende beneficiar a 30 familias de la comuna. Este proyecto cuenta con Permiso de Anteproyecto de Edificación aprobado en diciembre del 2017, y con el Comité como propietario del terreno; sin embargo, no se ha logrado tramitar su Permiso de Edificación definitivo de Proyecto puesto que la Zona A-5 admite una densidad bruta de 40hab/ha, y el proyecto propone una densidad de 112hab/ha.



Anteproyecto de Loteo Leonardo da Vinci Año 2018. FUENTE: Entidad Patrocinante Municipal, agosto 2021

No obstante, a la condición normativa de este polígono, los sectores aledaños han tenido una tendencia de ocupación de suelo superior a la densidad asignada, situación que refleja una discordancia entre una imagen objetivo proyectada por el PRC del 2005 y las tendencias reales de desarrollo del sector.

Frente a ello es que se requiere asumir y planificar sobre las proyecciones actuales de crecimiento en virtud de promover un acceso justo al suelo urbano y de proveer de servicios a un sector en proceso de consolidación desde un marco de referencia de ciudad compacta.

REPOSICIÓN DEL LICEO MUNICIPAL AGUSTÍN ROSS EDWARDS

El proyecto de Reposición del Liceo Municipal Agustín Ross Edwards, requiere ampliar y mejorar su actual dotación en relación al aumento de matrículas y cumplimiento de normativa de construcción que regula los establecimientos educacionales. Cabe mencionar que el Programa Arquitectónico visado por Ministerio de Educación obedece a los estándares de Liceos Obra Sello para el Fortalecimiento de la Educación Pública, dentro de los cuales se encuentra seleccionado el establecimiento, de acuerdo a lo señalado en ORD. N°1473, de fecha 23.10.2014. El programa arquitectónico se proyecta con un programa de 12.000 M2 Aprox.

Este proyecto educacional se emplaza inicialmente en el Lote contiguo al proyecto habitacional Leonardo Da Vinci y tuvo que adquirir dos lotes adicionales por Calle 18 de septiembre para factibilizar la accesibilidad al proyecto. Sin embargo, se encuentra con restricciones para la construcción de instalaciones deportivas proyectadas con 10,8m. Por otro lado, puesto que la carga de ocupación supera las 1.000 personas, el acceso principal debe ser por Calle con Perfil de 20m, por lo que es necesario reevaluar un acceso por el poniente.

MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA



Perfil de Proyecto Reposición Liceo Municipal Agustín Ross- FUENTE: SECPLAN Pichilemu agosto 2021.

ÁREAS VERDES

Respecto a la existencia de un área verde desafectada y con potenciales medioambientales se requiere que las nuevas condiciones normativas aseguren su puesta en valor y la protección de los atributos ecosistémicos, en beneficio del desarrollo urbano de un barrio.

A particular de lo anterior surge la necesidad de generar condiciones normativas específicas para promover el desarrollo de este sector, incorporando a la quebrada como una de las áreas naturales disponibles, definiéndola como un objeto más de la planificación, mediante mecanismos de resguardo a la edificación, en el proceso de consolidación de un barrio favorecido por la presencia de elementos de valor natural.



Vista desde Calle Hernando de Magallanes. FUENTE: SECPLAN, septiembre 2021

Creación de Parque Natural La Cruz

El propósito de zonificación es generar una normativa específica para el tratamiento de quebradas que además permita que el proyecto del Liceo Agustín Ross Edwards, pueda contar y albergar un parque natural y abierto a la comunidad, siendo un espacio modelo a nivel regional y país, desde la perspectiva ambiental e infraestructura verde. En este sentido existen experiencias exitosas a nivel nacional, como el Jardín Botánico de la Universidad Austral de Chile, en la ciudad de Valdivia; o el Parque Humedal Baquedano en la comuna de Llanquihue (Ver en Anexo), que surgió como una propuesta para el Plan de Infraestructura Verde de Llanquihue.

Una iniciativa de estas características, resulta elemental para la comprensión y ejecución de objetivos priorizados de asignaturas como Ciencias para la Ciudadanía y Educación Física. A su vez, permitiría una conexión de alumnos y alumnas con su entorno; y disminuir brechas relacionadas con un diagnóstico cualitativo socio ambiental presentes en el Plan de Gestión de la Convivencia Escolar (LARE, 2021), donde se menciona la carencia relacionada con la ausencia de basureros públicos y puntos limpios (ejemplo: viviendas en zonas de microbasurales), y entorno sin áreas verdes y/o recreativas.

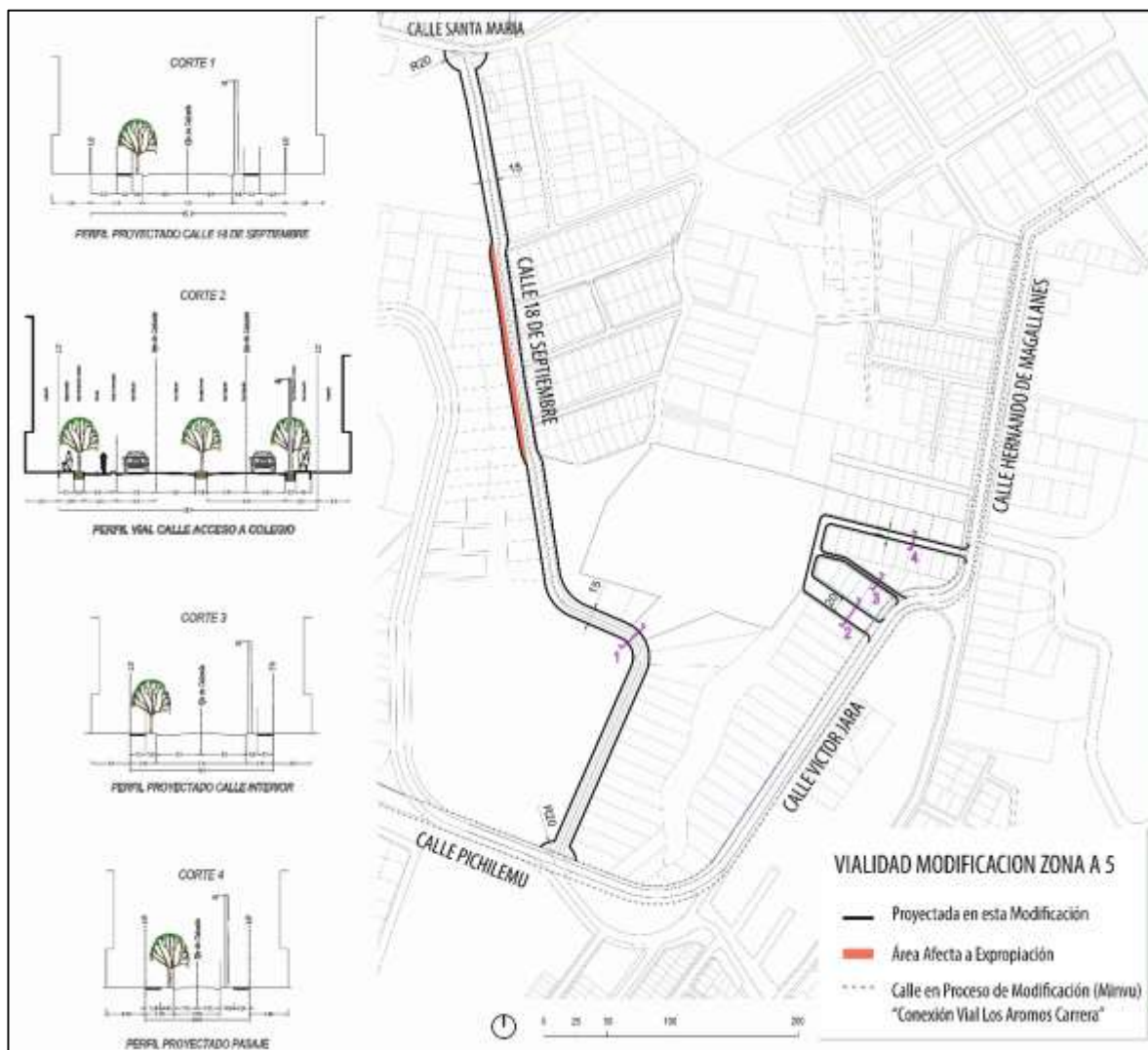


Puente construido bajo sauce y sobre vertiente que nace y termina al interior de la misma Quebrada de La Cruz. Dicho sector corresponde a terrenos de futuro Liceo, y bien podría construirse un sendero inclusivo, implementando un Plan de Infraestructura Verde de Pichilemu. Este puente fue construido por personas que transitan habitualmente por el lugar.

**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

5.- PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN

5.1. Sistema Vial:



NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES PROPUESTO	OBSERVACIONES
18 de Septiembre	Servicio	Desde Calle Santa María hasta Calle Pichilemu	El ancho actual entre Líneas Oficiales va desde los 11M a los 14 M	15 M	El Perfil Vial se trazará tomando como referencia los cercos existentes de la Villa Santa Teresita hacia el Poniente.
"Calle Acceso a Colegio"	Servicio	Desde Calle Víctor Jara hasta encontrarse con "Calle Interior"	No existe en el PRC Vigente	20 M	Se Propone para factibilizar el acceso principal al Liceo desde una Calle de 20 M
"Calle Interior"	Local	Desde Calle Hernando de Magallanes hasta encontrarse con "Calle Acceso Colegio"	No existe en el PRC Vigente	11 M	Se Propone como parte de la Vialidad a proyectar por el Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci.
"Pasaje"	Pasaje	Desde Calle Víctor Jara hasta "Calle Interior"	No existe en el PRC Vigente	8 M	Se Propone como parte de la Vialidad a proyectar por el Conjunto Habitacional Leonardo Da Vinci.

**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

5.2. Zonificación en Sub Zona de Z-A5 (Residencial Mixta 5)



Cuadro Síntesis de Zonificaciones

Lotes	Proyecto Asociado	Dirección	Z-Vigente	Z-Asignada
Lote 1	Liceo Agustín Ross	Hernando de Magallanes 1705	Z-A5	Z-A5A + Z-E3
Lote 2	Liceo Agustín Ross	18 de septiembre 1618 LT2	Z-A5	Z-A5A
Lote 3	Liceo Agustín Ross	18 de septiembre 1631 LT3	Z-A5	Z-A5A
Lote 4	Conjunto Habitacional 30 Flias.	Hernando de Magallanes 1733	Z-A5	Z-A5A
Lote 5	Restauración de Quebrada	Hernando de Magallanes S/N	Z-A5	Z-E

5.3. Normativa:

ZONA A5A: Zona Residencial Mixta de Densidades Medias.

- **USOS DE SUELO PERMITIDOS:** Residencial: Vivienda unifamiliar. Equipamiento: A escala Mediana de: Educación, esparcimiento, deportes. 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 promedio): 120 hab/há.
 - Coeficiente de Constructibilidad: 0,7
 - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 50%
 - Altura máxima: Tres pisos más mansarda o 12mts
 - Rasante: Según O.G.U.C.
 - Sistema de Agrupamiento: Aislado.



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

- Antejardín mínimo 2,5 M
- Cierros 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo 200 m²

- **CONDICIONES ESPECIALES:** No contempla.

ZONA E : Zona Área Verde.

- **USOS DE SUELO PERMITIDOS:** Equipamiento: de escala menor de: Deportes Áreas verdes Plazas, Parques, Áreas verdes y áreas recreativas al aire libre. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución.
- **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 promedio) ---.
 - Coeficiente de Constructibilidad 0,02
 - Coeficiente de Ocupación de Suelo 2%
 - Altura máxima 1 piso o 3,5 mts para áreas verdes.
 - Rasante Según O.G.U.C.
 - Sistema de Agrupamiento Aislado.
 - Cierros no se permiten.
 - Tamaño predial mínimo 5.000 m²

CONDICIONES ESPECIALES: Las Edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas: quioscos para ventas de diarios, revistas y confites; juegos infantiles, piletas y similares. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El Municipio podrá autorizar la instalación por un período determinado de tiempo de cuyas estructuras sean de carácter temporal, como son ferias artesanales, teatros al aire libre y otros similares. Las estructuras/o construcciones temporales que dichas actividades requieran estarán sujetas a las normas de edificación de esta zona.

ZONA E3: Zona Áreas Verdes Colegio (de Infraestructura Verde)

Para los predios que se encuentren grabados total o parcialmente con ZE3, se aplicarán las siguientes normas de edificación:

- **USOS DE SUELO PERMITIDOS:** Equipamiento: de escala menor y mediana de: Educación, Cultura, Deportes, Áreas Verdes, Plazas, Parques. Infraestructura: Sanitaria: redes de distribución, Energética: redes de distribución soterrada. Se permitirá el uso de suelo comercial de escala menor complementario al uso predominante. Todos los proyectos deben contar con la **Certificación de Edificio Sustentable (CES) al menos en proceso.**
- **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 promedio) ---.
 - Coeficiente de Constructibilidad 0,2
 - Coeficiente de Ocupación de Suelo: 10% en primer piso (hasta los 3,5 metros); en segundo piso hasta alcanzar constructibilidad (edificando sobre los 3,5 metros)
 - Altura máxima 2 pisos o 7 metros.
 - Rasante Según O.G.U.C.
 - Sistema de Agrupamiento Aislado.
 - Cierros: 90% Mín. de transparencia al Bien Nacional de Uso Público, 2 metros de altura máx
 - Tamaño predial mínimo:5.000 m²



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

CONDICIONES ESPECIALES: Los proyectos que no cuenten con la CES se aplicarán las normas urbanas de **ZONA E: Zona Área Verde**. En este caso las edificaciones que se proyecten serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas de acuerdo a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Todo proyecto deberá incluir la materialización del área verde restante a la edificación, la que debe considerar los siguientes criterios de diseño y de Tratamiento de la Quebrada:

Criterios de Proyecto:

- Construcción de senderos interpretativos, inclusivos para el desarrollo de educación ambiental, afectando mínimamente lo existente.
- Promover la realización de actividades que no alteren las características naturales del lugar, ya sean investigaciones científicas, educación ambiental, etc.
- Fomento de actividades turísticas, educativas/ambientales; mejorando los senderos existentes en el área, despejando y eliminando la flora introducida y microbasurales; incorporando fiscalización permanente del municipio en este último punto.
- Instalación de señaléticas que orienten al usuario a realizar correctamente las actividades como prohibición de la caza y realización de fogatas,
- Consideración de Punto limpio de reciclaje y basureros en lugar establecido.
- Conservación de zonas prioritarias, considerando su valor en biodiversidad, como ecoturismo, educación ambiental, actividad física al aire libre (trekking), recreación, investigación o monitorización ambiental.

Criterios de Tratamiento de la Quebrada:

A la solicitud de Permiso de Edificación se debe adjuntar un proyecto de paisajismo que considere:

- Anillado gradual de especies de uso forestal, tales como pino, eucalipto y aromos.
- Programa para la reproducción de las especies nativas: mediante un aumento de la vegetación autóctona, implementando la forestación de las especies nativas o endémicas que existen en el lugar. En ese sentido, prevalecerán las semillas y propágulos vegetativos que se recolecten en la zona prioritaria de conservación. Este proceso será gradual, entendiéndose que mucha de la flora introducida sirve de refugio y alimento para aves nativas. A continuación, se señala la época de recolección y forma de propagación según especie:

Nombre científico	Nombre común	Época de recolección	Forma de propagación	Época de siembra
<i>Peumus boldus</i>	Boldo	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Lithraea caustica</i>	Litre	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Schinus latifolius</i>	Molle	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Podanthus mitiqui</i>	Mitique	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Aristolelia chilensis</i>	Maqui	enero – mayo	Semilla	otoño
<i>Calydorea xiphioides</i>	Tahay	enero – abril	Semillas y cormo	mayo
<i>Pasithea caerulea</i>	Azulillo	enero – abril	Semillas	mayo
<i>Alstroemeria ligtu</i> spp. <i>ligtu</i>	Flor de la culebra	enero – abril	Semillas	mayo



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**

Criterios de Mantención:

Las obras a ejecutar deben considerar partidas de mantención y restauración que aborden al menos las siguientes temáticas:

- Realizar operativos para la limpieza del área.
- Detener la degradación y restaurar las condiciones naturales del agua, flora, fauna y suelo, mediante la implementación de cercos o bolones que delimiten y restrinjan el paso de los caballos, perros y el acceso inadecuado de las personas.
- Detener la degradación y restaurar naturales del agua (caudal ecológico); entubando las aguas que están contenidas por Calle Víctor Jara (bajo); y entregando continuidad hidrológica hacia la quebrada.

Otros Elementos a Considerar:

Huerto de árboles frutales

Este sector está emplazado en patio de antigua vivienda, el cual conserva árboles tales como higuera, limón, peral, manzano, ciruelo, arrayán entre otros (figuras 14 y 15). En esta zona, se propone instalar huerta y compostera del establecimiento educacional. Se debe considerar que Liceo Agustín Ross Edwards, se encuentra en proceso de obtener certificación medioambiental, proceso que se inició el año 2019 desde el Programa de Integración Escolar, con el 'Taller de Jardinería y Huertas', enfocado en alumnos y alumnas de tercero y cuarto medio, y esta propuesta de zonificación es concordante a la misión y visión del establecimiento educativo. Dentro de la propuesta de zonificación este lugar tiene un tremendo potencial como un espacio de recreación y educación al aire libre. El huerto frutal, pese a que no corresponde a especies nativas, funciona como corredor biológico dentro de la quebrada.



Huerto de árboles frutales; a. Ciruelo; b. Peral. Dicho sector podría ser utilizado para clases de huerta, compostaje, manejo agronómico de árboles frutales



**MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA**



Huerto de árboles frutales y hierbas medicinales; a. Parronal de uva de mesa; b. Planta de menta en jardín de antigua casa.

En este sector, ubicado en la cima del cerro La Cruz, también se propone la instalación de telescopios para el desarrollo de la astronomía por parte de alumnos y alumnas del Liceo Agustín Ross Edwards.

Museo de Patrimonio Natural de Pichilemu

El terreno posee una construcción en buen estado de mantención que fue vivienda de antigua propietaria Georgina Ríos Cabrera. Dicho lugar tiene historia. Esta construcción bien podría refaccionarse y/o destinarse para la creación de un Museo del Patrimonio Natural de Pichilemu, Centro de Estudios Ambientales del LARE, aulas, sala de arte, banco de semillas, etc (figura 16). Las opciones son diversas, un museo dentro del mismo Liceo Agustín Ross Edwards, en el cual se pudiera rescatar y enseñar a la comunidad acerca de la historia natural; geografía; y patrimonio natural de la comuna de Pichilemu, siendo un extra para el sector, y un aspecto clave dentro de la integración territorial para la comuna con visión de futuro. Existen experiencias similares como el Museo del Niño Rural de la Escuela Básica de Ciruelos, siendo parte del circuito turístico de la comuna de Pichilemu.



Vivienda de antigua propietaria del terreno. a. Fachada de la construcción; b. Interior de uno de sus pasillos; c. Entrada a una de las habitaciones de la construcción.