



ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
NUEVAS ZONAS
E4
R1 + A4
R2 + A4 (c)
R3 + A5

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
ENERO 2024

*Secretaría Comunal de Planificación
Asesoría Urbana
Enero 2024*



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

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

1. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 3, a continuación de “Zona EB: Áreas Verdes y Equipamiento Deportivo”, se incorpora: **“Zona E4: Áreas Verde e Infraestructura de Riesgo”**
2. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 4, a continuación de “Zona R1: Restricción por cursos de agua (inundación)” se incorpora: **“Zona restringida R1 + A4: Restricción por cursos de agua (inundación) + Residencial Mixta – 4”**
3. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 4, a continuación de “Zona R2: restricción por pendientes fuertes (remoción)” se incorpora: **“Zona restringida R2 + A4(c): Restricción por pendientes fuertes (remoción) + Residencial Mixta – 4 (condicionada)”**
4. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 4, a continuación de “Zona R3: Restricción por inundación – con uso turístico temporal”, se incorpora: **“Zona R3 + A5: Restricción por inundación – con uso turístico temporal + Residencial Mixta – 5”**
5. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 4, en “Zona R4: Restricción por faja vial”, se modifica el apartado: “Normas de edificación: No se permite subdivisión. No se permite ningún tipo de edificación” debiendo decir:
“Normas de edificación: **se permite subdivisión**. No se permite ningún tipo de edificación”.

NORMAS POR INCORPORAR

1. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA E4: Áreas Verdes e Infraestructura de Riesgo

Estas áreas tienen particularidades paisajísticas y ambientales (hídricas o topográficas), que permiten una mejor calidad de vida en contra el cambio climático. A su vez, son puntos claves para consolidar vías de evacuación, parques inundables o fluviales, cuerpos de agua urbanos, canales de sección abierta o similares, acompañados de una red vial.

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:

- Se permite subdivisión del suelo.
- No se permite ningún tipo de edificación.

2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA R1 + A4: Restricción por cursos de agua (inundación) + Residencial Mixta – 4.

Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos dadas sus condiciones hídricas, como son: las zonas con riesgo de inundación y las franjas de protección de ríos, esteros y quebradas.

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 del suelo.
- No se permite ningún tipo de edificación.

Condiciones especiales:

Para proyectos que cuenten con estudios de mitigación dentro de esta zona, tendrán derecho a construir en base a los lineamientos de la Zona Residencial Mixta – 4, sin considerar sus condiciones especiales. Se aplica en ella lo siguiente:

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS-PROHIBIDOS
Vivienda	Permitido
Residenciales	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido



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

INFRAESTRUCTURA	
De Transporte	Sólo redes y trazado
Sanitaria	Sólo redes y trazado
Energética	Redes
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido
ÁREAS VERDES	
	Permitido

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie Predial Mínima (M2)	500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación	Dos pisos más mansarda o 9,0 mts
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado o continuo
Antejardín mínimo	5,0 mts
Frente mínimo	12 mts
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
Densidad Bruta Máxima	48 hab/há.
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.

3. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA R2 + A4 (c): Zona restringida R2 + A4(c): Restricción por pendientes fuertes (remoción) + Residencial Mixta – 4 (condicionada).

Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos dadas sus condiciones topográficas, como son: zonas de riesgo por remoción, altas pendientes, acantilados, riscos, etc.

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 del suelo.
- No se permite ningún tipo de edificación.

Condiciones especiales:

Para proyectos que cuenten con estudios de mitigación dentro de esta zona, tendrán derecho a construir en base a los lineamientos de la Zona Residencial Mixta – 4 – condicionada (aplicando Condiciones Especiales). Se aplica en ella lo siguiente:

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS-PROHIBIDOS
Vivienda	Permitido
Residenciales	Permitido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Permitido
Social	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
De Transporte	Sólo redes y trazado
Sanitaria	Sólo redes y trazado
Energética	Redes
Telecomunicaciones	Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido
ÁREAS VERDES	
	Permitido



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

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie Predial Mínima (M2)	500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	40%
Coeficiente de constructibilidad	1,0
Altura máxima de edificación	Dos pisos más mansarda o 9,0 mts
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado o continuo
Antejardín mínimo	5,0 mts
Frente mínimo	12 mts
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
Densidad Bruta Máxima	48 hab/há.
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.

CONDICIONES ESPECIALES:

La aprobación de proyectos de loteo y/o edificación en esta zona, estará sujeta al desarrollo de estudios de riesgo respecto a los terrenos involucrados, los que deberán contar con la aprobación de 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.

4. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA R3 + A5: Restricción por inundación – con uso turístico temporal + Residencial Mixta – 5

Estas zonas están conformadas por los terrenos que se constituyen en áreas de riesgo para los asentamientos humanos dadas sus condiciones hídricas, como son: bordes de ríos y esteros. Sin embargo, las condiciones topográficas y paisajísticas que estas zonas presentan permiten el desarrollo de actividades turísticas y recreativas al aire libre.

Usos de suelo permitidos: áreas verdes a nivel vecinal y comunal, paseos peatonales, ciclovías y similares, áreas de camping, picnic, ferias artesanales y similares.

Usos de suelo prohibidos: Todos los usos no mencionados como permitidos.

Normas de edificación:

- Lote mínimo 5000 m2
- No se permite ningún tipo de edificación permanente, sólo se permiten instalaciones temporales mínimas asociadas a los usos de suelo permitidos.

Condiciones especiales:

Para proyectos que cuenten con estudios de mitigación dentro de esta zona, tendrán derecho a construir en base a los lineamientos de la Zona Residencial Mixta – 5. Se aplica en ella lo siguiente:

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS-PROHIBIDOS
Vivienda	Permitido
Residenciales	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
De Transporte	Sólo redes y trazado
Sanitaria	Sólo redes y trazado
Energética	Redes
Telecomunicaciones	Prohibido
ESPACIO PÚBLICO	
	Permitido
ÁREAS VERDES	
	Permitido



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

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN	
Superficie Predial Mínima (M2)	600 m2
Coefficiente de ocupación de suelo	40%
Coefficiente de constructibilidad	0,4
Altura máxima de edificación	Dos pisos más mansarda o 9,0 mts
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Antejardín mínimo	5,0 mts
Frente mínimo	15 mts
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
Densidad Bruta Máxima	40 hab/há.
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.

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

NOMBRE DEL LA VIA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectada	
Calle de Evacuación 1	Local	Desde Calle Camino a Cahuil hasta Camino Antiquo a Punta de Lobos	Proyectada	-	11	
Calle de Evacuación 2	Servicio	Desde Avenida las Salinas hasta l - 500	Proyectada	-	15	
Paseo Humedal El Ancho	Local	Desde Gustavo Ureta hasta Avenida Marte, por el borde de la Laguna.	Proyectada	-	11	Sólo se utiliza para consolidar vía peatonal, ciclovia y espacio público.

GABRIELA FAÚNDEZ FRUGONE
Asesora Urbanista

CRISTIAN POZO PARRAGUEZ
Alcalde



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

