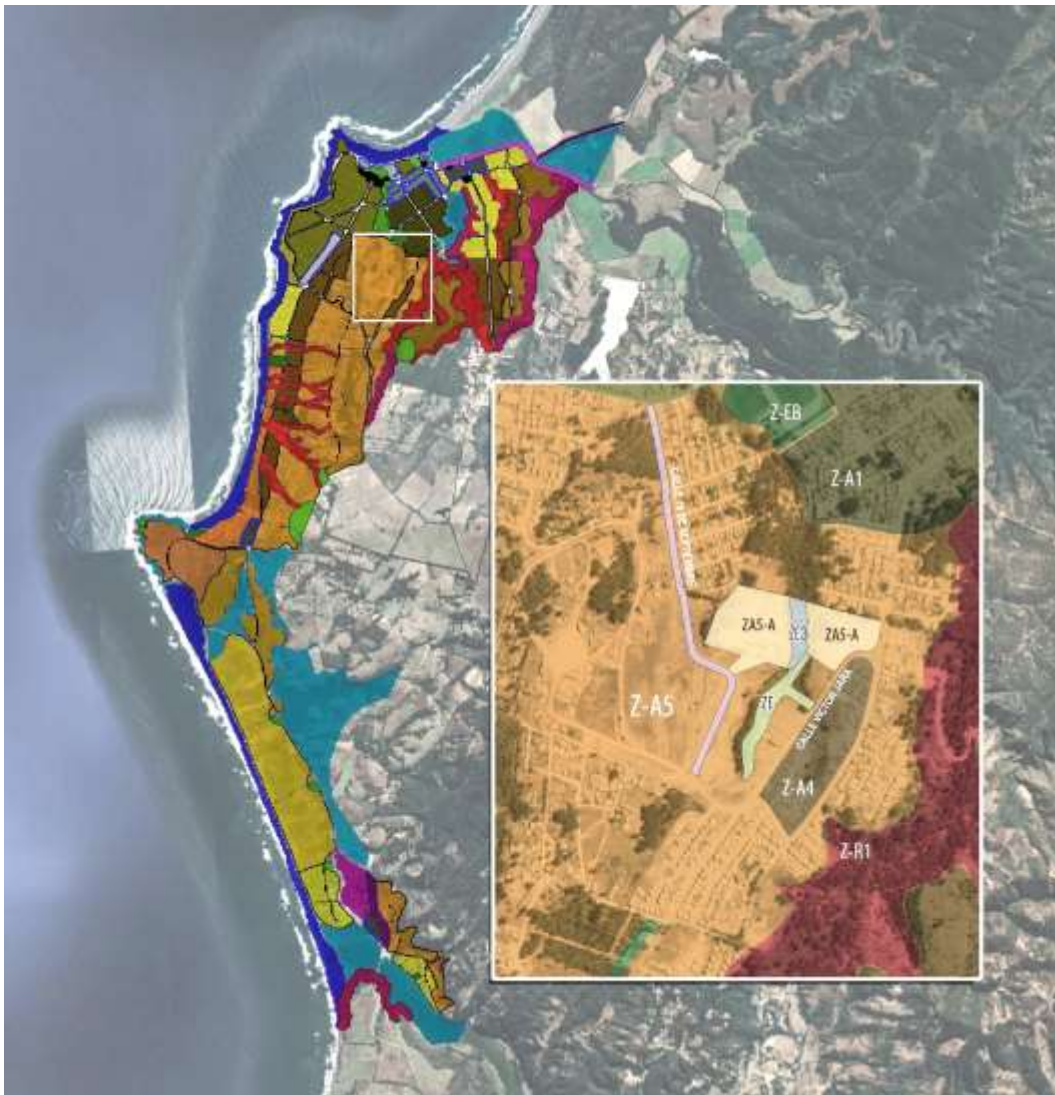




ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA 5
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU
febrero 2022



*Secretaría Comunal de Planificación
Asesoría Urbana*



**ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA 5**

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

1. En el Capítulo IV Art.23 numeral 1, se incorpora **“Zona A5-A: Zona Residencial Mixta de Densidades Medias”**, a continuación de “Zona A5: Residencial mixta – 5”.
2. En el Capítulo IV Art.23 en numeral 3, se incorpora **“Zona E3 Áreas Verdes Colegio”**, a continuación de “Zona E2 Áreas Verdes Parque Comunal Ex Estación de Ferrocarriles”.
3. En descripción de cada zonificación, a continuación de “Zona A5: Residencial mixta – 5”, se incorpora **“Zona A5-A: Zona Residencial Mixta de Densidades Medias”**, con la siguiente Normativa:

▪ **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.
- 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.

4. En descripción de cada zonificación, a continuación de “ZONA E2: Áreas Verdes Parque Comunal Ex Estación de Ferrocarriles” se incorpora **“Zona E3 Áreas Verdes Colegio”**, con la siguiente Normativa:

▪ **USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Equipamiento:	A escala 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



**ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA 5**

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

- **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, entendiendo 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:





ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA 5

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>Aristotelia 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</i> spp. <i>ligtu</i>	Flor de la culebra	enero – abril	Semillas	mayo