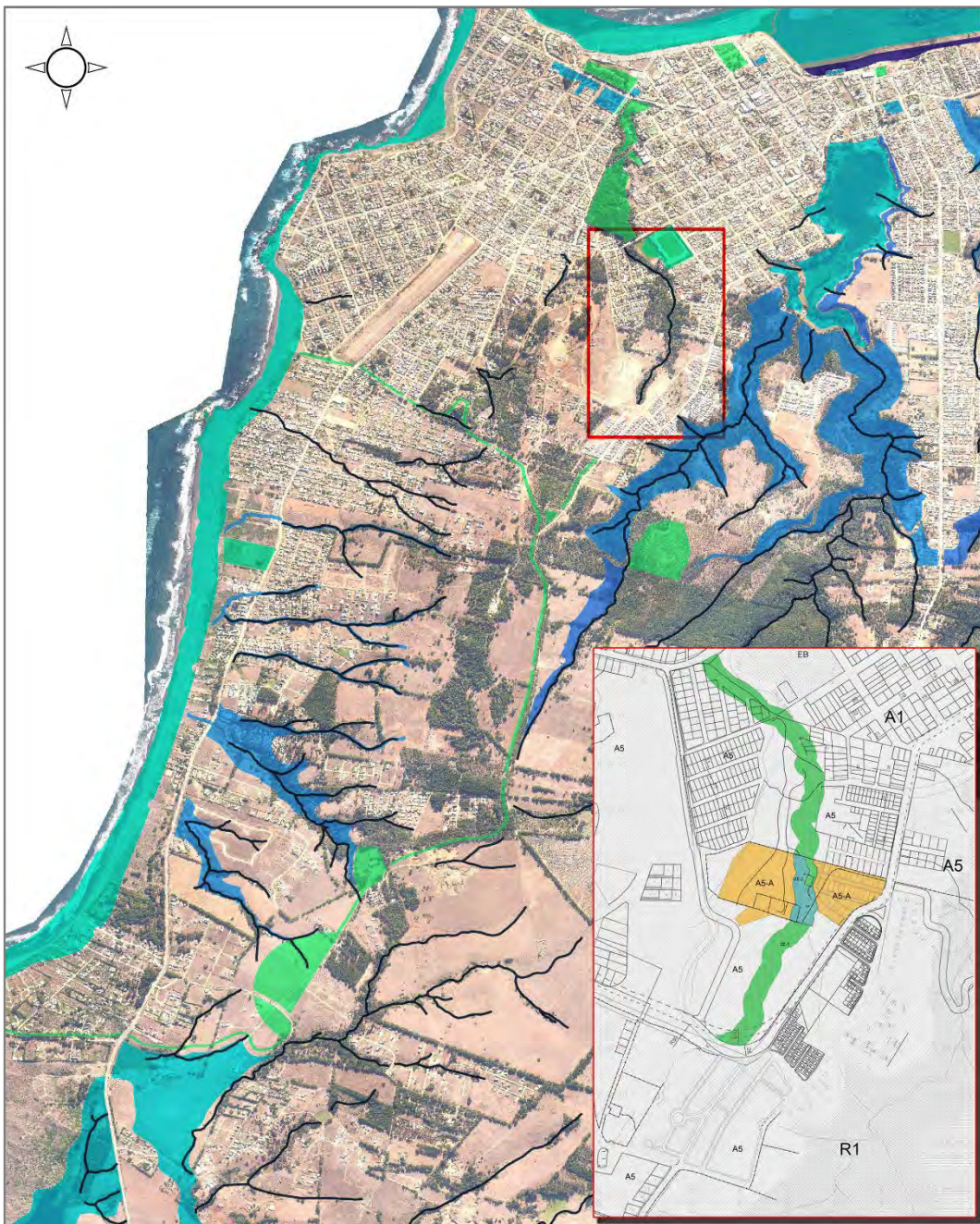




ORDENANZA
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
ZONA A5: RESIDENCIAL MIXTA 5
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU



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 12, 5 mts
- 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 predominante. Todos los proyectos deben contar con la Certificación de Edificio Sustentable (CES) al menos en proceso.



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

▪ **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, eucaliptus 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 ligtu</i> <i>spp. ligtu</i>	Flor de la culebra	enero – abril	Semillas	mayo

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

PLANO DE ZONIFICACIÓN



