

**ESTUDIO REFORMULACION  
PLAN REGULADOR COMUNAL  
COMUNA DE PICHILEMU**

**ORDENANZA**

**ETAPA III  
PROYECTO**



## INDICE

<b>CAPITULO I</b> <b>DISPOSICIONES GENERALES</b>	<b>4</b>
ARTICULOS 1 al 5	
<b>CAPITULO II</b> <b>DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO</b>	<b>5</b>
ARTÍCULO 6	
<b>CAPITULO III</b> <b>DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES</b>	<b>9</b>
ARTICULOS 7 al 22	
<b>CAPITULO IV</b> <b>ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS</b>	<b>17</b>
ARTICULO 23	
<b>CAPITULO V</b> <b>VIALIDAD COMUNAL</b>	<b>42</b>
ARTICULOS 24 al 26	

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1.** La presente Ordenanza establece las normas referentes a límite urbano, zonificación, uso del suelo, subdivisión predial, edificación, urbanización y vialidad, que deberán observarse dentro del área territorial del presente Plan Regulador de la Comuna de Pichilemu, que comprende las localidades de Pichilemu y Cahuil, graficadas en los planos PRCP-01 y PRCP-02.

**ARTICULO 2.** El área territorial del presente Plan Regulador queda determinada por el límite urbano de las localidades de Pichilemu y Cahuil, constituido por las líneas poligonales cerradas cuya descripción de puntos y tramos por localidad, se incluye en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

**ARTICULO 3.** Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

**ARTICULO 4.** De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, le corresponde a las Direcciones de Obras Municipales de la Comuna de Pichilemu la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la VI Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

**ARTICULO 5.** Cualquier transgresión a las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20° al 26° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## CAPITULO II

### DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO

#### ARTICULO 6. Límite del Area Urbana

El límite del Area Urbana del Plan Regulador de Pichilemu y Cahuil queda definido por la poligonal de límite conformado por los puntos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15a-15b-15c-15d-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45 y 46 y correspondientes tramos; graficados en el **Plano PRCP-01** - La descripción de los puntos y tramos que conforman dicha poligonal de límite es la siguiente:

Punto	DESCRIPCION DEL PUNTO	Tramo	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	Intersección de la línea de más alta marea del Océano Pacífico, con línea que coincide con el eje del cuerpo de agua que llega al mar de la laguna Petrel.		
2	Intersección del eje del Estero San Antonio con línea que corre paralela 30 mts. al norte del eje de Camino a San Fernando.	1-2	Línea sinuosa que coincide con el eje de la Laguna Petrel y el Estero San Antonio. L. aprox. : 1831 mts.
3	Intersección de línea que corre paralela 30 mts. al norte del eje de calle Camino a San Fernando con línea oficial poniente de Ruta Costera Proyectada (MOP).	2-3	Línea sinuosa que coincide con línea que corre paralela a 30 mts al norte del eje de camino a San Fernando. L. aprox. : 1273.5 mts.
4	Intersección de línea oficial poniente de Ruta Costera Proyectada (MOP), con eje de línea férrea existente.	3-4	Línea que coincide con tramo de línea oficial poniente de la Ruta Costera Proyectada (MOP). L. aprox. : 995 mts.
5	Intersección de eje de línea férrea existente con curso de agua natural identificado como A-1.	4-5	Línea que coincide con el eje del tramo del trazado ferroviario existente L. aprox. : 234 mts.
6	Intersección de curso de agua A-1 con proyección de eje de cauce natural de quebrada Q-1.	5-6	Línea sinuosa que coincide con curso de agua identificado como A-1y proyección de quebrada Q-1. L. aprox. : 2235 mts.
7	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-1 con línea de cerco existente.	6-7	Línea sinuosa que coincide con el eje de cauce natural de quebrada Q-1 y su proyección hasta unir los puntos 6 y 7. L. aprox. : 684 mts.
8	Intersección de línea de cerco existente con eje de cauce natural de quebrada Q-2.	7-8	Línea física que coincide con cerco existente. L. aprox. : 187 mts.
9	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-2 con línea oficial sur de Calle Nueva 5 Proyectada.	8-9	Línea sinuosa que coincide con el eje de cauce natural de quebrada Q-2 L. aprox. : 387 mts.

10	Intersección de línea oficial Sur - Oriente de Calle Nueva 5 Proyectada con eje de cauce natural de quebrada Q-3.	9-10	Línea sinuosa que coincide con línea oficial sur - oriente de Calle Nueva 5 Proyectada. L. aprox. : 515 mts.
11	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-3 con línea de cerco existente.	10-11	Línea sinuosa que coincide con eje de cauce natural de quebrada Q-3 L. aprox. : 560
12	Intersección de línea de cerco existente con eje de cauce natural de quebrada Q-4.	11-12	Línea física que coincide con cerco existente. L. aprox. : 231
13	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-4 con línea oficial Oriente de calle Hernándo de Magallanes.	12-13	Línea sinuosa que coincide con eje de cauce natural de quebrada Q-4. L. aprox. : 988
14	Intersección de línea oficial Oriente de calle Hernándo de Magallanes hasta intersectarse con la quebrada Q-4a	13-14	Línea sinuosa que va por el lado oriente de la línea oficial de la calle H de Magallanes hasta intersectarse con la quebrada Q-4a L. aprox. : 2171
15a	Intersección de la quebrada Q-4a con la curva de nivel +20	14-15a	Línea sinuosa que coincide con eje de cauce natural de la quebrada Q-4a hasta Intersectarse con la curva de nivel +20 L. aprox. 701
15b	Intersección de la quebrada Q-4a con la quebrada Q4-b	15a-15b	Línea sinuosa que coincide con eje de cauce natural de la quebrada Q-4a hasta intersectarse con la quebrada Q-4b L.aprox:897
15c	Intersección de la quebrada Q-4b con la curva de nivel +24	15b-15c	Línea sinuosa que coincide con eje de cauce natural de la quebrada Q-4b hasta Intersectar con la curva +24 L.aprox: 562
15d	Intersección de la quebrada Q-4 c con la curva de nivel +24	15c-15d	Línea sinuosa que coincide con la curva de nivel +24 hasta intersectarse con la quebrada Q-4c L.aprox: 1325
16	Intersección de la quebrada Q-4d con la línea oficial oriente de la Ruta costera proyectada	15d-16	Línea sinuosa que coincide con eje de la curva de nivel +24 hasta intersectar la quebrada Q-4 d y sigue por la misma quebradahasta intersectar la línea oficial oriente de la ruta costera proyectada
17	Intersección de línea Oficial Norte de Calle Nueva 13 proyectada con línea oficial oriente de Ruta Costera Proyectada (MOP).	16-17	Línea que coincide con línea oficial Norte de calle Nueva 13. L. aprox. : 3449
18	Intersección de línea que corre paralela a 45 mts. al Oriente del eje de Ruta Costera Proy. (MOP), con línea de curva de nivel +6.	17-18	Línea recta trazada que une los puntos 17 y 18 descritos. L. aprox.:188
19	Intersección de línea de curva de nivel +6 con línea imaginaria trazada paralela a 10 mts. al norte de eje de cauce natural de quebrada Q-5.	18-19	Línea que coincide con curva de nivel +6. L. aprox.:325
20			

	Intersección de línea imaginaria trazada paralela a 10 mts. al Sur de eje natural de quebrada Q-5 con línea de curva de nivel +10.	19-20	Línea recta que une los puntos 19 y 20 descritos. L. aprox. : 53
21	Intersección de línea de curva de nivel +22 con línea imaginaria trazada paralela a 160 mts. al oriente de cerro existente.	20-21	Línea recta que coincide con curva de nivel +22 L. aprox. : 307
22	Intersección de línea de curva de nivel +18 con línea imaginaria que corre paralela a 116 mts. al oriente cerro existente.	21-22	Línea que coincide con línea imaginaria trazada paralela a 116 mts. al oriente de cerco existente. L. aprox.:59
23	Intersección de línea de curva de nivel +18 con línea de cauce natural de quebrada Q-6.	22-23	Línea que coincide con curva de nivel +18. L. aprox. :812
24	Intersección de línea de eje de cauce natural de quebrada Q-6 con línea de curva de nivel +18	23-24	Línea que coincide con tramo de eje de cauce natural de quebrada Q-6. L. aprox. :35
25	Intersección de línea de curva de nivel +18 con proyección de eje de calle Cesar Becerra.	24-25	Línea que coincide con curva de nivel +18. L. aprox. :400
26	Intersección de proyección de eje de calle sin nombre con línea de curva de nivel +18.	25-26	Línea recta que une los puntos 25 y 26 descritos. L. aprox. :66
27	Intersección de línea de curva de nivel +18 con eje de cauce natural de quebrada Q-7.	26-27	Línea que coincide con curva de nivel +18. L. aprox. :183
28	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-7 con línea de curva de nivel +38	27-28	Línea que coincide con tramo de cauce natural de quebrada Q-7. L. aprox. :176
29	Intersección de línea oficial norte de Camino a Pichilemu con línea imaginaria que cae perpendicular a esta trazada desde punto 28.	28-29	Línea recta que une los puntos 28 y 29 descritos. L. aprox. :221
30	Intersección de línea oficial oriente de Camino a Pichilemu con línea de curva de nivel +36.	29-30	Línea sinuosa que coincide con Línea oficial Oriente de Camino a Pichilemu. L. aprox. :544
31	Intersección de línea de curva de nivel +36 con eje de cauce natural de quebrada Q-8.	30-31	Línea que coincide con curva de nivel +36. L. aprox. :146
32	Intersección de eje de cauce natural de quebrada Q-8 con línea de borde sur – oriente de camino existente sin nombre.	31-32	Línea que coincide con tramo de cauce natural de quebrada Q-8. L. aprox. :37
33	Intersección de línea oficial sur- oriente de camino existente sin nombre con línea oficial nor - oriente de calle Cahuil	32-33	Línea que coincide con borde sur – oriente de camino sin nombre existente. L. aprox. :251
34	Intersección de línea oficial nor – oriente de	33-34	Línea que coincide con línea oficial Norte de Calle cahuil.

	camino a Cahuil con proyección de línea oficial oriente de calle sin nombre.		L. aprox. :387
35	Intersección de línea oficial sur de calle sin nombre con línea de curva +36.	34-35	Línea que coincide con Línea oficial sur-Oriente y poniente de camino sin nombre. L. aprox. :1331
36	Intersección de línea oficial norte de calle sin nombre con línea de curva de nivel +38.	35-36	Línea recta que une los puntos 35 y 36 descritos. L. aprox. :38
37	Intersección de línea oficial Poniente de calle sin nombre con proyección de cauce natural de quebrada Q-9.	36-37	Línea que coincide con línea oficial poniente de calle sin nombre. L. aprox. :128
38	Intersección de cauce natural de quebrada Q-9 con línea imaginaria trazada paralela a 40 mts. al Sur desde línea de límite de la zona R2 colindante.	37-38	Línea que coincide con trmo de cauce natural de quebrada Q-9. L. aprox. :190
39	Intersección con línea imaginaria trazada paralela a 40 mts al Sur de desde línea de límite de zona R2 con línea de curva de nivel +2.	38-39	Línea que coincide con línea trazada paralela 40 mts. al Poniente de límite de zona R2. L. aprox. :243
40	Intersección de línea de curva de nivel +24 con línea eje de calle sin nombre.	39-40	Línea que coincide con curva de nivel +24. L. aprox. :368
41	Intersección de eje de camino sin nombre con línea de curva de nivel +18.	40-41	Línea que coincide con borde poniente de calle sin nombre. L. aprox. :33
42	Intersección de línea de curva de nivel +18 con línea de cerco existente.	41-42	Línea que coincide con curva de nivel +38. L. aprox. :311
43	Intersección de línea de cerco existente que tiene sentido Oriente - poniente con línea de curva de nivel +38.	42-43	Línea física que coincide con cerco existente. L. aprox. :316
44	Intersección de línea de curva de nivel +38 con línea de cerco existente.	43-44	Línea que coincide con curva de nivel +38. L. aprox. :290
45	Intersección de línea de cerco Oriente – Poniente con cerco Norte – Sur.	44-45	Línea física que coincide con cerco existente (Sentido O-P). L. aprox. :23
46	Intersección de línea de más alta marea del Océano pacífico con línea que cae perpendicular a el trazado desde punto 45.	45-46	Línea recta que une los puntos 45 y 46 descritos. L. aprox. : 123

## CAPITULO III

### DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

**ARTICULO 7. Definiciones.** Los términos utilizados en ésta Ordenanza tienen el significado que se indica para ellos en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 8. Cierros exteriores.** Los sitios eriazos deberán disponer de un cierre que no sea de carácter provisorio que evite se utilicen como botaderos de basura y escombros y cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales.

Los cierros no podrán tener una altura superior a la calle y al vecino de 2 m. En los sitios esquina los cierros deberán formar los ochavos previstos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 9. Antejardines.** La profundidad que se fije para antejardines no podrá ser inferior a 2 mts, salvo en el caso de los antejardines de propiedades que enfrenten pasajes peatonales de ancho inferior a 8 mts, los que deberán tener un ancho mínimo de 1,5 metros.

**ARTICULO 10. Terrenos en pendiente.** Dentro del área urbana de la presente ordenanza los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino o regularización que se desarrollen en terrenos cuya pendiente promedio sea superior al 10%, deberán elaborar estudios de mecánica de suelo, evacuación de aguas lluvias y otros que la Dirección de Obras Municipales (DOM) estime necesarios para cada caso.

Dichos estudios que deberán contar con la firma responsable de un profesional competente y/o contar con informe favorable de los organismos técnicos respectivos.

Los estudios requeridos deberán definir las medidas de mitigación y obras que aseguren la normal habitabilidad de los proyectos respectivos, ejecución de dichas obras será de cargo y responsabilidad del proyecto respectivo. La recepción final por parte de la Dirección de Obras Municipales estará condicionada a la implementación de las obras definidas por los estudios respectivos.

**ARTICULO 11. Estacionamientos.** Dentro del área urbana de la presente ordenanza se aplicará a los proyectos de construcción nuevos, habilitación, cambio de destino o regularización, las normas y estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados establecidos en la siguiente tabla (Estándares Mínimos de Estacionamientos).

**TABLA ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS**

<b>USO DE SUELO</b>	<b>ESTÁNDAR MÍNIMO</b>
<b>RESIDENCIAL</b>	
Vivienda de 50 a 100 m <sup>2</sup>	1 por vivienda
Vivienda de 100 o más	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Hotel, Apart-Hotel, Residenciales o similares	1 cada 6 camas o 2 habitaciones
<b>EQUIPAMIENTO</b>	
<b>Salud</b>	
Unidades de Hospitalización, hospitales	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Clínicas, postas, Consultorios médicos.	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
<b>Educación</b>	
Enseñanza Preescolar, básica y media.	1 cada 150 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Enseñanza Técnica o Superior.	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
<b>Comercio</b>	
Supermercados, locales Comerciales	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Servicentros, Estación de Servicio Automotriz	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
<b>Servicios</b>	
Oficinas, Isapres, AFP, Bancos.	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Talleres artesanales inofensivos	1 por cada 100 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Talleres reparación de vehículos y Garajes	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
<b>Centros de Reunión y/o de Espectáculos</b>	
Gimnasio, Centros deportivos.	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Multicanchas y otras similares.	3 por cancha
Canchas de fútbol, y otras similares	7 por cancha
Piscinas	1 por cada 15 m <sup>2</sup> de piscina
Graderías	1 por cada 40 espectadores
Cines, Teatros, Centros de Convenciones.	1 cada 30 m <sup>2</sup> de sup. útil const
Restaurante, Discoteca	1 cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic	1 cada 200 m <sup>2</sup> de predio
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	
Industria Inofensiva	1 por cada 50 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
Almacenamiento	1 por cada 500 m <sup>2</sup> de sup. útil const.
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Terminal Rodoviario	3 por andén
Terminal Agropecuario y/o Pesquero (3)	1 por cada 60 m <sup>2</sup> de sup. útil const. ó 1 por cada 200 m <sup>2</sup> de terreno
<b>ESPACIO PUBLICO Y AREAS VERDES</b>	
Parques	1 por cada 1000 m <sup>2</sup> de superficie de terreno
Plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes	1 por cada 500 m <sup>2</sup> de superficie de terreno.

- Quedan eximidos de las exigencias de estacionamientos los proyectos desarrollados en las Zonas de Preservación del Patrimonio Arquitectónico (Zonas PPA), definidas en éste Plan.
- En los edificios colectivos de habitación y otros se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas.
- Los terminales de distribución agropecuaria y/o pesquero deberán consultar un estacionamiento de 30m<sup>2</sup>, para camiones o similares, por cada 200 m<sup>2</sup> edificados o 600 m<sup>2</sup> de Terreno.

**ARTICULO 12. Uso del suelo con destino de Equipamiento.** La clasificación por tipos y escalas de los usos de suelo con destino de equipamiento permitidos en el área urbana son los indicados en la presente Ordenanza.

Para los efectos de la presente Ordenanza se define como “equipamiento” a los terrenos y edificios destinados a los usos que se especifican en la siguiente tabla:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	ESCALA MAYOR	ESCALA MEDIANA	ESCALA MENOR
<b>COMERCIO</b>	Centros Comerciales, Supermercados, discotecas	Mercados, centro de servicios automotor, Bar-restoran.	Locales Comerciales, fuentes de soda, Restoranes
<b>CULTO CULTURA</b>	Templos, Centros de convenciones	Parroquias, Auditorios, Cines, Teatros.	Capillas, Bibliotecas, galerías de arte.
<b>DEPORTE</b>	Estadios, Medias lunas	Gimnasios con espectadores, canchas de futbol.	Multicanchas, gimnasios sin espectadores, piscinas
<b>EDUCACIÓN</b>	Universidades, Institutos superiores, Academias.	Locales Educación Media técnica, Liceos, Academias e Institutos.	Colegios Educación Básica y media, Jardines Infantiles, Parvularios
<b>ESPARCIMIENTO</b>	Zoológico, Casinos, Parques de entretenición.	Parques, áreas de Camping y Pic-nic	Plazas, Juegos infantiles, áreas verdes.
<b>SALUD</b>	Hospitales, Clínicas, cementerios	Policlínicos, centros de rehabilitación.	Postas, Consultorios, Clínicas veterinarias
<b>SEGURIDAD</b>	Cuarteles, Cárceles, Bases Militares	Comisarías, Tenencias	Retenes, Cuarteles Bomberos
<b>SERVICIOS</b>	Servicios de Utilidad y administración Pública.	Servicios profesionales, centros médicos, Bancos, AFP, Isapres, Correo.	Lavanderías, panaderías, peluquerías, farmacias, talleres artesanales no molestos
<b>SOCIAL</b>		Clubes sociales, locales comunitarios.	Centros de madres, juntas de vecinos.

- Los terrenos en que se emplacen equipamientos de escala Menor, identificados en la tabla precedente, además de cumplir con las condiciones definidas en el artículo 23 del presente Plan Regulador, deberán tener frente a una vía cuyo perfil sea igual o superior a 20 mts.

**ARTICULO 13. Uso de suelo con destino Actividades Productivas.** Los usos de suelo a ser clasificados como Actividades Productivas, comprenderán tanto las industrias manufactureras, como las de producción de electricidad, gas, agua potable, como también los Talleres de Reparación y los establecimientos de almacenamiento y/o comercio con impacto similar al industrial como establecimientos de Bodegaje; Terminales de distribución; de venta de maquinaria y vehículos, de materiales de construcción y de combustibles.

Las actividades que se permitan en las zonas con usos del suelo con destino de industrias, almacenamiento y talleres, deberán ser clasificadas por categorías (inofensivas, molestas, insalubres, peligrosas) por el Ministerio de Salud, por los reglamentos vigentes u otros posteriores que los modifiquen o complementen.

Las actividades productivas, peligrosas y las insalubres o contaminantes no podrán desarrollarse dentro del área urbana del presente Plan Regulador. En el caso de las actividades productivas y/o de servicio, cualquiera que sea su nivel de producción o empleo, los permisos municipales se condicionarán a que el proyecto resuelva de manera integral los impactos negativos que genere su instalación y que se detecten mediante un Estudio o Declaración de Impacto Ambiental, debidamente aprobado por COREMA y un Estudio de Impacto Vial.

Asimismo, no se permitirá, dentro del límite urbano la evacuación de aguas servidas o con afluentes contaminantes o contaminados a cauces naturales o artificiales abiertos o a pozos que comprometan la napa freática, sin tratamiento previo. No podrá evacuarse en forma directa al sistema de alcantarillado público los afluentes hídricos que contengan metales pesados, pH ácido y otros, sin tratamiento previo. Todo lo cual será controlado por el Servicio de Salud del Ambiente y será condición para el otorgamiento de patente por parte de la Municipalidad respectiva.

**ARTICULO 14. Uso de suelo con destino Infraestructura Sanitaria.** Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 23 de ésta Ordenanza, dentro del área urbana se permitirá el emplazamiento de Plantas de tratamiento de aguas servidas y residuos sólidos, siempre que dichas instalaciones cuenten con la aprobación de los organismos competentes y cumplan con las condiciones y restricciones que dichos organismos impongan.

Los Cementerios existentes, emplazados dentro del límite urbano definido por éste Plan, deberán cumplir con las disposiciones que el Código Sanitario indica para dicho Uso.

**ARTICULO 15. Uso de suelo con destino Infraestructura Energética.** Sin perjuicio de lo indicado en el artículo 23 de ésta ordenanza, dentro del área urbana se permitirá el emplazamiento de subestaciones eléctricas y depósitos de gas, siempre que dichas instalaciones cuenten con la aprobación de los organismos competentes y cumplan con las condiciones y restricciones que dichos organismos impongan.

**ARTICULO 16. Uso del suelo con destino Infraestructura de Transporte y Vialidad.** Los establecimientos en que se desarrollen actividades complementarias a la vialidad y el transporte, tales como talleres de servicio automotriz y establecimientos de venta o expendio minorista de combustibles líquidos, y recintos de estacionamiento de vehículos, Terminales rodoviarios, serán considerados como establecimientos de impacto similar al industrial y sólo podrán localizarse en las zonas en que se permiten dichos usos de suelo. Los terminales de locomoción colectiva urbana sólo podrán localizarse en las zonas que expresamente permitan este uso de suelo.

Estos establecimientos deberán cumplir con las normas que se enuncian a continuación, sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas para cada zona en la presente Ordenanza, las que se considerarán complementarias a las normas de los organismos competentes y a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

a) Talleres de servicio automotriz

- No se permitirá su localización en bienes nacionales de uso público.
- Podrán emplazarse en terrenos que enfrenten vías de ancho igual o superior a 15 m.
- Superficie predial mínima : 1000 m<sup>2</sup>
- Sistema de agrupamiento : Aislado.
- El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 5m.
- Superficie de arborización: 10% del predio. Las características de dicha zona, así como el tipo y número de las especies que deberán plantarse serán definidas por la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad para cada caso, y la implementación de lo exigido será condición para la recepción final de las obras por parte de la Dirección de Obras municipales.
- Altura máxima de la edificación : según se indique en zona respectiva
- El ancho mínimo de los accesos de vehículos, desde el predio a la vía pública será de 5m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%

b) Recintos de estacionamiento de vehículos:

- Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 20m.
- Superficie predial mínima : 2000 m<sup>2</sup>
- Frente predial mínimo : 30 m.
- Superficie de arborización: 10% del predio. Las características de dicha zona, así como el tipo y número de las especies que deberán plantarse serán definidas por la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad para cada caso, y la implementación de lo exigido será condición para la recepción final de las obras por parte de la Dirección de Obras municipales.
- Sistema de agrupamiento : aislado.
- Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima debe ser de 15 m. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.

c) Terminales de locomoción colectiva urbana e interurbana:

- Estos terminales deberán absorber en el propio recinto las molestias que pudieran generar a fin de ser calificados como actividad inofensiva, en caso contrario no podrán localizarse dentro del límite urbano del presente Plan Regulador.
- Deberán disponer de recintos para servicios de los operadores y de las máquinas.
- Sólo podrán emplazarse en predios que enfrenten a vías de ancho igual o superior a 20 m. (en aquellas zonas en que se permite su localización)..
- Superficie predial mínima : 5.000 m<sup>2</sup>
- Frente predial mínimo : 50 m.
- Superficie de arborización: 10% del predio. Las características de dicha zona, así como el tipo y número de las especies que deberán plantarse serán definidas por la Dirección de Aseo y Ornato de la Municipalidad para cada caso, y la implementación de lo exigido será condición para la recepción final de las obras por parte de la Dirección de Obras municipales.
- Sistema de agrupamiento : aislado.
- El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 8 m
- En el diseño geométrico de los accesos, deberá atenderse a lo dispuesto en el Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 "REDEVU", aprobado por D.S. N° 12 (V. y U.) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de marzo de 1984.
- Distancia mínima de los accesos a la esquina más próxima debe ser de 30 m. medidos de la misma forma establecida para las estaciones de servicio automotriz.
- En el desarrollo de nuevas urbanizaciones o loteos, deberá indicarse los requerimientos de terminales de locomoción colectiva urbana y su localización, correspondientes a los servicios de transporte público que atenderán a los usuarios de esta nueva demanda.

d) Estación de Servicio Automotor. ( Bombas de Bencina para expendio de combustibles)

- No se permitirá su localización en bienes nacionales de uso público y en las zonas definidas como residenciales en general en esta ordenanza
- Podrán emplazarse en predios que enfrenten vías de ancho igual o superior a 20 m.
- Superficie predial mínima : 800 m<sup>2</sup>

- El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 5 m
- Altura máxima de la edificación : respetando rasantes.
- El ancho mínimo de los accesos de vehículos, desde el predio a la vía pública será de 5 m.
- Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 40%

**ARTICULO 17. Cesiones gratuitas de terreno.** Las cesiones gratuitas de terreno originadas con motivo de la densificación en términos de población o edificación del suelo, respecto de la cual resulta insuficiente la urbanización existente, se efectuarán en conformidad con lo establecido en el Artículo 70° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y bajo las condiciones determinadas en la Ordenanza y la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio de lo anterior, los terrenos destinados a áreas verdes originados por dichas cesiones, deberán cumplir con las siguientes condiciones :

1. Deslindar por lo menos en un 50% de su perímetro con bien nacional de uso público.
2. Poseer frente a faja vial cuyo perfil sea igual o superior a 12 mts
3. Poseer una superficie igual o superior a 200 m<sup>2</sup>.
4. Poseer una pendiente promedio inferior a 25%.

**ARTICULO 18. Predios existentes fuera de norma.** Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alternación y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies y/o frentes prediales mínimos establecidos en la Ordenanza, podrán ser aprobados dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

**ARTICULO 19. Bienes Nacionales de Uso Público.** En las áreas de Uso Público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que son complementarias a su uso específico, tales como kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en los proyectos específicos, los cuales serán aprobados por el Director de Obras Municipales respectivo, en concordancia con lo dispuesto en el Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 20. Areas de Restricción y/o Riesgo.** Serán las áreas de restricción y/o riesgo identificadas en el presente plan Regulador: plano y ordenanza. Sin perjuicio de ésto, dichas áreas podrán ser reducidas en función de estudios técnicos específicos que demuestren que el riesgo efectivamente disminuye. Dichos estudios deberán incluir las

medidas de mitigación necesarias para la disminución del riesgo y la aprobación de proyectos estará condicionada a la implementación de dichas medidas.

Para la aprobación de proyectos en áreas de restricción modificadas la Dirección de Obras Municipales deberá exigir los estudios previamente aprobados por los organismos competentes.

Las áreas de riesgo que producto de estudios técnicos específicos sean liberadas de la restricción impuesta, serán automáticamente asimiladas a las condiciones de usos de suelo y normas de edificación de la zona inmediatamente colindante.

**ARTICULO 21. Urbanización.** La aprobación de proyectos de urbanización, como asimismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 22. Usos del suelo prohibidos.** Quedan expresamente prohibidos, dentro del límite urbano, además de los establecidos como tales en la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Rellenos Sanitarios y disposición final o transitoria de residuos sólidos.
- Industrias molestas, locales de almacenamiento insalubres, contaminantes y/o peligrosos, y talleres insalubres, contaminantes y/o peligrosos.
- Actividades de extracción y procesamiento de todo tipo de áridos.

## CAPITULO IV

### ZONIFICACION, USO DEL SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS

**ARTICULO 23.- Zonificación, Usos de Suelo y Normas Específicas.** El área Urbana del plan Regulador Comunal está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en plano PRCP-01, que comprende las localidades de Pichilemu y Cahuil:

**1. Zonas Residenciales Mixtas:**

- Zona A1: Residencial mixta - 1
- Zona A2: Residencial mixta - 2
- Zona A2-e: Residencial mixta – 2-especial
- Zona A3: Residencial mixta - 3
- Zona A4: Residencial mixta - 4
- Zona A4(c): Residencial mixta - 4 (condicionada)
- Zona A5: Residencial mixta - 5
- Zona A6: Residencial mixta - 6
- Zona A7: Residencial mixta – 7
- Zona A8: Residencial mixta – 8
- Zona A9 (c): Residencial mixta – 9

**2. Zonas de Equipamientos, actividades productivas e Infraestructura.**

- Zona B1: Equipamientos - 1
- Zona B2: Equipamientos - 2
- Zona BCD: Equipamientos, Actividades Productivas e Infraestructura.
- Zona D: Infraestructura (Aeródromo).

**3. Areas Verdes, Deportivas y Recreativas.**

- Zona E: Areas Verdes.
- Zona EB: Areas Verdes y Equipamiento Deportivo.

**4. Zonas Restringidas.**

- Zona R1: Restricción por cursos de agua (inundación)
- Zona R2: Restricción por pendientes fuertes (remoción)
- Zona R3: Restricción por inundación – con uso turístico temporal.
- Zona R4: Restricción por faja vial.
- Zona R5: Restricción por línea férrea.
- Zona R6: Restricción por Vertedero.

**5. Zonas Protegidas.**

- Zona P1: Protección del borde costero.
- Zona P2: Protección por interés paisajístico.

**6. Zonas Especiales.**

- Zona PPA: Preservación Patrimonio Arquitectónico.

Los Usos de Suelo permitidos y prohibidos y las Condiciones de Edificación de cada una de éstas zonas son las que se describen a continuación:

### **ZONA A1: Zona Residencial Mixta - 1**

#### ***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.
Areas 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	100 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,8
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	60%
- Altura máxima	Tres pisos o 10,5 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado, continuo.
- Frente Mínimo.	10 mts
- Antejardín mínimo.	3 mts para edificaciones aisladas y pareadas.
- Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	250 m2

#### ***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)	120 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	1,5

- Coeficiente de Ocupación de Suelo 40%
- Altura máxima Seis pisos o 21,0 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

**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.
Areas 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 m2

**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 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 m2
- Ancho mín. faja vial que enfrenta:	20 mts

**ZONA A2-e: Zona Residencial Mixta 2 - especial*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

Residencial:	Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva, hoteles, hosterías y residenciales.
Equipamiento:	A escala mediana y menor de: Comercio, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.
Areas 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	40 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,8
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
- Altura máxima	Dos pisos
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	20 mts
- Antejardín mínimo	3 mts
- Distancia mínima a medianeros	4 mts
- Cierros	100% de transparencia a calle y deslindes, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	600 m <sup>2</sup>

***CONDICIONES ESPECIALES:***

Los proyectos de loteo y/o edificación que se desarrollen en ésta zona, que contemplen el uso de suelo equipamiento, deberán reservar una franja de al menos 2 metros en el deslinde lateral norte del sitio. Franja que permita el tránsito de peatones entre calle Costanera y el paseo Peatonal Costero. Dicho tránsito podrá ser controlado en horario nocturno.

**ZONA A3: Zona Residencial mixta - 3*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

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

***NORMAS DE EDIFICACIÓN:***

- Densidad bruta máxima	60 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,4
- 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.	10 mts
- Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	400 m2

***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 m2

**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.  
 Areas 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 m2

**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 m2
- Ancho mín. faja vial que enfrenta: 12 mts

**ZONA A4(c): Zona Residencial mixta - 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.
Areas 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:***

Para ésta zona regirán las mismas Normas de Edificación que condicionan a la Zona Residencial Mixta - 4 (Zona A4), incluidas las Condiciones Especiales para la densificación.

***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.

**ZONA A5: Zona Residencial Mixta - 5*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

Residencial:	Vivienda unifamiliar.
Equipamiento:	A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes.
Areas 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)	40 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,4
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	40%
- Altura máxima	Dos pisos más mansarda o 9mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	15 mts
- Antejardín mínimo	5 mts
- Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	600 m <sup>2</sup>

***CONDICIONES ESPECIALES***

No contempla.

**ZONA A6: Zona Residencial Mixta - 6****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Vivienda unifamiliar (solo se permite una vivienda por sitio), hoteles, moteles, apart-hotel, áreas de camping y pic-nic;
Equipamiento:	A escala Menor de: esparcimiento, deportes, culto cultura.
Areas 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)	32 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,3
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	30%
- Altura máxima	Dos pisos o 7mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	18 mts
- Antejardín mínimo	5 mts
- Cierros	100% de transparencia ; 1,2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	800 m2

**CONDICIONES ESPECIALES**

Se permite el desarrollo de proyectos de densificación, sólo para usos residenciales, cuyas condiciones de edificación son las siguientes:

- Densidad (bruta promedio)	48 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,6
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	20%
- Altura máxima	Tres pisos o 10,5 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	25 mts
- Antejardín mínimo	8 mts
- Cierros	100% de transparencia ; 1,2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	2500 m2

**ZONA A7: Zona Residencial Mixta - 7****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva, hoteles, moteles, apart-hotel, áreas de camping y pic-nic;
Equipamiento:	A escala mediana y menor de: Comercio, 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)	32 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,3
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	30%
- Altura máxima	Dos pisos 7,0 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado
- Frente Mínimo.	18 mts
- Antejardín mínimo	5 mts
- Cierros	100% de transparencia, 1,2 m altura máx
- Tamaño predial mínimo	800 m <sup>2</sup>

**CONDICIONES ESPECIALES**

Se permite el desarrollo de proyectos de densificación, sólo para usos residenciales desarrollados en terrenos que cuenten con factibilidad Sanitaria. las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes:

- Densidad (bruta promedio)	200 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	1,4
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	20%
- Altura máxima	Ocho pisos 28,0 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado
- Frente Mínimo.	40 mts
- Antejardín mínimo	8 mts
- Cierros	100% de transparencia, 1,2 m altura máx
- Tamaño predial mínimo	2.500 m <sup>2</sup>
- Ancho mín. faja vial que enfrenta:	15 mts

**ZONA A8: Zona Residencial Mixta - 8****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Hoteles, moteles, apart-hotel, áreas de Camping y Pic-nic, vivienda unifamiliar.
Equipamiento:	A escala Menor de: Comercio, Esparcimiento, deportes, culto cultura.
Areas 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)	32 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,3
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	30%
- Altura máxima	Dos pisos o 7mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	18 mts
- Antejardín mínimo	5 mts
- Cierros	100% de transparencia ; 1,2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	800 m2

**CONDICIONES ESPECIALES**

Se permite la intensificación de las condiciones de edificación sólo para usos residenciales turísticos (hotel, motel, etc) desarrollados en terrenos que cuenten con factibilidad sanitaria, además, los proyectos deberán ejecutar las obras de evacuación de aguas lluvias que eviten el riesgo de inundación identificado. las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes:

- Densidad bruta máxima	60 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	1,0
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	20%
- Altura máxima	Cinco pisos o 17,5 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	40 mts
- Antejardín mínimo	8 mts
- Cierros	100% de transparencia; 1,2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	4000 m2
- Ancho mín. faja vial que enfrenta:	20 mts

**ZONA A9 (c): Zona Residencial Mixta - 9 (condicionada)*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

Residencial:	Vivienda unifamiliar y vivienda en edificación colectiva, hoteles, moteles, apart-hotel, áreas de camping y pic-nic;
Equipamiento:	A escala Menor de: Comercio, Esparcimiento.
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, así como la utilización de fosa y/o pozo séptico como solución para la disposición de las Aguas Servidas.

***NORMAS DE EDIFICACIÓN:***

- Densidad (bruta promedio)	60 hab/há.
- Coeficiente de Constructibilidad	0,8
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	20%
- Altura máxima	Cuatro pisos 14,0 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado
- Frente Mínimo.	50 mts
- Antejardín mínimo	8 mts
- Cierros	100% de transparencia, 1,2 m altura máx
- Tamaño predial mínimo	5.000 m <sup>2</sup>
- Ancho mín. faja vial que enfrenta:	20 mts

***CONDICIONES ESPECIALES***

El desarrollo de proyectos de urbanización y/o edificación en ésta zona estará condicionado al desarrollo de estudios técnicos específicos que aseguren la protección del medio natural (dunas) así como la estabilidad de las edificaciones y el normal funcionamiento de las actividades humanas en el territorio intervenido.

Dichos estudios deberán definir las medidas de mitigación necesarias para proteger el medio natural identificado en el territorio y las condiciones técnicas y estándares mínimos para las obras de urbanización y edificación.

Para la aprobación de proyectos en ésta zona, la Dirección de Obras Municipales deberá exigir los estudios técnicos específicos previamente aprobados por los organismos competentes. La recepción final de obras de urbanización y/o edificación por parte de la DOM, estará condicionada a la implementación de las medidas de mitigación definidas por dichos estudios

**ZONA B1: Zona Equipamiento - 1****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Vivienda unifamiliar existente y vivienda en edificación colectiva, Hoteles, moteles y residenciales.
Equipamiento:	de escala Mediana y Menor de: Salud, Educación Seguridad, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.
Areas Verdes:	Parques, 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	60 h/h
- Coeficiente de Constructibilidad	0,8
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	60%
- Altura máxima	Tres pisos o 10,5 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado, continuo.
- Frente Mínimo.	15 m
- Antejardín Mínimo	No se exige
- Cierros	100% de transparencia hacia la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	500 m2

**CONDICIONES ESPECIALES:**

Se permite el desarrollo de proyectos de densificación, sólo en terrenos que cuenten con factibilidad Sanitaria. las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes:

- Densidad	80 h/h
- Coeficiente de Constructibilidad	2,0
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	100% 1° y 2° pisos. 40% 3° a 6° piso.
- Altura máxima	Seis pisos o 21,0 mts
- Altura Continuidad	Dos pisos 7,0 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado, continuo.
- Frente Mínimo.	25 m
- Cierros	100% de transparencia hacia la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	1.200 m2
- Ancho mín. faja vial que enfrenta:	20 mts

Los proyectos de densificación que se desarrollen en la Zona de Equipamientos 1 (B1) deberán cumplir adicionalmente con las siguientes condiciones:

- El uso residencial deberá estar asociado a otros usos, siempre que éstos estén permitido en la zona.
- El uso residencial está permitido únicamente desde el tercer piso hacia arriba y sólo podrá ocupar hasta un 50% de la constructibilidad disponible para el terreno en que se emplaza.
- El uso de suelo de los pisos 1° y 2° será exclusivamente equipamiento. El uso de suelo residencial podrá ocupar hasta un 10% de la superficie construida en los pisos 1° y 2° sólo para los recintos de recepción y circulaciones (escaleras y ascensores) que permitan el acceso al los pisos superiores.
- Todo proyecto de loteo y/o edificación que considere el desarrollo del uso residencial deberá identificar claramente la fracción de superficie construida destinadas a dicho uso, demostrando el cumplimiento de lo indicado en el inciso anterior.

**ZONA B2: Zona Equipamiento - 2****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Residencial:	Hoteles, moteles, residenciales; Vivienda Unifamiliar y en edificación colectiva.
Equipamiento:	de escala Mediana y Menor de: Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.
Areas Verdes:	Parques, 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	60
- Coeficiente de Constructibilidad	1,2
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	60%
- Altura máxima	Tres pisos o 10,5 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado, continuo.
- Frente Mínimo.	15 m
- Antejardín mínimo	3 mts
- Cierros	100% de transparencia , 1,2 m altura máx
- Tamaño predial mínimo	400 m2

**CONDICIONES ESPECIALES:**

En ésta zona, dentro del cuadrante comprendido por las calles Agustín Ross, Federico Errázuriz, Dionisio Acevedo y Evaristo Merino, la altura de edificación podrá aumentarse a 6 pisos o 21,0 mts, siempre que el uso propuesto esté dentro de los permitidos, el tamaño predial mínimo no sea inferior a 800 m2 y la ocupación de suelo no supere el 40%. El resto de las normas de edificación serán las definidas anteriormente.

**ZONA BCD: Zona Equipamiento – Actividades Productivas- Infraestructura.****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

- Residencial. Hoteles, moteles, residenciales. Vivienda existente.
- Equipamiento: de escala Mayor, Mediana y Menor de: Salud, Educación Seguridad, Comercio, Servicios, Esparcimiento, Deportes, Culto cultura.
- Actividades Productivas: Talleres Artesanales, industrias inofensivas, bodegas.
- Infraestructura: Transporte: Terminales de Locomoción Colectiva, estacionamientos.  
Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas, plantas de tratamiento de aguas servidas que cuenten con la aprobación de los organismos respectivos de acuerdo a la legislación vigente.  
Energética: subestaciones eléctricas, depósitos para gas y sus respectivas redes.  
Telecomunicaciones: Antenas e instalaciones asociadas.

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| - Densidad                          | ---   |
| - Coeficiente de Constructibilidad  | 1,0 para Equipamientos y uso Residencial<br>0,2 para Actividades Productivas e Infraestructura.                                     |
| - Coeficiente de Ocupación de Suelo | 60% para Equipamientos y uso Residencial<br>20% para Actividades Productivas e Infraestructura.                                     |
| - Altura máxima                     | Tres pisos o 10,5 mts para Equipamientos, Actividades Productivas e Infraestructura.<br>Seis pisos o 21,0 mts para uso residencial. |
| - Rasante                           | Según O.G.U.C.  |
| - Sistema de Agrupamiento           | Aislado   |
| - Frente Mínimo.                    | 25 m para Equipamientos y uso Residencial<br>50 m para Actividades Productivas e Infraestructura.                                   |
| - Cierros                           | 100% de transparencia hacia la calle, 2m altura máx   |
| - Tamaño predial mínimo             | 800 m2 para Equipamientos y uso residencial.<br>2000 m2 para Actividades Productivas e Infraestructura.                             |

**CONDICIONES ESPECIALES:**

El desarrollo de proyectos cuyo uso contemple actividades productivas deberá contar con estudios de impacto ambiental de acuerdo a la normativa vigente.

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.

**ZONA D: Zona de Infraestructura (Aeródromo)****USOS DE SUELO PERMITIDOS:**

Equipamiento: de escala Mediana y Menor de: Esparcimiento y Deportes.  
 Infraestructura: Transporte: Terminal Aéreo e instalaciones y bodegas asociadas, Estacionamientos.  
 Telecomunicaciones: Antenas e instalaciones asociadas.

**USOS DE SUELO PROHIBIDOS:**

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.

**NORMAS DE EDIFICACIÓN:**

- Densidad	---
- Coeficiente de Constructibilidad	0,02
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	2%
- Altura máxima	Dos pisos o 7,0 mts
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado
- Frente Mínimo.	Existente
- Cierros	100% de transparencia hacia la calle, 2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	Existente

**CONDICIONES ESPECIALES:**

El desarrollo de proyectos cuyo uso contemple actividades de transporte deberá contar con estudios de impacto ambiental de acuerdo a la normativa vigente. Las edificaciones así como el funcionamiento del terminal aéreo deberán contar con la autorización de la Dirección de Aeronáutica Civil y/u otros organismos competentes.

La Dirección de Obras Municipales deberá exigir la presentación de dichos estudios aprobados previo a la aprobación de proyectos de Edificación.

**ZONA E : Zona Area Verde.*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

Equipamiento: de escala menor de: Deportes  
 Areas verdes Plazas, Parques, Areas 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.
- Frente Mínimo.	30 mts
- 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 ésta zona.

**ZONA EB: Zona Area Verde y Equipamiento Deportivo.*****USOS DE SUELO PERMITIDOS:***

Equipamiento	de escala Mayor, Mediana y Menor de: Deportes, Esparcimiento. de escala Menor de: Culto cultura, Comercio.
Areas verdes	Parques, plazas.
Infraestructura:	Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas, plantas de tratamiento de aguas servidas que cuenten con la aprobación de los organismos respectivos de acuerdo a la legislación vigente. Energética: subestaciones eléctricas, depósitos para gas y sus respectivas 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)	---
- Coeficiente de Constructibilidad	0,3 para equipamientos 0,02 para áreas verdes.
- Coeficiente de Ocupación de Suelo	30% para equipamientos. 2% para áreas verdes
- Altura máxima	2 pisos, o 7mts para equipamientos 1 piso o 3,5 mts para áreas verdes.
- Rasante	Según O.G.U.C.
- Sistema de Agrupamiento	Aislado.
- Frente Mínimo.	30 mts
- Cierros	100% de transparencia a la calle, 1,2m altura máx
- Tamaño predial mínimo	5.000 m2

***CONDICIONES ESPECIALES:***

El desarrollo de actividades deportivas en ésta zona deberá considerar la implementación y dotación de los servicios higiénicos mínimos para su buen funcionamiento.

Las edificaciones que se proyecten en las áreas verdes serán sólo las complementarias a los usos permitidos en ellas, y su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ZONA R1: Restricción por riesgo de inundación (asociada a cursos de agua).**

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.

**ZONA R2: Restricción por riesgo de remoción (asociado a pendientes fuertes).**

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.

**ZONA R3: Restricción por riesgo de Inundación – con usos Turísticos.**

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 éstas 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 5.000 m <sup>2</sup> No se permite ningún tipo de edificación permanente, solo se permiten las instalaciones temporales mínimas asociadas a los usos de suelo permitidos.
-----------------------	--

**ZONA R4: Restricción por Infraestructura Vial (asociada a faja vial Ruta Costera).**

Estas zonas están conformadas por los terrenos urbanos ubicados en los bordes de la Ruta Costera. Su objetivo es proteger las áreas urbanas respecto de los impactos que la ruta costera puede generar y a su vez constituir áreas de reserva para posibles ampliaciones de la ruta Costera (vías caleteras, accesos, pistas de aceleración y desaceleración, áreas de detención, 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. No se permite ningún tipo de edificación.

**ZONA R5: Restricción por Infraestructura Ferroviaria (asociada a línea férrea).**

Estas zonas están conformadas por los terrenos urbanos ubicados en los bordes de la línea férrea. Su objetivo es proteger las áreas urbanas respecto de los impactos que la línea férrea genera y a su vez constituir áreas de reserva para posibles ampliaciones de la línea férrea. (cambios de andén, áreas de detención, 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. No se permite ningún tipo de edificación.

**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 mts 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.

No se permite ningún tipo de edificación.

**ZONA P1: Zona Protección 1: Protección del borde Costero**

Esta zona está constituida por los terrenos que se conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera: el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas.

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio, Esparcimiento.  
Áreas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:**

- No se permite subdivisión del suelo.
- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ZONA P2: Zona Protección 2: Protección por interés y/o valor paisajístico.**

Esta zona está constituida por los terrenos que se presentan condiciones naturales, paisajísticas, de valor ecológico, y que deben ser protegidas y resguardadas para mantener y potenciar el carácter turístico de las localidades de la Comuna.

**Usos de suelo permitidos:** Equipamiento escala menor de: Comercio y Esparcimiento, siempre que éstos no afecten la imagen paisajística ni el sistema ecológico del lugar.

. Areas recreativas, paseos peatonales, ciclovías y similares.

**Usos de suelo prohibidos:** Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.

**Normas de Edificación:**

- No se permite subdivisión del suelo.
- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con una altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30.de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de éstas zonas destaca el Conchal Arqueológico Punta de Lobos, Ubicado en la ribera norte del sector denominado Punta de Lobos. El uso de suelo de ésta zona será sólo el relacionado con actividades recreativas al aire libre, de tal forma de permitir la contemplación y mantención del valor patrimonial de la zona en cuestión.

**ZONA PPA: Zona Preservación Patrimonio Arquitectónico.**

Las Disposiciones Generales, así como los Usos de Suelo y las Normas Edificación que regulan el desarrollo de ésta zona están contenidas en la “Ordenanza Especial Patrimonial” de Pichilemu, cuyo texto y planimetría forman parte integrante de la presente Ordenanza.

## **CAPITULO V VIALIDAD COMUNAL**

**ARTICULO 24.-** Líneas oficiales: Las avenidas, calles, pasajes y en general, todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes, manteniendo sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se dispongan ensanches o aperturas de nuevas vías.

El ancho entre líneas oficiales de aquellas avenidas, calles y pasajes, que no se encuentren descritas en el artículo 30° de la presente ordenanza, se determinarán de acuerdo a los respectivos planos de loteo y subdivisión.

**ARTICULO 25.-** La apertura de nuevas calles o pasajes que sea necesario habilitar, como aquellas que se originen de una subdivisión o loteo, deberán cumplir con las características que establece para cada categoría la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los perfiles geométricos de las vías, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces a distinto nivel, etc., serán definidos en los respectivos proyectos de loteos, en seccionales o en estudios o proyectos de vialidad según corresponda.

**ARTICULO 26.-** La red vial del Plan Regulador Comunal de Pichilemu está constituida por las avenidas, calles y pasajes y en general, toda vía de uso público actualmente existente y proyectadas. Los perfiles de la vialidad del Plan Regulador Comunal de Pichilemu (estructurante y secundaria) son los indicados en los planos respectivos.

Se identifican a continuación, aquellas vías que por sus características e importancia tienen calidad de estructurantes, de acuerdo a la categorización dispuesta la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción.

Las vías Estructurantes y sus perfiles principales para las diferentes localidades son las identificadas en la siguiente tabla:

## VIAS LOCALIDAD DE PICHILEMU Y CAHUIL

NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (Metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectado	
Ruta Costera	Expresa	Desde límite urbano propuesto en el tramo definido entre los ptos. 17 y 18 hasta Límite Urbano Sur definido entre los ptos. 39 y 40.	Existente	50	50	Faja de Restricción de 20 mts. a ambos lados de líneas oficiales en tramos donde no se encuentra con zonas de restricción. Se define área de estudio de Seccional.
Costanera Cardenal Caro	Servicio	Desde intersección de ejes de calle Dr. E Díaz Lira con eje de Paseo Peatonal hasta intersección con eje de calle Ortúzar.	Existente	27	25	12.5 mts a ambos lados de eje de calzada existente.
		Desde intersección con eje de calle Ortúzar hasta intersección con eje de Calle Nueva 1 Proyectada	Proyectada	-	25	Según estudio
Ferrari	Servicio	Desde intersección con nudo vial de calles Comercio y Chena hasta intersección con eje de calle Alvaro Acevedo.	Proyectada	-	25	Según estudio
		Desde intersección con eje de calle Alvaro Acevedo hasta 45 mts. aprox. Al norte de eje de calle sin nombre.	Existente		25	12.5 mts a ambos lados de eje de calzada existente
Av. Costanera	Servicio	Desde intersección con eje de calle Valderrama hasta intersección con eje de calle Antonio Bianchi.	Existente	12	20	10 mts. a ambos lados de eje de calzada existente.

Doctor E. Díaz Lira	Servicio	Desde intersección con eje de calle Valderrama hasta encuentro con Costanera.	Existente	12	20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Los Aromos	Colectora	Desde calle Costanera hasta intersección con eje de calle Evaristo Merino.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Millaco	Servicio	Desde Calle Costanera hasta intersección con eje de calle Evaristo Merino	Existente	19.5	20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Luis Ross de Ferrari	Servicio	Desde Intersección con eje de calle Evaristo Merino hasta intersección de eje de calle Paseo del Sol	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Aníbal Pinto	Servicio	Desde eje de calle Paseo del Sol hasta intersección con proyección de eje de calle M. Urriola.  Desde Intersección con proyección del eje de calle M. Urriola hasta eje de calle Alcalde José María Caro.	Proyectada  Existente		20  20	Según estudio  10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Santa María	Colectora	Desde intersección con calle Evaristo Merino hasta eje de calle Av. La Concepción.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Pichilemu	Servicio	Desde intersección con Calle Comercio hasta intersección con calle 18 de Septiembre.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Ortúzar	Servicio	Desde intersección con calle Costanera hasta intersección con Av. La Concepción	Existente	25	25	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Manuel Bulnes	Servicio	Desde calle Nueva 2 hasta proyección de eje de calle J.J. Aguirre.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.

		Desde proyección de eje de calle J.J. Aguirre hasta eje de calle Ortúzar	Proyectado		20	Según estudio
Av. La Concepción	Servicio	Desde eje de calle Ortúzar hasta eje de calle Cahuil	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Monseñor Escriva de Balaguer	Colectora	Desde eje de calle Cahuil hasta eje de línea férrea existente.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Camino a San Fernando	Colectora	Desde eje de línea férrea existente hasta conexión con ruta Costera Propuesta (MOP).	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Vía con faja vial de protección. Calle con Ciclovía.
Evaristo Merino	Servicio	Desde calle Santa María hasta intersección con calle Pichilemu	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Comercio	Colectora	Desde calle Agustín Ross hasta intersección con eje de calle Sewell.	Existente	19	20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Camino a Cahuil	Colectora	Desde eje de calle Sewell hasta conexión hacia el Sur con Ruta costera (MOP).	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Federico Errázuriz	Servicio	Desde Calle Ortúzar hasta eje de calle Carrera	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Calle Nueva 2	Servicio	Desde término de calle Federico Errázuriz hasta conexión con calle Colón.	Proyectada		20	Según estudio
Colón	Servicio	Desde Hernándo de Magallanes hasta línea imaginaria trazada 20mts al oriente del cauce de quebrada por camino existente	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
		Desde Eje de Hernándo de Magallanes hasta Intersección con proyección de eje de calle Carrera.	Proyectada		20	Según estudio
Carrera	Servicio	Desde conexión con tramo de Colón proyectado hasta	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada

		Intersección con calle sin nombre				existente.
Cahuil	Colectora	Desde Costanera tramo al Sur de FFCC. hasta conectarse con nudo vial de Ruta Costera Propuesta (MOP).	Existente	20	20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. La conexión a Ruta Costera se realiza fuera del área urbana.
J. J. Prieto	Servicio	Desde calle Federico Errázuriz hasta intersección con proyección de eje de calle Esmeralda.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Calle Nueva 4	Servicio	Desde intersección con proyección de eje de calle Esmeralda, (conexión con J.J. Prieto), hasta	Proyectada		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
El Bosque	Servicio	Desde calle sin nombre al sur de la línea de FFCC. hasta eje de calle Monseñor Escriva de Balaguer	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
18 de Septiembre	Servicio	Desde cruce perpendicular con calle Hernándo de Magallanes hasta encontrarse y conectarse nuevamente con esta calle. Desde intersección con eje de calle Sta. María hasta límite de zona E	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
			Existente		12	6 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Hernándo de Magallanes	Colectora	Desde intersección con eje de calle Cristóbal Colón hasta conexión con calle 18 de Septiembre.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Chena	Colectore	Desde intersección con eje de calle Comercio hasta intersección con eje de calle Psje. 3	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía.
Santiago	Colectora	Desde intersección de eje de calle Psje. 3 hasta	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.  Calle con Ciclovía.
Calle Nueva 21	Servicio	Desde término de calle Costanera al sur de calle	Proyectada	-	20	Según estudio. Calle que une las

		Millaco hasta el inicio norte de calle Ferrari				calles Ferrari con Costanera.
Camino Público	Colectora	Desde cruce vial con calle que conecta a la Ruta Costera Propuesta (MOP) hasta cruce con calle sin nombre donde el camino público dobla hacia el poniente.	Existente		20	10 mts. a ambos lados del eje de calzada existente. Calle con Ciclovía
	Servicio	Desde cruce con calle sin nombre y donde el camino público dobla hacia el Norte hasta cruce vial con Camino a Cahuil	Existente		16	8 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Rosa Becerra	Local	Desde intersección con calle sin nombre existente hasta intersección con Calle Nueva 14 propuesta.	Existente	-	12	6 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Camino a Pichilemu	Local	Desde cruce con calle sin nombre donde se encuentra descrito el punto 30 del límite urbano hasta límite del área urbana recta entre los puntos 28 y 29	Existente		12	6 mts. a ambos lados del eje de calzada existente.
Calle Nueva 3	Servicio	Desde intersección con eje de calle Psje. B hasta conexión con calle Camino a CONAF.	Proyectada	-	20	Según estudio
Calle Nueva 5	Local	Desde Intersección con Calle sin Nombre que une los tramos de Calle Nueva 4 hasta conexión con tramo de calle sin nombre que se intercepta con Calle Cahuil	Proyectada	-	12	Según estudio
Calle Nueva 6	Servicio	Desde calle que nace a partir de calle Manuel de Jesús y que se une a Calle Santiago hasta Calle sin Nombre	Proyectada	-	20	Según estudio
Calle Nueva 7	Local	Desde conexión por el Poniente con tramo de calle existente sin nombre hasta intersección con eje de calle Hernándo de Magallanes.	Proyectada	-	12	Según estudio.
Calle Nueva	Colectora	Desde punto donde camino	Proyectada	-	20	Según estudio

8		Público conecta con calle sin nombre y bifurca hacia el norte y poniente hasta intersección con eje de Camino a Cahuil				
Calle Nueva 9	Servicio	Desde calle Nueva 15 hasta Calle Cahuil	Proyectada	-	25	Según estudio
Calle Nueva 9'	Local	Desde conexión con calle sin nombre que se adentra sinuosamente hacia el norte aprox. 540 mts.	Proyectada	-	12	Según estudio
Calle Nueva 10	Local	Desde intersección con calle Cahuil hasta intersección con Calle Nueva 15	Proyectada		12	Según estudio
Calle Nueva 11	Local	Desde intersección con calle Cahuil hasta intersección con Calle Nueva 15	Proyectada		12	Según estudio
Calle Nueva 12	Local	Desde intersección con calle Cahuil hasta intersección con Calle Nueva 15	Proyectada		12	Según estudio
Calle Nueva 13	Servicio	Desde intersección con Calle Cahuil hasta intersección de eje de Ruta Costera (MOP).	Proyectada		16	Según estudio
Calle Nueva 14	Local	Desde eje de Ruta Costera (MOP) hasta intersección con Calle Cahuil	Proyectada	-	12	Según estudio
Calle Nueva 15	Servicio	Desde Intersección de ejes de Calle Nueva 16 con eje de Paseo Peatonal Costero hasta intersección con eje de calle Cahuil	Proyectada	-	25	Según estudio. Calle con Ciclovía, excepto el tramo que queda interceptado por Calle Nueva 16.
Calle Nueva 16	Local	Desde Intersección de ejes de Calle Peatonal con eje de Calle Nueva 15 hasta conexión con calle Nueva 15	Proyectada	-	15	Según estudio. Calle con Ciclovía.
Calle Nueva 17	Local	Desde intersección con eje de Camino a Cahuil hasta intersección con Paseo Peatonal Costero	Proyectada	-	16	Según estudio Corresponde a continuación de Camino Público.
Calle Nueva	Local	Desde intersección con eje	Proyectada	-	16	Según estudio Se

18		de Camino a Cahuil hasta intersección con Paseo Peatonal Costero				localiza frente a zona R1.
Calle Nueva 19	Local	Desde intersección con eje de Camino a Cahuil hasta intersección con Paseo Peatonal Costero	Proyectada	-	16	Según estudio Su intersección con Camino a Cahuil coincide con eje de camino sin nombre.
Calle Nueva 20	Local	Desde intersección con eje de calle Comercio hasta intersección con Paseo Peatonal Costero	Proyectada	-	16	Según estudio
Calle Nueva 21	Local	Desde conexión con eje de calle Evaristo Merino hasta intersección con Calle Nueva 19.	Proyectada	-	12	Según estudio.
Calle Peatonal Costera		Desde conexión con costanera, al Oriente de Punta La Puntilla hasta conexión con Calle Nueva 15 al Oriente de Punta Lobos.	Proyectada	-	12	Según estudio. Calle con Ciclovía.