

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.112

Sábado 29 de Marzo de 2025

Página 1 de 3

### Normas Generales

CVE 2625960

#### MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU

### POSTERGA POR PLAZO QUE SE SEÑALA, LOS PERMISOS DE SUBDIVISIÓN, LOTE O URBANIZACIÓN PREDIAL Y DE CONSTRUCCIONES EN LAS ZONAS QUE INDICA, DE CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL ART. 117 DE LA LGUC

Núm. 1.034 exento.- Pichilemu, 12 de marzo de 2025.

Considerando:

- Resumen Ejecutivo elaborado por la Asesoría Urbana Municipal que justifica la necesidad de Modificación del Plan Regulador Comunal, Diversos Sectores.

- Memorandum N° 1896, de fecha 17.08.2022, del Sr. Alcalde al Honorable Concejo Municipal enviando Resumen Ejecutivo de la “Modificación al PRC de Pichilemu, Diversos Sectores”.

- Certificado de Concejo Municipal N° 0228 de fecha 7 de septiembre de 2022, de la Secretaria Municipal, certificando que en Sesión Ordinaria de Concejo N° 25 se aprueba en forma unánime la Imagen Objetivo de las Modificaciones al PRC de Pichilemu, en Diversos Sectores de la comuna.

- Decreto exento N° 3.113, de fecha 26 de septiembre de 2022, en el cual aprueba inicio Modificaciones No Sustanciales Plan Regulador Comunal de Pichilemu, Diversos Sectores.

- Ord N° 1058, de fecha 30.06.23, de Alcalde de Pichilemu a Seremi de Vivienda y Urbanismo. Solicita postergación de Permisos de Edificación en zona de conservación costera, mediante la aplicación del Art. 117 de la LGUC.

- Ord N° 2070, de fecha 26.12.2023, de Seremi Minvu. Emite pronunciamiento respecto a solicitud de postergación de permisos.

- Ord N° 597, de fecha 27.03.2024, de Alcalde de Pichilemu a Seremi de Vivienda y Urbanismo. Complementa Información para la aplicación del Art. 117 de la LGUC en predios que se indican.

- Ord N° 2043, de fecha 29.11.2024, de Seremi Minvu. Emite Informe favorable a solicitud de postergación de permisos, para las zonas propuestas P1'Protección de Borde Costero “de transición al uso residencial”, según planos PRC 01-24 y PRC 02-24 correspondiente a la Modificación No Sustancial II.

- Ord N° 2245, de fecha 23.12.24, de Alcalde de Pichilemu a Seremi de Vivienda y Urbanismo. Solicita incorporar manzana N° 567 (SII) para la aplicación del Art. 117 de la OGUC en predios que se indican.

- Ord. N° 84, de fecha 17.01.2025, de Alcalde de Pichilemu a Seremi de Vivienda y Urbanismo. Ingresa planos PRC 01-24 y PRC 02-24 de la Modificación No Sustancial II del PRC de Pichilemu, versión enero 2025, para la aplicación del Art. 117 de la OGUC, en predios que se indican.

- Ord. N° 293, de fecha 10.02.2025, de Seremi Minvu. Complementa Ord. N° 2043/2024 Seremi Minvu que emite informe favorable a solicitud de postergación de permisos, para las zonas propuestas P1'Protección de Borde Costero “de transición al uso residencial”, según planos PRC 01-24 y PRC 02-24 versión 2025 correspondiente a la Modificación No Sustancial II.

- El memorándum N° 115, de fecha 10.03.2025, de la directora Secplan.

- El memorándum N° 525, de fecha 10.03.2025, del Sr. Alcalde.

CVE 2625960

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz  
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl  
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Vistos:

- Lo establecido en el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL N° 458 de 1975), sobre las postergaciones de otorgamiento de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de edificaciones y sus prórrogas.
- Lo establecido en el artículo 1.4.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DS N° 47 de 1992), que reglamentan el procedimiento de postergación de permisos establecido en el Art. 117 de la LGUC.
- Las facultades que me confiere la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Decreto:

Postérguense, por un plazo de tres meses, a contar de la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial, los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones en las zonas que indica, de conformidad a lo señalado en el Art. 117 de la LGUC.

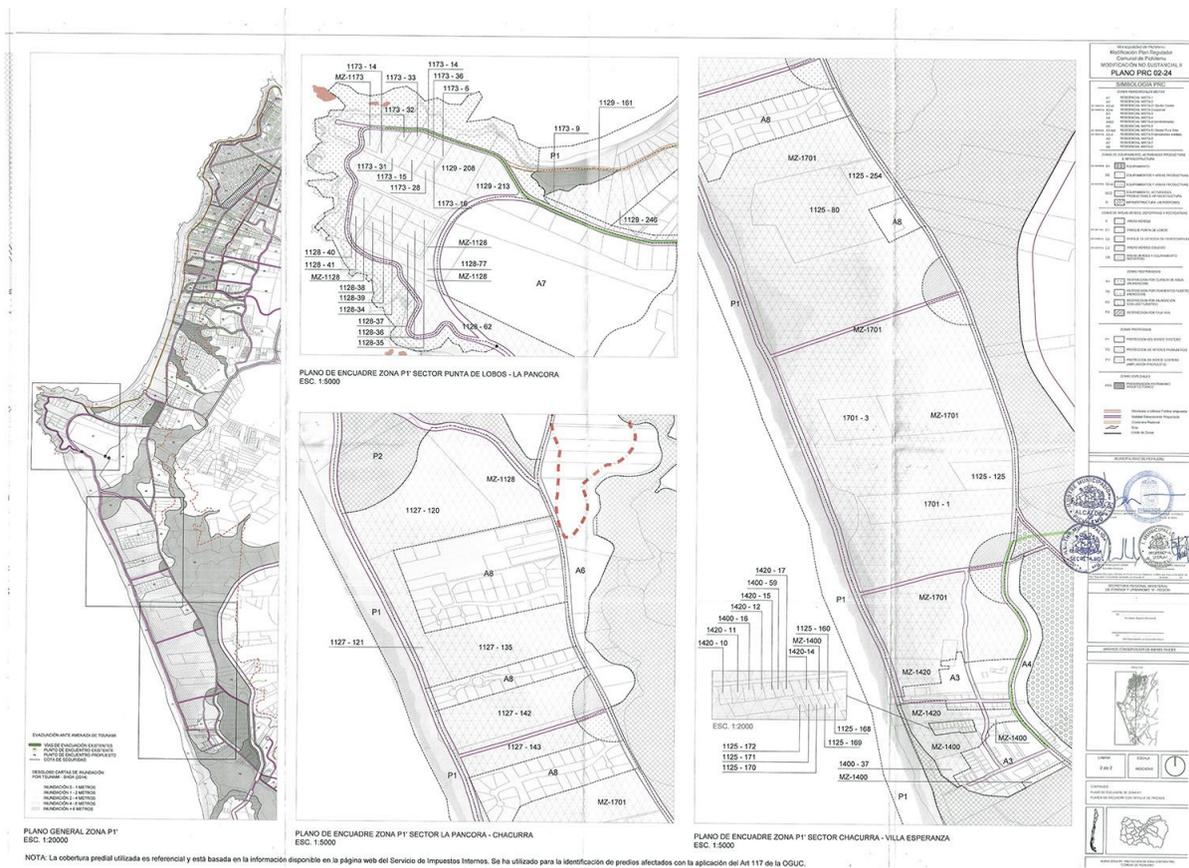
Aplíquese dicha disposición a los terrenos cuyos roles están identificados en los planos PRC 01-24 y PRC 02-24, versión 2025, correspondiente a la Modificación no sustancial II del PRC de Pichilemu.

Publíquese, el presente decreto en Diario Oficial.

Infórmese a la comunidad mediante exhibición del presente decreto y planos respectivos, en dependencias de Dirección de Obras de esta Municipalidad.

Anótese, comuníquese y archívese.- Roberto Córdova Carreño, Alcalde.- Fanny Rebolledo Lizana, Secretaria Municipal.





PLANO GENERAL ZONA P1  
ESC. 1:20000

PLANO DE ENCUADRE ZONA P1 SECTOR LA PANOCORA - CHACURRA  
ESC. 1:5000

PLANO DE ENCUADRE ZONA P1 SECTOR CHACURRA - VILLA ESPERANZA  
ESC. 1:5000

NOTA: La cobertura predial utilizada es referencial y está basada en la información disponible en la página web del Servicio de Impuestos Internos. Se ha utilizado para la identificación de predios afectados con la aplicación del Art 117 de la OGUC.







**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**



**MEMORIA EXPLICATIVA**  
**MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II, PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**DE PICHILEMU:**  
**REFORMULACIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL BORDE**  
**COSTERO**  
**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PICHILEMU**  
**DICIEMBRE 2024**

*Secretaría Comunal de Planificación  
Asesoría Urbana*



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

**ÍNDICE**

**1. INTRODUCCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO**

- 1.1. OBJETIVOS
- 1.2. CONTENIDO
- 1.3. MARCO NORMATIVO

**2. DIAGNÓSTICO Y ANÁLISIS DE LOS COMPONENTES**

**2.1. BORDE Y ZONA COSTERA**

- 2.1.1. *DEFINICIONES LEGALES*
- 2.1.2. *COMPOSICIÓN NATURAL DEL TERRITORIO*
- 2.1.3. *FUNCIONAMIENTO DEL PRC EN LA COSTA*

**2.2. SISTEMAS DE EVACUACIÓN**

- 2.2.1. *CONCEPTOS RELEVANTES Y CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA ASOCIADA A LOS RIESGOS PROPIOS DE TERRITORIO.*

**3. NUEVA ZONA P1': PROTECCIÓN PROYECTADA DEL BORDE COSTERO**

- 3.1. DEFINICIÓN DENTRO DE LA ORDENANZA
- 3.2. CONSIDERACIONES DE SUS LÍMITES
- 3.3. NUEVAS VIALIDADES



## MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL

### 1. INTRODUCCIÓN GENERAL DEL ESTUDIO

EL PRC de Pichilemu se encuentra vigente desde febrero del año 2005, con un alto grado de obsolescencia, según Artículo 28° de la LGUC, el que señala que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años. Dadas las modificaciones y cambio normativos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), transcurrido más de 17 años de la promulgación de este instrumento de planificación comunal, por lo que éste requiere ser actualizado.

La principal problemática del actual PRC es la discordancia que existe entre el Instrumento de Planificación y la dinámica de crecimiento demográfico que se viene desarrollando en Pichilemu durante los últimos años; provocando entre otros conflictos, un desborde de la infraestructura de base en los meses de verano, y una mayor presión por suelo urbano, más y mejores equipamientos y servicios comunales.

Esta situación de obsolescencia se ha puesto de manifiesto durante el último período intercensal con una tasa de crecimiento demográfico del 32.30%, acentuándose en el último tiempo por efecto de la pandemia. Esto se manifiesta nuevas demandas por servicios urbanos, en suelo residencial para vivienda y en definitiva una mayor presión hacia condiciones normativas y hacia la conformación de una estructura urbana acorde a las tendencias de crecimiento y a los cambios de escala territorial que está sufriendo la comuna.

Esta presión urbana sin un instrumento de planificación actualizado que la respalde y sin criterios de desarrollo sustentable en su marco normativo, está generando un impacto negativo irreversible en el patrimonio natural, poniendo en riesgo la estabilidad del territorio en cuanto a sus recursos naturales, a sus servicios turísticos y ecosistémicos, patrimonio geológico y arqueológico existente.

#### 1.1. OBJETIVOS

La presente modificación tiene como objetivo crear la nueva Zona P1': Protección de Zona Costera para implementarse en el Plan Regulador Comunal de Pichilemu, siendo esta una zona delimitada que contiene elementos naturales relevantes para el desarrollo correcto de los ciclos biológicos y también de zonas altamente expuestas a las amenazas por Tsunami. Todo esto con el fin de efectuar medidas puntuales para un mejor resguardo en la población permanente y flotante de la comuna de Pichilemu.

#### 1.2. CONTENIDO

En base a lo que indica la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción en el Artículo. 2.1.10, está compuesta por:

- i. Memoria explicativa
- ii. Ordenanza local
- iii. Planos

#### 1.3. MARCO NORMATIVO

##### **ARTÍCULO 117 – LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES**

*Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergarse hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del Alcalde. Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.*

*En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses. La prórroga se dispondrá por decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictado "por orden del Presidente de la República" o por resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo, según se trate de estudios sobre modificaciones de un Plan Regulador Intercomunal o de un Plan Regulador Comunal, en su caso. Tanto el decreto supremo como la resolución se publicarán en el Diario Oficial y en algún diario de los de mayor circulación en la comuna.*

##### **ARTÍCULO 43 – LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES – El anteproyecto del Plan Regulador Comunal**

*O de sus modificaciones será diseñado por la municipalidad correspondiente, iniciándose este proceso con la formulación y consulta de su imagen objetivo, conforme lo dispone el artículo 28 octies de esta ley, y ajustándose a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente. De conformidad al inciso quinto del artículo 7 bis de la ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente, el anteproyecto de plan regulador que se elabore contendrá un informe ambiental, que será remitido al Ministerio del Medio Ambiente para sus observaciones. Posteriormente, ambos documentos serán sometidos al siguiente proceso de participación ciudadana:*

*1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del instrumento de planificación propuesto y de sus efectos, lo que se hará de acuerdo con lo que señale la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el anteproyecto a la comunidad, en la forma indicada en la ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

3. Consultar la opinión del consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión citada expresamente para este efecto.

4. Exponer el anteproyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas, por un plazo de treinta días.

5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al consejo comunal de organizaciones de la sociedad civil, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas. Tal consulta no será necesaria cuando el informe ambiental declare que el anteproyecto se ajusta al acuerdo del concejo municipal a que se refiere el número 5 del artículo 28 octies.

6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del anteproyecto hasta treinta días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior o del vencimiento del plazo de exposición del anteproyecto a la comunidad, en su caso.

El lugar y plazo de exposición del anteproyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna. Sin perjuicio de lo anterior, los documentos que integren el anteproyecto del instrumento de planificación territorial deberán estar disponibles en el sitio web municipal desde el inicio del proceso de participación ciudadana, junto con un resumen ejecutivo que incluya, en un lenguaje claro y simple, la descripción del instrumento de planificación y sus principales consecuencias.

Cumplidos los trámites anteriores, el alcalde deberá presentar el anteproyecto para la aprobación del concejo comunal, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde que venza el plazo para formular tales observaciones.

El concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el anteproyecto de plan regulador, dentro de un plazo máximo de sesenta días analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas; transcurrido el plazo anterior sin un pronunciamiento expreso, se entenderá que el proyecto fue aprobado. En caso de que aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido anteproyecto, salvo que el anteproyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha secretaría ministerial dentro del plazo de sesenta días, contado desde su recepción, revisará el proyecto y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos. Si el proyecto altera la propuesta de modificación del límite urbano contenida en el acuerdo a que se refiere el numeral 5 del artículo 28 octies, el alcalde, junto con enviarlo a la secretaría regional ministerial respectiva, informará de este hecho al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dentro de quinto día, para lo dispuesto en la letra b) del artículo 28 undecies de esta ley, y al Servicio de Impuestos Internos, identificando la zona afectada, con copia al Concejo Municipal.

Si la comuna está normada por un plan regulador metropolitano o intercomunal, el informe de la secretaría regional ministerial será remitido directamente al municipio, junto con el proyecto y sus antecedentes, con copia al gobierno regional. Si el informe es favorable, el proyecto de plan regulador o de plan seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto no se ajustare al plan regulador metropolitano o intercomunal, la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto y sus antecedentes, al municipio, el cual podrá modificar el proyecto para concordarlo con el plan regulador metropolitano o intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo, al gobierno regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un plan regulador metropolitano o intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto y sus antecedentes, al gobierno regional para su aprobación por el consejo regional, con copia al municipio.

El pronunciamiento del consejo regional se hará sobre la base del informe técnico de la secretaría regional ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el consejo sólo podrá aprobar el proyecto mediante acuerdo fundado.



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

*Aprobado el proyecto de plan regulador en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del intendente. La Ordenanza General contemplará normas relativas a los «conjuntos armónicos de edificación», en base a los cuales se podrá autorizar excepciones a la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal.*

Se debe aclarar que, puesto que no aún no entra en vigencia la iniciativa de la Ley de Costas, esta Modificación se enmarca dentro del mismo marco normativo aplicado a las actuales Zonas de protección P1 y P2 vigentes en el PRC, el cual se basa en los principios de la ley 19.300, sobre bases generales del Medio Ambiente.



## MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL

### DIAGNÓSTICO MEDIOAMBIENTAL Y CONCEPTUALIZACIÓN DE LOS COMPONENTES.

#### 1.4. BORDE Y ZONA COSTERA

El borde costero, las quebradas urbanas y el entorno a cursos de agua, lagunas y humedales, han quedado interrumpidas por urbanizaciones y por zonas de restricción y resguardo. A esto se suma una pérdida sistemática del sistema dunario, de áreas verdes y de acceso a la playa; provocando conflictos de conectividad y de libre circulación entre los bienes comunes ambientales, los que van impactando en el desarrollo normal de los ecosistemas presentes en los medios naturales presentes en el territorio.

El ordenamiento territorial comunal, debe permitir un desarrollo en base a las necesidades actuales de crecimiento de la comuna, que integre a la población residente y que se proyecte criteriosamente hacia un modelo de desarrollo sostenible, con visión hacia una ciudad compacta que respeta e integra sus elementos y recursos naturales a la trama urbana, con parámetros de resguardo, amortiguación y mitigación de los entornos con norma urbana de desarrollo residencial, equipamientos, actividades productivas y/o infraestructura, y con un Gobierno Local proactivo en materia de planificación.

Al mismo tiempo es necesario fortalecer el crecimiento controlado respecto de la densificación en lugares que presentan algún grado de consolidación, que tengan acceso a servicios sanitarios y que presenten condiciones geológicas favorables para la urbanización sin riesgos para la vida humana, ni para el ecosistema.

Los problemas en la planificación urbana a nivel comunal con respecto a los aspectos ambientales que contribuyen al deterioro de los ecosistemas se pueden resumir de la siguiente manera:

- a. La pérdida de valores ambientales es resultado de un proceso de urbanización desorganizado que carece de una visión sostenible a largo plazo.
- b. La falta de consideración de criterios ambientales en los procesos de planificación local ha promovido una urbanización sin regulación en áreas biológicas y urbanas, lo que ha obstaculizado la libre circulación de habitantes en algunos sectores periféricos.
- c. La creciente fragmentación de las quebradas ha afectado directamente su función como corredores biológicos y ecológicos, así como su capacidad para proporcionar servicios ecosistémicos como el flujo de agua, sedimentos y brisas, entre otros.
- d. La urbanización ha contribuido a la impermeabilización, alterando el funcionamiento y el estado ecológico de las quebradas urbanas, lo que ha generado la necesidad de desarrollar planes de gestión y áreas de protección para facilitar su restauración.

##### 1.4.1. DEFINICIONES LEGALES

La modificación al Actual Plan Regulador Comunal de Pichilemu se centra en áreas que albergan hábitats naturales, incluyendo ecosistemas característicos del lugar y barreras naturales de protección contra riesgos, especialmente en la zona costera. Un ejemplo de esto son los campos dunarios presentes en la Zona Costera, que son considerados elementos importantes de protección ambiental y de mitigación de riesgos naturales.

*“Existe consenso entre los especialistas de que las zonas costeras son uno de los paisajes más frágiles frente al cambio climático. Esto, particularmente frente a los fenómenos que se están experimentando como el aumento del nivel de mar, la erosión y los eventos meteorológicos de gran intensidad. Por otra parte, la actividad comercial, productiva y turística en estas zonas, atraen a una gran cantidad de personas, empresas e industrias.” (Biblioteca del Congreso Nacional. Protección del paisaje. Normas de protección de la zona costera. Asesoría Técnica Parlamentaria, Verónica de la Paz Mellado, 2021).*

El aumento en millones de personas que viven en zonas costeras representa una combinación de alto riesgo: amenazas naturales y alta vulnerabilidad. Para enfrentar esto se hace necesario disponer de salvaguardas efectivas que se enfoquen en promover la sostenibilidad de estas zonas.

El **borde costero** comprende la conjunción relativamente difusa de aquella franja del territorio nacional que comprende los terrenos adyacentes a bahías, golfos, estrechos, canales interiores que, junto al mar y la extensión de tierra que las olas bañan y desocupan alternativamente, con forman una unidad física y geográfica.

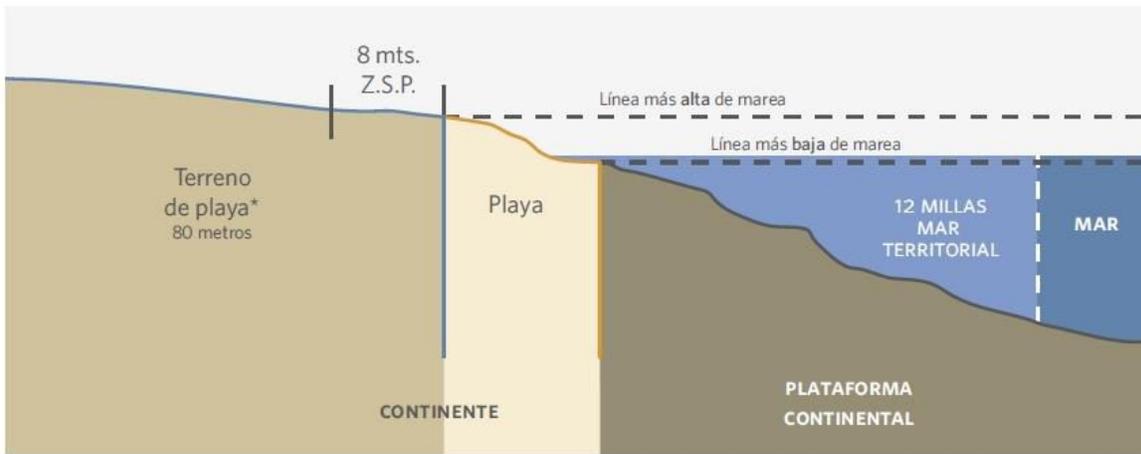
La **zonificación del Borde Costero** se entiende como **“el proceso de ordenamiento y planificación de los espacios que conforman el borde costero del litoral, que tiene por objeto definir el territorio y establecer sus múltiples usos expresados en usos preferentes**, y graficados en planos que identifiquen, entre otros aspectos, los límites de extensión, zonificación general y las condiciones y restricciones para su administración, en conformidad con lo dispuesto en el DS. (M) N°475, de 14 de diciembre de 1994” (Reglamento de Concesiones Marítimas, Armada de Chile, 2006).

Mediante la siguiente modificación de este Plan Regulador, estableceremos una zonificación fundamentada en una gestión integrada del área litoral, con base ecosistémica, que buscará compatibilizar, desarrollo y uso del borde costero con la protección y conservación del medio ambiente marítimo, terrestre y área. Esta zona, se denominará dentro del Instrumento de Planificación Comunal: “Zona Costera”.

La delimitación de la línea de costa es posible y el país cuenta con información científica para hacerlo. La Tabla, establece las principales diferencias entre el uso de los conceptos de Borde Costero y Zona Costera.



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**



Elementos de zonificación del Borde Costero en Chile. Z.S.P. Zona de servidumbre de pesca. FUENTE: Subsecretaría de Marina/www.bordecostero.cl

DIFERENCIAS	ZONA COSTERA	BORDE COSTERO
TIPO DE CONCEPTO	CIENTÍFICO	JURÍDICO-ADMINISTRATIVO
Definición	Aquel espacio en el cual los ambientes terrestres influyen los ambientes marinos y viceversa.	Aquella franja del territorio que comprende los terrenos de playa fiscales situados en el litoral, la playa, las bahías, golfos, estrechos y canales interiores, y el mar territorial de la República, que se encuentran sujetos al control, fiscalización y supervigilancia del Ministerio de Defensa Nacional.
Tiempo de formación	Cientos a miles de años	Años
Forma de delimitación	<b>Línea de costa.:</b> Margen que separa la interfase entre tierra y mar a una escala geológica (Woodroffe, 2003).	<b>Línea de playa:</b> Aquella que señala el deslinde superior de la playa hasta donde llegan las olas en las más altas mareas y que, por lo tanto, sobrepasa tierra adentro a la línea de pleamar máxima (Reglamento de Concesiones Marítimas, Armada de Chile, 2006).
Amplitud del territorio hacia el continente	<b>Variable:</b> Varios kilómetros hacia el interior del continente.	<b>Fijo:</b> Franja de no más 200 m de ancho, cubriendo solo la playa.
Ecosistemas costeros que incluye	Playa, humedales, campos dunares	Solo la playa (intermareal).
Nivel de Gestión	Regional y comunal	Zonificación costera.
Capacidad para proteger ecosistemas	Alta	Baja o Nula
Capacidad para proyectar escenarios futuros	Alta	Limitada
Facilidad de articularse con el resto del territorio	Alta	Limitada

FUENTE: Elaboración propia, con datos extraídos de la Subsecretaría de Marina / www.bordecostero.cl

**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

**1.4.2. COMPOSICIÓN NATURAL DEL TERRITORIO**

La zona costera no sólo se compone del mar y sus playas, sino de los elementos naturales que diversifican las cualidades del territorio según el desarrollo de la geología con el pasar de los años. La identificación de ellos en la planificación territorial permite entregar una protección reconocible hacia ellas de forma consciente, consiguiendo de esta forma una legislación en base al respeto de lo físico y preexistente, que en muchas ocasiones deben ser resguardadas por el bien de los ciclos biológicos propios del ecosistema en cuestión.

A continuación, se reconocerán los siguientes conjuntos naturales reconocidos y que se incluirán dentro de lo demarcado para la nueva Zona P1': Protección de Zona Costera.

- a. Conjuntos dunares: controladores de la erosión costera, principales actores positivos en la reducción del riesgo ante eventos marítimos anormales como marejadas y maremotos.



Fuente: elaboración propia.

- b. Restauración y protección de población de quisco de los acantilados Mirador Infiernillo.



Fuente: elaboración propia.

- c. Parque Punta de Lobos: recuperación de ecosistema de acantilado litoral.



Fuente: elaboración propia.



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

- d. Nidificación de aves: recuperación de las condiciones ecosistémicas para las zonas en donde la especie Pilpilén generan sus nidificaciones.



Fuente: elaboración propia.

- e. Esquistos azules: zona de interés geológico por la presencia de estas conformaciones rocosas.



Fuente: elaboración propia.

- f. Manejo ecosistémico: áreas de manejo de Recursos Bentónicos.



Fuente: AMERB, SUBPESCA.

**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

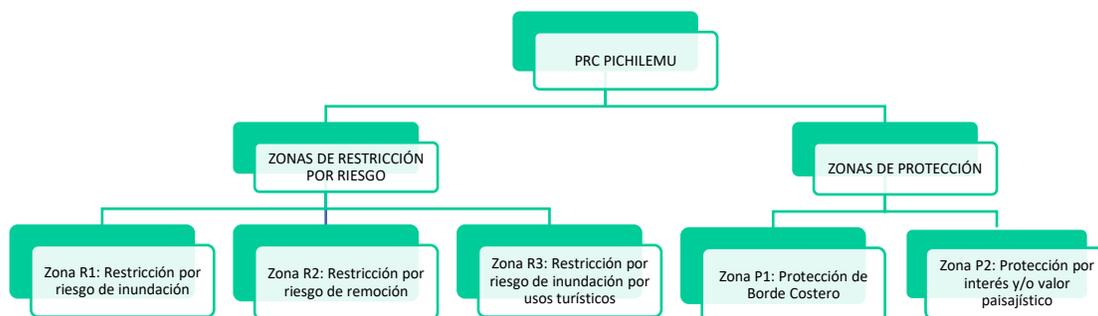
1.4.3. **FUNCIONAMIENTO DEL PRC EN LA COSTA**

Si bien en el Plan Regulador Comunal de Pichilemu se definen Zonas de Protección bajo diversos contextos de cuidado, hay sólo una zona que define límites para la construcción en el borde costero. Esta zona catalogada como **Zona P1: Protección del Borde Costero** se define de la siguiente forma:

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

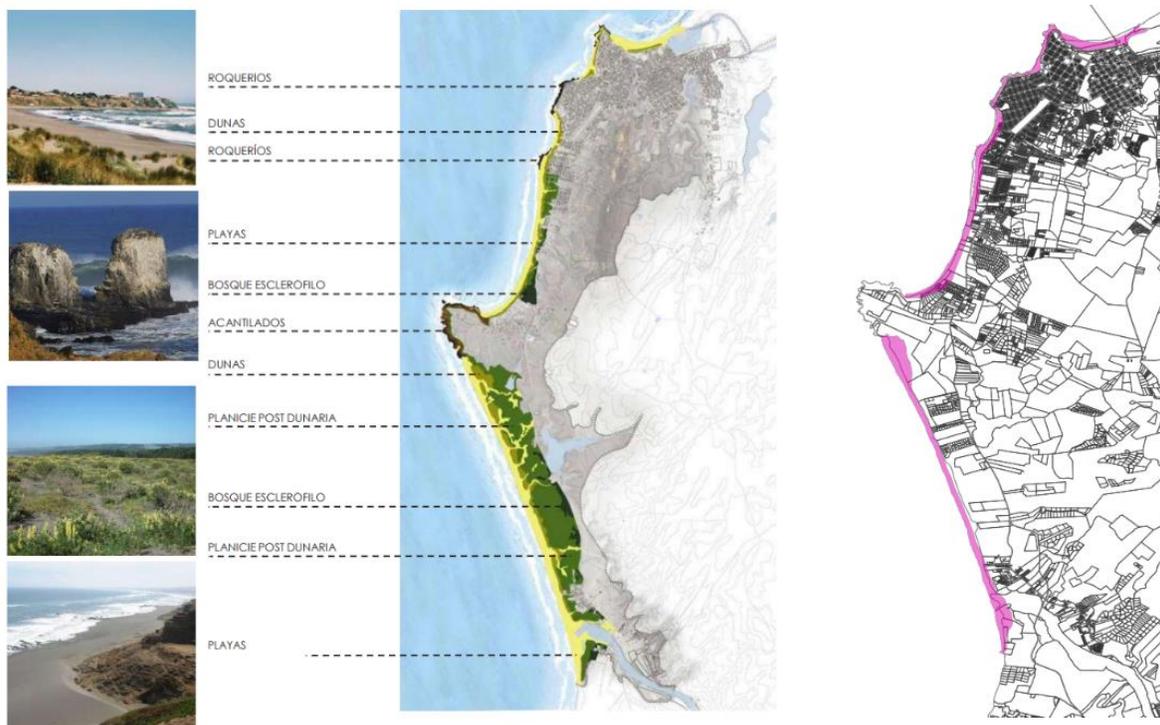
*Esta zona está constituida por los terrenos que se conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera: el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas.*

- *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.”<sup>1</sup>*



Fuente: PRC Pichilemu

Según esta información expuesta, podemos observar que el espacio de playa disponible a lo largo de la zona urbana encuentra protegido por medio del PRC, sin embargo, los elementos que componen la zona costera no. Esto deriva a la posibilidad de construcción en zonas donde existen corredores biológicos indispensables para el ciclo natural de las especies, así como también en zonas de riesgo ante amenazas de tsunamis.



Conformación de Zona Costera. A la izquierda, un reconocimiento de los principales elementos naturales presentes en la zona urbana de Pichilemu. (Fuente: Quebradas en Red – Corredores Campo Mar (2017)) A la derecha, superficie protegida por **Zona P1: Protección del Borde Costero**. (Fuente: PRC Pichilemu).

<sup>1</sup> PRC Pichilemu

## MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL

### 1.5. SISTEMAS DE EVACUACIÓN

La comuna de Pichilemu al tener contenida en ella una gran franja de costa en su territorio, se encuentra inminentemente expuesta a los riesgos generados por los tsunamis. Esto se agrava aún más con los efectos adversos que están siendo provocados por el cambio climático, por eso es urgente poder establecer nuevas vialidades que permitan conectar las zonas costeras directamente hacia los puntos de evacuación establecidos por los organismos públicos. Es evidente que el tsunami del 27F provocó daños a la infraestructura local, sin embargo, es necesario reconocer que el riesgo hubiese sido mayor en otras circunstancias horarias, por lo tanto, las vías de evacuación no se vieron conglomeradas en una situación extrema en época estival. Es por esa razón que es pertinente entregar mayor disponibilidad de vías de evacuación que agilicen la movilidad de las masas en un contexto de estrés extremo (transcurrido durante el día en época estival).

En términos de planificación territorial, la Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami, emanada en el año 2017 por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la ONEMI (actual SENAPRED), deja expresa la posibilidad de proponer y trazar nuevas vialidades para las zonas en amenaza según varias consideraciones por las cuales debiesen ser consolidadas estas nuevas vías. En el caso de la comuna de Pichilemu, la vialidad se encuentra sancionada por medio del PRC, por ende, es oportuno proyectar nuevas fajas viales que promuevan el cuidado de la población en amenaza.

En el proceso se deben cumplir 3 etapas: estudio, diseño y ejecución. Específicamente en la etapa de estudio, debe haber una recopilación de información base, como planos de evacuación o cartas de inundación por tsunami elaboradas por el SHOA. También, debe haber un levantamiento de información respecto a la población y los medios naturales expuestos y vulnerables ante estos sucesos. Por otra parte, la propuesta debe incluir subáreas de evacuación, identificación de posibles puntos de encuentro con sus vías correspondientes además de las vías de evacuación existentes y posibles.



Capa de información sobre Cartas de Inundación por tsunami del SHOA (2014). Fuente: SHOA

La guía en cuestión considera dos puntos claves para la realización de esta modificación, en donde realizan sugerencias según:

- a. **Vías de evacuación:** *“Si son vías o huellas de tamaño menor a lo necesario según cálculo, se recomienda priorizar su pavimentación y ensanchamiento. En aquellos casos donde la evacuación deba realizarse hacia laderas de cerros de alta pendiente, que no estén habitados y donde es difícil y poco justificada la construcción de calles vehiculares, se sugiere evaluar la construcción de caminos peatonales que conecten con una zona segura. Dada la vocación turística de algunas localidades, estas vías y puntos de encuentro pueden habilitarse como miradores o caminos recreativos”*
- b. **Cambios de uso de suelo:** *“Se recomienda evaluar la clasificación de los usos de suelo para las zonas de amenaza, con el fin de restringir la localización de infraestructura crítica y estratégica, así como de viviendas que contemplen medidas de mitigación asociadas. En las zonas de amenaza de tsunami, se recomienda la prohibición de usos de suelo del tipo residencial, equipamiento, actividades productivas e instalaciones u obras complementarias al desarrollo de infraestructuras, así como de equipamientos de escala media y mayor conforme a la carga de ocupación. En lugares adecuados para la ubicación de puntos de encuentro, se recomienda considerar la posibilidad de realizar expropiaciones y/o declaratorias de Bienes Nacionales de Uso Público o Áreas Verdes. Se aconseja a su vez, delimitar fajas de vías estructurantes para su consideración como ampliaciones o nuevas vías de evacuación.”*

En este caso, ambas situaciones pueden llevarse a cabo dentro de esta modificación, ya que el Plan Regulador Comunal así lo permite. Se puede entender además que la conformación de estos sistemas aportará significativamente a la trama urbana y de esta forma permitirá encaminar al fortalecimiento de barrios resilientes, que son necesarios de entramar sobre todo en los sectores de Playa Hermosa, Punta de Lobos, La Pancora y Cahuil.

Para poder llevar a cabo estas nuevas redes de evacuación de manera cabal, la Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami sugiere considerar lo siguiente al momento de proyectar las nuevas rutas:



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

ELEMENTOS	REQUERIMIENTOS MÍNIMOS	DESEABLES	IDEALES	NO DESEABLES
<b>VÍAS DE EVACUACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conectar la línea de costa con la zona segura, e idealmente, con un punto de encuentro, en la menor distancia posible.</li> <li>• Tener un ancho que permita la evacuación de toda la población subárea correspondiente.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ser ruta que reúna los requisitos mínimos de una vía local, de acuerdo con el Artículo 2.3.2. de la OGUC:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Calzadas de 7 m de ancho</li> <li>- Veredas de 2 m de ancho a cada lado.</li> <li>- Distancia entre líneas oficiales: 11 m</li> </ul> </li> <li>• Alumbrado público.</li> <li>• Pavimento en buen estado.</li> <li>• Tener condiciones de accesibilidad universal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pendiente de 12%. En caso de no haber, se recomiendan vías de evacuación peatonales en trazados en zigzag.</li> <li>• Tránsito peatonal.</li> <li>• Cuando hay tránsito vehicular, la dirección debe ser hacia la costa, para no dificultar el desplazamiento de peatones.</li> <li>• Que tenga un ancho constante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicarse o pasar por áreas expuestas a otras amenazas, áreas de exclusión o fajas de protección.</li> <li>• Ubicarse en áreas de infraestructura sanitaria.</li> <li>• Colindar con edificios o construcciones en mal estado.</li> <li>• Verse interrumpida por obstáculos al tránsito expedito como carreteras interurbanas, enrejados u otros.</li> </ul>
<b>PUNTOS DE ENCUENTRO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicarse dentro de la zona de seguridad, al menos dos cuadras por sobre la línea de seguridad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Integrado a la trama urbana.</li> <li>• Reconocible por la población.</li> <li>• Permita el fácil acceso de vehículos de emergencia, para asistencia de población involucrada.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De propiedad y administración municipal o área verde. Si el terreno pertenece a un privado, se debe asegurar el libre acceso de personas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Que se ubique en áreas expuestas a otras amenazas.</li> <li>• Ubicarse en áreas de exclusión: quebradas, acantilados o diferencias de nivel superiores a 90 cm.</li> </ul>

FUENTE: Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami (2017)

**2.2.1. CONCEPTOS RELEVANTES Y CARACTERIZACIÓN GEOGRÁFICA ASOCIADA A LOS RIESGOS PROPIOS DE TERRITORIO**

Dentro de lo presente, para poder clasificar las características prominentes de la comuna en cuanto a las situaciones de emergencia es preciso comprender los conceptos fundamentales para llevar a cabo esta modificación, los cuales se encuentran dentro del marco de la Reducción del Riesgo de Desastres (RRD)<sup>2</sup> y las implicancias que esto conlleva al no generar medios de adaptación y mitigación en ello.

- a. **Amenaza:** Vinculada con el peligro, se refiere a la posibilidad e intensidad prevista de sucesos desfavorables en un lugar y momento específico. Depende directamente de los eventos físicos que pueden ocurrir. Existen amenazas climáticas, geofísicas y por acción humana.
- b. **Riesgo:** Dentro de los fenómenos naturales, es la probabilidad de que se produzca un evento y sus consecuencias negativas. Relacionado con la planificación territorial, es la probabilidad que en un lugar y tiempo determinados ocurran aseveraciones en los asentamientos humanos gracias a los eventos físicos a ocurrir dentro de un grupo social específico.

CONCEPTOS	AMENAZAS	RIESGOS
<b>PRESENTES EN EL TERRITORIO</b>	1. Amenazas climáticas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sequías</li> <li>• Inundaciones por episodios climáticos extremos</li> </ul>	1. Degradación de los ecosistemas y elementos naturales, como los conjuntos rocosos, humedales y cordones dunares.
	2. Amenazas geofísicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terremotos</li> <li>• Tsunamis</li> <li>• Actividad sísmica submarina</li> <li>• Deslizamientos de tierra</li> <li>• Marejadas</li> </ul>	2. Aumento del nivel del mar producto de los deshielos generados por el calentamiento global. 3. Inundaciones costeras ocasionadas por marejadas, tormentas, y puntualmente por tsunamis, causan inundaciones repentinas e inusuales, provocando daños a lo material, pérdidas humanas y necesidad de desplazamiento de las comunidades expuestas a estos sucesos.
	3. Amenazas por acción humana: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Urbanización y desarrollo inmobiliario no planificado y en zonas con riesgos inminentes.</li> <li>• Actividades humanas que demandan un uso excesivo de los ecosistemas, como la sobrepesca.</li> <li>• Contaminación de las aguas y el suelo.</li> </ul>	4. Erosión costera: genera pérdida de terreno y degradación de los hábitats costeros críticos. El aumento del nivel del mar y la intensificación de las tormentas aceleran la erosión. 5. Impactos en la infraestructura pública y privada, que pueden perturbar la vida cotidiana de la población.

FUENTE: Consolidado de Informe de práctica carrera de Geografía de Tamara Sepúlveda para Diagnóstico PACC. Departamento de Medio Ambiente, noviembre 2023. Información basada en datos de Arclim.

<sup>2</sup> Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami (2017)



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

- c. **Vulnerabilidad:** Debe ser entendida respecto al impacto de la amenaza y la relevancia del riesgo. En definitiva, es la susceptibilidad de los elementos a verse afectados de manera impositiva por las amenazas y qué tan propensos están los actores a afectarse. En simples palabras, es qué tanto cierto elemento de exponerse puede soportar de la amenaza.
- d. **Exposición:** Trata sobre el nivel de susceptibilidad en el que se encuentran ciertos elementos en el territorio en razón a su localización geográfica. Se reconocerá que algo se encuentra expuesto cuando se localice un lugar donde se encuentre una amenaza latente.
- e. **Sistema crítico:** Es el conjunto de elementos que son esenciales para el funcionamiento y la calidad de vida de la comuna. Estos son los habitantes, las edificaciones, la infraestructura, el equipamiento y las actividades económicas. Cuando los sistemas están vulnerables y expuestos a las amenazas presentes en el territorio, aumenta el riesgo para la integridad y operatividad de ellos.

CONCEPTOS	EXPOSICIÓN	VULNERABILIDAD
<b>PRESENTES EN EL TERRITORIO</b>	<b>Sistema crítico 1: Habitantes <sup>3</sup></b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitantes: permanentes (de primera y segunda vivienda), y población flotante dependiendo de la época estival.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condición socioeconómica: variable a lo largo de los sitios en cuestión, pero predominantemente se considera estable.</li> <li>• Relaciones sociales: organizaciones comunitarias territoriales puntuales según la permanencia anual de los habitantes por sector, así como también por la presencia de condominios (comunicación con los habitantes en ella)</li> <li>• Salud: presencia de familias con diversas edades y personas con discapacidad física o cognitiva.</li> </ul>
	<b>Sistema crítico 2: Edificaciones.</b>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viviendas: presencia de viviendas de primera y segunda categoría dentro de la zona costera delimitada en puntos específicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entorno urbano: se ubica una menor densidad de habitantes en relación con otros sectores residenciales de la comuna.</li> <li>• Estructura y edificación: calidad de viviendas variable dentro del polígono.</li> </ul>
<b>Sistema crítico 3: Infraestructura y equipamiento público.</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas verdes públicas: plazas pequeñas de strip centers, Parque Punta de Lobos, entre otras.</li> <li>• Infraestructura vial: calles públicas pavimentadas (en especial Av. Comercio y Camino a Cahuil) y calles privadas con o sin pavimentar expuestas a inundaciones por tsunamis y lluvias.</li> <li>• Infraestructura: luminaria básica.</li> <li>• Equipamiento comunal: no expuesto.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento para emergencias: no se encuentran de forma inmediata en relación con el polígono en cuestión.</li> <li>• Espacio público: gran presencia de sistemas sanitarios privados y no conectados a redes públicas. Esto conforma suelos con poca permeabilidad, al no tener estos sistemas dispuestos a favor de la red pública.</li> <li>• Naturaleza urbana: accesibilidad directa a playas por caminos públicos y privados. Poca necesidad de riego por pocas</li> <li>• Protección civil: alejada de la zona.</li> </ul>	

Ante estos elementos, se tienen dos formas de respuesta ante los riesgos asociados a situaciones de emergencia que, en este caso serán reguladas a través de la creación de la nueva zona en cuestión. Estas son:

- f. **Adaptación:** Se refiere a los ajustes en sistemas humanos o naturales como respuesta a estímulos climáticos proyectados o reales, o sus efectos, que pueden moderar el daño o aprovechar sus aspectos beneficiosos. La adaptación se refiere a los impactos del cambio climático.
- g. **Mitigación:** Es la intervención humana encaminada a reducir las fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero y potenciar los sumideros de carbono. La mitigación se refiere a las causas del cambio climático, así como también a los desastres naturales. Es el componente clave para reducir el cambio climático de forma efectiva ya que busca reducir las emisiones de GEI.

<sup>3</sup> Se necesita estudio de CENSO actualizado para poder puntualizar aún más en la población realmente expuesta y vulnerable.



**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

**3. NUEVA ZONA P1': PROTECCIÓN DEL BORDE COSTERO DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL.**

En base a lo expuesto anteriormente, se propone establecer una nueva zona de protección denominada **Zona P1': Protección del Borde Costero de transición al uso residencial**, la cual tiene como principio la relación de los riesgos asociados a Tsunamis y la biodiversidad de la naturaleza local, entendiendo que ambos elementos trabajan entre sí. En este sentido, los riesgos definen los límites de esta nueva zona, y los ecosistemas naturales presentes al ser protegidos, funcionan como mitigadores ante los desastres que pudiesen ocurrir.

La **Zona P1': Protección del Borde Costero de transición al uso residencial**, funciona como una faja que define una "gradualidad" entre la **Zona P1: Protección del Borde Costero**, y las diversas zonas residenciales que se encuentran desplegadas de norte a sur, por toda la costa. Se debe comprender que ambos componentes funcionan entre sí ya que los riesgos afectan directamente a las comunidades y los conjuntos naturales posicionados dentro de estas zonas, lo que genera un perjuicio directo hacia los habitantes y también los procesos biológicos propios de las especies presentes.

**3.1. DEFINICIÓN DENTRO DE LA ORDENANZA**

Cabe mencionar previamente que, para la creación de esta nueva zona se toma la decisión de que la Zona Residencial Mixta A8 se ajuste en base a esta modificación, con el objetivo de promover los cuidados expuestos en las zonas de protección, pero permitiendo edificar en bajas densidades. Debido a esta acción se elimina la Zona Residencial Mixta A9(c), pero se toman en consideración sus Condiciones Especiales y son aplicadas en la Zona Residencial Mixta A8.

ZONA P1: PROTECCIÓN DE BORDE COSTERO	ZONA P1': PROTECCIÓN DEL BORDE COSTERO DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL MIXTA - A8*
<p>Esta zona está constituida por los terrenos que conforman el borde costero de las localidades de la comuna, y considera: el borde costero propiamente tal, zonas dunarias y presuntas zonas arqueológicas.</p> <p><u>Permitidos:</u> Equipamiento de escala menor: comercio, esparcimiento.</p> <p><u>Prohibidos:</u> Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.</p> <p><u>Normas de edificación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- No se permite subdivisión de suelo</li> <li>- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la OGUC.</li> </ul>	<p>Esta zona está constituida por los terrenos que conforman la zona costera de las localidades de la comuna y que se encuentran</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Expuestos a la amenaza de Tsunami bajo las Cartas de Inundación por Tsunami emitidas por el SHOA (2014).</li> <li>2) Ecosistemas en constante pérdida debido a los efectos del cambio climático, los cuales funcionan como mitigadores ante los efectos producidos por estos eventos.</li> </ol> <p>Se consideran: terrenos aledaños al borde costero que no se encuentren subdivididos, conjuntos naturales como bosques, nidificaciones, conjuntos rocosos, flora endémica, planicies post dunarias, bosques esclerófilos y acantilados.</p> <p><u>Permitidos:</u> Equipamiento de escala menor: esparcimiento</p> <p><u>Prohibidos:</u> Todos los usos no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.</p> <p><u>Normas de edificación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Subdivisión mínima: 2500 m<sup>2</sup></li> <li>- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la OGUC.</li> </ul>	<p><u>Permitidos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial: hoteles, apart-hotel, áreas de camping, y pic-nic, vivienda unifamiliar.</li> <li>- Equipamiento a escala menor: comercio, esparcimiento, deportes, culto-cultura.</li> <li>- Áreas verdes: parques y plazas.</li> <li>- Infraestructura: Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas. Energética: redes.</li> </ul> <p><u>Prohibidos:</u> Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente la infraestructura de telecomunicaciones como antenas e instalaciones similares.</p> <p><u>Normas de edificación:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Densidad: 32 hab/ha</li> <li>-Coef. Constructibilidad: 0.3</li> <li>-Coef. Ocupación de suelo: 30%</li> <li>-Altura: dos pisos o 7 mts</li> <li>-Rasante: según OGUC</li> <li>-Sistema de agrupamiento: Aislado</li> <li>-Antejardín mínimo: 5 m</li> <li>-Cierros: 100% transparencia; 1.2 altura máxima</li> <li>-Tamaño predial mínimo: 1500 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><u>Condiciones especiales:</u></p> <p>El desarrollo de proyectos de urbanización y/o edificación en esta zona estará condicionado al desarrollo de estudios técnicos específicos que aseguren la protección del medio natural, 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 esta 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</p>

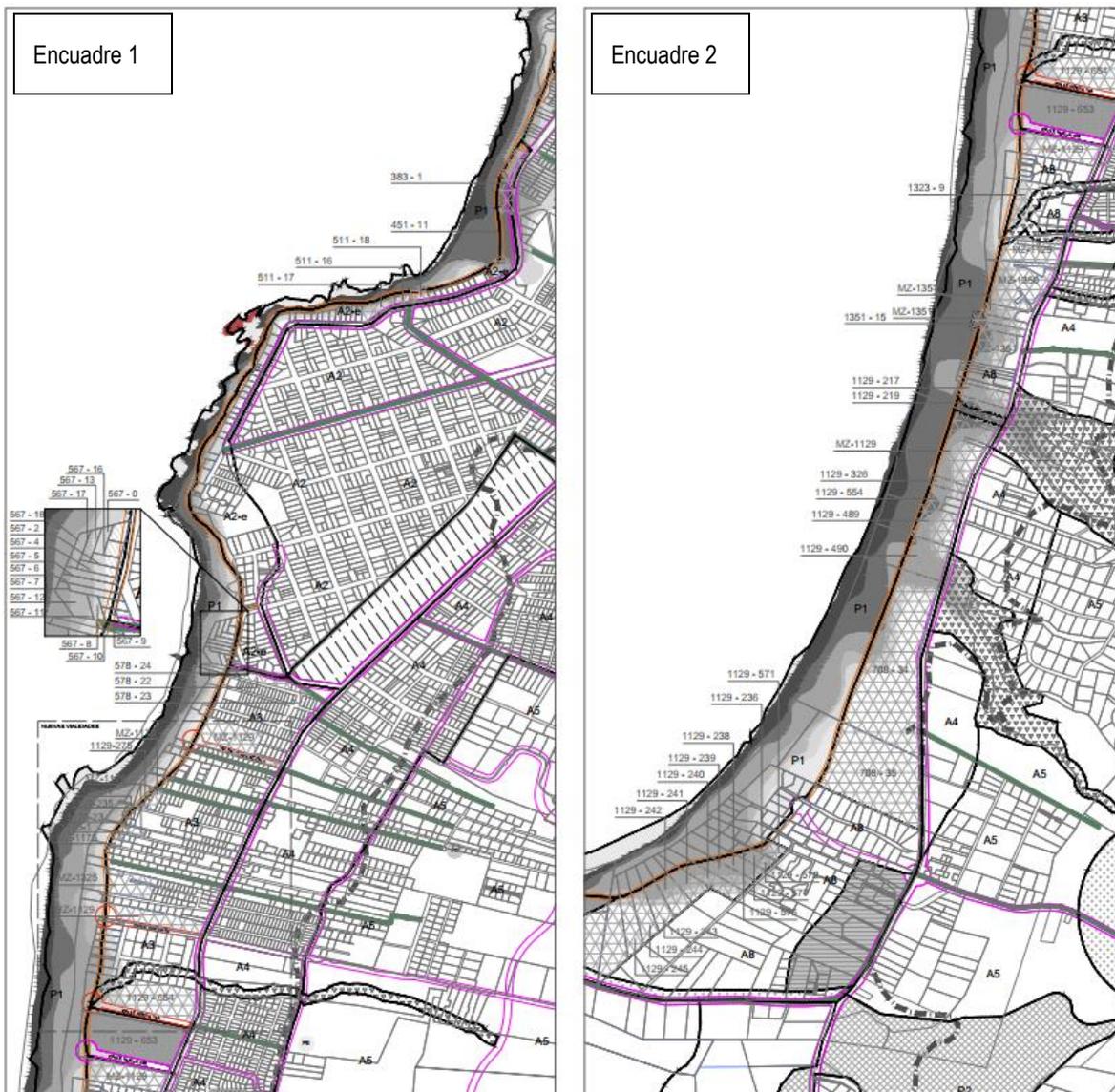
**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

**3.2. CONSIDERACIONES DE SUS LÍMITES**

Con lo expuesto dentro del apartado 2, es evidente que esta zona considera variables ambientales, biológicas y de amenaza para poder decidir en qué superficies de la Zona Costera existente debe aplicarse esta nueva normativa. Es por eso que la Zona P1': *Protección de Zona Costera* congenera las siguientes variables, de la más a la menos relevante, para consolidar sus límites:

- a. Cartas de Inundación por Tsunami del SHOA (2014)
- b. Posibilidad de creación de calles nuevas para funcionar como vías de evacuación
- c. Elementos naturales conformadores de corredores ecológicos: sistemas dunares, masas de vegetación, sistemas de acantilados, conformaciones rocosas, playas de arena, zonas de restauración ecológica y protección de biodiversidad y zonas de interés geológico y arqueológico.
- d. Conservación y protección de especies de aves migratorias.

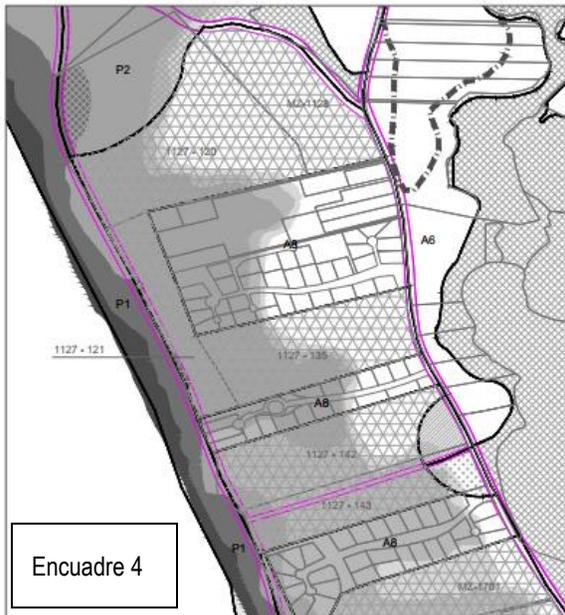
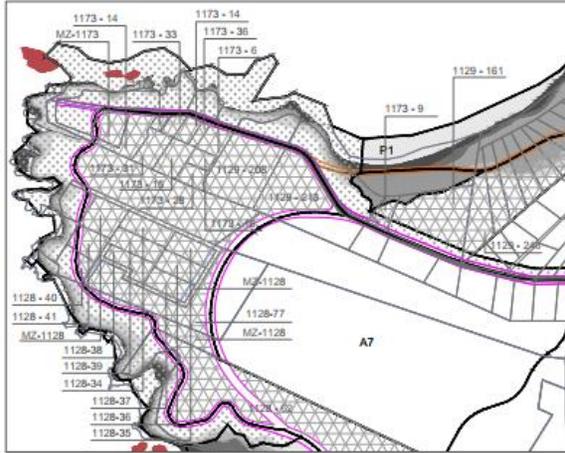
Se entiende que las Cartas de Inundación con la variable más importante, debido a que expresan la exposición en la que se encuentran los habitantes del sector ante inundaciones por Tsunami. Por otra parte, se consideran predios con una superficie de extensión considerable, en la que se permitan trazar nuevas vialidades en dirección poniente – oriente. Y en último lugar, se toman los elementos naturales que pueden incidir en la mitigación de los desastres, así como también en la preservación y cuidado de las especies que habitan en estos lugares. En base al cruce de la información expuesta, se aplica la Zona P1' a los siguientes predios:



- **Encuadre 1:** 383 – 1; 451 – 11; 511 – 18; 511 – 16; 511 – 17; 578 – 24; 578 – 22; 578 – 23; MZ-1170; MZ-1129, 1129-275; MZ-1175; 1129-94; 1129-235; 1175-23; 1175-1; MZ-1175; MZ-1325; MZ-1129; 1129-654; 1129-653; MZ-1129. Se agregan en el presente informe (diciembre 2024) los siguientes roles: 567-0, 567-2, 567-4, 567-5, 567-6, 567-7, 567-8, 567-9, 567-10, 567-11, 567-12, 567-13, 567-16, 567-17, 567-18.
- **Encuadre 2:** 1129 – 654; 1129-653; MZ-1129; 1323 – 9; MZ-1129; MZ-1350; MZ-1351; 1351 – 15; MZ-1351; 1129– 217; 1129 – 219; MZ-1129; 1129 – 326; 1129 – 554; 1129 – 489; 1129 – 490; 1129-571; 708 – 34; 708 – 35; 1129 – 571; 1129 – 236; 1129 – 238; 1129 – 239; 1129 – 240; 1129 – 241; 1129 – 242; 1129 – 578; 1129 – 577; 1129 – 576; 1129 – 243; 1129 – 244; 1129 – 245.

**MEMORIA EXPLICATIVA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

Encuadre 3



Encuadre 4

Encuadre 5



- **Encuadre 3:** 1129 – 246; 1129 – 161, 1173 – 9; 1129 – 213; 1129 – 208; 1173 – 6; 1173 – 14; 1173 – 33; 1173-36; 1173 – 32; MZ-1173; 1173-14; 1173 – 16; 1173 – 28; 1173 – 15; 1173 – 31; MZ-1128; 1128 – 77; 1128 – 62; 1128-40; 1128-41; MZ-128; 1128-38; 1128-39; 1128-34; 1128-37; 1128-36; 1128-35.
- **Encuadre 4:** 1127 – 120; MZ-1128; 1127 – 121; 1127 – 135; 1127 – 142; 1127 – 143, MZ-1701.
- **Encuadre 5:** MZ-1701; 1125 – 254; 1125 – 80; MZ-1701; 1701 – 3; MZ-1701; 1125 – 125; 1125-125; 1701 – 1; 1420 – 0; MZ-1420; MZ-1400; 1420-17; 1400-59; 1420-15; 1420-12; 1400-16; 1420-11; 1420-10; 1125 – 160; MZ-1400; 1420-14; 1125 – 168; 1125 – 169; 1125-172; 1125-171; 1125-170; 1400 – 37.

**MEMORIA EXPLICATIVA**  
**MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

**3.3. NUEVAS VIALIDADES**

Para efectos de la nueva *Zona P1': Protección de Zona Costera*, se toma en consideración las sugerencias de la Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami, en donde se señalan las principales características que debiesen cumplir estas vías para establecerse dentro de los estándares para una evacuación óptima y segura. Según ellas es importante considerar tramas que conecten directamente con las playas, para así facilitar la movilidad de las masas en caso de una eventual emergencia. Es por eso, que se propone la afectación de 2 calles nuevas y una nueva vía de evacuación. Añadiendo además la condición de ser zonas que deben complementar y establecer vías de evacuación que provengan desde las playas, asegurando de esta forma la vida de quienes convivan en estos lugares de forma segura y óptima en situaciones de emergencia.



- **Calle Nueva 19A:** Se propone como una extensión hacia la calle Sewell, la cual dirige de forma directa con la zona de seguridad señalada por los organismos correspondientes. Esta, además se encuentra a la par con la calle 19B, la cual rodea el polígono existente de Zona EB, la cual permiten Áreas Verdes y Equipamiento deportivo.
- **Calle Nueva 20:** Se formula como una extensión directa de la calle que se encuentra al lado norte del "Supermercado el 9", lo cual expresa una continuidad playa – zona de seguridad expresamente válida en concordancia con los eventos de emergencia que pudiesen ocurrir en la comuna.
- **Vía de evacuación 3:** Trazada dentro del predio de ROL 1129 – 0, cumple la función de ampliar las posibilidades de evacuación hacia la calle El Delfín. Actualmente, la calle Santa Noemí está dentro del plan de evacuación, sin embargo, para efectos de los estándares no cumple con un ancho mayor a 11 metros, por lo que su pavimentación se vuelve más compleja. Esta nueva vía de evacuación se contempla un ancho de 15 metros, lo cual hace más posible la consolidación de esta calle bajo lo establecido por la Guía de Referencia para Sistemas de Evacuación Comunales por Tsunami.





**ORDENANZA  
MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL  
ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

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

1. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 1, en **“Zona A8: Zona Residencial Mixta”**, se modifican los apartados:
  - “Condiciones especiales”:

Se elimina: *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”,*

reemplazándose por: *“El desarrollo de proyectos de urbanización y/o edificación en esta zona estará condicionado al desarrollo de estudios técnicos específicos que aseguren la protección del medio natural, 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 esta 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”*

- “Normas de edificación”:

Se elimina: Tamaño predial mínimo: 800 m2

Se reemplaza por: Tamaño predial mínimo: 1500 m2

2. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 1, se elimina **“Zona A9 (c): Residencial Mixta – 9”**
3. En el Capítulo IV, Art.23, numeral 5, a continuación de **“Zona P1: Protección de Borde Costero”** se incorpora: **“Zona P1’: Protección de Zona Costera”**
4. En el Capítulo V, Art. 26, se añaden a la tabla de **“Vías Localidad de Pichilemu y Cahuil”**: **Calle Nueva 20, Calle Nueva 19A y Vía de Evacuación 3.**

#### **NORMAS POR INCORPORAR**

##### **1. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA P1’: PROTECCIÓN DE ZONA COSTERA.**

Esta zona está constituida por los terrenos que conforman la zona costera de las localidades de la comuna y que se encuentran

- 1) Expuestos a la amenaza de Tsunami bajo las Cartas de Inundación por Tsunami emitidas por el SHOA (2014).
- 2) Ecosistemas en constante pérdida debido a los efectos del cambio climático, los cuales funcionan como mitigadores ante los efectos producidos por estos eventos.

Se consideran: terrenos aledaños al borde costero que no se encuentren subdivididos, conjuntos naturales como bosques, nidificaciones, conjuntos rocosos, flora endémica, planicies post dunarias, bosques esclerófilos y acantilados.

Usos de suelo permitidos: Equipamiento de escala menor: áreas verdes a nivel vecinal y comunal, 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:

- Subdivisión mínima: 2500 m2
- Se permite la edificación mínima complementaria a los usos permitidos, con altura máxima de 1 piso. Su implementación estará condicionada a lo indicado en el artículo 2.1.30. de la OGUC.

##### **2. NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA A8: RESIDENCIAL MIXTA – 8**

<b>3. CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Superficie Predial Mínima (M2)	1500 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	30%
Coeficiente de constructibilidad	0.3
Altura máxima de edificación	Dos pisos o 7,0 mts
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Antejardín mínimo	5,0 mts
Cierros	100% mín. de transparencia a la calle, 1.2 m altura máx
Densidad Bruta Máxima	32 hab/há.
Adosamiento	Aplica O.G.U.C.
Distancia mínima a medianeros	Aplica O.G.U.C.
Rasante	Aplica O.G.U.C.



**ORDENANZA**  
**MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL II PLAN REGULADOR COMUNAL**  
**ZONA DE TRANSICIÓN AL USO RESIDENCIAL**

Condiciones especiales:

El desarrollo de proyectos de urbanización y/o edificación en esta zona estará condicionado al desarrollo de estudios técnicos específicos que aseguren la protección del medio natural, 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 esta 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

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

NOMBRE DEL LA VIA	TIPO DE VIA	TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (metros)		OBSERVACIONES
				Actual	Proyectada	
Calle Nueva 20	Servicio	Desde Paseo peatonal hasta Avenida Comercio	Proyectada	-	16	Se forma como proyección de Calle Nueva, ubicada al costado del Supermercado el 9, Playa Hermosa.
Calle Nueva 19A	Local	Desde Paseo peatonal hasta Avenida Comercio	Proyectada	-	12	Se conecta con calle Sewell, Playa Hermosa.
Vía de Evacuación 3	Local	Desde Paseo Peatonal hasta Avenida Comercio	Proyectada		11	Se proyecta dentro del predio con ROL 1129 – 0. (Playa Hermosa). Se propone como vía alternativa de evacuación que se dirige a calle El Delfín.

**GABRIELA FAÚNDEZ FRUGONE**  
Asesora Urbanista

**ROBERTO CÓRDOVA CARREÑO**  
Alcalde