



ILUSTRE MUNICIPALIDAD  
DE PICHILEMU

---

## **MODIFICACIÓN ZONA A5 IMAGEN OBJETIVO**

## Objetivos

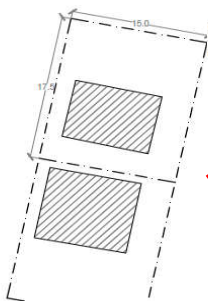
- **Factibilizar la localización de conjuntos de vivienda con subsidio, aprovechando la buena accesibilidad y servicios.**
- **Mejorar las condiciones de edificación en el área.**



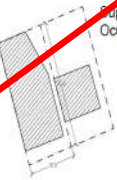
# Area de intervención Grados de Consolidación

Se constata que el entorno del area de modificación se encuentra ya consolidado con densidades superiores a las permitidas por el Plan Regulador

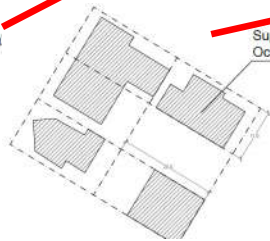
Sup. Terreno: 260,0 m<sup>2</sup>  
Ocupacion: 68,0 m



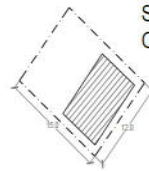
Sup. Terreno: 230,0 m<sup>2</sup>  
Ocupacion: 172,0 m<sup>2</sup>



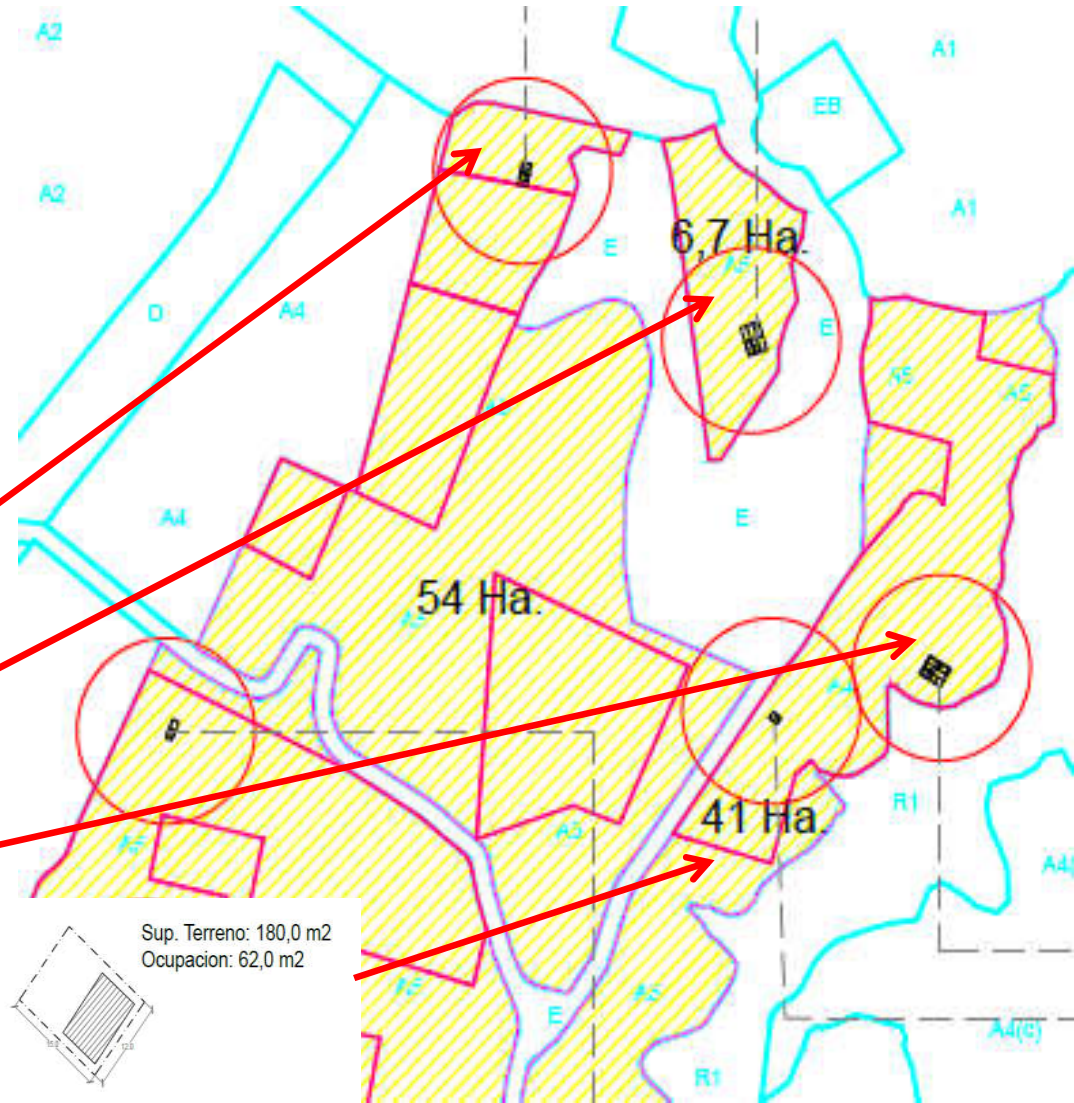
Sup. Terreno: 230,0 m<sup>2</sup>  
Ocupacion: 68,0 m<sup>2</sup>



Sup. Terreno: 220,0 m<sup>2</sup>  
Ocupacion: 139,5 m<sup>2</sup>



Sup. Terreno: 180,0 m<sup>2</sup>  
Ocupacion: 62,0 m<sup>2</sup>



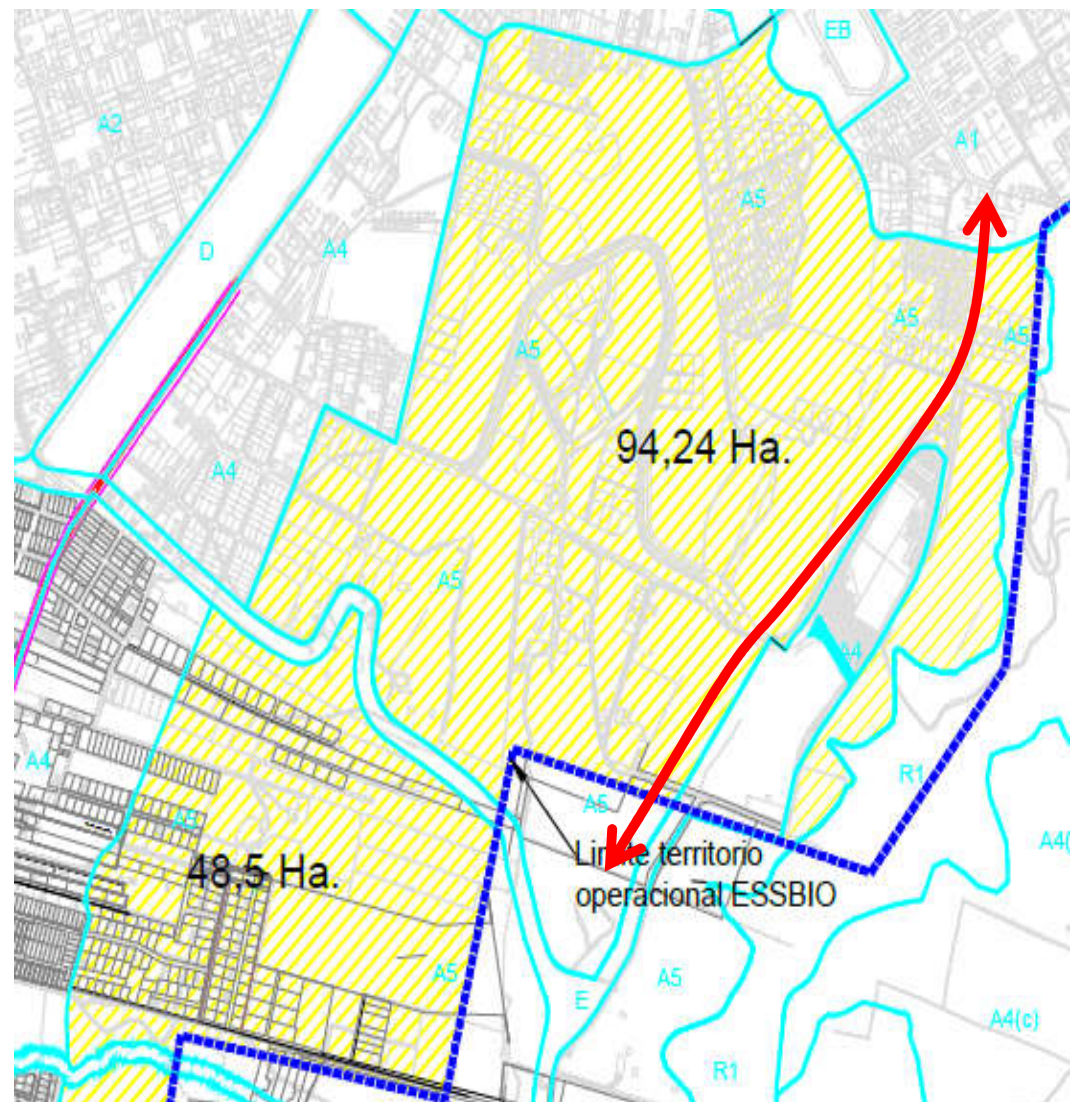


## Anteproyecto

### Condiciones

#### - Accesibilidad

Se privilegia la  
accesibilidad desde calle  
Hernando de Magallanes



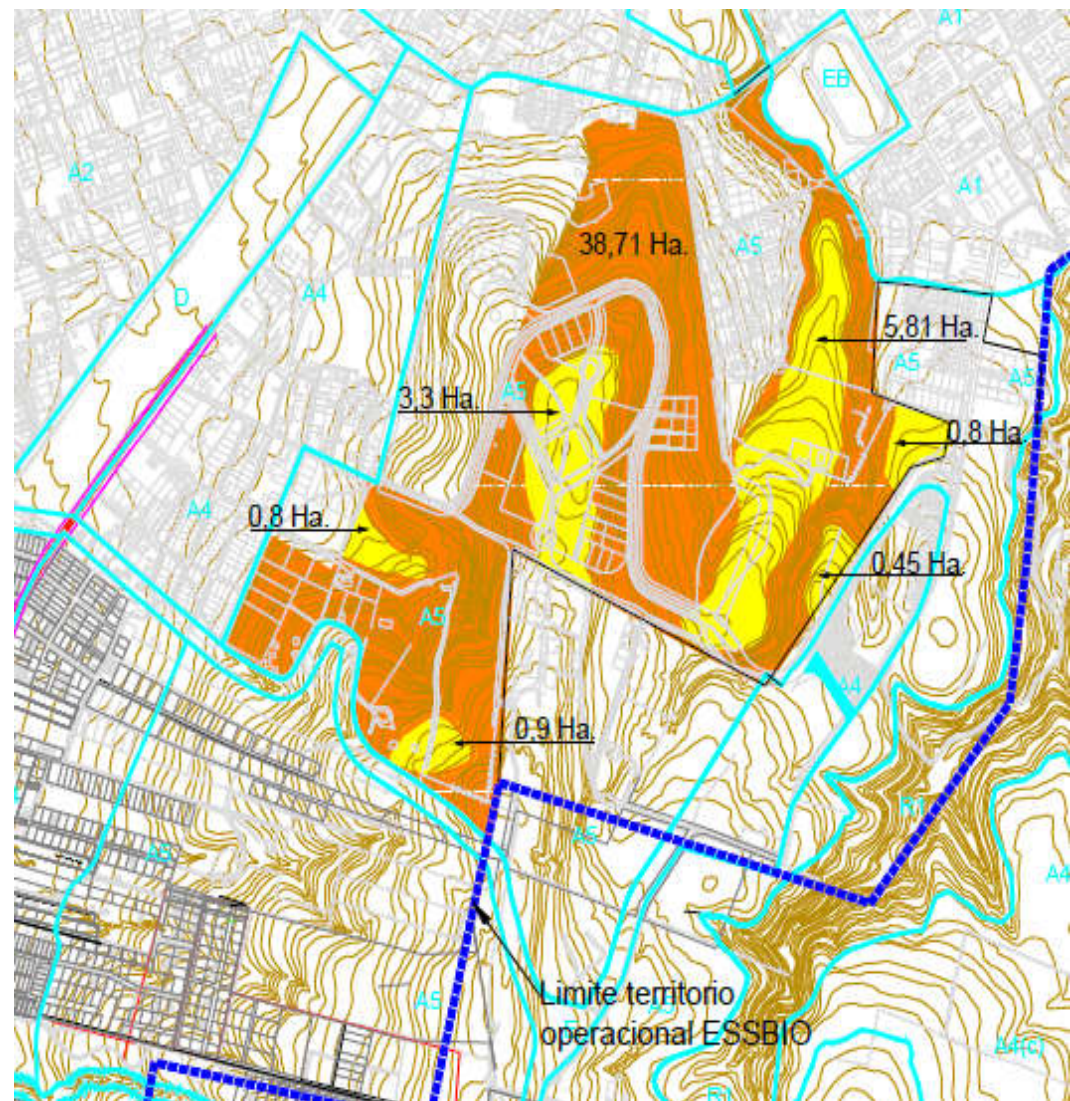
## Anteproyecto

### Condiciones

#### - Pendientes

Las pendientes en amarillo son bajo 10%, la cual permite el desarrollo de proyectos.

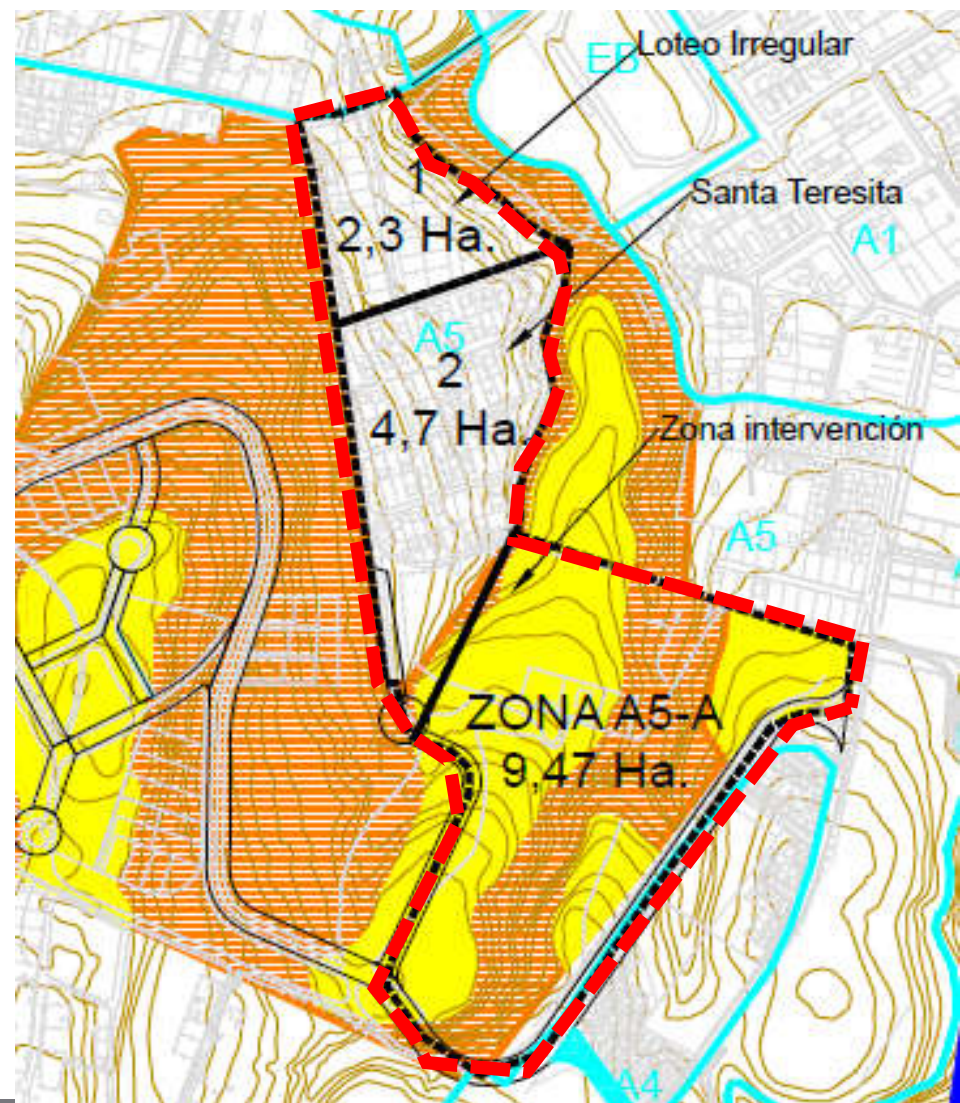
Sobre 10% de pendiente (color naranja), el costo se encarece y se hace insostenible





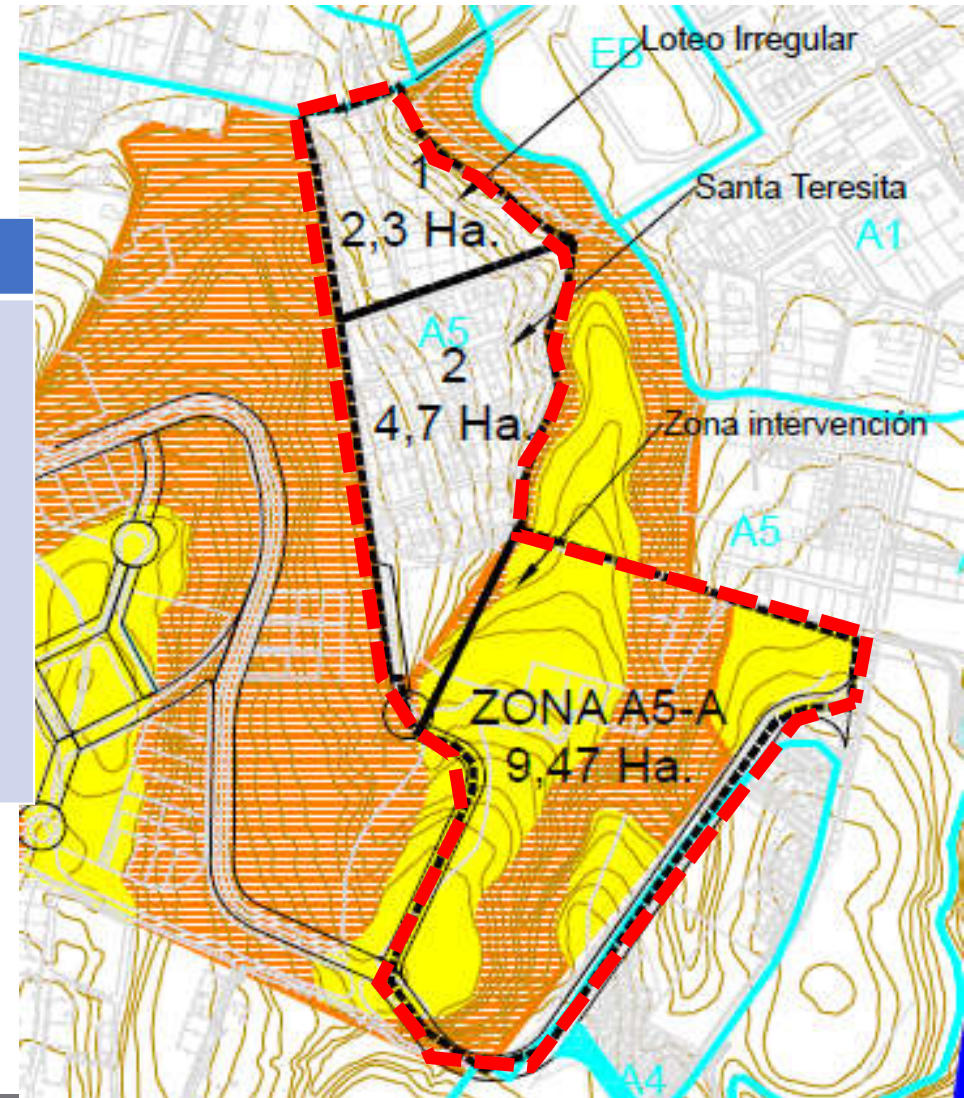
# Anteproyecto

## Constituir nueva zona A5-A



# Imagen Objetivo – Zona A5-A

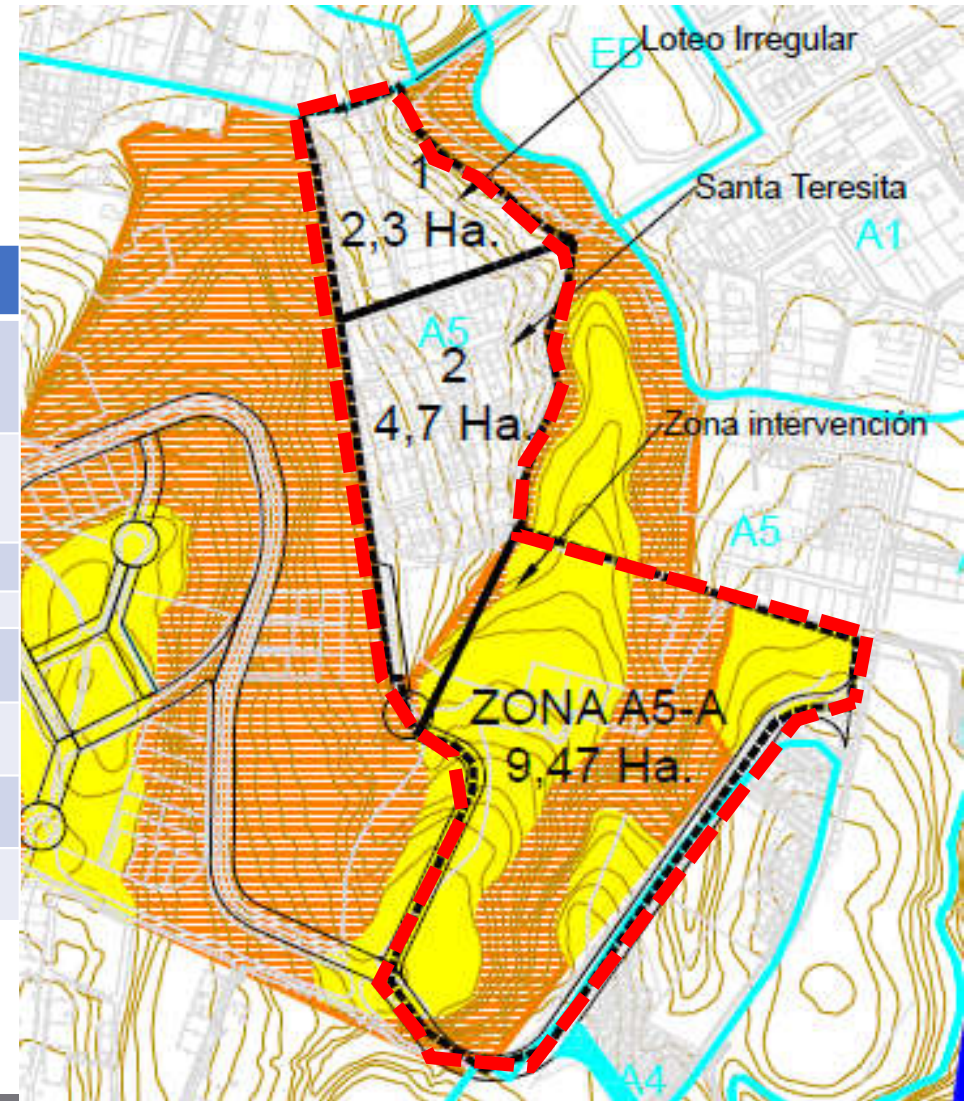
|                         | Zona A5                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Zona A5-A                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Comentarios        |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|                         | Zonificación Existente                                                                                                                                                                                                                                                                      | Zonificación Propuesta                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| Uso de Suelo Permitidos | <p>Residencial: Vivienda unifamiliar.</p> <p>Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes.</p> <p>Áreas Verdes: Parques y plazas.</p> <p>Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas;</p> <p>Energética: redes.</p> | <p>Residencial: Vivienda unifamiliar.</p> <p>Equipamiento: A escala Menor de: Educación, esparcimiento, deportes.</p> <p>Áreas Verdes: Parques y plazas.</p> <p>Infraestructura Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas;</p> <p>Energética: redes.</p> | Sin modificaciones |





## Imagen Objetivo – Zona A5-A

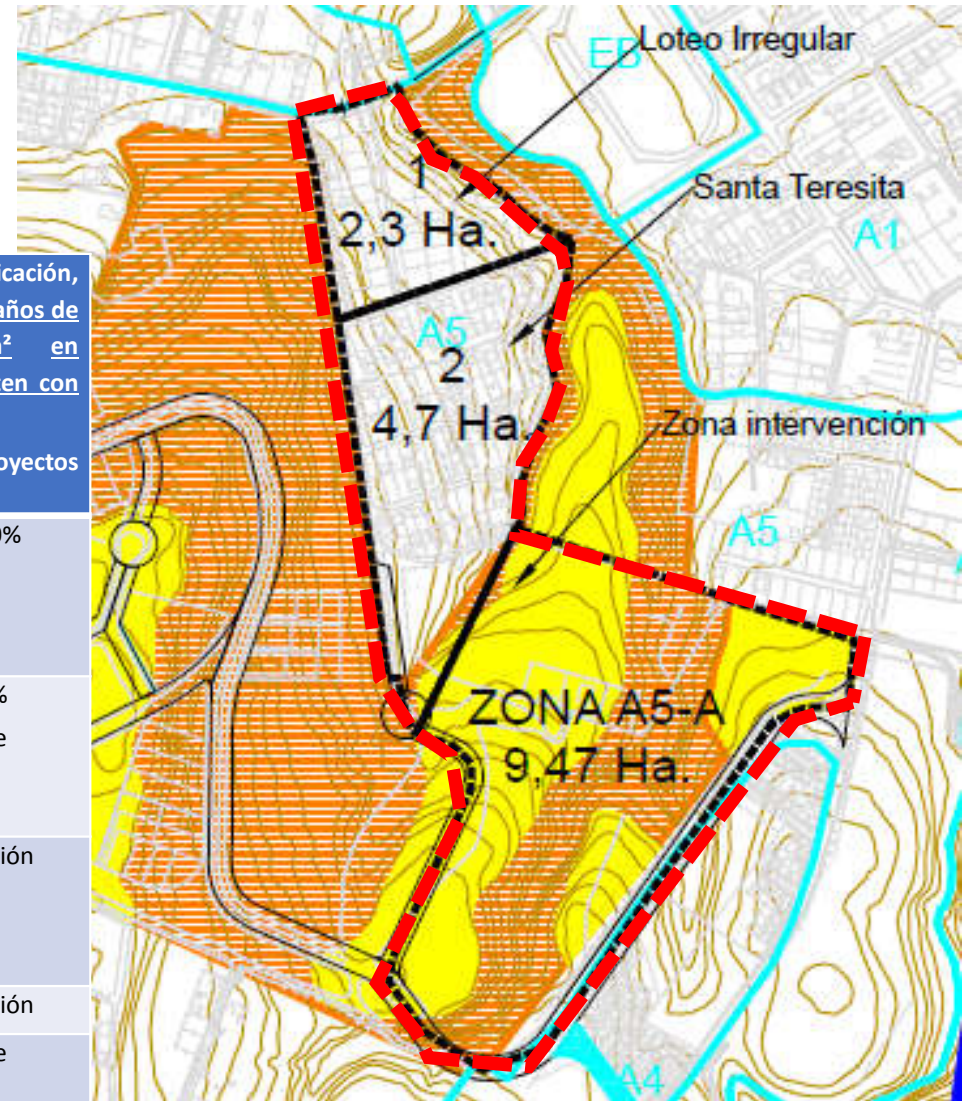
| Normas de Edificación            |                                                        |                                                      |                                                      |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Coficiente de Construtibilidad   | 0,4                                                    | 0,5                                                  | Aumenta 20%<br>No constituye modificación sustancial |
| Coficiente de Ocupación de Suelo | 40%                                                    | 40%                                                  | Sin modificación                                     |
| Altura Máxima                    | 2 Pisos más mansarda o 9 m.                            | 2 Pisos más mansarda o 9 m.                          | Sin modificación                                     |
| Rasante                          | Según O.G.U.C.                                         | Según O.G.U.C.                                       | Sin modificación                                     |
| Sistema de Agrupamiento          | Aislado                                                | Aislado-Pareado                                      | No constituye modificación sustancial.               |
| Cierros                          | 60% mín. de transparencia a la calle, 2 mts. de altura | 60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx. | Sin modificación                                     |
| Tamaño Predial Mínimo            | 600 m <sup>2</sup> .                                   | 600 m <sup>2</sup>                                   | Sin modificación                                     |
| Densidad bruta máxima            | 40 hab/ha                                              | 40 hab/há.                                           | Sin modificación                                     |





# Imagen Objetivo – Zona A5-A

|                                    |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                      |
|------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Condiciones Especiales             | No hay | Se Permite el desarrollo de proyectos de densificación, solo para usos residenciales desarrollados en <u>paños de terrenos iguales o superiores a 10.000 m<sup>2</sup> en proyectos de vivienda económica que cuenten con Factibilidad Sanitaria.</u><br>Las condiciones de edificación para dichos proyectos son las siguientes: |                                                      |
| Densidad bruta máxima              |        | 120 hab/ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Aumenta 300%<br>Constituye modificación sustancial   |
| Coefficiente de Constructibilidad  |        | 0,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Aumenta 20%<br>No constituye modificación sustancial |
| Coefficiente de Ocupación de Suelo |        | 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sin modificación                                     |
| Altura Máxima                      |        | 2 Pisos más mansarda o 9 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Sin modificación                                     |
| Sistema de Agrupamiento            |        | Aislado, pareado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | No constituye modificación sustancial                |



## Imagen Objetivo – Zona A5-A

---

La exposición al público se efectuará durante 30 días a contar del martes 9 de Julio de 2019 y hasta el miércoles 7 de Agosto de 2019 en el hall central de la Municipalidad, ubicada en calle Ángel Gaete N° 365, Pichilemu, entre las 9:00 y 17:00 hrs. y en la página web municipal [www.pichilemu.cl](http://www.pichilemu.cl)

La primera Audiencia Pública se realizará el día miércoles 10 de Julio de 2019 en Auditorium de la ilustre Municipalidad de Pichilemu, calle Ángel Gaete N° 365, Pichilemu a las 17:00 horas.

La segunda Audiencia Pública se realizará el día jueves 18 de julio de 2019 en Auditorium de la ilustre Municipalidad de Pichilemu calle Ángel Gaete N° 365, Pichilemu a las 17:00.horas.

Los interesados podrán formular observaciones al proyecto, debiendo estas ser fundadas y presentarse por escrito en la Oficina de Partes de la Municipalidad, ubicada en calle Ángel Gaete N° 365, Pichilemu a contar del día 9 de julio de 2019 y hasta el día viernes 9 de agosto inclusive en horario de 09:00 a 17:00 horas de lunes a jueves y los días viernes de 08:00 a 16:00 horas o bien mediante correo electrónico al correo [secplan@pichilemu.cl](mailto:secplan@pichilemu.cl).

