

Resolución 26

APRUEBA MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE NOGALES

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; SECRETARÍA REGIONAL
MINISTERIAL V REGIÓN DE VALPARAÍSO

Fecha Publicación: 18-NOV-1989 | Fecha Promulgación: 10-AGO-1988

Tipo Versión: Única De : 18-NOV-1989

Url Corta: <https://bcn.cl/2kqj5>



APRUEBA MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE NOGALES

Valparaíso, 10 de Agosto de 1989.- Con esta fecha se ha dictado la siguiente resolución:

Núm. 26.- Vistos: Lo dispuesto en los Arts. 2° de la Ley N° 16.391 y 12° del D.L. N° 1.305 de 1976; el D.S. N° 397 (V. y U.) de 1977, los Arts. 4°, 43°, 44° y 45° inciso primero del D.F.L. N° 458 (V. y U.) de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, el D.S. N° 180 (V. y U.) del 7 de Octubre de 1988, la Orden de Servicio N° 01 de fecha 25 de Enero de 1989 de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo y lo dispuesto en el Art. 9° del D.S. N° 397 (V. y U.) de fecha 24 de Noviembre de 1976, el Decreto Alcaldicio N° 73 de fecha 25 de Abril de 1989, el Ord. N° N-10 de fecha 6 de Julio de 1989 del Depto. de Desarrollo Urbano e Infraestructura, y los demás antecedentes que se acompañan:

Resuelvo:

Apruébase la modificación del Plan Regulador Comunal de Nogales, contenido en el D.S. N° 99 del 14 de Junio de 1984, en el sentido de establecer un nuevo límite urbano en el centro poblado de El Melón, de acuerdo a la Ordenanza, Memoria y plano gráfico escala 1:5.000 que se acompañan.

Tómese razón, comuníquese, transcribábase, publíquese, y archívese.- Luis Mesa González, Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región subrogante.

MODIFICACION ORDENANZA LOCAL CENTRO POBLADO DE EL MELON
CAPITULO I

Disposiciones Generales

Art. 1.- La presente Ordenanza Local, contiene disposiciones sobre límite urbano, zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, edificación y urbanización para el centro poblado de El Melón, de conformidad a lo graficado en el Plano N° 4 escala 1:5.000, y con el cual conforma un solo cuerpo legal. Este cuerpo normativo, complementa las disposiciones gráficas del Plano y prevalece sobre este último.

Art. 2.- El área territorial sobre la cual se aplicarán las presentes disposiciones, corresponde a la inscrita en el poligonal 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-1.

La descripción de los puntos o vértices y tramos del polígono, aparece en el Art. 6 de la presente Ordenanza Local.

Art. 3.- En todas aquellas materias atinentes al Desarrollo Urbano que no se

encuentren resueltas en la presente Ordenanza Local, regirán las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y demás disposiciones legales vigentes sobre la materia.

Art. 4.- En conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales la responsabilidad de la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, y a la Secretaría Regional del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo 5a Región, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de las mismas.

Art. 5.- La inobservancia de las normas de la presente Ordenanza Local será sancionada de acuerdo con lo previsto en los artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Descripción del área territorial límite urbano

Art. 6.- El límite urbano del Centro Poblado de El Melón, se define por la poligonal señalada en el Art. 2 de esta Ordenanza Local, cuyos puntos y tramos se describen a continuación:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Intersección de la prolongación al Poniente del costado Norte del Canal de Regadío con curva de nivel + 290.		
2	Intersección de la curva de nivel +290, con la prolongación hacia el Poniente de la paralela trazada a 34 m. al norte del eje de la calle A. Eastman Cox.	1-2	Curva de nivel +290, uniendo puntos 1 y 2.
3	Intersección de la paralela trazada a 34 m. al norte del nivel +280	2-3	Paralela trazada a 34 m. al Norte del eje de la calle A. Eastmann Cox, uniendo puntos 2 y 3.
4	Intersección de la curva de nivel +260 con línea trazada por de Pimientos.	3-4	Curva de nivel +260, uniendo puntos 3 y 4.
5	Intersección de la línea trazada por el costado Sur del Parque de Pimientos, con línea trazada paralela a 25 m. al Oriente del eje de la		

- Línea de Alta Tensión. 4-5 Línea trazada por el costado Sur del Parque de Pimientos, uniéndose puntos 4 y 5.
- 6 Intersección de la línea trazada paralela a 25 m. al Oriente del eje de la Línea de Alta Tensión, con línea trazada paralela a 740 m. Norte del eje de la calle Aromos. 5-6 Línea trazada paralela a 25 m. al Oriente del eje de la línea de Alta Tensión, uniéndose puntos 5 y 6.
- 7 Intersección de la línea trazada paralela a 740 m. al Norte del eje de la calle Aromos, con la rivera Poniente del estero El Cobre, en la curva de nivel +240. 6-7 Línea trazada paralela a 740 m. al Norte del eje de la calle Aromos, uniéndose puntos 6 y 7.
- 8 Intersección de la línea sinuosa que recorre la rivera Norte del Estero El Cobre por la curva de nivel +240, con línea paralela trazada a 100 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte 7-8 Línea sinuosa que recorre la rivera Norte del Estero El Cobre por la curva de nivel 240 y que une puntos 7 y 8.
- 9 Intersección de la línea paralela trazada a 100 m. al norte del eje de la calle 2 Norte, con línea paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5. 8-9 Línea paralela trazada a 100 m. al Norte del

- eje de la calle 2 Norte, uniéndose los puntos 8 y 9.
- 10 Intersección de la paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5, con el costado Sur del puente de acceso a Población Disputado. 9-10 Línea trazada paralela a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5, uniéndose puntos 9 y 10.
- 11 Intersección de línea sinuosa trazada paralela a 20 m. al Poniente del eje del estero Garretón, con línea trazada paralela a 15 m. al Sur del eje de calle Los Membrillos. 10-11 Línea sinuosa trazada paralela a 20 m. al poniente del eje del Estero Garretón, uniéndose puntos 10 y 11.
- 12 Intersección de línea trazada paralela a 15 m. al Sur del eje de calle Los Membrillos con prolongación hacia el Sur del costado Oriente de la calle Los Limones. 11-12 Línea paralela trazada 15 m. al Sur del eje de la calle Los Membrillos, uniéndose puntos 11 y 12.
- 13 Intersección de línea prolongación hacia el Sur del costado Oriente de la calle Los Limones, con línea trazada paralela a 34 m. al Sur del eje de la calle Los Membrillos. 12-13 Línea prolongación hacia el Sur del costado oriente de la calle Los Limones, u-

- niendo puntos 12 y 13.
- 14 Intersección de línea trazada paralela a 34 m. al Sur del eje de la calle Los Membrillos con línea sinuosa que corre por la rivera Oriente del Estero El Cobre
- 13-14 Línea trazada paralela a 34 m. al Sur del eje de la calle Los Membrillos, uniendo puntos 13 y 14.
- 15 Intersección de la línea sinuosa que corre por la rivera Oriente del Estero El Cobre, con prolongación hacia el Poniente del costado Sur de la calle Gabriela Mistral.
- 14-15 Línea sinuosa que corre por rivera Oriente del Estero El Cobre, uniendo puntos 14 y 15.
- 16 Intersección de la prolongación hacia el Oriente del costado Sur del Pasaje Freire, con línea sinuosa que corre por la rivera Poniente del Estero El Cobre.
- 15-16 Línea prolongación hacia el Oriente del costado Sur del Pasaje Freire, uniendo puntos 15 y 16.
- 17 Intersección de línea sinuosa que corre por la rivera Poniente del estero El Cobre, con costado Norte de Canal de Regadío.
- 16-17 Línea sinuosa que corre por la rivera Poniente del Estero El Cobre, uniendo puntos 16 y 17.
- 17-1 Línea que recorre la prolongación recta hacia el Poniente del costado Norte del Canal de Regadío, hasta unir

punto 17
con 1.

CAPITULO III

Condiciones generales de subdivisión y edificación de aplicación en las zonas.

Art. 7.- Ocupación de Suelo Se entenderá por ocupación de suelo, la superficie determinada por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando:

- a) El 100% de la proyección de aleros, cubiertas en voladizo y balcones.
- b) El 100% de las terrazas y pavimentos exteriores.
- c) El 100% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por un lado o por dos lados contiguos, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.
- d) El 50% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no contiguos o por tres lados, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.

Para determinar el porcentaje de ocupación de suelos, considerará la superficie de terreno una vez descontadas las áreas sujetas a expropiación que pudieran afectarlos por disposiciones del Plano Regulador.

Art. 8.- Rasantes y Distanciamientos:

En lo que respecta a la aplicación de rasantes, regirá lo dispuesto en el Art. 18 de la presente Ordenanza Local; los distanciamientos se regirán por lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Art. 9.- Adosamientos:

En materia de adosamientos, se regirá por lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Art. 10.- Cierros Exteriores:

Su altura máxima será de 2 metros y serán de libre diseño en cuanto a materiales y transparencia.

Los cierros de sitio esquina, deberán formar ochavos, atendiendo para ello a las normas técnicas previstas por los artículos 452 y siguientes de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Art. 11.- Antejardines:

Sólo se exigirán antejardines en los predios ubicados en calles en que a la fecha de solicitar la línea de edificación, ya existan en una longitud superior al 50% de la cuadra y en la misma acera.

En estos casos, las nuevas construcciones deberán emplazarse a una distancia igual o superior que el menor de los antejardines existentes.

Se dispondrán los antejardines de los anchos que se detallan a continuación, en las siguientes calles estructurantes:

- Isabel Brown de Cortés, entre calle J. Regis y ramal de ferrocarril a El Navío, 3 m. de antejardín a cada lado.
- Isabel Brown de Cortés, entre ramal de ferrocarril a El Navío y calle Prat, 5 m. de antejardín en el costado Oriente.
- Isabel Brown de Cortés, entre calle A. Prat y calle A. Eastman Cox, 3 m. de antejardín a cada lado.
- La Paz, entre calle A. Eastman Cox y límite Urbano Norte, 3 m. de antejardín a cada lado.
- A Prat, entre calle Isabel Brown de Cortés y calle Aromos, 6 m. de antejardín en el costado Poniente.
- 2 Norte, entre calle La Paz y Estero El Cobre, 3 m. de antejardín a cada lado.

Art. 12.- Estacionamientos:

No habrá exigencias al respecto.

Art. 13.- Equipamiento:

Sin perjuicio de atender a las normas contenidas en la presente Ordenanza Local,

en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, los proyectos y las construcciones destinadas a equipamiento educacional, salud, turismo, recreación, deportivo, seguridad, justicia, culto e industrias, deberán observar además las disposiciones técnicas de los Organismos e Instituciones competentes, cuando corresponda. Proyecto de equipamiento deportivo, cumplirán además con las disposiciones que establece el Art. 231 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Art.14.- Proyectos de Urbanización:

La aprobación, ejecución y recepción de los proyectos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y pavimentación se regirán por las disposiciones vigentes de los servicios técnicos que corresponda.

Art. 15.- Se entenderá por construcción pareada, aquella que cumpla con las siguientes características:

- a) La edificación deberá ser simultánea, en dos sitios contiguos, compartiendo un muro medianero levantado en el eje del deslinde común.
- b) La altura y el porcentaje de longitud del medianero común será libremente definido en el respectivo proyecto, sin perjuicio de cumplir con el porcentaje máximo de ocupación de suelo y las rasantes que corresponda aplicar en el sector.

Art. 16.- Las características de las edificaciones pareadas, aprobadas y recibidas en su construcción, pueden modificarse, siempre que para ello se cumpla con la normativa vigente.

CAPITULO IV

Zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación y áreas de restricción

Art. 17.- Zonificación:

El área territorial está conformada por las siguientes zonas y áreas:

ZH1 ZH2 ZCC ZEC Areas de restricción

Art. 18.- Usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación:

Las zonas que establecen en el Art. precedente, tendrán en particular los usos de suelo y las condiciones de subdivisión predial y de edificación que a continuación se indican:

ZONA ZH1

- Usos de suelo permitido:

Vivienda; comercio; equipamiento; áreas verdes; talleres artesanales inofensivos; vialidad.

- Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.

- Condiciones de subdivisión:

Superficie predial mínima: 250 m².

Frente predial mínimo: 12 m.

- Condiciones de edificación:

Ocupación máxima de suelo: 50% - Antejardín mínimo: Según Art. 11 de esta Ordenanza. - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo. Este último sistema sólo se permitirá hasta 3.5 m. de altura, y tendrán una profundidad máxima del 50% del deslinde lateral. Sobre la edificación continua se permitirá edificación aislada.

- Rasante: Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA ZH2

- Usos de suelo permitidos:

Vivienda; comercio; equipamiento; áreas verdes; talleres artesanales, industrias y bodegas inofensivas; vialidad.

- Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.

- Condiciones de subdivisión:

Superficie predial mínima: 160 m².

Frente predial mínimo: 10 m.

- Condiciones de edificación:

Ocupación máxima de suelo: 75% - Antejardín mínimo: Según Art. 11 de esta Ordenanza. - Sistema de agrupamiento: aislado, pareado, continuo. Este último sistema sólo se permitirá hasta 7 m. de altura y tendrá una profundidad máxima de 75% del deslinde lateral. Sobre la edificación continua, se permitirá edificación aislada.

- Rasante: Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

En las zonas ZH1 y ZH2, en caso que las viviendas a construir correspondan al régimen de viviendas sociales, se registrarán por las condiciones establecidas en el D.F.L.

N° 168 del 17/10/84.

ZONA ZCC

- Usos de suelo permitidos:

Vivienda; comercio; oficinas; equipamiento; áreas verdes; talleres artesanales, industrias y bodegas inofensivas; vialidad.

- Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.

- Condiciones de subdivisión:

Superficie predial mínima: 160 m².

Frente predial mínimo: 10 m.

- Condiciones de edificación:

Ocupación máxima del suelo: 100% hasta 7 m. de altura.

Antejardín mínimo: según Art. 11 de esta Ordenanza. - Sistema de agrupamiento: Aislado, pareado, continuo. Este último sistema se permitirá sólo hasta 7 m. de altura. Sobre la edificación continua se podrá construir edificación aislada.

- Rasante: Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA ZEC

- Usos de suelos permitidos:

Equipamiento de cementerio; áreas verdes y vialidad. - Usos de suelo prohibidos:

Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.

- Condiciones de subdivisión y de edificación: Esta zona corresponde al Cementerio Local existente y se registrará por las disposiciones de los organismos correspondientes, sin perjuicio de observar las normas a que se refiere la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización en lo atinente a rasantes, en su perímetro.

Art. 19.- Areas de Restricción:

- Areas de protección de cauces naturales de agua: corresponden a las fajas no edificables, de ancho variable, adyacentes a los deslindes del cauce del Estero El Cobre, que se grafican en el Plano. Los deslindes de este cauce se determinarán de acuerdo a lo prescrito en el D.S. N° 609 del Ministerio de Tierras y Colonización, del año 1978.

- Areas de restricción de ferrocarriles: corresponde a las fajas no edificables, de 5 m. de ancho, adyacentes a ambos costados del trazado ferroviario. La delimitación de este último será determinada por el Servicio competente.

CAPITULO V

Vialidad

Art. 20.- La red de vías públicas del área urbana del Centro Poblado de El Melón, está compuesta por las vías actualmente existentes y las que se proyectan.

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

Art. 21.- Los perfiles geométricos de las vías, el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes o cruces, etc. serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de Vialidad, según corresponda.

Art. 22.- El ancho de la vía, o ancho entre líneas oficiales en todas las calles o pasajes no estructurantes del Centro Poblado, será el que en la actualidad tienen.

Art. 23.- La red vial estructurante, estará constituida por las siguientes vías, cuyas características se definen en el siguiente cuadro:

Nombre de vía	Descripción del tramo	Estado	Ancho entre líneas oficiales
Los Limones	Entre calles Los Membri- llos por el Sur y calle Olmos Sur, por el Norte	Existente	12 m.
Olmos Sur	Entre calle Los Limones por el Poniente y calle Olmos Oriente, por el Oriente.	Existente	12 m.
Olmos Oriente	Entre calle Olmos Sur por el Sur y calle Ol- mos Norte por el Norte	Existente	12 m.
Olmos Norte	Entre calles Olmos Oriente por el Oriente, y calle Los Limones, por el Poniente.	Existente	12 m.
Los Limones	Entre calle Olmos Norte, por el Sur y Costanera, por el Norte	Existente	12 m.
Los Limones	Entre Costanera por el Surponiente y Límite Ur- bano, por el Oriente	Existente	10 m.
Los Copihues	Entre calle Los Membri- llos por el Sur y Av. Los Olmos, por el Norte	Existente	10 m.
Pje. Los Limones Costanera	Entre calle Olmos Sur y calle Olmos Norte	Existente	10 m.
Costanera	Entre calle Los Membri- llos por el Sur y calle Los Limones por el Nororiente.	Proyectada	12 m.
Costanera	Entre calle Los Limones por el Sur y calle J. Regis por el Norte.	Proyectada	12 m.
Costanera	Entre calle Los Alamos por el Sur y calle 2 Norte por el Norte	Proyectada	12 m.
Isabel Brown de Cortés	Entre calle J. Regis por el Suroriente y ramal ferrocarril a El Navío por el Nor-		

	poniente.	Existente	15 m.
Isabel Brown de Cortés	Entre ramal ferroviario a El Navío por el Suroriente y calle A. Prat por el Norponiente	Existente	15 m.
Isabel Brown de Cortés	Entre calle A. Prat por el Oriente y calle A. Eastman Cox, por el Poniente	Existente	15 m.
A. East-	Entre calle Isabel mann Cox por el Oriente y calle Los Canamos por el Poniente	Existente	15 m.
La Paz	Entre calle A. Eastman Cox por el Sur y calle Sin Nombre, por el Norte	Existente	15 m.
Aromos	Entre calle La Paz por el Poniente y calle A. Prat por el Oriente	Existente	15 m.
Sin Nombre	Entre calle La Paz por el Poniente y calle A. Prat por el Oriente	Proyectada	15 m.
A. Prat	Entre calle Isabel Brown de Cortés por el Sur y calle Aromos, por el Norte.	Existente	15 m.
A. Prat	Entre calle Aromos por el Sur y calle Sin Nombre por el Norte.	Proyectada	15 m.
Los Canamos	Entre pasaje Freire por el Sur y calle A. Eastman Cox por el Norte	Existente	8 m.
Pasaje Freire	Entre calle Los Canamos por el Poniente y costado Poniente de FFCC. por el Oriente.	Existente	8 m.
Pasaje Freire	Entre costado Poniente de FFCC, por el Poniente y calle Costanera, por el Oriente.	Proyectada	8 m.
G. Mistral	Entre Costanera por el Poniente y pasaje Los Limones por el Oriente.	Existente	8 m.
Av. Los Olmos	Entre calle Olmos Oriente por el Poniente y puente acceso a Pobl. Disputada, por el Oriente	Existente	25 m.
Los Membrillos	Entre calle Costanera por el Poniente y calle Los Limones, por el Oriente.	Existente	8 m.
Los Membrillos	Entre calle Los Limones por el Poniente y calle Los Copihues por el Oriente.	Existente	12 m.
J. Regis	Entre Límite Urbano Oriente y calle Isabel Brown de Cortés, por el		

	Poniente.	Existente	15 m.
Los Alamos	Entre calle Las Dalias por el Oriente y Costanera por el Poniente.	Existente	10 m.
Los Guindos	Entre calle Los Alamos por el Sur y calle Los Tilos, por el Norte.	Existente	10 m.
Los Guindos	Entre calle Los Tilos por el Sur y calle 2 Norte, por el Norte	Proyectada	10 m.
Canelos	Entre calle La Paz por el Poniente y el Estero El Cobre por el Oriente.	Existente	15 m.
2 Norte	Entre costado Poniente del estero El Cobre y Límite Urbano Oriente.	Proyectada	15 m.

Nogales, Junio 04 de 1989.- Anita Ma. Flores Monnier, Director de Obras Municipales.- Flavio Tapia Arancibia, Director de Planificación.- Gastón Forno Passadore, Arquitecto Consultor.- Flavio Tapia Quiroz, Secretario Municipal.