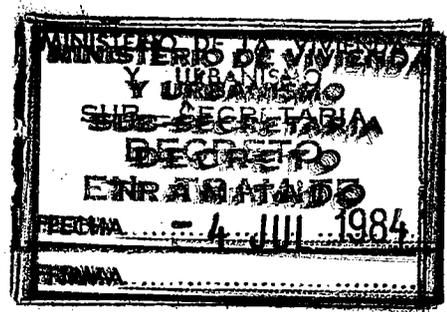


INSTITUTO DE VIVIENDA Y URBANISMO
 DIVISION JURIDICA
 UO/AMZ/pml.
 ngr. 160/84

**PUBLICADO
 DIARIO OFICIAL
 DEL 9 AGO. 1984**

APRUEBA PLAN REGULADOR COMUNAL DE NOGALES, CENTROS POBLADOS DE NOGALES Y DE EL MELON.



SANTIAGO, **14 JUN. 1984**
 HOY SE DECRETO LO SIGUIENTE:
 N° **99** /

MINISTERIO DE HACIENDA
 OFICINA DE PARTES

RECIBIDO

CONTABILIDAD GENERAL
 TOMA DE RAZON

RECEPCION

DEPART. JURIDICO		
DEP. T. R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C. P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U. Y T.		
DEPART. M. R. R. H. P.		

REFERENCION

REF. POR \$	
IMPUTAC	
ANOT. POR \$	
IMPUTAC	
DEDUC. MIO.	

VISTO : Lo dispuesto en los artículos 2° y 9° de la ley N° 16.391 y 12° letra i) del D.L. N°1.305, de 1976; los artículos 41 al 44, 53 y 54 del D.S. N°458, (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 550 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización; el Decreto Alcaldicio N°142, de 23 de Noviembre de 1982, de la I. Municipalidad de Nogales; la Resolución Exenta N°397, de 12 de Mayo de 1983, del Sr. Intendente de la V Región de Valparaíso; el Ordinario N°261, de 5 de Noviembre de 1982, del Secretario Ministerial de Agricultura de la V Región de Valparaíso; los Ordinarios N°s. 0418 y 0114, de 20 de Mayo de 1983 y 30 de Enero de 1984, respectivamente, ambos de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la V Región de Valparaíso; el Ordinario N°058, de 16 de Febrero de 1984, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y, los demás antecedentes que se acompañan,

DECRETO :

Artículo 1°.- Apruébase el Plan Regulador Comunal de Nogales, Centros Poblados de Nogales y de El Melón, en conformidad a lo señalado en las Memorias Explicativas, Estudios de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, Ordenanzas Locales y Plano Gráfico N°3, confeccionado a escala 1 : 5.000 por la I. Municipalidad de Nogales, documentos que por el presente decreto se aprueban.

Artículo 2°.- El texto de la Ordenanza Local del Centro Poblado de Nogales del Plan Regulador Comunal de Nogales que se aprueba en el artículo anterior, es el siguiente:

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 Nogales, de conformidad a lo graficado en el Plano N° 3, escala 1 : 5000, 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 la 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 artículo 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
DESCRIPCION DEL AREA TERRITORIAL
LIMITE URBANO

- ART 6.- El Límite Urbano del Centro Poblado de Nogales, se define por la poligonal señalada en el artículo 2 de esta Ordenanza Local, cuyos puntos y tramos se describen a continuación :

PUNTO	DESCRIPCION DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DEL TRAMO
1	intersección de la paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5, con paralela trazada a 10 m. al Nor-orienté del eje del FFCC .		

- 2 intersección de la paralela trazada a 10 m. al Nororiente del eje del FFCC, con el costado Suroriente de la calle Libertad. 1-2 recta paralela trazada 10 m. al Nororiente del eje del FFCC, uniendo puntos 1 y 2
- 3 intersección de la prolongación del costado Suroriente de calle Libertad con paralela trazada 50 m. al Surponiente del eje de la línea del FFCC 2-3 recta coincidente con la prolongación al Poniente del costado Suroriente de la calle Libertad, uniendo puntos 2 y 3.
- 4 intersección de la paralela trazada a 50 m. al Surponiente del eje del FFCC, con recta trazada paralela a 100 m. al Suroriente del eje de la calle General Velásquez. 3-4 recta paralela trazada a 50 m. al Surponiente de el eje del FFCC, uniendo puntos 3 y 4.
- 5 intersección de la recta paralela a 100 m. al Suroriente del eje de la calle General Velásquez, con paralela trazada a 10 m. al Oriente del eje del Estero Pucalán. 4-5 recta trazada paralela a 100 m. al Suroriente de eje de calle General Velásquez, uniendo puntos 4 y 5.
- 6 intersección de la paralela trazada a 10 m. al Oriente del eje del Estero Pucalán con prolongación al Oriente del costado Sur de la calle Las Diucas. 5-6 línea sinuosa paralela a 10 m. al Oriente del eje del Estero Pucalán uniendo puntos 5 y 6.
- 7 intersección de la prolongación al Oriente del costado Sur de la calle Las Diucas, con paralela trazada a 50 m. al Oriente del costado Oriente de la calle Las Codornices. 6-7 recta prolongación al Oriente del costado Sur de la calle Las Diucas uniendo puntos 6 y 7.

- 8 intersección de la paralela trazada 50 m. al Oriente del costado Oriente de la calle Las Codornices con prolongación al Oriente del costado Sur de la calle Los Gorriones. 7-8 recta paralela trazada a 50 m. al Oriente del costado Oriente de la calle las Codornices, uniendo puntos 7 y 8 .
- 9 intersección del costado Sur de la calle Los Gorriones con costado Poniente de la calle Las Tórtolas. 8-9 recta coincidente con el costado Sur de calle Los Gorriones, uniendo puntos 8 y 9.
- 10 intersección de la prolongación al Norte del costado Poniente de calle Las Tórtolas, con el costado Nororiente del Camino Antíguo a Puchuncaví. 9-10 línea quebrada coincidente con el costado Poniente de la calle Las Tórtolas y su prolongación, uniendo puntos 9 y 10.
- 11 intersección del costado Nororiente del Camino Antíguo a Puchuncaví, con paralela trazada a 200 m. al Oriente del eje de la Calle Polígono de Tiro. 10-11 línea sinuosa que recorre el costado Nororiente del Camino Antíguo a Puchuncaví, uniendo puntos 10 y 11.
- 12 intersección de la paralela trazada 200 m. al Oriente del eje de la calle Polígono de Tiro, con paralela trazada a 15 m. al Sur del eje del Estero Pucalán. 11-12 recta trazada paralela 200 m. al Oriente del eje de la calle Polígono de Tiro, uniendo puntos 11 y 12.

- 13 intersección de paralela trazada 15 m. al Sur del eje del Estero Pucalán, con el costado Norte del Camino Antiguo a Puchuncaví. 12-13 línea sinuosa paralela trazada 15 m. al Surponiente del eje del Estero Pucalán, uniendo puntos 12 y 13.
- 14 intersección del costado Norte del Camino Antiguo a Puchuncaví, con línea paralela trazada a 10 m. al Nororiente del eje del FFCC. 13-14 línea sinuosa coincidente con el costado Norte del camino antiguo a Puchuncaví, uniendo puntos 13 y 14.
- 15 intersección de línea trazada paralela a 10 m. al Nororiente del eje del FFCC, con línea paralela trazada a 415 m. al Norponiente del eje de la calle J. Rusque. 14-15 línea paralela trazada 10 m. al Nororiente del eje de FFCC, uniendo puntos 14 y 15.
- 16 intersección de paralela trazada a 415 m. al Norponiente del eje de la calle J. Rusque, con paralela trazada a 30 m. al Poniente del eje del Estero de El Melón. 15-16 recta paralela trazada 415 m. al Norponiente del eje de la calle J. Rusque, uniendo puntos 15 y 16.
- 17 intersección de paralela trazada 30 m. al Poniente del eje del Estero de El Melón, con paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5. 16-17 línea sinuosa trazada paralela a 30 m. al Poniente del eje del Estero El Melón, uniendo puntos 16 y 17.
17-1 línea paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5, uniendo puntos 17 y 1.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE SUBDIVISION Y DE EDIFICACION DE APLICACION EN LAS ZONAS.

ART. 7.- OCUPACION DE SUELO. Definición :

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, balcones y cubiertas en voladizo.
- 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 contíguos, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.
- d) El 50 % de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no contíguos o por tres lados, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.

Para determinar el porcentaje de ocupación de suelos, se 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 artículo 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 m. y serán de libre diseño, en cuanto a materiales y transparencia.

Los cierros de sitios 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 : En las zonas ZH1, ZH2 y ZCC,

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

Las propiedades que enfrentan el Camino Antíguo a Puchuncaví en el tramo comprendido entre el Estero de Pucalán y la calle Polígono de Tiro, deberán disponer de una franja obligatoria de antejardín de un mínimo de 10 m. de ancho.

ART. 12.- ESTACIONAMIENTOS :

Deberán observarse las normas que establece el artículo 480 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

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.

ART. 14.- PROYECTOS DE URBANIZACION :

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 al 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**ZONIFICACION, USOS DE SUELO, CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL, DE EDIFICACION Y AREAS DE RESTRICCIÓN.**

ART. 17.- Zonificación :

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

Z H 1

Z H 2

Z C C

Z I

Z R P

AREAS DE RESTRICCIÓN

ART. 18.- Usos de Suelo y Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación .

Las zonas que se establecen en el artículo precedente tendrán en particular los usos permitidos y prohibidos y las condiciones de subdivisión predial y de edificación que a continuación se indican :

ZONA Z H 1

- Usos de Suelo permitidos :
Vivienda; Comercio; Equipamiento; Areas Verdes; Talleres artesanales y Bodegas, inofensivas; Vialidad.
 - Usos de Suelo prohibidos :
Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.
 - Condiciones de Subdivisión :
Superficie Predial mínima : 300 m².
Frente Predial mínimo : 15 m.
- Condiciones de Edificación :
Ocupación máxima del suelo : 50%
Antejardín mínimo : según Art. 11 de esta Ordenanza
Sistema de agrupamiento : aislado y pareado
Rasante : según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización

ZONA Z H 2

- Usos de Suelo permitidos :
Vivienda; comercio; equipamiento; areas 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 : 60%
Antejardín mínimo : según Art. 11 de esta Ordenanza.
Sistema de agrupamiento : aislado, pareado, y continuo
Este último sistema se permitirá sólo hasta 7 m. de altura, y tendrá una profundidad máxima del 60% del deslinde lateral. Sobre la edificación continua se permitirá edificación aislada.
Rasante : según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización

ZONA Z C C

- 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 de suelo : 100% hasta 7m. de altura.
Sistema de agrupamiento : aislado, pareado, y continuo.
Este último sistema se permitirá sólo hasta 7 m. de altura. Sobre cual se podrá construir edificación aislada regida por la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
Rasante : según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización
Antejardín mínimo : según Art. 11 de esta Ordenanza

ZONA Z I

- Usos de Suelo permitidos :
Talleres artesanales, industrias, y bodegas, inofensivas y molestas; áreas verdes ; vialidad.
- Usos de Suelo prohibidos:
Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.

- Condiciones de Subdivisión :
Superficie predial mínima : 1.000 m2. para industrias; 500 m2. para talleres artesanales y bodegas;
- Prente predial mínimo : 20 m.
- Condiciones de Edificación :
Ocupación máxima de suelo : 70%
Antejardín mínimo : 10 m. al Camino Antiguo a Puchunca-
ví; 5 m. a otras vías.
- Sistema de agrupamiento : aislado.
Rasante : 45 grados.

ZONA Z R P

- Usos de suelo permitidos : Vivienda; equipamiento turístico, deportivo, recreacional, y cultural; áreas verdes; talleres artesanales bodegas, inofensivas; vialidad.
- Usos de suelo prohibidos : Todos los no indicados expresamente en el párrafo anterior.
- Condiciones de Subdivisión :
Superficie predial mínima : 1.500 m2.
Frente predial mínimo : 25 m.
- Condiciones de Edificación :
Ocupación máxima del suelo : 10%
Antejardín mínimo : 10 m. al Antiguo Camino a Puchunca-
ví; 3 m. a otras vías.
- Sistema de agrupamiento : aislado.
Rasante : Según Ordenanza General de Construc-
ciones y Urbanización.

ART. 19.- AREAS DE RESTRICCIÓN :

- Areas de protección de cauces naturales de agua : corresponden a las fajas no edificables, de 10 m. de ancho, adyacentes al cauce del Estero Pucalán. Los deslindes de este cauce se determinarán de conformidad a lo prescrito en el D.S. Nº 609, Tierras y Colonización, de 1978.
- Area 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 Nogales, está constituida 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 predial 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 y pasajes no estructurantes del Centro Poblado de Nogales, 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 cuadro siguiente:

NOMBRE DE VIA	DESCRIPCION DEL TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES
ACCESO CEMENTERIO	Entre Pedro Félix Vicuña y Límite Urbano Poniente	existente	10 m.
PEDRO FELIX VICU- NA	Entre acceso Cemen- terio por el Sur y la calle Juan Rusque por el Norte	existente	15 m.
JUAN RUSQUE	Entre Límite Ur- bano Oriente y la línea del Fe- rrocarril por el Poniente.	existente	16 m.
CAMINO ANTIGUO A PUCHUNCAVI	Entre línea del Ferrocarril por el Oriente y Lí- mite Urbano No- poniente	existente	16 m.
POLIGONO DE TIRO	Entre antiguo Camino a Puchun- cavi por el Nor- te y Límite Ur- bano Surponien- te.	existente	12 m.

A. J. CORTES	Entre Límite Urbano Oriente y calle Serrano por el Poniente	existente	16 m.
SERRANO	Entre A.J. Cortés por el Sur y calle General Velásquez por el Norte	existente	10 m.
J. DEL C. GODOY	Entre calle General Velásquez por el Sur y calle Juan Rusque por el Norte	existente	10 m.
FRESIA	Entre calle Juan Rusque por el Sur y calle Lautaro por el Norte	proyectada y existente	10 m.
FRESIA	Entre calle Lautaro por el Sur y Límite Urbano Norte.	existente	10 m.
GENERAL VELASQUEZ	Entre calle Pedro Félix Vicuña por el Oriente y faja de restricción del Estero de Pucalán, por el Poniente	existente	10 m.

El texto de la Ordenanza Local del Centro Poblado de El Melón del Plan Regulador Comunal de Nogales que se aprueba en el artículo anterior, es el siguiente:

**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° 3, escala 1 : 5000, 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 la poligonal 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1. La descripción de los puntos o vértices y tramos del polígono aparece en el artículo 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
DESCRIPCION DEL AREA TERRITORIAL
LIMITE URBANO**

- ART. 6.-** El Límite Urbano del Centro Poblado de El Melón, se define por la poligonal señalada en el artículo 2 de esta Ordenanza Local, cuyos puntos y tramos se describen a continuación :

PUNTO	DESCRIPCION DE EL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCION DE EL 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 eje de la calle A. Eastman Cox con la curva de nivel +260 2-3 paralela trazada a 34 m. al Norte del eje de calle A. Eastman Cox, uniendo puntos 2 y 3.
- 4 intersección de la curva de nivel +260 con la paralela trazada a 465 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte. 3-4 curva de nivel + 260, uniendo puntos 3 y 4
- 5 intersección de la paralela trazada a 465 m. al Norte del eje de calle 2 Norte con la ribera Poniente del Estero El Cobre en la curva de nivel +240. 4-5 línea paralela trazada a 465 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte uniendo puntos 4 y 5.
- 6 intersección de la línea sinuosa que recorre la ribera Norte del Estero El Cobre por la curva de nivel +240 con paralela trazada a 100 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte. 5-6 línea sinuosa que recorre la ribera Norte del Estero El Cobre por la curva de nivel +240, uniendo puntos 5 y 6.
- 7 intersección de la paralela trazada a 100 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte con paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5 6-7 línea paralela trazada a 100 m. al Norte del eje de la calle 2 Norte uniendo puntos 6 y 7.
- 8 intersección de la paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5, con costado Sur del puente de acceso de Población Disputada. 7-8 línea paralela trazada a 61.50 m. al Poniente del eje de la Ruta 5 y que une puntos 7 y 8.

- 9 intersección de línea sinuosa trazada paralela 20 m al Poniente del eje del Estero Garretón, con el costado Norte del canal de regadío existente. 8-9 línea sinuosa paralela a 20 m al Poniente del eje del Estero Garretón, uniendo los puntos 8 y 9.
- 9-1 línea que recorre el costado Norte del Canal de Regadío existente, y su prolongación recta hacia el Poniente, hasta unir el punto 9 con el 1.

CAPITULO III
CONDICIONES GENERALES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION DE APLICACION
EN LAS ZONAS.

ART. 7.- OCUPACION 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, se considerará la superficie de terreno una vez descontadas las áreas sujetas a expropiación que pudieran afectar los por disposiciones del Plano Regulador.

ART. 8.-

RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS :

En lo que respecta a la aplicación de rasantes, regirá lo dispuesto en el artículo 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 m. y serán de libre diseño en cuanto a materiales y transparencia.

Los cierros de sitios 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 calle Los Brujos, 3 m. de antejardín a cada lado.
- A. Prat, entre calle Isabel Brown de Cortés y calle Los Brujos, 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 :

Deberán observarse las normas que establece el artículo 480 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

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. Proyectos de equipamiento deportivo, cumplirán además con las disposiciones que establece el artículo 231 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ART. 14.- PROYECTOS DE URBANIZACION :

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 cumple 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

ZONIFICACION, USOS DE SUELO, CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL, DE EDIFICACION, Y AREAS DE RESTRICCIÓN.

ART. 17.- ZONIFICACION :

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

Z H 1

Z H 2

Z C C

Z E C

AREAS DE RESTRICCIÓN

ART. 18.- Usos de Suelo, Condiciones de Subdivisión Predial y de Edificación:

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

ZONA Z H 1

- Usos de Suelo permitidos :
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 del suelo : 50%
Antejardín mínimo : según Art. 11 de esta Ordenanza.
Sistema de agrupamiento : aislado, pareado, y 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 Z H 2

- 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, y continuo.
Este último sistema sólo se permitirá hasta 7,0 m. de altura; y tendrá una profundidad máxima del 75% del deslinde lateral. Sobre la edificación continua se permitirá edificación aislada.
- Rasante : según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA Z C C

- 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 edificación :
Ocupación máxima del suelo : 100% hasta 7,0 m. de altura.
Antejardín mínimo : según Art. 11 de esta Ordenanza.
Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.

Este último sistema se permitirá sólo hasta 7,0 m. de altura. Sobre la edificación continua se podrá construir edificación aislada.
- Rasante : Según Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

ZONA Z E C

- Usos de Suelo 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 regirá 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 conformidad a lo prescrito en el D.S. Nº 609, de Tierras y Colonización, de 1978.
- Area 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 compuesto 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 y 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 VIA	DESCRIPCION DEL TRAMO	ESTADO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES
LOS LIMONES	Entre unión con Costanera por el Sur y calle Los Membrillos, - por el Norte.	Proyectada	12 m.
LOS LIMONES	Entre calle Los Membrillos 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 Olmos Norte, por el Norte.	Existente	12 m.

OLMOS NORTE	Entre calle Olmos Orte., por el Oriente y calle Limones, por el Poniente.	Existente	12 m.
LIMONES	Entre calle Olmos Norte, por el Sur y Costanera, por el Nor- te.	Existente	12 m.
LIMONES	Entre Costanera por el Surponiente y Lími- te Urbanb, por el Oriente .	Existente	10 m.
PJE. LOS LIMONES	Entre calle Olmos Sur y calle Olmos Norte.	Existente	10 m.
COSTANERA	Entre Límite Urbano Sur y calle Limo - nes por el Nororiente	Proyectada	12 m.
COSTANERA	Entre calle Limo- nes por el Sur y ca- lle J.Regis por el Norte	Proyectada	12 m.
COSTANERA	Entre calle Los Ala- mos por el Sur y Lí- mite Urbano Norte	Proyectada	12 m.
ISABEL BROWN DE CORTES	Entre calle J.Regis por el Suroriente y ramal ferrocarril a El Navío por el Nor- poniente.	Existente	15 m.
ISABEL BROWN DE CORTES	Entre ramal ferroca- rril a El Navío por el Suroriente y ca- lle A. Prat por el Norponiente	Existente	15 m.
ISABEL BROWN DE CORTES	Entre calle A.Prat por el Oriente y calle A.Eastman Cox por el Poniente	Existente	15 m.
A.EASTMAN COX	Entre calle Isabel Brown de Cortés por el Oriente y calle Los Cárhamos por el Poniente	Existente	15 m.
LA PAZ	Entre calle A.East- man Cox por el Sur y calle Los Brujos por el Norte	Existente	15 m.
LOS BRUJOS	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 Los Brujos por el Norte	Existente	15 m.

LOS CANAMOS Entre pasaje
 Freire por el
 Sur y calle A. East-
 man Cox por el Norte Existente 8 m.

PASAJE
 FREIRE Entre calle Los Cá-
 ñamos por el Ponien-
 te y Calle O'Higgins
 por el Oriente Existente 8 m.

G. MISTRAL Entre Costanera por
 el Poniente y Pje.
 Los Limones por
 el Oriente Existente 8 m.

AV. LOS OLMOS Entre calle Olmos
 Orte. por el
 Poniente y puente
 Acceso a Pobl.
 Disputada, por
 el Oriente Existente 25 m.

J. REGIS Entre Límite Urba-
 no Oriente y calle
 Isabel Brown de Cor-
 tés, por el Poniente Existente 15 m.

LOS ALAMOS Entre calle Las Da-
 lias por el Oriente
 y Costanera por el
 Poniente Existente 10 m.

LOS GUINDOS Entre calle Los Ala-
 mos por el Sur y ca-
 lle Los Tilos, por
 el Norte Existente 10 m.

LOS GUINDOS Entre calle Los Ti-
 los por el Sur y ca-
 lle 2 Norte, por el
 Norte Proyectada 10 m.

2 NORTE Entre calle La Paz
 por el Poniente y el
 Estero El Cobre por
 el Oriente Existente 15 m.

2 NORTE Entre costado Ponien-
 te del Estero El Co-
 bre, y Límite Urbano
 Oriente Proyectada 15 m.

Artículo 3°.- Derógase el D.S. N°425, (V. y U.), de 3 de Agosto de 1966, publicado en el Diario Oficial de 30 de Agosto de 1966, que aprobó el anterior Plan Regulador del Centro Poblado de Nogales.

Artículo 4°.- Derógase el D.S. N°677, (V. y U.), de 26 de Septiembre de 1968, publicado en el Diario Oficial de 3 de Octubre de 1968, que aprobó el anterior límite urbano del Centro Poblado de El Melón.

Artículo transitorio.- Las solicitudes de permisos de edificación que, contando con todos sus antecedentes completos, hubieran ingresado a la Dirección de Obras Municipales 30 días antes de la publicación del presente decreto supremo en el Diario Oficial, se tramitarán en conformidad a las normas de urbanismo y construcción vigentes a la fecha de dicho ingreso, siempre que el respectivo permiso se otorgue en un plazo no superior a 30 días, contado desde la fecha de publicación del presente decreto supremo.

Corresponderá al Secretario Municipal certificar, en el plazo que se establezca, el cumplimiento de las exigencias establecidas en el inciso anterior.

Lo dispuesto en los incisos precedentes, es sin perjuicio de lo prescrito en el artículo 22° de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Anótese, tómese razón y publíquese

POR ORDEN DEL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

MIGUEL A. PODUJE SAPIAIN
Ministro de Vivienda y Urbanismo

Lo que transcribo a US., para su conocimiento.
Dios guarde a US.



LUIS SALAS ROMO
ABOGADO

Subsecretario de Vivienda y Urbanismo

CONTRALORIA
DIARIO OFICIAL
MUNICIPALIDAD DE NOGALES.
SECRETARIA MINISTERIAL DE AGRICULTURA Y REGION.
SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO Y REGION.
DIVISION DE DESARROLLO URBANO.
DIVISION JURIDICA.
SECCION DECRETOS.
RECIPIENTE DE PARTES.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
Y URBANISMO
SUB-SECRETARIA
TOMADO RAZON
POR CONTRALORIA
FECHA.....3 JUL.....1968.....
FIRMA.....

ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LOS SERVICIOS DE
AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LA ZONA URBA
NA DE LA COMUNA DE NOGALES

LOCALIDAD DE NOGALES

1.- GENERALIDADES.

Los estudios que a continuación se detallan están destinados a complementar los antecedentes del Plan Regulador de Nogales en cumplimiento de lo dispuesto por el Art. 42 del D.S. Nº 458 de 1975.-

Para realizar este Estudio, se ha tenido a la vista el informe expedido por la Empresa de Obras Sanitarias de la V Región (ES VAL) sobre factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas de la Comuna de Nogales, zona urbana, contenido en oficio ordinario Nº 1787 del 3 de Noviembre de 1982.-

2.- ANTECEDENTES.

De acuerdo a proyección-histórica, la población urbana actual para la Comuna de Nogales, localidad de Nogales, se estima en 3.640 habitantes. La población censada el año 1970 fué de 2.520 habitantes. Con los datos entregados por los Censos del año 1970 y proyección al año 1982, se obtiene una tasa de crecimiento poblacional de 3,70 % anual, cifra que se ha estimado también como probables para el período 1980-1990. Por lo tanto se tiene:

Población urbana actual 3.640 Habitantes
 Población urbana proyectada a 1990 4.717 Habitantes
 Lo anterior implicaría un aumento probable de 1.077 habitantes en el período proyectado.-
 Las bases de esta proyección están formadas de la siguiente serie de tasas de crecimiento:

<u>CENSO</u>	<u>AUMENTO POBL.</u>	<u>%</u>	<u>TASA ANUAL</u>
1970 - 1982 2.520 Hab. 3.640 Hab.	1.120	44,44	3,70
1982 - 1990 3.640 Hab. 4.717 Hab.	1.077	29,58	3,70

El destino del área urbana de la Comuna de Nogales es predominantemente residencial.-

Otros usos urbanos, además del residencial, de mayor demanda de servicios de agua potable y evacuación de aguas servidas no son relevantes en dicha área.-

Lo más importante es el uso habitacional que se caracteriza por su condición de nivel socio-económico medio con edificación mayoritaria de un piso.-

3.- AGUA POTABLE.

3.1. Diagnóstico.-

Prácticamente caso toda el área construida está dotada de este servicio. El abastecedor es la Empresa de Obras Sanitarias de la V Región (ESVAL).-

El sistema se compone de una fuente de captación para la provisión de este elemento compuesto de dos pozos ubicados en la Hoya Hidrográfica del Estero "Los Litres". El agua es conducida a través de una impulsión de acero con $D = 200$ mm.

La fuente mencionada no es estacionalmente estable.

De acuerdo a topografía del área el sistema sólo utiliza una aducción de tipo impulsión para abastecer al estanque regulador y la red de la población.

Resumen de las captaciones y entrega en Lts/seg.

Pozo Nº 1.	10 Lts/seg.
Pozo Nº 2.	3 Lts/seg.
<hr/>	
T O T A L	13 Lts/seg.

Volúmen de estanque regulador.

Estanque semienterrado	V = 500 m ³ .
<hr/>	
T O T A L	500 m ³ .

La Empresa de Obras Sanitarias de la V Región estima que la infraestructura existente está en buenas condiciones de uso, sólo se debe mejorar la captación disponiendo de nuevos son^udajes, ya que el actual sería insuficiente.

3.2. Factibilidad de amplia. dotación.-

La factibilidad de ampliar este servicio en el horizonte del Plan Regulador es alta ya que existen suficientes recursos acuíferos para ello, pero mejorando la infraestructura existente.-

Los estándares de servicio definidos en estudios realizados para el área, dan los siguientes valores:

<u>AÑO</u>	<u>1980</u>	<u>1985</u>	<u>1990</u>
Población	3.452	4.008	4.717
Demanda máxima en Lts/seg/día.	11,98	14,06	16,71
Dotación Lts/Hab/día	200	202	204
Regulación en m3.	414	486	577

Para mantener estos estándares se requiere, mejorar la infraestructura existente construyendo estanque regulador de mayor capacidad y a una cota de altura superior al existente. Además construir nuevos sondajes.-

El estado de la red es buena aún cuando se requerirá su extensión en determinadas secciones.-

Antecedentes técnicos año 1982.-

Población existente	P = 3.640 Hab.
Dotación media estimada	202 Lts/Hab/día
Gasto medio	Q = 8,51 Lts/seg/día
Gasto máximo	Q ₁ = 12,76 Lts/seg/día
Consumo día máximo	1.103 m ³ .
Regulación 40 %	441 m ³ .

Antecedentes técnicos año 1990.-

Población probable	P = 4.717
Dotación media estimada	204 Lts/Hab/día
Gasto medio	Q = 11,14 Lts/seg/día
Gasto máximo	Q ₁ = 16,71 Lts/seg/día
Consumo día máximo	1.443 m ³ .
Regulación 40%	577 m ³ .

En conclusión, considerando la infraestructura existente, el informe de factibilidad otorgado por la empresa de Obras Sanitarias de la V Región con las limitantes expuestas, y los antecedentes técnicos, es factible abastecer las áreas incorporadas al Límite Urbano de acuerdo a Plan Regulador propuesto. De todas maneras, como de acuerdo a la Política, son los interesados los que deben financiar las obras, la limitación es sólo cuestión de costos.-

4.- ALCANTARILLADO DE AGUAS SERVIDAS.

4.1. Diagnóstico.-

El área urbana de la Comuna de Nogales, loca

lidad Nogales, cuenta con colectores públicos de alcantarillado de aguas servidas aprox. en un 70% de su extensión.

El resto de los sectores utilizan el sistema particular de fosa séptica y pozo absorbente.-

Los emisarios del sistema descargan las aguas servidas a través de emisario de cemento comprimido, a una planta de tratamiento.-

Antecedentes técnicos disponibles para el análisis:

Población actual	=	3.640 Hab. aprox.
Población servida por la red de alcantarillado aprox.	=	70 %
Población sin servir aprox.	=	30 %
Población proyectada al año 1990 aprox.	=	4.717 Hab.
Población potencial a servir hasta el año 1990 aprox.	=	2.169 Hab.
Dotación de Agua Potable		202 Lts/Hab/día
Coeficiente de recuperación	$C_r =$	0,80

Las condiciones topográficas del área urbana no presenta restricciones para el desarrollo de los emisarios y colectores de aguas servidas. En todo caso, como la política es que sean los particulares quienes financien la obras de extensión de infraestructura sanitaria, la limitación es só lo cuestión de costos.

4.2. Factibilidad de instalación del servicio.-

Con los antecedentes indicados se concluye que es factible servir con colec-

tores de alcantarillado de aguas servidas, toda el área urbana de la Comuna de Nogales, localidad Nogales.

5.- AGUAS LLUVIAS.

Para la evacuación de las Aguas Lluvias es recomendable contemplar perfiles de calzadas que permitan el escurrimiento natu - ral de las aguas lluvias por la superficie, dado el alto costo de construir un sistema de colectores y emisarios para este ob jeto.-

6.- CONCLUSION.

Con los antecedentes anteriormente expuestos y con las limitan tes indicadas en Certificado de Factibilidad Sanitaria, se concluye que la proposición del Plan Regulador para la ciudad de Nogales cuenta con factibilidad de infraestructura de Agua Po - table y Alcantarillado para el crecimiento esperado en los próxi mos diez años, período de vigencia previsto para dicho instrumen to de Planificación.-


ARQTO. CONSULTOR



MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN REGULADOR
CENTRO POBLADO DE NOGALES
 COMUNA DE NOGALES.

I INTRODUCCION

1 Planteamientos y objetivos :

- El objetivo del estudio es regular el crecimiento y desarrollo del Centro Poblado de Nogales, que creció después de nacer como paradero del Ferrocarril Norte, y punto intermedio del antiguo camino entre Calera y La Ligua.
- Se persigue establecer un instrumento de Planificación Urbana coherente con la actual política de Desarrollo Urbano, que implemente a nivel local los objetivos de ésta, flexibilizando las normas técnicas que orienten el desarrollo del Centro Poblado en forma natural y armónica, siguiendo las tendencias existentes.
- Para el logro del objetivo, se ha tenido presente lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y las instrucciones de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Metas :
 - a) Coherencia a nivel local de las actuales políticas Nacionales y Regionales de Desarrollo Urbano, en el sentido de prestar protección al bien e interés común y al patrimonio de los recursos Ecológicos renovables.
 - b) Reconocer tendencias y preferencias de desarrollo de localización de las actividades urbanas.
 - c) Establecer una estructura vial simple, de acuerdo a trazados y características existentes, compatibilizado con las normas actuales.

II ANTECEDENTES GENERALES

1 Descripción geográfica y Rol. :

- Un tramo del antiguo Camino de Calera a la Ligua, que pasaba por dentro del Centro Poblado, paralelo a la actual Ruta 5 Panamericana Norte, es actualmente el principal eje longitudinal estructurante del pueblo, hoy llamado calle Pedro Félix Vicuña. Otro tramo del mencionado Antigua Camino, forma actualmente uno de los principales ejes estructurantes transversales del Centro Poblado, y se le denomina Av. J. Rusque.
- Como consecuencia de la importancia que dió el Ferrocarril al lugar, se proyectó y construyó un eje transversal de bastante importancia en sus dimensiones, como es la Av. J. Cortés, que une la Estación Ferroviaria con el eje Pedro Félix Vicuña.
- Dentro de los cuatro elementos mencionados (Av. P.F. Vicuña, calle J. Rusque, Av. J. Cortés y Ferrovía, se desarrolló el Centro Poblado, dotándose de red de Agua Potable, de red eléctrica y de pavimentos, sin considerar red de alcantarillado.
- A raíz del terremoto de 1965, y de la destrucción que éste generó, se programaron nuevas poblaciones que se ubicaron fuera de los márgenes antes descritos (Pobl. Nogales 1 y 2 , de 46 y 368 viviendas, al Oriente de Av. P.F. Vicuña y al Norte de Av. J Rusque, respectivamente) y que obligaron a instalar el primer sistema de alcantarillado en 1968.

- La eliminación de la mayor cantidad de aguas servidas aportadas por las Poblaciones El Litre I y II en 1970, con 116 viviendas mas, se hizo a través del mismo sistema de 1968, que en total quedó sirviendo a 506 viviendas de las 985 aproximadamente existentes en el Radio Urbano.
La diferencia numérica anotada, mas la proyección de crecimiento demográfico y de viviendas al año 2000, se cubre con el Proyecto de Alcantarillado complementario de 1982, del Ing. Ricardo Thompson M. encargado por la Gobernación de Quillota, como Plan de Saneamiento General de la Cuenca del Aconcagua, en los años 1981-82.
- Desde el punto de vista funcional, el Centro Poblado se desarrolla como un área eminentemente residencial; su comercio es incipiente, extenso y poco denso, debido a la cercanía de la ciudad de Calera que cuenta con comercio y servicios básicos completos.
Los servicios con que está equipado el Pueblo son básicos, contando entre ellos a Bomberos, Carabineros, Municipalidad y Tesorería Comunal.
Las Poblaciones Nogales 1 y 2 y especialmente El Litre, son de un buen nivel medio, con construcciones sólidas en albañilería. Igualmente son de un buen nivel medio bajo, las poblaciones que mediante iniciativas sociales se han construido al Norte de Nogales II, por cuenta de Serviu y su sistema de viviendas básicas en Pobl. Pedro de Valdivia y en la nueva zona de extensión urbana habilitada por la Municipalidad al Poniente del Ferrocarril y del Estero Pucalán, en el sector denominado Polígono de Tiro, que se incorporará al Radio Urbano, como tendencia ya en parte consolidada.
- La zona céntrica del Centro Poblado, de construcción anterior a 1960, es en adobe, bastante deteriorada por los sismos y por el paso del tiempo, pero de un estándar medio bastante uniforme.
- Si bien hay varios elementos del medio físico natural en el lugar (Estero El Melón, Estero Pucalán, Cerro,;) y varios del artificial (Ruta 5 , Ferrocarriles), no son significativos en el desarrollo funcional del conglomerado urbano, ya que todos ellos están dispuestos perimetralmente, enmarcando el Area Urbana, excepto el caso del Polígono de Tiro, que sin embargo tiene su accesibilidad y su factibilidad de urbanización resueltas.
ROL : El rol único del Centro Poblado de Nogales, es el de habitacional-agrícola, con incipiente desarrollo comercial y de servicios.

2 Antecedentes demográficos :

- Ver cuadros Nos. 1,2,3,4,5 y 6 del anexo " Síntesis de Memoria y Factibilidad Técnica del Alcantarillado de Nogales " del Ing. Ricardo Thompson M., año 1981.

3 Infraestructura existente y proyectada :

- Idem anterior.

III PROPOSICION

1 Aspectos Generales :

- En la proposición del Plan Regulador del Centro Poblado de Nogales se definen :
- a) Nuevo Límite Urbano Norponiente
- b) Zonificación General
- c) Las Vías Estructurantes

IV ANALISIS PARALELO DE LA ESTRUCTURA FISICA URBANA EXISTENTE Y LA ZONIFICACION PROPUESTA.

- El Centro Poblado de Nogales se estructura en base a 6 Sectores :
- 1) Un Sector Sur, consolidado, formado por la Población El Litre, de 534 habitantes aproximadamente, y otras viviendas aisladas, construída entre 1970 y 80, desde el vértice limítrofe Sur, hasta Calle Ramírez y Población Nogales 1, consolidada, construída entre 1960-70, de 212 habitantes, ubicada entre la Vía del Ferrocarril y la Ruta 5.
- El Sector Sur antes descrito, corresponderá a la Zona ZH1 de la proposición del nuevo Plan Regulador Comunal, en la cual, por encontrarse loteado con superficies que oscilan entre 300 y 500 m², y construídas las viviendas, en su gran mayoría aisladas, de construcción sólida buena y de reciente data (años 1960-80), se han fijado los usos de suelo y condiciones de edificación coincidentes con lo existente, y propendiendo a salvaguardar el nivel logrado.
- 2) Un Sector Céntrico, construído antes de 1960, con viviendas de antigua factura, con comercio incipiente, Estación de Ferrocarriles y algunos servicios, entre los que se destaca la Municipalidad. Cuenta con muy baja densidad; es el Casco Antiguo del Centro Poblado.
- El Sector Céntrico antes descrito, en general está limitado físicamente por el eje longitudinal Pedro Félix Vicuña, por los transversales Juan Rusque y A.J.Cortés y por la Ferrovía. Los ejes viales Pedro Félix Vicuña, Juan Rusque y A.J. Cortés, han pasado a constituirse en el asiento básico del Comercio y de los Servicios, del Centro Poblado. Queriendo reafirmar ese rol, en la actual proposición del Plan Regulador Comunal, a esa faja en torno a los ejes mencionados se le ha denominado Zona ZCC, y se han fijado los usos de suelo y condiciones de edificación necesarios para mantener y reafirmar su estructura consolidada. Para el resto del área que compone el denominado Sector Céntrico, y que queda rodeada por los ejes antes descritos, mas una zona de extensión hacia el Poniente (Eje General Velásquez), semiconsolidada, se han determinado los usos de suelo y las condiciones de edificación mas flexibles, descritas para la Zona ZH2, de la proposición de nuevo Plan Regulador Comunal.
- 3) Un Sector Norte, formado por Poblaciones Nogales II, construída entre 1960-70 y Pedro de Valdivia, construída en 1981, con un total aproximado de 1600 personas.
- Al Sector Norte antes descrito, y también de acuerdo a las condiciones de la consolidación existentes, se le han asignado las características de la Zona ZH2.

- 4) Un Sector Intermedio (en gran parte Municipal), entre el Estero de Pucalán y la nueva área de Extensión Urbana denominada Polígono de Tiro, en que el Municipio ha estado desarrollando un área en que se preserva un ambiente típico campero , habilitando para ello, un Paseo Mirador en la colina existente, un Santuario en su cima, y en las laderas, aprovechándolas como graderías, una Medialuna y Corrales para el Deporte Campero. Junto a ello, se preservan allí, en bajo porcentaje, algunos predios particulares (inmediaciones de la Calle Polígono de Tiro), en que existe la vivienda típica campesina con su chacra y pequeño desarrollo artesanal.
- Al Sector Intermedio recién descrito, se le ha querido preservar, y para reafirmar y fortalecer su rol, se le han fijado los usos de suelo y condiciones de edificación necesarias para lograrlo. Son las que corresponden a la Zona ZRP descritas en la Proposición.
- 5) Un segundo Sector Intermedio, ubicado frente al anterior, al costado Norte del Antiguo Camino a Puchuncaví, entre éste y el Estero de Pucalán, en que, por iniciativa Municipal, se instalará la Industria que la Comuna de Nogales perdió cuando, mediante la reestructuración administrativa llevada a cabo por Conara, se traspasó el Sector Artificio de Nogales a Calera, y se traspasó con ello, la industria Nogalina a Calera, ya que era precisamente allí, donde ésta se asentaba.
- Es en este Sector, hoy vacante (sólo agrícola incipiente) dónde en la proposición del nuevo Plan Regulador Comunal, se han fijado los usos de suelo y condiciones de edificación correspondientes a la Zona ZI, permitiéndose allí talleres artesanales y todo tipo de industrias, incluso las molestas, ya que su emplazamiento, entre la zona rural del Norte y la zona especial ZRP, la dejan en el centro de un área sin densidad poblacional, evitándose con ello , molestias y deterioro a la salud de los habitantes.
- 6) Un Sector Extremo Poniente , formado por iniciativa Municipal, a través de los Comités Habitacionales Comunales, para solucionar problemas de demanda social, con un desarrollo mínimo en la actualidad, dotado de electrificación pública, de agua potable y de factibilidad de conexión al nuevo alcantarillado de Nogales , proyectado, y con una capacidad de 2125 habitantes.
- Al Sector Extremo Poniente recién descrito (denominado Polígono de Tiro) , que podría considerarse zona de extensión urbana, ya que allí la consolidación alcanza a un bajo porcentaje del área disponible, también se le han asignado las características de la Zona ZH2.

V CONCLUSIONES

- Con la mayor densificación de la zona céntrica, y la zona de extensión de calle General Velásquez, se considera una proyección demográfica al año 2000 de aproximadamente 2500 habitantes para el área.
- La capacidad del área Poniente denominada Polígono de Tiro de 25 Há aprox., considerando una densidad de 100 hab/Há, cubre las necesidades de la proyección al año 2000, congelándose la expansión hacia el Norte, en el punto actual, y salvaguardando terreno de buena calidad agrícola.

- Dentro de los sectores consolidados señalados, quedará fijada una zonificación que permita definir condiciones de edificación, de subdivisión y de usos de suelo acorde con las tendencias y preferencias de localización que actualmente se detectan.
- Las áreas verdes (Plazas y Parques Públicos existentes) estarán dentro de la zonificación de uso de suelo que les corresponda por su localización.
- La estructura vial existente, se compone de vías estructurantes y calles.

Las estructurantes son :

- 1) Acceso a Cementerio
- 2) Pedro Félix Vicuña
- 3) Juan Rusque
- 4) Camino Antíguo a Puchuncaví
- 5) Polígono de Tiro
- 6) A.J.Cortés
- 7) Serrano
- 8) J. del C. Godoy
- 9) Fresia
- 10) General Velásquez

- LIMITE URBANO PROPUESTO :

El Límite Urbano en general, y de acuerdo a los lineamientos recomendados por SAG para el lugar, y la realidad existente, pretende :

- 1) Incorporar al Area Urbana el Sector denominado Polígono de Tiro donde existe un desarrollo de carácter urbano en consolidación, y el Sector Intermedio, inmediatamente al Poniente y al Sur del Estero Pucalán, a fin de reglamentar su uso de acuerdo a las características dadas para las Zonas ZRP y ZI
- 2) Desafectar del uso urbano, los sectores ubicados al Norte del actual Límite Urbano de Nogales, los cuales presentan condiciones y actual uso agrícola, por lo que no existe desarrollo urbano en ellos.
- 3) Retraer el actual Límite Urbano en sectores ribereños del Estero El Melón, en Nogales, que presenta riesgo para los asentamientos humanos, por peligros de inundación.

