Gobierno Regional de la Región del Bío Bío

PROMULGA "PLAN REGULADOR COMUNAL DE NACIMIENTO"

(Resolución)

Núm. 15.- Concepción, 26 de enero de 2009.- Vistos: Lo dispuesto en la Ley Nº18.695 de 1988 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones posteriores; lo dispuesto en el artículo 43º del DFL Nº458 (V y U) de 1976 Ley General de Urbanismo y Construcciones; en los artículos 2.1.10 al 2.1.11 del D.S. Nº47 (V y U) de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modificado por el D.S. Nº75 (V y U) de 2001, por el D.S. Nº217 (V y U) de 2001 y por el D.S. Nº33 (V y U) de 2002; en los artículos 1º y 2º de la Ley Nº19.778 de 2001 que modificó la Ley Nº19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, en materia de planes reguladores, y lo dispuesto en la Resolución Nº1.600 del año 2008 de la Contraloría General de la República.

Considerando:

1. El proyecto de Plan Regulador Comunal de Nacimiento que consta de la Memoria Explicativa, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, la Ordenanza Local y el Plano PRCN - 01 (1 de 2 y 2 de 2), confeccionado a escala 1:5.000 por la Municipalidad de Nacimiento.

2. El Certificado Nº50 de fecha 28.09.07 del Secretario Municipal de Nacimiento, mediante el cual se acredita que en sesión ordinaria de fecha 24.09.07, el Concejo Municipal de Nacimiento acordó por unanimidad, dar inicio al proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal.

3. La Resolución Exenta Nº051 de fecha 11.02.08 de la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región del Bío Bío, que calificó favorablemente el proyecto del Plan Regulador Comunal de Nacimiento.

4. El Certificado Nº35 de fecha 18.03.08 del Secretario Municipal de Nacimiento, mediante el cual da cuenta que el Concejo Municipal aprobó por unanimidad el Plan Regulador Comunal de Nacimiento.

5. El Decreto Alcaldicio Nº937 de fecha 24.03.08 de la Municipalidad de Nacimiento, que sanciona el acuerdo del Concejo Municipal aprobando el Plan Regulador Comunal de Nacimiento.

6. El Ord. Nº228 de fecha 05.05.08 de Alcalde de Nacimiento ingresado el 09.06.08 a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, mediante el cual envía el expediente de Plan Regulador Comunal, para Informe Favorable.

7. El Ord. Nº1689 de fecha 31.07.08 de Secretario Regional Ministerial de V. y U., que remite observaciones al Plan Regulador Comunal de Nacimiento.

8. El Ord. Nº504 de fecha 05.09.08 de Alcalde de Nacimiento a Secretario Regional Ministerial de V. y U., que remite subsanación de observaciones.

9. El Ord. Nº2027 de fecha 11.09.08 de Secretario Regional Ministerial de V. y U. a la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región del Bío Bío, que informa la subsanación de observaciones técnicas que no modifican la propuesta del Plan Regulador Comunal.

10. El Ord. Nº2196 de fecha 07.10.2008 del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región del Bío Bío, a Intendenta Regional, mediante el cual acompaña el Informe Técnico favorable y el Expediente Técnico y Administrativo del Plan Regulador Comunal de Nacimiento.

11. Certificado Nº2545o23 de fecha 22 de Diciembre de 2008 extendido por la Secretaria Ejecutiva y Ministro de Fe del Consejo de Gobierno Regional, mediante el cual se acredita que en Sesión Ordinaria Nº23 de fecha 10 de Diciembre de 2008 el Consejo de Gobierno de la Región del Bío Bío aprobó por la unanimidad de la sala el proyecto "Plan Regulador Comunal de Nacimiento".

R e s u e l v o :

1.- Promúlgase el Plan Regulador Comunal de Nacimiento de conformidad a lo indicado en los siguientes documentos que lo conforman: Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad, Ordenanza Local y Plano PRCN-01 (1 de 2 y 2 de 2) confeccionado a escala 1:5.000 por la Municipalidad de Nacimiento, documentos que por la presente Resolución se aprueban.

Los interesados podrán consultar y/o adquirir los antecedentes que conforman el presente Plan Regulador Comunal en la Municipalidad de Nacimiento.

2.- Publíquese la presente Resolución y el texto completo de la Ordenanza Local en el Diario Oficial de la República de Chile y archívese los planos y la Ordenanza correspondiente en el Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Anótese, tómese razón, comuníquese y publíquese.- Jaime Tohá González, Intendente Región del Bío Bío.

ORDENANZA LOCAL
PLAN REGULADOR COMUNAL DE NACIMIENTO

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- DEFINICIÓN. La presente Ordenanza Local contiene las normas referentes al límite urbano, zonificación y usos de suelo, condiciones urbanísticas de subdivisión predial, urbanización y edificación; y vialidad estructurante, que regirán dentro del área territorial urbana del Plan Regulador Comunal de Nacimiento, de acuerdo a lo graficado en el Plano PRCN-01, elaborado a escala 1:5.000, en adelante el Plano, con cuya información gráfica es complementaria.

Derógase la Modificación Plan Regulador Comunal Vigente, sancionado por Decreto Alcaldicio Nº03/2004 de fecha Marzo 19 del 2004, aprobado por Resolución N°70 de fecha 21/07/04 del Gobierno Regional Región del Bío Bío, el cual se publicó en Diario Oficial Nº37.997 de fecha 28/10/2004.

ARTÍCULO 2.- MARCO REGULATORIO. Todas aquellas materias atingentes al desarrollo urbano que no estuvieren normadas por las disposiciones de la presente Ordenanza, deberán regirse por lo establecido en la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (Ley 18.695), la Ley de Bases del Medio Ambiente, la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.

Las materias no tratadas en esta Ordenanza se regirán por lo establecido en la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, LGUC, OGUC, respectivamente y por lo dispuesto en las leyes para las materias que no estén normadas en la presente Ordenanza.

Todas aquellas materias especialmente reguladas o normadas por un reglamento especial, prevalecerán sobre este Instrumento de Planificación territorial.

ARTÍCULO 3.- TERRITORIO DEL PLAN. El área urbana del presente Plan Regulador Comunal, conforme a lo señalado en la OGUC, deberá cumplir obligatoriamente con las disposiciones de este último.

Para efectos del ordenamiento urbano en el territorio de la Comuna de Nacimiento se distinguen tres tipos de áreas: Área Urbana Consolidada, Área de Extensión Urbana y Área No Edificable.

El área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal está definida por el límite urbano que corresponde a las líneas poligonales cerradas entre los puntos 1 al 26 para el centro urbano de Nacimiento cuya descripción de puntos y tramos se describen en el Artículo 6 de esta Ordenanza.

En atención a la facultad que le otorga al Municipio la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, la aprobación definitiva de los proyectos, corresponderá a la Municipalidad, sin perjuicio de las aprobaciones que le corresponda ejercer a otros órganos de la administración del Estado.

ARTÍCULO 4.- RESPONSABILIDADES. De conformidad a la LGUC, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de Nacimiento, la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Bío Bío, la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de ellas.

ARTÍCULO 5.- SANCIONES. La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO II
DESCRIPCIÓN DEL LÍMITE URBANO

ARTÍCULO 6.- LÍMITE URBANO. El límite urbano del área reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal de Nacimiento, enunciado en el Artículo 3 de esta Ordenanza, se define de conformidad con la descripción de puntos y tramos que se detalla a continuación:

CENTRO URBANO DE NACIMIENTO

Centro Urbano de Nacimiento				
PUNTO	COORDENADA	DESCRIPCIÓN DEL PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
1	703.646,14 : E 5.847.685,07: N	**Intersección**: de línea paralela trazada a 550 m. al Sur Poniente del eje de la Av. Julio Hemmelmann **Con:** eje del estero Potrerillos.		
2	703.946,82 : E 5.848.137,02 : N	**Intersección:** Eje Estero Potrerillos **Con:** línea oficial sur de la Av. Julio Hemmelmann	1 - 2	Eje del Estero Potrerillos
3	703.334,42 : E 5.849.069,55 : N	**Intersección:** de la línea oficial sur-poniente de la Av. Julio Hemmelmann **Con:** Eje de la ruta R-156 ubicado a 1110 mts del eje del estero Potrerillos	2 - 3	Línea oficial sur poniente de la Av. Julio Hemmelmann
4	703.521,78 : E 5.849.456,93 : N	**Intersección:** de la perpendicular a la Ruta R-156, levantada en el punto 3 **Con:** línea paralela trazada a 150 mts al norte del eje Ruta Q-380 Camino a San Fco. Millapoa.	3 - 4	Perpendicular a la Ruta R-156 entre los puntos 3 y 4.
5	704.086,72 : E 5.849.110,21 : N	**Intersección:** línea trazada a 150 mts al norte del eje de Ruta Q-380 Camino a San Fco. Millapoa **Con:** línea trazada a 250 mts del eje Ruta Q-340 Camino a Millapoa Diuquín	4 - 5	Línea paralela trazada a 150 mts al norte del eje de Ruta Q-380 Camino a San Fco. de Millapoa
6	704.018,64 : E 5.849.588,90 : N	**Intersección:** Línea paralela trazada a 250 mts del eje Ruta Q-340 Camino a Millapoa Duiquín **Con:** perpendicular ribera río Tavoleo trazada en el Km 0,9 de la Ruta Q-340 Camino a Millapoa Duiquín	5 - 6	Línea paralela trazada a 250 mts de Ruta Q-340 Camino a Millapoa Duiquín
7	704.417,26 : E 5.849.641,69 : N	**Intersección:** Curva de Nivel inferior cerro Santa Rita (pie de monte). **Con:** Perpendicular a ribera río Tavoleo trazada en el Km 0,9 de la Ruta Q-340 Camino a Millapoa Duiquín	6 - 7	Línea de 400mts. trazada entre los puntos 6 y 7
8	704.646,72 : E 5.849.299,12 : N	**Intersección:** Curva de Nivel inferior cerro Santa Rita (pie de monte). **Con:** Eje Camino Vecinal Perpendicular a ribera sur río Bío Bío	7 - 8	Curva de nivel Inferior cerro Santa Rita
9	704.878,02 : E 5.849.493,44 : N	**Intersección**: Eje Camino Vecinal del río Bío Bío **Con** ribera sur río Bío Bío	8 - 9	Eje Camino Vecinal

10	706.457,16 **: E** 5.847.157,20 **: N**	**Intersección** de la ribera poniente río Vergara **Con** prolongación hacia el Poniente Línea Oficial norte de calle Las Camelias.	9 - 10	Ribera Sur del río Bío - Bío y Poniente del río Vergara.
11	707.278,15 **: E** 5.846.762,41 **: N**	**Intersección** Línea Oficial norte calle Las Camelias **Con** Línea Oficial oriente de Av. Costanera	10 - 11	Línea Oficial norte de la calle Las Camelias y su prolongación hacia el poniente
12	707.318,12 **: E** 5.846.417,39 **: N**	**Intersección** línea oficial oriente de Av. Costanera **Con** eje canal de Regadío	11 - 12	Línea oficial oriente de Av. Costanera
13	707.678,63 **: E** 5.846.300,76 **: N**	**Intersección** eje canal de regadío **Con** línea oficial poniente calle sin nombre Población Las Araucarias	12 - 13	Eje Canal de Regadío
14	708.181,30 **: E** 5.846.262,71 **: N**	**Intersección** línea oficial poniente calle sin nombre población Las Araucarias **Con** eje canal de regadío	13 - 14	Línea oficial poniente calle sin nombre población Las Araucarias
15	708.379,61 **: E** 5.846.138,16 **: N**	**Intersección** eje del Canal de Regadío **Con** Paralela a 30 mts de Línea Oficial calle s/nombre en Población Las Araucarias	14 - 15	Eje Canal de regadío.
16	08.292,47 **: E** 5.845.979,98 **: N**	**Intersección** paralela trazada a 30mts desde línea oficial oriente Calle s/nombre Villa Las Araucarias **Con** paralela trazada a 470 mts de la línea oficial oriente Av. Julio Hemmelmann	15 - 16	Paralela trazada a 30 mts desde línea oficial oriente Calle s/n Villa Las Araucarias.
17	709.479,26 **: E** 5.844.929,02 **: N**	**Intersección** paralela trazada a 470 mts de la línea oficial oriente Av. Julio Hemmelmann **Con** paralela trazada a 25 mts al sur oriente de línea de Gasoducto.	16 - 17	Paralela trazada al oriente de la línea oficial sur poniente de Av. Julio Hemmelmann
18	709.138,99 **: E** 5.844.585,34 **: N**	**Intersección** paralela trazada a 25 mts al sur oriente de línea de Gasoducto. **Con** línea oficial oriente de Av. Julio Hemmelmann	17 - 18	Paralela al sur oriente de línea de Gasoducto
19	709.225,68 **: E** 5.844.500,91 **: N**	**Intersección** de paralela trazada a 139 mts desde el eje del gasoducto **Con** Línea Oficial nor oriente de la Av. Julio Hemmelmann	18 - 19	Línea Oficial de Av. Julio Hemmelmann
20	709.225,68 **: E** 5.844.500,91 **: N**	**Intersección** de paralela trazada a 1500 mts al sur del eje de Av Julio Hemmelmann **Con** paralela trazada a 1000 m al Sur Poniente del eje Av Julio Hemmelmann	19 - 20	Línea recta que une los puntos 19 y 20
21	706.333,873 **: E** 5.844.556,82 **: N**	**Intersección** de paralela trazada a 1500m al Sur del eje de Av. Julio Hemmelmann **Con** Ribera oriente del río Vergara.	20 - 21	Línea paralela trazada a 1500mts mts al eje de Av. Julio Hemmelmann con una longitud de 1700mts.
22	706.227,57 **: E** 5.845.900,77 **: N**	**Intersección** de ribera Oriente de río Vergara. **Con** paralela trazada a 400 mts al sur del eje Av. Julio Hemmelmann	21 - 22	Ribera Oriente de río Vergara.
23	704.482,74 **: E** 5.845.817,46 **: N**	**Intersección** de paralela trazada a 400mts del eje de Av. Julio Hemmelmann **Con** paralela trazada a 50 mts al sur del eje del Camino La Suerte	22 - 23	Paralela trazada a 400 mts al sur del eje de l Av. Julio Hemmelmann.
24	704.742,78 **: E** 5.845.784,55 **: N**	**Intersección** de paralela trazada a 50 mts al sur eje del Camino La Suerte. **Con** paralela trazada a 700 mts al sur poniente del eje de Av. Julio Hemmelmann	23 - 24	Paralela trazada a 50 mts al sur oriente del Camino La Suerte
25	704.152,24 **: E** 5.846.533,99 **: N**	**Intersección** Paralela trazada a 700 mts al sur poniente de Av. Julio Hemmelmann **Con** Eje Estero Las Pozas	24 - 25	Paralela Trazada a 700 del eje de Av. Julio Hemmelmann
26	704.228,49 **: E** 5.846.725,97 **: N**	**Intersección** Eje Estero Las Pozas **Con** Paralela Trazada a 80 al sur poniente de calle Circunvalación Nacimiento	25 - 26	Eje Estero Las Pozas
			26 - 1	Paralela trazada a 550mts al poniente del eje de Av. Julio Hemmelmann

Coordenadas UTM Huso 18, Datum SAD 69

TÍTULO III
VIALIDAD ESTRUCTURANTE Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 7.- VIALIDAD EXISTENTE. La vialidad se define en base a lo dispuesto en el art. 2.3.1 de la OGUC y a la clasificación y criterio indicados en los artículos 2.3.2 y 2.3.3 de la OGUC.

La vialidad existente se estructura en base a vías colectoras y de servicios, las que mantienen sus anchos entre líneas oficiales, salvo aquellos casos en que expresamente se determinen ensanches, prolongaciones o apertura de nuevas vías.

Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conformen la vialidad estructurante, ésta adoptará la línea predominante en la cuadra en un 50% + 1mt de su longitud.

La fijación del criterio para determinar el ancho entre líneas oficiales en las vías donde no está señalado o es irregular será adoptando el ancho predominante en la cuadra que supere el 50% de su longitud.

ARTÍCULO 8.- DISEÑOS VIALES. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas y el diseño de sus empalmes, intersecciones, puentes y atraviesos, serán definidos en detalle en los respectivos proyectos de ingeniería o estudios de vialidad, según lo indicado en el art.2.3.1 de la OGUC.

ARTÍCULO 9.- VIALIDAD ESTRUCTURANTE. La vialidad estructurante graficada en los Planos PRCN-01, y sus anchos entre líneas oficiales, está constituida por las vías indicadas en el siguiente cuadro y sus respectivos Perfiles Viales.

Las vías de Servicio y Locales, a diferencia de las de mayor jerarquía, están afectas a declaratoria de utilidad pública en los términos señalados en el art. 33 de la ley 18.695 (Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades).

VÍAS EXPRESA

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Av. Julio Hemmelmann	Nuevo Acceso a Nacimiento	Ribera Poniente río Vergara	E-P	50	
	Ribera Oriente río Vergara	Acceso Oriente a Nacimiento	E-P	50	

VÍAS COLECTORAS

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Camino Antiguo a Nacimiento	Acceso a Nacimiento	Pastor Lepe	E	25	Incorporar trazado Ciclovía
Calle Villa Alegre	Pastor Lepe	Av. La Cruz	E	25	Incorporar trazado Ciclovía
	Av. La Cruz	Baquedano	E	20	Incorporar trazado Ciclovía
O'Higgins	Baquedano	Costanera del rio	E	20	Incorporar trazado Ciclovía
Av. Estación	Calle Nueva 7	Calle Nueva 12	E	20	Incorporar trazado Ciclovía
Calle Nueva 14	Calle Nueva 12	Calle Nueva 19	P	20	
Av. La Cruz	Alessandri	Villa Alegre	E	21	Incorporar trazado Ciclovía
Prolongación Av. Estación	Ribera Oriente Río Vergara	Calle Nueva 7	P	20	Incorporar trazado Ciclovía

VÍAS SERVICIOS

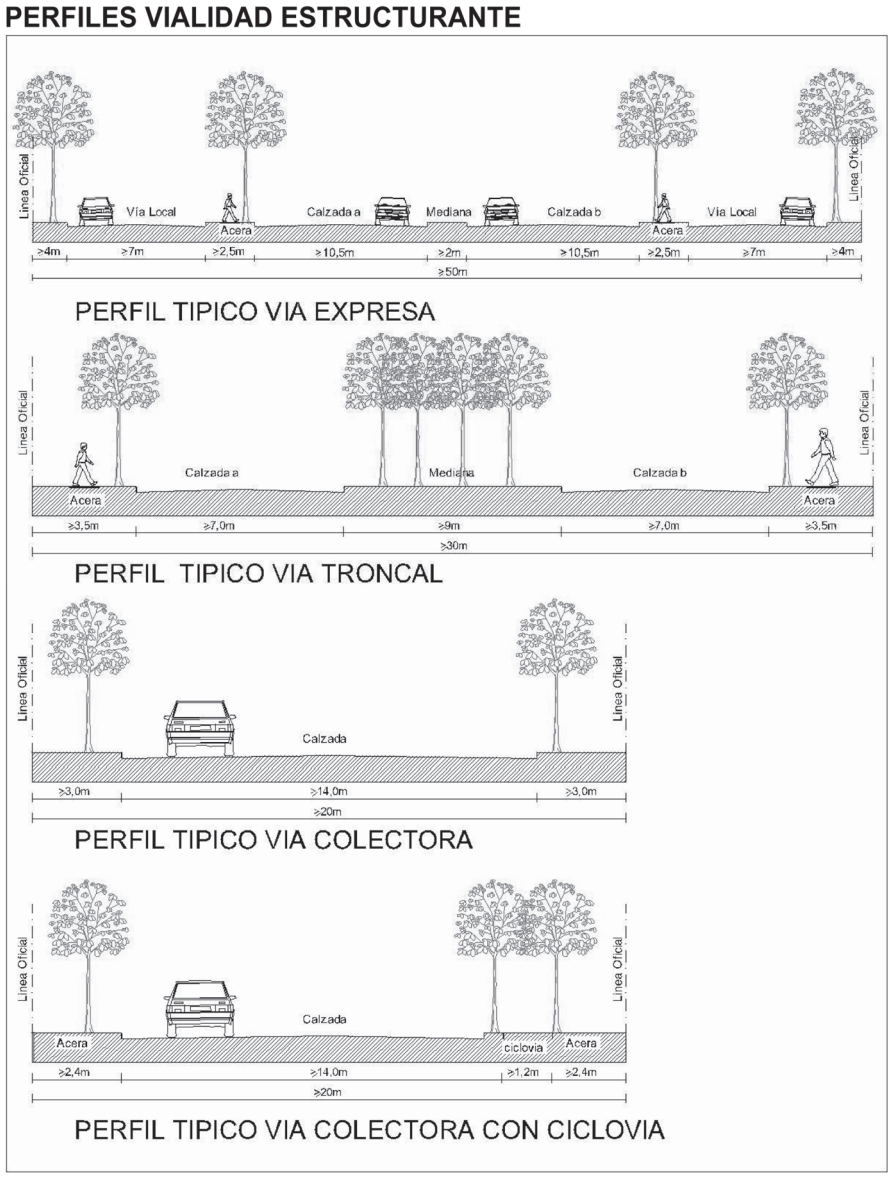
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Los Crisantemos	Av. Alonso de Ribera	Los Jazmines	E	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Prolongación Los Crisantemos	Los Jazmines	Villa Alegre	P	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Pastor Lepe	Villa Alegre	Calle Nueva 1	E	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Calle Nueva 20	Calle Nueva 1	Vía Circunvalación Nacimiento	P	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Costanera del Río	Calle Nueva 20	Av. Julio Hemmelmann	P	15	Incorporar trazado Ciclovía. Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Camino al Tambillo	Av. Julio Hemmelmann	Límite Urbano Sur	E	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Camino La Suerte	Camino a El Tambillo	Vía Circunvalación Nacimiento	E	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Vía Circunvalación Nacimiento	Camino La Suerte	Los Alpes	P	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Los Alpes	Vía Circunvalación Nacimiento	Av. Julio Hemmelmann	E-P	15	Es parte de la Circunvalación Nacimiento
Alessandri	Av. La Cruz	Av. Julio Hemmelmann	E	16	
Las Industrias	Av. Julio Hemmelmann	By Pass	E-P	15	7,5 mts. a ambos lados del eje
Calle Nueva 1	Calle Nueva 20	Prolongación Los Libertadores	P	15	
Av. Alonso de Ribera	Los Crisantemos	Los Jazmines	E	15	Incorporar trazado Ciclovía
Palqui	Av. Julio Hemmelmann	Sta. Margarita	E	15	
Calle Nueva 2	Calle Villa Alegre	Calle Nueva 1	P	15	
Calle Nueva 7	Av. Lautaro	Las Camelias	P	15	
Calle Nueva 13	Vía Circunvalación Nacimiento	Av. Julio Hemmelmann	P	15	
Calle Nueva 15	Calle Nueva 12	Calle Nueva 19	P	15	
Calle Nueva 16	Calle Nueva 15	Límite Urbano	P	15	
Calle Nueva 17	Calle Nueva 15	Límite Urbano	P	15	
Calle Nueva 18	Calle Nueva 15	Límite Urbano	P	15	
Calle Nueva 19	Calle Nueva 15	Límite Urbano	P	15	
Los Libertadores	Villa Alegre	Calle Nueva 4	E	15	
Prolongación Los Libertadores	Calle Nueva 1	Calle Nueva 4	P	15	
Calle Nueva 4	Libertadores	Calle Estadio 2	P	15	
Camino Vecinal 1	Villa Alegre	Calle Nueva 1	E	15	
Calle Nueva 21	Calle Nueva 20	Calle Nueva 1	P	15	
Prolongación Los Cipreces	Padre Enrique	Villa Alegre	P	15	
Prolongación San Martín	San Martín	Av. Julio Hemmelmann	P	15	Incorporar trazado Ciclovía
San Martín	Prolongación San Martín	Av. La Cruz	E	15	Incorporar trazado Ciclovía
Padre Enrique	Los Cipreces	San Benito	E	15	
Pablo Neruda	Alessandri	Lompi	E	15	
Lompi	Plablo Neruda	Gleisner	E	15	
Gleisner	Av. Julio Hemmelmann	Lompi	E	15	
Prolongación J. Závala Ríos	Vía Circunvalación Nacimiento	Límite Urbano	P	15	
Calle Tucapel Jimenez	La Frontera	Av. Estación	E	15	
Calle Estadio 2	Villa Alegre	Calle Nueva 4	P	15	
Ruta Q-380	Ruta Q-340	Límite Urbano	P	15	
Ruta Q-340	Ruta Q-380	Límite Urbano	P	15	

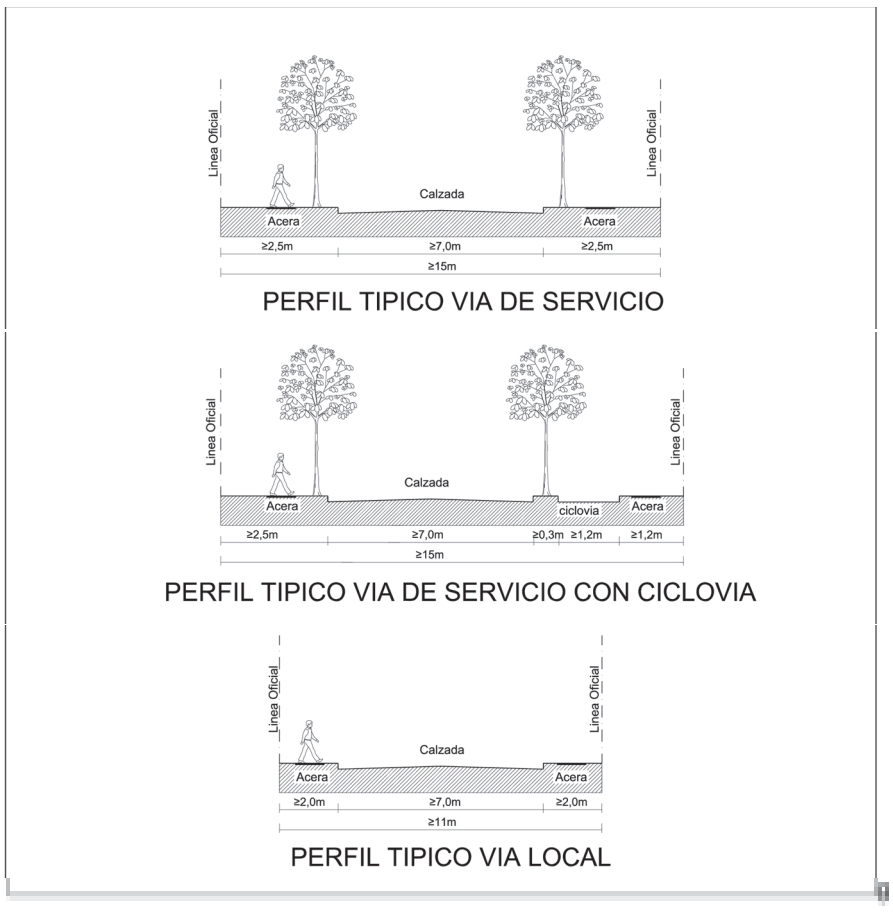
VÍAS LOCALES

NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO		EXIST / PROY	ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (m)	OBSERVACIONES
	Desde	Hasta			
Los Jazmines	Los Crisantemos	Av. Alonso de Ribera	E	12	
Calle Nueva 3	Av. Julio Hemmelmann	Circunvalación Nacimiento	E	11	
Zavala Ríos	Av. Julio Hemmelmann	Circunvalación Nacimiento	E	11	
Calle Estadio	Av. Julio Hemmelmann	Camino La Suerte	E	12	
Las Camelias	Calle Nueva 7	Av. Costanera	E	12	
Av. San Gregorio	Av. Estación	Las Camelias	E	12	
La Frontera	Calle Nueva 7	Los Carrera	E-P	12	
Los Carrera	Av. Julio Hemmelmann	La Frontera	E	12	
Galvarino	Los Carrera	Av. Estación	E-P	12	
Av. Lautaro	Calle Nueva 7	Av. Estación	E-P	12	
Av. Costanera	Las Camelias	Av. Estación	P	12	

Calle Nueva 12	Av. Estación	Límite urbano	P	12	
Sta. Margarita	Av. La Cruz	Circunvalación Nacimiento	E	11	
Baquedano	Las Minas	O'Higgins	E	11	
Prieto	O'Higgins	Calle Nueva 6	E	11	
Las Minas	Villa Alegre	Calle Estadio 2	E	11	
Prolongación Calle Estadio 2	Calle Nueva 4	Calle Nueva 5	P	12	
Calle Nueva 5	Costanera del Río	Prolongación Estadio 2	P	12	
Calle Nueva 6	Costanera del Río	Prieto	P	11	
Pedro Aguirre Cerda	San Martín	Alessandri	E	12	
Los Cipreces	San Martín	Padre Enrique	E	12	
Padre Enrique	Villa Alegre	San Benito	E	12	

PERFILES VIALIDAD ESTRUCTURANTE





ARTÍCULO 10.- ESTACIONAMIENTOS. Todos los proyectos de urbanización y edificación deberán cumplir con los siguientes artículos: art. 2.4.1.-, art. 2.4.2.- . art. 2.5.8.- de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos correspondientes a los destinos señalados a continuación, deberán cumplir con los siguientes estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados:

RESIDENCIAL	
Social	1 por cada 6 unidades.
Unifamiliar	1 por cada unidad.
Condominio	1 por cada unidad + 1 cada 4 unidades
Edificio Colectivo	1 por cada unidad + 1 cada 20 unidades

EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	
Establecimientos formación científica, desarrollo y transferencia tecnológica e innovación técnica.	1 cada 75 m² superficie útil.
COMERCIO	
Supermercado y Mercado	1 cada 50 m² de superficie útil (*)
Gran Tienda y Centro Comercial	1 cada 60 m² de superficie útil (*)
Terminales de Distribución	1 cada 150 m² de superficie útil (*)
Restaurante, Bar, Pub, Casino de alimentación	1 cada 40 m² de superficie útil.
Discoteca, Sala de Baile	1 cada 25 m² de superficie útil

(*) Para cada uno de los destinos señalados se exige un mínimo de 2 estacionamientos para camiones.

CULTO Y CULTURA	
Iglesia y Templo	1 cada 35 asientos
Biblioteca	1 cada 80 asientos.
Recinto de desarrollo cultural	1 cada 20 asientos.
Cine, Teatro	1 cada 20 asientos.
Museo	1 cada 150 m² construidos.
DEPORTES	
Estadio	1 cada 100m² de superficie de gradería.
Centro y Club deportivo	1 cada 300 m² de superficie deportiva útil. (*)
Gimnasio	1 cada 100 m² de superficie deportiva útil.
Piscina	1 cada 25 m² de superficie de piscina
Cancha deportiva	2 cada cancha

(*) Para cada uno de los destinos señalados se exige un mínimo de 4 estacionamientos

EDUCACION		
	PUBLICA	**PRIVADA**
Pre Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
Básica	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
Diferencial	1 cada 2 a 3 aulas	1 cada 1 aula
Media	1 cada 3 a 4 aulas	1 cada 1 aula
Superior	1 cada 5 a 6 aulas	1 cada 3 a 4 aulas
Superior Universitaria	2 a 4 cada 1 aula	5 a 7 cada 1 aula
ESPARCIMIENTO		
Hotel y Apart Hotel	1 cada 2 habitaciones	
Motel, Cabaña	1 por cada unidad	
Casino de juegos	1 cada 40 m² de superficie útil.	
Zona de Picnic y Camping	1 cada 200 m² del predio.	
Parque de entretención	1 cada 200 m² del predio.	
Espectáculos recreativos al aire libre	1 cada 200 m² del predio.	
Zoológico	1 cada 100 m² del predio.	
SALUD		
	PUBLICA	**PRIVADA**
Hospital y Clínica	1 cada 10 camas.	1 cada 5 camas.
Policlínico, Consultorio y Posta	1 cada 90 a 100 m² superficie útil.	1 cada 30 a 40 m² superficie útil.
Centro de Tratamiento	2 cada 40 m² construidos.	2 cada 30 m² construido.
Cementerio	1 cada 300 m² del predio.	
SERVICIO		
Oficinas	1 cada 90 a 100 m^2 sup. útil	
Servicios Públicos	1 cada 150 a 200 m^2 sup. útil	
SEGURIDAD		
Cuartel de Bomberos	1 cada 60 m² construidos.	
Unidades Policiales	1 cada 60 m² construidos.	

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
Industria	Automóviles	Hasta 500 m² superficie construida	1 cada 180 m² superficie construida
		Sobre 501 m² superficie construida	1 cada 200 m² superficie construida
	Camiones	Sobre 500 m² superficie construida	1 cada 350 m² superficie construida
Almacenamiento y bodegaje	Automóviles	Hasta 500 m² superficie construida	1 cada 220 m² superficie construida.
		Entre 501 y 1500 m² superficie construida	1 cada 280 m² superficie construida.
		Sobre 1501 m² superficie construida	1 cada 300 m² superficie construida
		1 cada 500 m² superficie del predio sobre 2000m²	
	Camiones	Sobre 500 m² superficie construida	1 cada 350 m² superficie construida
		1 cada 750 m² superficie del predio	
Taller	Automóviles	1 cada 120 m² superficie construida	
	Camiones	1 cada 250 m² superficie construida	

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	
Terminal de Bus	3 cada 1 andén
Estación Ferroviaria	10 cada 1 andén
Terminal Transporte Portuario	1 cada 200 m² superficie construida. 1 cada 500 m² superficie del predio.

ESPACIO PÚBLICO Y ÁREAS VERDES	
Plazas y Áreas Verdes Públicas (Bienes Nacionales de Uso Público)	1 cada 400m2 de superficie construida
Parques, Plazas y Áreas Verdes destinadas a Áreas Verdes	1 cada 300m2 de superficie construida

No obstante lo anterior, todos los predios o recintos destinados a actividades que signifiquen carga y descarga de mercaderías, materiales, madera y troncos, etc. deberán disponer de espacios interiores donde realizar estas labores, de manera de evitar el estacionamiento de camiones en las vías públicas. Adicionalmente, los establecimientos educacionales deberán considerar al interior de sus predios el espacio para la llegada y salida de vehículos de transporte escolar.

Cuando en una edificación se contemplen distintas actividades establecidas en las tablas anteriores del presente Artículo, se sumará la exigencia de estacionamientos que se genere por cada actividad en forma copulativa.

TÍTULO IV
CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS

CAPÍTULO I DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 11.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. La aprobación de proyectos de urbanización como asimismo la ejecución de las obras de alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones de la Ley General y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y las Normas Técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización y de los Servicios respectivos y lo establecido en el documentos Técnicas Alternativas para soluciones de aguas lluvias en sectores urbanos, guía de diseño MINVU, 1996.

ARTÍCULO 12.- CONDICIONES PARA ÁREAS VERDES. Las áreas verdes públicas resultantes de las cesiones que establece el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se regirán por las disposiciones que para esta materia establece el Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disponiéndose que la proporción entre frente y fondo de los paños resultantes de la cesión no podrá exceder de 1:2.

ARTÍCULO 13.- OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS DE EXTENSIÓN. La ocupación de las áreas de extensión estará sujeta a los siguientes estudios, los cuales serán exigidos por el Director de Obras:

a.- Estudio de mecánica de suelo (en caso de nuevos loteos y proyectos de edificación en altura).
b.- Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado.
c.- Estudio de riesgos según corresponda.

Para todos los casos en que se proponga la alteración de la topografía, taludes, intervención de quebradas, cursos de agua u otros similares, se exigirá un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra, en el cual se deberá considerar a lo menos la recuperación de las superficies afectadas mediante tratamientos de cubiertas vegetales u otras que eviten el deterioro o erosión del suelo. La D.O.M. podrá exigir previo a la recepción de las obras, una boleta de garantía cuyo plazo de validez asegure el tiempo necesario de prendimiento de las obras de paisajismo realizadas. El monto de la boleta de garantía no podrá ser inferior al 20 % del monto total de las obras de paisajismo a realizar.

ARTÍCULO 14.- OCUPACIÓN Y TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN. En toda la zona de Protección de Drenaje y Protección Borde Río se prohíbe toda intervención que afecte su condición, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, debiendo mantener y resguardar la riqueza ecológica y natural existente.

Las áreas de quebradas y pendientes mayores a 60%, deberán ser reforestadas con especies nativas, y mantenidas con vegetación, no se aceptará vegetación de especies introducidas, entre ellas pino y eucalipto. Lo anterior como forma de recuperar la biomasa del entorno urbano, y para asegurar el escurrimiento de las aguas, junto a la estabilidad de los suelos y taludes.

Las obras de infraestructura que se contemplen en estas zonas, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema de drenaje y evacuación de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

CAPÍTULO II DE LOS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 15.- DEFINICIONES. Para los efectos de la aplicación del presente plan regulador comunal los destinos o usos de suelo y sus definiciones son los establecidos en la OGUC, y se asignan a cada una de las zonas descritas en los Artículos 16 al 21 de la presente Ordenanza y se clasifican en los seis tipos siguientes:

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades productivas
- Infraestructura
- Espacios públicos
- Áreas verdes

ARTÍCULO 16.- RESIDENCIAL. El destino Residencial es el definido en el art. 2.1.25 de la OGUC, en el cual podrán funcionar pequeños comercios según lo indicado en el art. 2.1.26 de la OGUC. La localización del uso de suelo residencial se efectuará según lo indicado en el presente PRCN.

ARTÍCULO 17.- EQUIPAMIENTO. La definición será el establecido en el art. 2.1.27 de la OGUC. Su localización y emplazamiento se efectuará de acuerdo a la tipología y escala definidas en los artículos: art. 2.1.32, art. 2.1.33 y art. 2.1.36 de la OGUC.

Sin perjuicio de lo establecido para cada una de las zonas descritas en el Artículo 39 de la presente Ordenanza, a su vez se tendrá en consideración que los equipamientos se dispondrán preferentemente en los Microcentros indicados en el plano PRCN-01.

Los servicios artesanales y profesionales, se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa en cada zona descrita en el Artículo 39 de la presente Ordenanza.

La Municipalidad de Nacimiento podrá aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor jerarquía, siempre y cuando se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial, elaborado por un profesional competente.

ARTÍCULO 18.- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS. Para la aplicación de la presente Ordenanza la clasificación de las actividades productivas y sus definiciones, son las que se señalan en el art. 2.1.28 de la OGUC:

Para la calificación de las actividades productivas se estará a lo dispuesto en el artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y deberá efectuarla la Secretaría Regional Ministerial de Salud. Dicha calificación deberá incluirse entre los antecedentes necesarios para la obtención del permiso de edificación o para solicitudes de cambio de destino de edificaciones existentes.

En aquellas zonas donde se permita la actividad industrial inofensiva, se podrán autorizar proyectos industriales calificados como molestos, condicionados a:

a.- La Edificación deberá tener la condición de aislada.
b.- Se deberá mantener una franja de protección perimetral a todo el predio de 3mts.
c.- Se deberá mantener una barrera arbórea en todo el perímetro del predio.

Esto, previo informe de los organismos competentes, efectuado sobre una base de análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

ARTÍCULO 19.- INFRAESTRUCTURA. El destino Infraestructura es el definido en el art. 2.1.29 de la OGUC. Las redes de infraestructura se encuentran siempre permitidas en el área territorial definidas por el presente PRCN.

No se podrán instalar en el área urbana instalaciones de infraestructura peligrosas. Estas instalaciones deberán cumplir con todas las recomendaciones y medidas de mitigación que determinan los organismos competentes y la evaluación ambiental en caso que corresponda.

Las antenas de telecomunicaciones, requerirán un distanciamiento de 1/3 de su altura total y deberán ser autorizadas por la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o en el que corresponda ante una eventual modificación de la Ordenanza General.

ARTÍCULO 20.- ESPACIO PÚBLICO. El destino Espacio Público es el definido en el art. 2.1.30 de la OGUC y se entenderá siempre permitido, por lo que no es necesario mencionarlo, salvo prohibición expresa en cada una de las zonas descritas en el Artículo 39 de la presente Ordenanza.

La colocación de publicidad en la vía pública se regirá por lo indicado en el art. 2.7.10. de la OGUC. Sin perjuicio de los anterior, se requerirá de un proyecto de cálculo avalado por un profesional competente, el cual será exigido al momento de la solicitud de permiso de obra menor.

ARTÍCULO 21.- ÁREA VERDE. El destino Área Verde se define en el art. 2.1.31 de la OGUC y las condiciones serán las establecidas en el artículo 12 de la presente ordenanza

Sin perjuicio de lo anterior, el destino Área Verde se entenderá siempre permitido, por lo que no es necesario mencionarlo en forma expresa en la zonificación.

ARTÍCULO 22.- USOS PERMITIDOS. Los usos de suelo permitidos en la Comuna de Nacimiento son los indicados en el artículo 39 de la presente Ordenanza. Las edificaciones destinadas a los distintos usos señalados, deberán respetar, además, las disposiciones de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

A su vez los usos de suelo de Espacios Públicos, de Áreas Verdes públicas, fiscales, municipales o privadas, e infraestructura sanitaria, de aguas lluvia, energética, y de transporte, se entenderán siempre permitidos en todas las zonas, por lo que no es necesario mencionarlos en cada una de ellas, salvo que expresamente se señalen como prohibidos.

Asimismo, todos los destinos no indicados como permitidos se entenderán prohibidos.

ARTÍCULO 23.- USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos dentro del área urbana reglamentada por el presente Plan Regulador Comunal, los siguientes usos de suelo:

- Infraestructura Sanitaria de vertederos y/o rellenos sanitarios.
- Infraestructura Sanitaria de plantas de transferencia de residuos domésticos e industriales
- Infraestructura Energética de centrales de generación o distribución de energía, y similares, con excepción de subestaciones eléctricas.
- Actividades Productivas Peligrosas, excepto las existentes.
- Equipamiento de Seguridad correspondiente a cárceles o centros de detención.

CAPÍTULO III CONDICIONES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 24.- CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTOR Y VENTA DE COMBUSTIBLE. Los centros o estaciones de servicio automotor constituyen destino de equipamiento de comercio y deberán regirse por lo establecido en el artículo 2.1.36 y en lo dispuesto en el Capítulo 11 del Título 4 de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior deberán cumplir con las siguientes condiciones, las cuales prevalecerán sobre las estipuladas en las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación de las zonas en que este destino se permite, según el Artículo 37 y 39 de la presente Ordenanza:
Superficie predial mínima:

- Para establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos. 500 m².
- Para estaciones de servicio automotor 800 m².
- Sistema de Agrupamiento: Aislado.

Cuando se permitan los adosamientos, sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de ventas, administración y cobertizos para estacionamiento de vehículos. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos, trepidaciones o vibraciones, calificadas como molestas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Distanciamientos: El distanciamiento mínimo entre los deslindes de las propiedades vecinas y las instalaciones o edificaciones deberá ser de 3,00 m, sin perjuicio de cumplir con las superficies de rasantes previstas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La faja resultante de este distanciamiento deberá mantenerse con vegetación arbórea o arbustiva.

Sin perjuicio de lo anterior, las instalaciones y edificaciones que contemplen recintos de lavado y lubricación, deberán disponer, además, de los elementos y dispositivos de aislamiento y protección que sean necesarios para evitar la propagación de chorros de agua líquida y/o aceites sucios o contaminados, vapores, olores y gases, hacia los predios vecinos y hacia el espacio público.

Accesos: Sólo podrán localizarse en predios que tengan acceso directo a vías estructurantes cuyo ancho entre líneas oficiales sea igual o superior a 14 m.

El diseño geométrico de los accesos y su emplazamiento se ajustará al Manual de Vialidad Urbana, Volumen 3 ‘‘REDEVU’’, aprobado por D.S. Nº12 (V. y U.) de 1984, publicado en el Diario Oficial de fecha 3 de marzo de 1984 o el que lo reemplace.

ARTÍCULO 25.- TERMINALES DE LOCOMOCIÓN COLECTIVA. Los terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, corresponden a instalaciones de infraestructura de transporte, que deberán dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el Capítulo 13 del Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en la legislación sectorial respectiva.

Para el caso de los terminales de locomoción colectiva rurales e intercomunales, proyectados dentro del límite urbano del presente instrumento, se regirán por lo dispuesto en el Artículo 4.13.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según la categoría de las vías señaladas, sin perjuicio de lo normado en el D.S. 94/85 (M.IN).

ARTÍCULO 26.- ACTIVIDADES AGROPECUARIAS. Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área urbana y de extensión urbana normada por el presente plan regulador, en especial la tenencia de animales, se permitirán sólo hasta que no se produzcan incompatibilidades con otros usos permitidos en las nuevas urbanizaciones, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.

ARTÍCULO 27.- CUERPOS HÍDRICOS. Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 171 en relación con el Art. 41 del Código de Aguas. Es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la Dirección General de Aguas (DGA) para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.

ARTÍCULO 28.- MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA. Los proyectos de loteo o edificación ubicados en terrenos en pendiente, podrán ejecutar los desmontes que sean necesarios para producir escalonamientos, los que no podrán superar los 5 mt. de altura medidos respecto al terreno natural, con descansos de ancho no inferior a 1 mt en el plano horizontal, antes de producir un nuevo escalonamiento. Esta exigencia podrá variar si las condiciones topográficas del lugar lo requieren. Sin perjuicio de lo anterior, para los casos de rellenos de terrenos, se deberá garantizar la estabilidad de los mismos en los deslindes, debiendo incorporarse los muros de contención respectivos.

Se deberá incorporar en los antecedentes del Permiso de Edificación, una memoria explicativa de las obras de modificación topográfica y las obras de contención, debidamente firmadas por un profesional competente.

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE RIESGOS Y PROTECCIÓN

ARTÍCULO 29.- EXIGENCIAS SOBRE PREVENCIÓN DE RIESGOS. Según lo establecido en el artículo 60 de la LGUC se establecerán terrenos no aptos para la edificación, cuyas condiciones son las establecidas en el artículo 2.1.17 de la OGUC. Sin perjuicio de lo anterior, se deberá considerar en todas las obras que se emplacen en terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, un estudio de riesgo suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.

Para cada uno de los riesgos se deberá realizar un estudio afín, según lo indicado en el siguiente cuadro:

RIESGO	ESTUDIO A REALIZAR
Riesgo de Inundación	Estudio de los caudales máximos y mínimos anuales esperados
	Estudio de niveles de crecidas del curso de aguas, cota máxima del área de inundación
	Estudio de obras de protección, canalización y tratamiento de riberas
	Estudio de las cotas de relleno y especificaciones técnicas de dichos rellenos
	Otros estudios exigidos por la Dirección General de Aguas en función del Artículo 27 de esta Ordenanza Local.
Riesgo de Anegamiento	Estudio de la magnitud de los eventos de anegamiento
	Estudio de los niveles freáticos y duración del fenómeno
	Estudio de obras de drenaje y rellenos necesarios
Riesgo de Deslizamiento y Derrumbes	Plano Topográfico a escala exigido por la DOM
	Estudio de Geomorfología
	Estudio de Geología Aplicada y Estructural (en caso de ser necesario)
	Estudio de las condiciones Hidrogeológicas
	Estudio de Estabilidad y Protección de Taludes

Asimismo, en todas aquellas zonas que se identifiquen en el plano como zona condicionada, se deberá presentar junto con la solicitud de permiso de edificación u obras de urbanización, un estudio de riesgo que determine las características naturales del área y los riesgos que la afectan, debiendo definirse en dicho estudio, las medidas de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de la población.

En todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante con las zonas ZPR-1 de restricción por Inundación, zonas ZPR-3 de Protección de Drenaje y en terrenos con pendientes sobre 30%; los límites detallados de éstas podrán ser precisados conjuntamente por el Director de Obras Municipales y el Asesor Urbanista en base a los estudios topográficos que precisen el área de influencia de las quebradas, considerando a lo menos los criterios de cambios de pendiente del terreno y de continuidad vegetacional.

Las áreas de quebradas y pendientes mayores a 60% reconocidas como ZPR-3, deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación, de preferencia nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y taludes y la vegetación del área circundante.

ARTÍCULO 30.- NORMA DE PROTECCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES. Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación continua, sea ésta bosque nativo, matorrales, pastizales o plantaciones forestales, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de prevención para urbanizaciones y para incluir en ordenanzas municipales especiales de protección local.

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua deberán reservar una franja de ancho variable de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual no se permitirán edificaciones:

Tipo de Vegetación	Pendiente (%)	Franja de Protección en mt. (1)	Franja de Protección en mt. (2)
Plantaciones de eucalipto o coníferas	0 – 30	25	25
	30 > 60	40	25
	> 60	50	25
Bosque nativo, matorrales y/o pastizales	0 – 30	15	15
	30 > 60	20	15
	> 60	30	15

(1) Cuando el loteo se emplaza pendiente arriba o a barlovento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.
(2) Cuando el loteo se emplaza pendiente abajo o a sotavento del viento predominante en periodo de verano, respecto de la vegetación continua.

Dicha franja de protección deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular en ambos sentidos, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piscinas u otro sistema de almacenamiento de agua, emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

Para las áreas de contacto señaladas en este artículo se deberá considerar una franja de 100 metros de ancho mínimo, cuyas condiciones serán normadas por una ordenanza municipal

específica de protección para prevenir y mitigar riesgos de incendios forestales, que contemple al menos lo siguiente:

1.- Reducción de combustible seco en áreas exteriores.
2.- Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.
3.- Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.
4.- Implementación de planes vecinales de emergencia.
5.- Prohibición del uso del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.
6.- Franja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
7.- Franja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.
8.- Franja de a lo menos 5 m de ancho de bosque podado y libre de residuos, en las calles o vías colindantes con vegetación continua.

TÍTULO V
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO I DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 31.- ADOSAMIENTO. Las disposiciones sobre adosamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.2. de la OGUC.

Cuando se permita el adosamiento en locales destinados a actividades productivas, sólo podrán hacerlo aquellos recintos destinados a oficinas, servicios higiénicos, estacionamientos y otros que no provoquen impactos en el predio contiguo.

Los hospitales deberán construirse siempre aislados, respetando el distanciamiento mínimo exigido para el sector, pudiendo adosarse sólo los recintos de funciones anexas, tales como oficinas, administración, personal y otros.

ARTÍCULO 32.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS. Las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos serán las señaladas en el Artículo 2.6.3. de la OGUC.

Sin perjuicio de lo anterior se prohíben los planos inclinados de techumbre y fachada en un ángulo superior a 45º en edificios colectivos, permitiéndose sólo en el caso de mansardas de 1 piso o tres escalonamientos del volumen, sin considerar la mansarda, medidos a partir del punto de encuentro de la rasante con el plano de fachada respectivo.

Cuando se permita la edificación continua, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la edificación se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad.

ARTÍCULO 33.- ANTEJARDÍN. Los antejardines serán obligatorios según lo establecido para cada zona en el artículo 39 de la presente Ordenanza y su profundidad no podrá ser inferior a 2 mts. en predios con frente a vías no estructurantes y 3 mts. frente a vías estructurantes. No obstante lo anterior no será obligatorio el antejardín en aquellos sectores consolidados, cuando el 50 % o más de la longitud de una misma cuadra no disponga de ellos.

ARTÍCULO 34.- CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS. Los cuerpos salientes deberán respetar las normas contenidas en los Artículos 2.7.1 al 2.7.11 de la O.G.U.C., y se permitirán cuando no se indique lo contrario.

La saliente no podrá ser superior a 1,00m desde la línea oficial. Su longitud no podrá ser superior a 2/3 del largo del plano de fachada en que se emplaza y se desarrollarán a partir de 3,00m de altura, medidos desde el nivel de acera o de antejardín si hubiere. Los cuerpos salientes deberán mantener un distanciamiento mínimo de 2,00m respecto al medianero, debiendo respetar la rasante.

Los “bow-windows”, o ventanas salientes, se permitirán a nivel de 1° piso sobre el antejardín, cuando no superen los 0,80m de saliente respecto a la edificación, con una longitud máxima de 2/3 del largo total del plano de fachada en que se emplaza, no podrán situarse a menos de 0,50m del deslinde ni a menos de 0,50m respecto del nivel natural de antejardín.

Para el caso de los balcones, estos podrán superar la longitud máxima de los cuerpos salientes, respetando el distanciamiento a los deslindes, debiendo ser sus paramentos verticales transparentes.

Las marquesinas serán optativas en el sector ZCC, de material translúcido o transparente. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de 2,00m y mantener un distanciamiento mínimo de 1,00m medidos de la proyección vertical de la línea de solera.

Se exigirá que las marquesinas se mantengan en buen estado y que la calidad de los materiales que las configuran sea óptima, en términos de garantizar su duración en el tiempo.

En caso que la marquesina proyectada pudiera afectar la arborización u otra instalación dispuesta en el bien nacional de uso público, o en caso de portales de ingreso a galerías o edificios de afluencia importante de público, el Director de Obras podrá establecer condiciones especiales.

ARTÍCULO 35.- OCHAVOS. Según lo dispuesto en el art. 2.5.3.- de la OGUC, se establece para la zona ZCC la obligatoriedad de formar ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial. A su vez, según lo establecido en el Art. 2.5.4. de la OGUC., se exigirá que la longitud del ancho de los ochavos en los predios esquina no sea inferior a 4,00m, lo que deberá respetarse en todo el plano vertical de la fachada.

ARTÍCULO 36.- CIERROS. En los sitios eriazos y abandonados se cumplirá con lo establecido en el Artículo 2.5.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones debiendo disponer de cierros de carácter definitivo que deberán tener una altura de 2,00 m con 60% de transparencia como mínimo.

Los cierros de los terminales de vehículos y depósitos de vehículos de locomoción colectiva urbana se regirán por lo indicado en el artículo 4.13.7.- de la OGUC.

ARTÍCULO 37.- EDIFICACIONES EN CONDICIONES ESPECIALES. Los proyectos de construcción, reconstrucción, reparación, alteración y ampliación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

CAPÍTULO II DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 38.- ZONIFICACIÓN

ZONAS DEL ÁREA CONSOLIDADA

• **Zona Centro Cívico**	ZCC
• **Zona Residencial**	ZR - 1, ZR – 2,ZR – 3, ZR - 4
• **Zona Residencial Mixta**	ZRM - 1, ZRM - 2
• **Zona Residencial Condicionada**	ZRC – 1, ZRC – 2
• **Zona Equipamiento Cementerio**	ZEC
• **Zona Mixta**	ZM - 1, ZM - 2
• **Zona Actividades Productivas**	ZAP
• **Zona Amortiguación Ambiental**	ZAM
• **Zona Amortiguación ambiental Área Productiva**	ZAMAP
• **Zona Servicio Turístico**	ZST
• **Zona de Equipamiento Deportivo**	ZED
• **Zona Microcentro**	ZMC
• **Zona Espacio Público**	ZEP

ZONAS DEL ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA

• **Zona de Extensión Residencial**	ZexR - 1, ZexR - 2.
• **Zona de Extensión Actividades Productivas Condicionada**	ZexAPC

ZONAS NO EDIFICABLES

• **Zona de Riesgo por Inundación**	ZPR - 1
• **Zona de Riesgo por Gasoducto**	ZPR - 2
• **Zona de Protección de Drenaje**	ZPR - 3
• **Zona de Riesgo por Subsidencia**	ZPR - 4
• **Zona de Protección Borde Ribera**	ZPR - 5

Cuando exista duda en la interpretación del límite de una zona sobre un predio determinado, la normativa aplicable será la correspondiente a la de la zona por donde se accede desde la vía pública.

Los usos de suelo permitido y prohibido en cada zona, las condiciones urbanísticas de subdivisión, urbanización y construcción, que le son aplicables, son las siguientes:

ZONAS CONSOLIDADAS

ZONA CENTRO CÍVICO, ZCC

(Área comprendida entre las Calles Av. La Cruz, Villa Alegre, O´Higgins, calle s/n al poniente del Fuerte de Nacimiento y Freire)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión, vivienda en altura. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido excepto Estadios y Multicanchas
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido excepto Cementerios y Crematorios
Seguridad	Permitido excepto Cárceles
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Vivienda : 400 m² Otros Usos : 800 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8 0,6 otros usos
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Continuidad hasta 4 mts Aislado sobre 4 mts
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	5 m desde Línea de Oficial
Distancia mínima a medianeros	4 mts
Antejardín mínimo	No se exige.
Densidad Máxima*	125 hab/há para Vivienda en extensión 1500 hab/há para Vivienda en Altura

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b ,c y d**	**a, b ,c,d**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,9	0,9	1
Densidad Máxima*	180 hab/há viv. en extens. 1800 hab/há viv. En altura	180 hab/há viv. en extens. 1800 hab/há viv. En altura	No se exige
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 6 metros de superficie habitable.			
d : Si se contempla iluminación de fachada u otro mejoramiento en la edificación a construir.			

ZONA RESIDENCIAL, ZR-1

(Área comprendida entre las Calles El Palqui, Freire, Vialidad Estructurante, Río Vergara y Av. Hemmelmann)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión, vivienda en altura. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido excepto centro de servicio automotor, bares y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido excepto hospitales, cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Prohibido excepto las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Vivienda : 300 m² Vivienda en altura : 600 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6 0,4 para vivienda en altura
Coeficiente máximo de constructibilidad	5 para edificio colectivo.
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C. 12mts más mansarda para vivienda en altura
Sistema agrupamiento	Aislado, Continuo, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	3 mts
Antejardín mínimo	2 mts 3 mts por Av. Hemmelmann
Densidad Máxima*	220 hab/ha para vivienda en extensión 1500 hab/ha para vivienda en altura

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**a , b y c**	**a, b , c y d**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8 0,5 para vivienda en altura	0,8 0,5 para vivienda en altura	0,9 0,6 para vivienda en altura
Densidad Máxima*	250 hab/ha para vivienda 1800 hab/ha para vivienda en altura	250 hab/ha para vivienda 1800 hab/ha para vivienda en altura	300 hab/ha para vivienda 1800 hab/ha para vivienda en altura
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 10metros de superficie habitable.			
d : Si se contempla iluminación de fachada u otro mejoramiento en la edificación a construir.			

ZONA RESIDENCIAL, ZR-2

(Poblaciones Las Pozas 1, Las Pozas 2, Las Pozas 3, Las Pozas 4, Las Pozas 5, Las Pozas 6, Las Pozas 7 y Villa Los Alerces)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido excepto centro de servicio automotor, bares y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido excepto hospitales, cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Prohibido excepto las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 300 m² Otros Usos1000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,7 0,6 para edificio colectivo.
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Continuo, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	3 mts
Antejardín mínimo	2 mts 3 mts por Av. Hemmelmann
Densidad Máxima*	No se exige

ZONA RESIDENCIAL, ZR-3

(Población Alonso de Ribera)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido excepto centro de servicio automotor, bares y discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido sólo postas
Seguridad	Permitido sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Prohibido excepto las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 250 m² Otros Usos : 500 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2 mts 3 mts Antejardín mínimo frente a Av. Hemmelmann
Densidad Máxima*	No se exige

ZONA RESIDENCIAL 4, ZR-4

(Área comprendida al sur poniente vía circunvalación Nacimiento entre Estero Los Pellines y Estero Las Pozas)

USOS DE SUELO (*)1	
TIPO DE USO	**Permitidos –Prohibidos**
Residencial	Sólo vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, sólo locales comerciales
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Permitido, sólo actividades inofensivas
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	350m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,5
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,5 mts
Densidad Máxima	230 Hab/há

(*)1 La zona indicada como ZR-4 en el plano PRCN-01 deberá contar con los siguientes estudios específicos:

a.- Estudio de accesibilidad y conexión a la estructura vial urbana existente.

b.- Se deberán ejecutar empalmes viales entre la red vial norte y sur de la Ruta de la Madera (Av. Hemmelmann).

c.- Estudio de factibilidad e impacto vial.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA, ZRM-1

(Población Lautaro y Cardenal Raúl Silva Henríquez)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Prohibido: Centro de Servicio Automotor, Venta Automotriz, Venta de Combustibles, Discotecas y Centros Nocturnos. Lo restante permitido con las siguientes condiciones: Restoranes, Fuentes de Soda, Pub y Bares permitidos con (*)1
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos
Salud	Permitido excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido Actividades Productivas Inofensivas. Permitido Actividades Productivas Molestas sólo las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial : 500 m² Otros Usos : 1000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	2,5 mts
Antejardín mínimo	3 mts
Densidad Máxima*	No se exige

(*)1 Sólo enfrentando las vías estructurantes o Microcentros

ZONA RESIDENCIAL MIXTA, ZRM-2

(Área comprendida entre las Calles Av. Julio Hemmelmann, El Palqui, Av. La Cruz, Villa Alegre, Ribera Oriente Estero Las Pozas)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión, vivienda en altura. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido Todo excepto discotecas
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos
Salud	Permitido
Seguridad	Permitido Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido Actividades Productivas Inofensivas Permitido Actividades Productivas Molestas sólo las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial : 500 m² Otros Usos : 1000 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2 mts 3 mts Antejardín mínimo frente a Av. Hemmelmann
Densidad Máxima*	No se exige

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8	0,8	0,9
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 6 metros de superficie habitable.			

ZONA RESIDENCIAL CONDICIONADA 1, ZRC-1

(Población Las Minas y Sector Sur calle Estadio y Nor Oriente de Villa Alegre)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitido - Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Condicionada sólo vivienda en extensión (*)1
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Condicionado solo Locales Comerciales (*)1
Culto y Cultura	Condicionado (*)1
Deporte	Permitido excepto estadios (*) 3
Educación	Permitido (*) 3
Esparcimiento	Condicionado, excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos(*)1
Salud	Condicionado excepto cementerios y crematorios (*)1(*) 3
Seguridad	Condicionado todo excepto cárceles y centros de detención (*)1
Servicios	Condicionado (*)1
Social	Condicionado (*)1
Actividades Productivas	Prohibido excepto las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)2	
Superficie predial mínima	Residencial : 250 m² Otros Usos: 500 m²
Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2 mts
Densidad Máxima	400 hab/há

(*)1 La aprobación de los usos de suelo estará condicionada a :
a.- A los estudios de mecánica de suelo

(*)2 Las zonas achuradas en el plano PRCN-01 deberán contar con los siguientes estudios específicos, según lo indicado en art. 30:
a.- Plano Topográfico a escala exigida por la D.O.M.
b.- Estudio de Geomorfología
c.- Estudio de Geología Aplicada y Estructural (sólo en caso de ser necesario).
d.- Estudio de las Condiciones Hidrogeológicas
e.- Estudio de Estabilidad y Protección de taludes.

(*)3 Frente a la vialidad estructurante

ZONA RESIDENCIAL CONDICIONADA 2, ZRC-2

(Área comprendida al norte de la Av. Estación, población Las Araucarias, sector Bajo Prieto y sector bajo (con riesgo de anegamiento) en sector nor oriente de la ciudad)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Condicionada sólo vivienda en extensión (*)1
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Condicionado sólo locales comerciales
Culto y Cultura	Condicionada sólo establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual (*)1
Deporte	Prohibido
Educación	Condicionada excepto centros de capacitación, orientación o de rehabilitación conductual (*)1
Esparcimiento	Condicionado
Salud	Condicionada excepto cementerios y crematorios (*)1
Seguridad	Condicionada todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Condicionada (*)1
Social	Condicionada (*)1
Actividades Productivas	Condicionada las actividades productivas inofensivas Condicionadas las actividades productivas molestas sólo las existentes
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)2 (*)3	
Superficie predial mínima	300m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,5
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,5 mts
Densidad Máxima	300 Hab/há

(*)1 Los usos de suelo estarán condicionados a las restricciones por anegamiento definidos para cuerpos hídricos en el art. 27

(*)2 La aprobación de proyectos de Loteo estará condicionada a:
a.- A los estudios de Mecánica de Suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda
b.- A las obras Hidráulicas y de evacuación de Aguas Lluvias.

(*)3 Las zonas achuradas en el plano PRCN-01 deberán contar con los siguientes estudios específicos, según lo indicado en art. 30:
a.- Estudio de caudales máximos y mínimos anuales esperados
b.- Estudio de niveles de crecidas del curso de aguas, cota máxima del área de inundación
c.- Estudio de obras de protección, canalización y tratamiento de riberas
d.- Estudio de las cotas de relleno y especificaciones técnicas de dichos Rellenos.

ZONA EQUIPAMIENTO DE CEMENTERIO, ZEC

(Cementerio Municipal Villa Alegre, Nuevo Cementerio Puente Colgante Tavoleo)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Permitido con (*)1
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Permitido con (*)2
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*) 1 Sólo relacionado al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último.
(*) 2 Se deberá proveer de una barrera arbórea en todo el perímetro del predio de 3 mts de ancho.

ZONA MIXTA 1, ZM 1

(Población Javiera Carrera)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, sólo locales comerciales
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido, sólo Postas
Seguridad	Permitido, Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido sólo actividades productivas inofensivas
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)1	
Superficie predial mínima	500m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,4
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,5 mts
Densidad Máxima	220 hab/há para vivienda aislada 300 hab/há para vivienda pareada

(*)1 La aprobación de proyectos de Loteo estará condicionada a:
A los estudios de Mecánica de Suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda

ZONA MIXTA 2, ZM 2

(Población Cordillera, Población Nahuelbuta, Villa Italia y Villa Los Presidentes)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido, sólo locales comerciales

Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido, excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido, sólo Postas
Seguridad	Permitido, sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido sólo actividades productivas inofensivas
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)1	
Superficie predial mínima	300m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2mts
Densidad Máxima	220 hab/há para vivienda aislada 300 hab/há para vivienda pareada

(*) 1 La aprobación de proyectos de Loteo estará condicionada a:
A los estudios de mecánica de suelo y mejoramiento del terreno cuando corresponda

ZONA ACTIVIDADES PRODUCTIVAS, ZAP

(Fundo Predio El Huingán)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, sólo centros de servicio automotor y restaurantes (*)1
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido (*)1
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido sólo Policlínico (*)1
Seguridad	Permitido Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Permitido Industrias, depósitos, talleres o bodegas industriales; inofensivas, molestas y peligrosas (*) 2, (*) 3
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2.500m2
Coeficiente máximo de ocupación*	0,5
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado (*) 4
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	5mts
Antejardín mínimo	Actividades productivas: 10,00 m Otros usos : 5,00 m
Densidad Máxima*	No se exige

(*)1 Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

(*)2 Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.

(*)3 Se deberá considerar pantalla arbórea de 10m. de ancho, frente a la Ruta de la Madera, dentro de la zona ZAMAP

(*)4 Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 5,0 mts.; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

ZONA AMORTIGUADOR AMBIENTAL, ZAM

(10 y 20mts desde Línea Oficial de la Av. Hemmelmann)

USOS DE SUELO (*) 1, (*) 2, (*) 3, (*) 4	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*)1.- Se restringe el uso de cualquier actividad en esta zona, correspondiente a las líneas oficiales de la Av. Hemmelmann. Esta franja de resguardo tendrá un ancho mínimo de 20 mts, medidos desde la línea oficial de la Av. Hemmelmann frente a la zonas ZAP, ZexAPC y de 10 mts frente a las zonas ZR-1, ZR-2, ZR-3,ZRM-1, ZRM-2, ZM-1, ZM-2,ZRC-3, ZexR-2. y ZPR-3.

(*)2 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*)3 Se entenderá siempre como uso permitido Los Espacios Públicos y las Áreas Verdes definidas en los artículos 20 y 21.
(*)4 Se deberá considerar lo indicado en art.42.

ZONA AMORTIGUADOR AMBIENTAL, ZAMAP

(Perímetro, ancho variable, Complejo industrial CMPC)

USOS DE SUELO (*)1, (*)2, (*)3, (*)4	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*)1.- Se restringe el uso de cualquier actividad en esta zona, correspondiente a 100 mts de zona buffer o amortiguador por Av. Hemmelmann, frente al complejo industrial CMPC.
(*)2 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.
(*)3 Se entenderá siempre como uso permitido Los Espacios Públicos y las Áreas Verdes definidas en los artículos 20 y 21
(*)4 Se deberá considerar lo indicado en art.42.

ZONA SERVICIO TURÍSTICO, ZST

(Sector Puente Colgante río Tavoleo y Cerro Santa Rita)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido sólo locales destinados al hospedaje y vivienda asociada a esta actividad
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido Restoranes, fuentes de soda, bares, discotecas, cabañas en arriendo y similares.
Culto y Cultura	Permitido (*)1
Deporte	Permitido (*)1
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	1500m2
Coeficiente máximo de ocupación*	0,3
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se Permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	4 mts
Antejardín mínimo	4 mts
Densidad Máxima*	No se exige

(*) 1 Usos Sólo relacionado al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,4	0,5	0,6
Superficie Predial Mínima	1300 m2	1200m2	1000m2
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una zona de área verde mayor al 30% de la propiedad			

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, ZED

(El Estadio Municipal Villa Alegre, Cancha Coinac, Cancha Los Castaños)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido (*)1
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2500m2
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se Permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3 mts
Densidad Máxima	No se exige

(*) 1 Uso sólo relacionado al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último.

ZONA MICROCENTRO, ZMC

(En cada Barrio: Zona ZRC-2, Los Castaños, Javiera Carrera, Las Minas, Coinac, Las Pozas, Villa Italia, Alonso de Ribera, Cementerio, Antigua Estación de FFCC, ZexR1, ZexAPC)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Vivienda en extensión y vivienda en altura permitido sólo en segundos pisos y/o superiores
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido todo excepto cárceles y centros de detención.
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido actividades productivas inofensivas sólo panaderías
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	600m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Adosamiento	Se Permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2 mts
Densidad Máxima	No se exige

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8	0,8	0,8
Superficie Predial Mínima	500 m2	500m3	300m2
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla un espacio público mayor al 30% de la propiedad			

ZONA ESPACIO PÚBLICO, ZEP

(Fuerte de Nacimiento, Plaza de Nacimiento y Todas las áreas verdes públicas contempladas en el Plano PRCN-01)

USOS DE SUELO (*) 1, (*) 2	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*)1 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos

(*)2 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

ZONAS DEL AREA DE EXTENSION URBANA

ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL 1, ZExR - 1:

(Sector comprendido al norte de Villa Alegre)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido Todo excepto Centros de rehabilitación, Cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido sólo talleres y bodegajes inofensivos.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)1	
Superficie predial mínima	Residencial: 200 m² Otros Usos 400 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,8
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00mts 3,00 mts frente a la vialidad estructurante propuesta en el PRCN-01
Densidad Máxima	No se exige

(*)1 La aprobación de proyectos de Loteo, estará condicionada al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda; aguas lluvias y alcantarillado; y habilitación de vías de acceso.

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación	0,9	0,9	0,9
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 6 metros de superficie habitable.			

ZONA DE EXTENSIÓN RESIDENCIAL 2, ZExR - 2:

(Área comprendida entre la Zona de Extensión Residencial 1 y la ribera sur del río Bío Bío y sector comprendido entre Av.Hemmelmann y Nuevo acceso a Nacimiento)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Residencial: Vivienda en extensión, vivienda en altura y locales destinados al hospedaje
Equipamiento	
Científico	Permitido
Comercio	Permitido, el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.;
Culto y Cultura	Permitido
Deporte	Permitido
Educación	Permitido excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido sólo postas y policlínicos
Seguridad	Permitido sólo unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Permitido
Social	Permitido
Actividades Productivas	Permitido sólo talleres y bodegajes inofensivos.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)1	
Superficie predial mínima	Residencial: 400 m² Otros Usos 600 m²
Coeficiente máximo de ocupación*	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	2,00mts 3,00 mts frente a la vialidad urbana propuesta en el PRCN-01
Densidad Máxima*	No se exige

(*)1 La aprobación de proyectos de Loteo, estará condicionada al estudio de mecánica de suelos y/o riesgos según corresponda; aguas lluvias y alcantarillado; y habilitación de vías de acceso.

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,7	0,7	0,8
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 7 metros de superficie habitable.			

ZONA DE EXTENSIÓN DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS CONDICIONADAS, ZExAPC

(Sector comprendido al nor oriente de la ruta R-156 y al norte del Fundo Tralpenes)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Permitido sólo edificaciones y locales destinados a Hospedaje y vivienda asociada a la actividad principal
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Permitido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido (*)1
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Permitido sólo Policlínico (*)1
Seguridad	Permitido Todo excepto cárceles y centros de detención
Servicios	Permitido sólo bancos, centros de pagos y correos
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Permitido Industrias, depósitos, talleres o bodegas industriales; inofensivas, y molestas (*) 2, (*) 3
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	2.000m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,6
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	4mts
Antejardín mínimo	5,00 m 10 m frente a vialidad estructurante propuesta según Plano Regulador
Densidad Máxima	No se exige

(*)1 Usos sólo relacionados al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

(*)2 Uso permitido con informe favorable de Impacto ambiental e impacto vial del proyecto.

(*)3 Distancia mínima primer y siguientes pisos, fachadas con y sin vano: 5,0 mts. ; franja que se deberá destinar a áreas verdes, caseta de cuidador y estacionamiento.

Las zonas achuradas en el plano PRCN-01 deberán contar con los siguientes estudios específicos, según lo indicado en art.30:

a.- Estudio de caudales máximos y mínimos anuales esperados.

b.- Estudio de niveles de crecidas del curso de aguas, cota máxima del área de inundación.

c.- Estudio de obras de protección, canalización y tratamiento de riberas.

d.- Estudio de las cotas de relleno y especificaciones técnicas de dichos rellenos.

Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS			
Se autorizará el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:			
CONDICION	**a y b**	**b y c**	**a, b y c**
Coeficiente máximo de ocupación*	0,7	0,7	0,8
Subdivisión Predial Mínima	1800m2	1700m2	1500m2
a : Si construye dentro los primeros 5 años desde la fecha del Permiso de Edificación.			
b : Si mejora el espacio publico en cuanto a arborización y pavimento (calzadas y veredas).			
c : Si contempla una altura mínima de 9 metros de superficie habitable.			

ZONAS NO EDIFICABLES

ZONA DE RIESGO POR INUNDACIÓN, ZPR - 1:

(Sectores de ribera Oriente río Vergara , ribera sur río Bío Bío y Fundo Los Tralpenes)

USOS DE SUELO (*)1, (*)2, (*)3	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Permitido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*) 1 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*) 2 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

(*) 3 Uso sólo relacionado a áreas verdes otorgado al sector, como uso complementario de este último Este no deberá contar con infraestructura cerrada.

ZONA DE RIESGO POR GASODUCTO, ZPR - 2

(Trazado gasoducto del Pacífico en zona sur oriente de Nacimiento)

USOS DE SUELO (*) 1, (*) 2, (*) 3, (*)4	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*)1 El trazado de los gasoductos considera una faja de protección destinada a cautelar su seguridad y funcionamiento. Esta franja sólo podrá utilizarse para realizar la inspección y mantenimiento del ducto. Se prohíbe desarrollar en ella cualquier otra actividad que impida mantener libre la faja de obstáculos o el libre acceso de la misma.

(*)2 Esta zona deberá cumplir con las normas de seguridad establecidas por la Superintendencia de Seguridad y Combustibles, las que deberán cumplirse y ser resueltas dentro del propio predio de la instalación, no pudiendo afectar a propiedades vecinas. Con el objeto de prevenir cualquier tipo de riesgo a la población, como también por su propia seguridad, se prohíbe expresamente la plantación de cualquier especie arbórea, y disminución de cubierta vegetal, la zona deberá mantenerse libre de vegetación y construcciones.

(*)3 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*)4 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

ZONA DE PROTECCIÓN DE DRENAJE, ZPR-3

(Estero Potrerillos, arroyos y esteros urbanos ciudad de Nacimiento)

USOS DE SUELO (*)1, (*)2,(*)3, (*)4, (*)5	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*)1 Se restringe el uso de cualquier actividad en estas zonas. Las áreas de quebradas se conformarán con terrenos correspondientes a su cauce y fajas adyacentes, delimitadas por líneas paralelas a su eje. Esta franja de resguardo tendrá un ancho mínimo de 40 mts, medidos desde el eje del cauce en 20 mts por lado, o en su defecto el que se defina conjuntamente por el Director de Obras Municipales a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas, considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional e inflexión de las curvas de nivel.

(*)2 La continuidad de esta zona estará dada por circuitos de áreas verdes, ciclovías y circuitos peatonales, los cuales se deberán contemplar al momento de solicitar aprobación del proyecto respectivo ante la DOM.

(*)3 A su vez los proyectos colindantes con esta área deberán contemplar un área de resguardo de a lo menos 5 mts con respecto al límite de la zona.

(*)4 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*)5 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

ZONA DE RIESGO POR SUBSIDENCIA ZPR-4

(Sector definidos al sur de la población Javiera Carrera)

USOS DE SUELO (*)1, (*)2,(*)3, (*)4	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Permitido solo parques de entretención y parques zoológicos
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN (*)4	
Superficie predial mínima	2500m2
Coeficiente máximo de ocupación	0,2
Altura máxima de edificación	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado
Adosamiento	No se Permite
Profundidad mínima de adosamiento	No se exige
Distancia mínima a medianeros	Según Art. 2.6.3. O.G.U.C.
Antejardín mínimo	5 mts
Densidad Máxima	No se exige

(*)1 A su vez los proyectos colindantes con esta área deberán contemplar un área de resguardo de a lo menos 5 mts con respecto al límite de la zona.

(*)2 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*)3 Uso sólo relacionado al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último.

(*)4 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

ZONA DE PROTECCIÓN POR RIBERA RÍO, ZPR-5

(Sectores emplazados en la ribera sur del río Bío Bío, poniente río Vergara y sur poniente río Tavoleo).

USOS DE SUELO (*)1, (*)2	
TIPO DE USO	**Permitidos – Condicionados - Prohibidos**
Residencial	Prohibido
Equipamiento	
Científico	Prohibido
Comercio	Prohibido
Culto y Cultura	Prohibido
Deporte	Prohibido
Educación	Prohibido
Esparcimiento	Prohibido.
Salud	Prohibido
Seguridad	Prohibido
Servicios	Prohibido
Social	Prohibido
Actividades Productivas	Prohibido

(*) 1 Las obras de infraestructuras que atraviesen estas zonas, deberán considerar el diseño necesario para permitir el normal escurrimiento de las aguas de sus sistemas hídricos.

(*) 2 Se entenderá siempre como uso permitido las Áreas Verdes ya sean públicas o privadas definidas en el artículo 21

TÍTULO VI
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

ARTÍCULO 39.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PATRIMONIO URBANO. El patrimonio urbano de la comuna de Nacimiento está compuesto por los Monumentos Nacionales detallados en la memoria del presente PRC y por los Inmuebles de Conservación Histórica que se señalan en la presente Ordenanza, cuya ubicación está graficada en el Plano PRCN-01. Actualmente el centro urbano de Nacimiento no contempla la declaración de Zonas de Conservación Histórica

La fundamentación técnica de los valores de estos bienes está contenida en las correspondientes fichas de evaluación consignadas en la Memoria del Plan.

Especial atención tendrá el hallazgo de cualquier resto arqueológico, se encuentre éste en bajo o sobre la superficie, ya que por el solo ministerio de la ley son Monumentos Nacionales en categoría Monumento Arqueológico, y propiedad del Estado. Frente a un hallazgo arqueológico, definido o potencial, la Dirección de Obras deberá paralizar inmediatamente cualquier tipo de obra, e informar directamente al Consejo de Monumentos Nacionales, según el artículo 26 de la Ley Nº17.288.

ARTÍCULO 40.- PROTECCIÓN PARA INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. La declaración de Inmuebles de Conservación Histórica se efectúa en conformidad a lo prescrito en el segundo inciso del Artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y de acuerdo con esta norma, los permisos que se otorguen para estos inmuebles, sea para su habilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole, sólo podrán ser otorgadas por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa de la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo. Lo anterior, siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar en ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza.

En todos los casos la protección será **total**, es decir, se deberá mantener la integridad y autenticidad del bien patrimonial, como condiciones de volumetría, fachada, materialidad

original, y patrimonio mueble que contengan. Su conservación será condicionada a actuaciones de restauración y rehabilitación, quedando prohibida toda remodelación, reconstrucción o falso histórico, esto es, recreaciones o imitaciones de lo original. Lo anterior no es restrictivo de actuaciones de ampliación, las cuales deberán mantener la altura del edificio original, y podrán ocupar el suelo sin construcción dentro de la propiedad, con un diseño que se diferencie del original.

Los Inmuebles de Conservación Histórica de la comuna de Nacimiento se grafican en Plano PRCN-01, y se señalan en el cuadro siguiente:

Cuadro N° 5.1.
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA DE NACIMIENTO

CÓDIGO	IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE	LOCALIZACIÓN	ZONA PRC	CATEGORÍA DE CONSERVACIÓN
ICH-1	Iglesia Parroquial Divino Salvador	San Martín con Aníbal pinto	ZCC	TOTAL
ICH-2	Casa Sheffiel	San Martín entre Bulnes y Lastra	ZCC	TOTAL
ICH-3	Ex Cine	San Martín entre Montt y Bulnes	ZCC	TOTAL
ICH-4	Casona Prieto	Calle Prieto	ZCC	TOTAL
ICH-5	Casa Villafranca	Prieto entre Freire y San Martín	ZCC	TOTAL
ICH-6	Mausoleos del Cementerio	Calle Villa Alegre	ZEC	TOTAL
ICH-7	Puente Colgante sobre Río Tavoleo	Río Tavoleo	ZST	TOTAL
MN	Fuerte de Nacimiento	Calle Lastra	ZEP	TOTAL

Para autorizar una obra de intervención en un Monumento Nacional como el Fuerte de Nacimiento, Sitio Histórico, o Inmueble de Conservación Histórica, se considerarán los criterios definidos por las Cartas Internacionales de Patrimonio; Carta de Atenas (1931), Carta de Venecia (1964) y Carta de Cracovia (2000). Copias de ellas deberán ser entregadas por la Dirección de Obras como anexo al Certificado de Informaciones Previas.

El propietario al momento de solicitar el Permiso de Obra entregará un informe escrito de cómo se cumplen al menos los siguientes criterios:

1. Conservación Integral de lo Original del Inmueble.
2. Conservación específica de colores y materialidad original.
3. Intervención nueva diferenciada del original (si la hubiere)
4. Conservación del patrimonio mueble que contenga el bien.
5. Prohibición de reconstrucciones e imitaciones de estilo o época.

En los predios denominados Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica está expresamente prohibida la colocación de antenas con sus soportes y elementos rígidos y sus elementos adicionales a la vista.

La colocación de aquellos elementos visibles desde la vía pública detallados en el Artículo 2.7.10. de la OGUC en las fachadas, cubiertas, terrazas, medianeros o antejardines, de los edificios correspondientes a los predios denominados Inmuebles de Conservación Histórica, estará condicionada a la aprobación previa del diseño. Dicho diseño formará parte del proyecto cuyo permiso será otorgado por la Dirección de Obras Municipales, con la autorización previa de la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo, como está dispuesto en el segundo inciso del Artículo 60 de la LGUC.

En aquellos casos en que el Inmueble de Conservación Histórica esté conformado por varias propiedades, todas las intervenciones que se efectúen en cada una de las propiedades deberán mantener las características del inmueble.

En los predios contiguos a Inmuebles de Conservación Histórica no se permitirá el adosamiento, en el medianero en que colinde con el Inmueble, salvo casos especiales que serán previamente calificados por la SEREMI MINVU de la Región del Bío Bío.

Aquellos Inmuebles o Zonas declarados de Conservación Histórica, cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza, en lo relativo a altura, línea oficial, línea de edificación, sistema de agrupamiento, etc., podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.

Para casos donde sea necesario sustituir una de las partes del inmueble, por causas o eventos naturales de cualquier índole, la reconstrucción se condicionará a que ésta sea de igual emplazamiento, altura y volumetría del edificio original, para lo cual se requerirá VºBº de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Para los inmuebles que formen parte de un conjunto, la conservación de las fachadas y colocación de letreros u otras señalizaciones que puedan adosarse a ellos también deberán contar con la autorización del Director de Obras Municipales, con el fin de asegurar la unidad de tratamiento del conjunto.

Para el caso de solicitudes de cambio de destino de los Inmuebles declarados de Conservación Histórica, deberá contemplar usos compatibles con la conservación y capacidad de carga del Inmueble. No se permitirán los destinos de uso Actividad Productiva, excepto en categoría Inofensiva.

Los espacios públicos que enfrenten los Inmuebles de Conservación Histórica deberán permitir la lectura de las fachadas, y poseer una señalética que dé cuenta de los valores del bien, y sea de diseño común a todos. Será de responsabilidad municipal la adecuada mantención de dicha señalética.

De acuerdo a la OGUC, todos los inmuebles declarados de Conservación Histórica estarán obligados a revocar, limpiar y pintar sus fachadas con los colores originales, o con la terminación original, sin perder la pátina, con el fin de asegurar la conservación de su valor histórico.

En éstos no se podrá llevar a cabo ninguna acción que implique la intervención de sus elementos de fachada sin contar con la autorización del Director de Obras Municipales.

TÍTULO VII
PLANTACIONES Y OBRAS DE ORNATO
(EN ÁREAS AFECTAS A DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA)

ARTÍCULO 41. OBRAS DE ORNATO. De acuerdo con lo indicado en el artículo 2.1.10 de la OGUC, se deberá proponer un proyecto de paisajismo elaborado por un profesional competente.

En toda la vialidad estructurante se deberá contemplar arborización, el cual será considerado al momento de urbanizar el proyecto. El tipo y cantidad de especies arbóreas será el definido según se detalla en el siguiente cuadro.

Sin perjuicio de lo anterior, en todas las áreas verdes y espacios públicos definidos en los artículos 20 y 21 de la presente ordenanza se deberá considerar, como mínimo, lo que se especifica a continuación:

ÁREA VERDE O ESPACIO PÚBLICO		ESPECIE ARBÓREA
Área Verde Quebradas		Especie Arbórea de altura media y baja, correspondiente a vegetación nativa típica de la zona
Bordes de Río		Césped Municipal (mezcla de 5 semillas) y cubresuelos. Especies arbóreas endémicas de borde río.
Vialidad Estructurante	Expresa, Colectora y Troncal	Especies nativas u ornamentales de hoja perenne de gran altura
	Servicio y Local	Especies ornamentales y/o frutales de flor, de altura baja y raíz poco profunda
Predios Industriales		Barrera Arbórea con especies nativas de la zona y ornamentales. Con prohibición de Pino Insigne o Radiata y Eucaliptus
Áreas Verdes y Espacios Públicos		Césped Municipal, especies nativas, exóticas y ornamentales

ARTÍCULO 42.- MOBILIARIO DE ORNATO. Todo proyecto que contemple frente hacia una vía pública deberá contemplar la reposición de las aceras, así como la colocación del mobiliario de ornato que determinará la Dirección de Obras de la Municipalidad, el cual incluirá: escaños, iluminación, arborización y basureros, según sea el caso.

El diseño del espacio público en la zona centro cívico contemplará la colocación de hitos y de barreras peatonales, los cuales deberán ejecutarse según diseño proporcionado por la Dirección de Obras de la Municipalidad.

Normas Particulares

Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción

SUBSECRETARÍA DE PESCA

(Extractos)

Por resolución N° 2.058, de 10 de junio de 2009, de esta Subsecretaría, modifícase el numeral 4.- de la resolución exenta N° 1.448 de 2009, de esta Subsecretaría, y sus modificaciones posteriores, que autorizó a **MARES CHILE LIMITADA** para efectuar una pesca de investigación de conformidad con los Términos Técnicos de Referencia del Proyecto denominado ''Monitoreo de la pesquería del recurso Pejerrey en aguas interiores de la Región de Los Lagos'', en el sentido de permitir a las embarcaciones autorizadas a participar en la presente pesca de investigación el uso de virador de tipo chigre o cabezal simple.

Valparaíso, 10 de junio de 2009.- Jorge Chocair Santibáñez, Subsecretario de Pesca.

Por resolución exenta N° 1.952, de 3 de junio de 2009, de esta Subsecretaría, autorízase a **MARES CHILE LIMITADA** para efectuar una pesca de investigación de conformidad con los Términos Técnicos de Referencia del Proyecto denominado ''Monitoreo de la pesquería de Erizo en la Duodécima Región de Magallanes y Antártica Chilena''.

El objetivo principal de la pesca de investigación consiste en realizar el control de acceso y desembarques de las pesquerías del recurso Erizo **Loxechinus albus** en aguas interiores de la XII Región.

La pesca de investigación se efectuará entre la fecha de la presente resolución y el 30 de junio de 2009, en el área de aguas interiores de la XII Región.

Podrán participar en la presente pesca de investigación los buzos, pescadores artesanales propiamente tales, armadores y las embarcaciones inscritas en el Registro Pesquero Artesanal de la XII Región, que cumplan con los requisitos establecidos en la resolución extractada.

Los pescadores artesanales que participen en la pesca de investigación podrán disponer de las capturas de Erizo, previa acreditación y recopilación de la información necesaria para el cumplimiento de los objetivos del estudio.