

**PLAN REGULADOR  
COMUNAL**

**NANCAGUA**

**JORNADA  
BARRIAL  
PROCESO  
APROBACION  
2018**



*Ilustre Municipalidad de*  
**NANCAGUA**



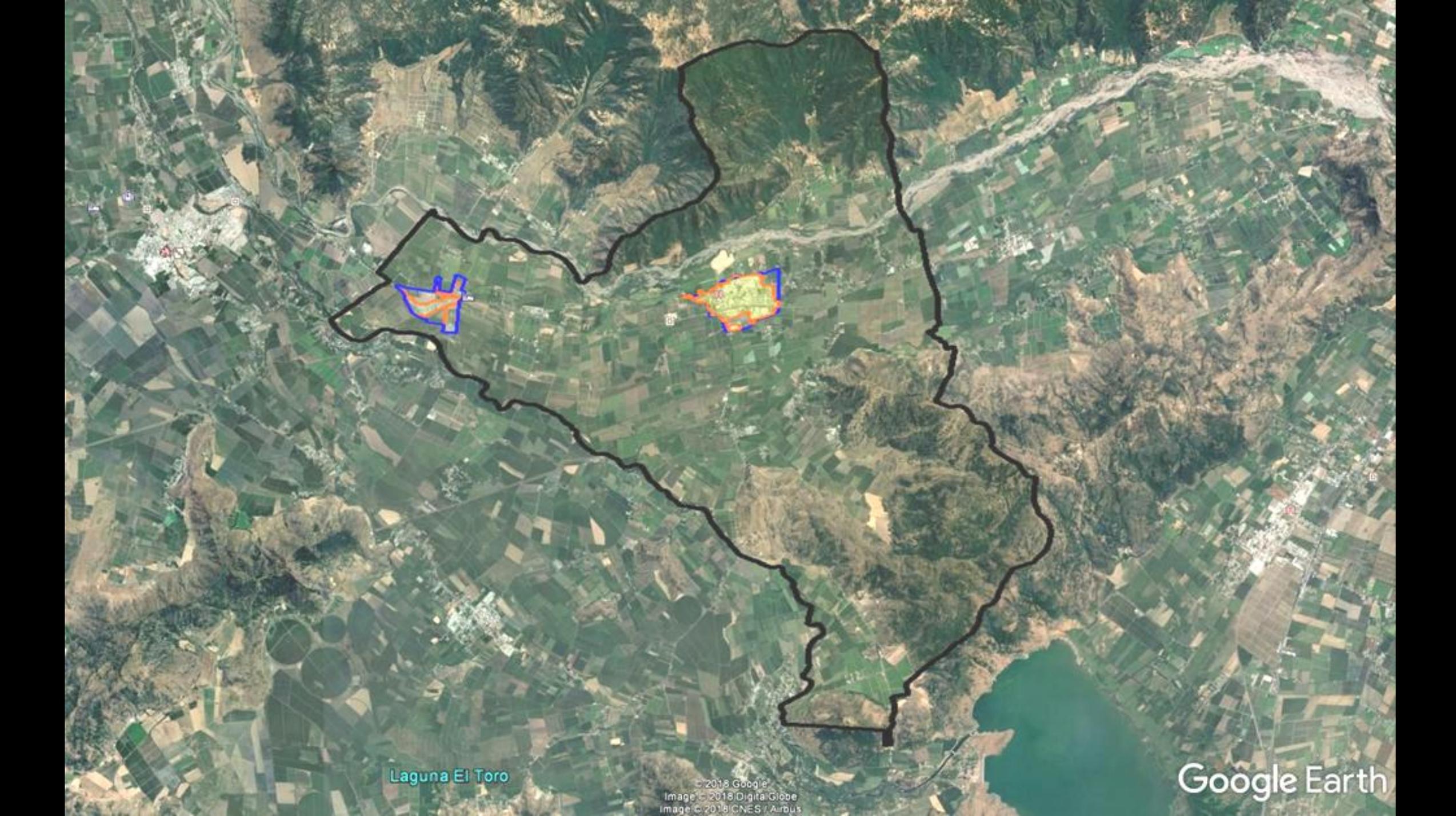


Ilustre Municipalidad de  
**NANCAGUA**

***INTRODUCCION***

---

FECHA	ETAPA
27 SEPTIEMBRE	1era AUDIENCIA PUBLICA
28 SEPTIEMBRE AL 27 OCTUBRE	30 DIAS EXPOSICION A LA COMUNIDAD
30 OCTUBRE	2da AUDIENCIA PUBLICA
<b>31 OCTUBRE AL 14 NOVIEMBRE</b>	<b>RECEPCION DE OBSERVACIONES</b>
15 NOVIEMBRE AL 29 NOVIEMBRE	ANALISIS OBSERVACIONES
30 NOVIEMBRE	PRONUNCIAMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL
4 AL 7 DICIEMBRE	ENVIO RESPUESTAS CERTIFICADAS
<b>16 DICIEMBRE</b>	<b>PLEBISCITO COMUNAL</b>
19 DICIEMBRE	CONCEJO MUNICIPAL APROBACION
27 DICIEMBRE	INGRESO OFICIAL A SEREMI VIVIENDA
	OBSERVACIONES SEREMI - CORRECCIONES
	INFORME TECNICO FAVORABLE
	DECRETO MUNICIPAL Y PUBLICACION



Laguna El Toro

© 2018 Google  
Image © 2018 DigitalGlobe  
Image © 2018 CNES / Airbus

Google Earth



# COMPONENTES PLAN REGULADOR DE NANCAGUA

## MEMORIA

Informe Ambiental

OBJETIVOS Y METAS

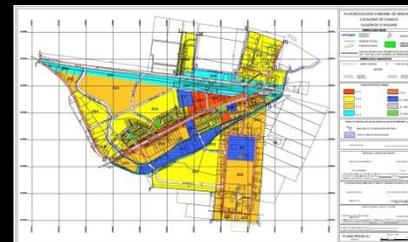
## ORDENANZA

Zonificación

Normas  
Urbanísticas

NORMAS

## PLANOS



USOS DE SUELO

## ESTUDIOS

RIESGOS

PATRIMONIO

VIALIDAD

EQUIPAMIENTO

# OBLIGACIÓN DE CONTAR CON UN PLAN REGULADOR



Artículo 47.- Deberán contar con el Plan Regulador Comunal:

- a) las comunas que estén sujetas a Planificación Urbana-Regional o Urbana-Intercomunal;
- b) todos aquellos centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;
- c) aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y
- d) aquellos centros poblados de una comuna que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva disponga mediante resolución. La referida Secretaría Regional Ministerial podrá encargarse de la confección del Plan, debiendo, en todo caso, enviarlo a la municipalidad correspondiente para su tramitación de acuerdo al procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.





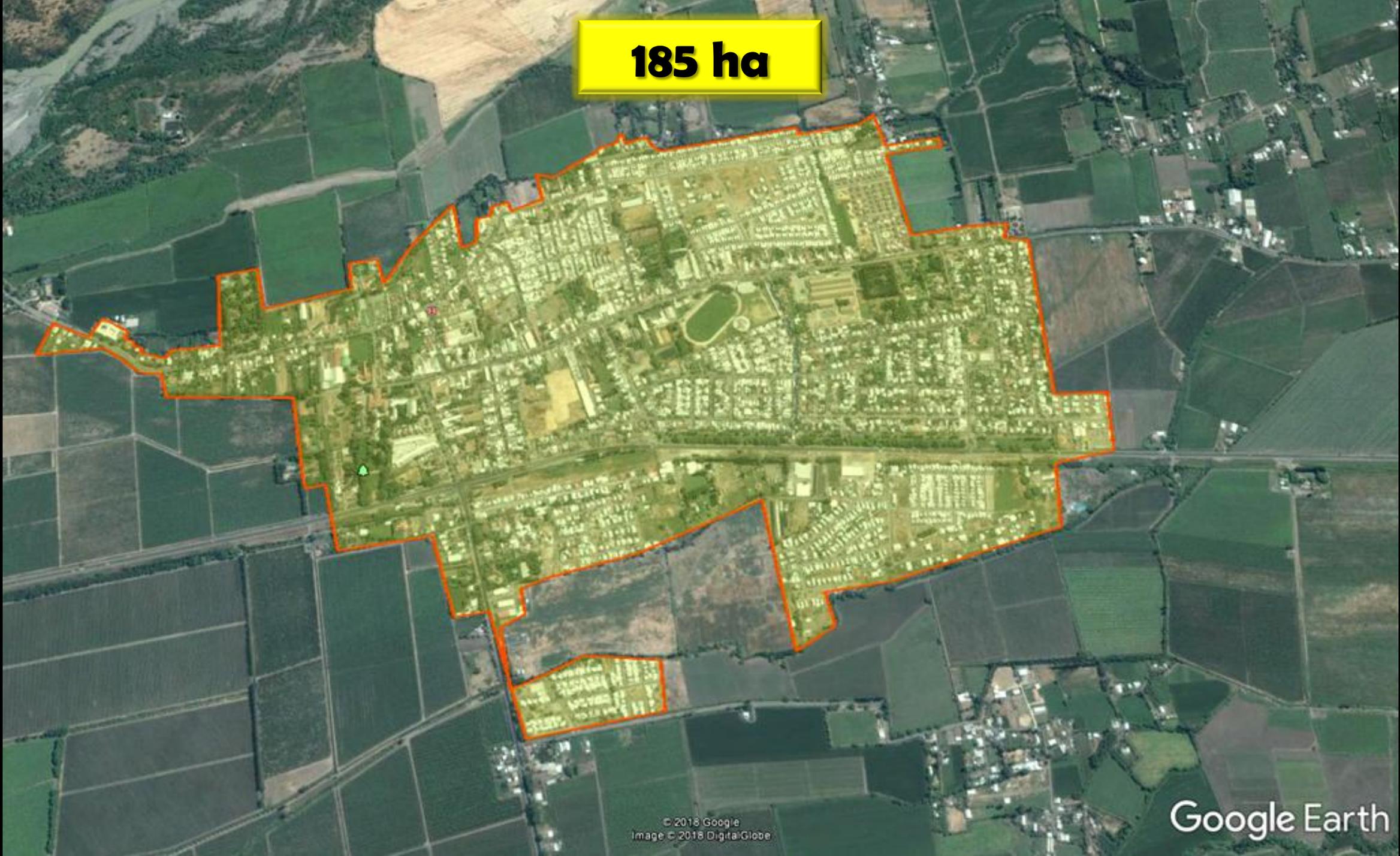
Ilustre Municipalidad de  
**NANCAGUA**

***CARACTERISTICAS DEL  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE NANCAGUA***

---

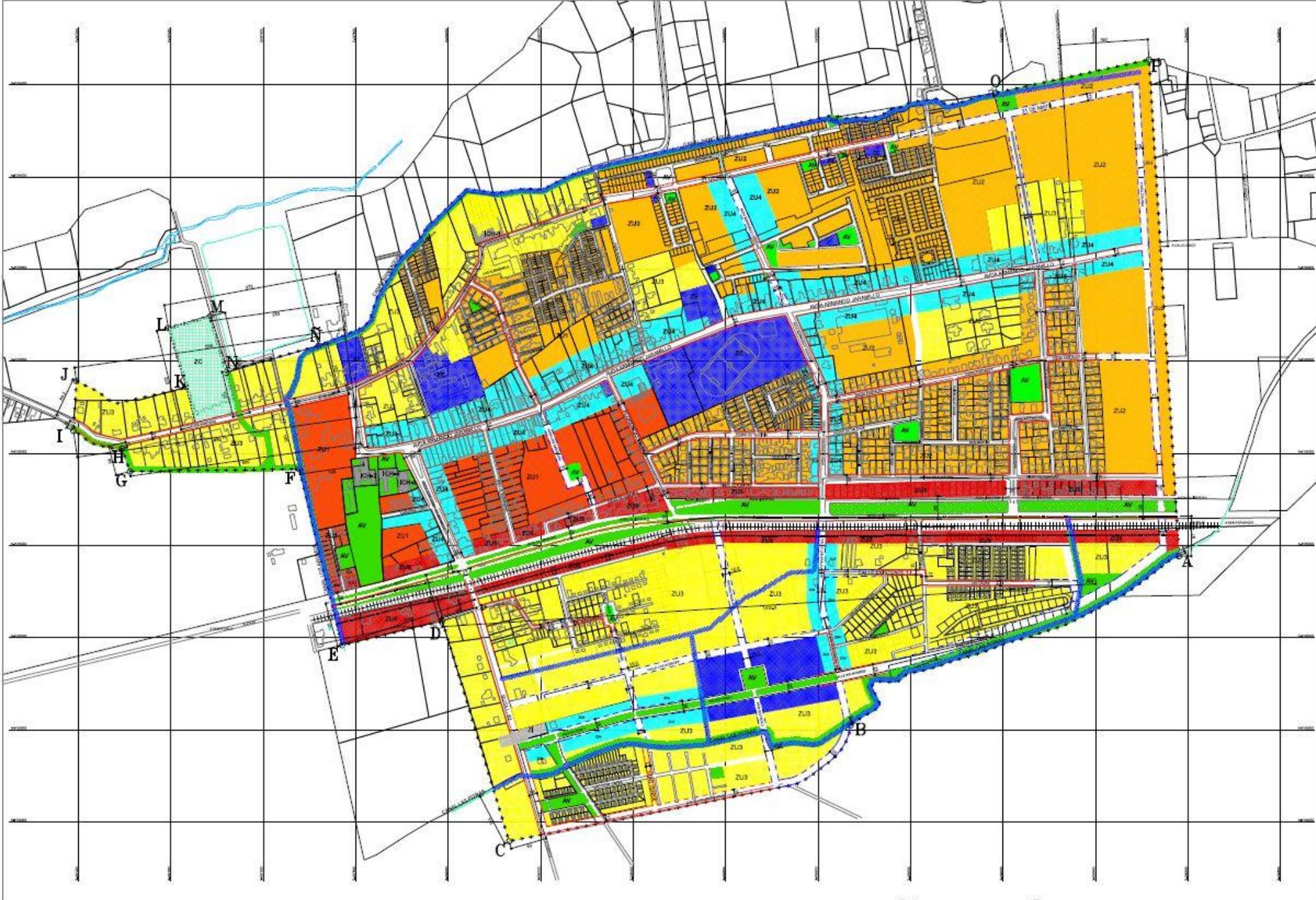


**185 ha**



**237 ha**

**52 ha**



PLAN REGULADOR COMUNAL DE  
**NANCAGUA**  
 LOCALIDAD DE  
 NANCAGUA  
 REGIÓN DE O'HIGGINS

**SIMBOLOGÍA BASE**

ESTERO Y CANALES	EDIFICACIONES
DIVISION PREDIAL	AREA VERDE EXISTENTE
CURVAS DE NIVEL	
FAJA DE PROTECCION INFRAESTRUCTURA ARTICULOS 34º Y 42º DE LA LEY GENERAL DE FERROCARRILES	

**SIMBOLOGÍA NORMATIVA**

LIMITE URBANO	PUNTOS LIMITE
---------------	---------------

**VIALIDAD**

VIALIDAD EXISTENTE	VIALIDAD PROYECTADA	VIALIDAD ENSANCHE
--------------------	---------------------	-------------------

**ZONIFICACION AREA URBANA**

Z U 1	Z E
Z U 2	Z C (Cementerio)
Z U 3	Z I (Infraestructura)
Z U 4	AV (Área Verde)
Z U 6	AREA DE RIESGO DE INUNDACION

**ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL:**

BICINIUMBLE E CONSERVACION HISTORICA

**ÁREAS DE RIESGO**

ÁREA DE RIESGO DE INUNDACION

ANEXO Nº \_\_\_\_\_

APROBACION Y CERTIFICACION MUNICIPAL

SECRETARIA COMUNAL

SECRETARIA MUNICIPAL

EL SECRETARIO MUNICIPAL, QUI SEPOBRE CERTIFICA QUE EL PLAN REGULADOR FUE APROBADO POR ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE NANCAGUA EL \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ Y FUE PROMULGADO POR DECRETO MUNICIPAL Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL O'HIGGINS

ANEXO Nº \_\_\_\_\_

MINISTRO DE PI

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

GOBIERNO REGIONAL REGION DEL O'HIGGINS

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

MINISTRO DE PI

EL MINISTRO DE PI DEL GOBIERNO REGIONAL, CERTIFICA QUE EL PRESENTE PLAN REGULADOR DE NANCAGUA FUE APROBADO EN SESION ORDINARIA Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DEL CONCEJO REGIONAL

PUBLICADO EN EL BOLETIN OFICIAL Nº \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

ARCHIVO COMPROBATORIO DE REGISTRO Nº \_\_\_\_\_

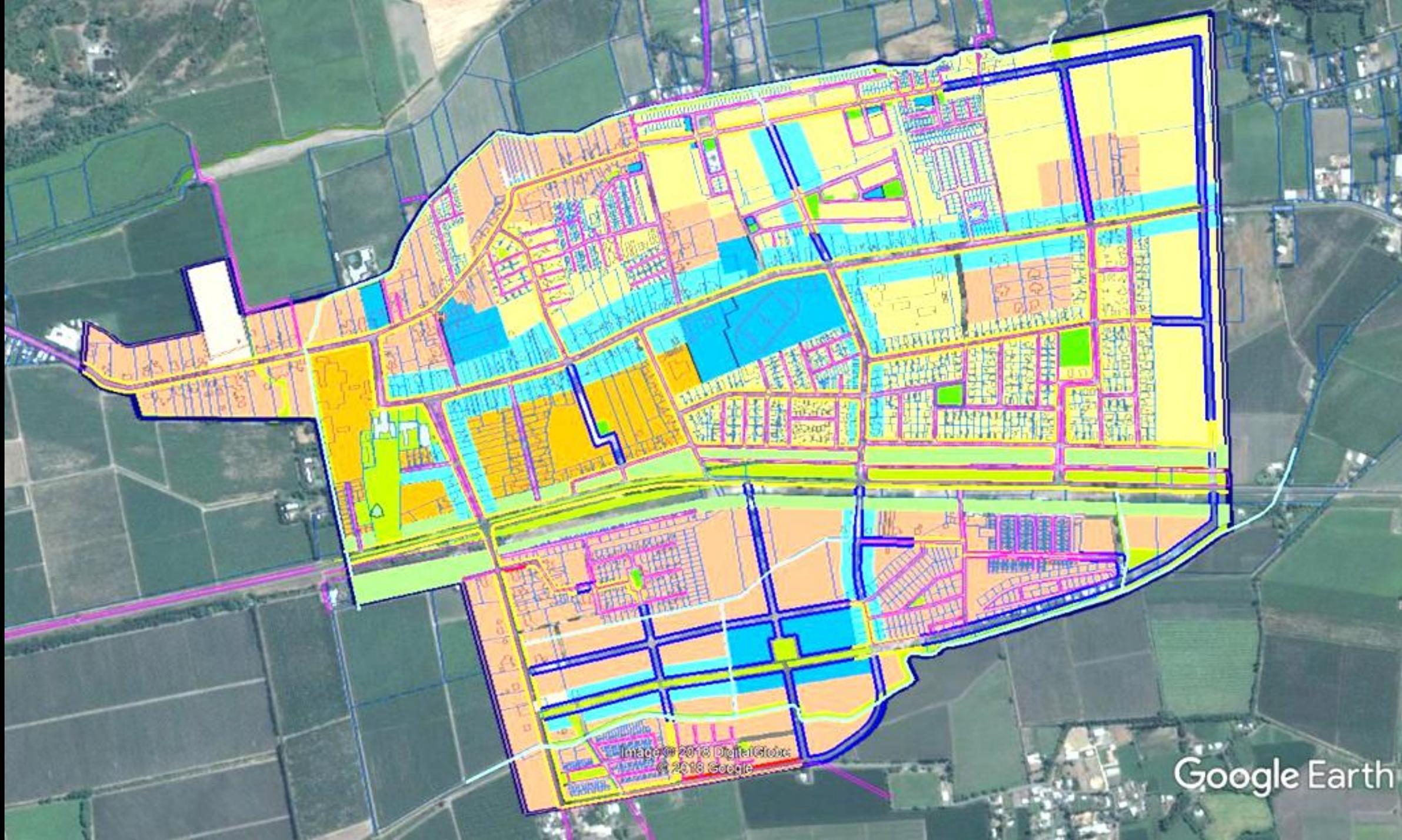


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

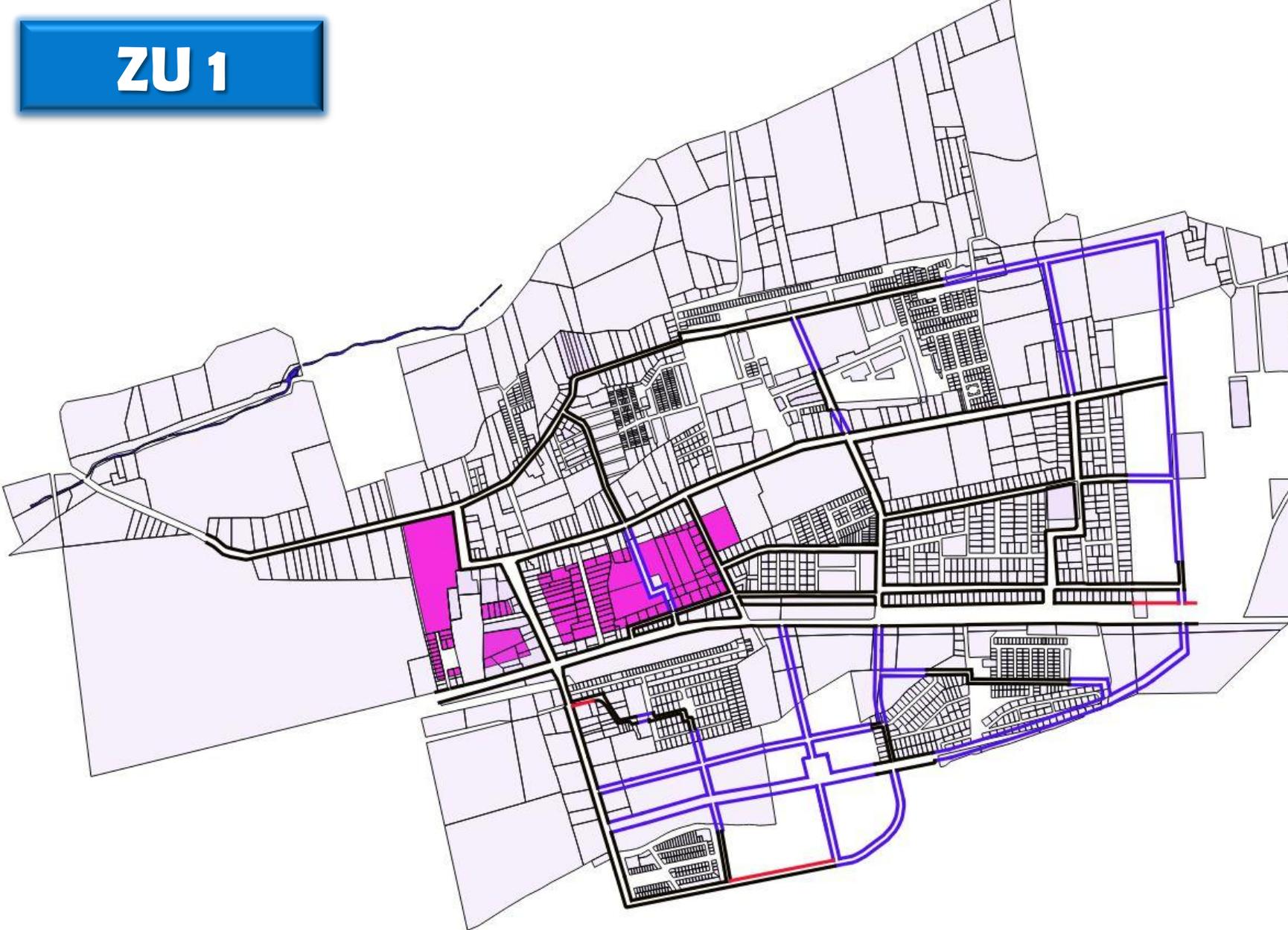
Google Earth



## 2. ZONIFICACION Y USOS DE SUELO

CODIGO	NOMBRE	NANCAGUA	CUNACO
ZU 1	ZONA URBANA 1	✓	✓
ZU 2	ZONA URBANA 2	✓	✓
ZU 3	ZONA URBANA 3	✓	✓
ZU 4	ZONA URBANA 4	✓	✓
ZU 5	ZONA URBANA 5	✓	✓
ZE	ZONA EQUIPAMIENTO	✓	✓
ZI	ZONA INFRAESTRUCTURA	✓	✓
AV	AREA VERDE	✓	✓
ZC	ZONA CEMENTERIO	✓	X

# ZU 1



ZU1		USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda		
	Hospedaje		
Equipamiento	Científico		
	Comercio		Discotecas, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas
	Culto y Cultura		
	Deporte		Estadios, centros deportivos
	Educación		
	Esparcimiento		Parque de entretenimientos, casinos, hipódromos
	Salud		Hospitales, cementerios
	Seguridad		Cárceles
	Servicios		
	Social		
Actividades productivas inofensivas			
Espacio público			
Área verde			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN			
Sistema de Agrupamiento		Aislado, pareado y continuo	
Coeficiente de Constructibilidad		1,2	
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,6	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		150 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima de Edificación		9 m	
Distanciamientos		OGUC	
Altura de Cierros		2 m	
Densidad Bruta Máxima		170 Hab/ha	

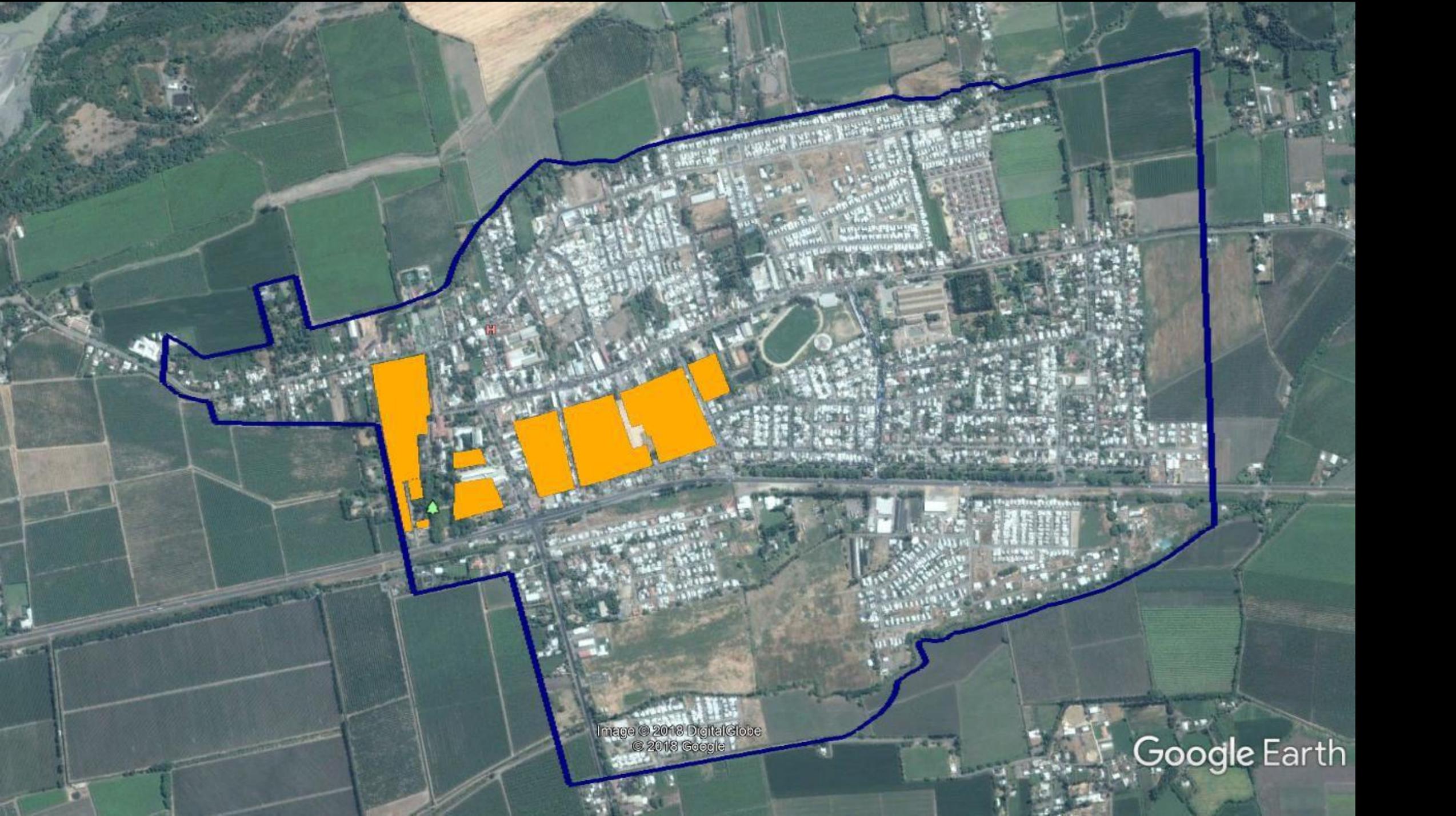
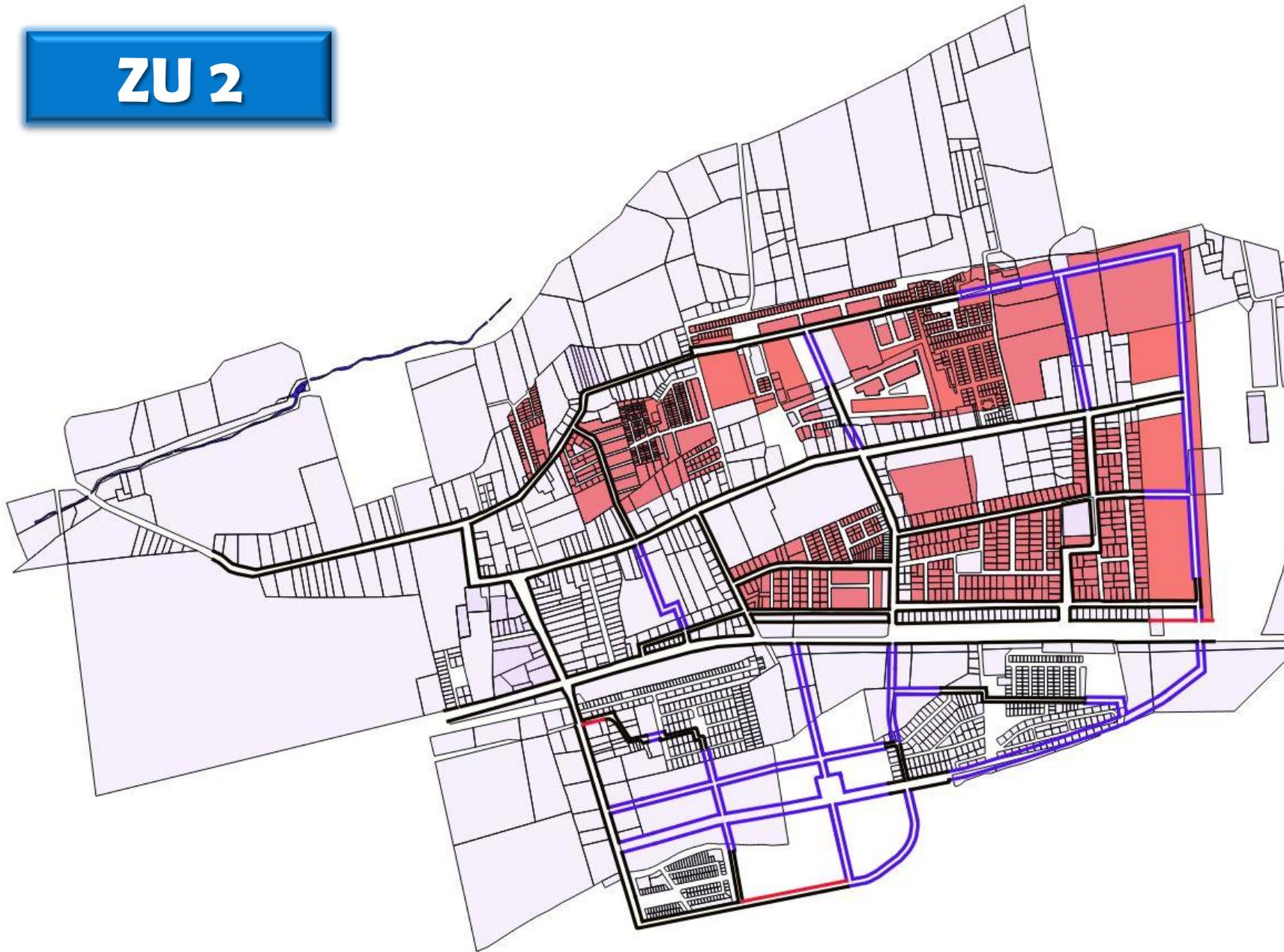


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# ZU 2



ZU2		EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Discotecas, pubs, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas, grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	
	Deporte	Estadios, centros deportivos
	Educación	Establecimientos de educación superior
		Parques de entretenimientos, casinos, hipódromos
	Salud	Hospitales, cementerios
	Seguridad	Cárceles, bases militares
	Servicios	Edificios de oficinas, imprentas
	Social	
Actividades productivas inofensivas		
Espacio público		
Área verde		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN</b>		
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo	
Coefficiente de Constructibilidad	1,2	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima de Edificación	9 m	
Antejardín	3 m, salvo para el agrupamiento continuo, donde no se exige.	
Distanciamientos	OGUC	
Altura de Cierros	3 m para actividades productivas o talleres mecánicos	
Altura de Cierros	2 m	
Densidad Bruta Máxima	130 hab/ha	

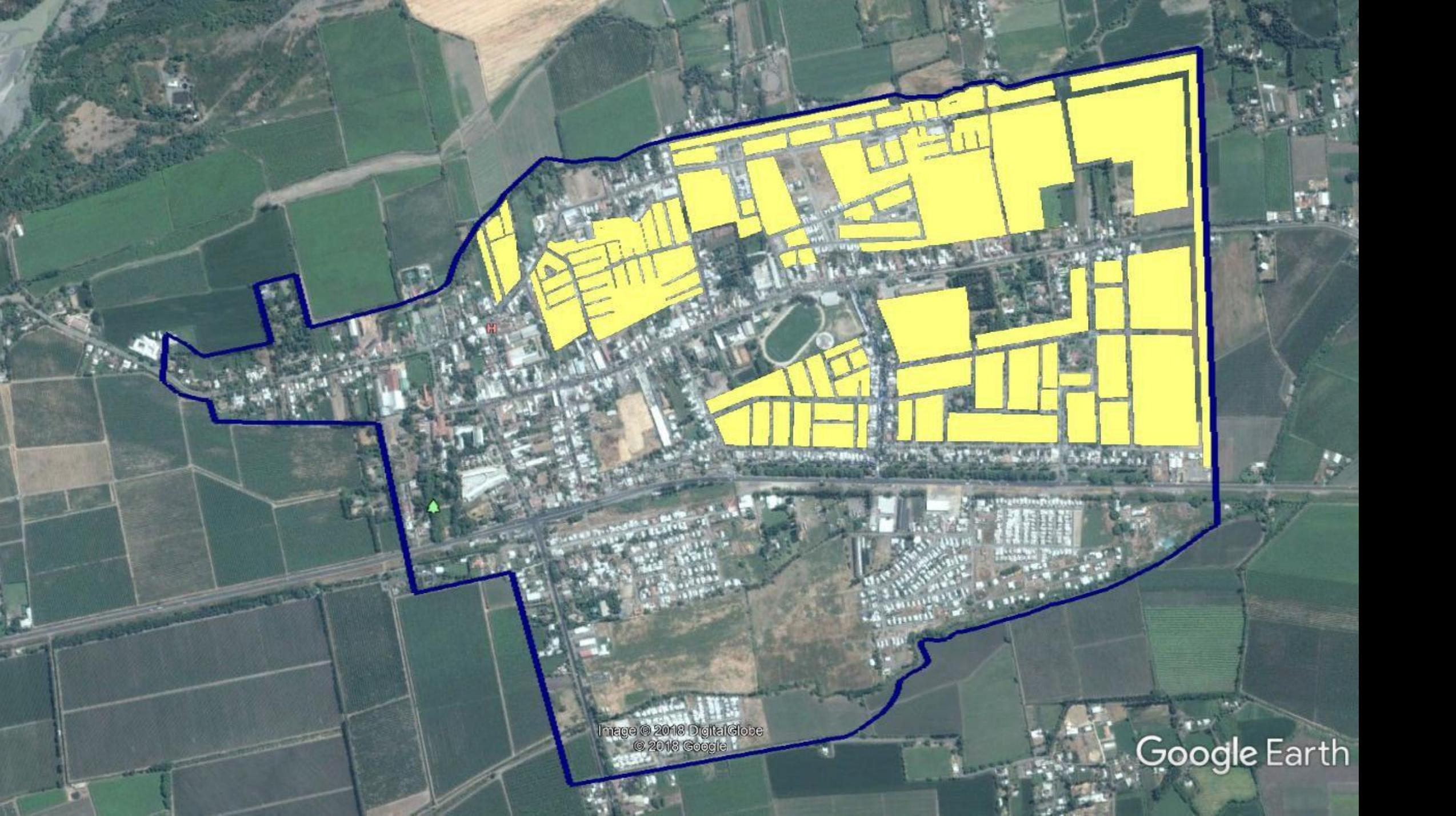
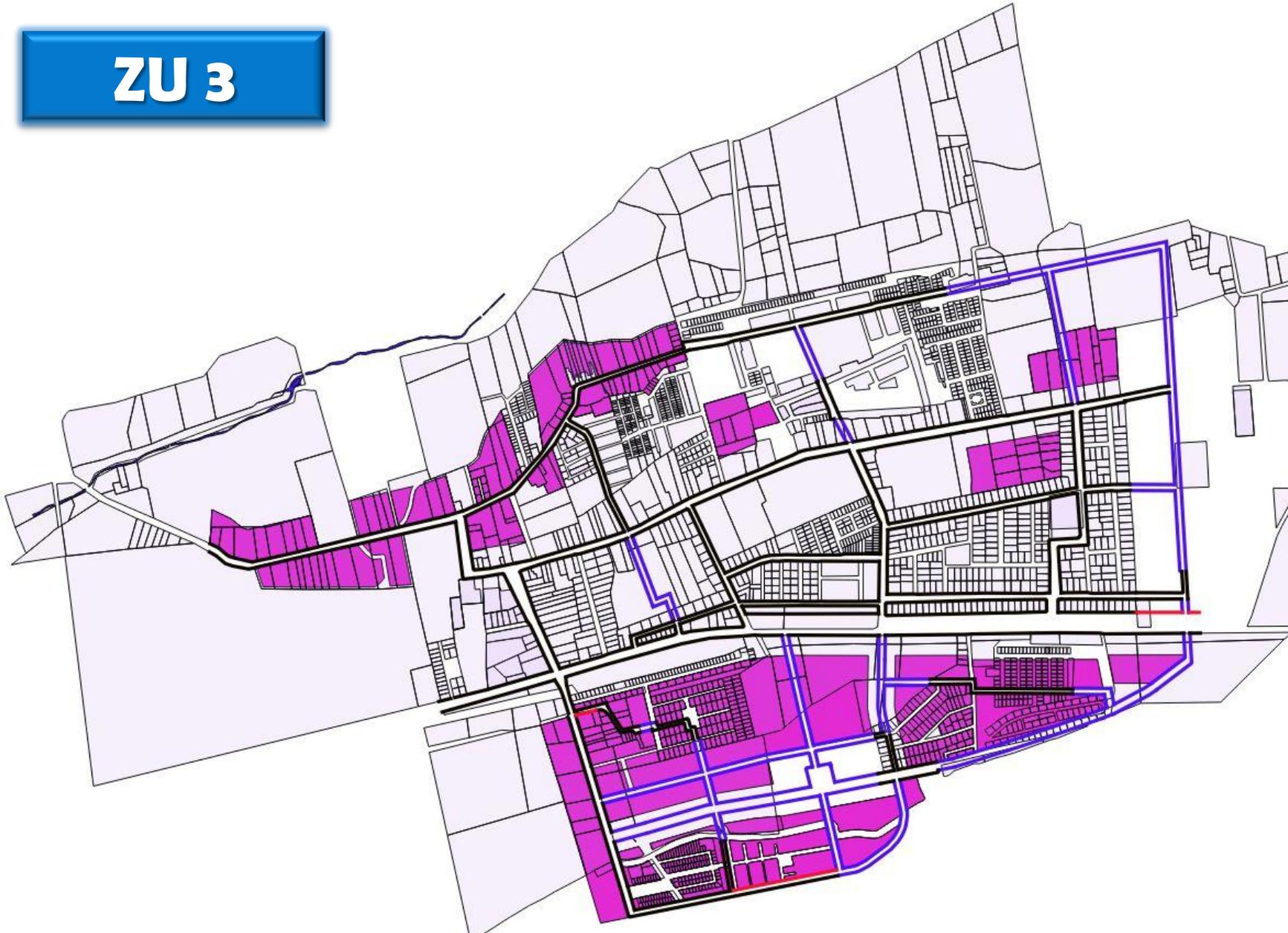


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# ZU 3



ZU3		USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda		
	Hospedaje		
Equipamiento	Científico		
	Comercio		Discotecas, pubs, playas y edificios de estacionamientos, terminales agrícolas, grandes tiendas, centros comerciales, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura		Culto
	Deporte		Estadios, centros deportivos
	Educación		Establecimientos de educación superior
			Esparcimiento
	Salud		Hospitales, cementerios
	Seguridad		Cárceles, bases militares
	Servicios		Edificios de oficinas, imprentas
	Social		
Actividades productivas inofensivas			
Espacio público			
Área verde			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN			
Sistema de Agrupamiento		Aislado, pareado	
Coeficiente de Constructibilidad		1,0	
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,5	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		250 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima de Edificación		9 m	
Antejardín		3 m	
		OGUC	
Distanciamientos		Mínimo 3 m para actividades productivas y talleres artesanales	
Altura de Cierros		2 m	
Densidad Bruta Máxima		100 hab/ha	

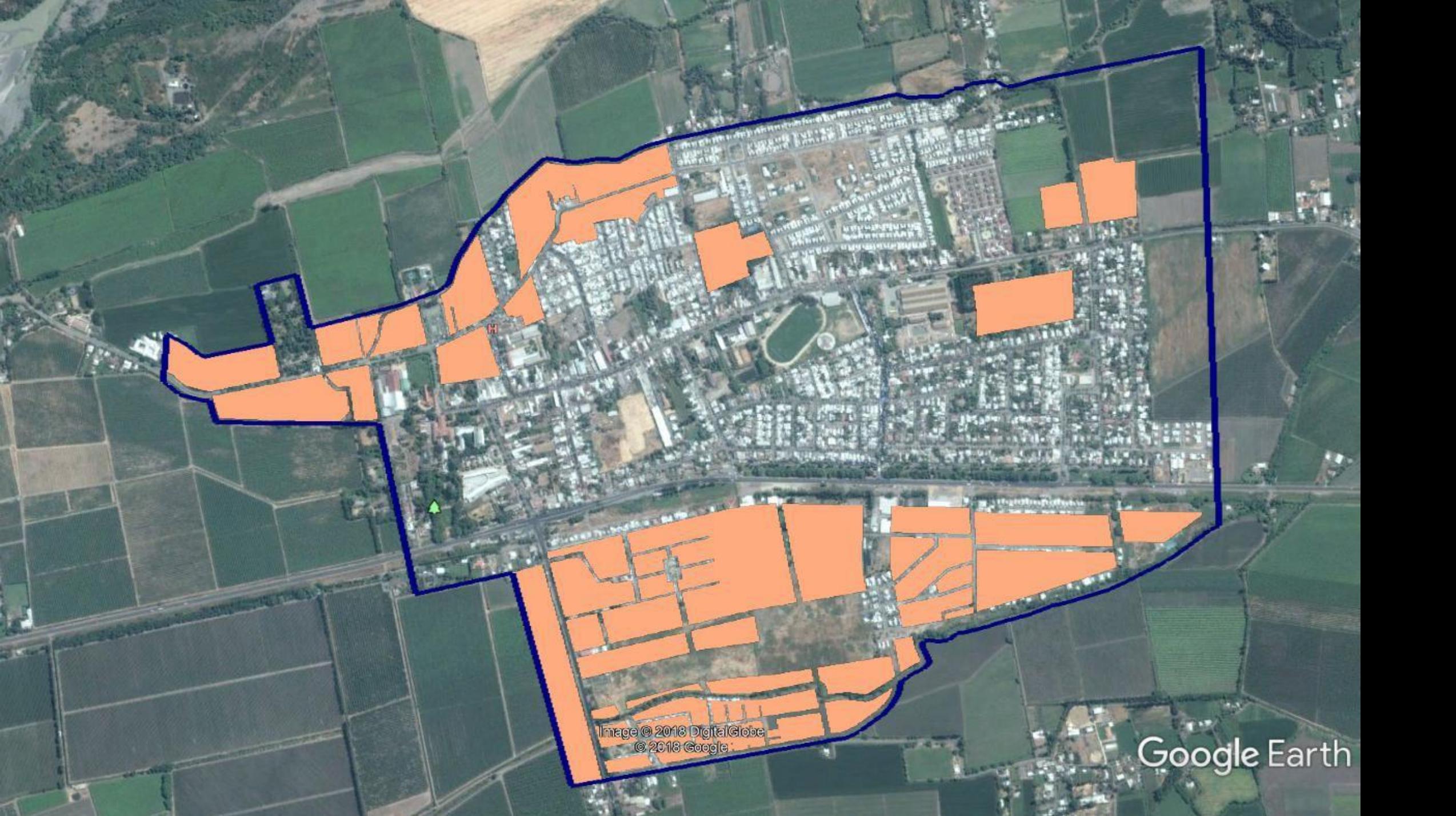
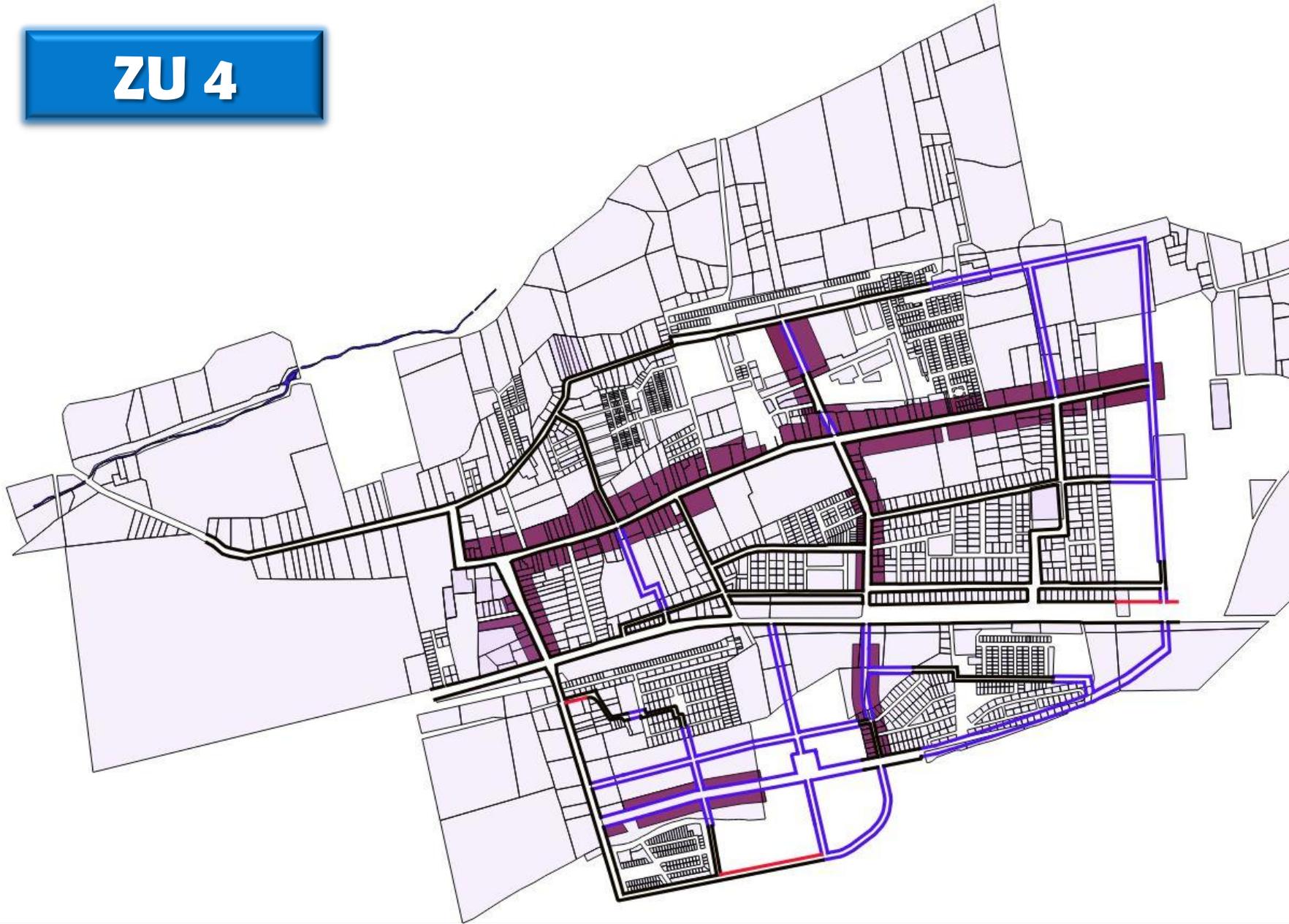


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# ZU 4



ZU4		USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda		
	Hospedaje		
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Terminales agrícolas	
	Culto y Cultura		
	Deporte	Estadios, centros deportivos	
	Educación		
	Esparcimiento	Parque de entretenimientos, casinos, hipódromos	
	Salud	Cementerios	
	Seguridad	Cárceles	
	Servicios		
	Social		
Actividades productivas inofensivas			
Espacio público			
Área verde			
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN</b>			
Sistema de Agrupamiento		Aislado, pareado y continuo	
Coeficiente de Constructibilidad		1,4	
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,7	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		250 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima de Edificación		10 m	
Distanciamientos		OGUC	
Altura de Cierros		2 m	
Densidad Bruta Máxima		200 Hab/ha	

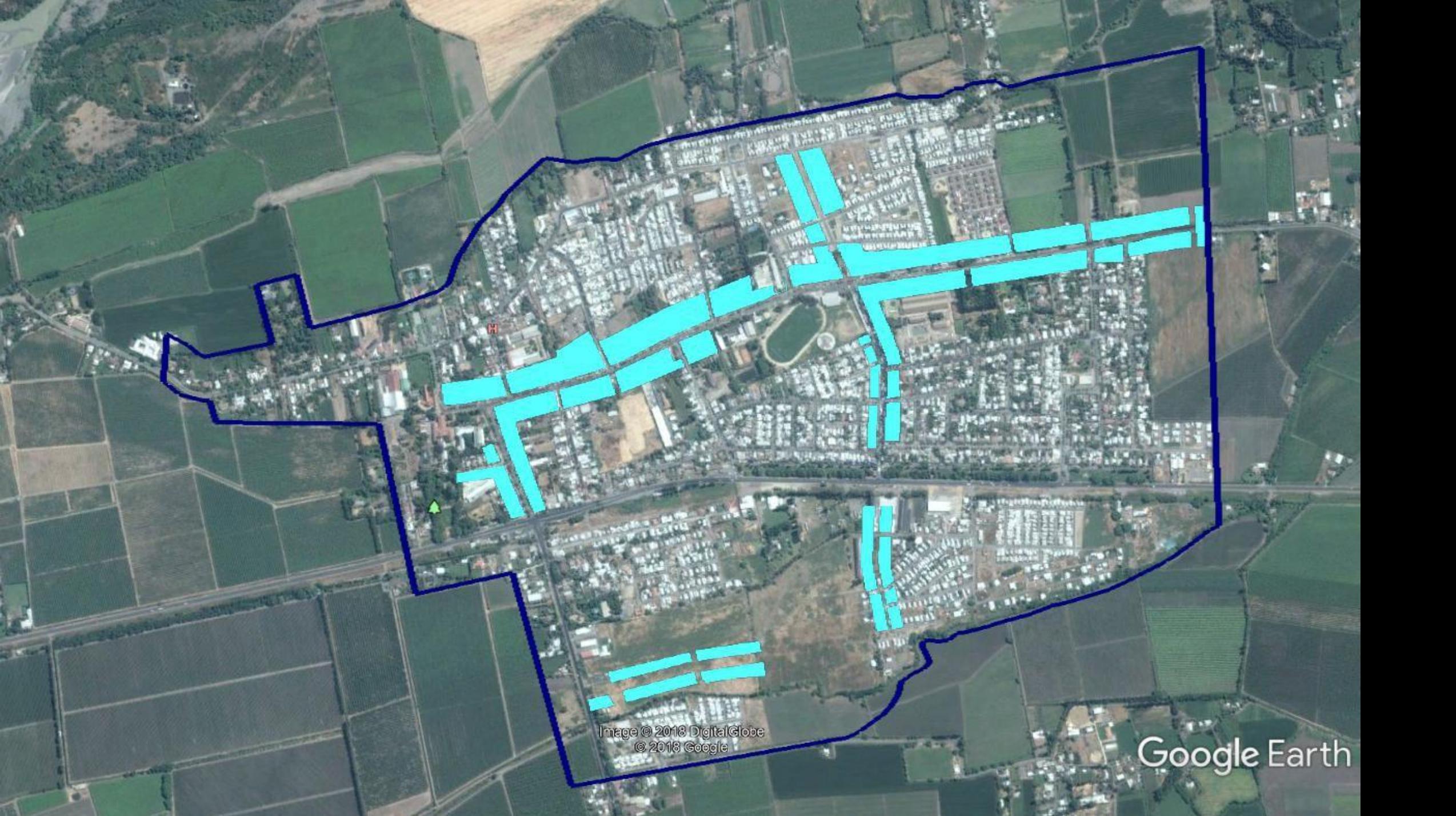
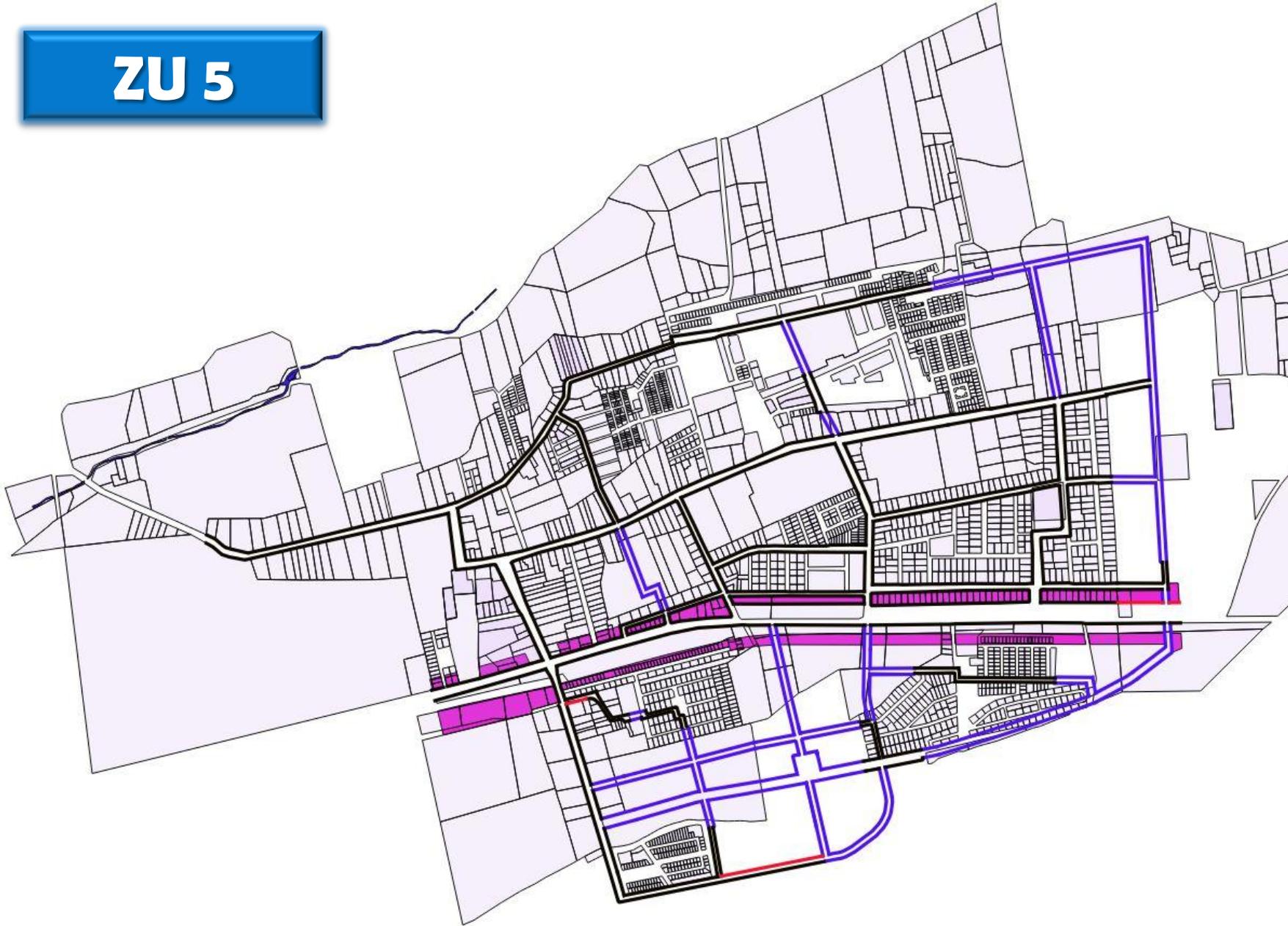


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# ZU 5



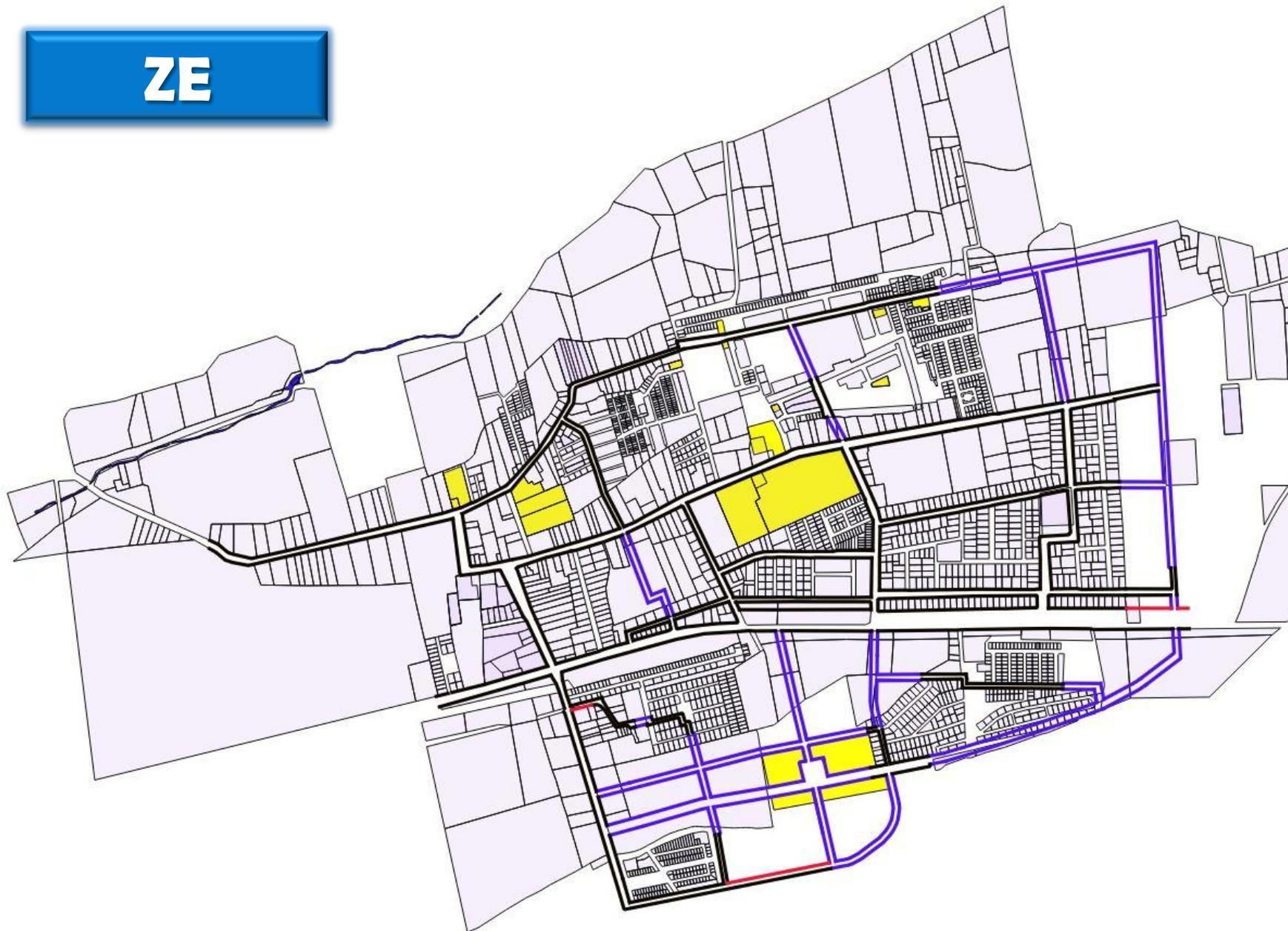
ZU5		USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda		
	Hospedaje		
Equipamiento	Científico		
	Comercio	Terminales agrícolas	
	Culto y Cultura		
	Deporte		
	Educación		
	Esparcimiento	Parque de entretenimientos, casinos, hipódromos	
	Salud	Cementerios	
	Seguridad	Cárceles	
	Servicios		
	Social		
Actividades productivas			
Inofensivas			
Espacio público			
Área verde			
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN			
			Continuo, frente a la Ruta 90 y Avenida José Domingo Jaramillo
Sistema de Agrupamiento			Aislado, pareado y continuo en las restantes vías de la zona.
Coefficiente de Constructibilidad		2	
Coefficiente de Ocupación de Suelo		0.7	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima		350 m <sup>2</sup>	
		10 m	
Altura Máxima de Edificación		7 m altura máxima edificación continua	
Distanciamientos		OGUC	
Altura de Cierros		2 m	
Densidad Bruta Máxima		200 Hab/ha	



Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# ZE



ZE		
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS	
Residencial	Vivienda	
	Hospedaje	
Equipamiento	Científico	
	Comercio	Centros comerciales, supermercados, discotecas, pubs, estaciones o centros de servicio automotor
	Culto y Cultura	
	Deporte	
	Educación	
		Esparcimiento
	Salud	Cementerios
	Seguridad	Cárceles
Servicios	Servicios artesanales	
Social		
Espacio público		
Área verde		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN		
Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Coefficiente de Constructibilidad	0,8	
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2000 m <sup>2</sup>	
Altura Máxima de Edificación	12 m	
Distanciamientos	OGUC	
Altura de Cierros	2 m	
Antejardín	5 m	

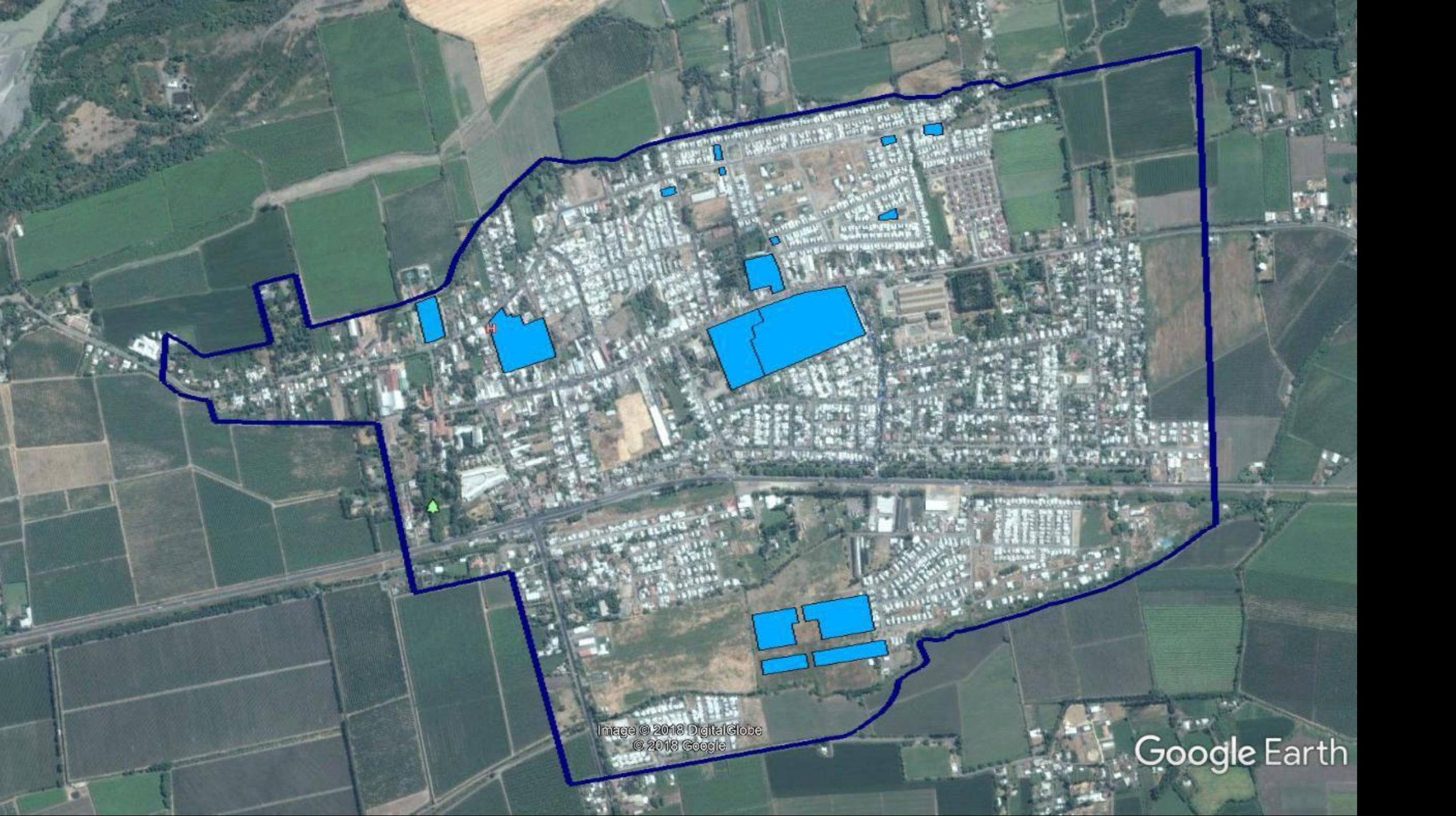
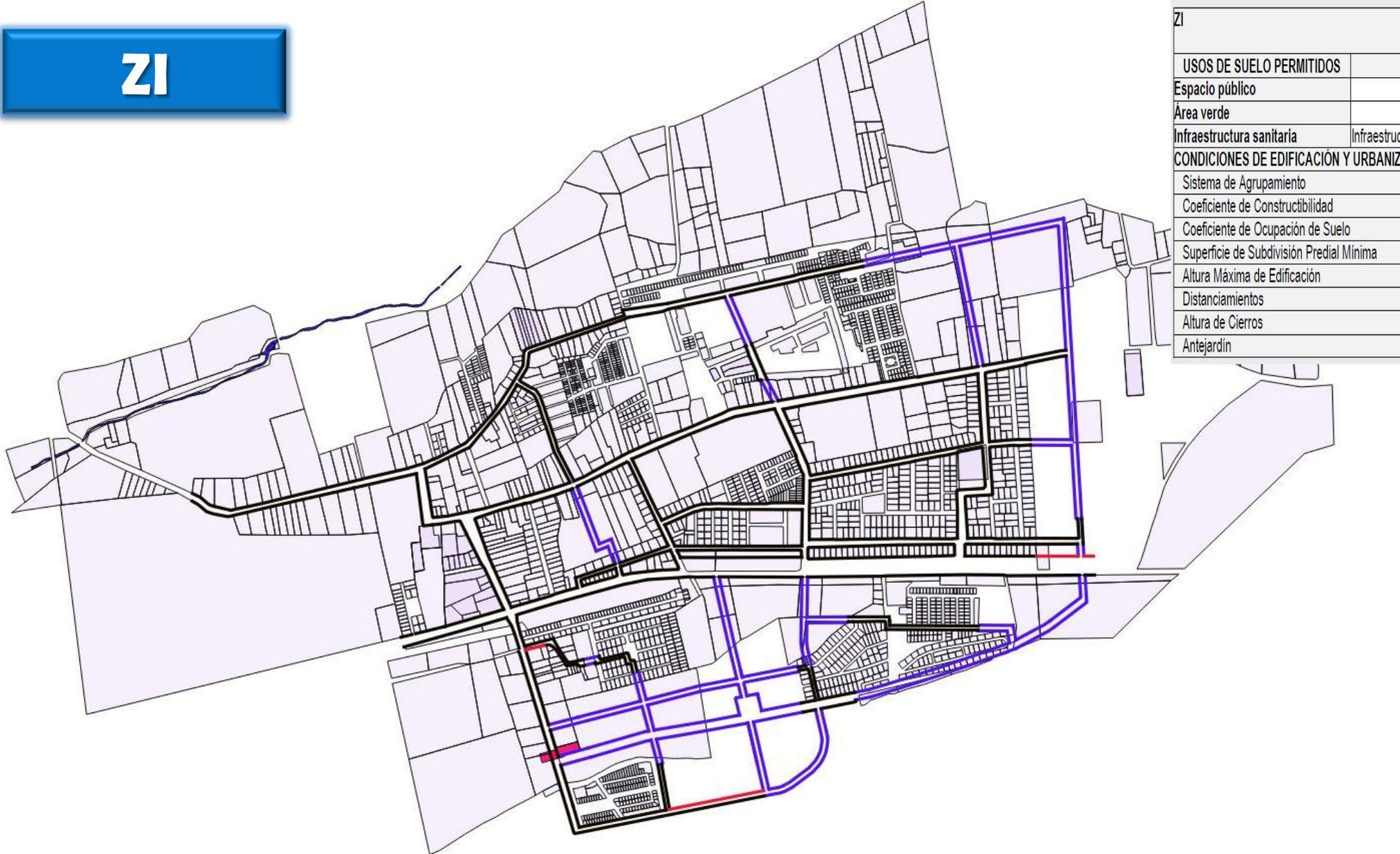


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

ZI



ZI	
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Espacio público	
Área verde	
Infraestructura sanitaria	Infraestructura de aguas servidas, disposición de residuos sólidos
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN	
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	1,5
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	500 m <sup>2</sup>
Altura Máxima de Edificación	15 m
Distanciamientos	3 m
Altura de Cierros	2 m
Antejardín	5 m

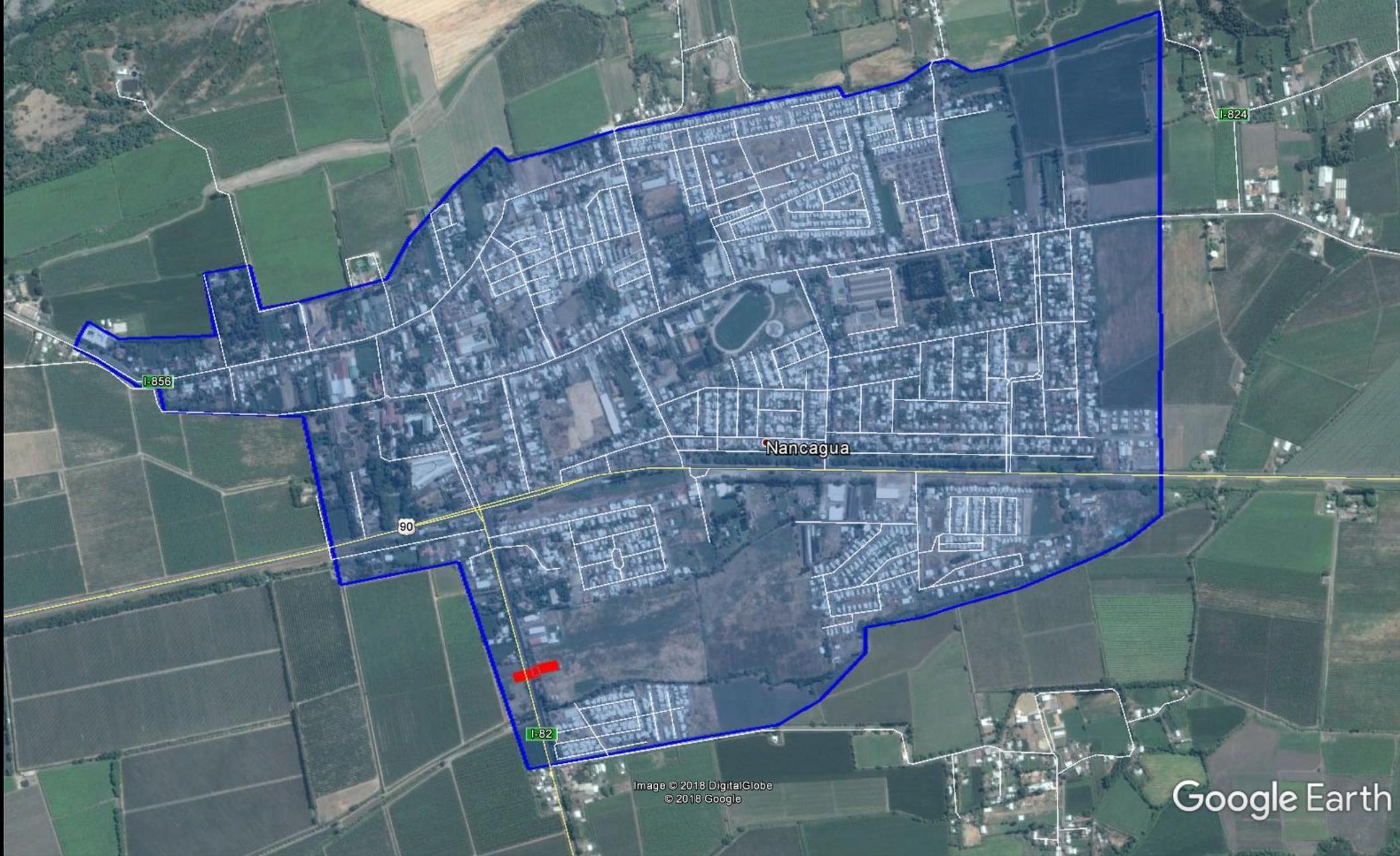
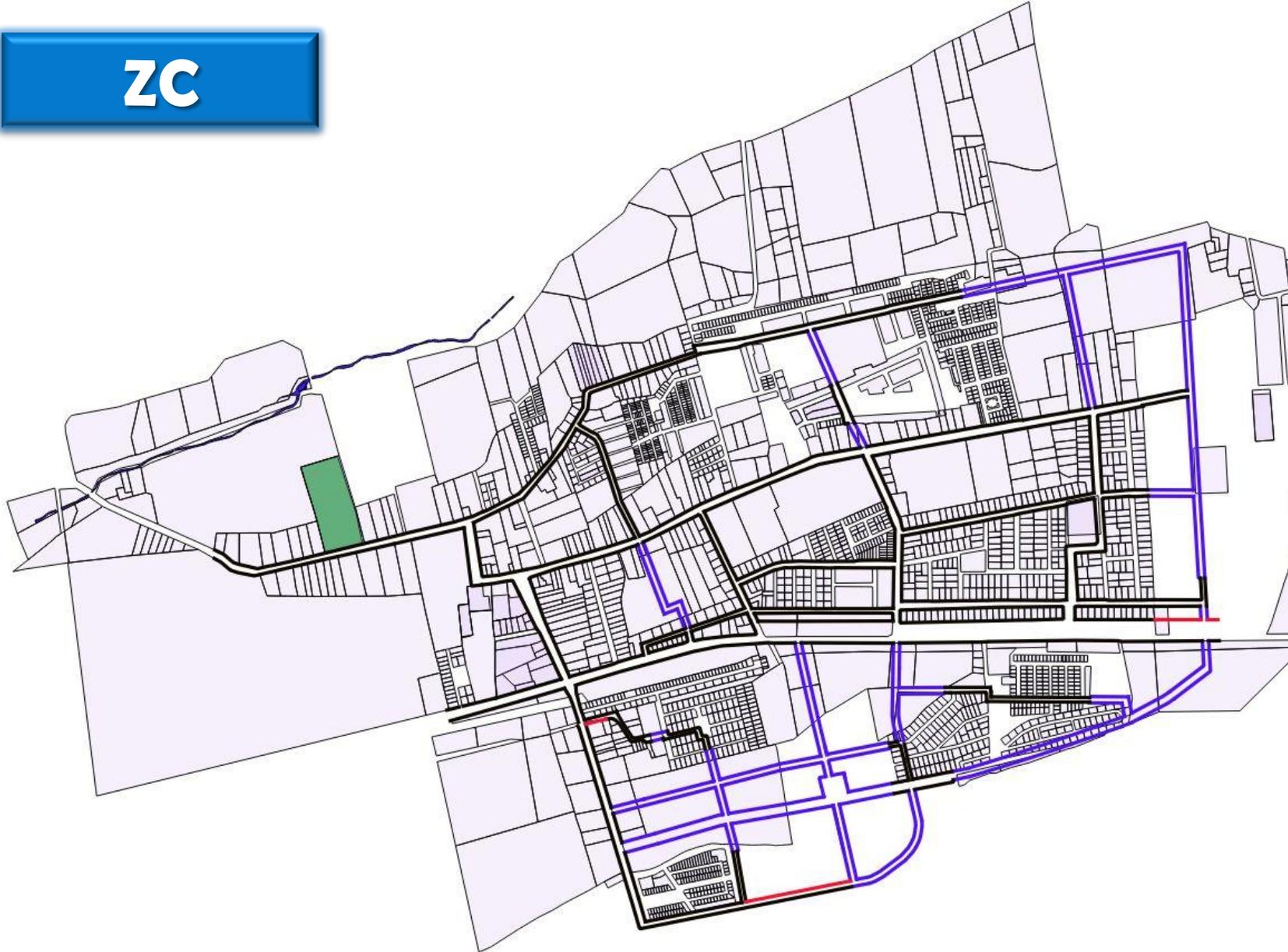


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

ZC



ZC	
USOS DE SUELO PERMITIDOS	EXPRESAMENTE PROHIBIDOS
Residencial	Vivienda
	Hospedaje
Equipamiento	Científico
	Comercio
	Culto y Cultura
	Deporte
	Educación
	Esparcimiento
	Salud
Actividades productivas	Centros de atención de salud, hospitales, clínicas
	Seguridad
	Servicios
	Social
Espacio público	
Área verde	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN</b>	
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Coefficiente de Constructibilidad	0,2
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,1
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m <sup>2</sup>
Altura Máxima de Edificación	10 m
Distanciamientos	OGUC
Altura de Cierros	2 m

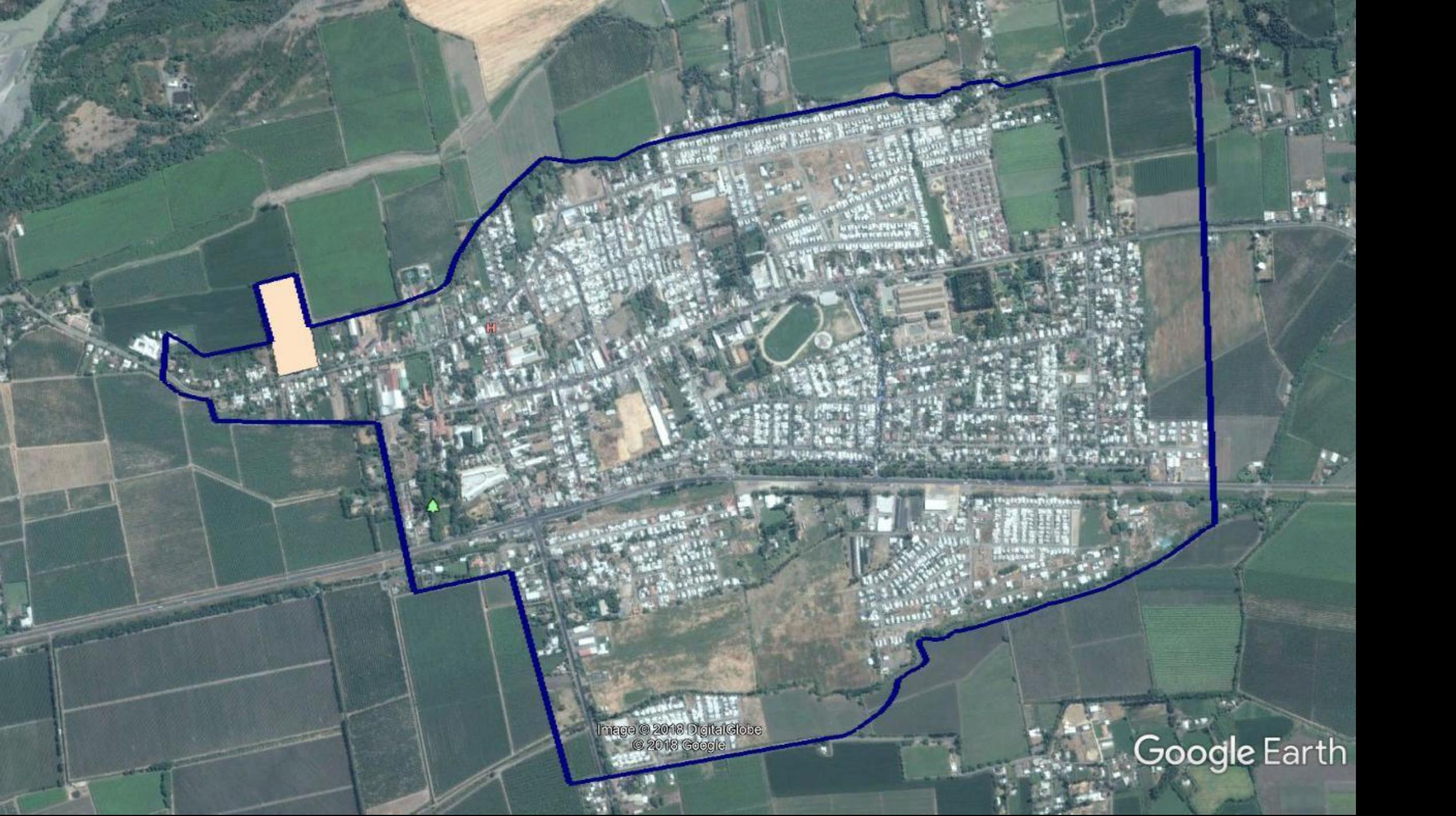
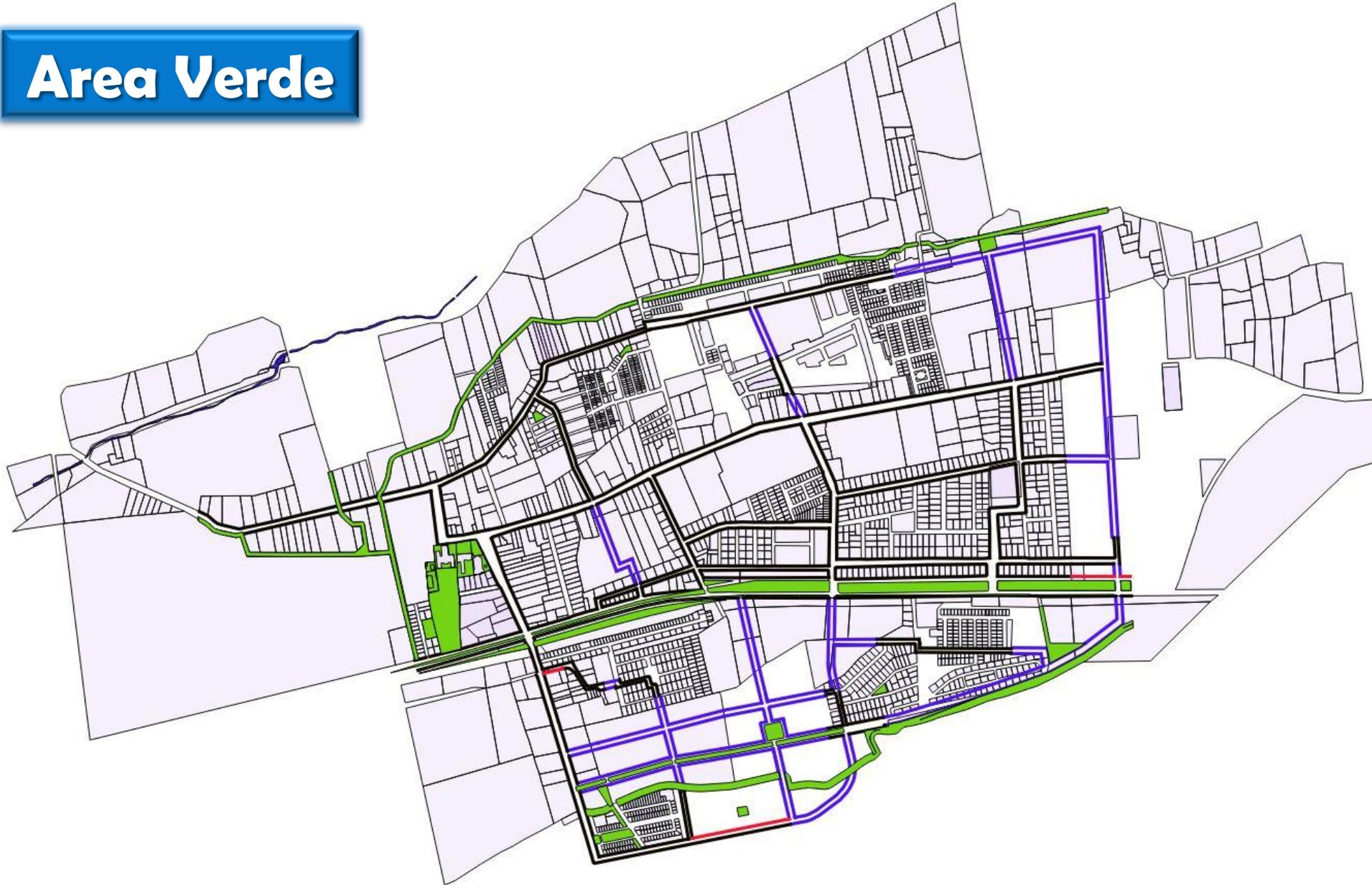


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

# Area Verde



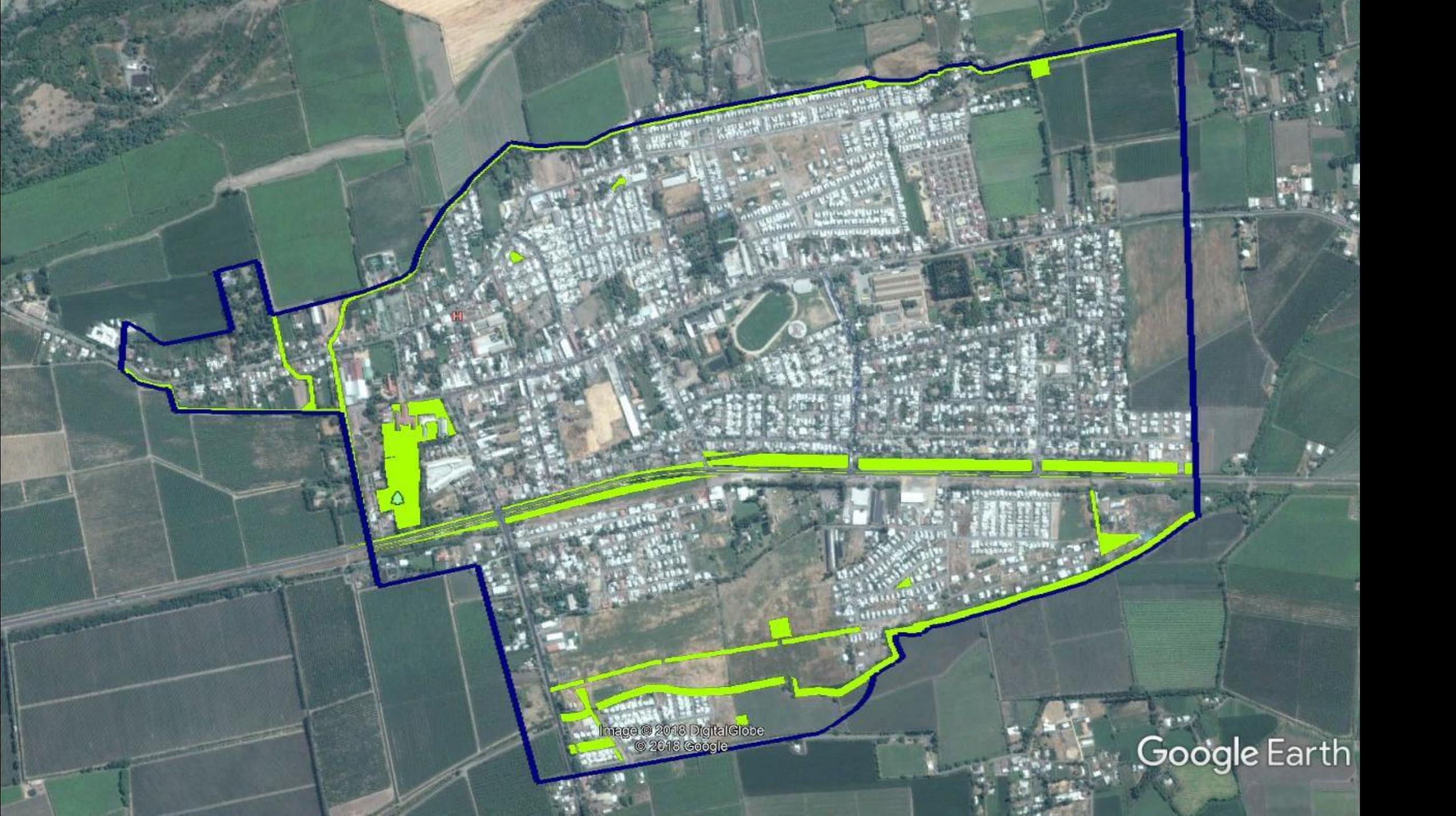
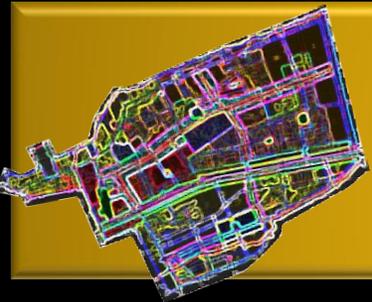


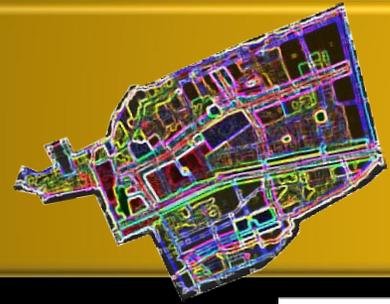
Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

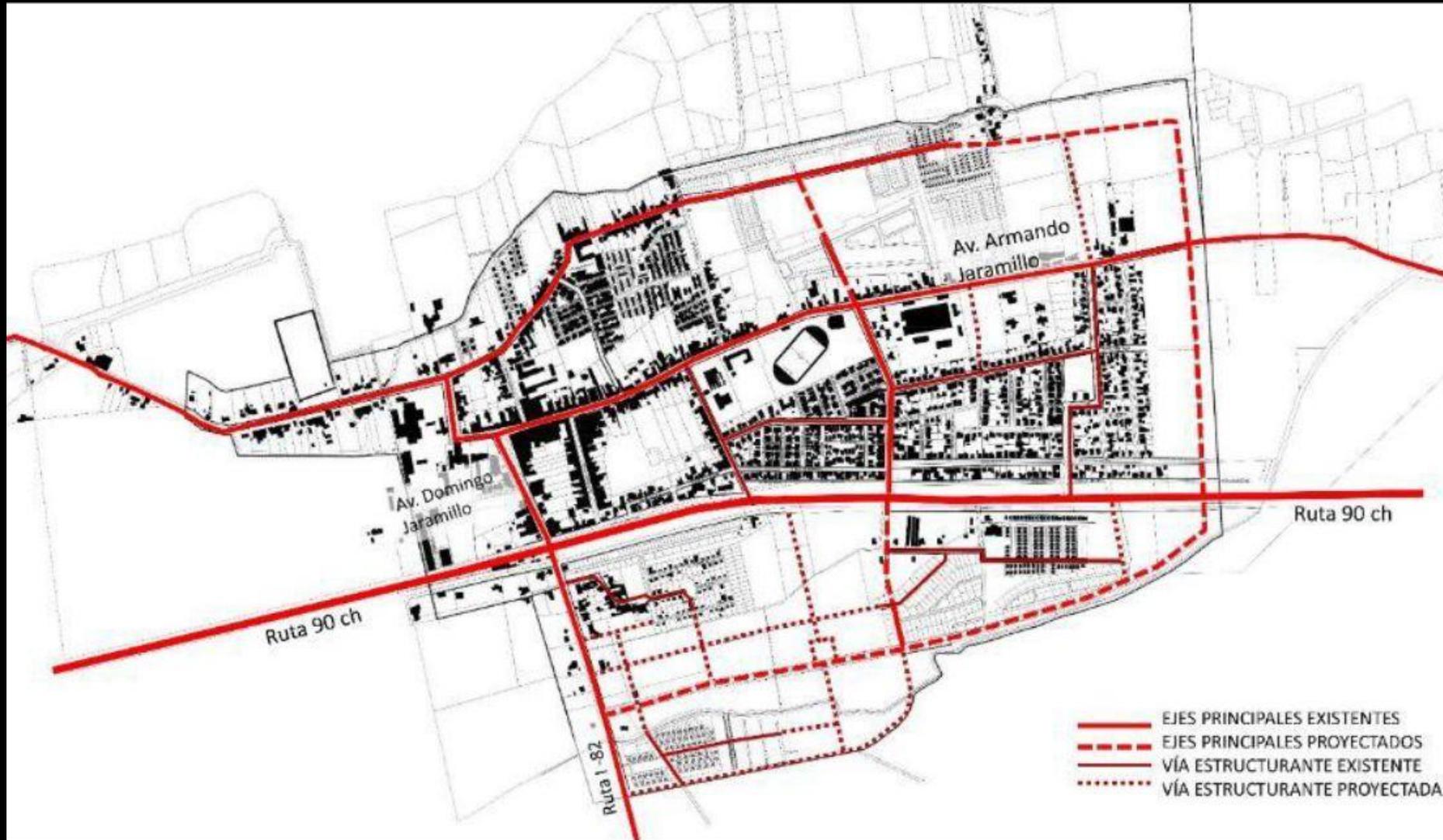
# 3. NORMAS URBANÍSTICAS CONSIDERADAS

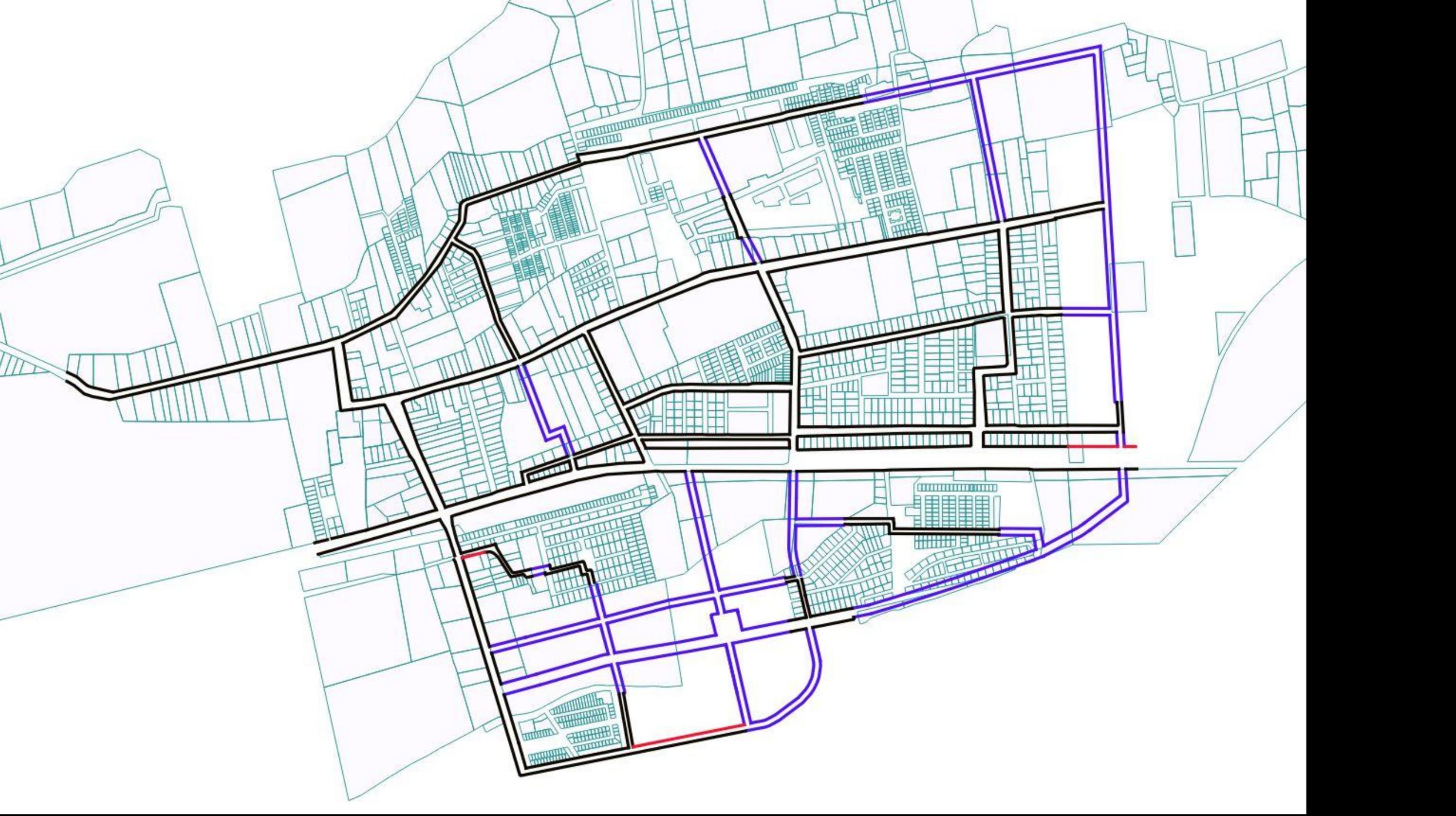


CODIGO	NOMBRE	Agrupada.	C.C.	C.O.S.	Superficie	Altura	Densidad	
ZU 1	ZONA URBANA 1	APC	1,2	0,6	150	9	170	
ZU 2	ZONA URBANA 2	APC	1,2	0,5	200	9	130	
ZU 3	ZONA URBANA 3	AP	1,0	0,5	250	9	100	
ZU 4	ZONA URBANA 4	APC	1,4	0,7	250	10	200	
ZU 5	ZONA URBANA 5	APC	2,0	0,7	350	10	200	
ZE	ZONA EQUIPAMIENTO	A	0,8	0,5	2000	12	---	
ZI	ZONA INFRAESTRUCTURA	A	1,5	0,3	500	15	---	
AV	AREA VERDE	2.1.31 OGUC						---
ZC	ZONA CEMENTERIO	A	0,2	0,1	2500	10	---	



# 4. VIALIDAD PROPUESTA





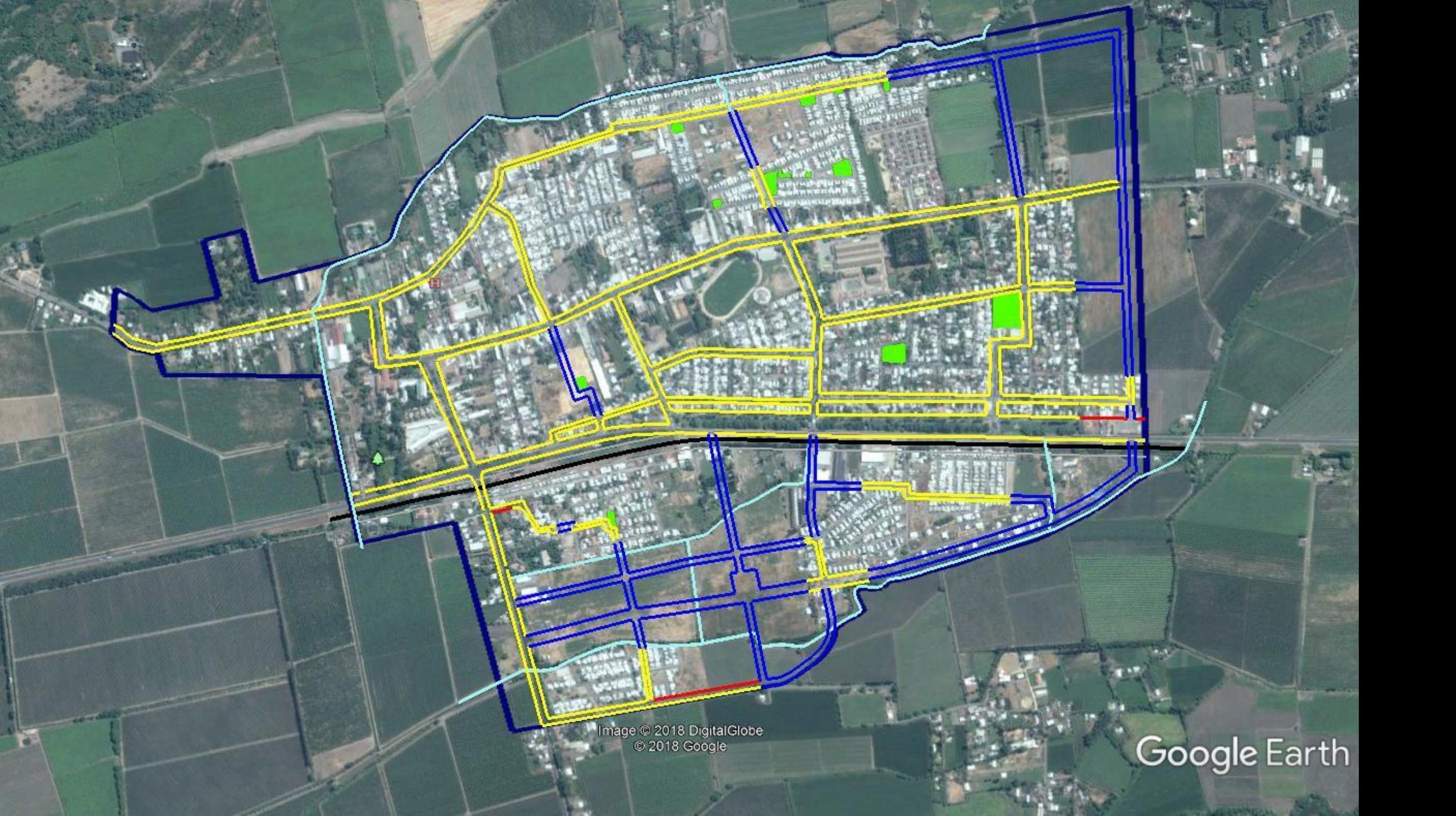
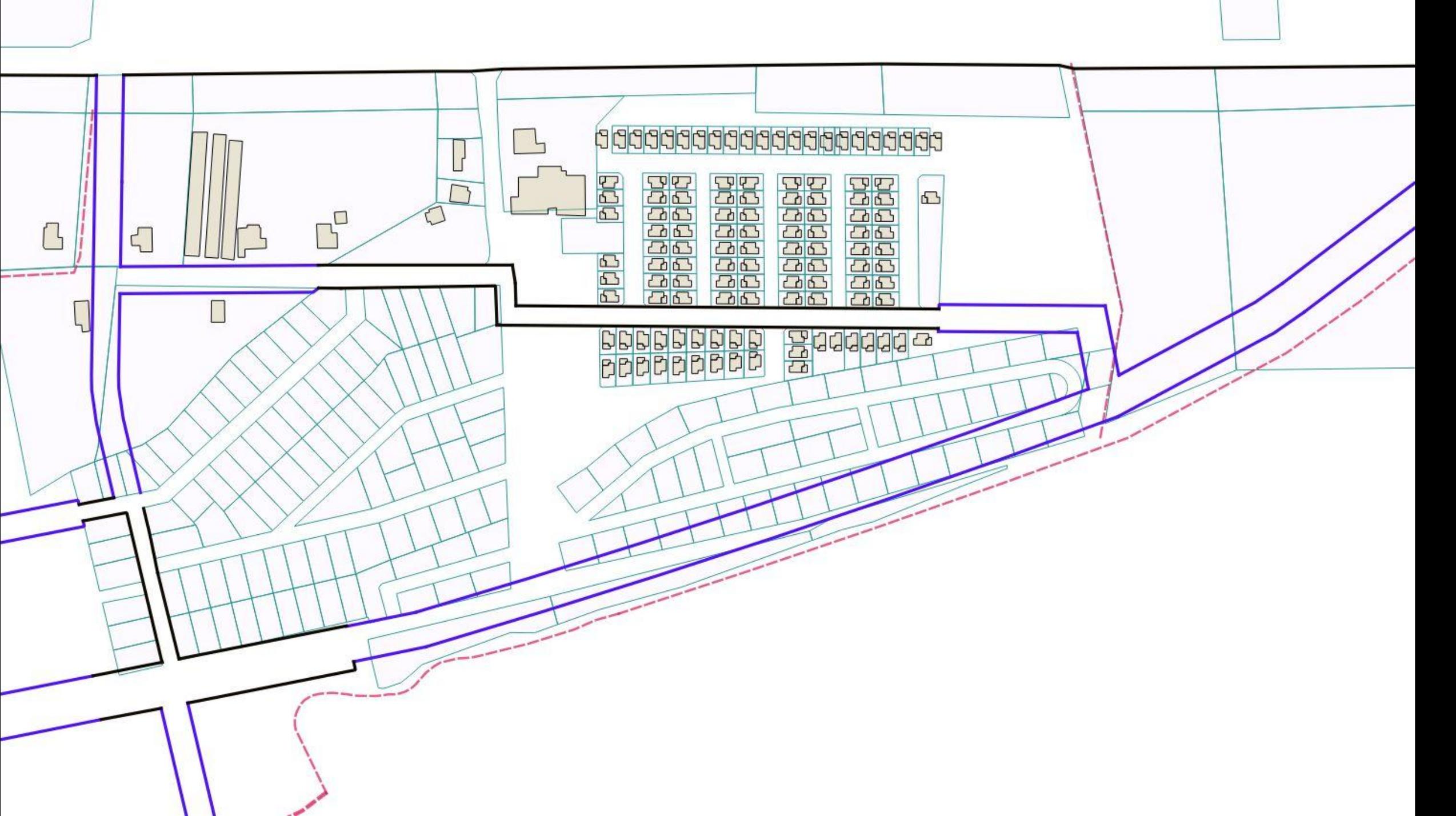
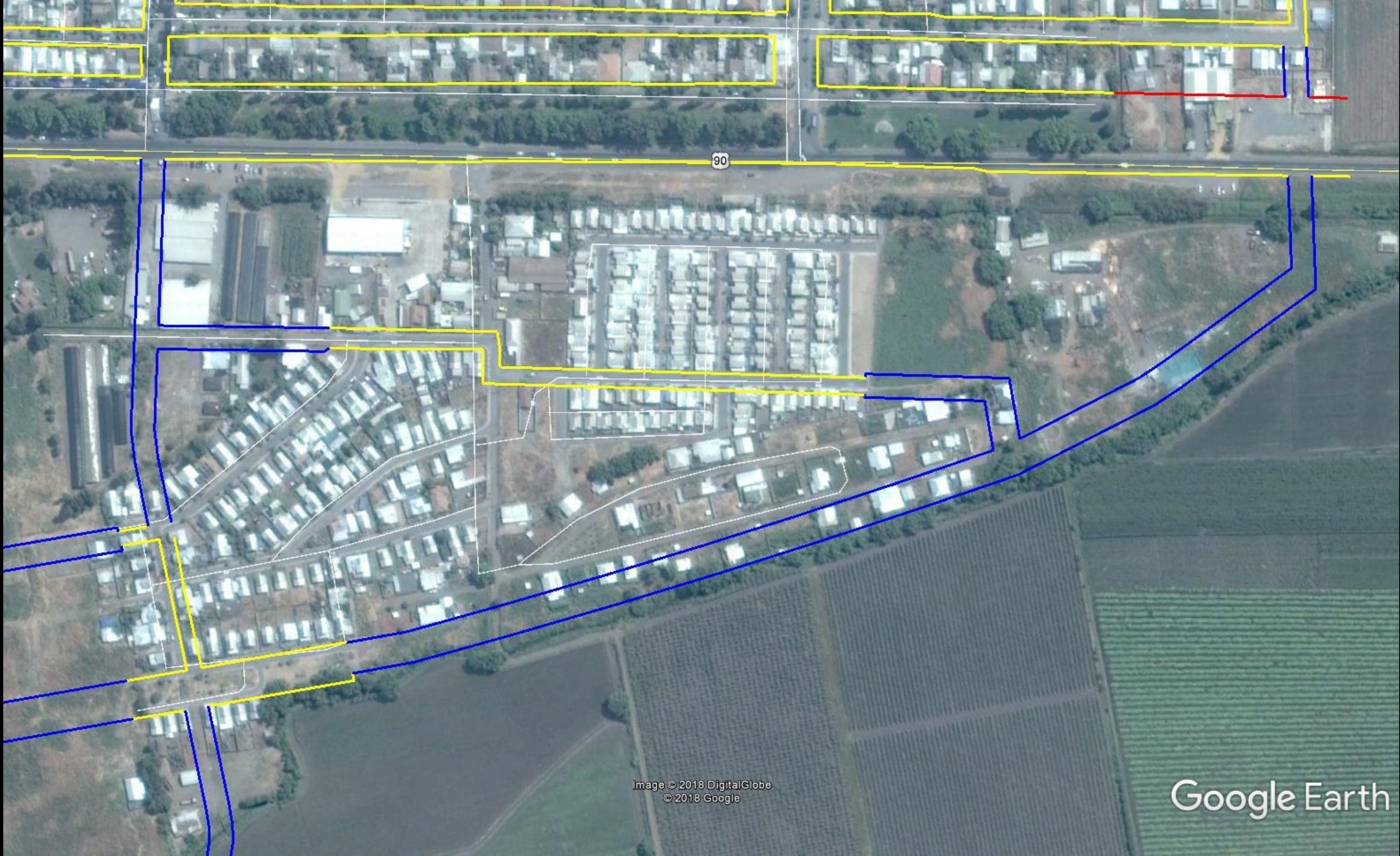


Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

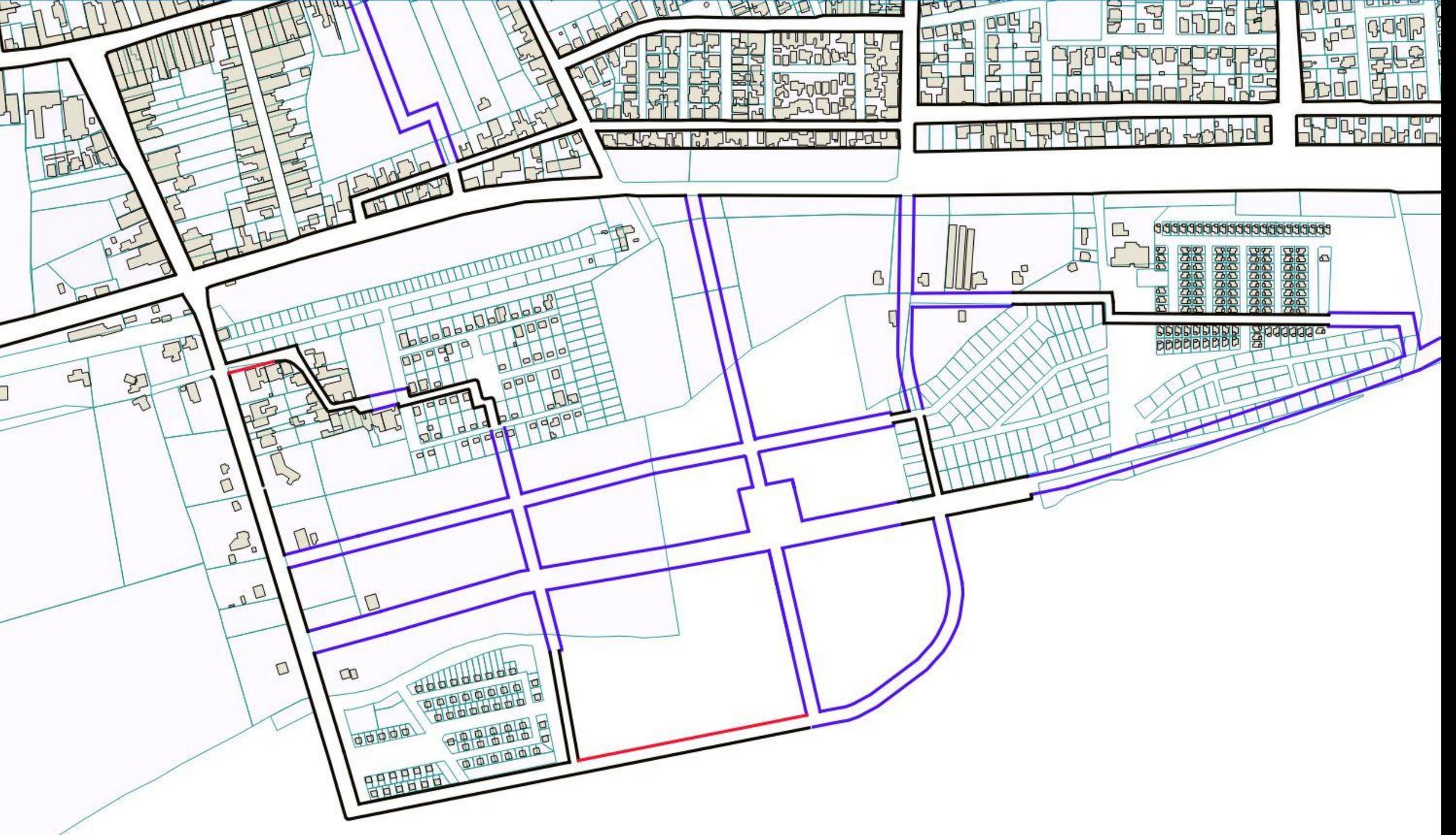


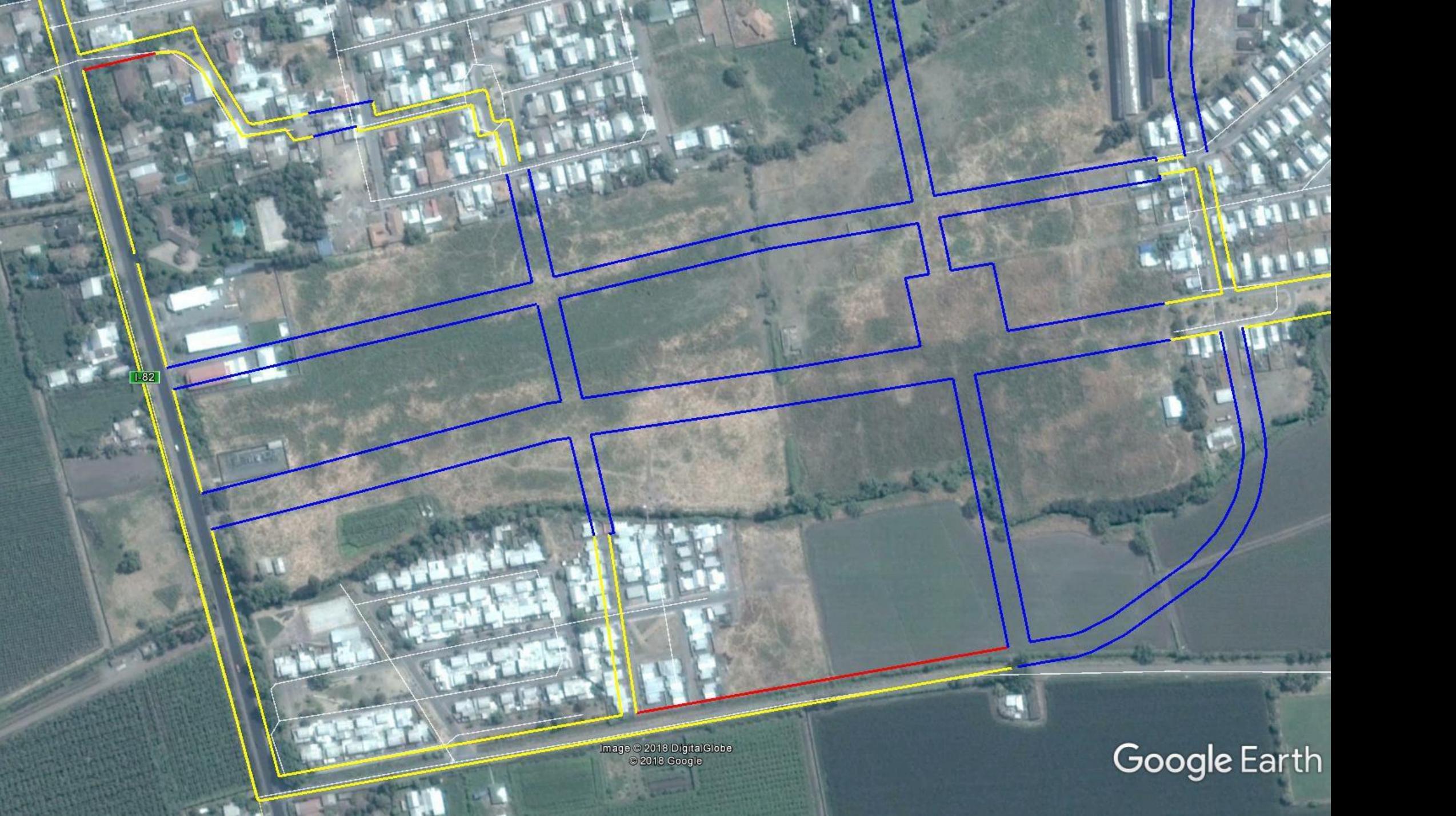


90

Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

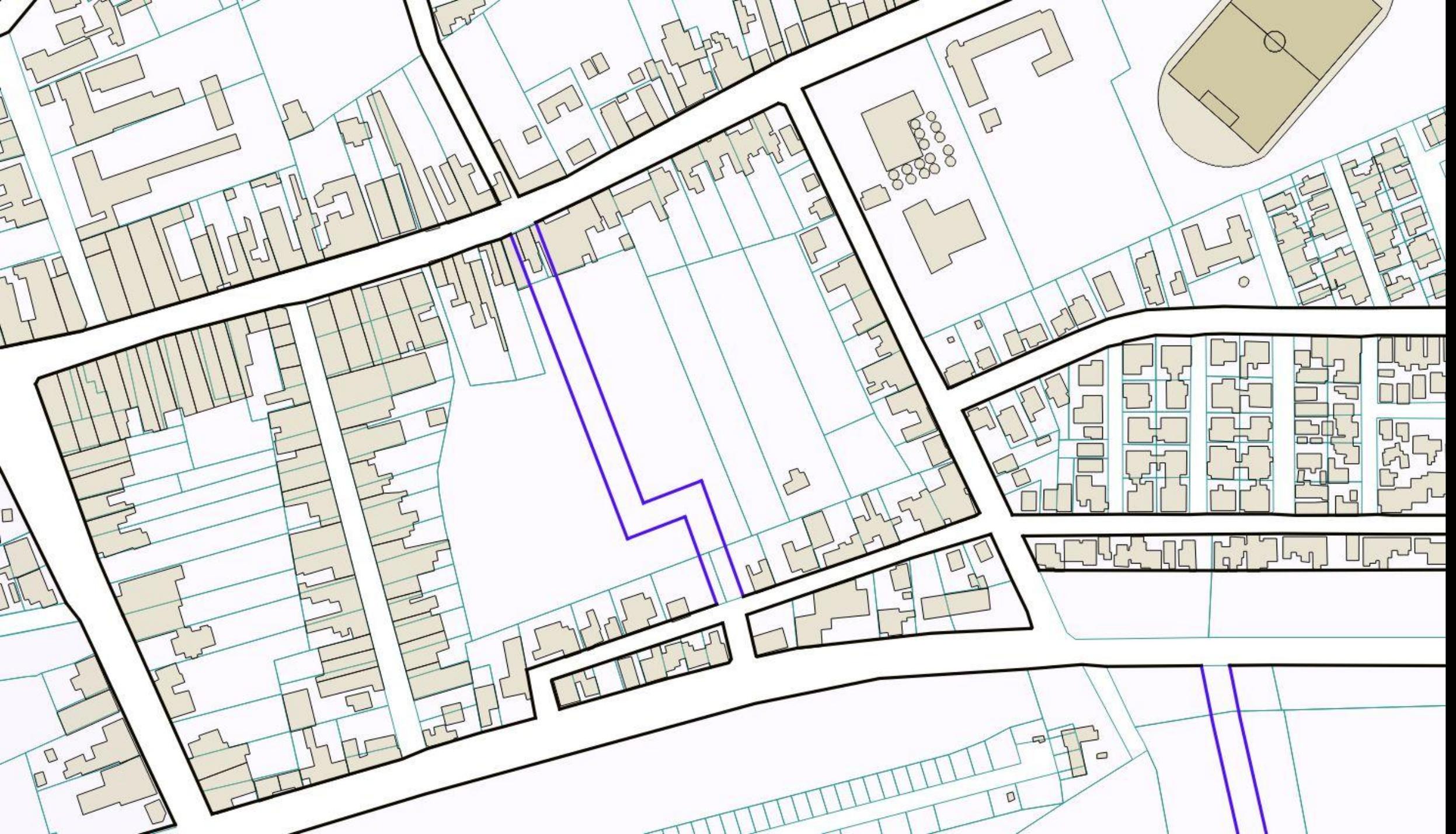


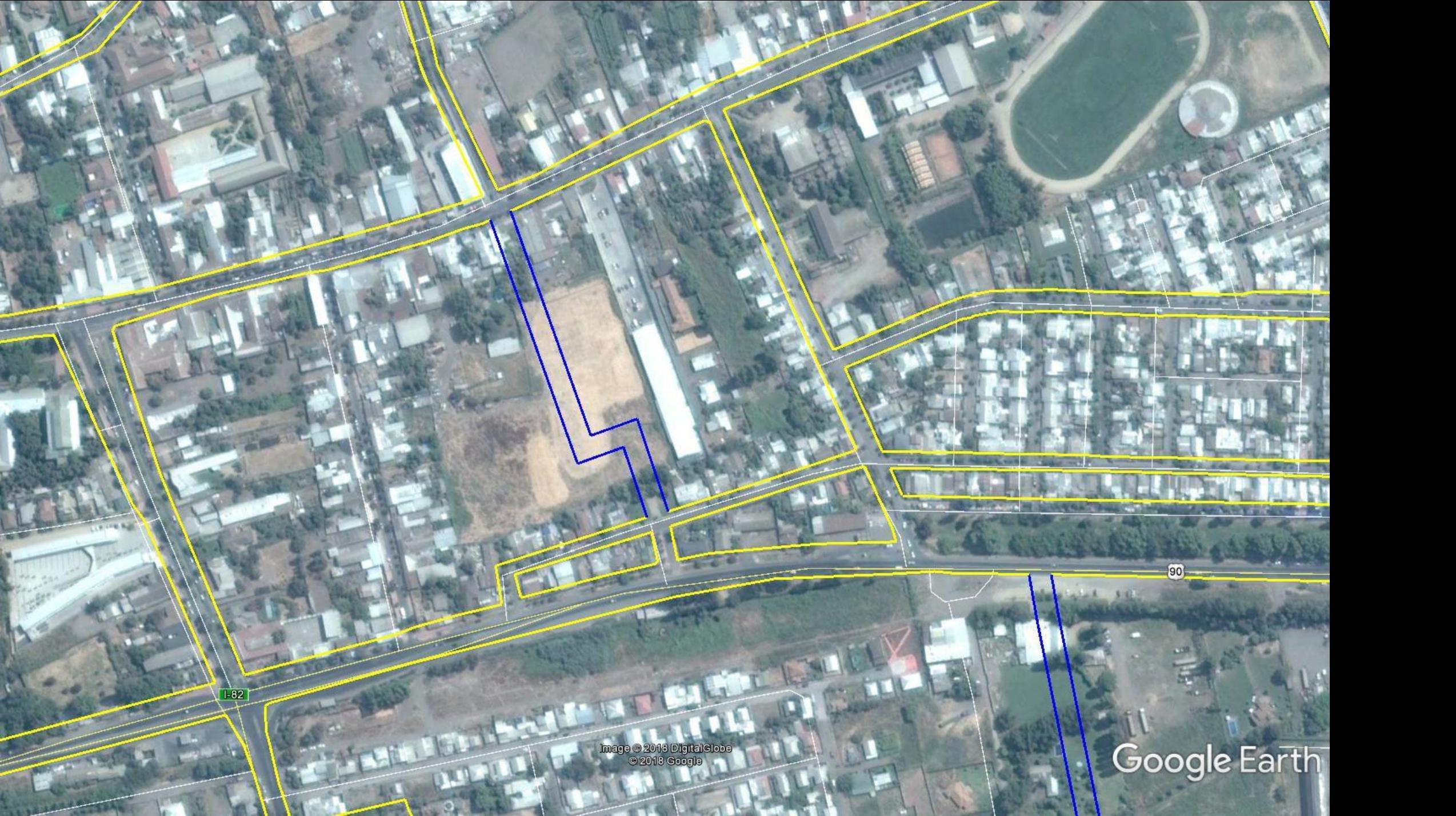


I-82

Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth





I-82

90

Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

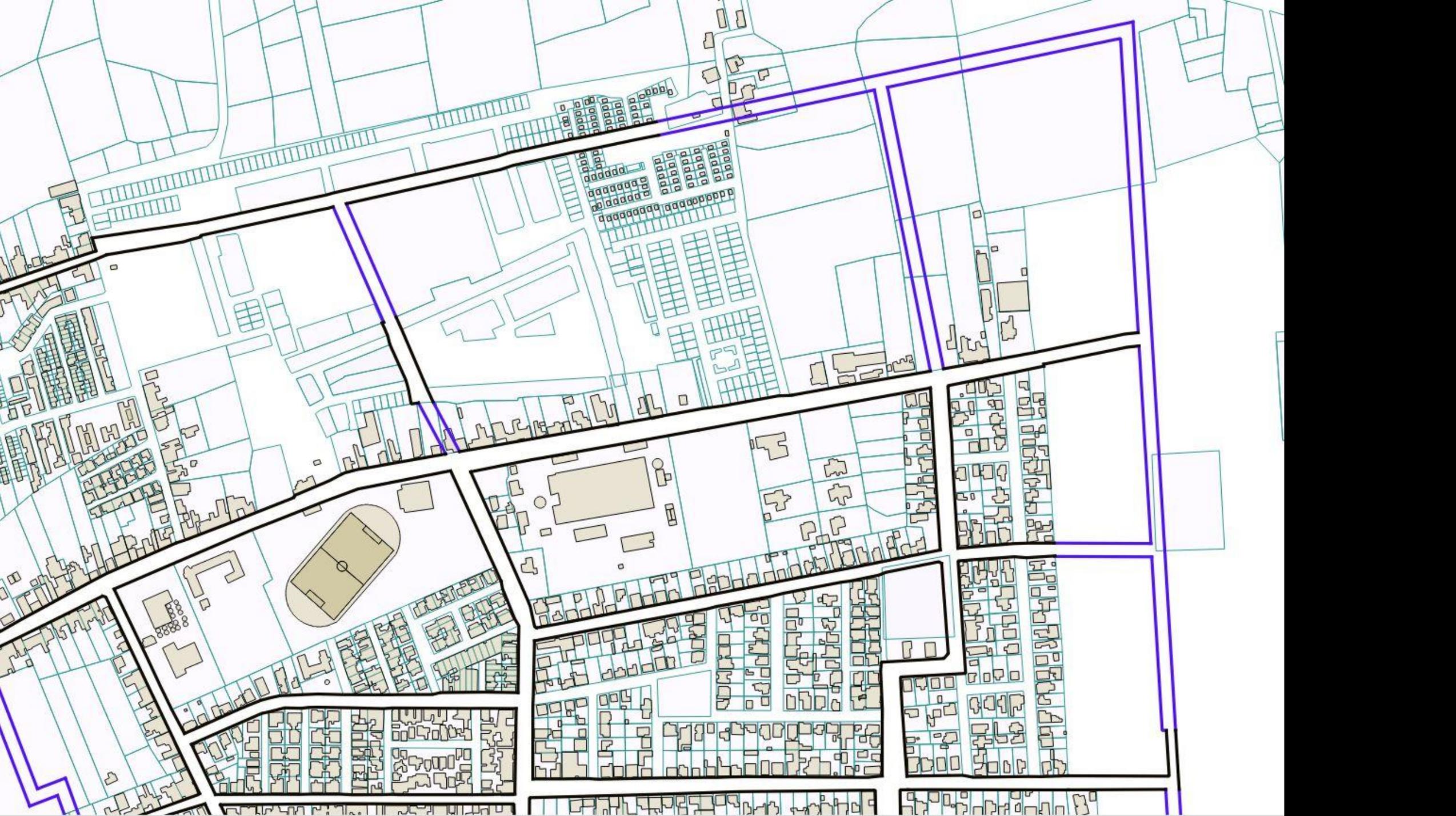
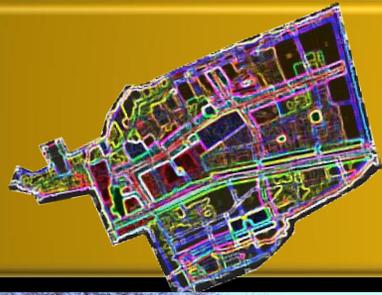




Image © 2018 DigitalGlobe  
© 2018 Google

Google Earth

<b>NOMBRE DE LA VIA</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>ESTADO</b>	<b>ANCHO ENTRE LINEAS</b>	<b>OBSERVACION</b>
<b>Pedro de Valdivia</b>	<b>Av. Bernardo O'Higgins</b>	<b>Florencio Valdés</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>13-18</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>
<b>Diego de Almagro</b>	<b>Proyectada 2</b>	<b>Av. Arturo Prat</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>15</b>	
<b>Diego de Almagro</b>	<b>Av. Arturo Prat</b>	<b>Av. Arturo Prat</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>15-20</b>	
<b>Diego de Almagro</b>	<b>Av. Bernardo O'Higgins</b>	<b>Florencio Valdés</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>10-11</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>
<b>Diego de Almagro</b>	<b>Florencio Valdés</b>	<b>Av. La Libertad</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>10</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>
<b>Av. La Libertad</b>	<b>Límite Urbano Oriente</b>	<b>Florencio Valdés</b>	<b>Servicio</b>	<b>Ensanche</b>	<b>50</b>	<b>Ensanche ambos costados</b>
<b>Av. La Libertad</b>	<b>Florencio Valdés</b>	<b>Límite Urbano Poniente</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>22-26</b>	<b>Ensanche costado sur ensanche ambos costados</b>
<b>Población Soinca</b>	<b>Ruta I-82</b>	<b>140 metros al oriente del eje ruta I-82</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>8-15</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>
<b>Población Soinca</b>	<b>140 metros al oriente del eje ruta I-82</b>	<b>Av. París</b>	<b>Servicio</b>	<b>Proyectada</b>	<b>15</b>	<b>Apertura</b>
<b>Av. París</b>	<b>Prolongación Población Soinca</b>	<b>Pasaje Toulouse</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>8-12</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>
<b>Las Dalías</b>	<b>Proyectada 1</b>	<b>250 metros al oriente del eje de calle existente 2</b>	<b>Servicio</b>	<b>Proyectada</b>	<b>15</b>	<b>Apertura</b>
<b>Las Dalías</b>	<b>250 metros al oriente del eje de calle existente 2</b>	<b>Calle existente 2</b>	<b>Servicio</b>	<b>Existente</b>	<b>11</b>	<b>Asimilada según art. 2.3.1 OGUC</b>



# 5. INMUEBLES DE CONSERVACIÓN



ICH INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				
Denominación	Dirección (Calle)	Localidad	ROL CBR	ID PLANO
Casas Corredor	21 de Mayo	Nancagua	s/í (varios roles)	ICH -1
Ex – Casa y Parque Hacienda Nancagua	Armando Jaramillo	Nancagua	s/í	ICH -2
Iglesia de Nancagua	Av. José Domingo Jaramillo esquina Armando Jaramillo	Nancagua	s/í	ICH -3
Casa Parroquial de Nancagua	Armando Jaramillo	Nancagua	s/í	ICH -4
Iglesia San José de Cunaco	Ruta I-756 150 metros al sur de cruce El Huape	Cunaco	s/í	ICH -5



Ilustre Municipalidad de  
**NANCAGUA**

***PERSPECTIVAS EN LA APROBACIÓN DEL  
PLAN REGULADOR DE NANCAGUA***

---

## **BENEFICIOS/OPORTUNIDADES**

**120 hectáreas nuevo suelo urbano**

**Aumento de la Plusvalía**

**Especulación Inmobiliaria**

**Crecimiento de la ciudad**

**Aumento de Ingresos Municipales**

**Reconocimiento inmuebles de  
Conservación Histórica**

## **CONFLICTOS/PROBLEMAS**

**Gravámenes por ensanche vial**

**Baja Densidad**

**Baja Altura Edificación**

**Escasa zona expansión**

**Reducidas Areas Verdes**

**Reconocimiento inmuebles de  
Conservación Histórica**

# Observaciones de la Comunidad

## 1. FORMALES

NOMBRE

RUN

DIRECCION

CORREO ELECTRONICO

## 2. FUNDADAS

*SOLICITUD*

*PREGUNTA*

*DECLARACION*

## 3. INGRESADAS EN OFICINA DE PARTES

**31 OCTUBRE AL 14  
DE NOVIEMBRE**



Ilustre Municipalidad de  
**NANCAGUA**

***FIN PRESENTACION***

---