

Gobierno Regional V Región

PRUEBA REFORMULACION AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ALGARROBO

(Resolución)

Núm. 31/4/122 afecta,- Valparaíso, 5 de agosto de 1998.- Vistos:

- 1.- Los acuerdos N°4-1 de 9 de abril de 1997, N°5 de 15 de julio de 1997 y N°144 22 de octubre de 1997, de H. Concejo Municipal de la I. Municipalidad de Algarrobo.
- 2.- El decreto Alcaldicio N°640 de 24 de noviembre de 1997, del Sr. Alcalde de la I. Municipalidad de Algarrobo;
- 3.- El oficio ordinario N°25 de 13 de febrero de 1998, de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región;
- 4.- El acuerdo N°2359/06/98 del Concejo Regional V Región, adoptado en su 71° sesión extraordinaria de fecha 25 de junio de 1998; y
- 5.- Lo dispuesto en los artículos 42, 43, 44, 45, 46 y 48 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los artículos 20 letra f), 24 letra o) y 36 letra c) de la ley 19.175, Orgánica Constitucional de Gobierno y Administración Regional y en el D.S. 47 (V. y U.) de 1992.

Resuelvo:

- 1.- Téngase por aprobada la Reformulación al Plan Comunal de Algarrobo, en conformidad a lo indicado en la memoria explicativa, en la Ordenanza local, en el estudio de factibilidad y en el plano, confeccionado por la Dirección de Obras Municipales Algarrobo, adjuntos.
- 2.- El texto de la Reformulación al Plan Regulador de Algarrobo, que por este acto tiene por aprobados, es el siguiente:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ALGARROBO ORDENANZA LOCAL

CAPITULO I

Disposiciones Generales

- Artículo 1°.- La presente Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Algarrobo contiene normas referentes al Límite Urbano, usos de suelo o zonificación, condiciones de subdivisión predial y de edificación, urbanización y vialidad que son obligatorias observar centro del área urbana del Plan Regulador Comunal de Algarrobo, cuyo territorio urbano se encuentra graficado en el Plano a escala 1:5.000; denominado Plan Regulador comunal de Algarrobo, el cual junto con la memoria explicativa, el estudio de factibilidad sanitaria y la presente Ordenanza constituyen un solo cuerpo legal, en los términos establecidos por Art. 42° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. N°458/75.
- Artículo 2°.- El área urbana sobre la cual se aplican las presentes disposiciones, corresponde a la inscrita en la línea poligonal determinada por los números 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-1.
La descripción de los puntos y tramos de la poligonal descrita se indica en el Art. 6° de la presente ordenanza.
- Artículo 3°.- Todas aquellas materias relativas al desarrollo urbano que no se encuentren reglamentadas por esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones D.F.L. N°458/75 y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones D.S. (V. y U.) N°47/92 y otros cuerpos legales, técnicos y administrativos sobre la materia.

Artículo 4º.- De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones mencionada, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza, y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Quinta Región, la supervigilancia de su cumplimiento e interpretación.

Artículo 5º.- La inobservancia de las normas contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Art. 20º al 26º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

CAPITULO II

Límite urbano

Artículo 6º.- El límite Urbano del Plan Regulador Comunal de Algarrobo se define por la poligonal señalada en el Art. 2º de esta Ordenanza y cuyos puntos y tramos se describen a continuación;

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
1	Situado en la intersección de la línea de más baja marea del mar de Chile con la prolongación del eje de la Quebrada las Petras		
2	Situado en la intersección del eje de la Quebrada Las Petras con la línea paralela trazada a 20 m al norte del camino variante Las Balandras	1-2	Línea sinuosa coincidente con el eje De la Quebrada Las Petras y que corresponde al Límite comunal entre Algarrobo y El Quisco.
3	Situado en la intersección del eje del camino al Totoral con la línea paralela trazada a 20 m. al norte del eje del camino variante Las Balandras.	2-3	Línea recta trazada a 20 m. al norte Del eje del camino variante Las Balandras que une los puntos 2 y 3.
4	Situado en la intersección del eje de la Quebrada Los Claveles con la línea paralela trazada a 20 m. al norte del eje del camino a Casablanca.	3-4	Línea recta trazada a 20 m. al norte Del eje del camino a Casablanca que Une los puntos 3 y 4.
5	Situado en la intersección del eje de la Quebrada Los Claveles con la línea imaginaria trazada paralela a 540 m. al sur del eje de calle Juan Pablo II.	4-5	Línea sinuosa que une los puntos 4 y 5

- | | | | |
|----|---|-------|---|
| 6 | Situado en la intersección del eje de la Quebrada Lance Bravo poniente con la línea imaginaria trazada paralela a 540 m. al sur del eje de calle Juan Pablo II. | 5-6 | Línea recta que une los puntos 5 y 6 |
| 7 | Situado en la intersección del eje de la Quebrada Lance Bravo oriente con la Línea imaginaria trazada paralela a 46 m. al sur oriente del eje de calle El Avellano. | 6-7 | Línea recta que une los puntos 6 y 7 |
| 8 | Situado en la intersección del eje de la Quebrada Lance Bravo oriente con la línea imaginaria trazada paralela a 490 m. al sur oriente del eje de calle El Avellano. | 7-8 | Línea sinuosa que une los puntos 7 y 8 |
| 9 | Situado en la intersección del eje de la Quebrada La Finca oriente con la línea imaginaria trazada paralela a 490 m. al sur oriente del eje de calle El Avellano. | 8-9 | Línea recta que une los puntos 8 y 9 |
| 10 | Situado en la intersección del eje de la Quebrada La Finca oriente con la línea imaginaria trazada paralela a 640 m. al sur oriente del eje de calle Alfa Centauro | 9-10 | Línea sinuosa que une los puntos 9 y 10 |
| 11 | Situado en la intersección del eje de la quebrada Los Médicos con la línea imaginaria trazada paralela a 640 m. al sur oriente del eje de calle Alfa Centauro. | 10-11 | Línea recta que une los puntos 10 y 11 |
| 12 | Situado en la intersección de la perpendicular imaginaria levantada en el punto ubicado en el eje del estero de San Gerónimo que dista 680 m. al oriente del muro de contención de dicho estero con la cota 25 altimétrica. | 11-12 | Línea sinuosa coincidente con el eje de la Quebrada Los Médicos con la cota 25 altimétrica que une los puntos 11 y 12 |
| 13 | Situado en la intersección del eje del estero de San Gerónimo con la perpendicular imaginaria trazada a 680 m. al oriente del muro de contención de dicho estero. | 12-13 | Línea recta de 130 m. que une los puntos 12 y 13. |

- | | | | |
|----|---|-------|--|
| 14 | Situado en la intersección del eje de la quebrada San José con el eje del estero San Gerónimo. | 13-14 | Línea sinuosa que une los puntos 13 y 14 |
| 15 | Situado en la intersección del eje de la quebrada San José con la línea imaginaria paralela a 360 m. al norte del estero San Gerónimo | 14-15 | Línea sinuosa que une los puntos 14 y 15 |
| 16 | Situado en la intersección de la ribera sur del estero El Membrillo Con la línea imaginaria paralela a 1.260 m. al oriente del eje del camino Algarrobo – Mirasol. | 15-16 | Línea recta que une los puntos 15 y 16 |
| 17 | Situado en la intersección del eje de la quebrada La Palma con la ribera sur del estero El Membrillo. | 16-17 | Línea sinuosa que une los puntos 16 y 17 |
| 18 | Situado en la intersección de eje De la quebrada La Palma con la Línea imaginaria paralela a 1.430 m. al oriente del eje del camino Algarrobo-Mirasol. | 17-18 | Línea sinuosa que une los puntos 17 Y 18 |
| 19 | Situado en la intersección de la línea imaginaria paralela a 920 m. al oriente del eje del camino Algarrobo-Mirasol con la línea imaginaria paralela a 150 m al norte del eje del estero San Gerónimo. | 18-19 | Línea recta que une los puntos 18 y 19 |
| 20 | Situado en la intersección de la línea imaginaria paralela a 640 m al oriente del eje del camino Algarrobo.Mirasol con la línea imaginaria paralela a 325 m. al norte del eje del estero de San Gerónimo. | 19-20 | Línea recta que une los puntos 19 y 20 |
| 21 | Situado en la intersección de la línea imaginaria paralela a 592 m. al oriente del eje del camino Algarrobo-Mirasol con la línea imaginaria paralela a 300 m. del eje del Estero El Membrillo. | 20-21 | Línea recta que une los puntos 20 y 21 |
| 22 | Situado en la intersección del eje de estero El Membrillo con la línea imaginaria paralela a 520 m al | | |

- Oriente del eje camino Algarrobo-Mirasol.
- 21-22 Línea recta que une los puntos 21 y 22
- 23 Situado en la intersección de eje del estero El Yugo con la línea imaginaria paralela a 250 m. al sur Oriente del eje de la calle Puerto Valparaíso.
- 22-23 Línea recta que une los puntos 22 y 23
- 24 Situado en la intersección del eje del estero El Yugo oriente con la línea imaginaria paralela a 54 m. de la prolongación del eje del camino del El Medio.
- 22-23 Línea recta que une los puntos 22 y 23
- 25 Situado en la intersección de la línea imaginaria paralela a 540 m. al oriente del eje del camino Algarrobo-Mirasol con la línea imaginaria paralela a 460 m. al norte del eje del camino de El Medio.
- 24-25 Línea recta que une los puntos 24 y 25
- 26 Situado en la intersección de la línea imaginaria paralela a 300 m. al oriente del eje del camino Algarrobo-Mirasol con la línea imaginaria paralela a 490 m. al norte del eje del camino de El Medio.
- 25-26 Línea sinuosa que une los puntos 25 y 26
- 27 Situado en la intersección del eje de la quebrada de El Yeco con la línea imaginaria paralela a 45 m. al oriente del eje del camino Algarrobo norte-Tunquen.
- 26-27 Línea sinuosa que une los puntos 26 y 27
- 28 Situado en la intersección del eje de la quebrada La Gloria con la línea imaginaria paralela a 45 m. al oriente del eje del camino Algarrobo norte-Tunquen.
- 27-28 Línea paralela al camino Algarrobo norte-Tunquen que une los puntos 27 y 28
- 29 Situado en la intersección de la prolongación del eje de la quebrada la Gloria con la línea de más baja marea del mar de Chile.
- 28-29 Línea sinuosa que une los puntos 28 y 29

29-1 Línea de más baja marca y que circunvalando la Isla de los Pájaros Niños y afloramientos rocosos une los puntos 29 y 1

CAPITULO III

Definiciones y Normas de Aplicación Común para todas las Zonas

- Artículo 7º.- Las siguientes términos tienen en la presente Ordenanza el significado que se indica:
- Artículo 8º.- Usos de suelo: los usos de suelo generales permitidos dentro de la zona urbana comunal son: Vivienda, equipamiento de escala regional, intercomunal, comunal y vecinal, servicios de escala comunal y vecinal, actividades productivas, áreas verdes abiertas y públicas, infraestructura comunal y vialidad.
Quedan excluidas del área urbana comunal de Algarrobo las actividades productivas y de todo tipo que sean calificadas como contaminantes, insalubres y/o peligrosas.
- Artículo 9º.- Sobre los usos productivos: Para la aplicación del Plan Regulador Comunal de Algarrobo, las actividades económicas y/o productivas de carácter industrial estarán sujetas a las siguientes definiciones y clasificación:
- Definiciones
- Industrias: terrenos, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan actividades de producción, extracción, procesamientos y/o transformación de productos finales, intermedios o insumos, para lo cual se emplean en el mismo lugar más de 10 personas.
- Talleres: terrenos, recintos, instalaciones, construcciones y/o edificios en que se realizan las actividades antes señaladas para las industrias o parte de ellas, como montajes y/o reparaciones, etc. ocupado para ello en el mismo lugar no más de 10 personas, salvo panaderías y similares, las cuales en ningún caso podrán ocupar más de 20 personas para ser considerados como talleres.
- Almacenamientos o bodega: terrenos, recintos, construcciones y/o edificios en que se hace acopio o bodegaje de cualquier tipo de productos.
- Establecimientos de impacto similar al industrial: terrenos, recintos, construcciones y/o edificios donde se realizan actividades de ventas de maquinaria, de materiales de construcción, de combustibles sólidos, gaseosos y líquidos, depósitos de vehículos terminales de transporte y distribución de todo tipo.
- Clasificación. La clasificación de las actividades definidas en el punto anterior deberá ser efectuada por el Departamento respectivo del Servicio de Salud de Valparaíso - San Antonio. Esta clasificación deben incluirse entre los antecedentes que contendrán las solicitudes para obtener permisos municipales de edificación, destinadas a cualquiera de los usos citados, o para las solicitudes de cambio de uso de edificaciones existentes.
- Categorías. Inofensivas: Aquellas que no producen daños ni molestias a la comunidad, personas y/o entorno, y que controlan y neutralizan siempre dentro del propio predio e instalaciones todos los efectos del proceso productivo, resultando este inocuo.
- Molesta: Aquellas cuyo proceso de extracción, tratamiento de insumos, fabricación o almacenamiento de materias o productos finales puede ocasionalmente generar daños a la salud o a la propiedad o bien aquellas que puedan atraer insectos o roedores, producir olores, ruidos y vibraciones, producir excesivas concentraciones de tránsito o estacionamiento en las vías de uso público, causando con ello molestias que se prolonguen a cualquier período del día o de la noche.
- Insalubres o Contaminantes: Aquellas que por su destinación o por las operaciones o procesos que en ella se practican, dan lugar a vertidos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, etc. que pueden llegar a

alterar el equilibrio del medio ambiente, que perjudiquen directa o indirectamente la salud humana u ocasionen daños a los recursos naturales.

Peligrosas: Aquellas que por su alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico a la salud humana o a la propiedad, en un radio que excede considerablemente el propio terreno.

Artículo 10º.- Las actividades económicas y/o productivas de carácter industriales clasificadas como inofensivas y los talleres molestos, solo podrán emplazarse en la zona industrial que establece el presente Plan Regulador Comunal de Algarrobo.

Artículo 11º.- Sobre almacenamiento y distribución de combustibles: Los establecimientos industriales destinados a la fabricación, almacenamiento y/o distribución mayorista de combustibles, se consideran siempre peligrosos y no podrán emplazarse al interior del área urbana comunal de Algarrobo.

Los establecimientos industriales de este tipo que se encuentren emplazados en el área urbana, se entenderán congelados y se regirán por las normas previstas en el art. 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Los establecimientos de impacto similar al industrial deberán emplazarse con frente a vías de un ancho entre líneas oficiales no inferior a 20 m. sin perjuicios de cumplir además con las condiciones referidas al uso de suelo y demás normas que establece la presente ordenanza.

Artículo 12º.- **Sobre distribución minorista de combustible:** La venta minorista de combustibles líquidos y los centros de servicio automotriz que se emplacen en el área urbana comunal, deberán cumplir con lo dispuesto en los D.S. N°226 del 06.08.82 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción (D.O. de 09.02.83) y D.S. N°278 del 24.09.82 del Ministerio de Minería (D.O. de 09.02.83); la normativa para Higiene y Seguridad de Servicentro y Bencineras del S.N.S. y otras normas legales vigentes sobre la materia. En el diseño de sus accesos deberán aplicarse las recomendaciones contenidas en el manual de Vialidad Urbana D.S. N°12 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (D.O. de 03.03.84).

Restricciones: No se permitirá la localización de nuevos locales de venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotriz en los siguientes lugares:

- En los bienes nacionales de uso público.
- En terrenos ubicados a una distancia inferior a 100 m. de equipamientos ya existentes de salud, educación y seguridad.
- En toda el área urbana a excepción de las zonas establecidas como centro Urbano y Subcentro Urbano.

Condiciones de localización: La venta minorista de combustibles líquidos o centros de servicio automotriz deberán localizarse en terrenos particulares que tengan acceso directo a vías estructurante comunales o intercomunales, cuyo ancho, medido entre líneas oficiales, sea igual o superior a 20 m., sin perjuicio de observar el uso de suelo que indica la presente Ordenanza.

Condiciones técnicas específicas: La venta minorista de combustibles líquidos y los centros de servicio automotriz deberán cumplir los siguientes requisitos de diseño urbano y edificación:

Superficie predial mínima: 1.000 m²

Sistema de agrupamiento: Aislado

Distanciamiento a medianeros. 5 m. cuando las propiedades vecinas sean viviendas esta faja deberá forestarse con árboles de hoja perenne.

Sólo podrán construirse adosadas las edificaciones correspondientes a oficinas de venta y administración. Se prohíbe el adosamiento de instalaciones que produzcan emanaciones, ruidos o vibraciones molestas, debidamente calificadas por el servicio competente. Los adosamientos permitidos deberán cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En las entradas o salidas, no podrán interrumpirse las soleras, las que deberán rebajarse para mantener su continuidad. Además, para facilitar la circulación de

rodados por las aceras en sentido de la circulación peatonal éstas deberán mantener su continuidad y se consultarán en los cruces con los accesos de dispositivos para rodados indicados en el número 3.402,5 del volumen III del Manual de Vialidad Urbana.

Solo se permitirán como máximo dos accesos por cada frente de establecimiento y sus anchos máximo, medidos en el sentido de la circulación peatonal paralela a este frente serán las siguientes:

Entrada: 7,5 m

Salida : 7,0 m

Entre las entradas y salidas correspondientes a un mismo recinto, deberá existir una vereda de una longitud mínima en su lado más reducido, de 2 m., medidos en el sentido de la circulación peatonal.

El ángulo de incidencia de los dispositivos de acceso (entradas o salidas) deberá estar comprendido en el intervalo 45° a 70° (ambos valores inclusive), medido con respecto al eje de la calzada.

Los accesos de los recintos (entradas o salidas) sólo podrán desarrollarse comprendidas totalmente en el espacio correspondiente al frente del respectivo predio.

La distancia mínima entre una intersección de dos vías estructurantes comunales y el acceso más cercano a una bomba de bencina o centro de servicio automotriz debe ser de 30 m. para un acceso aguas arriba de la intersección y de 15 m. para un acceso aguas debajo de la intersección.

Para los efectos de la aplicación de estas disposiciones, las distancias se mediarán entre la intersección virtual de ambas líneas de solera y el vértice teórico del acceso correspondiente.

En los accesos (entradas o salidas) deberán colocarse las señalizaciones y demarcaciones que al efecto indique la Dirección de Tránsito de la Municipalidad de Algarrobo.

Artículo 13°.- **Sobre emplazamiento de cementerios:** El área normada por el presente Plan o la ampliación de los existentes, deberá atenerse a lo dispuesto en el Libro Octavo del Código Sanitario. D.F.L. N°725/67 (D.O. de 31.01.68) y sus modificaciones posteriores, y D.S. del Ministerio de Salud N°357/70 (D.O. de 18.06.70), "Reglamento General de Cementerios". Sus accesos deberán localizarse en vías de ancho, entre líneas oficiales no inferiores a 25 m.

Las sepulturas deberán emplazarse a una distancia mínima de 25 m. del deslinde del predio habitacional más cercano.

Artículo 14°.- **Sobre emplazamiento de basurales y vertederos:** Los basurales, vertederos, plantas y rellenos sanitarios sólo podrán emplazarse fuera del área urbana normada por el presente Plan, a una distancia no inferior a tres kilómetros y cumplir con las disposiciones de los servicios competentes.

Artículo 15°.- **Superficie predial mínima:** Las superficies prediales que se establecen en la presente Ordenanza son las mínimas en que se puede subdividir un terreno, sin perjuicio de lo establecido por el D.F.L. N°2/59 y sus modificaciones posteriores, cumpliéndose en todo caso con la densidad establecida para cada zona por el presente Plan.

Los nuevos proyectos de edificación que se emplacen en predios de menor superficie y/o frente que los establecidos en la presente Ordenanza, deberán ser aprobados siempre que dichos predios se encuentren constituidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan Regulador Comunal. Para estos efectos se remitirá a los respectivos títulos de dominio vigente y planos de subdivisión aprobados e inscritos en el Registro del Conservador de Bienes Raíces respectivo, debiendo los proyectos cumplir con las demás disposiciones de esta Ordenanza.

Artículo 16°.- **Ocupación de suelo:** se entenderá por ocupación de suelo, la superficie determinada por la proyección del edificio sobre el suelo, descontando:

- a) El 100% de las terrazas y pavimentos exteriores descubiertos.
- b) El 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

- c) El 100% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por un lado o por dos lados contiguos, sin otros apoyos en el resto de su perímetro.
- d) El 50% de los espacios exteriores cubiertos y cerrados por dos lados no contiguos o por tres lados, sin otros apoyos en el resto de su perímetro

La ocupación de suelo se expresa como un porcentaje de la superficie del terreno, una vez descontadas las áreas sujetas a expropiación y/o ensanche de la vialidad adyacente y que pudieran afectarlo conforme a disposiciones del presente Plan Regulador.

Artículo 17º.- **Coefficiente de constructibilidad:** Las superficies máximas edificables, considerando las sumas de las plantas de pisos, quedan determinadas, para cada zona, por el coeficiente de constructibilidad, y que corresponde a un factor multiplicador de la superficie del respectivo predio por dicho coeficiente, sin perjuicio de las limitantes establecidas por la altura máxima, la aplicación de las rasantes y los distanciamientos que establece la presente Ordenanza.

Artículo 18º.- **Sistema de agrupamiento:** El sistema de agrupamiento de las edificaciones podrá ser aislado, pareado o continuo según lo establecido por esta misma Ordenanza. Se entenderá por construcción pareada aquella que cumpla con las siguientes características:

- a) La edificación deberá ser simultánea en dos sitios contiguos, compartiendo un muro medianero levantado en el eje del deslinde común.
- b) La altura y el porcentaje de adosamiento respecto del deslinde común será de acuerdo a lo establecido por el art. 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiéndose cumplir con el porcentaje máximo de ocupación de suelo y las rasantes y distanciamientos que correspondan aplicar en la zona.
- c) Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

Los propietarios podrán solicitar, por una sola vez, el permiso para construir una edificación completa o en etapas en su lote, sin perjuicio de las futuras ampliaciones y/o modificaciones pertinentes.

Para el efecto de construir dos o más unidades en un lote no acogida a la ley de Propiedad Horizontal, y no sea posible al interesado aplicar el concepto de "Conjunto Armónico", deberá estarse a lo dispuesto en esta materia por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 19º.- **Altura máxima de edificación:** La altura de edificación quedará afectada por las rasantes a que se refiere el art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debiéndose cumplir para cada zona, además, con la altura máxima establecida por el art. 42º de la presente Ordenanza.

Para todos los efectos previstos en el presente artículo, se entenderá por piso la altura entre el suelo y el cielo de un recinto, con un máximo de 3,50 m.

Artículo 20º.- **Antejardín mínimo:** Las nuevas edificaciones que se emplacen en el área urbana deberán contemplar antejardines de acuerdo a lo especificado para cada zona en la presente Ordenanza, pudiendo el propietario optar uno mayor.

Los Antejardines deberán quedar libres de estacionamientos y obras que cubran el suelo natural, salvo las necesarias para constituir, contener o aterrizar el terreno para su propia finalidad.

En el área habitacional de la zona borde mar que enfrenta las playas de Los Yates y El Pejerrey el antejardín será de 8m.

Artículo 21º.- **Rasante y distanciamientos:** En lo que respecta a la aplicación de rasantes y distanciamientos, se estará a lo dispuesto en el art. 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de aplicar aquellas normas específicas que se establecen en la presente Ordenanza.

Artículo 22º.- **Densidad máxima:** relacionada con la intensidad de ocupación del territorio urbano producto del tamaño de la población y de las actividades que se emplazan dentro del área urbana normada por el presente Plan Regulador.

Las condiciones de edificación y urbanización que se fijan por esta Ordenanza, deberán tener presente además las disposiciones del Art. 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo que respecta a la cesión de áreas verdes, equipamiento y circulaciones.

- a) Densidad de construcción: Se entenderá por densidad de construcción a la relación entre la cabida máxima de superficie edificada construída y la superficie predial neta, excluidas las superficies afectadas por declaratoria de utilidad pública N° m2 const./hás, o N° m2 const./m2 de terreno.
- b) Densidad habitacional: Se entenderá por densidad habitacional neta, a la relación entre la cantidad de viviendas y la superficie predial que ocupan: vivienda/hás, o vivienda/m2 de terreno.

Para estos fines previstos, la conversión de la densidad de población a densidad habitacional corresponderá a una vivienda por cada cinco habitantes.

Artículo 23°.- **Estacionamientos:** en la construcción y/o cambio de destino de todo o parte de un edificio, será obligatorio considerar o construir dentro del predio del edificio, el número de estacionamientos que resulte de aplicar a la superficie útil construída, atendido el destino, los estándares mínimos que se establecen para cada actividad permitida dentro de la zonificación del presente Plan Regulador.

En los edificios que consultan dos o más destinos diferentes, el estándar mínimo se aplicará a la superficie útil construída para cada destino, y el número de estacionamientos exigibles será la suma del número de estacionamientos que originen cada una de dichas superficies.

Se considerará como superficie útil construída la que resulte de descontar a la superficie total construída lo siguiente:

- a) 10% por muros estructurales y periféricos.
- b) Superficie común destinada a circulación de todo tipo.
- c) Superficie ocupada por instalaciones como salas de máquina, ductos, recintos de medidores, botaderos y receptores de basura, y las bodegas en el caso de edificios colectivos de habitación.

En el evento que los estándares se originen por cambio de destino del edificio, que no requiera de permiso de la Dirección de Obras, el cumplimiento de la exigencia de estacionamiento se controlará a través del otorgamiento de la respectiva patente municipal.

La Dirección de Obras respectiva determinará, en cada caso, el número de estacionamientos exigibles a las actividades no contempladas por la zonificación del presente Plan.

Será siempre obligatorio exigir un estudio de tránsito como condición previa para cursar los permisos de edificación cuando en un predio se consulte el emplazamiento más de 50 estacionamientos.

Cada estacionamiento deberá tener una superficie mínima de 13 m2, sin incluir las áreas destinadas a circulación, cuyas dimensiones fijará en cada caso el Director de Obras Municipales. Esta misma autoridad podrá aceptar que hasta un 25% de los estacionamientos tengan una dimensión inferior a la indicada, pero superior o igual a 10 m2.

La normativa de estacionamientos que contempla el presente Plan Regulador Comunal deberá ser concordante con la reglamentación establecida por el Art. 2.4.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 24°.- **Adosamiento:** Se regirán por lo establecido en el Art. 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La profundidad de los adosamientos respecto de la línea de Edificación será de un 15% del deslinde común, salvo en las zonas que es permitida la edificación continua.

En los predios de superficie inferior a 500 m2 de uso habitacional, como asimismo en predios de cualquier superficie destinadas a otros usos, se prohíbe el adosamiento.

- Artículo 25º.- **Cierros:** los cierros exteriores a la vía pública se materializarán con 70% de transparencia, estos cierres tendrán una altura máxima de 1,50 m. y deberán definirse y aprobarse conjuntamente con el proyecto. Los cierros interiores medianeros tendrán una altura máxima de 2,00 m., con excepción de la parte de estos que se construyan en la faja de antejardín, donde se respetará la misma, altura del cierro exterior a la vía pública.
- Artículo 26º.- **Exigencias de urbanización:** Todo proyecto de urbanización deberá ajustarse a los porcentajes de cesión de terreno; para áreas verdes, equipamiento y circulación establecidas por el Art. 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- No podrán omitirse en la solicitud definitiva de permiso de urbanización, los estudios y proyectos complementarios de paisajismo y arborización; de escurrimiento y evacuación de aguas lluvia y su impacto en las áreas ya urbanizadas donde desaguan las aguas; y de señalizaciones que deberán recepcionarse materializados.
- La Dirección de Obras respectiva no podrá otorgar permisos de subdivisión, loteo o edificación sin que previamente se le haya certificado lo que el predio cuenta con factibilidad de agua potable otorgado por un organismo competente en la materia. En ningún caso la Dirección de Obras podrá autorizar descargas de aguas servidas sin tratamiento previo, afluentes naturales ni a las aguas del litoral marítimo.
- La aprobación, ejecución y recepción de los proyectos de urbanización, en agua potable, alcantarillado, electricidad pública y domiciliaria, gas y pavimentación, se regirán por las disposiciones vigentes de los servicios y organismos competentes en estas materias.
- En todas las edificaciones las instalaciones de servicios domiciliarios de agua potable, alcantarillado, electricidad y gas se regirán por las normas de los servicios correspondientes.
- Artículo 27º.- **Instalación industrial:** las actividades productivas, de servicios, industrias de todos los rubros que se instalen dentro de la zona industrial exclusiva, deberán contar al momento de su instalación con los equipos y estructuras necesarias para que su operación las haga inofensivas y exentas de niveles de contaminación por emanaciones, olores, ruidos, trepidaciones y/o evacuaciones de aguas servidas industriales y/o domésticas.
- Estas exigencias se harán cautelando que los proyectos de establecimientos industriales y sus edificaciones complementarias que se presenten a la Dirección de Obras, sean acompañados por estudios de impacto ambiental desarrollados y medidos por profesionales competentes, y sean acompañados además por los proyectos de especialidades necesarias para dar cumplimiento a la completa descontaminación de las sustancias que se produzcan o que se desechen en los procesos industriales correspondientes.
- Lo anterior sin perjuicio de las normativas y reglamentos propios que le compete cautelar al Ministerio de Salud según las disposiciones legales vigentes.
- Artículo 28º.- **Manejo Medio Ambiental:** Serán aplicables a las obras cuyos proyectos sean calificados "de impacto" dentro del área urbana de Algarrobo, las normas sobre manejo Medio Ambiental previstas por la ley 19.300 sobre bases generales del Medio Ambiente y su respectivo Reglamento.
- Serán proyectos de impacto para el área urbana de Algarrobo y su habitabilidad los siguientes: cementerios, plantas elevadoras y de tratamiento de aguas servidas, parqueaderos destinados a servir el balneario, grandes salas de espectáculos; bombas de bencinas; servicio automotriz; supermercados; hoteles, Resort, Apart-Hotel, estadios, terminales de transporte, industrias, y toda construcción que se emplace en el borde mar, cualquiera que sea su destino.
- Los proyectos que no hayan sido incluidos en el listado señalado anteriormente deberán ser calificados previamente por el Director de Obras consulta a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo correspondiente.

- Artículo 29°.- **Terrenos con riesgo de origen natural:** deberán encargarse los estudios específicos para establecer técnica y correctamente en el presente Plan Regulador, las normas destinadas a determinar las zonas y establecer las recomendaciones necesarias para advertir y prevenir riesgos sobre las áreas que sufren inundaciones.
- La zonificación y restricciones que establezcan estos estudios, deberán incorporarse como modificación del presente Plan según lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de igual forma deberá tenerse presente los Art. 60° y 80° de esta misma ley para establecer las restricciones.
- El plazo para cumplir con la disposición anterior será de un año contado desde la publicación oficial del presente instrumento.
- Para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, esteros o quebradas, se estará a lo dispuesto en el D.S. N°609, Tierras y Colonización, del 31.08.78 (D.O. de 24.01.79) y el Código de Aguas.
- En el área urbana del Plan Regulador Comunal de Algarrobo, los interesados deberán presentar estudios de riesgo por inundación al solicitar permiso, cuando las construcciones se emplacen adyacentes a ríos, esteros, quebradas y al borde del litoral marítimo. Dichos estudios deberán presentarse en la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitarse el respectivo permiso de edificación.
- Corresponderá al Director de Obras respectivo, cautelar el cumplimiento de las exigencias que se establezcan al respecto al momento de otorgar los permisos de subdivisión, loteo y/o edificación, como asimismo poner en conocimiento de los interesados la existencia de dicha normativa.
- Artículo 30°.- **Protección de Vistas:** El presente Plan Regulador Comunal de Algarrobo incorporará las normas sobre la protección de vistas, a partir de un año contando desde la publicación oficial de esta ordenanza.
- El objetivo es determinar las rasantes de protección de vistas en las zonas de crecimiento y en aquellas que se encuentran en procesos de cambio del patrón urbano, de las construcciones existentes en los predios vecinos respecto de las nuevas construcciones. Para los predios que opten por acogerse a lo dispuesto por el Art. 7.2.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la disposición sobre rasante de vista deberá ser respetada, quedando fuera de aquellas normas sobre las cuales dichos predios quedan facultados para alterar la reglamentación de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.
- Artículo 31°.- **Emplazamiento de infraestructura comunal urbana:** En todas las zonas del área urbana de Algarrobo, se deberá autorizar el emplazamiento de obras de infraestructura energética y de comunicaciones que tengan como finalidad el servicio del área urbana comunal.
- Sin embargo el almacenamiento de combustibles sólidos, líquidos y gaseosos queda supeditado a lo establecido por el Art. 11 de la presente Ordenanza.
- Artículo 32°.- **Concesiones Marítimas:** Considerando que el área urbana de Algarrobo cuenta con un extenso frente litoral, el Municipio deberá definir y desarrollar un Plan Seccional del borde costero junto a la Autoridad Marítima, para incorporar entre otras materias, la tipología de construcciones a emplazarse sobre terrenos particulares y terrenos en concesión marítima, su desarrollo, su vigencia, límites, plazos, las condiciones especiales que deben requerirse por su especial emplazamiento, su impacto urbano y los detalles de su aplicación.
- Lo anterior sin perjuicio de las disposiciones específicas que sobre la materia se establecen en el presente instrumento.
- El plazo para cumplir con las disposiciones anteriores, será de un año contado desde la publicación oficial de esta Ordenanza.
- Artículo 33°.- **Áreas Verdes:** El presente instrumento establece condiciones específicas sobre el manejo de zonas que incluyen recintos cerrados provisto de áreas verdes tanto el uso público como de uso privado, y con carácter exclusivo o mixto con otros usos. Incluyen el borde costero urbano y son las contenidas en el Art. 28 bajo el título "Zonas urbanas de Manejo Medioambiental".

Además de lo anterior, y como norma de aplicación común a todas las zonas del Plan Regulador Comunal de Algarrobo, se reitera la obligación consignada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en la Ordenanza General, de incorporar a la urbanizaciones, predios destinados a plazas y jardines abiertos y de uso público, como parte del equipamiento necesario para barrios o sectores de urbanización individual o simultánea.

Las áreas verdes resultantes de la división del suelo por aplicación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en zonas habitacionales, deberán diseñarse con una proporción mínima de 1:3 entre ancho y largo. El objetivo de este procedimiento es poder localizar en los barrios en crecimiento, el emplazamiento de plazas y parques que cumplan una función colectiva en los sectores, evitando la proliferación dispersa que no alcance a prestar un buen servicio como equipamiento ciudadano. Además, no se permitirá el corte de especies que formen parte del paisaje típico de la ciudad de Algarrobo.

Artículo 34º.- Vialidad urbana: Ningún sitio producto de una subdivisión o loteo, podrá acceder directamente a una vía de carácter troncal.

Todo predio de 2 o más hectáreas, que se subdivida o lotee, deberá aprobar un estudio de impacto vial en Sectra (Secretaría Ejecutiva de la Comisión de Transporte Urbano) y el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en dicho estudio deberá incluirse además los trazados geométricos que exija la autoridad para resolver el acceso; todo ello sin perjuicio de los nudos viales propuestos por el presente Plan.

Artículo 35º.- Planos Topográficos: Los proyectos de subdivisión, loteo o edificación, deberán elaborarse sobre planos de levantamiento topográfico restituidos digitalmente con curvas de nivel referida al nivel del mar, cada 1 m. como mínimo, para pendientes promedio de hasta 25% y cada 5 m., para pendientes superiores.

Los planos del terreno deberán señalar los cursos naturales de agua, canales y acequias de regadío, líneas de tendido eléctrico y ductos que atraviesen, enfrenten o colinden con el predio que se lotea, subdivide o construya.

El interesado deberá hacer entrega a la Dirección de Obras respectiva copia de los archivos digitales que contiene el proyecto, empleado para ello el programa Mapinfo o similar, compatible con el utilizado por dicho organismo para la captura de información análisis, proposición y edición de presente Plan Regulador.

De todas formas será siempre válida la entrega del proyecto a través de planos de respaldo para la actuación legal de la firma del Director de Obras.

Artículo 36º.- Terrenos con Pendientes: Se determinan las siguientes normas técnico-urbanísticas para los predios que se ubican en terrenos con pendientes superiores a 20%, considerando las características de sus territorios.

a) Rellenos: La altura máxima de los rellenos no podrá ser superior a 1.50 m. En los deslindes con los sitios colindantes o con la línea oficial de la propiedad.

Para superar esta altura, el relleno deberá quedar inscrito dentro de rasantes de 20° aplicadas desde el nivel del terreno natural ya definido, en todo el deslinde común con los predios colindantes.

b) Cortes: Los cortes que se ejecuten a partir de los deslindes con los predios colindantes o a partir de la línea oficial de la propiedad, deberán ejecutarse en talud a partir de los medianeros o de la línea oficial; dichos taludes deberán respetar la relación entre altura y base de los mismos de 2.5:1 como máximo.

Los desmontes que sea necesario efectuar para producir escalonamientos no podrán superar los 3,5 m. de altura, medidos respecto al terreno natural. Las soluciones que en esta materia se adopten, deberán ser respaldadas por un informe técnico confeccionado por profesional competente, el cual deberá demostrar que dichas obras no afectarán la estabilidad de los terrenos colindantes y que existirá una adecuada solución para la evacuación de las aguas lluvias o de afloramiento subterráneos.

- Artículo 37°.- Pendiente del espacio público: El espacio público existente o proyectado no podrá disminuirse en su ancho por el desarrollo de taludes, muros de contención u otros elementos de adecuación de los desniveles existentes entre el predio y ese espacio público. El empalme de la vía pública con el acceso al terreno deberá contemplar un tramo con la pendiente no superior al 5% dentro de la propiedad particular, de un mínimo de 5 m. o 10 m. de longitud según se trate de autos o buses y camiones.
- Artículo 38°.- Pendientes mayores: En los terrenos con pendientes mayores al 25% se exigirá para la aprobación y recepción de los proyectos de loteo, subdivisión y edificación, la presentación de proyectos específicos de obras de defensa y contención de suelo y cálculo de mecánica de suelo en cada uno de dichos proyectos, todo ello de conformidad con lo establecido en el Art. 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y con las facultades que le confiere al Director de Obras el Art. 5.1.15. de La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Artículo 39.- Modificación de cauces: Cuando el proyecto de loteo, subdivisión o urbanización contemple la modificación de los cauces naturales o artificiales, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Art. 171° del Código de Aguas. Dichos proyectos de urbanización, subdivisión y loteo, solo serán recibidos por la Dirección de Obras Municipales una vez que se encuentren ejecutadas totalmente las obras que corresponden.
- Artículo 40°.- Permisos:
- a) Por razones de pendientes del terreno de fundación, o para alojar un estacionamiento, se podrá levantar parte de una edificación sobre pilotes, debiendo tener en cuenta los procedimientos observados por los Arts. 5.7.1, 5.7.19, 5.7.20 y 5.7.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
 - b) En las áreas de uso público, como son las vías, playas (D.F.L. N°340/60) y áreas verdes existentes, o las que se formen en el futuro dentro del límite urbano, no podrán levantarse construcciones, salvo aquellas que sean necesariamente complementarias a su uso específico, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles y otros similares según corresponda.
Las condiciones de edificación para estas construcciones, serán determinadas en consideración a proyectos municipales específicos, los cuales deberán ser aprobados por la Dirección de Obras respectiva.
 - c) Los proyectos que consideren recintos o locales comerciales o de servicio, deberán contemplar el letrero publicitario incorporado en el diseño de la edificación. No será permitido la instalación de afiches, propaganda o letreros publicitarios tipos o hechizos independientes o adosados, incluso pintados sobre la fachada.
Todo letrero deberá ser previamente autorizado por la Dirección de Obras Municipales mediante el respectivo permiso de obra menor.
 - d) En toda el área urbana y aun en las zonas comerciales se prohíbe expresamente, las actividades de picnic, circos, ferias libres, mercados, moteles, boites y discotecas, las cuales podrán emplazarse en las áreas rurales del territorio comunal.
 - e) La altura de las edificaciones en las propiedades que enfrentan el costado sur de la Avenida C. Alessandri, será medida desde el nivel de la acera de esta avenida, no pudiendo sobrepasar, en el caso de terrenos con pendiente, una mayor altura que la máxima permitida por esta Ordenanza, en todos sus puntos.
Toda edificación deberá estar contenida en un plano inclinado, cuya altura será medida a contar del terreno natural.
Asimismo y sin perjuicio de lo que pueda ascender el volumen proyectado por concepto de pendiente natural, aquellas propiedades que en su porción sur enfrentan a la calle José Toribio Larraín (desde el cruce Santa Teresita

con 11 de Septiembre hacia el poniente), las condiciones no podrán elevarse a más de 8 m. A partir de la acera Norte de la mencionada calle José Toribio Larraín.

- f) A falta de acotamiento de medidas en el Plano, se entiende que para el efecto prevalece la escala de este documento.

CAPITULO IV

Zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial y de edificación en cada zona

Artículo 41º.- El área urbana de Algarrobo está conformada por las siguientes zonas, de acuerdo a lo graficado en el Plano y son las siguientes:

ZONAS CENTRO

ZCU Centro Urbano
ZCUC Centro Urbano Comercial
ZSUC Sub Centro Urbano
ZED Educativa

ZONAS HABITACIONALES

ZH
ZH1
ZH2
ZH3
ZH3A
ZHS3
ZHS3A
ZH4 Seccional Costa Dorada
ZH5
ZH5A Con restricción
ZH5A
ZH5B
ZH6
ZH7
ZEL

ZONAS ESPECIALES

ZBM Borde Mar
ZRC Restricción Costera
ZET Equipamiento Turístico
ZT Típica
ZPI Parque Industrial
ZER Equipamiento Rodoviario
ZE Estacionamientos
ZAV Area Verde
ZAV-1 Area Verde, Seccional Costa Dorada
ZAVP Area Verde Parque
ZHT Hotelería Turística
ZHTA Zona turística, sin hotel
ZTDS Turismo, Deportes y Servicios.

Artículo 42º.- Las zonas que se establecen en el artículo precedente tendrán los usos de suelo, las condiciones de subdivisión predial y de edificación que a continuación se indican:

ZONAS CENTRO

ZCU Zona Centro Urbano

Usos permitidos: Viviendas, equipamiento de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organización comunitaria, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales, servicios artesanales inofensivos, áreas verdes, de escala comunal. Se autorizará por la Municipalidad el uso de establecimientos turísticos establecidos para eventos esporádicos o de temporada.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, en especial Discoteques, boites y afines.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

	Vivienda	Equipamiento
A. Superficie predial mínima	600 m ²	3.000 m ²
B. Frente predial mínimo	20 m	30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	50%	60%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	1.5	0.8
C. Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo	
D. Altura máxima de edificación	8 m	8 m
E. Antejardín mínimo	5 m	5 m
F. Rasantes	Art. 2.6.3 OGUC	
G. Densidad máxima bruta	60 Viv/Há o 300 Hab/Há	
H. Estacionamientos mínimos	1/Viv. más 1 por sobre 140 m ²	1/50 m ² construídos

Observación: Todo proyecto que se proponga localizar en esta Zona deberá tener la calidad de Conjunto Armónico y sus construcciones deberán respetar el estilo Arquitectónico la Zona Típica.

ZONA ZCUC Zona Centro Urbano Comercial

Usos permitidos: Vivienda, seguridad, cultura, organización comunitaria, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales, servicios artesanales inofensivos, áreas verdes, de escala comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, en especial discoteques, boites y afines.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

	Vivienda	Equipamiento
A. Superficie predial mínima	600 m ²	3.000 m ²
B. Frente predial mínimo	20 m	30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION

A.- Ocupación máxima de Suelo	50%	60%
B.- Coeficiente máximo de constructibilidad	1.5	0,8
C.- Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado, continuo	
D. Altura máxima de edificación	8 m	8 m
E.- Antejardín mínimo	5 m	5 m
F.- Rasantes	Art. 2.6.3. O.G.U y C.	
G.- Densidad máxima bruta	60 Viv/Há o 300 Hab/Há	
H.- Estacionamientos mínimos	1/Viv más 1 por sobre 140 m ²	1/50 m ² Construidos

Observación: Todo proyecto que se proponga localizar en esta Zona deberá tener la calidad de Conjunto Armónico y sus construcciones deberán respetar el estilo Arquitectónico de la Zona Típica.

ZONA SCU Zona Subcentro Urbano

Usos permitidos: Equipamientos de Cultura, Organización comunitaria, Deportes, Esparcimiento, Comercio minorista, Areas Verdes de escala comunal y vecinal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

	Comercio	Equipamiento
A. Superficie predial mínima	600 m ²	3.000 m ²
B. Frente predial mínimo	20 m	30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	40%	60%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,5	0,8
C. Sistema de agrupamiento	aislado, pareado, continuo	
D. Altura máxima de edificación	8 m	8 m
E. Antejardín mínimo	5 m	5 m
F. Rasantes	Art. 2.6.3 O.G.U y C.	
G. Densidad máxima bruta	60 Viv/Há o 300 Hab/Há	
H. Estacionamientos mínimos	1/50 m ² construidos	1/50 m ² construidos

Observación: Todo proyecto que se proponga localizar en esta Zona deberá tener la calidad de Conjunto Armónico y sus construcciones deberán respetar el estilo Arquitectónico de la Zona Típica.

Zona ED Zona Educacional

Usos permitidos: Equipamiento educacional, cultura, organización comunitaria, servicios públicos, áreas verdes, de escala comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

Equipamiento

A. Superficie predial mínima 3.000 m²
B. Frente predial mínimo 30 m

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo 60%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad 0,8
C. Sistema de agrupamiento aislado, pareado, continuo
D. Altura máxima de edificación 8 m
E. Antejardín mínimo 5 m
F. Rasantes Art. 2.6.3 O.G.U y C.
G. Estacionamientos mínimos 1/50 m² construidos

Observación: Todo proyecto que se proponga localizar en esta Zona deberá tener la calidad de Conjunto Armónico y sus construcciones deberán respetar el estilo Arquitectónico de la Zona Típica.

ZONAS HABITACIONALES

Zona H Zona habitacional

Usos permitidos: Viviendas y áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima 450 m²
B. Frente predial mínima 15 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo 40%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad 0,8
C. Sistema de agrupamiento aislado
D. Altura máxima de edificación 9 m = 3 pisos (incluye mansarda)
E. Antejardín mínimo 5 m
F. Rasantes Art. 2.6.3. O.G.U y C.

G. Densidad máxima bruta
H. Estacionamiento mínimos

22 Viv/Há o 110 Hab/Há
1/Viv más 1 por sobre 140 m²

ZHA Zona habitacional

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento turístico, oficinas, comercio, áreas verdes y vialidad.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como usos permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima 400 m²
B. Frente predial mínimo 14 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación del suelo 40%
B. Coeficiente de constructibilidad 1,2 máx
C. Sist. de agrupamiento aislado y pareado
D. Altura máx. de edificación Art. 479 O.G.U.C.
E. Antejardín mínimo 5 m
F. Rasantes Art. 263 O.G.U.C.
G. Densidad máxima 100 viv/há o 500 Hab/Há
H. Estacionamientos mínimos 1/viv y O.G.U.C.

Zona ZH1 Zona habitacional 1

Usos permitidos: Vivienda, áreas verdes y equipamiento turístico a escala comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima 450 m²
B. Frente predial mínimo 15 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo 50%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad 0,8
C. Sistema de agrupamiento aislado
D. Altura máxima de edificación 9 m = 3 pisos) incluye mansarda)
Para construcción en ladera de cerro: altura máxima de edificación 2 pisos para cada nivel de escalonamiento sin sobrepasar la cota inferior del predio vecino superior.
Para la parte inferior, se permitirá hasta un máximo de tres pisos de zócalo.
E. Antejardín mínimo 5 m
F. Rasantes Art. 2.6.3. O.G.U.C.
G. Densidad máxima bruta 22 viv/há o 110 hab/há para terrenos en el plano.

D. Densidad máxima bruta	60 viv/há o 350 hab/há para terrenos en ladera.
H. Estacionamientos mínimos	1/viv más 1 por sobre 140 m2 construídos.

Zona ZH2 Zona habitacional

Usos permitidos: Vivienda, áreas verdes y equipamiento turístico a escala comunal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima	400 m2
B. Frente predial mínimo	15 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo	50%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,8
C. Sistema de agrupamiento	aislado
D. Altura máxima de edificación	9 m = 3 pisos
E. Antejardín mínimo	5 m
F. Rasantes	Art. 2.6.3. O.G.U.C.
G. Densidad máxima bruta	25 viv/ha o 125 hab/ha
H. Estacionamientos mínimos	1/viv

Zona ZH3 Zona habitacional 3

Usos permitidos: Vivienda, áreas verdes, cabañas turísticas, restaurante, canchas de tenis, minigolf, vialidad.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos, particularmnte los siguientes: Edificios de asistencia hospitalaria, cabaret, boite y afines, teatros, cines u otros de reunión y esparcimiento masivo, locales escolares.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima	450 m2
B. Frente predial mínimo	12 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo	40%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,6
C. Sistema de agrupamiento	aislado
D. Altura máxima de edificación	9 m = 3 pisos
E. Antejardín mínimo	4 m
F. Rasantes	Art. 2.6.3. O.G.U.C.
G. Densidad máxima bruta	22 viv/há o 110 Hab/há
H. Estacionamientos mínimos	1/viv

Zona ZH3A Zona habitacional 3 A

Usos permitidos: Vivienda, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A.	Superficie predial mínima	600 m ²
B.	Frente predial mínimo	20 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A.	Ocupación máxima de suelo	20%
B.	Coefficiente máximo de constructibilidad	1.2
C.	Sistema de agrupamiento	aislado
D.	Altura máxima de edificación	36 m/14 pisos
E.	Antejardín mínimo	10 m
F.	Rasantes	Art. 2.6.3. O.G.U.C.
G.	Densidad máxima bruta	200 viv/há o 450 hab/há
H.	Estacionamientos mínimos	1.5/viv

Zona ZHS3 Zona de programas de desarrollo

Usos permitidos: Vivienda, comercio de escala comunal, equipamiento de salud, esparcimiento y recreación, turismo, hoteles de escala nacional e internacional, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A.	Superficie predial mínima	300 m ²
B.	Frente predial mínimo	15 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A.	Ocupación máxima de suelo	50%
B.	Coefficiente de constructibilidad	1,7
C.	Densidad	900 hab/há o 200 viv/há
D.	Sistema de agrupamiento	aislado, pareado continuo o en ladera
E.	Altura máxima de edificación	22 pisos
F.	Antejardín mínimo	5 m
G.	Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
H.	Estacionamientos mínimos	1/vivienda

Zona borde mar

La zona ZRC, de restricción costera, tendrá un ancho mínimo de 24 metros. La línea de edificación será igual a la línea exterior del paseo frente a población Algarrobo Norte.

Zona ZHS3A

Es igual a lo descrito para ZHS3 con el siguiente cambio:

Altura máxima de edificación 36 m = 14 pisos

Zona ZH4**Zona habitacional 4**

En la presente zona regirán los usos de suelo permitidos y prohibidos, las condiciones de subdivisión predial de edificación y urbanización reglamentadas por el Plan Seccional "Costa Dorada", aprobado por resolución de Gobierno Regional de Valparaíso N°31-4/06 de fecha 10.10.94 publicada en el Diario Oficial.

Zona ZH6**Según Plan Seccional Costa Dorada, aprobado por Resolución N°31/4/06 Acta – Valparaíso del 10.10.1994.****Usos Permitidos**

Viviendas, equipamiento a escala comunal, equipamientos deportivos y área verde.

Usos Prohibidos

Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION

A. Superficie predial mínima	8.000 m2
B. Frente predial mínimo	40 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Densidad máxima	60 viv/hectárea
B. Coeficiente máximo de Ocupación de suelo	0,15%
C. Coeficiente máximo de constructibilidad	1
D. Sistema de agrupamiento	Aislado
E. Altura máxima	14 pisos
F. Antejardín mínimo	5 m.
G. Distanciamiento mínimo	14 m. a medianero o bien a 28 m. entre edificaciones.

Zona ZH5**Zona habitacional 5****Usos permitidos:**

Vivienda, equipamiento de esparcimiento y turismo de escala regional, intercomunal y comunal, equipamiento de educación de escala intercomunal y comunal, áreas verdes

Usos prohibidos:

Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBD. PREDIAL

	Vivienda	Esparcimiento y Turismo	Educación
A. Superficie predial mínima	600 m2	8.000 m2	5.000 m2
B. Frente predial	20 m	40 m.	25 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	20%	10%	25%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,4	0,2	0,35
C. Sistema de agrupamiento	Aislado	aislado	aislado
D. Altura máxima de edificación	9 m =3 pisos Incluye Mansarda	14 m.	10.5 m =3 pisos
E. Antejardín mínimo	10 m.	15 m.	20 m.
F. Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC	60°	60°
G. Densidad máxima bruta	16 viv/há o 80 hab/há		
H. Estacionamientos mínimos	1/viv	1/50 m2 construidos	·1/30 Alumnos

Zona ZH5A

Plan Bahía de Rosas

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento, comercio, oficinas, talleres artesanales inofensivos, áreas verdes y vialidad peatonal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A Superficie predial mínima	300 m2
B. Frente predial mínimo	12 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Porcentaje máximo de ocupación	50%
B. Sistema de agrupamiento	Aislado y pareado
C. Altura máxima de edificación	Art. 9 y 10 de ordenanza ZH3 de 1987
D. Antejardín mínimo	3 m
E. Coeficiente constructibilidad	0,80 máx.

Zona ZH5A con restricción

Condiciones similares a las de ZH5A sólo que se agrega en sus usos, "Equipamiento Deportivo", y se solicitará ante cualquier presentación a la D.O.M. de Algarrobo un estudio aprobado por Defensas Fluviales y tratamientos de Cuencas Hídricas del Ministerio de Obras Públicas.

Zona ZH5B

Condiciones similares a las de ZH5 con los siguientes cambios:

A. Superficie predial mínima	900 m2
E. Antejardín mínimo	6 m
D. Altura máxima edificación	14m/4 pisos
G. Densidad máxima bruta	300 Hab/Há

Zona ZH6**Zona habitacional El Yeco**

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de salud de escala comunal, equipamiento deportivo y comercio de escala vecinal, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBD. PREDIAL

	Vivienda	Salud	Deportes
A. Superficie predial mínima	200 m ²	400 m ²	600 m ²
B. Frente predial mínimo	12 m.	20 m.	30 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	40%	25%	15%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0.4	0.25	0.15
C. Sistema de agrupamiento	a i s l a d o		
D. Altura máxima de edificación	7 m = 2 pisos	3.5 m = 1 piso	3.5 m = 1 piso
E. Antejardín mínimo	2 m.	5 m.	5 m.
F. Rasantes	Art. 2.6.3. O.G.U.C.		
G. Densidad máxima bruta	40 viv/há o 200 hab/há		
H. Estacionamientos mínimos	1/140 m ² Construïdos	1/50 m ² construïdos	1/30 m ² espectadores

Zona ZH7**Zona habitacional 7**

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de esparcimiento turístico y deportivo a escala comunal, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

	Vivienda	Deportes
A. Superficie predial mínima	250 m ²	600 m ²
B. Frente predial mínimo	12 m.	30 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	30%	15%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0.8	0.15
C. Sistema de agrupamiento	****	aislado
D. Altura máxima de edificación	36 m = 14 pisos	3.5 m = 1 piso
E. Antejardín mínimo	10 m.	5 m.
F. Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC	
G. Densidad máxima bruta	40 viv/há o 200 hab/há	

H. Estacionamientos mínimos	1/140 m2 Construidos	1/30 m2 espectadores
-----------------------------	-------------------------	-------------------------

Zona EL Zona Habitacional, Edificación en Ladera

Usos permitidos: Vivienda, equipamiento de esparcimiento de turismo y hoteles de escala regional, intercomunal y comunal, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente equipamiento de Comercio, discotecas y cualquier otro uso que altere o sea incompatible con los usos indicados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima	3.000 m2
B. Frente predial mínimo	25 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo	70%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	1.0
C. Sistema de agrupamiento	Aislado
D. Altura máxima de edificación	2 pisos para cada nivel de escalonamiento. Para la parte superior del edificio se permitirán 2 pisos máximo sobre la cota superior del terreno. Para la parte inferior, se permitirá hasta un máximo de 3 pisos de zócalo.
E. Antejardín mínimo	5 m
F. Rasantes y distanciamientos mínimos	Art. 2.6.3. OGUC
G. Distanciamientos mínimos a los medianeros	5 m Distanciamientos promedio entre edificios 10 m se considerará para este cómputo el porcentaje de frente libre destinado a área verde en cada edificio. % máximo de frente construible 75% Frente máximo construible 50 m Se podrá considerar hasta 30% del frente construido como área verde.
H. Densidad máxima bruta	450 ha/há
I. Estacionamientos mínimos	1.5/viv; 1/50 m2 construidos de equipamiento esparcimiento y turismo de hoteles.

Observación: Los estacionamientos deberán ubicarse en el mismo predio cuya edificación genera la obligación, según lo establecido por el Art. 2.4.2 de la O.G.U. y C.

ZONA ESPECIALES

Zona BM Zona Borde Mar, Eminentemente Peatonal

Y

Zona RC Zona Restricción Costera

Usos permitidos: Playas, miradores, santuario natural, servicios artesanales, pesqueros, vialidad peatonal (paseo), áreas verdes, marinas, deportes, esparcimiento, paseo peatonal.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

En los terrenos de playa, definido de conformidad al D.F.L. del Ministerio de Defensa N°340/60, no se permitirán subdivisiones prediales. En el resto de los predios comprendidos en esta zona, la superficie mínima predial será de 10.000 m² con un frente no inferior a 50 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	2%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,2
C. Sistema de agrupamiento	aislado
D. Altura máxima de edificación	3,5 m
E. Antejardín mínimo	15 m.
F. Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC
G. Densidad máxima bruta	(no se exige)
H. Estacionamientos mínimos	1/50 m ² construídos

ZONA ET Zona Equipamiento y Turismo

Usos Permitidos Comercio minorista de escala vecinal; servicios profesionales de escala comunal; servicios artesanales de escala vecinal; esparcimiento y turismo de escala regional, intercomunal y comunal; deportes de escala comunal, intercomunal y regional; áreas verdes.

Usos prohibidos Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISION PREDIAL

	Comercio Minorista, Servic. Profesionales y Artesanales	Esparci- miento y Turismo	Deportes
A. Superficie predial mínima	300 m ²	450 m ²	1200 m ²
B. Frente predial mínimo	12 m.	15 m.	25 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	80%	60%	20%
B. Coeficientes máxima de constructibilidad	0.8	1.2	0.2
C. Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo	aislado	aislado
D. Altura máxima de edificación	3.50	9 m = 2 pisos (incluye)	8 m.

E. Antejardín mínimo	3 m.	mansarda) 5 m.	5 m.
F. Rasantes		Art. 2.6.3. OGUC	
G. Densidad máxima bruta		No se exige	
H- Estacionamientos mínimos	1/50 m2 Construïdos	1/25 m2 construïdos	·1/10 espectadores

Zona T Zona Típica

Usos permitidos: Comercio minorista de escala vecinal, culto de escala comunal (Iglesia La Candelaria, declarada Monumento Nacional por D.S. N°79/86 del Ministerio de Educación), áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBD. PREDIAL

	Comercio minorista	Culto
A. Superficie predial mínima	300 m2	2.000 m2
B. Frente predial mínimo	12 m.	50 m.

CONDICIONES DE EDIFICACION

A. Ocupación máxima de suelo	60%	*****
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	1.2	*****
C. Sistema de agrupamiento	Aislado Pareado Continuo	Aislado
D. Altura máxima de edificación	7 m = 1 piso (incluye mansarda)	*****
E. Antejardín mínimo	6 m2	*****
F. Rasantes	Art. 2.6.3 OGUC	
G. Densidad máxima bruta	No se exige	
H. Estacionamientos mínimos	1/50 m2 Construïdos	·1/10 Asistentes

Observación: Deberán conservarse y mantenerse las características primitivas coloniales de las edificaciones antiguas que conforman un frente armónico con el paisaje borde mar. Sin perjuicio de lo anterior, lo que se pueda construir, reconstruir o rehabilitar en esta zona deberá asimilarse a sus características formales, como lo son el estilo colonial, (muros color blanca, rojo o de tierras de colores, tejas de arcilla, corredores como espacios intermedios, etc.) lo cual será controlado por el Director de Obras respectivo, oyéndose al Consejo de Monumentos Nacionales para una mejor resolución.

Zona PI Zona Parque Industrial

Usos permitidos: Industria inofensiva, talleres artesanales, bodegas y almacenamientos, oficinas, salas de ventas, áreas verdes. Las actividades que se permitan en esta Zona, deberán ser clasificadas por categorías (Inofensivas,

molestas, insalubres, peligrosas) por el Ministerio de Salud, a lo menos por los reglamentos que a continuación se señalan:

Nivel máximo permisible de presión sonora. D.S.N. N°286 Ministerio de Salud 1984.

Contaminación Atmosférica D.S. N°144
Ministerio de Salud 1961, Res. N°1215
Ministerio de Salud 1978

Residuos Ley N°3133 de 1996 y su reglamento, el D.S. N°2491 de 1996.

Las actividades productivas molestas, como los almacenamientos peligrosos y las insalubre o contaminantes no podrán desarrollarse dentro del área urbana del presente Plan Regulador. En el caso de las actividades productivas y/o de servicio, cualquiera que sea su nivel de producción y empleo, los permisos se condicionarán a que el proyecto resuelva de manera integral los impactos negativos que genere su instalación y que se detecten mediante un Estudio de Impacto Ambiental y un Estudio de Impacto Vial.

En zonas de uso mixto los talleres destinados a garages de reparación y mantención de vehículos y todos los rubros que representen reparaciones y elaboración de productos se permitirán siempre que sean clasificados como inofensivos.

No se permitirán la evacuación de aguas servidas o con efluentes contaminantes, o contaminados a cauces naturales o artificiales abiertos o a pozos que comprometan la napa freática, sin tratamiento previo, lo cual será condición para el otorgamiento de patente por parte de la Municipalidad respectiva.

No podrá evacuarse en forma directa al sistema de alcantarillado público los afluentes hídricos que contengan metales pesados, ph ácido y otros sin tratamiento previo.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A.	Superficie predial mínima	5.000 m ²
B.	Frente predial mínimo	40 m

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A.	Ocupación máxima de suelo	50%
B.	Coefficiente máximo de constructibilidad	0,5
C.	Sistema de agrupamiento	aislado
D.	Altura máxima de edificación	10 m
E.	Antejardín mínimo	35 m
F.	Rasantes y distanciamientos	45° y 8 m predios vecinos
G.	Densidad máxima bruta	no se exige
H.	Estacionamientos mínimos	1/100 m ² construídos
I.	Se consulta para cada lote un 30% mínimo destinado a área verde la cual deberá recibirse en conjunto con las edificaciones.	

Zona ER Zona Equipamiento Rodoviario

Usos permitidos: Terminal de locomoción colectiva urbana provincial, regional e interregional, oficinas, actividades complementarias a un uso específico, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

- | | | |
|----|---------------------------|----------------------|
| A. | Superficie predial mínima | 5.000 m ² |
| B. | Frente predial mínimo | 50 m |

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- | | | |
|----|--|--|
| A. | Ocupación máxima de suelo | 0,25% |
| B. | Coefficiente máximo de constructibilidad | 0,5 |
| C. | Sistema de agrupamiento | Aislado |
| D. | Altura máxima de edificación | 8 metros |
| E. | Antejardín mínimo | 35 m |
| F. | Rasantes | 45° y 8 mt predios vecinos
Art. 2.6.3. OGUC |
| G. | Densidad máxima bruta | no se exige |
| H. | Estacionamientos | se habilitarán playas de estacionamientos y vialidad peatonal. |

Observaciones Los accesos directos de los Terminales de locomoción colectiva a las vías estructurantes establecidas en ese lugar, deberán diseñarse y construirse de acuerdo con los criterios técnicos contenidos en el Volumen III del Manual de Vialidad Urbana aprobado por D.S. N°12 (V. y V.) de 1984. Asimismo las características operacionales del terminal propuesto y de los servicios de transporte público y de pasajeros, serán definidas por el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, en razón a las disposiciones de la ley N°18.059.

Zona E Zona Estacionamientos Públicos

Usos permitidos: Estacionamientos públicos de escala vecinal, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y DE EDIFICACIÓN

Estas áreas son individuales, además se prohíbe todo tipo de edificación, salvo aquellas complementarias a su uso específico, como mobiliario urbano, señalética, acordes al diseño paisajístico comunal.

Zona AV Zona de áreas verdes

Usos permitidos: Equipamiento de plazas, juegos infantiles, jardines, áreas verdes y vialidad peatonal, y en general, cualquier uso urbano o rural que no contradiga la impronta Parque teniendo la obligación de incorporarse al proyecto especies arbóreas y diseño de paisaje verde junto al proyecto edificado. Se sugiere incorporar especies autóctonas u otras que digan de esta preocupación: Todo tipo de Acacias, Hacer, Araucaria, Boldo, Catalpa, Cedro, Criptomeras y Criptocarias, Grevillea, Laurelia, Ligustros,

Liquidámbar, Magnolios, Parkinsonia, Paulownia, Peumo, Pinos varios, Plátanos Orientales, Ciruelos y árboles frutales ornamentales, Sequoia, Olmos, Castaños, Canelos, Palma Chilena y cualquier otra especie que organice espacio Parque, ya sea que sea de uso público (en calles, avenidas, etc.,) o privado.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL Y DE EDIFICACIÓN

Estas áreas permiten todo tipo de edificación, siempre que no contradiga la condición Parque e incorpora elementos como mobiliario urbano, señalética, juegos infantiles acordes al diseño paisajístico comunal.

Zona AVP

Zona Area Verde Parque y Límite Urbano.

Usos permitidos: Equipamiento de plazas, juegos infantiles, jardines, vialidad senderizada, vivienda equipamiento turístico y deportivo, aviarios, jardín botánico, todos ellos teniendo la obligación de incorporar y construir Parque para lo cual se sugieren las siguientes especies; Acacias, Hacer, Araucaria, Boldo, Catalpas, Cedro, Criptonerías y Criptocarias, Grevillea, Laurelia, Ligustros, Liquidambar, Magnolios, Parkinsonia, Paulownia, Peumo, Pinos (varios tipos), Plátanos orientales, Ciruelos, y árboles frutales ornamentales, Sequoia, Olmos, Castaños, Canelos, Palma Chilena y otras, Notros etc.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como permitidos.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima del suelo	30%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	1.0
C. Sistema de agrupamiento	aislado
D. Altura máxima de edificación	9 m. = 3 pisos
E. Antejardín mínimo	10 m
F. Rasantes	Art. 2.6.3 O.G.U.C.
G. Densidad	14viv/há o 70hab/há
H. Estacionamientos mínimos	1/viv

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

A. Superficie predial mínima	1.000 m ²
------------------------------	----------------------

Zona AV-1

Zona de Areas Verdes Sec. Costa Dorada.

Zona de condiciones similares a ZAV, y las que rigen para el seccional Costa Dorada .

Zona HT

Zona Hotelería y Turismo.

Usos permitidos: Vivienda, vivienda tiempo compartido, equipamiento de esparcimiento y turismo de Hoteles de escala Regional, servicios profesionales de escala Regional, áreas verdes.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos. Se prohíbe expresamente, comercio, moteles, discotecas y cualquier otro uso que altere o sea incompatible con los usos indicados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

- A. Superficie predial mínima 1.000 m² para vivienda unifamiliares
2.000 m² para conjuntos de viviendas multifamiliares
- B. Frente predial mínimo 20 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- A. Ocupación máxima de suelo 20%
- B. Coeficiente máximo de constructibilidad 0,5
- C. Sistema de agrupamiento aislado
- D. Altura máxima de edificación 20 m para vivienda.
Se aplicarán rasantes de 45° para Equipamiento de Esparcimiento y Turismo.
- E. Antejardín mínimo 10 m.
- F. Rasante Art. 2.6.3. OGUC para vivienda 45° para equipamiento de esparcimiento y turismo.
- G. Densidad máxima bruta 250 hab/há 1 vivienda máxima para predios de 1.000 a 2.000 m²
- H. Estacionamientos mínimos 1/5 viv y 1/50 m² construídos para equipamiento de esparcimiento y turismo.

Observación Los estacionamientos deberán ubicarse en el mismo predio cuya edificación genera la obligación, según lo establecido por el Art. 2.4.2. de la O.G.U.C.

Zona HTA Zona similar a la zona ZHT pero con la condición de no incorporar Hotel.

Zona TDS Zona de Equipamiento y Servicios.

Usos permitidos: Equipamiento de esparcimiento y turismo, deportivo y servicios portuarios de escala Regional, Intercomunal y Comunal.
En especial se permiten los usos actuales de puerto y servicios portuarios para embarcaciones deportivas de pesca y de la Armada de Chile, servicios complementarios y carena de naves, servicios portuarios públicos y de seguridad, club social, instalaciones deportivas y de recreación tales como canchas, piscinas y casino, servicios de apoyo al deporte náutico, tiendas de artículos náuticos, apoyo y mantención de embarcaciones (las cuales deberán considerar la adecuada aislación acústica), servicios turísticos y culturales como auditorio y conciertos, salas de exposiciones, museo natural y centro de investigación, biblioteca y equipamiento de alojamiento para turistas y deportistas.

Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

- A. Superficie predial mínima 3.000 m²
- B. Frente predial mínimo 40 m.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A. Ocupación máxima de suelo	15%
B. Coeficiente máximo de constructibilidad	0,3
C. Sistema de agrupamiento	aislado o continuo
D. Altura máxima de edificación	Para edificios escalonados 2 pisos para cada nivel de escalonamiento, y para la parte superior del edificio se permitirá 2 pisos máximo sobre la cota superior del terreno. Para equipamiento recreacional y deportivo se aplicarán rasantes de 45° para determinar la altura máxima.
E. Antejardín mínimo	5 m.
F. Rasantes	Art. 2.6.3. OGUC. Para equipamiento recreacional y Deportivo.
G. Densidad máxima bruta	no se exige
H. Estacionamientos	1/30 m2 construidos de equipamiento Recreacional y deportivo en el interior del predio.

CAPITULO V

Vialidad

- Artículo 43°.- Los artículos que se mencionan a continuación dicen relación con la Vialidad.
- Artículo 44°.- La red vial del Plan Regulador Comunal de Algarrobo esta conformada por las avenidas, calles y pasajes actualmente existentes, las cuales se grafican en el plano.
- Artículo 45°.- El trazado de nuevas vías públicas o privadas en el área urbana, deberán cumplir con las normas establecidas por el Art. 2.3.1; 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4. y 2.3.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de observar los estándares mínimos indicados en el Art. 47° de la presente Ordenanza.
- Artículo 46°.- El ancho de la vía o ancho entre líneas oficiales en toda la vialidad no estructurante existente en el área urbana, será el que actualmente tienen, salvo expresa indicación contenida en el cuadro del Art. 47° de la presente Ordenanza.
- Artículo 47°.- La red vial estructurante del Plan Regulador Comunal de Algarrobo estará conformada por las vías que se indican a continuación y cuyas características se definen en el siguiente cuadro:

Nombre de la Vía	Tramo entre Calles	Estado Ex: Existente P: Propuesto (mínimos). E: Ensanche	Ancho entre Líneas Oficiales (mínimos)
Av. C. Alessandri	Puente Estero San Gerónimo Y Nuevo acceso a Aguas Marinas	E	25 m.
	Nuevo acceso a Aguas Marinas Y subida a Casablanca	E	16 m.
	Subida a Casablanca	Ex	20 m.

José Toribio Larraín			
	José Toribio Larraín y San Eugenio	Ex	25 m.
	San Eugenio y Rotonda Propuesta	Ex	14 m.
Av. Costanera Peatonal Alnte. José Toribio Merino Castro	Rotonda Propuesta y Muelle existente a 190 m. aprox. Al poniente, por el Borde Costero	E	15 m.
	Muelle existente y Cofradía Náutica del Pacífico	P	15 m.
	Ingreso Cofradía Náutica Del Pacífico y Rocas Playa El Canelillo	P	5 m.
	Rocas Playa El Canelillo Y Area de Estacionamiento Junto a esquina de las calles "El Canelo con Los Abogados"	P	10 m.
Avenida Bellavista (Peatonal)	Playa El Canelo, entorno Camino Bajo de Circunvalación Punta Peñablanca, Leoncillo por Borde Costero y Rotonda Propuesta en Bahía Mansa	P	7 m.
Santa Teresita	Bahía Mansa y Las Tinajas	Ex	20 m.
	Las Tinajas y La Quebrada	P	20 m.
	La Quebrada y 11 de Septiembre	Ex	20 m.
José Toribio Larraín	11 de Septiembre y Avda. Carlos Alessandri	E	20 m.
Los Claveles	La Quebrada y Quebrada Las Casas	E	20 m.
	Quebrada Las Casas	P	20 m.
	Quebrada Las Casas y Quebrada Los Claveles	Ex	20 m.
	Quebrada Los Claveles y Quebrada Lance Bravo	P	20 m.
	Quebrada Lance Bravo	P	20 m.
	Quebrada Lance Bravo y Camino a Casablanca	P	20 m.

	Camino a Casablanca y Prolongación Guillermo Schmidt	Ex	20 m.
	Prolongación Guillermo Schmidt y Avenida C. Alessandri	P	20 m.
Av. Capitán Ignacio Carrera Pinto	Límite Urbano Poniente y Guillermo Mücke	Ex	20 m.
	Guillermo Mücke y Quebrada Las Casas	Ex	20 m.
	Quebrada las Casas	P	20 m.
	Quebrada Las Casas	P	20 m.
	Quebrada Las Casas Santa Teresa de los Andes	Ex	20 m.
	Santa Teresa de los Andes Y Quebrada Lance Bravo	P	20 m.
	Quebrada Lance Bravo y Camino Casablanca	P	20 m.
	Camino a Casablanca y Quebrada La Finca	P	20 m.
	Quebrada La Finca y Av. Carlos Alessandri	P	20 m.
Av. Tranque Viejo	Avda. Capitán Ignacio Carrera Pinto en la Rotonda Y Avda. El Totoral	P	20 m.
Avda. Las Industrias	Avda. Tranque Viejo y Límite Urbano Sur	P	20 m.
Avda. Sin nombre	Avda. Tranque Viejo Avda. Las Industrias	P	20 m.
Canelillos	Bahía Mansa y Aguas Verdes	Ex	20 m.
	Aguas Verdes y El Canelo	Ex	15 m.
El Canelo	Canelillos y Santa Teresita	Ex	15 m.
Bahía Mansa	Avda. Capitán Ignacio Carrera Pinto y Canelillos	Ex	20 m.
	Canelillo y Pehuenco	Ex	15 m.
La Quebrada	Santa Teresita y Los Claveles	Ex	15 m.

Avda. Peñablanca	Avda. Capitán Ignacio Carrera Pinto y Las Tinajas	Ex	25 m.
Las Tinajas	Av. Peñablanca y San Eugenio	Ex	20 m.
San Eugenio	Las Tinajas y Guillermo Mücke	E	15 m.
	Guillermo Mücke y Avda. Carlos Alessandri	E	20 m.
Avda. G. Mücke	Límite Urbano Sur y San Eugenio	Ex	20 m.
	San Eugenio Sur y San Eugenio Norte	E	20 m.
11 de Septiembre	Límite Urbano Sur y Los Pingüinos	P	20 m.
	Los Pingüinos y José Toribio Larraín	Ex	20 m.
Santa Teresa de	Límite Urbano Sur Oriente Y El Alba 2	P	20 m.
	El Alba 2 y Angelmó	E	20 m.
	Angelmó y Avda. C. Alessandri	E	20 m.
Camino a Casablanca	Límite Urbano Sur Oriente y Guillermo Schmidt	Ex	25 m.
	Guillermo Schmidt y Avda. C. Alessandri	E	20 m.
Federico Villaseca	Camino del Cañadón y Avda. C. Alessandri	E	15 m.
San José del Peumal	Límite Urbano Oriente y Avda. C. Alessandri	Ex	14 m.
Camino del Cañadón	Camino a Casablanca y Federico Villaseca	P	15 m.
Lance Bravo 1	Límite Urbano Oriente y Vía De Circunvalación intermedia	P	20 m.
Lance Bravo 2	Lance Bravo 1 y Santa Teresa de Los Andes	P	20 m.
Camino San Gerónimo – El Yeco	Límite Urbano Norte y Quebrada El Yeco	Ex	15 m.

	Quebrada El Yeco y Camino del El Medio	E	20 m.
	Camino del El Medio y Estero E Membrillo	Ex	20 m.
	Estero El Membrillo y Estero San Gerónimo	Ex	30 m.
Camino Costero Peatonal	Estero San Gerónimo y Estero El Membrillo	P	20,80 m.
	Estero El Membrillo y Límite Norte Playa Mirasol	P	20 m.
Avda. del Libertador	Camino San Gerónimo – El Yeco y Calle República	E Costado Sur	20 m.
	Calle República y Mirador Borde Mar	E Ambos Costados	15 m.
Bajada Peatonal Playa	Buenos Aires y Quebrada El Yeco (Santa Luisa)	Ex	10 m.
	Santa Luisa y Playa Desembocadura Estero El Yeco	Ex	2.5 m.
Buenos Aires	San Gerónimo – El Yeco y Rotonda Mirasol	Ex	10 m.
Miramar	Rotonda Mirasol y Santa Lina	Ex	10 m.
Santa Lina	Manuel Marín y Almirante Patricio Lynch	Ex	10 m.
Almirante Patricio Lynch	Santa Lina y Camino San Gerónimo – El Yeco	Ex	10 m.
	Camino San Gerónimo – El Yeco y Puerto Punta Arenas	P	10 m.
Las Parcelas	Almirante Patricio Lynch y Camino San Gerónimo – El Yeco	Ex	10 m.
Camino del Medio	Límite Urbano Oriente y Rotonda Camino San Gerónimo – El Yeco	E	15 m.
Camino Nuevo 1	Almirante Patricio Lynch y Antonio Borques	P	10 m.
Camino Nuevo 2	Antonio Borques y Camino Costero	P	10 m.
Antonio Borques	Camino Nuevo 1 y Camino	Ex	10 m.

San Gerónimo – El Yeco			
Camino a Las Dichas	Límite Urbano Oriente y Rotonda Camino San Gerónimo – El Yeco	E	15 m.
Camino nuevo 3	Camino San Gerónimo – El Yeco y Camino Costero	P	15 m.
Camino Peatonal 1	Camino San Gerónimo – El Yeco y Camino Costero	P	15 m.
Camino Peatonal 2	Camino San Gerónimo – El Yeco y Camino Costero	P	15 m.
Avda. Parque Norte	Límite Urbano Oriente y Rotonda Camino San Gerónimo – El Yeco	Ex	15 m.

Las siguientes vías se incorporan en calidad de no estructurante a la trama vial del área urbana de Algarrobo, con las características que se indican:

Vías en Zona ZH2	Vía paralela a Capitán Ignacio Carrera Pinto a Gmo. Mücke y al Totoral, desde Límite urbano Sur Poniente Hasta Avenida Las Industrias Por el Sur.	P	10 m.
	Vía paralela a Avenida Tranque Viejo entre la vía en Zona ZH2 y El Totoral	P	10 m.
	Tramos de unión entre las vías Capitán Ignacio Carrera Pinto Y la vía paralela antes mencionada.	P	10 m.
	Tramos de unión entre las vías Gmo. Mücke y El Totoral con La vía paralela antes mencionada.	P	10 m.
Vías en Zona ZH3	Prolongación Calle El Molle Hasta la unión con el Loteo El Aserradero	P	10 m.
	Prolongación Calle de La Escuela Hasta interceptar la prolongación De calle El Molle.	P	10 m.

CAPITULO VI

Artículo Transitorio

Artículo 48º.- Las edificaciones que contando con su respectivo permiso de construcción, otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente ordenanza en el Diario Oficial, conservarán su destino hasta su demolición, tal como se encuentran construídas no pudiendo ampliarse no alterarse, salvo efectuar obras de mantención.

Algarrobo, julio de 1997.- Jorge Pizarro, Alcalde I. Municipalidad de Algarrobo, V Región.- Rodrigo Vargas Garrido, Director de Obras Municipales (S).

ILUSTRE MUNICIPALIDAD ALGARROBO PLAN REGULADOR COMUNAL

Aprobación y Certificación Municipal.

Jorge Pizarro Romero
Alcalde

Rodrigo Vargas Garrido
Alcalde
Director de Obras Municipales

Gustavo Romero Ogilón
Secretaría Municipal
Ministro de Ff.
SS y RR

El Secretario Municipal que suscribe CERTIFICA que el presente Plan Regulador Comunal fue aprobado por el Concejo Municipal por Acuerdo N° 17 de Fecha

Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región

Claudio Muñoz Ruiz
Secretaría Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo V Región

David Rodríguez Silva
Jefe Departamento de
Desarrollo Urbano

Fernán Górriz Jarufe
Alcalde
Ministro de Ff.
SS y RR

El Ministro de Ff. de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo V Región CERTIFICA que el presente plan, con respecto a lo urbanizado por Ordenanza N°

Gobierno Regional V Región

Gabriel Astoray Vargas
Ingeniero Regional V Región

Rodrigo Bickel Durazo
Secretaría Ejecutor
Consejo Regional

El Ministro de Ff. del Consejo Regional de la V región de Valparaíso, certifica que el presente Plan Regulador Comunal de Algarrobo fue aprobado por Acuerdo N° de Fecha.

SIMBOLOGÍAS

ZONAS CENTROS

CC	CC1	CC2	CC3	CC4	CC5	CC6	CC7	CC8	CC9	CC10	CC11	CC12	CC13	CC14	CC15	CC16	CC17	CC18	CC19	CC20	CC21	CC22	CC23	CC24	CC25	CC26	CC27	CC28	CC29	CC30	CC31	CC32	CC33	CC34	CC35	CC36	CC37	CC38	CC39	CC40	CC41	CC42	CC43	CC44	CC45	CC46	CC47	CC48	CC49	CC50
----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ZONAS HABITACIONALES

ZH1	ZH2	ZH3	ZH4	ZH5	ZH6	ZH7	ZH8	ZH9	ZH10	ZH11	ZH12	ZH13	ZH14	ZH15	ZH16	ZH17	ZH18	ZH19	ZH20	ZH21	ZH22	ZH23	ZH24	ZH25	ZH26	ZH27	ZH28	ZH29	ZH30	ZH31	ZH32	ZH33	ZH34	ZH35	ZH36	ZH37	ZH38	ZH39	ZH40	ZH41	ZH42	ZH43	ZH44	ZH45	ZH46	ZH47	ZH48	ZH49	ZH50
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ZONAS ESPECIALES

ZE1	ZE2	ZE3	ZE4	ZE5	ZE6	ZE7	ZE8	ZE9	ZE10	ZE11	ZE12	ZE13	ZE14	ZE15	ZE16	ZE17	ZE18	ZE19	ZE20	ZE21	ZE22	ZE23	ZE24	ZE25	ZE26	ZE27	ZE28	ZE29	ZE30	ZE31	ZE32	ZE33	ZE34	ZE35	ZE36	ZE37	ZE38	ZE39	ZE40	ZE41	ZE42	ZE43	ZE44	ZE45	ZE46	ZE47	ZE48	ZE49	ZE50
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

NOTA: Las zonas especiales se definen en el artículo 10 del presente plan.

