

PLAN BECCIONAL  
COSTA DORADA  
ALGARROBO

---

C) ORDENANZA LOCAL





podrá exigir como condición para la conexión de la unión domiciliaria de uno o de un grupo de lotes, la instalación de plantas de tratamiento, cloración, acumulación o bombeo de Aguas Servidas adecuadas para el número de usuarios, la conformación topográfica y la ubicación del loteo.-

- 5.- Se deberán establecer las servidumbres necesarias para la instalación y mantención de colectores en aquellos lotes que lo requieran dada su conformidad topográfica.
- 6.- Todos los proyectos de las obras de disposición intermedia, tratamiento, cloración, conducción o bombeo de Aguas Servidas deberán contar con la aprobación de esta Empresa previa construcción.
- 7.- Para el estudio de los proyectos de redes públicos de alcantarillado deberá contarse previamente con el plano de pavimentación aprobado por SERVIU.

Por último, se deberá dar cumplimiento al Art. 134 de la Ley General de Urbanismo y



SECCIONAL COSTA DORADA

COMUNA DE ALGARROBO

ORDENANZA LOCAL

**I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTICULO PRIMERO.** La presente Ordenanza regula la ampliación del área urbana por el Norte de la ciudad y tiene por objetivo establecer las normas referentes al límite del sector, zonificación, uso del suelo, densidad, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial graficada en el Plano PBCD-1, a escala 1:2.000, en adelante, y que complementan la información gráfica contenida en él.

**ARTICULO 2.** El área del Plan Seccional "Costa Dorada" queda determinada por una línea poligonal cerrada identificada por los puntos S,1,2,3,4,5,6,7,8,9,R, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos que se indican en el artículo 6 de esta Ordenanza.

**ARTICULO 3.** Todas las materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentren reguladas por esta ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Ordenanza General de Construcciones y Urbanismo y demás disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia.





**ARTICULO 4.** De acuerdo a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo la responsabilidad en la aplicación de la normas que la presente ordenanza y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Quinta Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones

**ARTICULO 5.** La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a lo previsto en los Artículos 20 al 26 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## II Límite Urbano

**ARTICULO 6.** El tramo R-S, del actual límite urbano de la Comuna de Algarrobo, se transforma en un límite entre Zonas. El nuevo límite urbano entre los puntos R y S es ahora el siguiente:

Punto	Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
S	Intersección entre el Estero San Gerónimo y el Océano Pacífico	S-1	Línea sinuosa correspondiente a la línea de la más baja marea y que une los puntos S y 1
1	Intersección del Estero El Membrillo con el Océano Pacífico	1-2	Corresponde al Estero El Membrillo entre el punto 1 y 2
2	Intersección del Estero El Membrillo con eje del camino Algarrobo - Mirasol	2-3	Eje del Camino Algarrobo - Mirasol entre el punto 2 y 3



3 Corresponde al punto situado sobre el eje del camino Algarrobo - Mirasol a 630 mts. al Sur del puente el Membrillo

4 Intersección entre línea paralela a 920 mt. al Oriente del eje del Camino Algarrobo-Mirasol con la línea paralela a 150 mt. al Norte del Estero San Gerónimo

5 Intersección entre línea paralela a 1.430 mt. al Oriente del eje del Camino Algarrobo-Mirasol con el eje de la Quebrada La Palma

6 Intersección entre el eje de la Quebrada de La Palma con Estero El Membrillo

7 Intersección entre el Estero el Membrillo y la prolongación imaginaria de la línea paralela a 1.260 mt. al Oriente del Camino Algarrobo-Mirasol

3-4 Línea sinuosa determinada por el deslinde con la Higuera Sn. Alfonso del mar entre el punto 3 y 4

4-5 Línea recta que une los puntos 4 y 5

5-6 Línea sinuosa determinada por el eje de la Quebrada La Palma entre los puntos 5 y 6

6-7 Corresponde al Estero El Membrillo entre el punto 6 y 7

7-8 Línea recta entre el punto 7 y 8





B Intersección entre el eje de la Quebrada San José y la línea paralela a 360 mt. al Norte del Estero San Gerónimo

9 Intersección entre el eje de la Quebrada San José y el Estero San Gerónimo

R Punto ubicado sobre el Estero S. Gerónimo a 1.220 mt. al Oriente del puente Sn. Gerónimo

B-9 Línea sinuosa determinada por el eje de la Quebrada San José entre los puntos B y 9

9-R Corresponde a El Estero San Gerónimo entre los puntos 9 y R



### III Definiciones y Normas Generales

#### - Definiciones

ARTICULO 7. Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:

- a) Porcentaje de Ocupación de Suelo: Es la relación porcentual entre la superficies edificada determinada en la forma que más adelante se expresa y la superficie total del predio, descontada de esta última las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del Plan Regulador.

La superficie edificada se determinará por la proyección del edificio sobre el terreno, descontando el 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.

Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán.

Tampoco se contabilizarán los cobertizos ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados, siempre que no excedan del 10% de la superficie del terreno. El exceso sobre dicho porcentaje se contabilizará en un 50%.

- b) Coefficiente de Constructibilidad: Es la relación entre la cantidad total de metros cuadrados que se permite edificar en un predio, sobre el nivel de suelo natural, y la superficie de éste, descontando las áreas declaradas de utilidad pública que pudieran afectarlo por disposiciones del presente Plan Seccional.





- c) Densidad: Es la relación entre la cantidad de habitantes o viviendas y la superficie predial que ocupan (hab/ha o viv/ha)
- d) Edificación Aislada: La que se construye separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinan en la presente Ordenanza o, en su defecto las que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- e) Línea Oficial: La que define el deslinde entre la propiedad particular y los bienes de uso público.
- f) Antejardín Mínimo: Área entre la línea oficial y la línea de edificación, establecida en esta Ordenanza o en los planos del loteo o subdivisión.
- g) Línea de Edificación: Línea a partir de la cual se podrá levantar la edificación de un predio.

- Normas Generales sobre Urbanización

ARTICULO 8. La aprobación, ejecución y recepción de Obras de urbanización se regirán por los disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Cosntrucciones, y además por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización de los servicios respectivos. Además previo a la etapa de subdivisión la Dirección respectiva podrá solicitar un estudio de defensas ribereñas de las áreas adyacentes a los esteros, y de factibilidad técnica en áreas inundables.





**ARTICULO 9.** En las áreas de uso público, sean estas vías o áreas verdes, existentes o que se conformen en el futuro, no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como fuentes de agua, juegos infantiles y otras similares, según corresponda.

Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas por la Dirección de Obras Municipales previa a la presentación de anteproyecto o proyectos específicos por parte del interesado.

#### **Normas Generales sobre Edificación**

**ARTICULO 10.** Presentación de Anteproyecto: todo proyecto de edificación nueva deberá ser presentado en etapa de anteproyecto a la Dirección de Obras, acompañado de la correspondiente escritura que acredite el dominio del predio. Una vez aprobado éste, el interesado presentará el estudio definitivo, incluyendo en el expediente una copia del anteproyecto aprobado.

**ARTICULO 11.** Antejardines: Los antejardines tendrán las dimensiones establecidas para cada zona definida en la presente Ordenanza.

**ARTICULO 12.** Protección de Quebradas Naturales. Estas zonas corresponden a las quebradas naturales, sus laderas y franjas colindantes a sus bordes, cuya vegetación es necesario preservar e incrementar, en orden a impedir la erosión.

**ARTICULO 13.** Cierros exteriores: cuando se contemplen estos no podrán superar la altura de 2 mts., medidos desde el nivel de suelo exterior. Dichos cierros deberán ser transparentes en un 50% de superficie como mínimo.



**ARTICULO 14.** Cierros interiores : los cierros interiores no podrán superar la altura de 2 mts. medidos desde el nivel de suelo natural. Dichos cierros deberán ser transparentes en un 70%.

Estos cierros podrán no existir cuando concurren espacios comunes abiertos de las dos propiedades.

Los proyectos de cierros exteriores o interiores deberán contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales.

**ARTICULO 15.** Rasantes y distanciamientos: para la aplicación de rasantes y distanciamientos se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**ARTICULO 16.** Subterráneos: La superficies cosntruída en subterráneo no podrá exceder del 20% de la superficie total del predio y deberá respetar el distanciamiento de los medianeros iguales a los exigidos para la construcción en primer piso.

**ARTICULO 17.** Todo espacio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente, y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre actividad en el suelo urbano que establezca la presente Ordenanza.

Las áreas de equipamiento de uso público deberán contar con accesos vehiculares que se ajusten a la normativa vigente para vialidad urbana.





### Normas sobre Estacionamientos

ARTICULO 18. Estacionamientos públicos: Respecto al 1% de áreas de equipamiento exigidas por concepto de loteo, este se destinará en el sector paralelo al camino costero inmediato al Estero El membrillo, con el fin de permitir estacionamientos públicos de automóviles.

ARTICULO 19. Estacionamientos privados: Estos se registrarán por el Artículo 4.11.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su número será determinado según la siguiente tabla:

#### Vivienda:

De 0 a 50 M2 : 1 por cada 2 viviendas  
De 50 a 75 M2 : 0,75 por vivienda  
De 75 a 100 M2: 1 por vivienda  
De 100 a 150 M2: 1,5 por vivienda  
Sobre 150 M2 : 2 por vivienda

#### Equipamiento:

Cada 40 M2. construidos: 1 estacionamiento



### Clasificación Niveles de Equipamiento

ARTICULO 20. Para los efectos del presente documento y en concordancia con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, constituyen "equipamiento" los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular. En consecuencia, forman parte del "equipamiento" los terrenos y edificios destinados a:

- Areas verdes
- Deportes
- Esparcimiento y turismo
- Comercio minorista

Según el ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifica en:

- Equipamiento de escala regional e interurbana
- Equipamiento de escala comunal
- Equipamiento de escala vecinal





Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran, a título de ejemplo, diversos elementos que correspondan a cada tipo de equipamiento.

TIPO	ESCALA REGIONAL E INTERURBANA	ESCALA COMUNAL	ESCALA VECINAL
Áreas verdes	Parques Nacionales Santuarios de la Naturaleza Grandes Parques	Parques Plazas	Plazas Jardines Juegos Infantiles
Deportes	Grandes Estadios Canchas Centros Deportivos Medialunas  Coliseos	Estadios Canchas Piscinas Centros Deportivos Gimnasios	Canchas
Esparcimiento y Turismo	Hipódromos Circos  Clubes Sociales  Parques de entretenciones Zonas de Picnic  Hoteles Moteles Casinos	Teatros Cines  Clubes sociales Discotecas Restaurantes Quintas de Recreo Hosterías Moteles Hospederías Residenciales	Cines Juegos Elect.  Bares  Fuentes de Soda



Comercio Minorista	Centros Comerciales Supermercados	Centros Comerciales Mercados	Locales Comerc. Ferias
	Grandes Tiendas	Supermercado	Playa de estac.
	Terminales de distribución	Ferias Libres Locales Comerciales Servicentros Playas y edificios de estacionamiento	

Según la naturaleza jurídica del propietario, el equipamiento puede clasificarse en "público" y "privado".

Se considerará "público" el equipamiento que tenga el carácter de bien nacional de uso público, de bien fiscal, de bien municipal, o que pertenezca a organismos semifiscales o mixtos en los cuales el Fisco tenga participación importante. Se considerará "privado" el resto del equipamiento.

Las áreas verdes de escala vecinal serán determinadas en los respectivos proyectos de urbanización.

#### IV Definición de Macro-Áreas, Zonificación, Usos de suelo y Normas específicas.

ARTICULO 21. El presente Plan Seccional contempla las siguientes áreas:

- Áreas Consolidadas: Corresponde al área urbana ya urbanizada comprendida por el actual Plan Regulador de la comuna de Algarrobo.







- Area de Extensión Urbana: Son las áreas planificadas externas a las áreas consolidadas, capaces de recibir parte del crecimiento en extensión previsto para el centro poblado en los 30 años siguientes a la aprobación del Plan Seccional, las que corresponden a las siguientes Zonas:

H6, H7, THD1, THD2, AVP.

- Areas Especiales: Son las áreas planificadas que, en razón de especial destino o naturaleza, están sujetas a restricciones de diverso grado en cuanto a su urbanización y edificación. Las que corresponden a las siguientes Zonas:

RC1, RC2, PP, PN, P1, EQ, ES.

**ARTICULO 22.** Los usos de suelo permitidos o prohibidos en cada sector, las condiciones de subdivisión de predios y las normas de edificación que son aplicables, son las siguientes:

**Zona H6:**

- Densidad máxima: 60 Viv/Hectárea
- Uso de suelo permitido: vivienda, equipamiento a escala comunal, equipamiento deportivo y área verde.
- Uso de suelo prohibido: todos los no mencionados como permitidos
- Superficie predial mínima: 8.000 M2.
- Frente predial mínimo: 40 mts.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.15
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima: 14 pisos
- Antejardín mínimo: 5 mts.
- Distanciamiento mínimo: 14 mts. a medianero  
o bien 28 mts. entre edificaciones.

**Zona H7:**

- Densidad máxima: 60 Viv /Hectárea
- Uso de suelo permitido: vivienda, equipamiento a escala vecinal, equipamiento deportivo y área verde.
- Uso de suelo prohibido: Todos los no mencionados como permitidos
- Superficie predial mínima: 6.000 m<sup>2</sup>.
- Frente predial mínimo: 30 mts.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.2
- Coeficiente máximo de constructibilidad : 1.0
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima: 10 pisos
- Antejardín mínimo: 3 mts.

**Zona THD1:**

- Densidad: 60 Viv/hectárea
- Uso de suelo permitido: Vivienda, equipamiento a escala comunal, turístico - hotelero, comercio minorista, áreas verdes.
- Uso de suelo prohibido : todos los no mencionados como permitidos.
- Superficie predial mínima: 8.000 M<sup>2</sup>.
- Frente predial mínimo: 40 mts.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo : 0.15
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima: 14 pisos
- Antejardín mínimo: 3 mts.





**Zona THD2:**

- Densidad: 60 Viv/hectárea
- Uso de suelo permitido: vivienda, equipamiento a escala comunal, turístico hotelero, comercio minorista, áreas verdes.
- Uso de suelo prohibido : todos los no mencionados como permitidos.
- Superficie predial mínima: 8.000 M<sup>2</sup>.
- Frente predial mínimo: 40 mts.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.2 ✓
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 1.0 ✓
- Sistema de agrupamiento: aislado ✓
- Altura máxima: 14 pisos ✓
- Antejardín mínimo: 3 mts. ✓

**Zona AVP:**

- Uso de suelo permitido : Vialidad, equipamiento a escala comunal, parques, deportivo, de esparcimientos privados y estacionamiento de automóviles.
- Usos de suelo prohibido: todos lo no mencionados como permitidos.
- Superficie predial mínima: 6.000 M<sup>2</sup>.
- Frente predial mínimo: 30 mts.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.1
- Coeficiente máximo de constructibilidad: 0.2
- Sistema de agrupamiento: aislado
- Altura máxima: 4 pisos
- Antejardín mínimo: 5 mts.



**Zona RC. 1:**

Zona de restricción costera correspondiente a la franja comprendida entre la línea de más baja marea y la más alta marea, denominada playa.

- Uso de suelo permitido: todos los propios de una playa, deportes náuticos y pesca artesanal.
- Uso de suelo prohibido: absolutamente todos, sólo con excepción de los indicados anteriormente.

**Zona RC2:**

Zona de restricción de edificación costera correspondiente a la franja de terreno de 20.8 metros de ancho medidos desde la línea de la más alta marea que tendrá acceso público. Esta franja tiene como único destino la conformación de un paseo de borde costero .

- Uso de suelo permitido: todos los propios de una playa y mejoramientos (como muro de contención u otros), deportes náuticos y pesca artesanal.
- Uso de suelo prohibido: absolutamente todos, sólo con excepción de los indicados anteriormente.

En esta zona no se podrá construir obras con excepción de aquellas destinadas a complementar el paseo peatonal y la playa tales como: luminarias; miradores; asientos; monolitos y elementos de aseo y ornato; como también obras necesarias para enlazar el sector con rompeolas u obras para deportes náuticos.





#### Zona PP:

- Usos de suelos permitidos: paseo peatonal público de acceso a la playa, pudiendo ejecutarse obras complementarias como: contenciones de ribera; miradores; jardines y mobiliario urbano (bancos, faroles, senderos), cuyo objeto tienda a reforzar el embellecimiento y características naturales de estos paseos y su entorno.
- Uso de suelos prohibidos: todos lo no mencionados como permitidos.

#### Zona PN:

Comprende las zonas de restricción correspondiente a quebradas con flora nativa y cursos de agua, conforme se identifica en el plano. En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción salvo obras de tipo "mobiliario urbano" (bancos, faroles, senderos), cuyo objeto tienda al embellecimiento mismo de estos parques naturales.

- Usos permitidos: Areas verdes privadas
- Usos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos

Zonas que tienen como destino la aplicación del Título 2 Capítulo 2 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcción

#### Zona P1:

Zona de cumplimiento para aplicación de 7% de área verde pública. Comprende las zonas de restricción correspondientes a quebradas con flora y cursos de agua, conforme se identifican en el plano.



En esta zona no se permitirá ningún tipo de construcción salvo obras de tipo "mobiliario urbano" (bancos, faroles, senderos), cuyo objeto tienda al embellecimiento mismo de estos parques naturales.

- Usos permitidos: áreas verdes
- usos prohibidos: todos los no mencionados como permitidos

#### Zona EQ:

Zona de cumplimiento para aplicación de equipamiento (1%):

- Uso de suelo permitido: equipamiento a escala vecinal, estacionamiento público con una capacidad para 200 vehículos.
- Uso de suelos prohibidos: todos lo no mencionados como permitidos.
- Superficie predial mínima: 8.000 M2.
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo: 0.1
- Sistema de agrupamiento : aislado

#### Zona ES:

Zona de restricción correspondiente a la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, proyectada para cubrir las necesidades de las áreas de expansión.

- Uso de suelo permitido: Planta de Tratamiento de Aguas Potable y Servidas.
- Uso de suelos prohibidos: Todos los no mencionados como permitidos.

**ARTICULO 23.** Si la superficie de un predio se extiende por más de una zona, éste podrá acogerse a la normativa de cualquiera zona en cuestión.



ARTICULO 24. Quedan expresamente prohibidos en el área de este seccional los usos industriales, de almacenamiento y talleres, de todo tipo.

#### V Vialidad

ARTICULO 25. Las Avenidas, calles, paseos y en general, todas las vías a excepción del camino costero Algarrobo - Mirasol existente regulado por el Ministerio de Obras Públicas, son propuestos por este seccional.

ARTICULO 26. Los perfiles geométricos viales, así como el ancho de sus calzadas, el diseño de sus empalmes, cruces de distinto nivel, etc... Serán definidos en los respectivos proyectos de loteos.

ARTICULO 27. La Red vial estructurante del área que abarca el presente Seccional está constituida por las vías que se indican a continuación:





Nombre de la vía	Tramo	Estado E: Ensanche PP: Propuestos Privados	Ancho entre líneas oficiales
------------------	-------	--	------------------------------

Camino a Mirasol (F - 98 - B)	entre Estero San Gerónimo y El Membrillo	E	30 mts.
Av. Costa	en toda su extensión	PP	15 mts.
Av. Parque	en toda su extensión	PP	15 mts.
Avenida Parque Sur	en toda su extensión	PP	11 mts.

NOTA: Los caminos interiores privados podrán sufrir cambios en su trazado, así como el ancho de sus perfiles y diseño de empalmes y remates. En especial, la Av. Costa podrá situarse en la faja de 30 mts. de la vía F - 98 - B o en el sector AVP, según se determine en la etapa de diseño técnico respectiva.

Dichos cambios en lo relativo a su conexión con la vialidad pública deberán contar con las autorizaciones del servicio correspondiente.

ARTICULO 28. Paseos Peatonales: Se establecen dos vías adyacentes a los Esteros San Gerónimo y El Membrillo, cuya función es conectar el Camino Costero Algarrobo - Mirasol con la Playa Pública.