



Departamento de Desarrollo Urbano

ORD. : N° ----- 986 -- /

**ANT.:** Su presentación ingresada a nuestro Sistema de Oficina de Partes con fecha 13.12.2022

**MAT.:** Aclara la zonificación establecida por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur para el predio Rol N° 267-44 ubicado en la comuna de Algarrobo.

13 ABR 2023

VALPARAISO,

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO**

**A : SRA. AMELIA PEREZ ROJAS**

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación singularizada en el antecedente, a través de la cual solicita aclarar los límites de las zonas establecidas por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur para el predio Rol N° 267-44 ubicado en la Higuera 1, sector La Capilla, en la comuna de Algarrobo. Lo anterior, debido a que el Certificado de Informaciones Previas N° 570/2021, indica que el predio se emplaza tanto en área de extensión urbana como en área rural, sin embargo, solo entrega las normas urbanísticas aplicables al Área Rural Normada denominada Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU).
3. Pues bien, en relación a lo solicitado, me permito informar a Usted que el predio en consulta se encuentra normado por la Zona de Extensión Urbana 5 (ZEU 5), la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU) y la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP).
- 3.1. ZONA DE EXTENSION URBANA 5 (ZEU 5):

*La Zona de Extensión Urbana 5 (ZEU 5) "corresponde a los territorios reconocidos como villorrios de la intercomuna y que están dotados de beneficios como accesibilidad, factibilidad de servicios sanitarios y alejados de los centros urbanos, pero que han ido adquiriendo relaciones de dependencia con ellos."*

Esta Zona de Extensión Urbana se establece para cada localidad aplicando un radio de 500 m., el cual considera como centro el espacio público más significativo. No obstante, los Municipios, con el objetivo de precisar y ampliar sus límites, determinar condiciones específicas que resguarden las características patrimoniales, arquitectónicas, espaciales y funcionales deberán elaborar los respectivos Planes o Planos Seccionales. En su defecto se aplicarán las siguientes normas:

Uso generalizado del suelo:

-Residencial;

-Equipamientos de escala menor de: salud, educación, culto y cultura, social, deporte, esparcimiento, comercio, servicios, seguridad, espacios públicos, y áreas verdes.

Usos de Suelo Prohibidos:

Todos los no indicados precedentemente y especialmente bases militares, cárceles, cementerios, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, y almacenamiento de carácter industrial o de transportes.



Condiciones de subdivisión del suelo:

Subdivisión predial mínima : 600 m<sup>2</sup>  
Frente predial mínimo : 12 m.

Condiciones de edificación:

Coefficiente de Ocupación máxima del suelo : 0,30  
Coefficiente de Constructibilidad máxima : 0,60  
Sistema de agrupamiento : Aislado, pareado y continuo.

Ahora bien, en lo que respecta al alcance territorial de la zona en comento, hacemos presente a Usted que este Organismo de Estado, a través de Oficio Ord. N° 431/2018, aclaró que el punto central desde el cual se debe determinar el radio de 500 metros al que alude la Ordenanza del Plan corresponde a la Capilla San José.

En atención a lo anterior, se informa que el predio cuenta con 4 polígonos correspondientes a ZEU 5, los cuales se definen a partir de los siguientes grupos de coordenadas UTM:

**POLIGONO 1:**

- a) Línea recta que une las coordenadas 259084,13 / 6314193,11 y 258888,27 / 6313958,03 (Corresponde al frente predial que colinda con la ruta F-814).
- b) Línea recta que une las coordenadas 258888,27 / 6313958,03 y 258906,06 / 6313944,78 en su intersección con la cota 340.
- c) Línea irregular que une las coordenadas 258906,06 / 6313944,78 y 259117,67 / 6314178,75, siguiendo el trazado de la cota 340.
- d) Línea recta que une las coordenadas 259117,67 / 6314178,75 y 259098,96 / 6314181,59.
- e) Línea recta que une las coordenadas 259098,96 / 6314181,59 y 259084,13 / 6314193,11.

**POLIGONO 2:**

- a) Línea recta que une las coordenadas 259273,80 / 6313968,31 y 259202,10 / 6314032,56.
- b) Línea recta que une las coordenadas 259202,10 / 6314032,56 y 259157,47 / 6314012,27.
- c) Línea recta que une las coordenadas 259157,47 / 6314012,27 y 259127,71 / 6313981,84.
- d) Línea recta que une las coordenadas 259127,71 / 6313981,84 y 259110,80 / 6313942,61.
- e) Línea recta que une las coordenadas 259110,80 / 6313942,61 y 259099,98 / 6313910,82.
- f) Línea recta que une las coordenadas 259099,98 / 6313910,82 y 259074,78 / 6313883,42.
- g) Línea recta que une las coordenadas 259074,78 / 6313883,42 y 259039,78 / 6313863,48.
- h) Línea recta que une las coordenadas 259039,78 / 6313863,48 y 259036,70 / 6313839,10.
- i) Línea recta que une las coordenadas 259036,70 / 6313839,10 y 259036,22 / 6313811,10.
- j) Línea recta que une las coordenadas 259036,22 / 6313811,10 y 259010,54 / 6313788,78.





- k) Línea recta que une las coordenadas 259010,54 / 6313788,78 y 259107,24 / 6313772,87.
- l) Línea recta que une las coordenadas 259107,24 / 6313772,87 y 259054,30 / 6313831,15.
- m) Línea recta que une las coordenadas 259054,30 / 6313831,15 y 259163,07 / 6313878,83.
- n) Línea recta que une las coordenadas 259163,07 / 6313878,83 y 259182,59 / 6313997,60.
- ñ) Línea recta que une las coordenadas 259182,59 / 6313997,60 y 259273,80 / 6313968,31.

#### **POLIGONO 3:**

- a) Línea recta que une las coordenadas 259270,32 / 6314201,53 y 259243,62 / 6314216,83.
- b) Línea recta que une las coordenadas 259243,62 / 6314216,83 y 259227,06 / 6314183,79.
- c) Línea recta que une las coordenadas 259227,06 / 6314183,79 y 259190,24 / 6314165,69.
- d) Línea recta que une las coordenadas 259190,24 / 6314165,69 y 259165,90 / 6314122,30.
- e) Línea recta que une las coordenadas 259165,90 / 6314122,30 y 259160,60 / 6314089,49.
- f) Línea recta que une las coordenadas 259160,60 / 6314089,49 y 259183,30 / 6314062,75.
- g) Línea recta que une las coordenadas 259183,30 / 6314062,75 y 259239,19 / 6314046,67.
- h) Línea recta que une las coordenadas 259239,19 / 6314046,67 y 259272,31 / 6314045,23.
- i) Línea recta que une las coordenadas 259272,31 y 6314045,23 y 259270,32 / 6314201,53.

#### **POLIGONO 4:**

- a) Línea recta que une las coordenadas 259219,13/ 6313776,97 y 259153,70/ 6313797,46.
- b) Línea recta que une las coordenadas 259153,70/ 6313797,46 y 259127,09 / 6313771,69.
- c) Línea recta que une las coordenadas 259127,09 / 6313771,69 y 259219,13/ 6313776,97.

#### **3.2. ZONA EXCLUIDA AL DESARROLLO URBANO (ZEDU):**

La Zona Excluida al Desarrollo Urbano es un área Rural Normada que abarca territorios colindantes con el área de extensión urbana, y cuyo objetivo es mantener sus características de ruralidad. En esta zona la superficie de subdivisión predial mínima es de 5 hectáreas y los usos de suelo permitidos son:

Equipamiento de escalas mayor y medio de esparcimiento y recreación, incluyendo campamentos turísticos y campings; actividad productiva de tipo: agroindustrial de carácter inofensivo, y agropecuaria, como asimismo las construcciones necesarias para la explotación agrícola del predio, actividades ganaderas y forestales con sus instalaciones complementarias; la vivienda del propietario del predio y sus trabajadores.



La porción del predio zonificada como Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU), está determinada por el siguiente grupo de coordenadas UTM:

- a) Línea recta que une las coordenadas 259010,54 / 6313788,78 y 259007,58 / 6313758,62.
- b) Línea recta que une las coordenadas 259007,58 / 6313758,62 y 259014,86 / 6313719,66.
- c) Línea recta que une las coordenadas 259014,86 / 6313719,66 y 259021,82 / 6313685,82.
- d) Línea recta que une las coordenadas 259021,82 / 6313685,82 y 258959,52 / 6313730,14.
- e) Línea recta que une las coordenadas 258959,52 / 6313730,14 y 258924,18 / 6313758,30.
- f) Línea recta que une las coordenadas 258924,18 / 6313758,30 y 258899,41 / 6313743,27.
- g) Línea recta que une las coordenadas 258899,41 / 6313743,27 y 258889,81 / 6313703,91.
- h) Línea recta que une las coordenadas 258889,81 / 6313703,91 y 258908,95 / 6313702,19.
- i) Línea recta que une las coordenadas 258908,95 / 6313702,19 y 258928,71 / 6313685,58.
- j) Línea recta que une las coordenadas 258928,71 / 6313685,58 y 258959,34 / 6313650,22.
- k) Línea recta que une las coordenadas 258959,34 / 6313650,22 y 258962,86 / 6313604,14.
- l) Línea recta que une las coordenadas 258962,86 / 6313604,14 y 259016,70 / 6313548,54.
- m) Línea recta que une las coordenadas 259016,70 / 6313548,54 y 259079,91 / 6313587,98.
- n) Línea recta que une las coordenadas 259079,91 / 6313587,98 y 259113,35 / 6313663,02.
- ñ) Línea recta que une las coordenadas 259113,35 / 6313663,02 y 259138,86 / 6313707,18.
- o) Línea recta que une las coordenadas 259138,86 / 6313707,18 y 259219,13 / 6313776,97.
- p) Línea recta que une las coordenadas 259219,13 / 6313776,97 y 259127,09 / 6313771,69.
- q) Línea recta que une las coordenadas 259127,09 / 6313771,69 y 259107,24 / 6313772,87.
- q) Línea recta que une las coordenadas 259107,24 / 6313772,87 y 259010,54 / 6313788,78.

### 3.3. ZONA DE PROTECCION DE CAUCES Y VALOR PAISAJISTICO (ZPCP):

La Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP), corresponde a aquellos territorios del Satélite Bordo Costero Sur que conforman cauces de esteros y quebradas, cuencas, hoyas hidrográficas, que requieren de la conservación de la flora y fauna silvestre propias del lugar, convenientes de mantener en su estado natural, así como áreas con pendientes sobre 80%, y áreas naturales de valor paisajístico.

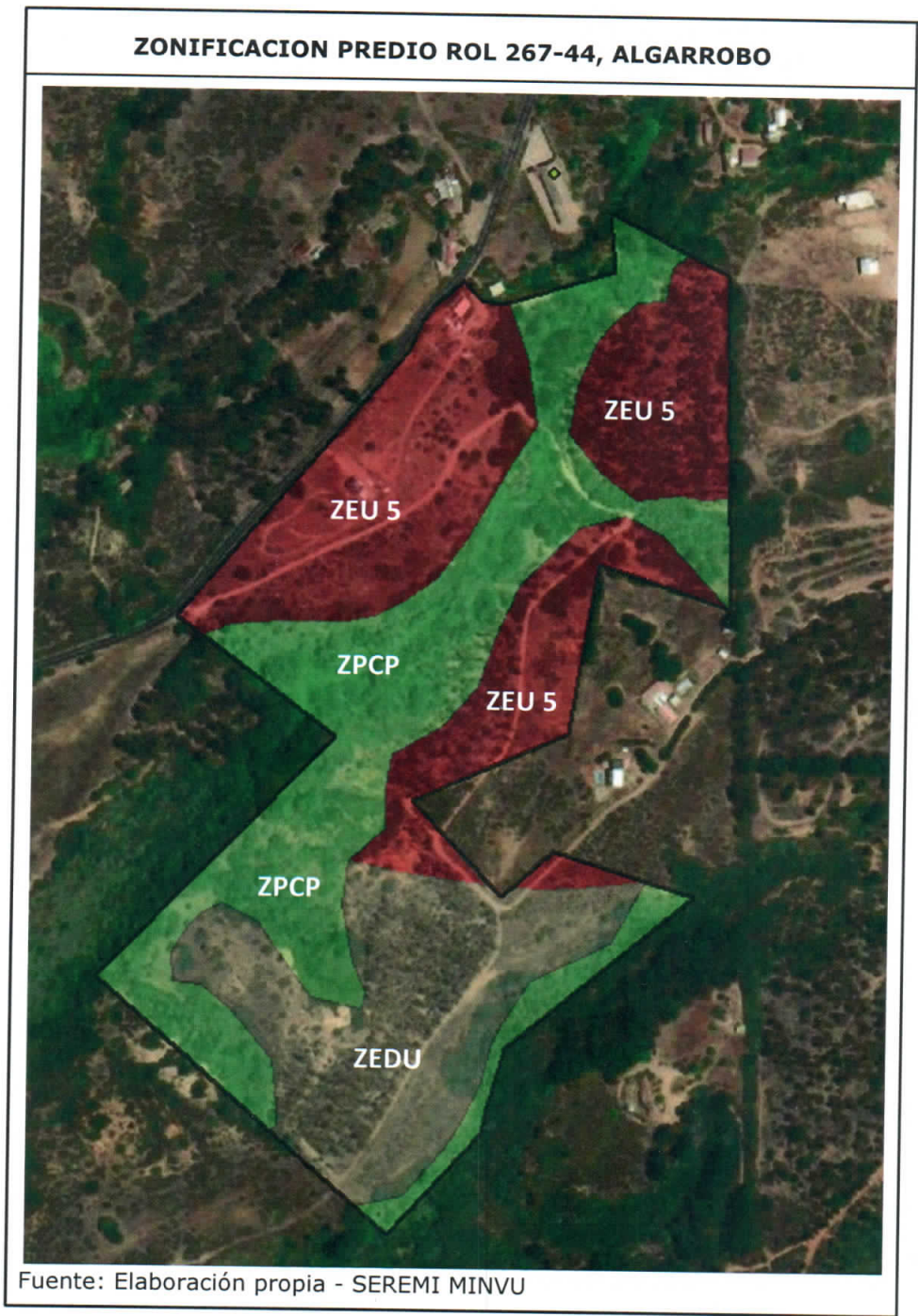




En esta zona, el Plan Intercomunal no estableció una superficie de subdivisión predial mínima, sin embargo, dejó establecido que sólo se admitirá la Forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y Áreas Verdes.

En lo que respecta al polígono que conforma la zona ZPCP, se informa que éste se encuentra delimitado por los deslindes prediales y los límites de la Zona de Extensión Urbana 5 (ZEU 5) en sus polígonos 1, 2, 3 y de la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU).

La Imagen que se muestra a continuación expone la zonificación establecida por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, para el predio rol N° 267-44 ubicado en la comuna de Algarrobo.



4. Finalmente, hacemos presente a Usted que el contenido del presente Oficio es de carácter casuístico y no constituye un criterio de aplicación general para la precisión el alcance territorial de las distintas zonas del Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur.

5. Publíquese en el sitio web del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 1.1.6 de la OGUC.

Se remite copia del presente Oficio a la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo para su conocimiento y consideración en las acciones que correspondan.

Sin otro particular saluda atentamente a Usted



**FZV/AHA**

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario : [nino.fpv237@gmail.com](mailto:nino.fpv237@gmail.com)
  - Con copia : [rberrios@municipalidadalgarrobo.cl](mailto:rberrios@municipalidadalgarrobo.cl)  
[pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl) (Archivo art.4º LGUC)
  - Archivo DDUI
  - Oficina de Partes
- PUBLICAR TRANSPARENCIA  
SI ( ) NO ( )

