

ORD.: N° 1467 /

ANT.: Su carta ingresada con fecha 25.06.2025

MAT.: Art. 4 LGUC. Informa respecto de zonificación aplicable a los predios Rol: 805-20 y 805-21, comuna de Algarrobo.

VALPARAÍSO, **07 AGO. 2025**

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

A : SR. RODRIGO ORTIZ VÁSQUEZ

1. En atención a la carta señalada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, aclaración sobre la zonificación aplicable a las propiedades ubicadas en Parcelación Los Arrayanes, parcelas 20-A y 22-A, Roles: 805-20 y 805-21 respectivamente, ubicados en la comuna de Algarrobo, incorporando además información sobre las condiciones urbanísticas respectivas.

Lo anterior, en virtud que los Certificados de Informaciones Previas N°242/2021 y N°243/2021, ambos con fecha 08.04.2021, señalaban que los predios se emplazaban en la zona ZEU 5 del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso – Satélite Borde Costero Sur (PRIV-SBCS) y que, a raíz de una nueva solicitud de Certificado de Informaciones Previas para ambos predios, los CIP N°332/2025 y N°333/2025, ambos de fecha 02.06.2025, señalan que la zona aplicable a los predios corresponde a la ZEU 6 del mismo PRIV-SBCS.

2. En atención a su solicitud, en virtud de los antecedentes entregados en su presentación, que incluye copia de los Certificados de Informaciones Previas N°242/2021 y N°243/2021, ambos de fecha 08.04.2021; los Certificados de Informaciones Previas N°332/2025 y N°333/2025, ambos de fecha 02.06.2025; e imagen parcial del plano de loteo donde se singulariza los predios, y conforme a las facultades entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4° de la LGUC, podemos informar a Ud. que las propiedades se ubican en la zona ZEU 6: Zona de Extensión Urbana 6 de Centralidad Intercomunal del PRIV-SBCS.

Al respecto, el artículo 6.2 de la Ordenanza del PRIV-SBCS, establece que la señalada zona ZEU 6 corresponde a "*sectores de concentración de programas urbanos de interés intercomunal, con una ubicación estratégica respecto al desarrollo esperado y tendencial de las diversas áreas de crecimiento del Satélite Borde Costero Sur*". En particular, para el caso de los predios consultados, la ubicación de dicha zona se establece a partir de la siguiente definición:

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

- Sector alto de Algarrobo: intersección de vía VT-S05 con vías VC-S07 y VC-S08, en cercanías de Loma Verde; esta Zona de Extensión Urbana tiene un radio aprox. de 1.000 m.

De acuerdo con lo anterior, podemos informar que el área definida como la zona ZEU 6, de acuerdo a lo señalado por el PRIV-SBCS, corresponde a la siguiente:



**Plano elaborado en base al PRIVSBCS y los antecedentes otorgados por el solicitante.*



Predios consultados.

3. En virtud de lo anterior, y en línea con su solicitud, las normas urbanísticas aplicables a la zona ZEU 6, de acuerdo al artículo 6.2 de la Ordenanza del PRIV-SBCS, corresponden a las siguientes:

Uso generalizado del suelo:

- Residencial;
- Equipamiento de todo tipo de escalas mayor, media y menor; exceptuando recintos militares, cárceles, cementerios, plantas, instalación de tratamiento y disposición de residuos sólidos domésticos y/o industriales, almacenamiento de carácter industrial o de transportes.
- Espacios Públicos.
- Áreas verdes.

Usos 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: 5.000 m².
- Frente predial mínimo: 50 m.



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

Condiciones de edificación:

- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para uso residencial: 0,4
- Coeficiente de Ocupación máxima del suelo para usos no residenciales: 0,7
- Coeficiente de Constructibilidad máxima: 2,0
- Sistema de agrupamiento: aislado sin adosamientos
- Distanciamiento mínimo a predios vecinos: 5 m.
- Antejardín mínimo: 10 m.
- Altura máxima: determinada por rasante de 70°
- Estacionamientos exigidos para equipamientos: 1 x cada 50 m². construidos
- Densidad bruta: 500 Hab/ Ha.

Finalmente, respecto de las normas generales de estacionamientos, éstas se encuentran contenidos en el artículo 5.10 de la Ordenanza del PRIV-SBCS.

Se informa lo anterior, en el marco de lo establecido en el artículo 4° de la LGUC.

4. Publíquese en el sitio web institucional, conforme al artículo 1.1.6. de la OGUC.

Saluda atentamente a Ud.,



BELEN PAREDES CANALES
Secretaria Regional Ministerial
de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



FZV / PFS

DISTRIBUCION:

- Destinatario. rodrigo.ortiz.vasquez@gmail.com
- pcamposa@minvu.cl
- Depto. Desarrollo Urbano
- Oficina de Partes
- **PUBLICAR TRANSPARENCIA**
SI () NO ()

