

ORD. : N° 756 /

**ANT.:** Su presentación ingresada a nuestro Sistema de Oficina de Partes con fecha 06.03.2025 y los antecedentes complementarios recibidos a través de correo electrónico del 14.03.2025.

**MAT.:** Se pronuncia respecto del límite de las zonas establecidas por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur para los predios Rol SII N° 277-142 y N° 277-143 de la comuna de Algarrobo.

Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

VALPARAISO, 03 ABR. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

**A : SR. BRANKO PAVLOVIC GUZMAN**

1. Junto con saludar cordialmente, comunico a Usted que esta Secretaría Regional Ministerial recibió su presentación señalada en el antecedente, a través de la cual solicita la aclaración del límite entre la "Zona de Extensión Urbana 5 (ZEU 5)" y la "Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP)" establecidas por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur (PIV-SBCS) para las parcelas 82, Rol SII N° 277-142 y 83, Rol SII N° 277-143, ubicadas en la Parcelación Alcázar de Torres de la comuna de Algarrobo. Lo anterior, debido a que según consta en el Certificado de Informaciones Previas N° 78/2025, emitido por la Dirección de Obras Municipales "la delimitación de las zonas señaladas deberá ser ratificada por la SEREMI MINVU".
2. En atención a lo solicitado, cabe señalar, en primer lugar, que aun cuando el Certificado de Informaciones Previas señala que los predios se emplazan en zona ZEU 5 y ZPCP, se constata que éstos se encuentran al interior de radio de 1000 metros que conforma la zona de Extensión Urbana ZEU 6 de Centralidad Intercomunal, la cual surge de la intersección de la vía VT-S05 con las vías VC-S07 y VC-S08, en las cercanías de Loma Verde. Por lo anterior, la porción del predio que no corresponde a Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico debe cumplir con la normativa atinente a la Zona de Extensión Urbana 6 – Centralidad Intercomunal, cuyas normas urbanísticas son 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.

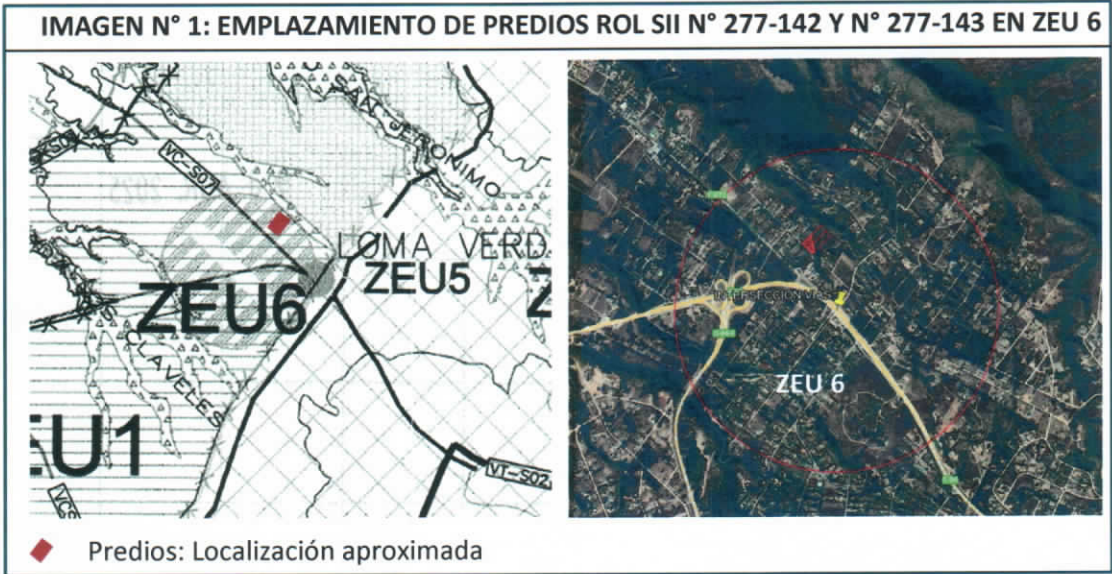
**Usos prohibidos:**

Todos los no indicados precedente 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.



<b>Condiciones de subdivisión del suelo:</b>	
- Subdivisión predial mínima	: 5.000 m².
<b>Condiciones de subdivisión del suelo:</b>	
- 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 por rasante de 70°	: determinada
- Estacionamientos exigidos para equipamientos m² construidos	: 1 x cada 50
- Densidad bruta	:500 hab/ Ha.

La imagen que se expone a continuación, grafica la localización aproximada de los predios en consulta, con relación a la Zona de Extensión Urbana 6 del Sector Alto de Algarrobo.



3. Luego, en lo que respecta a la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP), hacemos presente a Usted que el artículo 6.4 de la Ordenanza del Plan Intercomunal definió esta zona como *“aquellos territorios del Satélite Borde 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 estas zonas sólo se admite la forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y Áreas Verdes.

En complemento a ello, el plano del Instrumento de Planificación Territorial incorporó la “Quebrada La Finca” como una de las áreas que conforman la zona ZPCP en la comuna de Algarrobo; no obstante, dada la escala gráfica del instrumento de planificación territorial, no es posible identificar los hitos físicos que determinan el alcance territorial de esta zona.

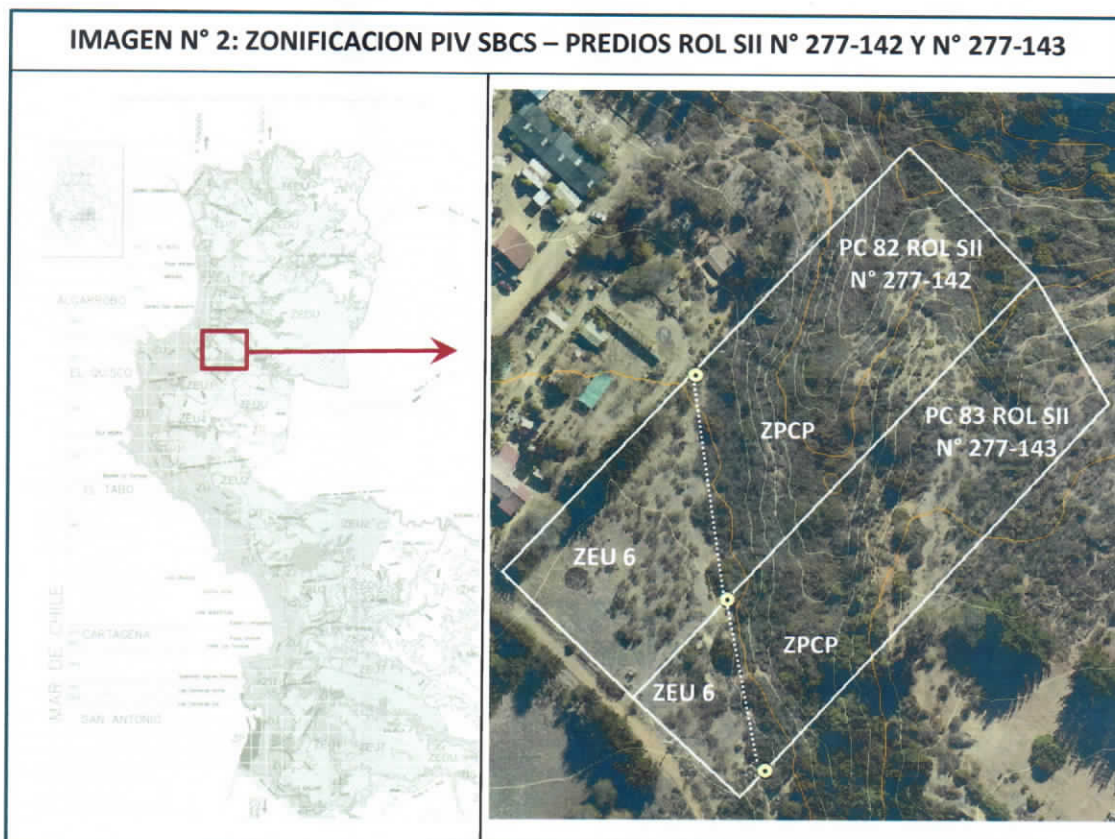
4. Por lo anterior, con el objeto de aclarar la correcta delimitación de las zonas en armonía con la normativa establecida en el artículo 6.4 de la ordenanza del Plan, esta Secretaría Regional Ministerial revisó la planimetría del instrumento de planificación y la base cartográfica disponible en el Servicio, pudiendo constatar que el límite entre ambas zonas está dado por la línea imaginaria que une las coordenadas UTM (Datum WGS 1984, Huso 19S) que se singularizan en la Tabla N° 1 y que se grafican en la imagen N° 2.

**Tabla N° 1: Coordenadas UTM que definen el límite entre ZPCP y ZEU 6**

Parcelas 82, Rol SII N° 277-142			Parcelas 83, Rol SII N° 277-143		
ID	Coordenada X	Coordenada Y	ID	Coordenada X	Coordenada Y
1	255467,76	6303870,75	2	255476,52	6303809,01
2	255476,52	6303809,01	3	255487,29	6303762,06







4. Finalmente, hacemos presente a Usted que la gráfica predial se basa en la información aportada por el requirente, siendo de su responsabilidad la determinación de los límites prediales y la geometría de los mismos.

Asimismo, se deja de manifiesto que el presente Oficio se enmarca dentro de las facultades que le confiere el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a esta Secretaría Regional Ministerial en lo que respecta a la interpretación de los instrumentos de planificación territorial. Por lo anterior, su contenido es de carácter casuístico y no constituye un criterio de aplicación general para la determinación del alcance territorial de la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) en otros sectores 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

  
**BELÉN PAREDES CANALES**  
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

  
**FZV/ANA**  
**DISTRIBUCION:**

- Destinatario : [contacto@voxmodular.cl](mailto:contacto@voxmodular.cl)
- Con copia : [rberrios@municipalidadalgarrobo.cl](mailto:rberrios@municipalidadalgarrobo.cl); [pcamposa@minvu.cl](mailto:pcamposa@minvu.cl) (Archivo art.4° LGUC)
- Archivo DDUI
- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA SI ( ) NO ( )

