

**DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO**

ORD.: N° ---2386--

ANT.: Su presentación de fecha 11.08.2021.-

MAT.: Informa alcance territorial de las zonas ZPCP y ZEDU establecidas por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, en predio Rol N° 3211-1 ubicado en la comuna de Algarrobo y se pronuncia respecto de la imposibilidad de construir viviendas en la zona ZPCP.

VALPARAISO, 06 OCT 2021

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

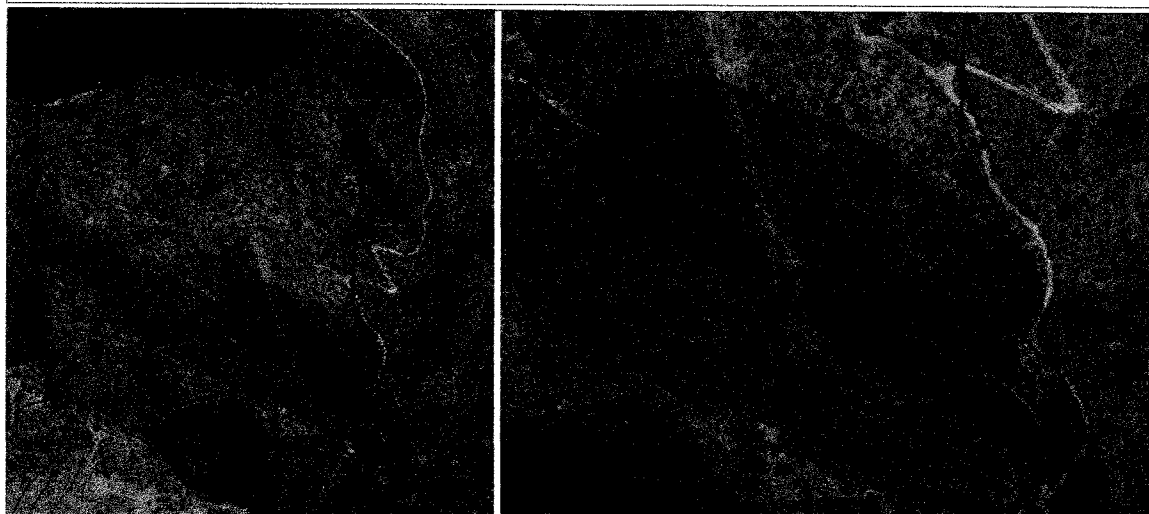
A : SR. MAXIMILIANO CARAFI KAISER

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 que se informe el límite de la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) y la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU) definido por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur, para el predio Rinconada de Llampaco, Rol N° 3211-1, ubicado en el sector San José – Tunquén en la comuna de Algarrobo. En complemento a lo anterior, se solicita aclarar la factibilidad de lotear y construir en las zonas señaladas.
2. En atención a lo consultado, este Organismo de Estado comunica a Usted que el instrumento de planificación territorial definió la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) 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 esta zona, sólo se admite la forestación nativa o introducida, previa consulta a la Corporación Nacional Forestal; paseos públicos, libres de construcciones y Áreas Verdes y se prohíben todos los usos no indicados precedentemente.
3. Conforme a lo señalado, es dable concluir que en la porción de terreno zonificada como Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP), aun cuando es factible subdividir al amparo de lo establecido en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no está permitido lotear ni levantar construcciones, ya que esa acción vulneraría lo dispuesto en el instrumento de planificación territorial.
4. Por su parte, la Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU), corresponde a un área rural normada que posee una superficie de subdivisión predial mínima de 5 hectáreas, en la cual se admiten los siguientes usos de suelo:  
  
*"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"*.  
  
En relación a lo señalado, es importante hacer presente que, al tratarse de un área rural, las edificaciones deberán obtener previamente la autorización establecida en el artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
5. Finalmente, en lo que respecta a la delimitación de la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) y Zona Excluida al Desarrollo Urbano (ZEDU), cabe señalar que la Ordenanza del Plan no define un hito que constituya el límite de las zonas mencionadas y el plano, por su parte, presenta una confusa graficación, por lo que resulta necesario aclarar el límite entre las zonas mencionadas.
6. Dicho lo anterior, y conforme a las facultades conferidas a este Organismo de Estado por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Usted que la porción del predio zonificada como

ZEDU abarca aproximadamente 7,6 hectáreas y los límites de la zonificación están dados por los hitos que se indican y grafican a continuación:

- Al oriente del predio en análisis, el límite entre la zona ZPCP y ZEDU es coincidente con el camino o huella existente hasta la cota 250 m.s.n.m.
- Por el norte, el límite entre ambas zonas se extiende por la cota 250 m.s.n.m., hasta la Coordenada 1 (255.971,509/6.315.406,918).
- Luego se extiende en línea recta desde la coordenada 1 a coordenada 2 (256.135,694/6.315.302,978).
- Finalmente, avanza en línea recta desde la coordenada 2 hasta la huella o camino de acceso (256.375,588/6.315.162,687).

**IMAGEN N°1: ZONIFICACION PREDIO RINCONADA DE LLAMPAICO, ROL N° 3211-1  
SECTOR SAN JOSÉ – TUNQUÉN COMUNA DE ALGARROBO**



Fuente: Elaboración Propia – SEREMI MINVU Región de Valparaíso

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



FELIPE VARGAS LUCERO  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

LPG/ AHA

**DISTRIBUCION:**

- Destinatario : [maxcarafi@3veinte.cl](mailto:maxcarafi@3veinte.cl)

Av. La Dehesa 181, Lo Barnechea. Santiago, Chile.

- Archivo

- Oficina de Partes

**PUBLICAR TRANSPARENCIA**

SI ( ) NO (X)