

ORD. : N° 17

ANT.: Su presentación ingresada a nuestro Sistema de Oficina de Partes con fecha 12.09.2024.

MAT.: Se pronuncia respecto del límite de las zonas establecidas por la Modificación al Plan Intercomunal de Valparaíso Satélite Borde Costero Sur para predio Rol N° 2145-96 de la comuna de Algarrobo.

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

VALPARAISO, 07 ENE. 2025

**DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO (S)**

A : SR. CARLOS LEONI VARDE

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 pone en conocimiento de este Servicio que la Dirección de Obras Municipales de Algarrobo, mediante Certificado de Informaciones Previas N° 466/2023 informó que el predio Rol N° 2145-96 se encuentra normado por las zonas "Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS)" y "Zona de Protección de Cuces y Valor Paisajístico (ZPCP)", debiendo ésta última, contar con una aclaración de límites por parte de esta Secretaría Regional Ministerial.

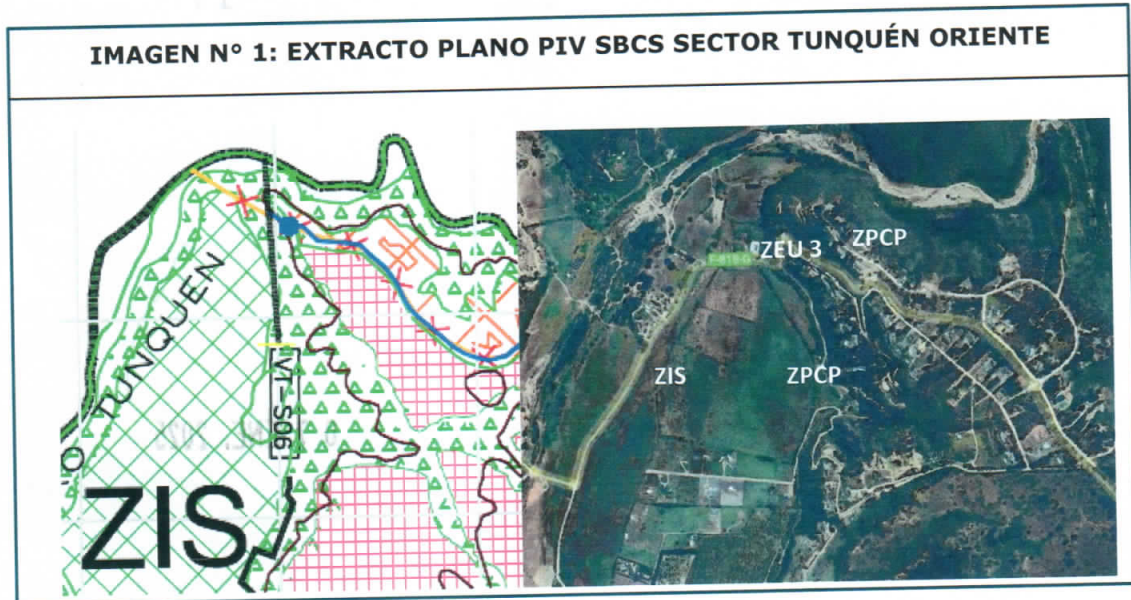
En ese contexto, solicita el pronunciamiento de esta SEREMI respecto de la materia en comento, para continuar con la tramitación de la solicitud de Permiso de Obra Nueva registrada con el ingreso N° 481/2023 efectuada por el arquitecto Felipe Carvallo Wallbaum.

2. Pues bien, en atención a lo señalado y tras la revisión de los documentos que acompañan su presentación, se pudo constatar que en el área de emplazamiento del predio objeto de la solicitud confluyen 3 zonas cuyos límites no cuentan con una definición cartográfica clara y que, además, no representan, en términos gráficos, la norma establecida en la Ordenanza del Plan.

A mayor abundamiento, cabe señalar que la citada Ordenanza local establece en su artículo 6.6 que la Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS) "*corresponde a territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuarias, de capacidad agrícola I, II y III, y de ruralidad determinan su restricción de ocupación con usos urbanos*". Luego, el artículo 6.4 de dicho cuerpo legal, dispone que la zona ZPCP "*corresponde a 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*" y, por último, la ZEU 3 es definida por el artículo como "*territorio en proceso de urbanización, emplazado dentro del límite de extensión urbana intercomunal que se establece por el presente instrumento y se grafica en el Plano PIV- SBCS -01. Son terrenos que presentan directa vinculación con el borde marino en la comuna de Algarrobo, están dotados de beneficios urbanos como accesibilidad y factibilidad de servicios sanitarios que los condicionan para promover su desarrollo y recibir el crecimiento por extensión*".

3. Así, teniendo en consideración la definición normativa para cada zona, el área, gráficamente, representada en el plano del PIV-SBCS y la cartografía actualizada que dispone esta SEREMI, se concluye que existen inconsistencias que deben ser aclaradas, con la finalidad de aplicar correctamente la norma urbanística establecida por el Plan Intercomunal.

4. En atención a lo señalado, esta Secretaría Regional Ministerial, conforme a las facultades que le confiere el artículo 4° de la Ley 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, comunica a Usted que en el área sujeta a análisis se presentan 3 zonas, las cuales representan un espacio geográfico diferente, el que dada su naturaleza, cuenta con una normativa acorde a dichas características. De ese modo, la Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS), se emplaza en los terrenos planos ubicados al sur de la Ruta F-818-G; la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico corresponde a la zona de ladera, mientras que la zona de extensión urbana 3 se prolonga por el área correspondiente a la meseta, según se grafica en las siguientes imágenes:



5. Conforme a lo señalado y teniendo claridad respecto de la disposición de las zonas en el área en consulta, este Organismo de Estado comunica a Usted que la correcta zonificación del predio Rol N° 2145-96 correspondería a Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) y Zona de Extensión Urbana 3 (ZEU 3), por lo que no estaría afecto a la Zona de Interés Silvoagropecuario (ZIS) como se indicó en el CIP N°466/2023. Lo anterior, debido a que de acuerdo con la información proporcionada y aquella disponible en la plataforma del Servicio de Impuesto Internos, el predio antes mencionado se emplaza en el sector de meseta y ladera y no en los terrenos planos ubicados al nororiente de la playa de Tunquén.



En complemento a lo anterior, hacemos presente a Usted que, para el caso del predio que motiva la solicitud, el límite entre la Zona de Extensión Urbana 3 (ZEU 3) y la Zona de Protección de Cauces y Valor Paisajístico (ZPCP) está dado por la cota 80. Si no es posible identificar físicamente ese hito, podrá determinar el límite a partir de la línea imaginaria que une las coordenadas 253734,00 / 6316208,83 y 253763,95 / 6316179,063281.

6. 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 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.
7. 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



FP
FZV/AHA

DISTRIBUCION:

- Destinatario : joryamed@gmail.com
- Con copia : rberrios@municipalidadalgarrobo.cl; pcamposa@minvu.cl (Archivo art.4° LGUC)

- Archivo DDUI

- Oficina de Partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO ()

