



CERTIFICADO

**ENRIQUE ASTUDILLO PINTO, SECRETARIO EJECUTIVO Y
MINISTRO DE FE DEL CONSEJO REGIONAL DE LA REGIÓN DE
VALPARAÍSO, CERTIFICA:**

Que el Consejo Regional de la Región de Valparaíso por **Acuerdo N°11872/02/2026**, adoptado en su 924ª sesión ordinaria de fecha 24 de febrero de 2026, aprueba la propuesta de *“Imagen- Objetivo para la modificación al Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso - Satélite Borde Costero Sur (PREMVAL-SBCS)”*, ingresada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso mediante su Of. N°264 del 05.02.2026. Lo anterior, según lo dispuesto en el artículo 28 octies de la LGUC y en el artículo 2° del D.S. N° 237 del Ministerio del Interior y Seguridad Pública (D.O. 13.07.2021).

De manera específica, la propuesta de *“Imagen- Objetivo para la modificación al Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso - Satélite Borde Costero Sur (PREMVAL-SBCS)”* fue ingresada al Consejo Regional mediante Of. N°421 del 18.02.2026 del Ejecutivo del Gobierno Regional de Valparaíso.

Ingreso que corresponde a los ajustes realizados por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, a la propuesta preliminar de Imagen Objetivo en atención a las observaciones formuladas por el Gobierno Regional de Valparaíso en su Res. Ex. N°2273 del 22.12.2025, mediante la cual se reiteraban algunos aspectos que se consideran de interés para el desarrollo del territorio y que de alguna manera deben analizarse y de ser necesario, incorporarse en la elaboración del anteproyecto de la modificación de este instrumento.



Los fundamentos para la modificación del “Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur”:

1. El Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso (PREMVAL) es el instrumento de planificación con el que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.
2. En la actualidad, las comunas de Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena y San Antonio se encuentran normadas por el PIV-SBCS, el cual se encuentra vigente desde el año 2006 y a la fecha, no ha sido sometido a modificaciones.
3. Por lo anterior, atendiendo los cambios normativos, paradigmas en la ocupación del suelo y las propias dinámicas de la provincia de San Antonio, resulta necesario actualizar el instrumento de planificación vigente, con objeto de:
 - ✓ Incorporar la comuna de Santo Domingo a la regulación intercomunal.
 - ✓ Incorporar disposiciones relativas a áreas de riesgo.
 - ✓ Abordar conflictos entre áreas industriales y el uso residencial.
 - ✓ Analizar y mitigar los impactos de la actividad portuaria en la intercomuna.
 - ✓ Atender la preocupación de la comunidad por el resguardo de las áreas de valor ambiental.
 - ✓ Actualizar la normativa aplicable en las áreas rurales.
 - ✓ Revisar y actualizar las disposiciones del Plan vigente en su integridad

Los Principales Nudos Críticos del Área de Estudio

1. Los crecimientos residenciales e insuficiencia de capacidad vial:
 - ✓ Se destaca el aumento de asentamientos informales, el aumento de habitantes permanentes (cambio en la estacionalidad) y sus requerimientos, congestión vial en las principales rutas. (Preocupación transversal en todas las comunas)



2. Impacto de las externalidades que generará el nuevo puerto exterior:
 - ✓ Preocupa el tránsito de camiones, el aumento de instalaciones asociadas al bodegaje, impacto sobre áreas urbanas y sus accesos y sobre las áreas de valor natural.
 - ✓ Problema focalizado en San Antonio, Cartagena y Santo Domingo.
3. Sustentabilidad de los sistemas hídricos y la biodiversidad:
 - ✓ Se destaca la preocupación por Playa y Dunas de Tunquén, campo dunar Gota de Leche, río Maipo y su humedal, lagunas Ojos de Llolleo, quebradas y entorno de las actuales áreas protegidas. (Preocupación transversal en todas las comunas).
4. Amenaza de pérdida de tradiciones rurales y de actividad económica agropecuaria:
 - ✓ Derivada del aumento de parcelas de agrado, asentamientos informales y nuevos usos como, por ejemplo, parques fotovoltaicos. (Preocupación transversal en todas las comunas).

PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO

RESPECTO DEL BORDE COSTERO:

Limitar presión de uso del borde costero:

- Se restringe ZEU al norte de algarrobo (Tunquén) y en la comuna de Santo Domingo
- Se reconocen áreas de valor ambiental y cultural en: borde costero, red de quebradas, humedales y campos dunares, proponiéndolas como áreas de máxima regulación (AVA y AVI).

RESPECTO DEL CRECIMIENTO URBANO:

- Redistribución de Zonas de Extensión de Urbana.
- Se proponen zonas de alta intensidad de uso residencial, alejadas del borde costero.



- Se ajustan las áreas productivas y de impacto similar, a aquellos sectores que presentan mejor accesibilidad, liberando superficie para crecimiento urbano
- Se generan áreas de resguardo, en torno a actividades productivas, que posibiliten la regulación comunal.
- Complementa la red vial con la apertura de nuevas vías y jerarquización de vías existentes.
- Establece regulación diferenciada para las áreas rurales.

SINTESIS DE PROPUESTA:

1. La Imagen Objetivo reestructura las áreas de crecimiento urbano en todas las comunas de la provincia de San Antonio.
2. Aumenta la superficie destinada al desarrollo productivo e infraestructura en torno a las áreas con mejor accesibilidad.
3. Incorpora áreas de resguardo en torno a actividades productivas e infraestructura para armonizar el desarrollo de estas actividades con las áreas adyacentes.
4. Resguarda las áreas de valor ambiental de la provincia a través de distintas figuras normativas.
5. Establece una regulación diferenciando áreas y villorrios rurales buscando una mayor protección de esos espacios.
6. Define una estructura vial robusta tanto en sentido norte – sur como poniente – oriente.
7. Establece una zonificación clara que corrige el modelo normativo del Plan vigente, el cual define zonas en base a criterios más precisos (ZEU 5 / ZEU 6).

Valparaíso, 24 de febrero de 2026.-