

DECRETO DE ALCALDIA Nº563/2025.-
ZAPALLAR, 11/02/2025.-

VISTOS:

LOS ANTECEDENTES:

1. El DFL Nº458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones;
2. El DS (V. y U.) Nº47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
3. Ley Nº18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades;
4. Ley 19.300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20.417 de 2010;
5. Sentencia de Proclamación Rol Nº280-2024, del Tribunal Electoral Región de Valparaíso, de fecha 30 de noviembre de 2024, que me nombra Alcalde de la Comuna de Zapallar;
6. Decreto de Alcaldía Nº524/2025 de fecha 05 de febrero de 2025, que aprueba cuadro de subrogancia del alcalde en caso de ausencia;
7. Decreto de Alcaldía Nº115/2025 de fecha 13 de enero de 2025, que delega la facultad de firmar bajo la fórmula "Por Orden del Alcalde";
8. Decreto de Alcaldía Nº116/2025 de fecha 13 de enero de 2025 que aprueba cuadro de subrogancia para funcionarios municipales con cargos Directivos, Jefaturas y Encargados de Departamentos.

CONSIDERANDO:

1. Que con fecha 29 de agosto de 2023, se suscribe el Convenio Mandato Completo e Irrevocable, entre el Gobierno Regional de Valparaíso y la I. Municipalidad de Zapallar, para la Ejecución del Proyecto "Actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar", Código BIP 40038166-0, el cual fue aprobado por la Resolución Exenta Nº 31/1/2/84, de fecha 05 de septiembre de 2023 y el Decreto Alcaldicio Nº 3.075/2023, de fecha 16 de octubre de 2023.
2. Que mediante Decreto de Alcaldía Nº 2.053/2024, de fecha 18 de julio de 2024, se aprobó la adjudicación de la licitación "Actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar" al proveedor URBE Diseño y Gestión Urbana Ltda., Rut Nº 78.462.500-1.
3. Que mediante Decreto de Alcaldía Nº 2402/2024 de fecha 14 de agosto de 2024 se aprobó el contrato del estudio "Actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar" entre la I. Municipalidad de Zapallar y la empresa Urbe Diseño y Gestión Urbana Ltda. Rut Nº 78.462.500-1.
4. Que el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado por Decreto Nº 32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se somete a evaluación ambiental estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable.
5. Que el ante dicha disposición específica igualmente los contenidos del acto administrativo de procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

DECRETO:

- 1º. **INÍCIESE** el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar, Región de Valparaíso, mediante el presente acto administrativo y acorde a los contenidos que se indican a continuación:

- A. La actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar persigue los siguientes objetivos:



DBE



NRC



PMP



NRC



- Garantizar un uso adecuado y equilibrado del suelo, regulando principalmente las zonas de expansión urbana y áreas residenciales, en concordancia con la normativa establecida por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte (PIV-SBCN).
- Definir una zonificación que permitan regular el uso del suelo en áreas ecológicamente sensibles.
- Establecer un crecimiento urbano ordenado que respete la identidad arquitectónica, del espacio público y cultural de Zapallar, sin afectar su patrimonio histórico ni su paisaje.
- Garantizar el acceso equitativo a centralidades de equipamientos y servicios básicos entre las diferentes áreas urbanas de la comuna.
- Proponer un sistema vial integral, eficiente y sostenible que minimice el uso del automóvil, favorezca el transporte público y promueva la movilidad activa (uso de bicicleta).
- Minimizar el efecto de la gentrificación y el desplazamiento de los residentes locales, fomentando la inclusión social mediante el planteamiento de zonas para Viviendas de Interés Público.
- Implementar corredores ecológicos y paisajísticos que permitan vincular el espacio público urbano con áreas naturales.
- Promover un desarrollo urbano sostenible que sea resiliente al cambio climático.
- Regular el desarrollo del turismo, asegurando que el turismo beneficie a la comunidad sin afectar su calidad de vida y su identidad local.

- B. Se justifica la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal, debido a la comuna de Zapallar ha experimentado un crecimiento sostenido en su población, especialmente desde la pandemia Covid-19, debido al aumento de residentes permanentes y la alta demanda de propiedades vacacionales o de segunda residencia. Este crecimiento ha presionado las infraestructuras existentes y ha aumentado la necesidad de una planificación más eficiente y regulada.

Dado lo anterior, la demanda de nuevas construcciones ha llevado a la proliferación de proyectos inmobiliarios en áreas sensibles, lo que ha generado conflictos entre la conservación del entorno natural y el crecimiento urbano.

También es importante destacar, la antigüedad del instrumento vigente (1999). La falta de un marco normativo actualizado puede dar lugar a un desarrollo urbano que no se alinea con los intereses y problemáticas actuales de la comunidad ni con la preservación del medio ambiente. A esto se le suma la entrada en vigencia del Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Norte, en el mes de agosto del año 2023, el cual establece nuevas zonas de extensión urbana para la comuna y que deben ser abordadas por este instrumento.

La actualización del PRC permitirá regular el uso del suelo y evitar una expansión desmedida, con normas claras dentro de un marco normativo vigente que controlen el tipo, la densidad y la ubicación de los nuevos desarrollos urbanísticos, evitando la sobreexplotación de territorios sensibles.

- C. Que las temáticas que se abordarán durante la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar y sus mecanismos son:

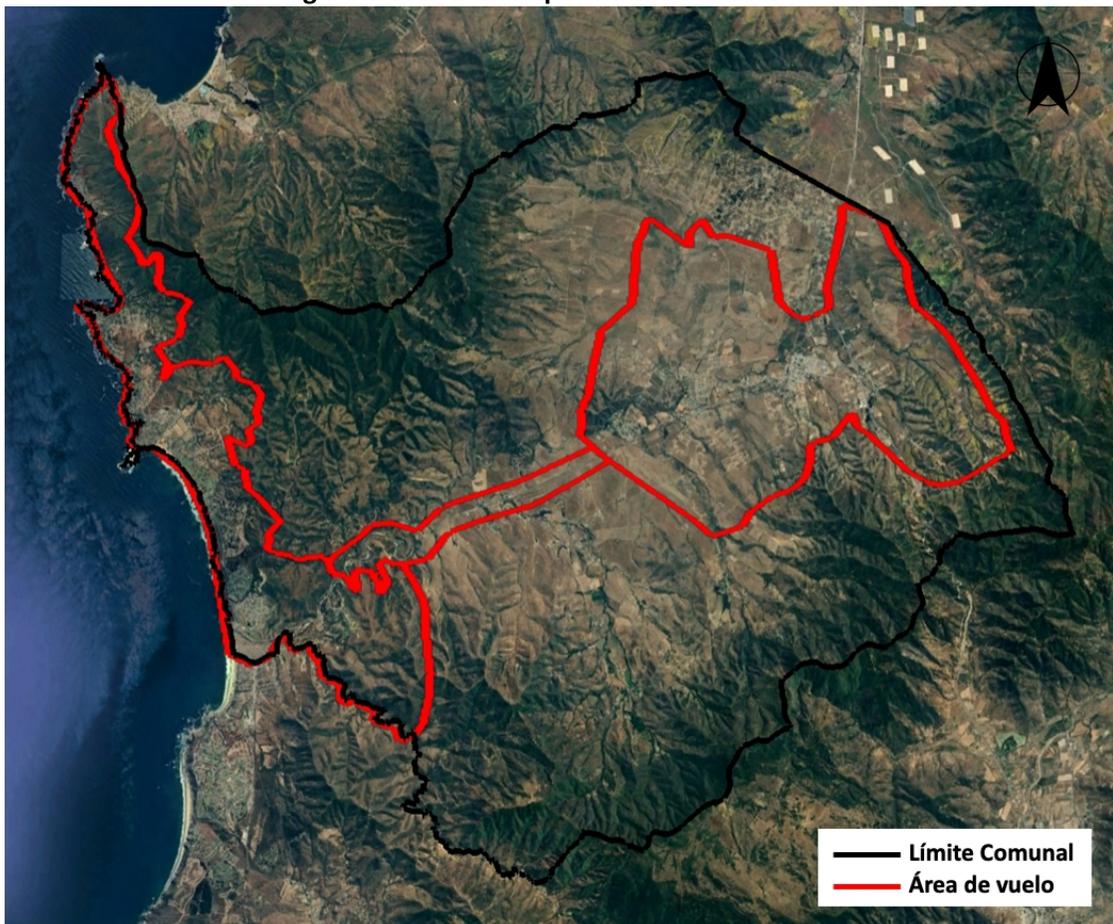
Temáticas	Mecanismos
Ordenamiento y regulación del uso del suelo	Establecer una zonificación clara que defina las áreas de desarrollo urbano en equilibrio con las áreas sensibles de conservación ecológica (humedales, borde costero, bosques), priorizando la densificación en áreas urbanas ya desarrolladas en lugar de expandir la frontera urbana hacia áreas rurales.



Preservación del patrimonio y la identidad local	Establecer normas urbanísticas que estén alineadas con las características de la comuna, patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico.
Fortalecimiento de la movilidad sostenible	Promover la reducción de la dependencia del automóvil mediante el diseño de una comuna más caminable, con un sistema vial y de espacios públicos que considere rutas peatonales y ciclovías.
Adaptación al cambio climático	Identificar zonas de riesgo asociadas al aumento del nivel del mar, erosión costera, tsunamis, incendios forestales y remoción en masa, limitando construcciones en zonas vulnerables. Resguardar fuentes de agua dulce y ecosistemas asociados para garantizar su disponibilidad a largo plazo. Evitar emplazar infraestructura crítica en áreas propensas a riesgos. Planificar rutas de emergencia seguras para evacuaciones.

- D. Que el ámbito de aplicación territorial de la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar atañe a las áreas urbanas definidas por el Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso – Satélite Costero Norte, correspondientes a: Punta Pite, Zapallar Norte, Zapallar Centro, El Pangue, Cachagua, Laguna de Zapallar, Catapilco, El Blanquillo, Población Estadio, La Foresta, Las Mestizas y La Hacienda.

Figura 1: Ámbito de Aplicación Territorial



Fuente: Elaboración propia

El horizonte temporal de la actualización del Plan es de 20 años, debiendo ser revisado cada 10 años, según lo señala la normativa urbana vigente y en concordancia con las normas que defina el PRIV - SBCN.

- E. Que durante el diseño de la actualización Plan Regulador Comunal de Zapallar, se consultarán los aspectos ambientales y/o de sustentabilidad considerados por las siguientes Políticas, Convenios Internacionales, Estrategias y/o Planes:

- DBE
- NRC
- PMP
- NRC



- Escala Global
 - Nueva Agenda Urbana – Hábitat III
 - Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible

- Escala Nacional
 - Política Nacional de Desarrollo Urbano
 - Política Nacional de Energía 2050
 - Política Nacional de Uso de Borde Costero
 - Política Nacional de Ordenamiento Territorial
 - Política Nacional para la Reducción del Riesgo de Desastres
 - Política Nacional para la Gestión de Riesgo de Desastres
 - Política Nacional de Parques Urbanos
 - Política Nacional para los Recursos Hídricos
 - Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
 - Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático para la Biodiversidad
 - Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2017 - 2022
 - Plan de Adaptación al Cambio Climático de Ciudades 2018 - 2022
 - Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017 - 2030
 - Estrategia Nacional para la Conservación y Uso Racional de los Humedales en Chile
 - Estrategia Climática de Largo Plazo de Chile
 - Estrategia Nacional de Turismo 2012 - 2020

- Escala Regional
 - Plan Regional para la Reducción del Riesgo de Desastres
 - Plan Regional de Desarrollo Urbano y Territorial Región de Valparaíso 2014-2024
 - Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021
 - Plan Regional de Emergencia 2020
 - Plan Específico de Emergencia por Variable de Riesgo Sismo / Tsunami 2019
 - Plan Específico de Emergencia por Variable de Riesgo Incendios Forestales 2021
 - Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad
 - Estrategia Regional de Desarrollo de la Región de Valparaíso 2020
 - Política de Desarrollo y Sostenibilidad Hídrica para la Región de Valparaíso 2019

- Escala Comunal
 - Plan de Desarrollo Comunal de Zapallar 2019 - 2023.
 - Ordenanza de Prevención y Gestión de Riesgos Comunales Producto de Incendios Forestales 2023.
 - Ordenanza de Extracción y Explotación De Áridos 2022
 - Ordenanza General de Protección y Conservación Del Medio Ambiente de la Comuna de Zapallar 2005
 - Plan Maestro, el Plan de Manejo y el Diseño de Infraestructura para el Parque El Boldo, Zapallar 2018.
 - Plan de Gestión Integral del Humedal Urbano Laguna y Estero Catapilco, Zapallar 2023
 - Ordenanza Sobre Utilización del Borde Costero en la Comuna de Zapallar 2022

F. Que se deben considerar los siguientes objetivos ambientales, durante la actualización del Plan Regulador Comunal y su respectiva Evaluación Ambiental:

- i) Resguardar los ecosistemas naturales y seminaturales presentes en el área urbana y de extensión urbana de la comuna de Zapallar, definiendo en los territorios donde se emplazan y sus entornos inmediatos, usos de suelo y normas urbanas acordes con los servicios y funciones ecológicas que brindan.



DBE



NRC



PMP



NRC



- ii) Mantener la biodiversidad y la provisión de servicios ecosistémicos que aportan las quebradas, esteros y lagunas en las localidades de Zapallar, Cachagua y La Laguna, definiendo un sistema de áreas verdes y espacios públicos que permitan reconocer los corredores ecológicos que éstos conforman.
- iii) Incrementar y asegurar la presencia de biodiversidad y provisión de servicios ecosistémicos al interior del área urbana de Catapilco y en las áreas de extensión urbana, reconociendo y regulando tanto el uso asignado, como la intensidad de ocupación de los territorios.
- iv) Resguardar y realzar el patrimonio cultural conformado por aquellas edificaciones, tradiciones y paisajes naturales que caracterizan y diferencian a cada una de las localidades urbanas de la comuna, estableciendo criterios de planificación tendientes resguardar y/o regular tanto las edificaciones como el espacio público o sectores reconocidos por su valor cultural y/o patrimonial.
- v) Regular la ocupación de sectores expuestos a riesgos de desastre natural, estableciendo áreas de riesgo y/o resguardando los ecosistemas que brinda servicios de regulación.
- vi) Contribuir e incentivar un uso eficiente del agua y el suelo, principalmente en Catapilco y las áreas de extensión urbana, incentivando el desarrollo de proyectos residenciales y equipamientos al interior de las áreas urbanas donde se habitan redes e infraestructuras necesarias para ello.

G. Que se deben considerar los siguientes criterios de desarrollo sustentable y lo que estos buscan (su objeto), para la actualización del Plan Regulador Comunal y su respectiva Evaluación Ambiental Estratégica:

CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	ALCANCE
Mantiene y refuerza la identidad cultural asociada al patrimonio natural y arquitectónico de las áreas urbanas de Zapallar.	<ul style="list-style-type: none"> • Reconoce en las áreas de verdes y el espacio público normados por el actual PRC un valor identitario. • Reconoce en edificaciones y espacios públicos, elementos constitutivos del patrimonio cultural, que refuerzan la identidad local. • Busca resguardar el borde costero, la playa, la isla de Cachagua, cerro La Cruz el humedal del estero Catapilco, la desembocadura de la quebrada el Tigre y los senderos asociados, entre otros, como parte del patrimonio ambiental. • El mantener y reforzar los valores identitarios permite fomentar actividades económicas sustentables, asociadas a éstos.
Reconoce, regula y resguarda los distintos ecosistemas y elementos de valor y/o alta fragilidad ambiental, considerando las amenazas y efectos del cambio climático en la comuna.	<ul style="list-style-type: none"> • Favorece la provisión de servicios ecosistémicos al interior del área urbana • Reconoce la diversidad elementos del medio natural presentes en cada uno de los territorios, como los son, el borde costero, los esteros y quebradas, la presencia de humedales y/o ambientes de estuarios que se dan en las desembocaduras de éstos. • Permite ocupar el territorio de manera sostenible, evitando el deterioro de sectores que cuenta con elementos de alta fragilidad ambiental. • Permite establecer medidas de adaptación y/o mitigación ante los efectos del cambio climático, ya que identifica las amenazas y es capaz de resguardar los ecosistemas que permiten su regulación.



	<ul style="list-style-type: none"> • Reconoce las diferencias que existen en los ecosistemas de cada una de las localidades y las amenazas climáticas presentes en ellas, estableciendo una regulación diferenciada en el sector costa y en el valle interior.
<p>Consolida un sistema de áreas urbanas sustentables y resilientes, donde se promueve la ocupación del área urbana regulada por el PRIV SBCN; se resguardan los elementos naturales; y, se proyecta un crecimiento económico verde.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Reconoce la presencia de 7 localidades pobladas y sus singularidades fortaleciendo el rol e identidad de cada uno. • Mejora la provisión de servicios y equipamientos de cada localidad, mejorando el acceso de sus habitantes a bienes y servicios. • Apunta a la consolidación de núcleos urbanos que puedan adaptarse, recuperarse o mantener su funcionamiento, ante la ocurrencia de eventos de desastre naturales. • Potencia ecosistemas locales como soluciones basadas en la naturaleza para la prevención de riesgos de desastre, consolidando infraestructura verde y ecológica. • Previene o regula la ocupación de sectores de alta fragilidad ambiental que puedan ser más susceptibles ante una amenaza climática. • Incentiva un crecimiento económico de carácter sustentable como el turismo y el desarrollo de servicios.

H. Las implicancias o efectos sobre el medio ambiente y la sustentabilidad, que se espera se generen tras la actualización del Plan Regulador Comunal son:

- La consolidación de la imagen urbana e identitarias de cada localidad, poniendo énfasis en sus valores culturales e identitarios, asociados al patrimonio natural y arquitectónico.
- El resguardo de los ecosistemas naturales y seminaturales que permiten proveer a las áreas urbanas de biodiversidad y hacer uso de los servicios que brindan.
- La regulación de los usos y las edificaciones que se emplazan en sectores que poseen una fragilidad ambiental, ya sea porque están expuestos a riesgos de desastre o bien, porque su emplazamiento afecta ecosistemas de valor.
- Se incentive la ocupación de las zonas urbanas por sobre el área rural, particularmente en lo relacionado con el desarrollo de proyectos residenciales y equipamientos, haciendo un uso eficiente de éstas. Con ello se busca que se genere una demanda al interior de las áreas urbanas que permita la materialización de las infraestructuras sanitarias, energéticas y de transporte en estos sectores destinados para el desarrollo urbano, evitando el fraccionamiento de las áreas rurales.

I. Durante la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar, se considera convocar a los Órganos de la Administración del Estado, pertenecientes al Comité de Ministros para la Sustentabilidad, y aquellos relacionados con temáticas propias del Plan, según se detalla a continuación:

1. Ministerio de Hacienda
2. SEREMI de Medio Ambiente
3. SEREMI de Vivienda y Urbanismo
4. SEREMI de Agricultura
5. Servicio Agrícola Ganadero
6. SEREMI de Salud
7. SEREMI de Economía, Fomento Productivo y Turismo
8. SERNATUR Regional
9. SEREMI de Energía



10. SEREMI Obras Públicas
11. Dirección de Obras Portuarias
12. Dirección de Vialidad
13. Dirección de Obras Hidráulicas
14. Dirección de Aeropuertos
15. Dirección de Arquitectura
16. Dirección General de Aguas
17. Dirección General de Concesiones
18. SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones
19. SEREMI de Minería
20. Servicio Nacional de Geología y Minería
21. SEREMI de Desarrollo Social y Familia
22. SEREMI de Bienes Nacionales
23. Representante Regional Consejo de Monumentos Nacionales
24. Oficina Regional, Servicio Nacional de Prevención y Respuesta ante Desastres
25. Servicio Hidrográfico y Oceanográfico de la Armada de Chile
26. Dirección Regional Superintendencia de Servicios Sanitarios
27. Dirección Regional Superintendencia de Electricidad y Combustible
28. División de Planificación y Desarrollo del Gobierno Regional
29. Departamento de Infraestructura Pública del Gobierno Regional
30. Municipalidad de Papudo
31. Municipalidad de Puchuncaví
32. Municipalidad de La Ligua

- J.** Para incorporar tempranamente la opinión de los organismos antes señalados, se utilizarán distintos mecanismos, acordes a la etapa de desarrollo en que se encuentre la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar. Dentro de los mecanismos a utilizar, está la realización de talleres, los que se realizan durante el diagnóstico y la formulación de las alternativas y/o anteproyecto del Plan.

El objetivo de dichas actividades es identificar de manera temprana aspectos de medio ambiente y sustentabilidad que deban ser priorizados; validar las consideraciones ambientales de la EAE; y, analizar los potenciales efectos ambientales y de sustentabilidad que puedan generar las alternativas de estructuración territorial que se definan.

- K.** La opinión de la comunidad será considerada a través de un proceso de participación temprana que acompaña la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar, y por el proceso de participación ciudadana definido por el artículo 17 del Reglamento para la EAE.

Se busca con ello, que los habitantes de las distintas localidades urbanas de la comuna puedan participar de manera oportuna e informada tanto del proceso de formulación del Plan Regulador como de su Evaluación Ambiental, representada a través de organizaciones territoriales y organizaciones sociales funcionales como: Juntas de Vecinos; Unión Comunal de Adultos Mayores; Unión Comunal de Centros de Madres; Sindicatos de pescadores y Comités de Agua Potable Rural, entre otras.

- L.** El plazo estimado para la elaboración y aprobación de la actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar es de 750 días, sin contar el tiempo de revisión de la SEREMI del Medio Ambiente y de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo.

Para su elaboración, se ha contratado una consultoría que brindará los estudios técnicos necesarios para llevar a cabo la actualización del Plan y su EAE.

A continuación, se da cuenta de un cronograma estimado, que muestra cómo se desarrollan las actividades de la EAE durante el proceso de actualización:



DBE



NRC



PMP



NRC



ACTIVIDAD	2024			2025			2026			2027																	
	8	9	10	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
Marco de gobernabilidad, del problema y de referencia estratégico	X	X	X	X	X																						
Definición de Criterios de Sustentabilidad y Objetivos Ambientales	X																										
Inicio de Procedimiento			X																								
Participación comunidad (Art. 17 REAE)			X	X																							
Definición de factores críticos			X	X																							
Diagnóstico Ambiental Estratégico				X	X	X																					
Elaboración y evaluación ambiental de las alternativas				X	X	X	X	X	X																		
Formulación y evaluación ambiental del Anteproyecto del Plan																											
Directrices de gestión, planificación y gobernabilidad																											
Plan de Seguimiento																											
Actividades de participación OAE						X																					
Informe Ambiental (IA)																											
Ingreso IA - SEREMI MA (*)																											
Subsanción observaciones e Ingreso IAC																											
Aprobación IAC - SEREMI MA (*)																											
Ingreso IAC - SEREMI MA (*)																											
Consulta Pública IA																											
Resolución de término proceso EAE																											
Envío y aprobación expediente Técnico a SEREMI de Vivienda y Urbanismos.																											

PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA IMAGEN
OBJETIVO (ART. 28 OCTES LGUC)

(*) Los plazos que emplee la SEREMI de Medio Ambiente y Urbanismos, en el marco del Reglamento de EAE, pueden variar. Según el Reglamento de EAE, dicho plazo es de 20 días hábiles en cada ocasión.

-  DBE
-  NRC
-  PMP
-  NRC



Acceder al documento en línea

- 2°. **ENVÍESE** copia del presente Decreto a la SEREMI del Medio Ambiente de la Región de Valparaíso, según lo establece el artículo 15 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- 3°. **ENVÍESE** copia del presente Decreto a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, en un plazo no superior a los 15 días de su firma, según lo establece el numeral 1, del artículo 2.1.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- 4°. **PROCÉDASE** a publicar un extracto del presente Decreto en el Diario Oficial, un diario de circulación comunal y en el sitio web de la I. Municipalidad de Zapallar, y a dar inicio al proceso de Participación Ciudadana durante la fase de diseño, según lo señalan los artículos 16 y 17 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica respectivamente.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE Y ARCHÍVESE

SECRETARIO MUNICIPAL

ALCALDE

DISTRIBUCIÓN:

1. SEREMI Medio Ambiente, Región de Valparaíso
2. SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región de Valparaíso
3. Dirección de Obras Municipales, I. Municipalidad de Zapallar
4. SECPLA
5. Oficina de Transparencia
6. **ARCHIVO:** Secretaría Municipal

POD/ CTL / JUR / SECPLA /rmv.-





15.960.626-0
GUSTAVO ALESSANDRI BASCUÑAN
ALCALDE



6.450.695-1
GERARDO ANTONIO MOLINA DAINE
SECRETARIO MUNICIPAL