

Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura

ORD: ---1285-7

ANT.: - Ingreso de fecha 12.04.2021 del Sr. Héctor Andrés Martínez Moreno, Arquitecto.

MAT.: Informa sobre Zona ZR-5 del Plan Regulador Comunal de Zapallar.

VALPARAÍSO, 26 MAY 2021

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

A: HÉCTOR ANDRÉS MARTÍNEZ MORENO  
[hmartinez.arquitecto@gmail.com](mailto:hmartinez.arquitecto@gmail.com)

La Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Valparaíso, que suscribe, ha recibido su presentación de fecha 12.04.2021 indicada en el Antecedente, mediante la cual, haciendo referencia a nuestro anterior oficio ORD. 728/24.03.2021, nos solicita precisar si corresponde que se fije un ancho de 80 (m) de la franja ZR-5 establecida por el Plan Regulador Comunal de Zapallar, cuando el plano no lo señala y si procedería, además, establecer una medida a partir del eje de la quebrada, cuando tampoco en el plano ni la ordenanza lo establecen.

Al amparo del artículo 4 de la LGUC, respecto de la facultad que se nos confiere para interpretar los Instrumentos de Planificación Territorial, en función de los antecedentes tenidos a la vista, de conformidad a lo consignado en el Plan Regulador Comunal de Zapallar vigente y de acuerdo al marco legal y regulatorio general de urbanismo y construcciones, informamos lo siguiente:

1. Como contexto general y tal como se consignó en nuestro oficio, antes aludido, se mantiene el criterio de aplicación de la Zona ZR-5, que se grafica en el 'Plano' del Plan Regulador Comunal de Zapallar y cuyas normas se precisan en la 'Ordenanza' del mismo. Complementariamente, viene al caso atender que el artículo 35 de la LGUC enuncia los componentes del instrumento, precisando en su literal c) 'Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc...' (Destacado nuestro).

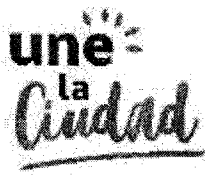
En el mismo tenor, como base del presente pronunciamiento, ante la eventualidad de que converjan los supuestos de que el terreno no cumpla con las condiciones de ser Quebrada o no presente recurso de valor natural, no constituyen elementos que permitan determinar la no aplicación de la normativa establecida por el Plan Regulador Comunal por parte la DOM de la I. Municipalidad de Zapallar.

A lo anterior, cabe agregar que esta Secretaría Regional Ministerial adolece de facultades para efectuar por la vía de la interpretación dispuesta en el artículo 4 de la LGUC, la modificación del Plan Regulador Comunal de Zapallar, en relación a la definición de Zonas graficadas en los 'Planos' (aplica Dictamen 82166 de fecha 11.11.2016).

2. De la revisión del Plan Regulador Comunal de Zapallar promulgado por Resolución Afecta 31-4-170 de fecha 06.11.1998 y publicado en el Diario Oficial de fecha 21.01.1999, es posible verificar, en lo que importa a la materia de la presentación, lo siguiente:

oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl





**Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura**

- La Ordenanza Local, expone en el artículo 12 del Capítulo 5 'Normas Técnicas', las disposiciones de las distintas zonas, entre las que se encuentra la Zona 'ZR-5', para la cual establece: Áreas Verdes y Vialidad Peatonal'.
  - En el Plano 'PR-Z-BC-01' se grafican 51 franjas asociadas a la Zona 'ZR-5', identificadas con la abreviación 'QDA' (Quebrada) y un número o número y letra que las distingue. Del total de las franjas que conforman la zona, 8 tienen un ancho acotado de 80 (m), 12 se configuran con extensiones tipo ramal con formas de diversa naturaleza y anchos distintos. En general aparecen graficados los ejes de las quebradas, aunque algunos son menos legibles.
3. En el marco del artículo 4 de la LGUC, considerando que la Ordenanza Local sólo se refiere al uso de suelo que se permite en la Zona ZR-5 y que el Plano expone una diversidad de formas en las franjas; en su mayoría sin una dimensión de ancho asociada, esta Secretaría entiende que no corresponde que se fije un ancho de 80 (m) uniforme para todas las franjas que se incluyen en la Zona ZR-5 establecida por el Plan Regulador Comunal de Zapallar, cuando el plano no lo señala. En consecuencia, corresponde respetar lo graficado en el Plano, atendiendo la escala con la que fue confeccionado y que consta en la viñeta del mismo; sin perjuicio que de acuerdo a nuestras facultades se podrá interpretar el ancho de una quebrada en particular, para un área determinada, cuyas dimensiones no estén señaladas; en virtud de lo graficado en plano conjuntamente con lo establecido en la ordenanza local respectivamente.

Siendo todo cuanto esta SEREMI puede informar al respecto, saluda atentamente a Ud.



**EVELYN MANSILLA MUÑOZ**  
SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN DE VALPARAÍSO



HÉGN / LPG / MVVD

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario; Sr. Héctor Andrés Martínez Moreno; [hmartinez.arquitecto@gmail.com](mailto:hmartinez.arquitecto@gmail.com)
- DOM de Zapallar
- Oficina de Partes
- Archivo

**PUBLICAR TRANSPARENCIA SI ( ) NO ( )**

[oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl](mailto:oficinadepartesvalparaiso@minvu.cl)

