

RESUMEN COMENTARIOS

PRESENTACION DE DIAGNOSTICO INTEGRADO

ACTUALIZACION PRC ZAPALLAR

- I. Presentación Zona Borde Costero
 Miércoles 19 noviembre 2025; 18:00h Teatro Zapallar
- II. Presentación Zona Valle Interior
 Jueves 20 noviembre 2025; 18:00h Liceo Catapilco

El presente consolidado está elaborado por la urbanista Paz Serra – UrVana Consultores en representación de la Corporación de Desarrollo Zapallar (CDZ), y tiene como objeto contribuir en precisar la información que conforma el **Diagnóstico Integrado** correspondiente al Paso 2, dentro del proceso de Actualización del PRC Zapallar.

I. Zona Borde Costero

- 1. Se precisa el número de habitantes correspondiente a la población flotante que recibe la comuna en temporada estival. Se especifica el método de construcción del valor y fuentes utilizadas. Ello, con el propósito de demostrar el riesgo antrópico que significa un número desmedido de visitantes, hecho que colisiona con la excepcionalidad del patrimonio arquitectónico e histórico existente, por una parte, y con el Patrimonio Natural, de bosque esclerófilo en altas pendientes, por otra parte. Esta realidad colisionada pone en riesgo el Balneario de Zapallar, amenazando que su suerte puede asemejar lo acontecido con balnearios como Cartagena, Las Cruces, Algarrobo, Quinteros, entre otros que perdieron toda su identidad producto de regulaciones urbanas que no previeron la amenaza del riesgo antrópico. (*1)
- 2. Precisa que el nuevo Decreto de Riesgos incorporó el “Riesgo de Incendio” el cual es propio de la zona, existiendo lamentables episodios previos, de modo que este riesgo y su debida mitigación deben formar parte del Diagnostico en cuestión.

3. Especifica la reconocida situación no regularizada de la concentración de densidades efectuada en al menos 6 loteos en la zona, lo cual debe quedar diagnosticado a fin de que constituyan futuras zonas verdes o según uso similar que indica la OGUC. Corresponde que sean gravadas en el uso de suelo que les corresponde.
4. Se solicita que las “Normas de Intervención” que se están desarrollando para la Zona Típica de Zapallar y de tutela del Consejo de Monumentos Nacionales, sean reconocidas en el mérito que les corresponde dentro del futuro PRC. Por lo tanto, corresponde que, - desde ya-, en el diagnostico sean incluidas como “normas de intervención”, y no solo como listado de inmuebles patrimoniales.
5. Se precisa el requerimiento de ubicar zonas adecuadas para la futura instalación de plantas sanitarias de la empresa ESVAL. Ello, en concordancia con la modernización de las mismas y no con la ampliación en superficie de los terrenos que las emplazarán. La amenaza de las locaciones de estas plantas debe quedar registrada en el diagnóstico en cuestión.
6. Se observa la inviabilidad de las zonas de extensión urbana ZE21 y consecuentemente la solicitud de modificación del instrumento de planificación metropolitano PREMVAL.
7. Compartimos la urgencia de re-diseñar el nodo vial en el encuentro de la Ruta E-46 con la Ruta E-F-30, y por tanto el deber de diagnosticar su urgencia ante el Ministerio de Obras Públicas.
8. Compartimos el sentimiento de abordar materias de diseño urbano, tales como muros de piedra, cadenas de barco, alumbrado público de época y mobiliario tradicional. Se suma el soterramiento de cables, arbolado urbano entre otros. Ello, ya sea por la vía de la “normas de intervención” en el sector de la Zona Típica, o del sistema de “incentivos y condiciones” que promueve la Ley de Aportes al EEPP, y/o complementado con una Ordenanza Municipal. Esta voluntad ciudadana debiese formar parte del Diagnóstico en cuestión.

II. **Zona Valle Interior**

9. La comunidad de Catapilco reacciona frente a su “inexistencia” en la planificación urbana actual, lamentando la restricción del PREMVAL en cuanto al complejo límite urbano que se impone para la localidad de

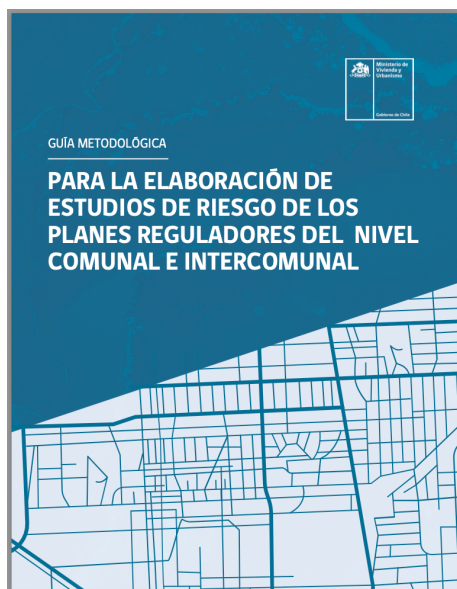
Catapilco. La mayoría de los presentes, tanto como la mayoría de las edificaciones en la actualidad estarán fuera del límite urbano. Se desconfa de los plazos de actualización de un instrumento de planificación metropolitano, -y se presume en consecuencia-, que la zona continuará desarrollándose al margen de la planificación comunal, con todos los problemas que ello suscita.

10. Se explicitan los problemas de la vialidad única que representa la ruta E-46, y se solicita que el diagnóstico considere la necesidad de una ruta alternativa tipo Bypass.
11. Se indica que no existe trama vial, sino solo vías sin salida en la modalidad “peineta”, es decir, todas nacen de la E-46 sin comunicación interna o transversal alguna. Especialmente grave si se considera que la zona rural está actuando como zona urbana sin vialidad.
12. Se indica que se contradice el diagnóstico expuesto, en cuanto que el Valle de Catapilco posee las mejores condiciones geográficas, de accesibilidad y disponibilidad de suelo, para convertirse en el lugar más apto de la comuna para desarrollarse, en contraposición con la “camisa de fuerza” que impone el límite urbano. En resumen, se contradice el potencial con la viabilidad, ello a partir de la naturaleza jurídica del suelo.
13. Se señala que el diagnóstico no representa el número de población real, pues la mayoría de los presentes indica que no fue censado, dado que la cobertura del Censo en el área rural es inefectiva. Vuelve a demostrarse la colisión entre la naturaleza jurídica del suelo “zona rural” con el real funcionamiento del mismo suelo, ya que debe sincerarse que la “Zona de Extensión Urbana” es verdaderamente “Área Urbana”, y constituye un pueblo hecho y derecho con importante dotación de equipamiento comunal; y el “Área Rural” es en realidad área urbana o de extensión urbana. Esta realidad no resiste dilatarse en el tiempo.

(*1) Los cálculos de población flotante oscilan entre 40.000 a 50.000 visitantes en fin de semana *pick* del verano. Varios de ellos son visitas por el día (no pernoctan). El impacto que cada persona genera en los ecosistemas frágiles fue descrito en el Informe entregado en la etapa de levantamiento de información de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

III. Otros Generales de la comuna recibidas desde JJVV

14. Se adjunta para conocimiento y fines la Guía Metodológica de Riesgos Naturales para IPT (Minvu).



Específicamente en el Capítulo referente a Clasificación de Amenazas (pag. 27), se precisa el “Riesgo Antrópico” cuya descripción se ha desarrollado en Informe ingresado al MMA en el marco de la EAE. La amenaza de destrucción del medio ambiente natural, y del contexto arquitectónico patrimonial a partir de un número desmedido de población flotante (no residentes) constituyen el denominado “riesgo antrópico”, en la comuna de Zapallar, en específico en el balneario tradicional (trama urbana y zona típica) de Zapallar.

A continuación: Tabla “Amenazas y Riesgos ref. artículo 2.1.17 Ordenanza General de Urbanismo y Construcción”

Cuadro 2-1: Clasificación de las amenazas y su correspondencia con el Art. 2.1.17. de la OGUC⁶.

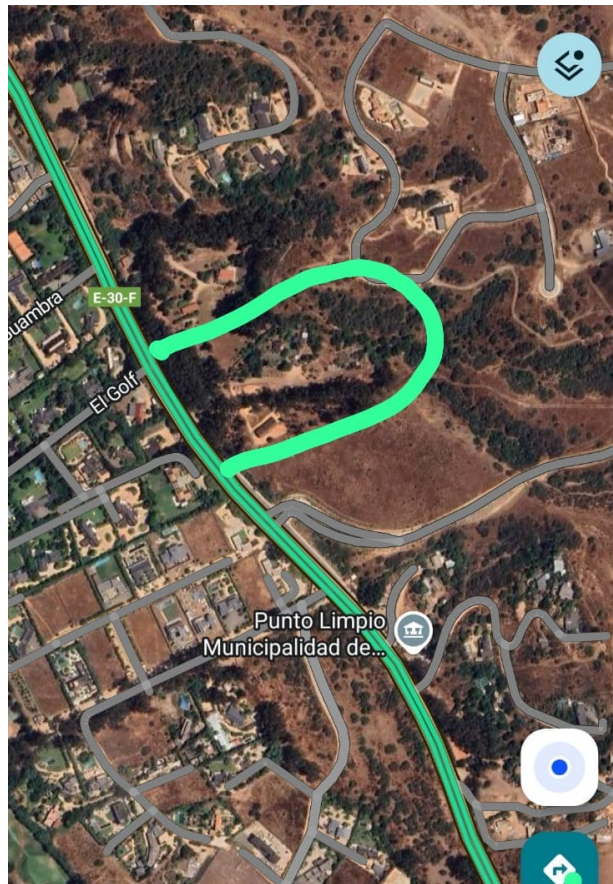
CATEGORÍAS DE AMENAZAS			RIESGO
AMENAZAS ESPECÍFICAS			Art 2.1.17 de la OCUG
INUNDACIONES	Desbordes de cauces y otros cuerpos de agua	Inundaciones terrestres	Numeral 1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
	Anegamientos		
	Tsunamis	Inundaciones litorales o costeras	
	Marejadas		
GRAVITACIONALES	Procesos de ladera ⁷	Remociones en masa	Numeral 2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
	Flujos		
	Procesos de subsidencia ⁸		
SÍSMICAS	Ruptura superficial de falla		Numeral 3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
	Efectos de sitio		
VOLCÁNICAS	Corrientes de densidad piroclástica (PDC)		
	Caída de piroclastos		
	Lahares		
	Flujos de lava		
ANTRÓPICAS	Suelos mecánicamente inestables o con potencial presencia de contaminantes		Numeral 4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.
	Incendios forestales		

Fuente: Elaboración propia.

15. La zona ZH5, que se extiende desde Costa Cachagua hasta Punta de Pite sobre la ruta E-30-F, y correspondiente a una superficie aproximada de 1.500 hectáreas, tiene una subdivisión mínima de 5.000 m² con una densidad 2 viviendas por hectárea.

Sin embargo, la ley se modificó en 1999 y prohibió en áreas urbanas subdivisiones mínimas mayores a 2.500 metros, con algunas excepciones referidas a la pendiente o terrenos que se destinen a otros fines (como parques). Corresponde regular en esta materia, para lo cual debe quedar expresamente establecido en el *Diagnóstico Integrado*, pues los sectores ZH5 aún no desarrollados, están amenazados a duplicar densidad en sectores con pendientes al límite de la norma, y en el contexto de bosque esclerófilo ya descrito. Es altamente probable que, en los sectores con sitios de 5.000 metros ya divididos e incluso construidos, se van a presentar nuevas subdivisiones de 2.500m².

Ejemplos de esta situación ya existen, tal como los terrenos de “Familia Serrano” en Cachagua. Ver fotografía.



16. Muchos de los nuevos condominios del borde Costero han concentrado densidades de acuerdo con las normas del PRC y/o a través de la figura de condominio tipo B. Es fundamental que el diagnostico precise gráficamente estas áreas, para posteriormente normarlas como áreas de constructibilidad cero y/o de usos de parque o complementarios tal como lo estipula la ley.

Los condominios en esta situación son:

Costa Cachagua

Punta Cachagua

Aguas Claras Sur

Beranda Norte (terrenos loteados por sucesión Nemesio Vicuña Ureta)

Fundo Zapallar

Zapallar Norte

17. Se plantea revisar la factibilidad de la denominada "rambla de los cerros", pues si bien la idea de un camino de cintura por los bosques puede ser paseo atractivo, al mismo tiempo representa una significativa amenaza de deterioro y riesgo de incendio. Su aplicabilidad requeriría normas especiales que incluyan aforo, patrones de comportamiento, y trazado topográfico de alto estándar. Lo mismo ocurre con las vías de penetración y quebradas hacia las cumbres.
18. Decreto Concesión y Normas aplicadas a Restaurante "Cesar"