



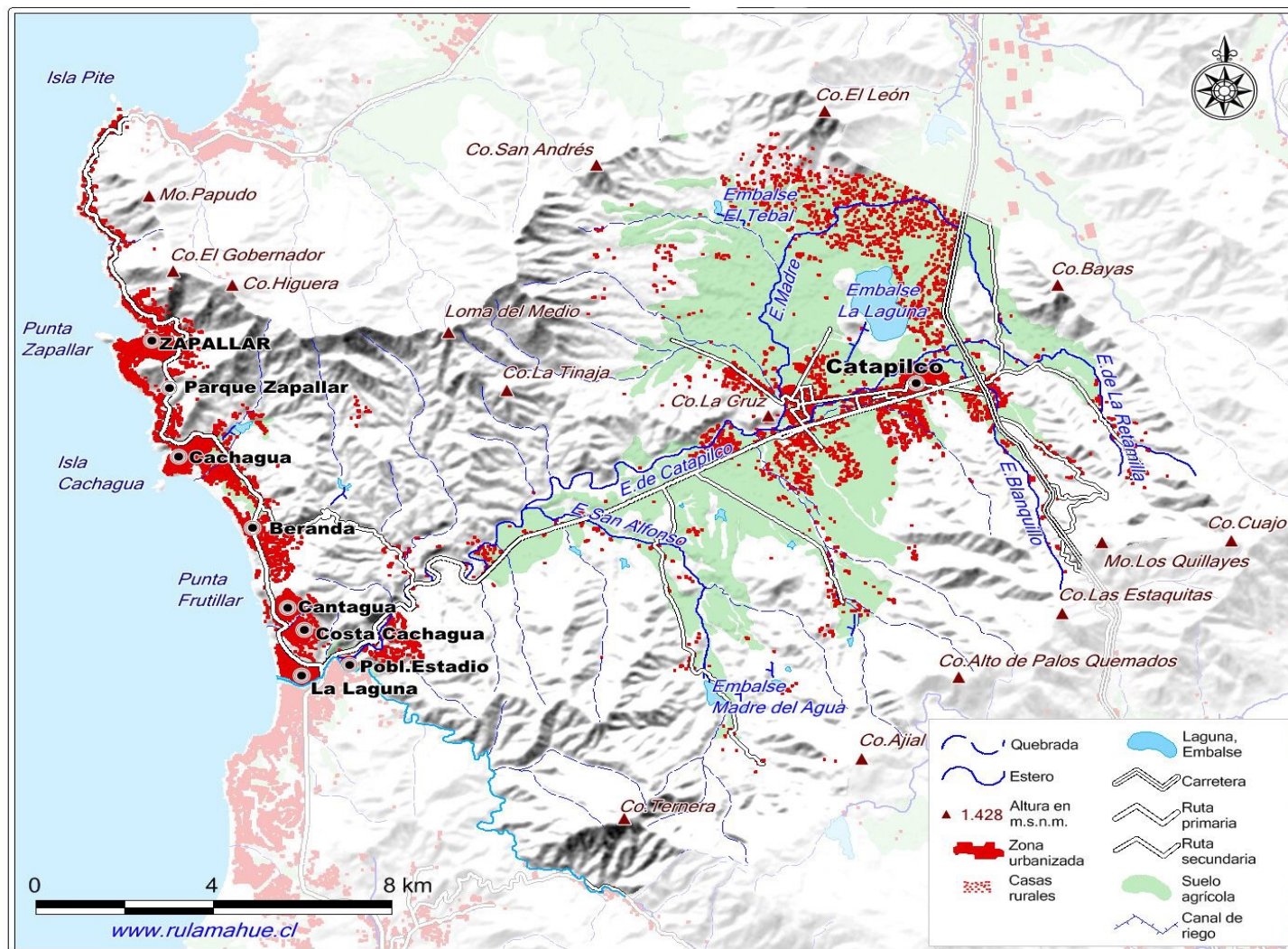
Corporación para el Desarrollo de Zapallar

ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR **de la APRENSION a la OPORTUNIDAD**

Hotel Isla Seca  20 de septiembre 2025

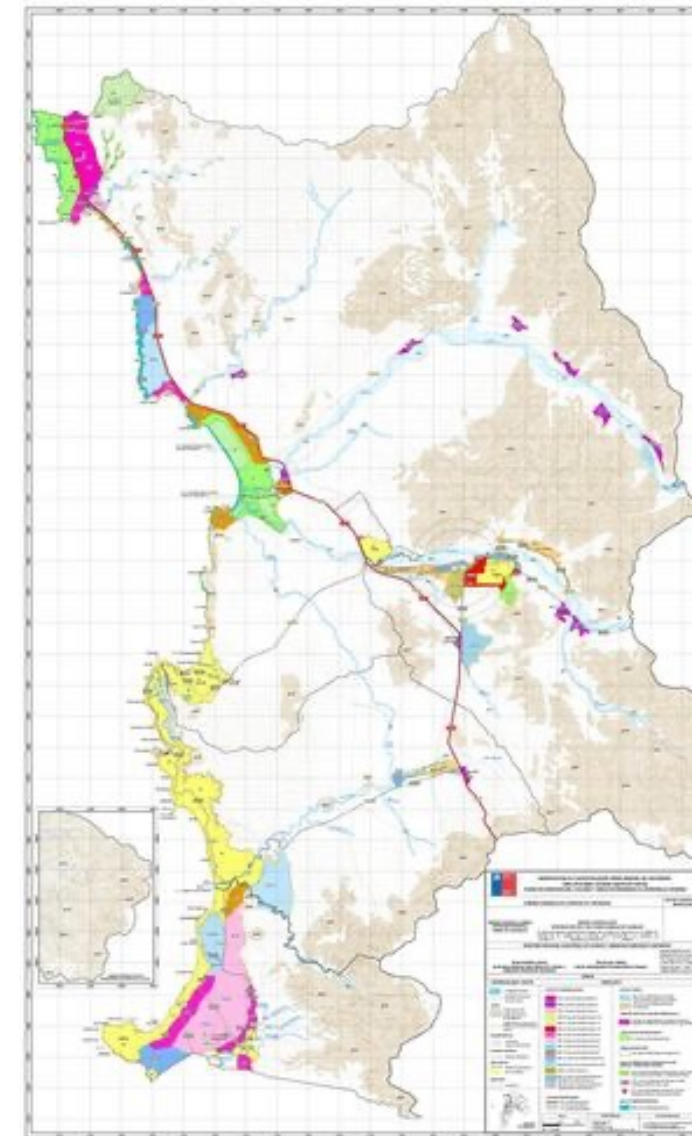
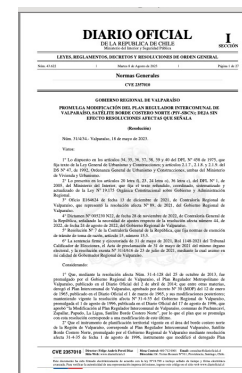


- Valle Central y cordones montañosos
- Estructura Vial Simple (vialidad estructurante y secundaria)
- Distribución Localidades Urbanas
- Zonas Rurales y vocación del suelo
- Relación comunas vecinas y Provincia



DISTRIBUCION POBLACIONAL

- Distribución de la edificación
- Población Residente
- Población Flotante Semi Permanente
- Población Flotante Estival
- Roles urbanos por Localidad
- Crecimiento post pandemia





Corporación para el Desarrollo de Zapallar

ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN **PLAN** **REGULADOR** **COMUNAL DE** **ZAPALLAR**

ETAPA 1:
AJUSTE METODOLÓGICO

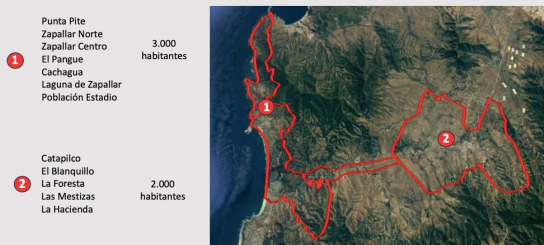
Octubre 2024

ÁREA DE ESTUDIO PARA LA RESTITUCIÓN CARTOGRÁFICA

Se considera realizar una **restitución fotogramétrica año 2024 a escala 1:5.000** (Vuelo LIDAR y apoyo y restitución cartográfica; formato SIG, AUTOCAD y Ortofoto) complementado con los catastros en terreno más la información aportada por el mandante y las fuentes de información relevantes para el estudio recopiladas por el consultor. De esta manera **el área de estudio local comprenderá una superficie total de 9.600 hectáreas**, acorde con polígono definido por el municipio.

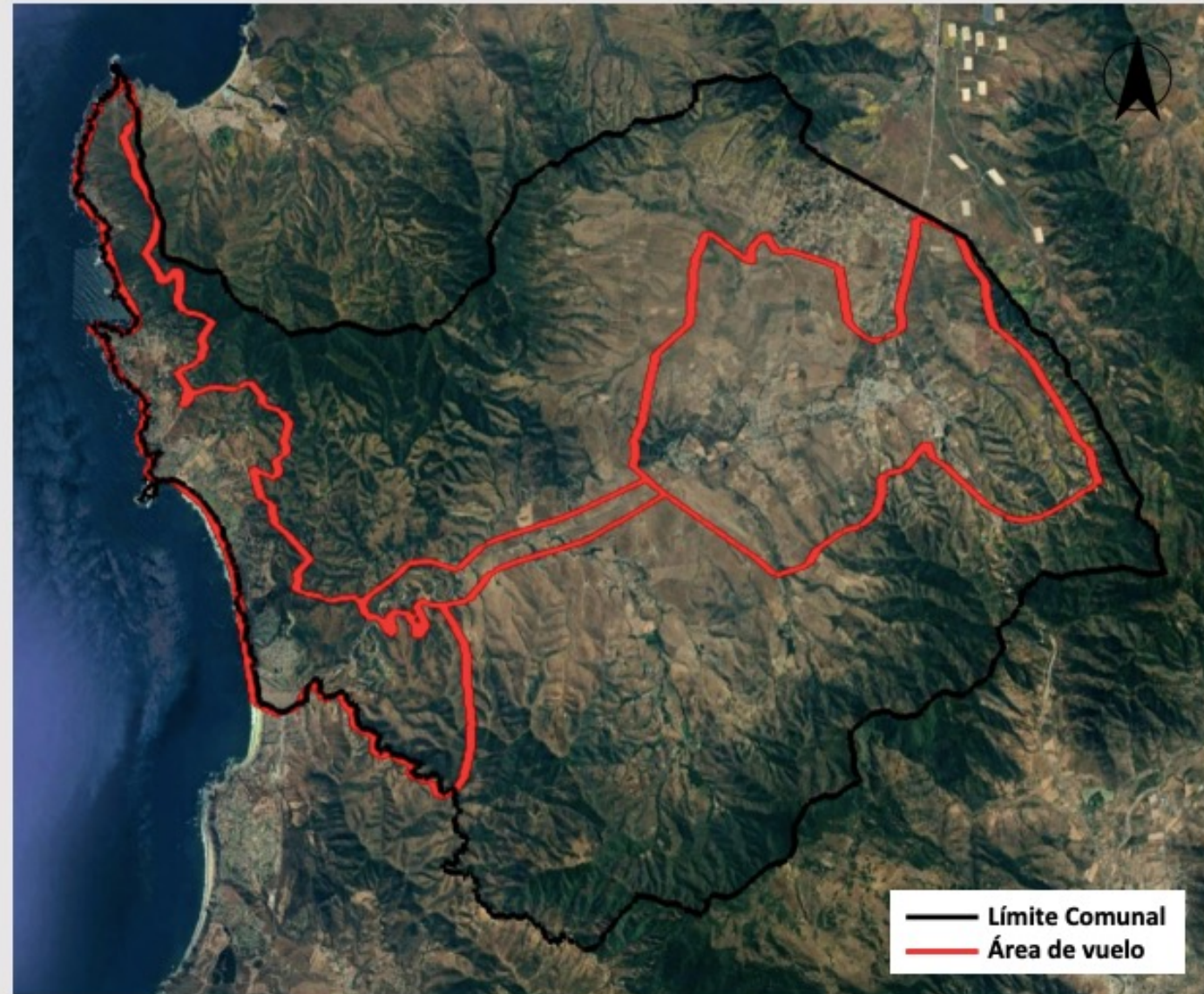
DISTRIBUCIÓN DE LOS ESPACIOS TERRITORIALES PARA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

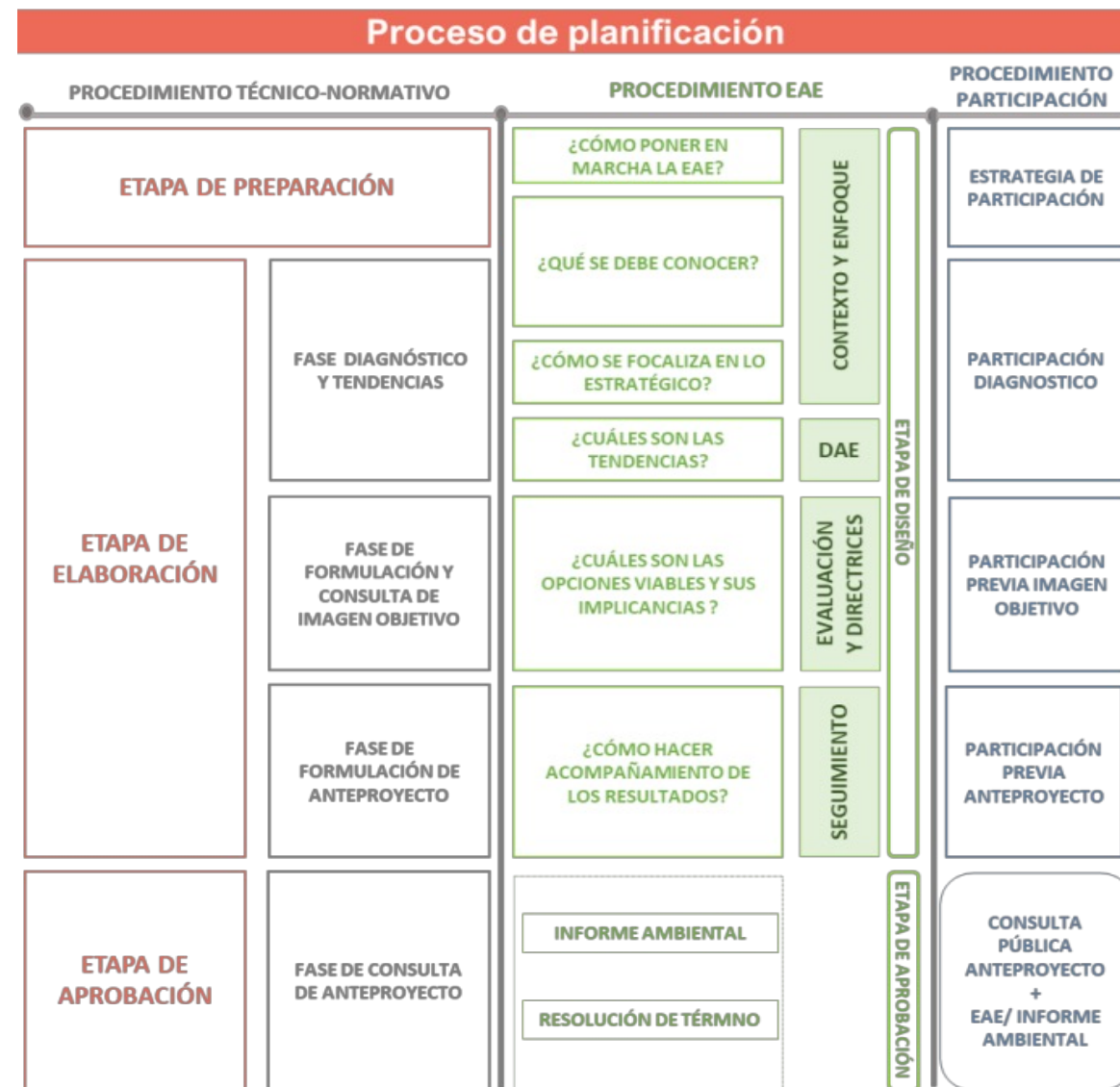
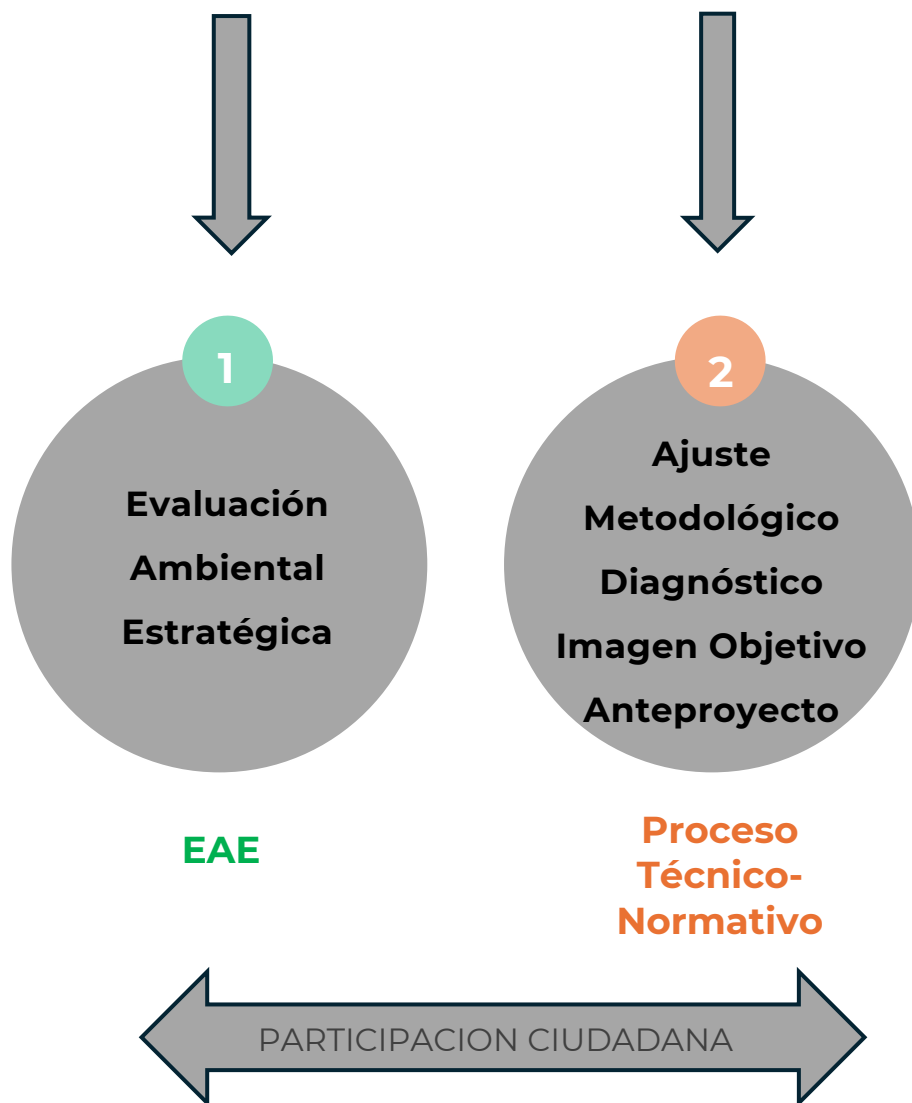
Para la realización de los talleres de participación ciudadana, se agrupan las localidades de estudio en 2 Espacios Territoriales (E.T.), de acuerdo a la población según Censo INE (2017):



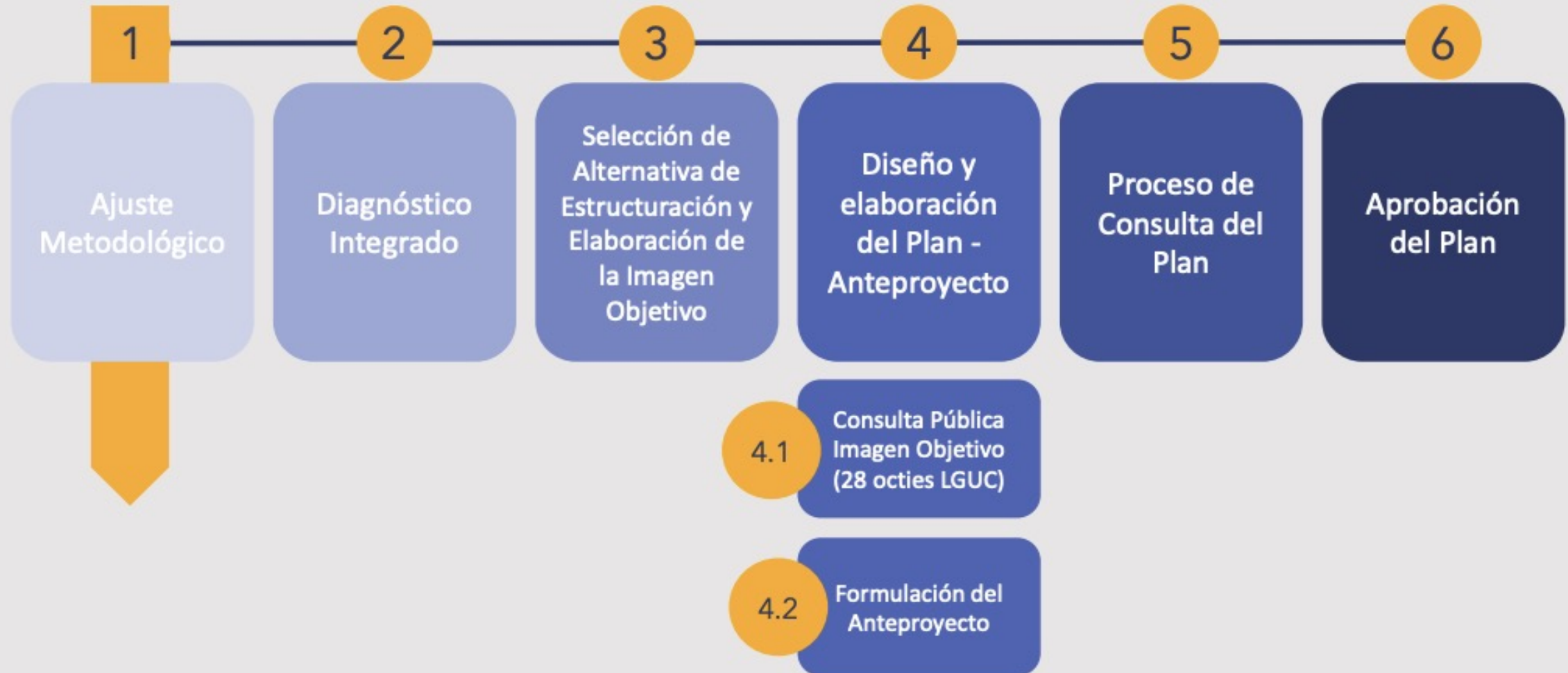
URBE Resultando 10 talleres de participación ciudadana en total, distribuidos entre las etapas 2, 3 y 4.

ZAPALLAR





ETAPAS DEL ESTUDIO





Sr.
Gustavo Alessandri Bascuñán
Alcalde I. Municipalidad de Zapallar
Presente

Zapallar, 29 de abril 2025

Estimado alcalde,

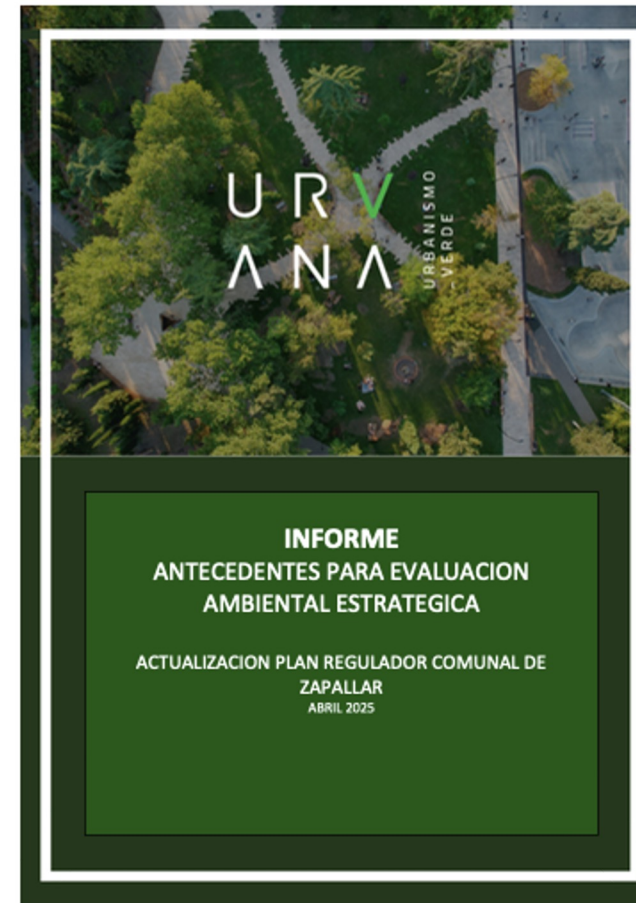
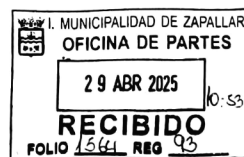
Junto con saludarlo afectuosamente, la Corporación para el Desarrollo de Zapallar ha querido aportar al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en el marco de la actualización del Plan Regulador Comunal, iniciado recientemente mediante Decreto Alcaldicio N°563/2025.

Atendiendo nuestro compromiso con los valores fundacionales del balneario de Zapallar, nos hemos hecho asesorar por la Consultora Urvana para elaborar el documento técnico que adjuntamos, el cual reúne antecedentes a considerar en la EAE y su proceso de participación ciudadana en curso.

Sin otro particular,


María Luisa Eyzaguirre
Presidenta

Cc:
- Directores CDZ
- Archivo





Corporación para el Desarrollo de Zapallar

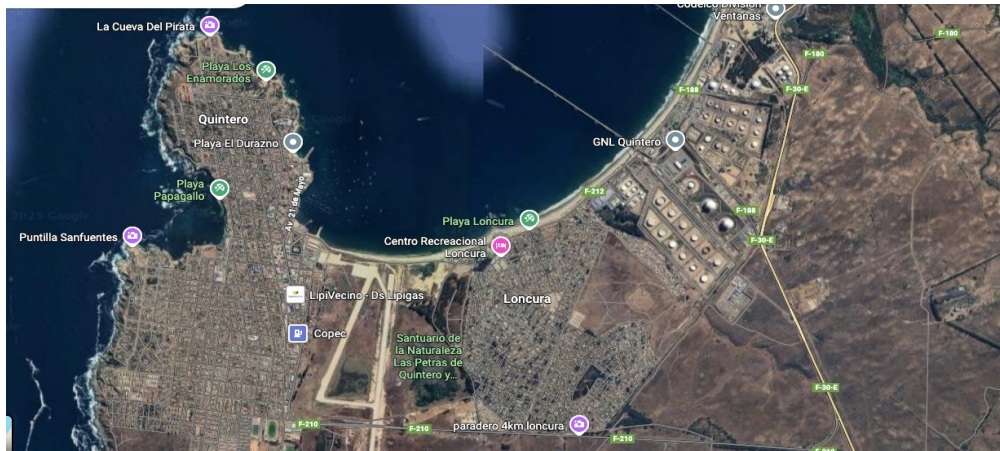
INFORME REPRESENTATIVO CDZ – EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA



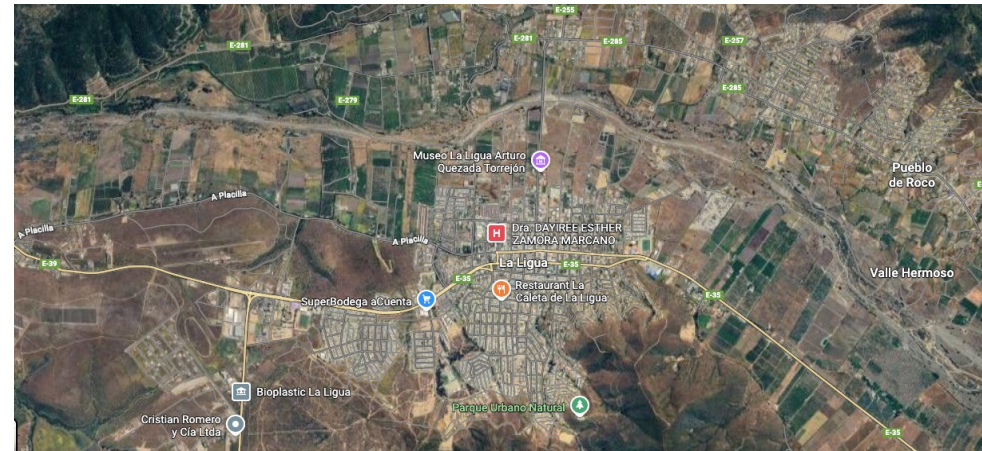
N°	institución	Información	Obs.
1.	INE Instituto Nacional de Estadísticas	Censo 2024	- Número de Hogares registrados - Número de hogares censados - Número de viviendas desocupadas
2.	SERVEL Servicio Electoral de Chile	Elecciones Comunes 2024	-Número de votos emitidos en elecciones alcaldías (alcalde y concejales) - Número de votantes inscritos
3.	PLADECO 2019-2023 Plan de Desarrollo Comunal (Decreto Alcaldicio N°605 – 2019)	-Caracterización comunal -Medio físico Ambiental & Infraestructura -Socio demografía y Cultura -Desarrollo Económico productivo -Gestión Municipal -Información Primaria - Marco Filosófico y plan de gestión e inversiones	- Indicadores de población residente - Indicadores de población veraneante - Indicadores de población flotante - Proyecciones de población clasificada a 25 años
4.	Plan Regulador Comunal 1999 (Decreto alcaldicio N°404 del 13.04.1998)	Memoria Explicativa Ordenanza Local Plano	-caracterización morfológica de cada localidad - Fragilidad ambiental de territorio - Proyecciones demográficas del Instrumento de planificación vigente
5.	Anteproyecto plan regulador comunal 2011	Memoria Explicativa Metodología de Trabajo Fichas patrimoniales Observaciones de la Comunidad	-Caracterización morfológica y roles funcionales de cada localidad - Proyecciones de crecimiento urbano y carga de ocupación - Capacidad vial -Estudio de Riesgo protección ambiental
6.	Plan Regulador Intercomunal de Valparaíso; Satélite Borde Costero Norte	Plano PREMVAL- SBCN Publicación D.O - Ordenanza	-Definición de Zonas (urbanas, de extensión urbana y rural) -Áreas restringidas al desarrollo -Áreas de riesgo por pendiente -Áreas de Protección -Vialidad Estructurante

OBSERVACIONES de METRICA

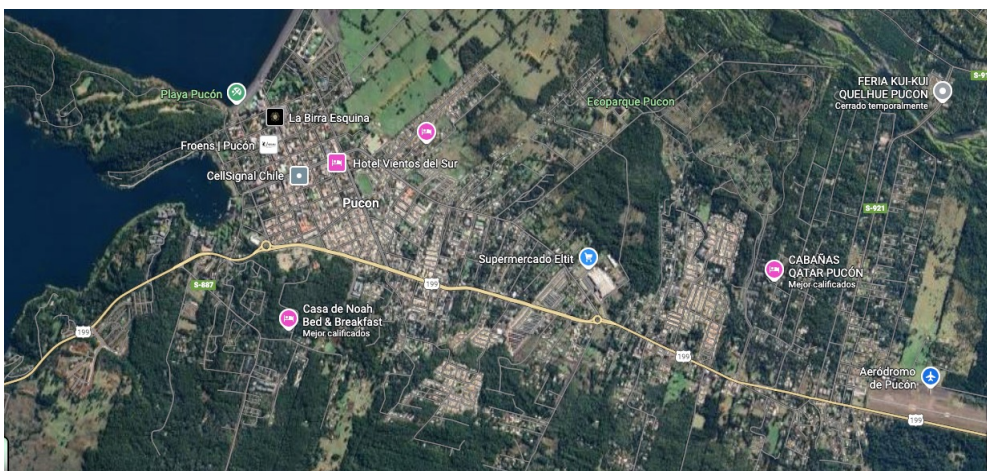
1	CENSO 2024	8.100 viviendas censadas / promedio 2,8 hab x vivienda
2	CENSO 2024	22.680 hb Población Comunal Total
3	SERVEL	27 mesas & 10.963 inscritos. 1/3 de la población chilena es menor de 18 años
4	E.P.	Participación en eventos / conteos automovilísticos / estimaciones de mercado / 10.000 hb de población flotante estival
5	PRC 1999 /2011	Ambas Memorias Explicativas proyectan al 2020 una población comunal de 20.000 hb permanente y duplica a 40.000 hb de población estival
6	PLADECO 2019-2023	Caracterización demográfica / proyecciones de población al 2025
7	E.P	Consenso Fuentes: Planificación Territorial de 30.000 hb / 40.000 a 50.000 habitantes en verano – CARGA OCUPACIONAL



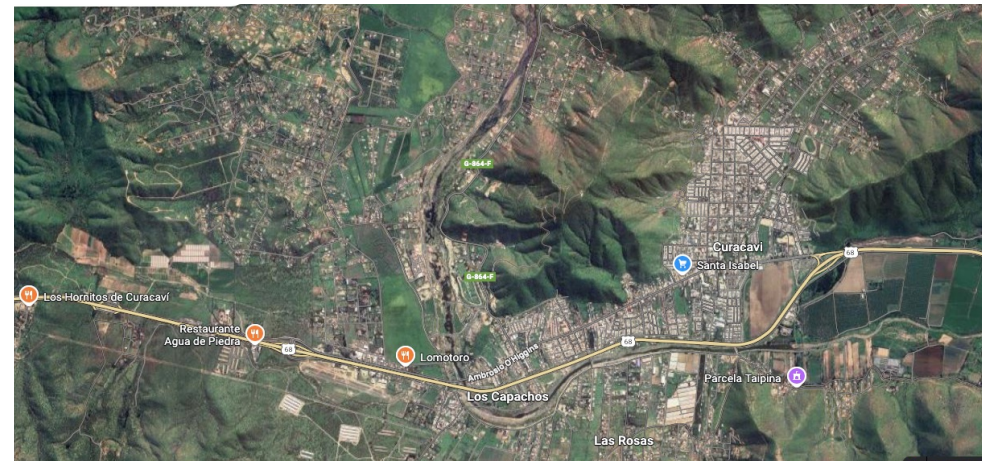
Quintero: 33.000 Habitantes
Verano 2024-2025 42.000 habitantes



La Ligua: 35.000 Habitantes
Verano 2024-2025 45.000 habitantes (Los Molles: 10.000 hb/día)



Pucón: 29.000 Habitantes
Verano 2024-2025 1.750.000 habitantes



Curacaví: 34.000 Habitantes
Verano 2024-2025 Sin aumento de habitantes





Patrimonio

Natural

Vulnerabilidad
Vegetal

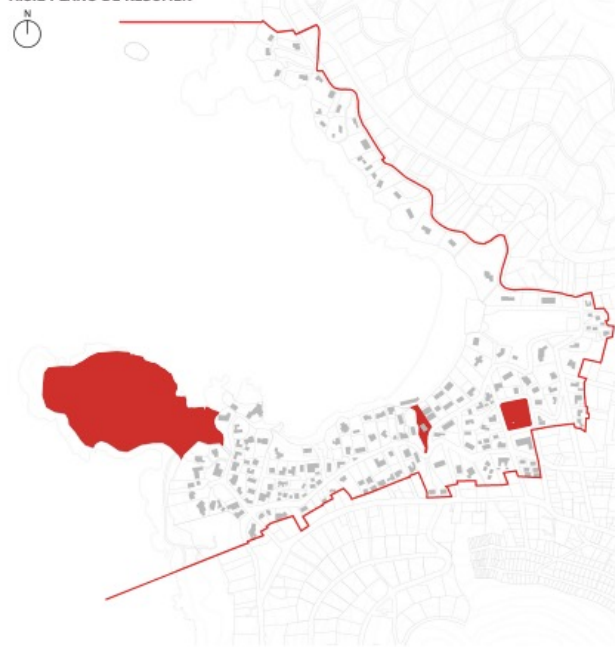
Patrimonio Arquitectónico

Resguardo
Urbanístico



N°	Institución	Acto Administrativo	Descripción
1	Ministerio de Educación	Decreto N°2 de fecha 02 de Enero de 1979	Declara Santuario de La Naturaleza la Isla de Cachagua.
2	Consejo de Monumentos Nacionales	Decreto N°584 de fecha 01 diciembre de 1989, y Plano N°1 del CMN	Declara Zona Típica un segmento de la trama urbana del balneario de Zapallar
3	Ministerio de Medio Ambiente	Decreto N°32 de fecha 04 de Septiembre de 2023	Declara Santuario de La Naturaleza al Cerro La Cruz, de Zapallar cuya superficie es 17,2 hectáreas
4	Corporación Bosques Zapallar	Otorga Derecho Real de Conservación al Parque el Boldo, de fecha 2017	Grava con usos de preservación vegetal 65 hectáreas en favor de la Municipalidad de Zapallar en el Cerro el Boldo
5	Ministerio de Medio Ambiente	Solicitud N°23 de fecha 02.03.2023 N° de Expediente HU-0054	Define “la Laguna y Estero Catapilco como Humedal Urbano reconocido” en el marco de la Resolución N°62 MMA de enero 2021. Primer Humedal Bi-comunal de 19,9 ha entre las comunas de Puchuncaví y Zapallar.
6	Oulfife – Parque Privados	Creación de parques con trazados ciclísticos y senderos peatonales para potenciar vida al aire libre y conservación de ecosistemas.	Crea más de 100 hectáreas de parque en sector 7 Portones, Quebrada El Tigre, Aguas Claras, con fines de preservación y esparcimiento.
7	Fundación Capital Azul + Sindicato Pescadores de Zapallar	Creación de Refugio Marino en Isla Seca con fecha 04 diciembre 2020	Zona voluntaria de protección de 12,4 hectáreas destinadas a la conservación como zona de resguardo y biodiversidad marina.
8	Fundación Capital Azul + Sindicato Pescadores Los Pingüinos & Caleta Las Cujas	Creación de Refugio Marino Playa Las Cujas e Isla de Cachagua con fecha 10 septiembre 2020	Zona voluntaria de protección de 10,3 hectáreas destinadas a la conservación como zona de resguardo y biodiversidad marina.

A.8.2 PLANO DE RESUMEN



Plano de resumen. Elaboración propia, 2024.



Plano de catastro. Elaboración propia, 2024.

CMN COMITÉ DE MONITOREO NACIONAL DE CHILE

PROPIETARIO: [Nombre del propietario]

DESCRIPCIÓN DEL TERRENO: [Descripción detallada del terreno]

ZONIFICACIÓN: [Tipo de zonificación]

FOTOGRAFÍAS: [Sección con tres fotografías de la zona]

OTROS DATOS: [Sección con información adicional]

Ejemplo de ficha de catastro realizada. Cenpuc, 2024.

Normas de Intervención para la Zona Típica “Balneario de Zapallar”

Equipo Centro del Patrimonio Cultural UC

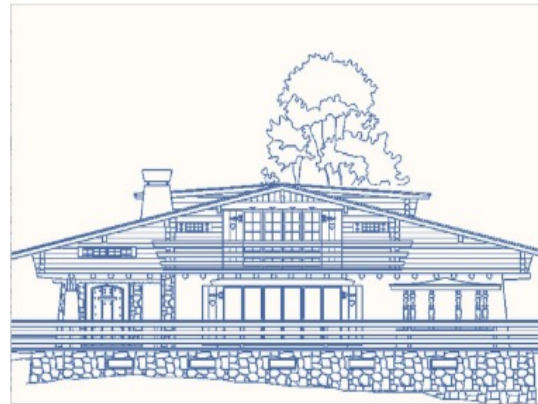




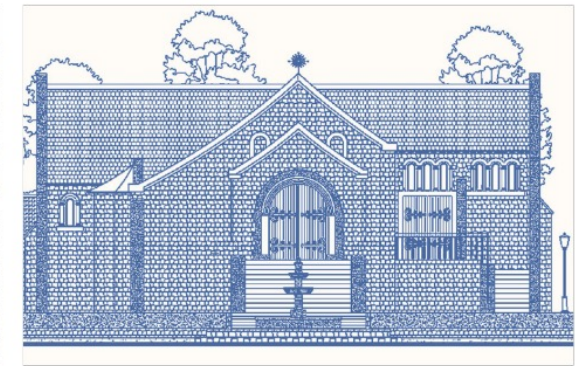
Levantamiento de inmuebles destacados con fotografías, plantas y elevaciones. Cenpuc, 2024.



Levantamiento de inmuebles destacados con fotografías, plantas y elevaciones. Cenpuc, 2024.



Levantamiento de inmuebles destacados con fotografías, plantas y elevaciones. Cenpuc, 2024.

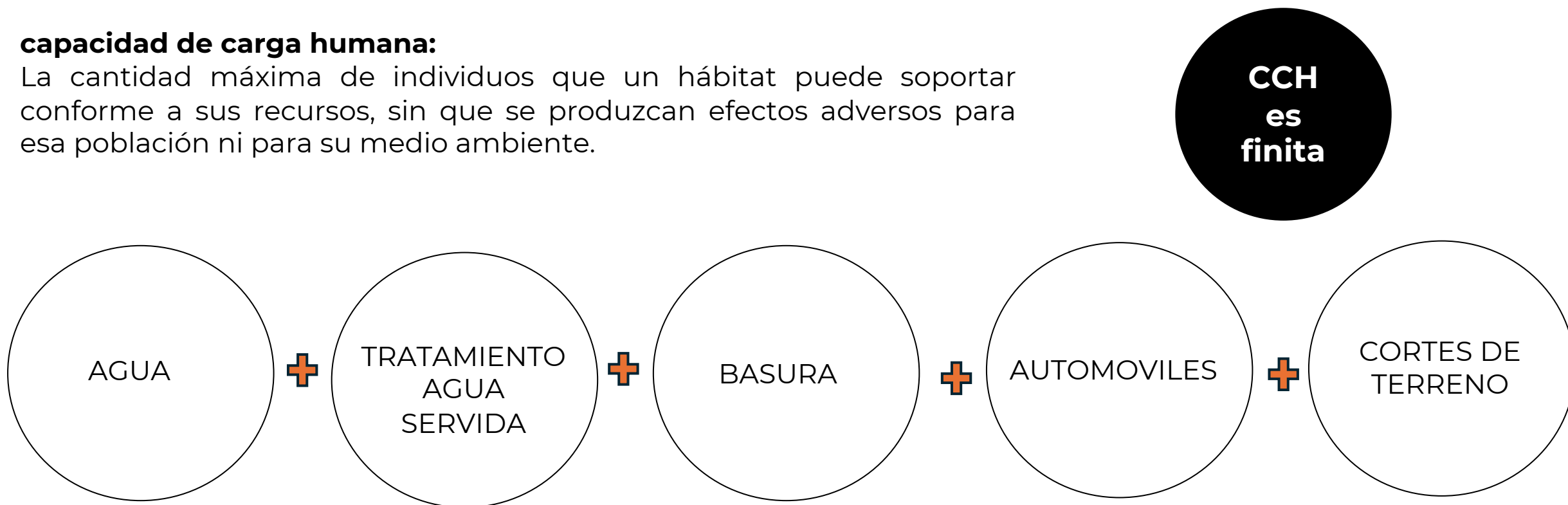


Levantamiento de inmuebles destacados con fotografías, plantas y elevaciones. Cenpuc, 2024.



capacidad de carga humana:

La cantidad máxima de individuos que un hábitat puede soportar conforme a sus recursos, sin que se produzcan efectos adversos para esa población ni para su medio ambiente.

**riesgo antrópico :**

Desequilibrio entre el número de habitantes y la capacidad de un territorio. Puede causar daños irreversibles al ecosistema y los recursos naturales.

**Ejemplos
en Chile**



Capacidad de carga de los balnearios en el mundo

Limitación de personas en la playa

Playa / Zona	Método de control	Forma de acceso
Sentosa (Singapur)	Zonas con aforo limitado + reservas online	Reserva previa en fines de semana
Hanauma Bay (Oahu, Hawái)	Reserva diaria (1 400 max.) + operadores turísticos	Online, plazas limitadas
Ha'ena State Park (Kaua'i)	Reserva + traslado limitado	Autobús con plaza preasignada
Sand Harbor (Lago Tahoe)	Day-use reserva en temporada alta	Reserva online para fines/festivos
Marietas – Playa del Amor (México)	Capacidad máxima basada en estudios	Control del número de visitantes
Balandra (La Paz, México)	Límite diario fijo (450 aprox.)	Acceso regulado temprano o tours
Sardinia – varias calas (Italia)	Límite diario + reserva via app	Reserva digital obligatoria
Tuerredda (Cerdeña, Italia)	App + aforo limitado (1 100 personas/día)	Reserva digital obligatoria
Maryland (EE. UU.)	Day-use reservation para playas	Reserva en fines/festivos
Delaware (surf con coche, EE. UU.)	Reserva según demanda	Reserva requerida en zonas específicas

Limitación de automóviles en el pueblo

Lugar / País	Tipo de restricción	Cómo se controla	Movilidad alternativa
Formentera (España)	Cupo de vehículos en verano	Reserva online con matrícula + tasa	Coches de residentes, bicis, buses
Menorca (España)	Prohibición de acceso a calas en verano	Aparcamientos periféricos + bus lanzadera	A pie, bici, bus
Islas Cíes (España)	No se permite acceso libre de vehículos	Solo barcos autorizados con cupo diario (~1.800)	A pie, senderismo
Capri (Italia)	Prohibición estacional (abril-noviembre)	Solo residentes y taxis autorizados	Funicular, bus, a pie
Zermatt (Suiza)	Pueblo libre de coches	Aparcar en Täsch + tren hasta Zermatt	Buses y taxis eléctricos, caballos
Hydra (Grecia)	Isla sin coches ni motos	Prohibición total	Burros, carretas, barcos
Mackinac (EE. UU.)	Prohibición de automóviles desde 1898	Regulación histórica local	Bicicletas, caballos, carruajes
Giethoorn (Países Bajos)	Centro sin coches	Acceso restringido al perímetro	Barcas, bicis, a pie
Gili Islands (Indonesia)	Prohibición total de motorizados	Regulación local	Bicicletas y carros con caballos

CONSIDERACIONES AMBIENTALES - EAE

- | | |
|---|--|
| 1 | Reconocer la vulnerabilidad ambiental del territorio y el riesgo antrópico |
| 2 | Registrar la Playa de Zapallar como un ecosistema frágil |
| 3 | Referir la densidad edificada (norma actual) a escala humana positiva |
| 4 | Reconocer la deficiencia del sistema de aguas servidas y su descargarla al mar |
| 5 | Identificar la necesidad de regular el número de estacionamientos e ingreso de autos al pueblo en temporadas de alta demanda |
| 6 | Establecer el paseo de borde costero como un espacio público obstaculizado sin el estándar adecuado. |
| 7 | Fichar el patrimonio natural y el patrimonio histórico |
-





Plano histórico de Zapallar. Biblioteca Nacional Digital, 1937.



Carpas en la playa de Zapallar en 1940. Enterreno Chile.

conclusiones

- 1 Diferenciar entre el balneario de Zapallar y la comuna del mismo nombre, concluyendo que el balneario requiere norma conservacionista mientras la comuna amerita zonas de desarrollo, particularmente en las zonas de secano interior oriente.
- 2 Poner en valor que el balneario de Zapallar es el último balneario histórico relativamente bien conservado del litoral central.
- 3 Necesidad de proteger legalmente la vocación de pueblo histórico con entorno de fragilidad ambiental, de modo que la nueva normativa garantice el cuidado de este ejemplo de valor patrimonial.

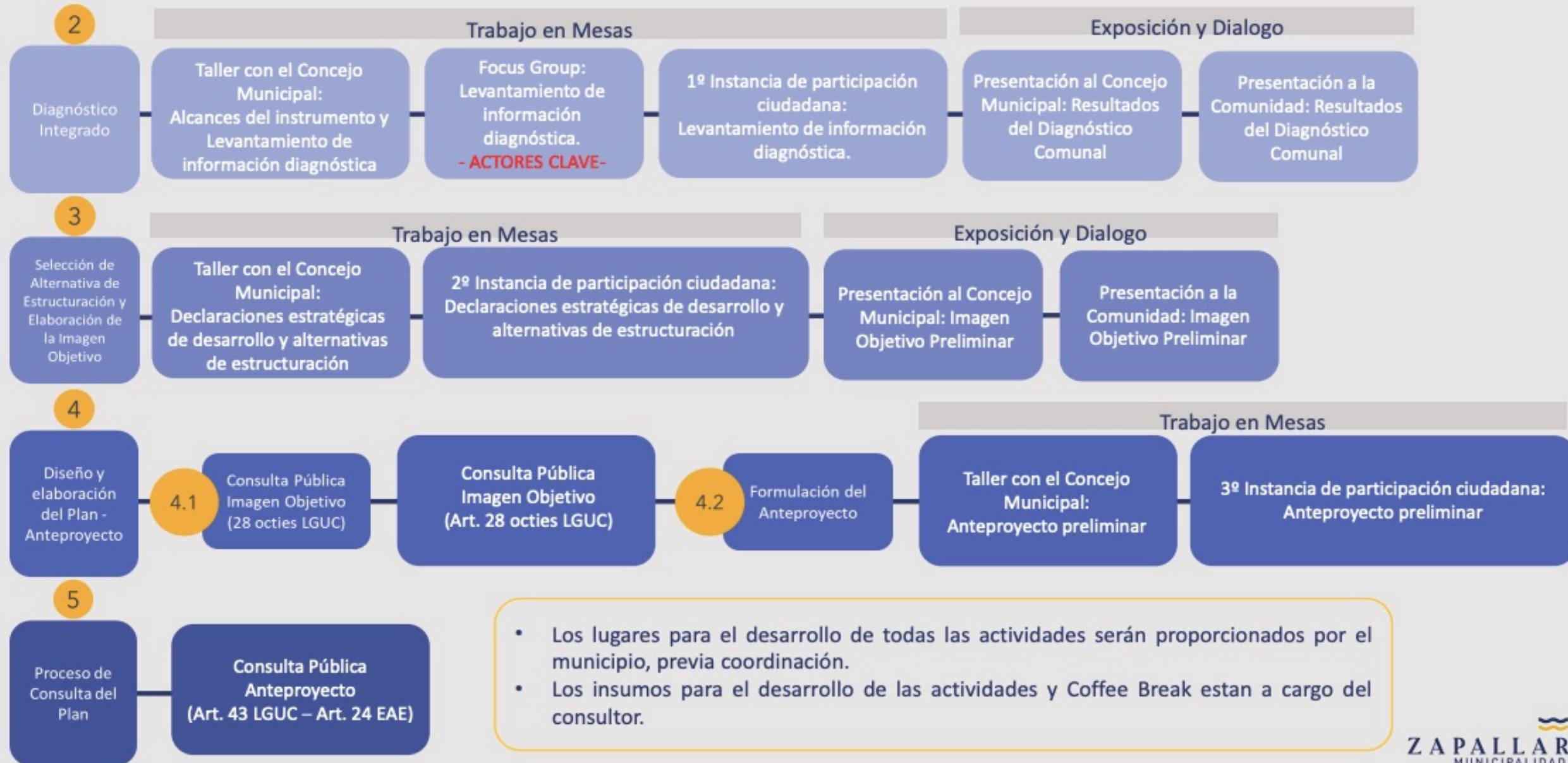


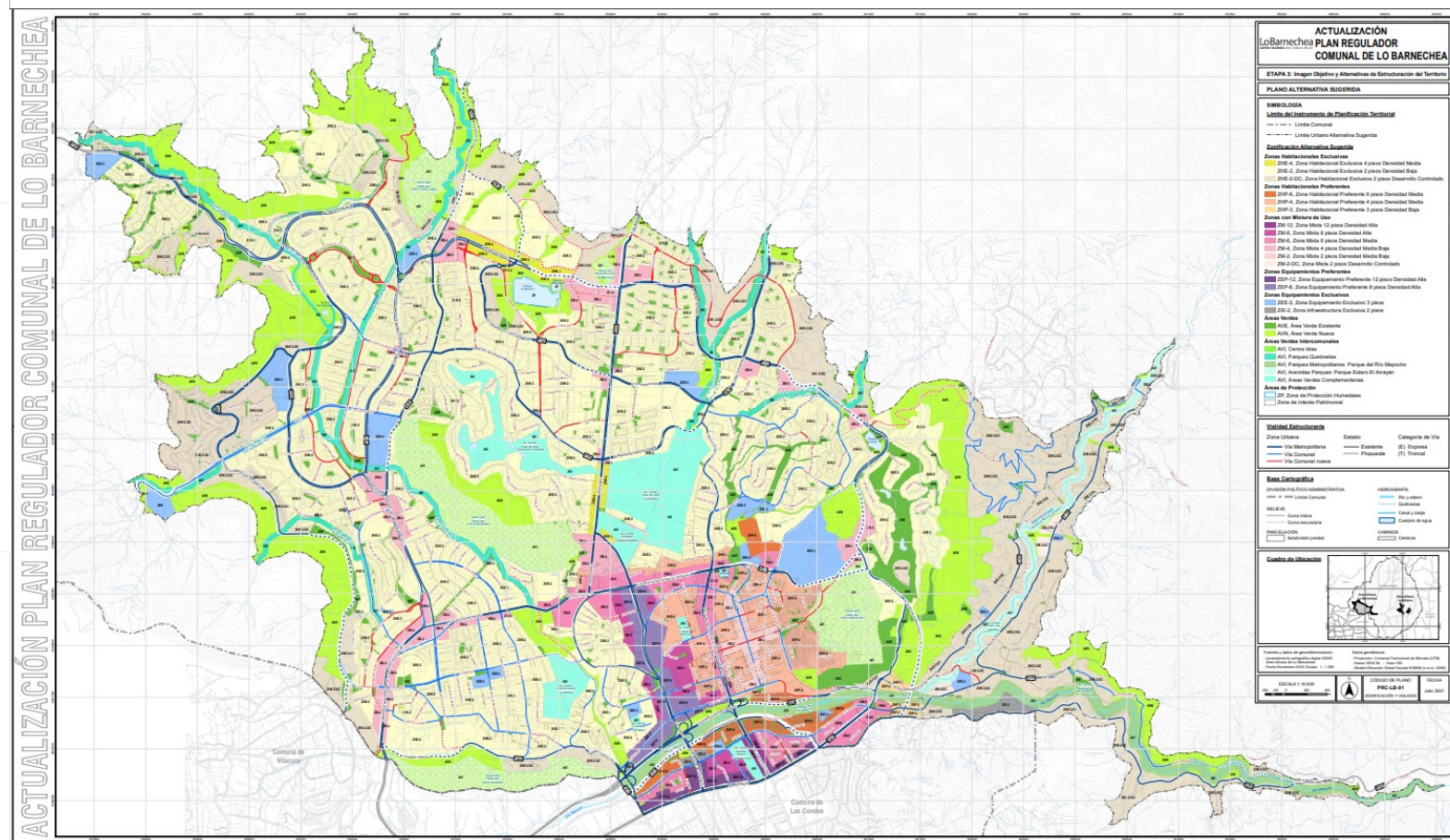


Corporación para el Desarrollo de Zapallar

PROXIMOS PASOS

ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN CIDADADANA





ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA



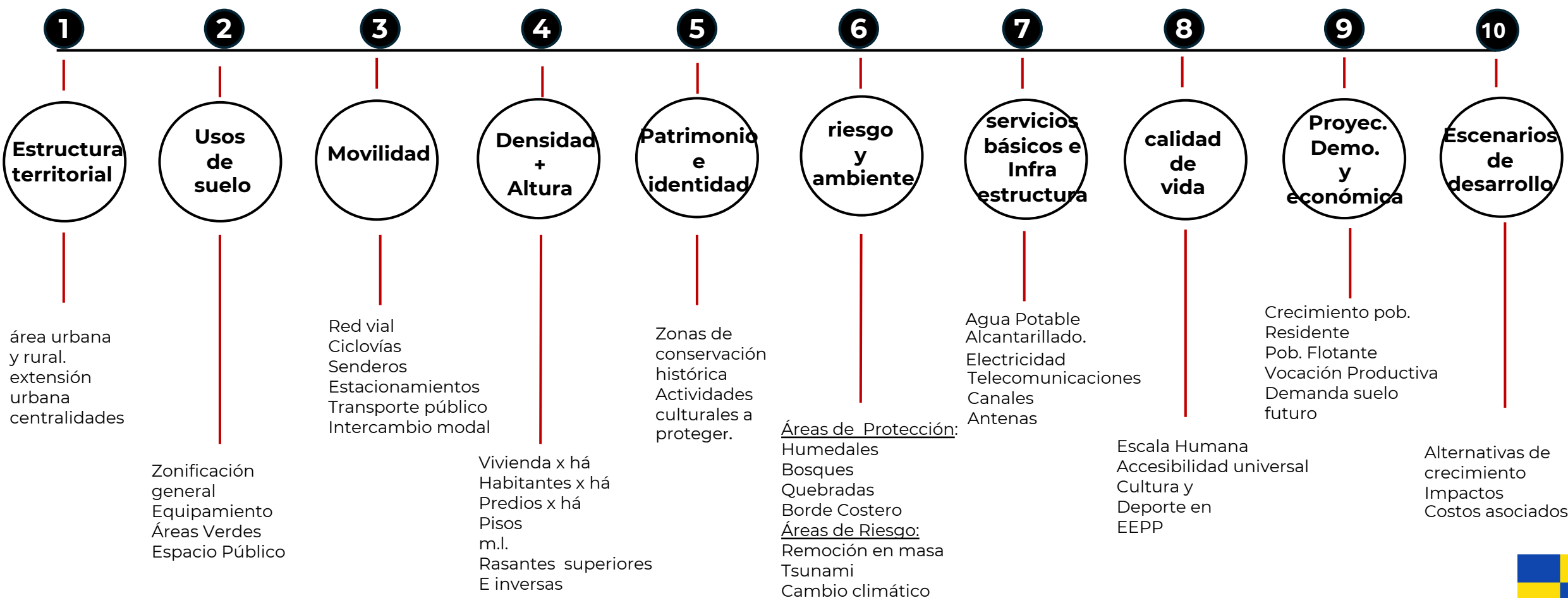
Corporación para el Desarrollo de Zapallar

F+O+D+A

FORTALEZAS+
OPORTUNIDADES+
DEBILIDADES+
AMENAZAS

Los 10 componentes de la Imagen Objetivo

Escenario a 20 años



Aspectos claves para considerar en Imagen Objetivo & Anteproyecto de PRCZ_2026



LINEAMIENTOS GENERALES

Coherencia entre capacidad de carga y vulnerabilidad del territorio

Hoy, el máximo concepto de desarrollo es la conservación.

Concordancia PREMVAL – PRC Zapallar



LINEAMIENTOS ESPECIFICOS

Conservar la altura
máxima y densidad
urbana respetando la
escala de pueblo

Controlar usos de suelo
y escala
evitando alto impacto

Modernizar sistema
de aguas servidas
sin ampliación
mayor de la P.T.

Proteger legalmente
el Paseo de borde
costero y la Rampa

Enfatizar geografía
y riesgo antrópico

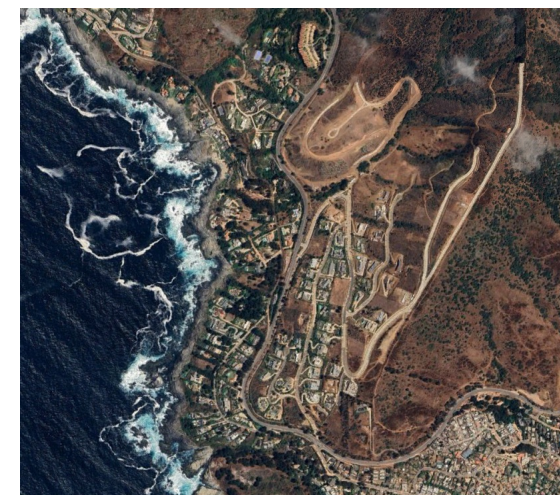


¿Aforo de autos
al interior del pueblo
en verano?

Fijar relación
vinculante entre
PRC y Z.T. CMN
Incl. Sistema de
Fiscalización

¿Aforo de bañistas
en la playa de Zapallar?

Fijar relación vinculante
entre PRC y
Concentración de
densidades antiguas
Sistema de Fiscalización



Gracias



• **Parque Mahuida (La Reina, RM)**

- Aforo limitado en sectores de canopy y senderos (~200 personas simultáneamente en áreas de mayor fragilidad).

• **Parque Natural Aguas de Ramón (La Reina – La Florida, RM)**

- Senderos con aforo: por ejemplo, máximo **150 personas** en el sendero principal.

• **Parque El Boldo (Zapallar, V Región)**

- Aforo: **35 personas/día** (estrictamente controlado por Bosques de Zapallar).

 Parques nacionales y reservas (CONAF)

• **Reserva Nacional Río Clarillo (RM)**

- Aforo: **800 visitantes por día** (con sistema de reservas en aspticket.cl).

• **Parque Nacional La Campana (Valparaíso)**

- Aforo: **800 personas por día**, control en sectores Granizo, Cajón Grande y Palmas de Ocoa.

• **Parque Nacional Torres del Paine (Magallanes)**

- Aforo diferenciado por circuitos:
 - Circuito W: cupos diarios (~80-100 por tramo).
 - Circuito O: cupos diarios (~50-60 por tramo).
- Se gestiona vía sistema de reservas de campamentos/refugios.

• **Parque Nacional Conguillío (Araucanía)**

- Aforo: **1.200 personas/día** en temporada alta.

• **Parque Nacional Radal Siete Tazas (Maule)**

- Aforo controlado en la zona de las cascadas principales: **400 personas simultáneas**.

1. Expresas

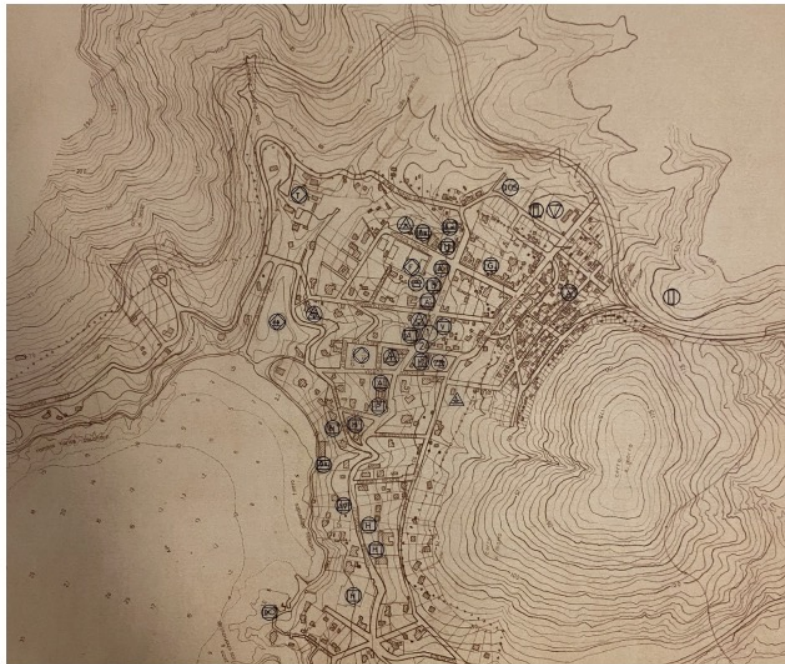
2. Troncales → estructuran la ciudad / región.

3. Colectoras → conectan barrios con la red mayor.

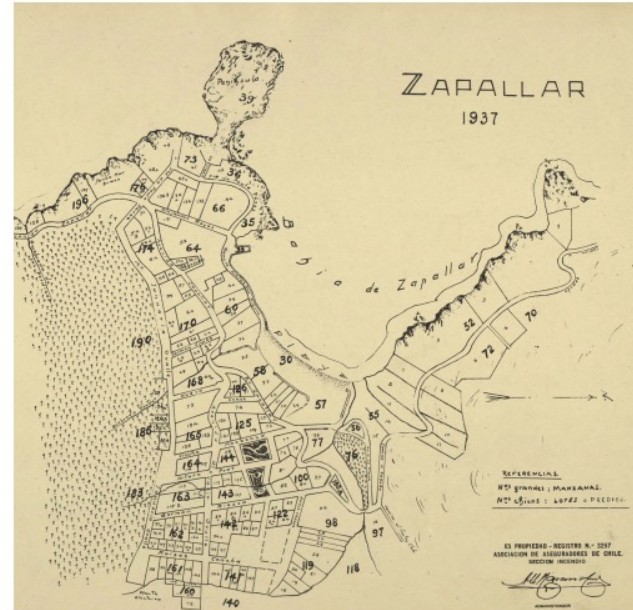
4. Servicio → acompañan troncales/colectoras, acceso a equipamientos.

5. Locales → acceso directo a viviendas, tránsito menor.

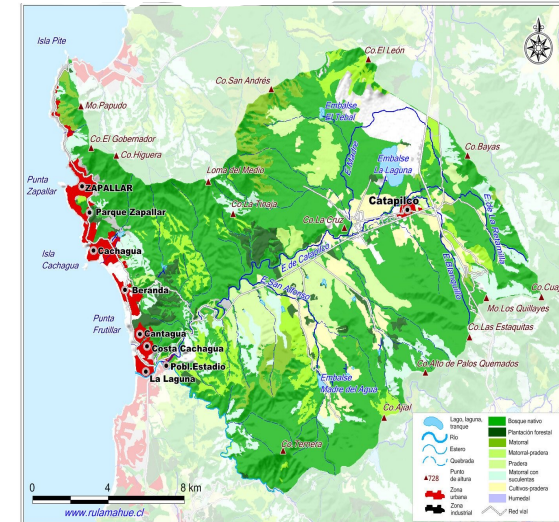
6. Pasajes / peatonales → circulación de escala vecinal.



Propuesta de PRC del arquitecto Hugo Boetsch, 1974. Archivo de Originales UC 1974.



Plano histórico de Zapallar. Biblioteca Nacional Digital, 1937.



Carpas en la playa de Zapallar en 1940. Enterreno Chile.



Detalles de la obra "Zapallar 1994" del pintor naïf Arturo Rojo. Geografía sentimental, 2021.

