



INFORME
ANTECEDENTES PARA EVALUACION
AMBIENTAL ESTRATEGICA

ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL DE
ZAPALLAR
ABRIL 2025

INFORME

De:	URVANA Consultores	Para:	Corporación de Desarrollo De Zapallar
Asunto:	Antecedentes a considerar en la Evaluación Ambiental Estratégica EAE, en el marco de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar		
		Fecha:	Abril, 2025

1. INTRODUCCION

El presente documento consolida criterios y consideraciones representativas de la Corporación de Desarrollo de Zapallar, dentro del proceso normativo que se señala a continuación, y dentro de los parámetros de valor que se atribuye a la opinión ciudadana organizada.

En el marco de la Ley 21.078 sobre “La Transparencia en el Mercado de suelo y el Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación al Límite Urbano”, y su consecuente modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece en su artículo 28 sexies “*Los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General*”

A su vez, la Ley 19.300 sobre “Bases Generales del Medio Ambiente” establece la obligatoriedad de someter a Evaluación Ambiental Estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, e indica expresamente “*siempre deberán someterse a EAE los planes de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales, (...)*”

En este marco normativo, la I. Municipalidad de Zapallar da inicio al proceso de actualización del plan regulador comunal mediante Decreto Alcaldicio N°3075/2023 y posteriormente da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica mediante el Decreto de alcaldía N°563/2025 del 11/02/2025.

1.1. Breve Reseña de la Corporación de Desarrollo Zapallar

La Corporación de Desarrollo de Zapallar, en adelante la CDZ en este documento, nace en el año 1993 como una agrupación privada sin fines de lucro, cuyo

propósito central es preservar los valores fundacionales que han caracterizado a lo largo de más de 130 años de historia a este enclave geográfico a los pies de cerros y bosques en una privilegiada playa por su tamaño y orientación. Ha tenido diversas directivas y su administración se establece en base a metas y desafíos consensuados en asambleas de socios y variados métodos de participación y comunicación. Algunos logros liderados por esta Corporación son la declaración de Santuario de la Naturaleza al Cerro La Cruz.

1.2 Criterios Generales

La comuna de Zapallar comprende 29.000 hectáreas de territorio, considerándose una comuna principalmente rural del secano costero, no obstante cuenta con localidades urbanas o “pueblos” donde cada uno tiene su propia identidad y juega un rol determinado dentro de la comuna. Este documento se centra en el pueblo o balneario de Zapallar, sin embargo para argumentar en torno a su rol específico es necesario referirse brevemente a los demás, dado que existe una relación sistémica de complementariedad intra-comunal.

El balneario de Zapallar, corresponde al asentamiento de origen, a partir de la peculiaridad de su geografía como una de las pocas bahías cerradas de orientación norte en la costa chilena. Esta condición es el punto de partida para fundar un poblado en el año 1892, fecha desde la cual se erigieron edificaciones propias de la época, hoy parte de un patrimonio arquitectónico y cultural reconocido legalmente a través de la Declaración de Zona Típica en 1989. Además de esta figura legal, existe un reconocimiento cultural transversal respecto del valor urbanístico de este poblado, hecho que se ha plasmado en diversos instrumentos, tales como el plan regulador de 1999, todos los Pladeco aprobados desde los inicios de la municipalidad a la fecha, el intento de plan regulador de fecha 2011, y variados documentos académicos. En todos ellos queda de manifiesto el valor histórico de este lugar, la fuerte identidad que otorga a la comuna, y la provincia, y consecuentemente la imperante necesidad de proteger legalmente este patrimonio.



Imagen Iglesia de Zapallar

Es así como, puede deducirse que la localidad de Zapallar cumple un rol identitario, de pueblo original caracterizado por su patrimonio histórico, y cuyo futuro normativo debiese estar orientado al resguardo y preservación del mismo.

El balneario de Cachagua ha representado la posibilidad de nuevas edificaciones más modernas, cuyo origen como poblado urbano se remonta a la década de 1960, es decir casi un siglo posterior a Zapallar, cuya identidad busca preservar su origen residencial campestre y playero, con un gran porcentaje de calles en maicillo y cubiertas de techumbre de totora. La comunicación peatonal con Zapallar se ha consolidado a través de la rambla de piedra en el borde costero, paseo que ha contribuido a la habitabilidad conjunta, propia de dos localidades que se han conurbado pero que han conservado sus propias identidades urbanas.

Respecto de la Laguna, esta ha adquirido naturalmente un rol de equipamiento comunal, concentrando servicios gastronómicos y de comercio alusivo a la demanda turística, con lo cual presta servicios a las localidades de Zapallar, Cachagua, y todos los asentamientos que se han localizado a lo largo de la Ruta E-46 entre la Laguna y Catapilco.

Cabe en este punto hacer mención a la conurbación con las localidades de la comuna vecina de Puchuncaví, tales como Maitencillo, el Rungue, la Canela y Puchuncaví, entre otros a lo largo de la Ruta F-30 rumbo hacia Concón. Es así como se tributan mutuamente servicios y actividades. En este contexto la localidad de la Laguna juega un rol clave como articulador con la comuna de Puchuncaví, razón por la que su desarrollo como centro de equipamiento perseverará naturalmente, y más bien el desafío es que el futuro plan regulador contribuya con el ordenamiento urbano de las actividades que han surgido espontáneamente.

La localidad de Catapilco, es un poblado con añosa historia desde orígenes semejantes a los de Zapallar en sus fechas, y por lo tanto cuenta con edificaciones patrimoniales aisladas que deben ser protegidas. Al mismo tiempo su identidad se relaciona con características propias del mundo rural- campestre, las cuales están enraizadas culturalmente en la población, expresadas a través de tradicionales fiestas costumbristas. El rol de Catapilco como puerta de la comuna a la Ruta 5 también juega un rol que debe atenderse en los alcances de un futuro plan regulador. Adicionalmente, en las últimas décadas ha ido consolidando una posición de “ciudad dormitorio” desde donde cada día muchos trabajadores catapilcanos salen a prestar servicios, ya sea a otras localidades de la comuna, como a otras comunas aledañas, por ejemplo, La Ligua, Nogales, La Calera, por nombrar las más cercanas sobre la Ruta 5.

Están también las localidades del Blanquillo al oriente de la Comuna y La Hacienda que actúa conurbadamente con Catapilco; ambas de carácter rural.

La Población Estadio constituye un antiguo loteo semi-rural, que fue consolidándose como un asentamiento urbano y que requiere con urgencia corregir sus deficiencias de origen, tales como su acceso, los perfiles viales y el equipamiento básico. En cuanto a las parcelaciones de Alta Vista y Santa Bertina, que nacen como loteos rurales, hoy se encuentran conurbados con Población Estadio y Laguna, demandando mayor orden respecto de su densidad en terrenos de fuertes pendientes. El impacto ambiental de las edificaciones en los cerros amerita análisis y planificación.

2. RECOPIACION DE ANTECEDENTES

Para la construcción de antecedentes relativos a la demografía y geografía comunal propios de este informe, fueron revisados los documentos que se enlistan a continuación en las Tablas N°1 y N°2 :

Nº	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 Comunales 2024	-Número de votos emitidos en elecciones alcaldicias (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	- Indicadores de población residente - Indicadores de población veraneante - Indicadores de población flotante - Proyecciones de población clasificada a 25 años

		- Marco Filosófico y plan de gestión e inversiones	
4.	Plan Regulador Comunal 1999 (Decreto alcaldicio Nº404 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

Tabla Nº1: Antecedentes relativos a la dimensión demográfica de la comuna

Del análisis de los datos citados en Tabla Nº1 se observa que el número de viviendas censadas (ocupadas y desocupadas) en la comuna es de 8.100 unidades, con 2,8 habitantes promedio, proyectando una población de 22.680 habitantes.

Al contrastar con los datos del SERVEL, se observa que la circunscripción electoral de Zapallar cuenta con 27 mesas y 10.293 inscritos. Si se descuenta el porcentaje de la población menor de 18 años (no inscritos en el registro electoral), se deduce que aproximadamente dos tercios de los residentes, ya sean de primera o segunda residencia, votan en Zapallar.

Estas cifras permiten precisar la verdadera dimensión demográfica de la comuna a fin de obtener un número real de habitantes. Corresponde además sumar una estimación de población flotante o visitante, proveniente de otras comunas o regiones en temporada de verano.

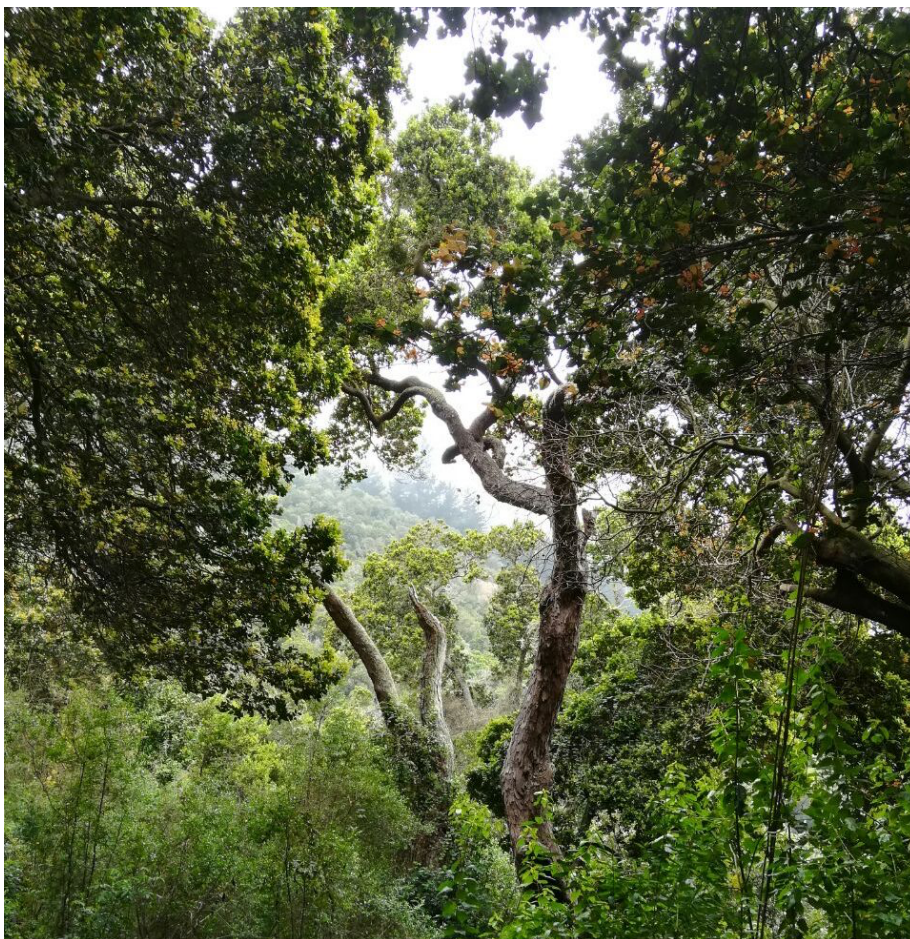
Del análisis de otros indicadores más difusos como son el uso de los equipamientos, los flujos viales, la densidad de bañistas en las playas, la participación en eventos festivos, se estima al menos unas 10.000 personas más en temporada estival. Esta cifra coincide con las proyecciones que expresa la Memoria Explicativa del PRC vigente (1999) para el año 2020; proyecciones que vuelven a repetirse en el diagnóstico del anteproyecto de PRC realizado en el 2011. Con todo, resulta razonable estimar una población que oscila entre 30.000 a 50.000 personas (según distintas fuentes) entre residentes y visitantes en época de verano, en la comuna de Zapallar.

Ciudades chilenas de esta magnitud poblacional hay varias símiles, y por citar algunas cercanas podemos señalar La Ligua, Illapel, La Cruz, Casablanca, entre otras. La mayoría de las ciudades o comunas con alrededor de 30.000 habitantes tienen una topografía que facilita la expansión urbana, sin grandes accidentes geográficos que afecten el asentamiento humano.

La comuna de Zapallar cuenta con una geografía variada, donde coexisten sectores de planicies, lomajes y cordones montañosos de fuertes pendientes y profundas quebradas. En la zona de secano interior, en las inmediaciones de ruta E-46 hacia Catapilco, La Hacienda, Tierras Blancas, San Alfonso, la geografía es de lomajes suaves y planicies parciales, mientras que el borde costero alterna topografías más abruptas.

La Laguna es más bien plana, razón por la que la entrada del mar y el delta del Estero Catapilco, conforman la laguna que hoy se reconoce como humedal urbano y que otorga el nombre al pueblo. Luego yendo hacia el norte, el pueblo de Cachagua se caracteriza por una playa plana seguida de un sector también plano, donde se ubica el Club de Golf y sus barrios aledaños, mientras que de la playa al norte se levanta la trama urbana sobre la tradicional loma de Cachagua.

Siguiendo hacia el norte, hacia el balneario de Zapallar, la geografía se vuelve más compleja, irguiéndose los cerros de La Higuera, El Morro, El Boldo y sus extensiones hacia el oriente. Este entorno de anfiteatro montañoso de difícil acceso por su relieve escarpado ha favorecido la preservación del bosque esclerófilo nativo del secano costero. No obstante, aunque la topografía ha contribuido a la conservación, no es suficiente para el resguardo necesario que amerita. Por esta razón, se han iniciado variadas acciones en la línea de la conservación de la flora, la fauna y ecosistema en general.



Imágenes bosque esclerófilo en Cerro El Boldo, Balneario de Zapallar

A la belleza paisajística del escenario montañoso se suma la belleza urbanística del histórico pueblo de Zapallar, conformando un único sistema integrado entre el área urbana y el entorno rural que lo rodea.

La comunidad en conjunto con la Municipalidad de Zapallar han obtenido diversas protecciones legales , que confirman el sentimiento colectivo de protección del balneario de Zapallar y la comuna en general. En la Tabla N°2, a continuación se observan acciones realizadas en la materia.

Nº	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	Declara Zona Típica un segmento de la trama

		de 1989, y Plano N°1 del CMN	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	Oultife – 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.
--	--	--	-----------------------------------

Tabla N°2: Iniciativas de conservación del territorio en modalidades público y privadas.

La suma de iniciativas aisladas demuestra que se requiere un instrumento normativo integrador que unifique las acciones individuales. El plan regulador comunal como instrumento de planificación territorial es la instancia para articular integradamente la protección legal.

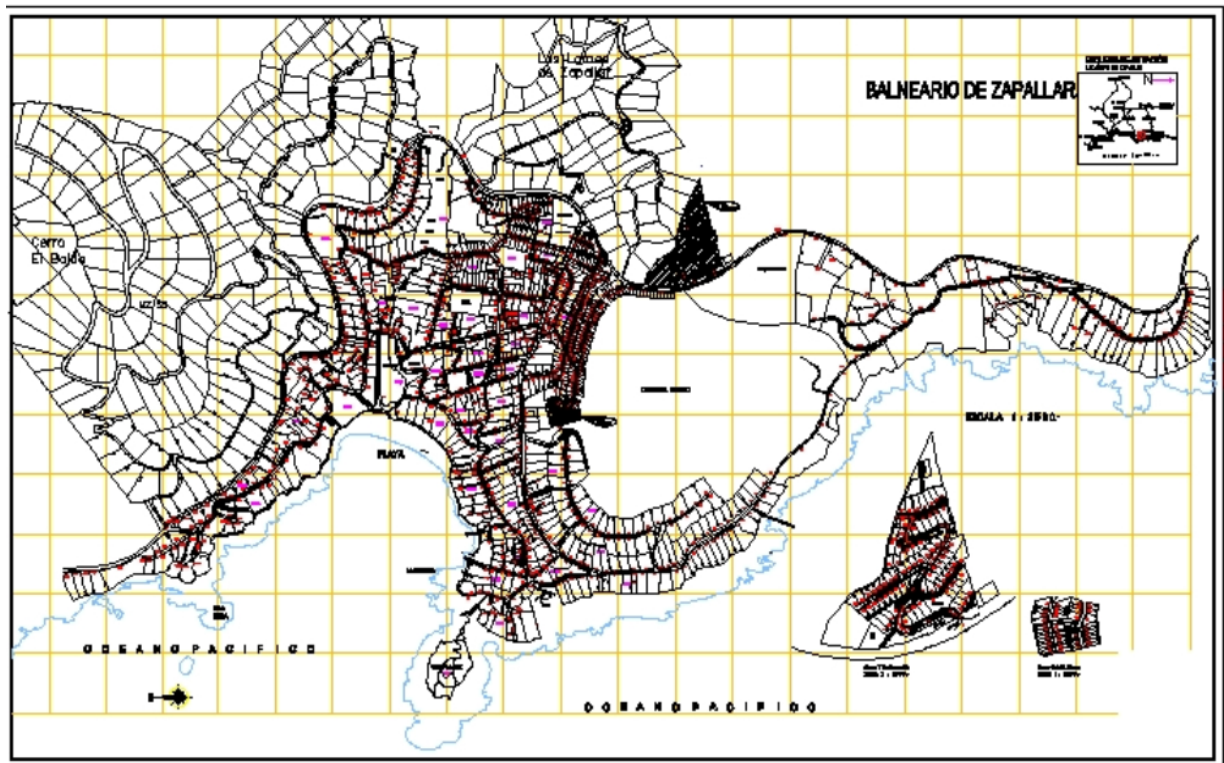


Fig1. Plano Zona Típica de Zapallar

3. CAPACIDAD DE CARGA HUMANA DE UN TERRITORIO

Se entiende como capacidad de carga, la cantidad máxima de individuos en una población que un hábitat puede soportar conforme a sus recursos, sin que se produzcan efectos adversos para esa población ni para el medio ambiente.

La capacidad de carga humana sobre un territorio ciertamente es finita, no es posible sumar personas ilimitadamente. El desequilibrio entre el número de habitantes y la capacidad de un territorio puede causar daños irreversibles al ecosistema y a sus recursos naturales.

El límite de población debe considerar factores como la disponibilidad de agua, la factibilidad de evacuar aguas servidas, la sostenibilidad de la flora, los riesgos de incendio, de remoción en masa, de deforestación, de contaminación ambiental, la absorción de residuos sólidos, entre otros. Los factores son crecientes, pues surgen nuevas consideraciones provenientes del cambio climático, la tecnologización, la nueva estructura social y la sobrepoblación.

En materia de destinos turísticos es recurrente que la definición más sencilla del concepto de capacidad de carga hace referencia al número máximo de visitantes que puede contener un determinado espacio o destino turístico; en otras palabras el límite más allá del cual la explotación turística de un destino es insostenible por perjudicial.

Existen ejemplos de sobrecarga humana sobre el territorio, que es preciso revisar para evitar y reaccionar oportunamente, tal es el caso del pueblo de Pucón que se conurbó con Villarrica, y sobrepobló el lugar, desconociendo la capacidad de absorción del suelo en materia de residuos sólidos y líquidos, generando una grave eutroficación del Lago Villarrica, además de congestión vial, deforestación y contaminación en múltiples manifestaciones. Lo mismo acontece con balnearios del litoral central como Quinteros, Ventanas, Concón, Algarrobo, El Quisco, El Tabo, Cartagena, entre otros, cuya suerte es evitable si se planifica conscientemente de los riesgos antrópicos y sus implicancias ambientales.

Ejemplos pueden encontrarse en varias regiones chilenas y en muchas locaciones mundiales, pues es motivo de larga bibliografía la colisión entre el valor de la industria del turismo y la amenaza de la misma. Situación que ha generado diversos protocolos de planificación y regulaciones a fin de controlar los efectos negativos de la sobrepoblación visitante a lugares de interés turístico.

En pueblos europeos es tendencia, la regulación del número de visitantes diarios por localidad, o de acceso las playas, a los cascos antiguos, o a zonas afectas a erosión. Tal es el caso de varios pueblos en Mallorca y Menorca, en Italia, Cinqueterre, Capri y Sorrento, o en California, Carmel, todos ejemplos de restricciones al flujo turístico como modelos a emular.

Fórmulas para el cálculo de carga humana sobre el territorio se encuentran en ensayos y exploraciones académicas, sin existir procedimientos exactos, no obstante existe consenso sobre los factores a considerar, y el impacto de la sobrepoblación y el turismo en los lugares es empírico y visible sin discusión.

Especialmente conflictuados pueden resultar los lugares que reciben presiones inmobiliarias sin contar con una regulación de la norma urbanística adecuada. La norma y la planificación urbana deben ser acorde a la vulnerabilidad potencial del territorio.

4. CAPACIDAD DISPONIBLE DEL PLAN REGULADOR VIGENTE

El plan regulador comunal vigente (Decreto alcaldicio N°404 del 13.04.1998) en sus 27 años de existencia no ha consolidado aun la norma urbanística máxima considerada en el instrumento de planificación. Es decir, existe a la fecha una capacidad ociosa no desarrollada de la norma, permitiendo todavía una densificación tanto predial como de la edificación, la cual habría que modelar para estimar la incorporación de nuevas viviendas y equipamiento posible de construir con las condiciones normativas actuales.

El ejercicio de modelación puede considerar infinitas situaciones particulares, de modo que es imposible calcularlo con certeza, pues la posibilidad de fusionar lotes sumado a las alternativas de incentivos normativos hace inviable el ejercicio. Sin embargo, cuantificando la oferta de sitios en venta aun no construidos tanto en Zapallar Norte como en el casco urbano, es presumible que varios cientos de unidades pueden adicionarse aun al universo construido del balneario de Zapallar.

5. CONSIDERACIONES Y AMENAZAS AMBIENTALES

En cuanto a las consideraciones que se han de tener en cuenta en una Evaluación Ambiental Estratégica, y que constituyen las bases conceptuales sobre las cuales se cimentará el futuro plan regulador comunal, se describen aquí elementos claves para el balneario de Zapallar.

5.1 Planificar el territorio en base a la geografía y topografía propia del lugar, es decir fuertes pendientes, múltiples quebradas y bosque nativo del secano costero. Estas características de cuencas y laderas de los cerros La Higuera, El Boldo, El Morro y las lomas urbanas de Zapallar obligan a considerar : (i) evitar deslizamientos; (ii) evitar tala de árboles y deforestación; (iii) evitar erosión y sobrecarga humana; (iv) evitar escorrentía o drenajes excesivos, residuos líquidos o sólidos, muros de contención, entre otros elementos invasivos del ecosistema; (v) evitar incendios. En resumen, reconocer el territorio como vulnerable ambientalmente por ser parte de un sistema ecológico frágil.

5.2 Proteger la playa de Zapallar puesto que es una bahía pequeña, de conformación cerrada en su morfología de borde, y por lo tanto constituye un ecosistema que debe protegerse para evitar su deterioro. El interés por visitarla y gozar de sus bondades se traduce en una alta densidad de bañistas y veraneantes que profitan de la arena, el mar, las rocas, el restaurante concesionado, la costanera peatonal y senderos que arriban a ella. Es

ciertamente un recurso muy escaso para la gran cantidad de personas que visitan el balneario. Esta playa también debe considerarse en la planificación urbana como un espacio vulnerable en materia ambiental, y -como tal-, los instrumentos de planificación deben cuidarla.

5.3 Preservar la norma urbanística del balneario de Zapallar de modo de: (i) conservar la densidad actual, tanto predial como edificada; (ii) conservar la altura máxima respetando la escala de pueblo, y la morfología urbana otorgada por la edificación patrimonial de la zona típica; (iii) controlar los usos de suelo, evitando usos perjudiciales como el comercio mayor y la vida nocturna, entre otros.

5.4. Formalizar las áreas de conservación de recursos naturales, resultantes de la norma de concentración de densidades vigente en PRC actual, en loteos ya contruidos que aún no han ejecutado su compromiso de inscripción y traspaso de los predios de preservación a nombre de la I. Municipalidad de Zapallar. También se debe proyectar a futuro la mantención de la figura normativa de concentración de densidades y cesiones de terreno, incorporando procedimientos de fiscalización para garantizar la ejecución de las zonas de preservación de acuerdo la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Art. 2.1.18).

5.5 Mejorar el sistema de aguas servidas en pos de regularizar su capacidad de evacuación y tratamiento acorde al número de usuarios actuales y/o potenciales de la norma urbanística vigente. Se considera inapropiado ampliar la planta de tratamiento a volúmenes mayores de habitantes, ya que la simple magnitud de una planta para una población mayor, es en sí mismo una amenaza ambiental dada la fragilidad geográfica de Zapallar. Actualmente los efluentes post tratamiento biológico descargan al mar en el delta del Estero Cadillo sobre la playa de Zapallar. Estos fluidos contienen contaminantes y malos olores que impactan negativamente a personas y entornos, requiriendo urgentemente ser corregidos como parte de la planificación en cuestión.

5.6 Regular la cantidad de vehículos que acceden al balneario, puesto que los flujos vehiculares y el estacionamiento de vehículos, no se condicen con la escala y la trama urbana diseñada a principios del siglo XX donde la disposición de automóviles era mínima. Hoy las características patrimoniales y el valor del entorno natural obligan a restringir el impacto de vehículos y promover los usos peatonales u otros no motorizados. La geografía urbana se compone de quebradas caminables o senderos peatonales que deben resguardarse y mejorarse como red de tránsito peatonal, por ser el sistema de menor impacto ambiental.

5.7 Recuperar el paseo de borde costero, como espacio público abierto y despejado, de modo que fomente el acceso al borde marítimo sin edificaciones que obstaculicen la vista al mar. La sumatoria de concesiones marítimas que autorizan edificaciones ha proliferado en los últimos años, atentando contra el bien común, la transparencia y el ordenamiento urbano propio de una costanera peatonal que promueve el paseo y avistamiento al mar.



Imágenes Patrimonio Edificado y Patrimonio Natural del Balneario de Zapallar



Imagen de sendero peatonal en quebradas caminables



Imágenes descarga de aguas ESVAL a la playa de Zapallar

6.0 CONCLUSIONES

6.1. Conclusiones Específicas

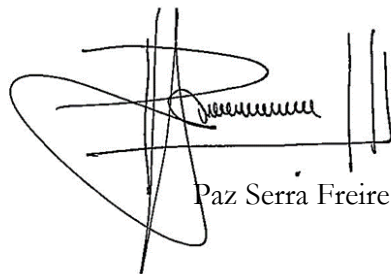
- Se distingue la diferencia entre el balneario de Zapallar y la comuna del mismo nombre, concluyendo que el balneario debe conservar su normativa urbanística vigente. Cualquier modificación, si acaso fuera necesaria, debiese dirigirse exclusivamente a robustecer los mecanismos de protección, tanto para el entorno urbano, con sus construcciones históricas, como para el entorno natural, con sus bosques nativos, como un todo sistémico.
- Respecto de la comuna de Zapallar se entiende que la geografía y el ámbito rural de algunos sectores permiten mayores modificaciones, no obstante se concluye que las presiones inmobiliarias, el interés de habitar la zona postpandemia y las conurbaciones con la comuna de Puchuncaví, constituyen una amenaza a considerar en un futuro plan regulador, pues tanto el universo comunal como el intercomunal funcionan sistémicamente.
- De la evidencia recabada, se desprende que la población de Zapallar alcanza en temporada estival 40.000 personas. Esta alta cifra conduce a una conclusión crítica: el territorio se encuentra en un estado de riesgo antrópico. Por consiguiente, se determina que la carga humana sobre el territorio ha alcanzado su límite máximo desde una perspectiva ambiental.
- La razón fundamental que justifica la necesidad de “congelar” el desarrollo del balneario de Zapallar, radica en la necesidad imperiosa de preservar su integridad y proteger su valioso patrimonio natural y edificado. La confluencia entre la riqueza del patrimonio urbano y la vulnerabilidad ambiental, demandan una norma coherente y protectora. No hay espacio, ni capacidad, para más habitantes.



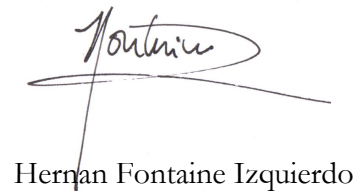
Imagen Edificación Patrimonial diseñada por Josué Smith en Balneario de Zapallar

6.2. Conclusión General

El balneario de Zapallar es el último balneario histórico relativamente bien conservado del litoral central, ello gracias a la normativa contenida en su plan regulador vigente, la cual ha controlado las presiones inmobiliarias. Hoy frente al proceso de actualización obligatoria que exige la ley 21.078 y la LGUC de los instrumentos de planificación comunal, se debe actualizar 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. El presente análisis concluye que la conjunción entre la vulnerabilidad de este lugar y la capacidad de carga sobre el mismo territorio, amerita una regulación coherente y moderna en materia de preservación urbana y conservación de ecosistemas.



Paz Serra Freire



Hernan Fontaine Izquierdo