

SINTESIS TEMATICAS PROPUESTAS A INCLUIR EN IMAGEN OBJETIVO PRC _ ZAPALLAR 2026

1. BORDE COSTERO

El borde del balneario sobre la línea del mar debe ser despejado, y evocar “limpieza visual”. Es un frente eminentemente público y como tal requiere la amplitud y el espesor adecuado que permita la libre circulación espaciosa y expedita de obstáculos, tanto en la vista al mar como al transitar.

2. RESGUARDO VISTA AL MAR DESDE F-30

Conservar y reforzar la rasante invertida desde Ruta E-30–F a fin de resguardar la vista al mar con la mayor amplitud espacial desde el camino público.



3. FAJAS DE PROTECCION

3.1 Quebradas

Definir el universo total de quebradas a proteger. Tanto en el área urbana, de extensión urbana y rural. Establecer según tipología fajas de protección con un ancho razonable al propósito y a la realidad.

3.2 Rampa

Establecer una faja de protección del tipo antejardín a fin que las edificaciones no disminuyan la amplitud adecuada de la rampa de borde costero.

3.3 Ruta F-30-E

Establecer una faja de protección de la Ruta F-30-E , también del tipo antejardín a modo de distanciar las edificaciones de la Ruta y todo el flujo (vehicular y ciclístico) que en ella acontece.

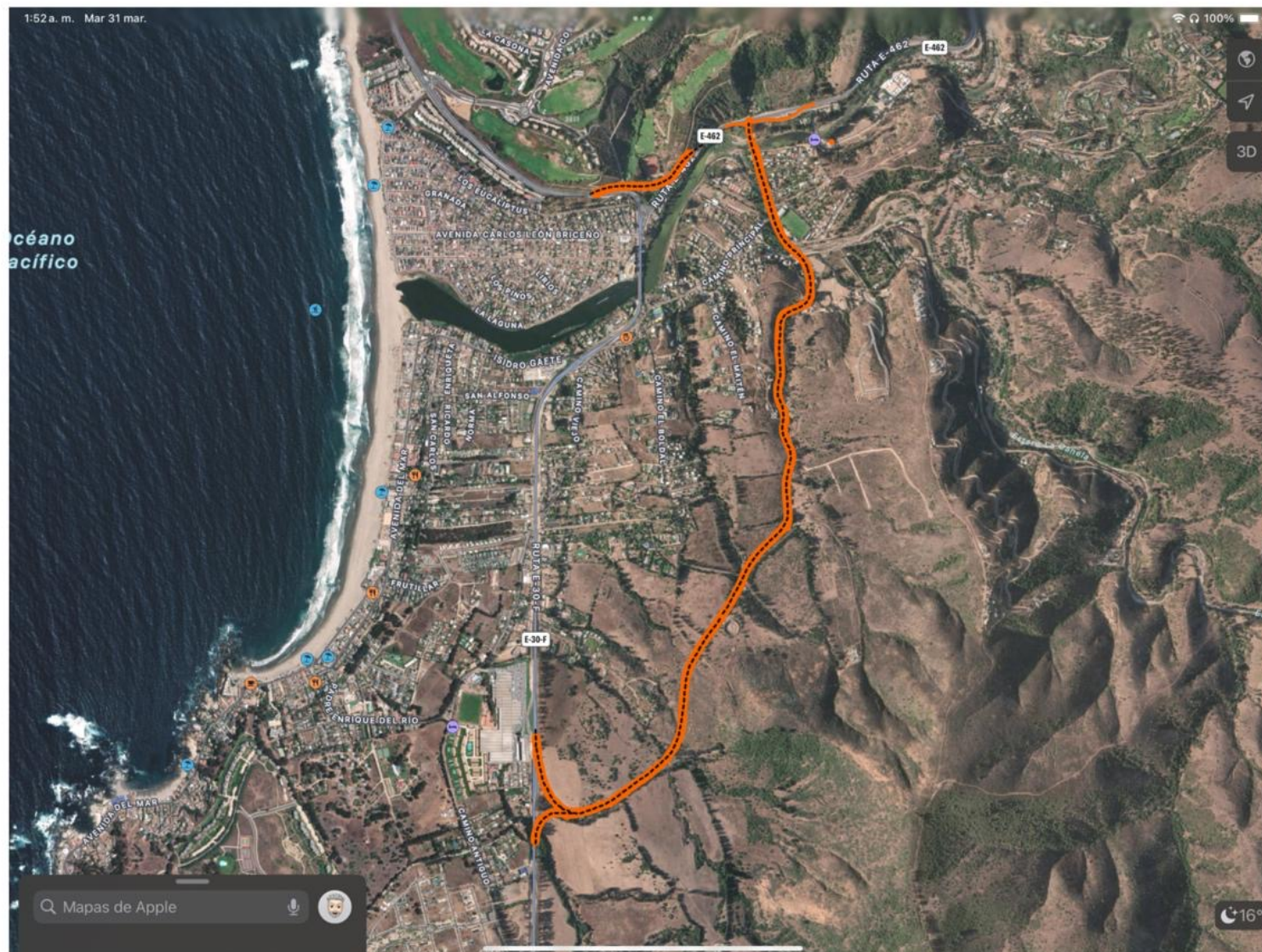


4. VIALIDAD MAYOR – MOP

Establecer visión a largo plazo respecto de la vialidad estructurante y NO CONSOLIDAR la problemática actual en el Nodo E30-F & E-462. Debe darse una solución integral de carácter urbano, al acceso a la localidad de La Laguna, a Población Estadio, y demás áreas residenciales consolidadas en el sector.

Al mismo tiempo que solucionar adecuadamente los virajes al norte (Zapallar- Papudo) ; y al sur (Maitencillo – Puchuncaví)

La Imagen Objetivo debe plantear una solución urbana integral para esta zona altamente deteriorada



5. DENSIDAD URBANA

Densidad actual definida por 1 vivienda cada 300m²  33,33 viviendas por hectárea (ZH1) , y considerando nuevo factor de hab/viv que bajo de 4 a 2 hab por vivienda resulta en una densidad máxima de 66,66 habitantes por hectárea en el Centro del Balneario, incluida toda la Zona Típica. Debe respetarse Densidad máxima inferior a 50 hb/há

6. ALTURA

Además de definir número de pisos es clave especificar los niveles de terreno natural, dado la topografía de pendientes que permite pisos subterráneos que en realidad no lo son. La altura promedio debiese representar 2 pisos equivalentes a 7,5m. Lo anterior a fin de conservar la baja densidad de edificación o volumetría con el objeto de resguardar las vistas en general contribuyendo a que la mayoría de las casas puedan gozar de vistas sin que las anteriores obstaculicen del todo la vista al mar. Fomentar el concepto de anfiteatro al mar.



7. COTA 180

Debe existir coherencia respecto de la cota máxima edificada en el balneario de Zapallar, entre ambos Instrumentos de Planificación: el regional (PREMVAL) y el comunal (PRC Zapallar). Lo mismo ocurre en varias zonas y temáticas de la comunas obligando a introducir Modificaciones al PREMVAL para que el PRC resulte efectivo sino no generara impacto. Por lo pronto fijar la Cota 180 es urgente.

8. INVASIÓN AUTOMOVILISTICA

Considerando una eventual clasificación vial, teniendo en cuenta la inexistencia de la misma, -lo cual constituye un antecedente de jurisprudencia social-, en el sentido de arraigo cultural o de uso y costumbre. El hecho de que todas las vías se entienden “vía local” contribuye a la definición de un perfil tendiente a la peatonización y la prohibición de estacionar en calles y veredas no aptas. Todo lo anterior con miras a fijar en la Imagen Objetivo una zona de estacionamiento en el acceso a Zapallar en terrenos sobre la F-30 en complemento con un sistema de transporte público (ejemplo buses eléctricos) . El requerimiento de terrenos extensos en verano versus el bajo requerimiento en invierno, da lugar a doble propósito, permitiendo figuras como áreas deportivas, canchas sobre radieres planos en una época del año, y estacionamiento masivo en época estival. Debe entenderse el automóvil y el estacionamiento como una amenaza ambiental a la fragilidad del balneario (descrita en Informe EAE).

9. AREAS VERDES PRIVADAS EN TERRENOS QUE CONCENTRARON DENSIDADES

La Imagen Objetivo debe dejar establecidas las zonas cuyos permisos de edificación autorizaron la concentración de densidades en un área del terreno definiendo otras áreas como áreas verdes privadas dentro del propio terreno. Estas áreas verdes privadas pueden permitir usos adhoc, tal como lo establece la OGUC, pero previamente deben definirse los polígonos.

10. INCENTIVOS Y CONDICIONES

La modalidad que introduce la Ley de Aportes a EEPP es una oportunidad para asociar la norma urbanística al diseño urbano y rasgos de estilo tradicional e identidad arquitectónica del balneario de Zapallar. La Imagen Objetivo debe reflejar una norma restrictiva que permita ciertos aumentos de norma toda vez que contribuya a la conservación de elementos tales como pilares de piedra, cadenas, luminarias, y otros que deberán estar debidamente enlistados y caracterizados (dibujados) en una Ordenanza Local y en el PIMEEP de la comuna. Deberán incluirse soterramientos de cables, contribuciones específicas a la erradicación vehicular y el sistema de transporte público interno, entre otros objetivos de conservación patrimonial.



11. SISTEMA DE SENDEROS

La Imagen Objetivo debiese establecer una red de rutas peatonales propias de un lugar de alta fragilidad ambiental y patrimonial. Consolidar los senderos existentes (perpendiculares al mar) ; y sumar nuevos senderos o rutas peatonales en sentido contrario, es decir, paralelas a la cota del cerro. Creando una trama peatonal.

12. USOS DE SUELO PROHIBIDOS

La Imagen Objetivo debiese reflejar un uso mayoritario de carácter residencial, y establecer usos de equipamiento comercial u otros en las escalas básica y vecinal. De modo que se correspondan con la carga ocupacional y las vías que enfrentan, es decir aquellas propias de la escala de un pueblo cuya fragilidad urbana ha sido debidamente documentada. Los usos de equipamientos debiesen permitirse exclusivamente en determinadas vías, consolidando lo ya existente, y no permitiendo nuevas zonas de equipamiento. Ningún uso de equipamiento en escalas menor, mediano y mayor debiesen permitirse en el balneario de Zapallar.



13. ZONA TIPICA

La Imagen Objetivo debiese reflejar el polígono modificado de la Zona Típica (CMN) y las nuevas normas de intervención . Esas imágenes representan materialidad, edificaciones protegidas, etc. En definitiva impactan fuertemente las características de la Imagen Objetivo.

