

Comentarios sobre la actualización del Plan Regulador

El presente documento analiza lo presentado en la Participación Ciudadana informativa respecto de las alternativas de Imagen Objetivo elaboradas por la consultora URBE en el marco de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Zapallar.



Los comentarios a continuación son exclusivos al balneario de Zapallar, sin abordar otras zonas de la comuna, ello en el entendido que el área de interés de la Corporación de Desarrollo de Zapallar (CDZ), es el pueblo de Zapallar y su entorno inmediato.

El presente estado de avance concluye en dos alternativas de Imagen Objetivo, las cuales serán sujeto de una Consulta Pública, que es el paso siguiente a esta presentación. En este momento no existe una definición expresa, sino una vez seleccionada una alternativa, ésta se desarrollará en la etapa subsiguiente de “Anteproyecto”. Es por lo tanto relevante que las dudas o aprensiones queden debidamente registradas durante la consulta pública, como información conducente a la elaboración de la norma urbanística.

Fueron expuestas dos alternativas denominadas:

- **Alternativa 1**

CONSERVADORA Imagen

Objetivo Preliminar

- **Alternativa 2**

DESARROLLO CONTROLADO

Imagen Objetivo Preliminar

Cabe destacar que los aportes de la CDZ a este proceso, –ya sean comentarios verbales en el marco de las participaciones ciudadanas, o informes escritos ingresados por oficina de partes–, han sido bien recibidos por la Municipalidad y la consultora Urbe. Y se agradece que en términos generales estos aportes se vean reflejados en la voluntad de conservar las características del balneario de Zapallar. Situación que grosso modo se expresa en ambas alternativas.

No obstante, aún existen algunas preocupaciones o puntos a considerar que deben tenerse presente durante la consulta pública, a fin de hacer seguimiento hasta la etapa de Anteproyecto.

TEMÁTICAS A CONSIDERAR

1. No esta demarcada el área de la Zona Típica, la cual debiese estar incorporada en la Imagen Objetivo, puesto que más adelante en el Anteproyecto conformará una zona normativa particular.
2. La Densidad Urbana se expresó en habitantes por hectárea considerando un factor de 4 habitantes por vivienda. Este número ha sido modificado mediante el DS N°68/2026 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo e ingresado a Contraloría General de la República el 30 de julio del presente para toma de razón. En él se modifica el factor de 4 a 2,8 habitantes por casa, es decir, con el mismo número de habitantes pueden casi duplicarse el número de casas. A su vez suplementar la definición de densidad urbana en viviendas por hectáreas, y no en habitantes por hectáreas.
3. Si bien se advirtió que no es la etapa para una clasificación vial, cabe tener en cuenta que este es un tema especialmente sensible, ya que todas las calles de Zapallar son de clasificación: Vía Local. Esta distinción ha evitado que equipamiento de escalas mayores puedan instalarse en el balneario, reservando esta posibilidad solo al equipamiento comercial menor. Se adelanta en la exposición que existirá una clasificación vial que incorpore vías de servicio u otras. Por una parte, resulta ilógico que una localidad solo tenga vías locales, y probablemente será inevitable la existencia de alguna vía de servicio. El llamado es a estar atento respecto de la clasificación vial en general, ya que de la mano de ella eventualmente vendrían usos de suelo de equipamiento de mayor escala, con el impacto de estacionamientos y vehículos circulando, que ello significa. En la clasificación vial debiesen además incorporarse vías peatonales, tan propias de la cultura del balneario.

4. Se extraña que la exposición no se refirió a “usos prohibidos”, que resultan tanto o más relevantes que los usos permitidos. Es una temática para estar atentos en la consulta pública.
5. Aunque todavía está en fase muy preliminar, resulta amenazante la disposición de zonas de equipamiento mayor en los accesos (E-30-F) de cada una de las localidades del borde costero. El caso particular del balneario de Zapallar está representado por un rectángulo en el remate de Av. Januario Ovalle, al otro lado de la Ruta E-30-F (al oriente del camino). Si bien, como criterio general puede ser una buena idea, la forma en que termine resolviéndose puede derivar en buenas o malas soluciones. Especial atención en este punto. Cabe señalar que los distanciamientos hacia la ruta E-30-F son claves para no afectar el libre tránsito de la vía, complejizando el flujo con entradas y salidas masivas de vehículos.
6. Debiese dejarse demarcada una o varias zonas de equipamiento sanitario pensando en futuras plantas de tratamiento de las aguas servidas.



Paz Serra
Arquitecta urbanista