



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN **PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR**

ETAPA 2

**DIAGNÓSTICO
INTEGRADO**

Presentación del
Diagnóstico

Noviembre 2025

CONTENIDOS

1. CONTEXTO TERRITORIAL Y ÁREA DE ESTUDIO

2. MARCO NORMATIVO VIGENTE

- *PRC Zapallar (1999)*
- *Plan Intercomunal de Valparaíso, Borde Costero Satélite Norte (PIV-BCSN 2023)*

3. SISTEMA AMBIENTAL Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

4. SISTEMA VIAL

5. INFRAESTRUCTURA SANITARIA

6. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO

7. SISTEMA URBANO

- *Usos de suelo*
- *Densidades Catastradas*
- *Evolución del área urbana consolidada*
- *Áreas verdes y espacio público*
- *Patrimonio construido y natural*
- *Análisis del suelo disponible*

8. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN AL 2045

9. PROYECCIÓN DE CONSUMO DE SUELO 2045

10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

11. SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

- *Elementos estructurantes*
- *Conclusiones estratégicas*
- *Identificación de desafíos para la planificación del territorio*

CONTEXTO TERRITORIAL

La comuna de Zapallar se ubica en la provincia de Petorca, al norte de la región de Valparaíso y cuenta con una **superficie de 288 km²**.

- **Área urbana: 2.455 ha (24,55 km²)**

Habitantes (Censo 2024):

7.980 habitantes.

Escenario estival +20.000 hab.

Rol estratégico:

Sistema costero: alto valor paisajístico, ambiental y turístico estacional. Función principal residencial y recreacional.

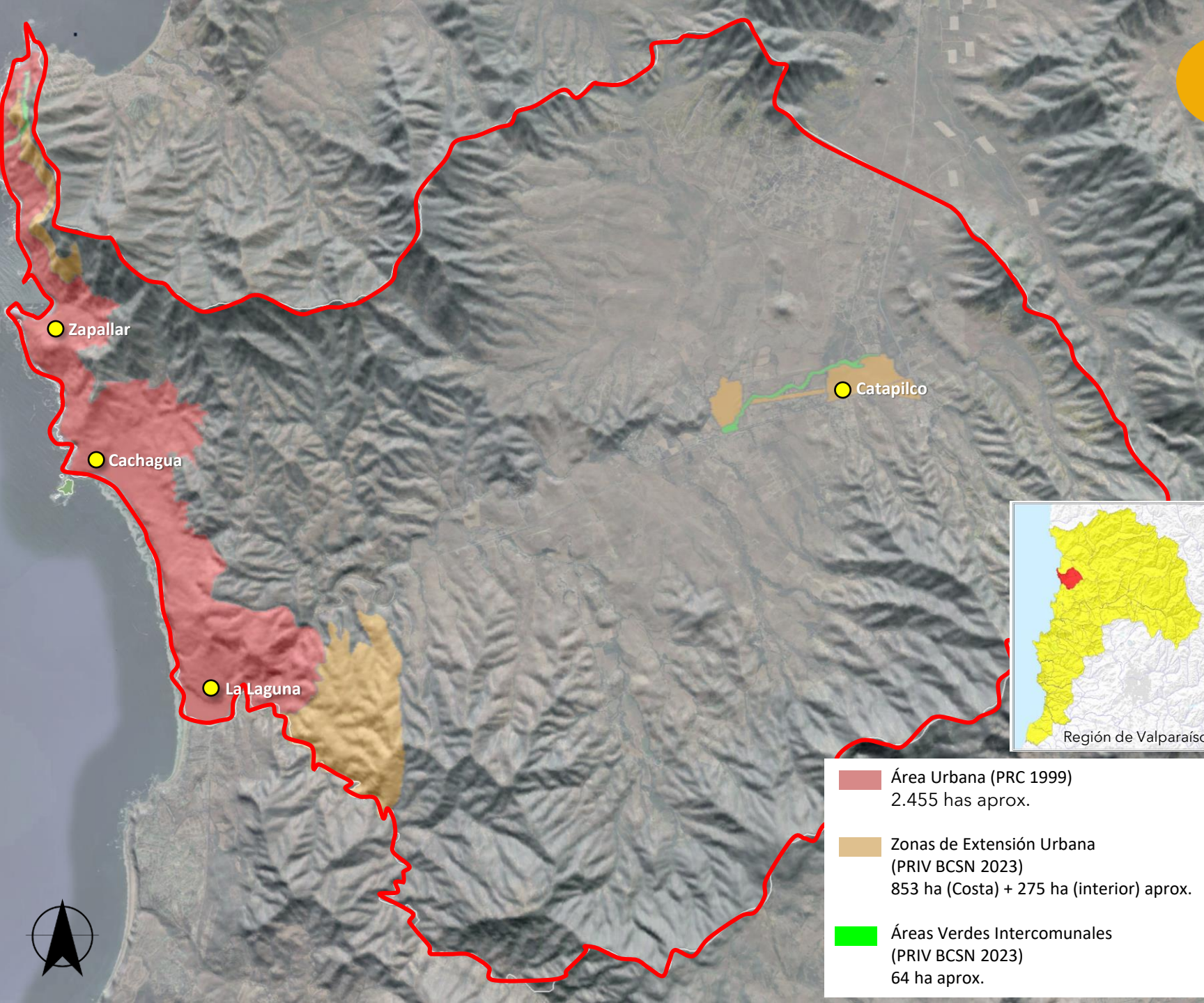
Sistema Interior:

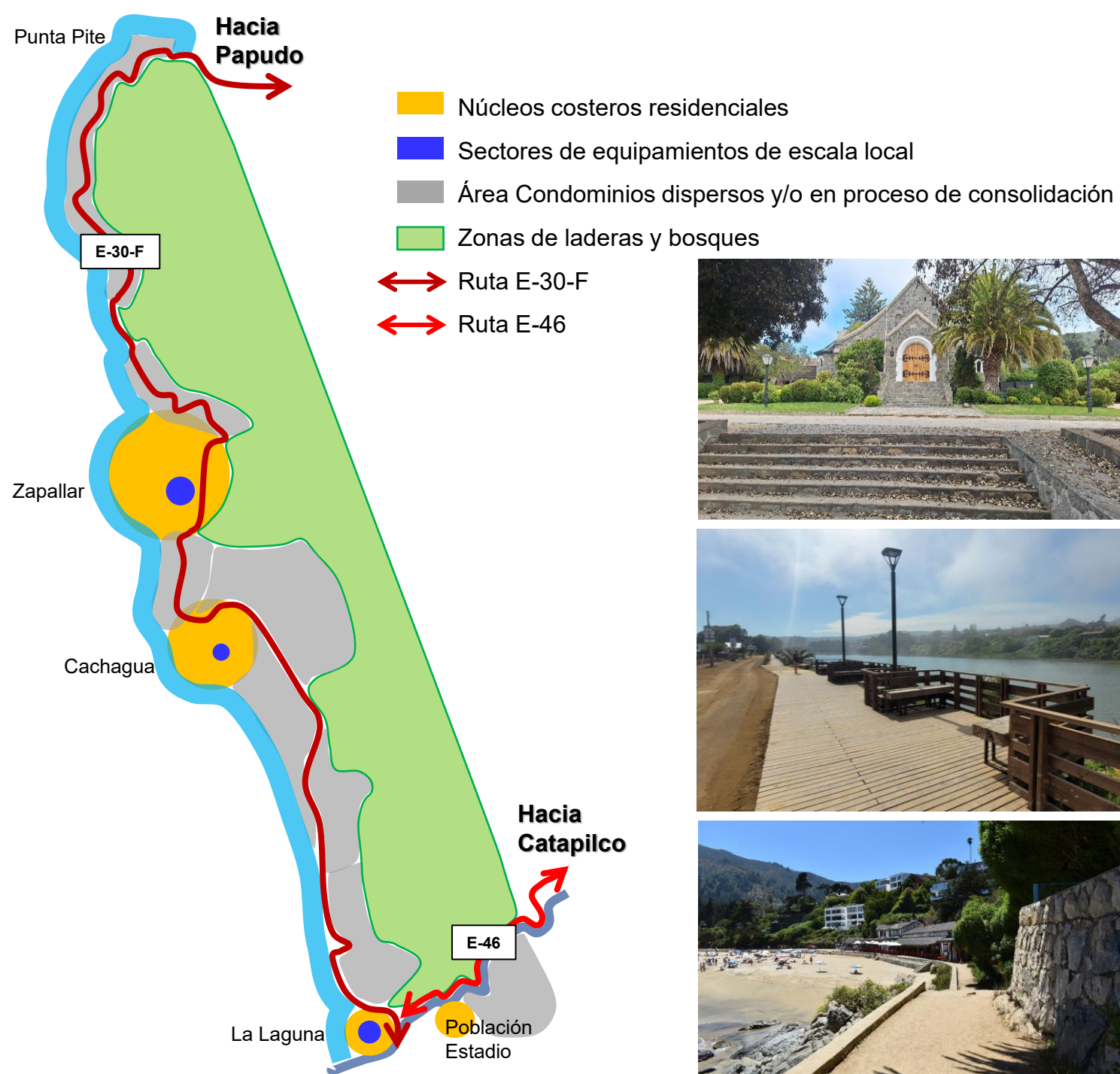
Residencial y principal centro de servicios del hinterland rural. Punto de conexión relevante con la Ruta 5 de carácter nacional.

PRE-HIPOTESIS PRELIMINAR:

Presión de desarrollo principalmente en Catapilco, y en zonas costeras, asociada al turismo, segundas viviendas y migración estacional.

Planificación territorial tensionada por **conflictos entre conservación ambiental y desarrollo inmobiliario costero**.





ÁREA DE ESTUDIO | SISTEMA COSTERO

CARACTERIZACIÓN GENERAL

Sistema costero con morfología fragmentada, dispersa y **baja densidad**.

Núcleos costeros altamente **consolidados** y en sectores puntuales con **procesos de reconversión**, como La Laguna, Zapallar y Cachagua.

Presencia de ecosistemas frágiles, humedales costeros, quebradas, bosque esclerófilo, acantilados y roqueros costeros.

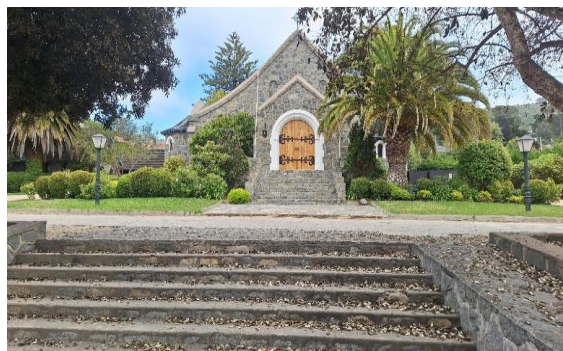
Diversidad de paisajes protegidos y valor patrimonial arquitectónico y cultural:

- Zona típica de Zapallar.
- Santuario de la Naturaleza Cerro La Cruz.
- Monumento Natural Isla Cachagua.
- Parque El Boldo (Bosques de Zapallar).

Presión antrópica sobre zonas de valor ecológico y paisajístico.

Necesidad de reforzar el sistema sanitario.

Conectividad regional relevante a través de Ruta E-30-F (Puchuncaví - Zapallar - Papudo).



ÁREA DE ESTUDIO | SISTEMA INTERIOR

CARACTERIZACIÓN GENERAL

Sistema rural interior con **crecimiento espontáneo y en proceso de consolidación.**

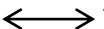
Catapilco como centro fundacional con estructura definida de manzanas ortogonales y **alta presencia de servicios.**

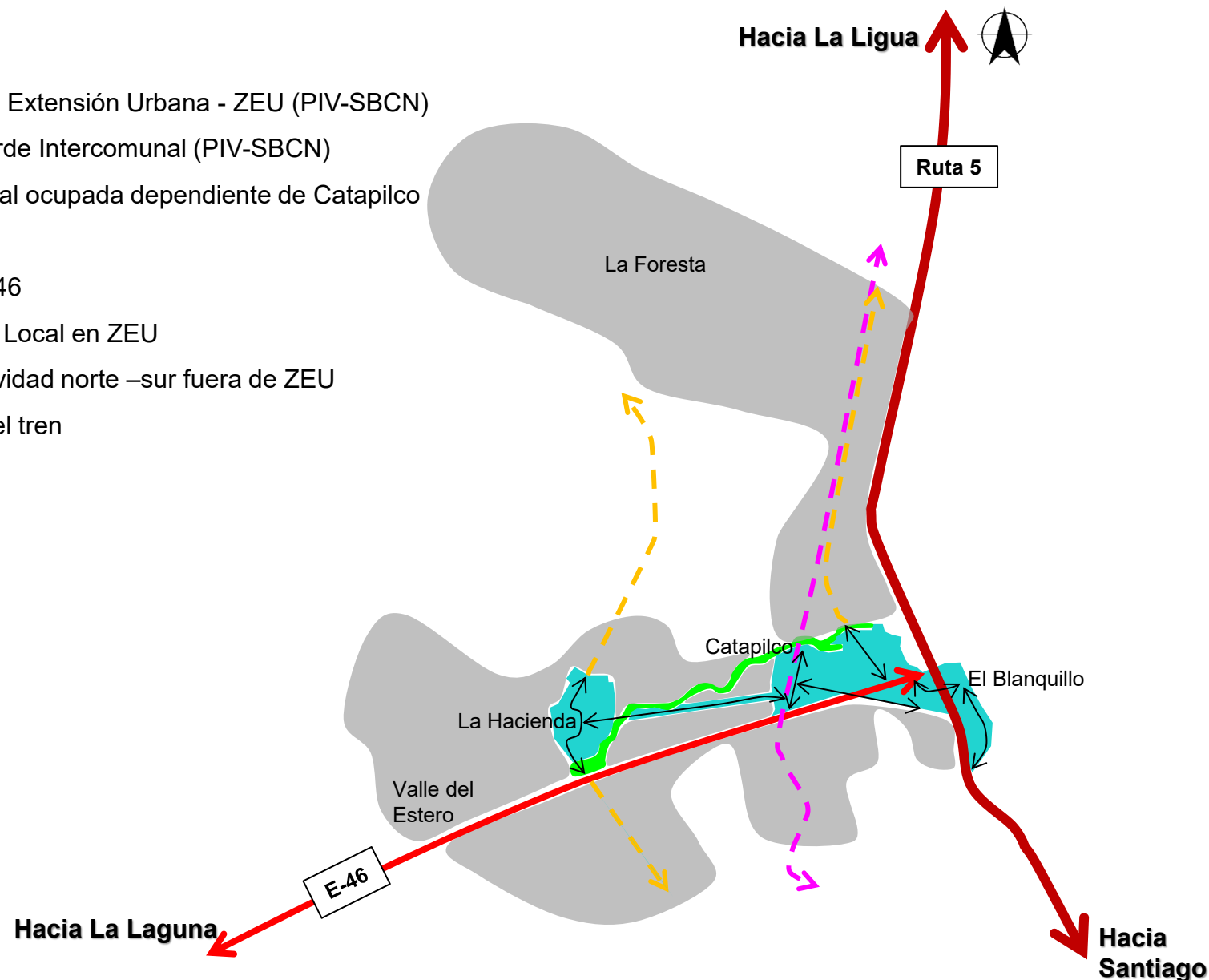
Presencia de **zonas con presión de desarrollo en torno a Catapilco.**

Evolución de la dotación de **equipamientos con demanda en alza.**

Conectividad regional relevante a través de Ruta E-46 (Catapilco - La Laguna) y Ruta 5 Norte (Catapilco - La Ligua).

Deficiencias en transporte público, conectividad interior-costera que limita la movilidad sustentable (uso de bicicleta), **alta dependencia del vehículo particular.**

-  Zona de Extensión Urbana - ZEU (PIV-SBCN)
-  Área verde Intercomunal (PIV-SBCN)
-  Área rural ocupada dependiente de Catapilco
-  Ruta 5
-  Ruta E-46
-  Vialidad Local en ZEU
-  Conectividad norte-sur fuera de ZEU
-  Línea del tren

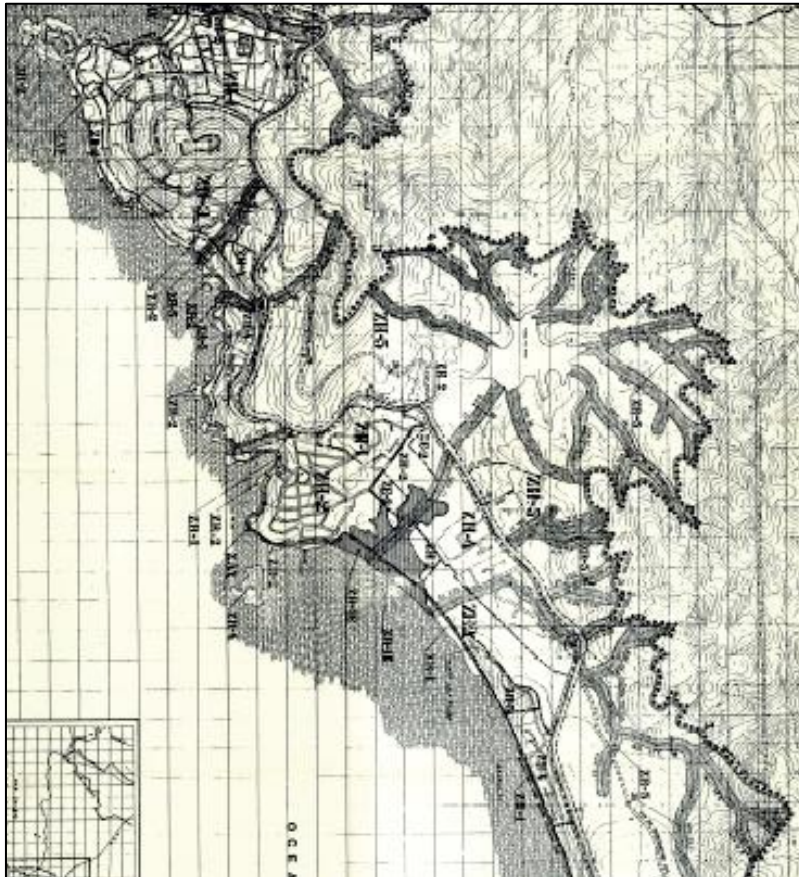


MARCO NORMATIVO VIGENTE

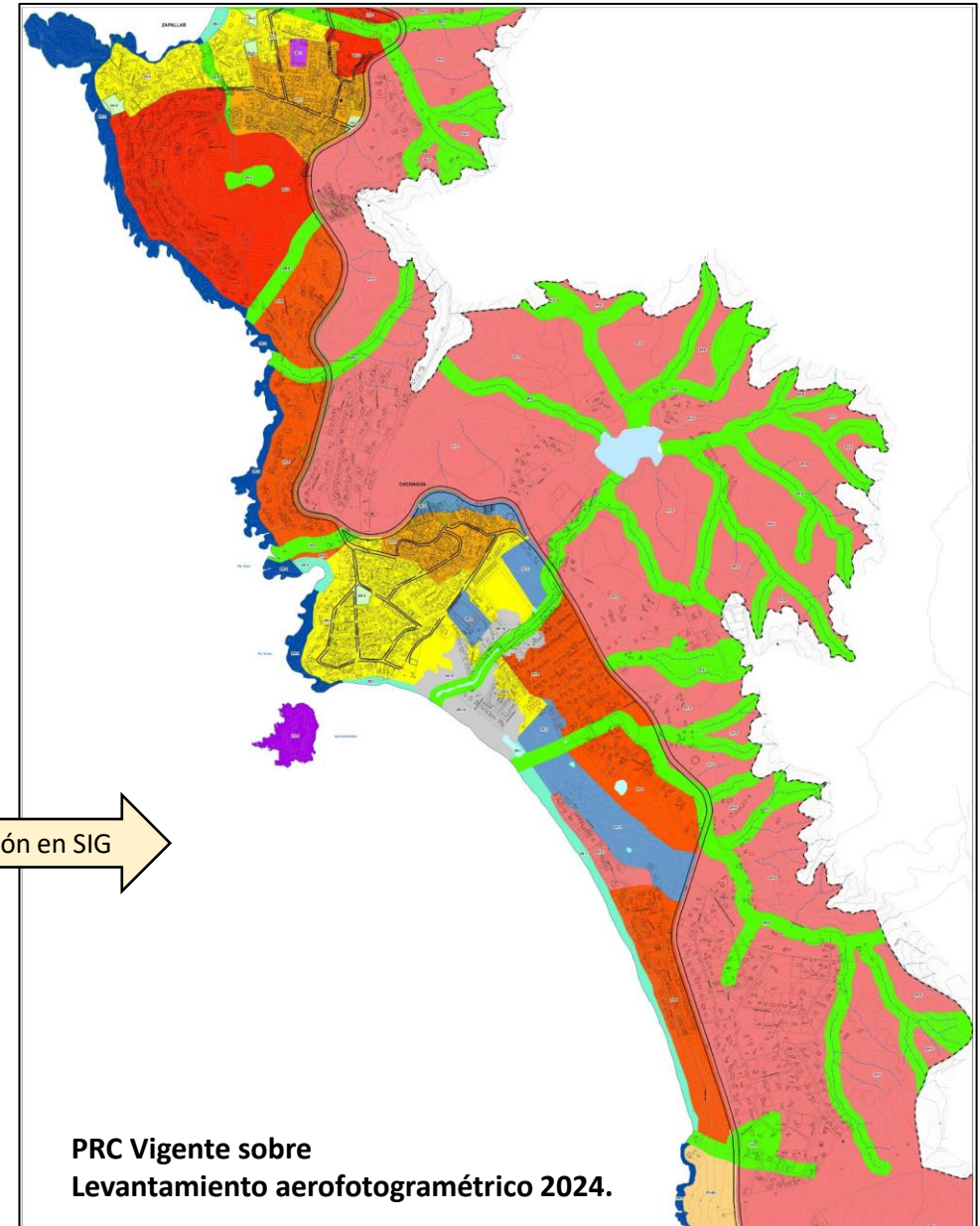
PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR 1999

Problemas operacionales detectados en el PR Vigente

El PRC Vigente no se encuentra digitalizado, lo que dificulta la entrega de Certificados de Informaciones Previas por parte de la Dirección de obras municipal.



Avance de Digitalización en SIG

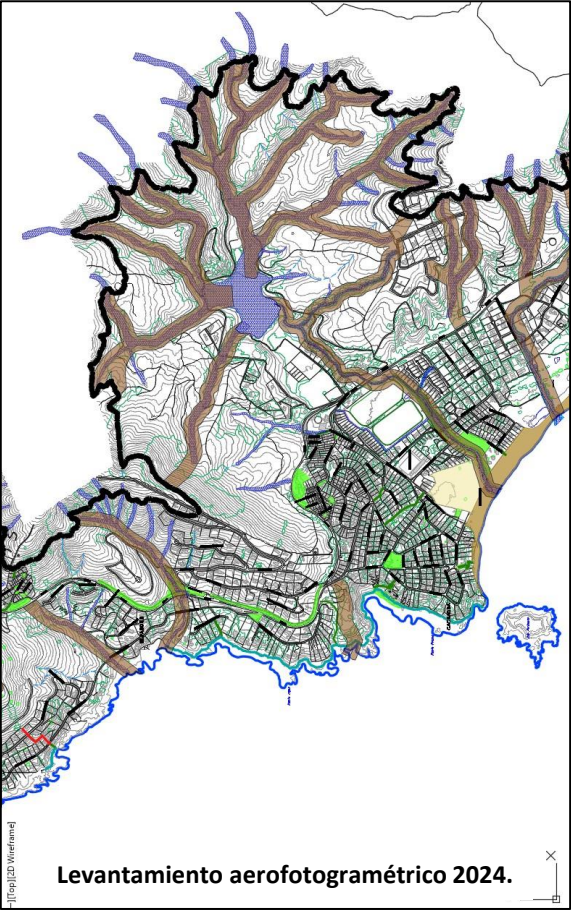
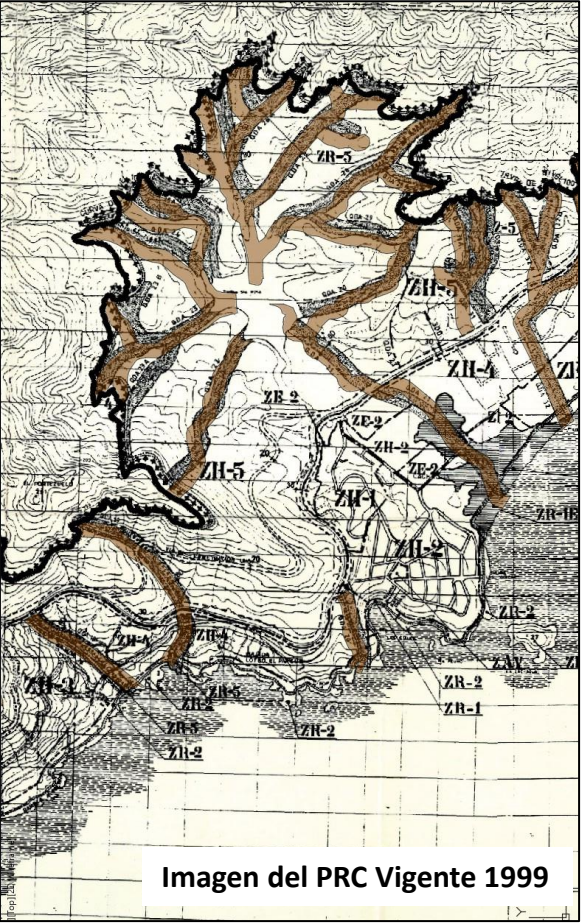


PRC Vigente sobre
Levantamiento aerofotogramétrico 2024.

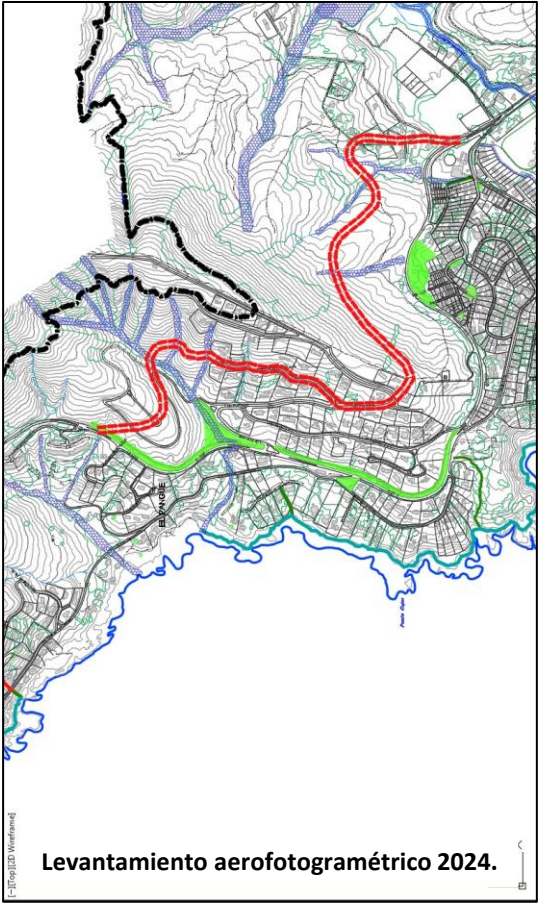
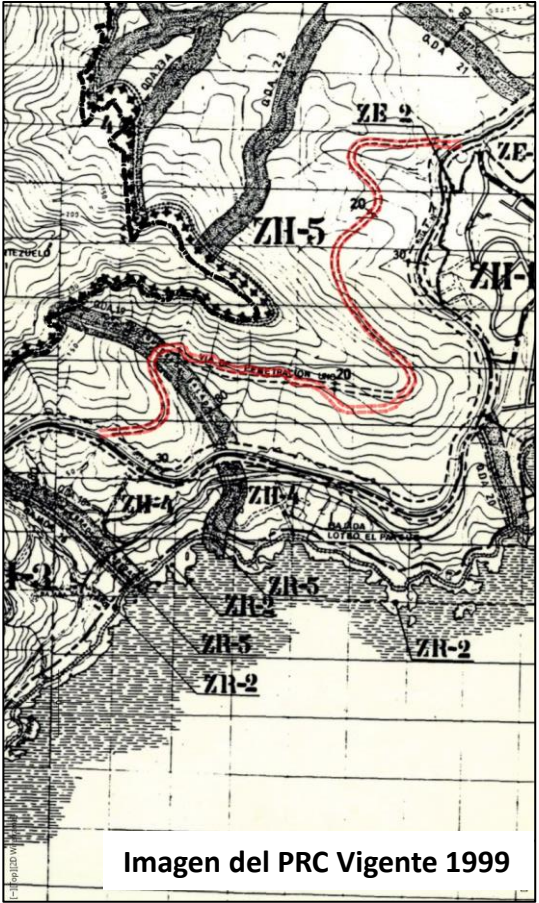
MARCO NORMATIVO VIGENTE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR 1999

Problemas operacionales detectados en el PR Vigente



Ejes de Quebradas no coinciden con levantamiento aerofotogramétrico 2025.
Se establecen fajas de 80m a todas las quebradas sin analizar su contexto.



Trazados viales propuestos en el PRC Vigente no cuentan con descripción en la Ordenanza Local.

Muchas de las vías proyectadas no contemplaron loteos con permisos de edificación anteriores a 1999.

MARCO NORMATIVO VIGENTE

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL DE VALPARAÍSO - BORDE COSTERO SATELITE NORTE 2023

ZEU21

PRIV-BCSN / Localidades Interiores



ZEU21

1. Zonas de Extensión Urbana ZEU-21 en Borde Costero

Se considera **precisar** su definición considerando:

- **Alta pendiente (>40%)**: áreas de riesgo según el propio PIV-SBCN.
- **Baja demanda inmobiliaria**: no existe presión por expansión urbana en estas zonas.
- Presencia de **zonas de valor ambiental**.
- **Articulación con zonas aledañas del PRC**:

Las zonas contiguas del PRC vigente (ZH-5 y ZR-5) **no permiten desarrollo urbano intensivo**, lo que refuerza la falta de justificación para las ZEU-21, que iguala la norma del PRC con 8hab/ha.

2. Desajuste entre norma y dinámica territorial

- La definición de las ZEU-21 **no responde a la realidad demográfica ni territorial** de la comuna.
- El crecimiento de los últimos 5 años se ha concentrado en:
 - **Catapilco (48%)**
 - **Cachagua (23,1%)**
 - **Zapallar (18%)**

SISTEMA AMBIENTAL

Clima:

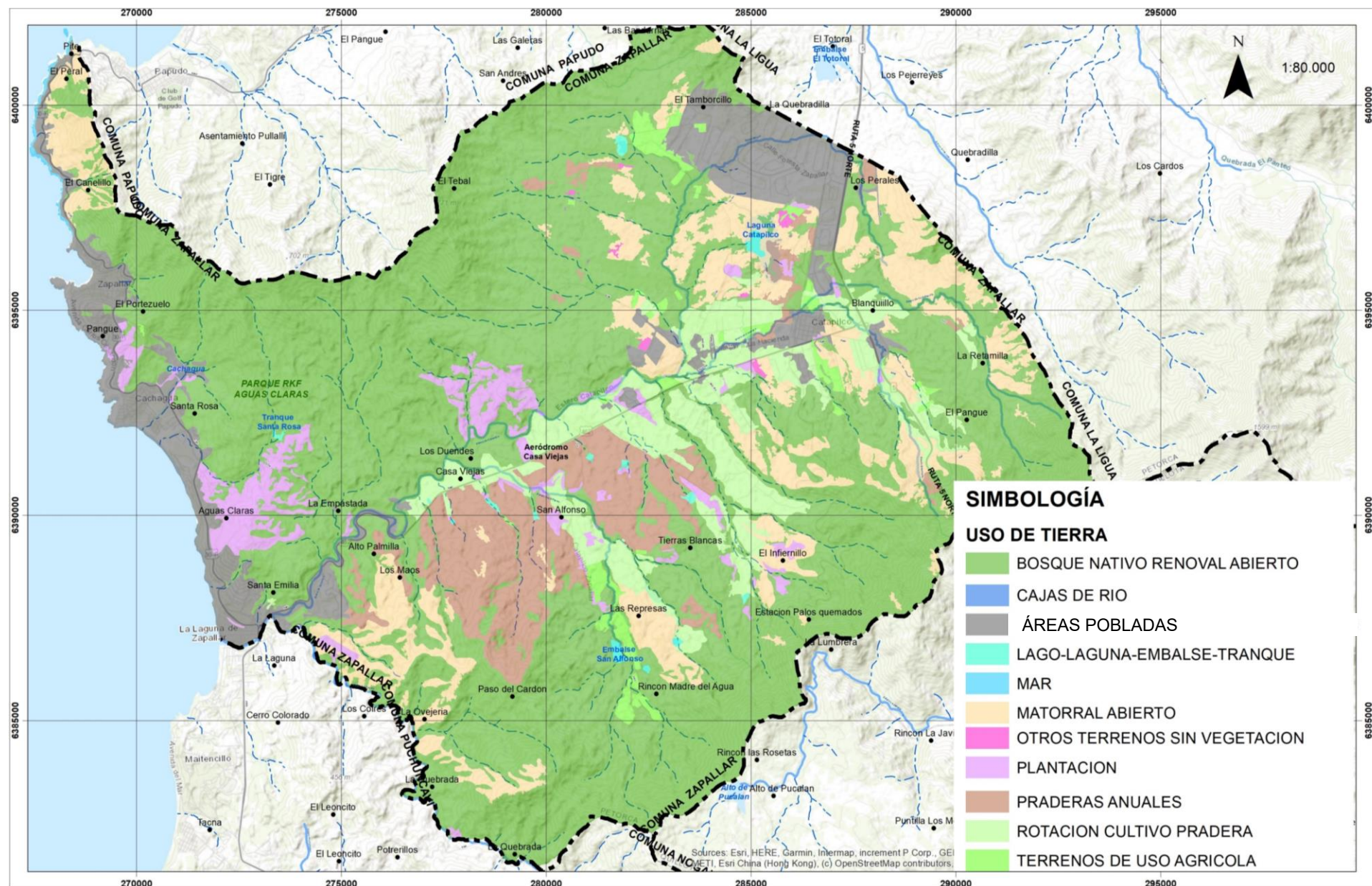
- Templado cálido.
- Precipitaciones anuales: 374 mm.
- Tendencia: +temperaturas / - precipitaciones.
- Riesgo: eventos extremos de lluvias (≥ 100 mm/24 hrs).

Geomorfología y suelos:

- Procesos de erosión (Cordillera de la Costa).
- Suelos agrícolas aptos (clases I-IV): 21,6% del territorio, localizados en valles y cauces.
- Suelos forestales/praderas (clase VII): 67% del territorio.

Vegetación y uso actual:

- Bosque nativo: 61%.
- Matorrales: 11%.
- Praderas anuales: 7%.



RIESGOS NATURALES | SECTOR COSTERO | INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES

Las **inundaciones** se concentran principalmente en **las terrazas adyacentes al Estero Catapilco, especialmente en la Laguna de Zapallar**. La pérdida de pendiente de los cauces principales favorece la formación de trazados meandriformes con acumulación de sedimentos, lo que incrementa la probabilidad de desbordes si no se realizan las mantenciones adecuadas.

En el sector costero, la comuna presenta una gran cantidad de quebradas con dirección oriente-poniente que conforman diversas cuencas y microcuencas. Entre ellas destacan la **Quebrada El Tigre**, que atraviesa la localidad de Cachagua y cuenta con un tranque regulador, y la **Quebrada Magdalena**, que también posee un tranque, aunque más alejado del área urbana consolidada. Al norte de Zapallar se han identificado pequeños flujos en quebradas y procesos de erosión lineal en laderas de exposición norte.

Punta Pite



Zapallar



Cachagua y condominios



La Laguna y Población Estadio



SIMBOLOGÍA:



Muy alta



Alta



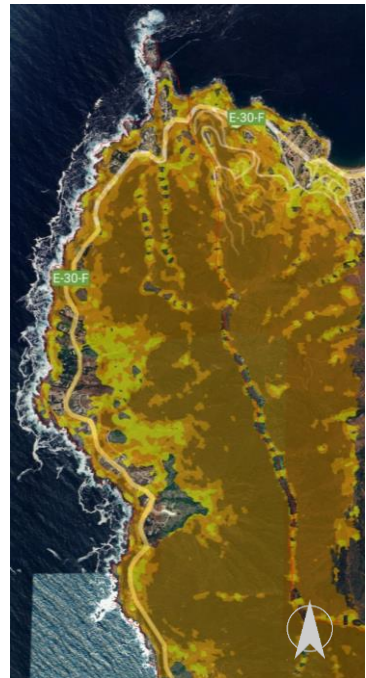
Moderada

RIESGOS NATURALES | SECTOR COSTERO | REMOSIÓN EN MASA

Desde **Zapallar hacia el norte**, las serranías de la Cordillera de la Costa presentan un aumento de altura y pendiente, lo que favorece la ocurrencia de **deslizamientos de suelo, procesos de erosión lineal y flujos en quebradas**, especialmente en laderas de exposición norte, **pudiendo afectar la ruta E-30-F**.

En **Cachagua**, las **mayores pendientes se concentran en el sector alto** (oriente), mientras que en el **sector central predominan lomajes suaves con baja probabilidad de remociones en masa**, condición que se mantiene hasta la Laguna de Zapallar.

Punta Pite



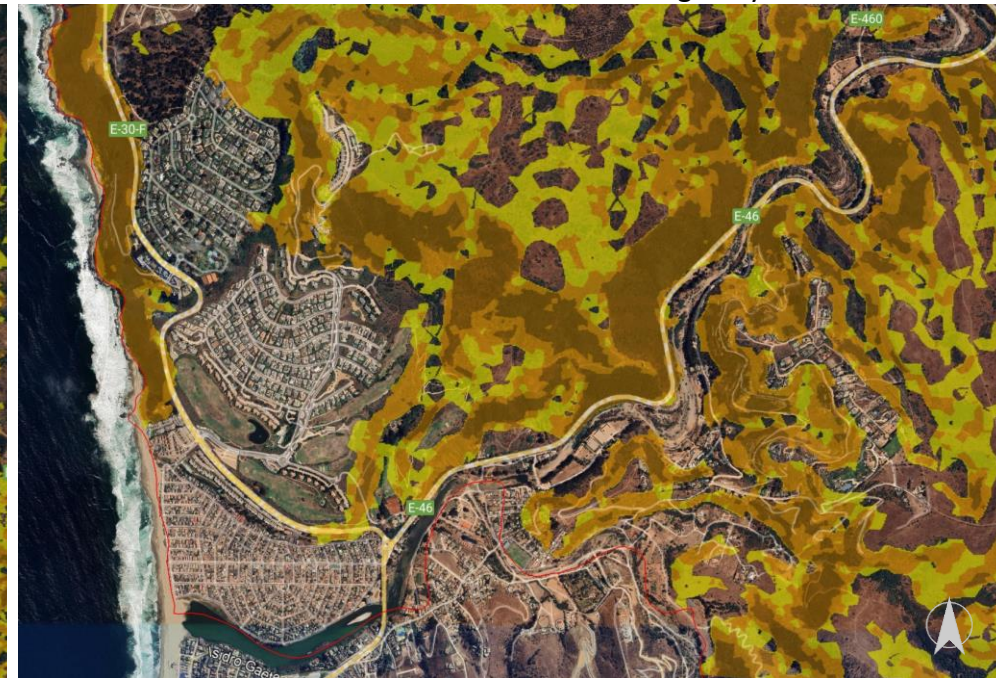
Zapallar



Cachagua y condominios



La Laguna y Población Estadio



RIESGOS NATURALES | SECTOR COSTERO | TSUNAMI

Si bien afectan todo el borde costero, las **principales afectaciones corresponden a Laguna de Zapallar**, donde la planicie de la desembocadura del Estero Catapilco permite que el **tren de olas penetre 3 km al interior** por el cauce del estero e inunde todo el sector.

En **Cachagua** el tren de olas avanza **1,3 km por la planicie de la Quebrada el Tigre** afectando el sector sur de la localidad. Y por último el sector de **Zapallar** la **afectación es menor a los dos anteriores avanzando solo 300 mts.**

Punta Pite



Zapallar



Cachagua y condominios



La Laguna y Población Estadio



SIMBOLOGÍA:



Muy alto



Alto



Moderado

RIESGOS NATURALES | SECTOR INTERIOR | INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES

Las inundaciones en **Catapilco** se concentran principalmente en las terrazas adyacentes al Estero Catapilco, especialmente en el **sector norte de Catapilco**, donde confluyen los esteros Retamilla y Blanquillo.

SIMBOLOGÍA:

 Muy alta Alta Moderada

RIESGOS NATURALES | SECTOR INTERIOR | REMOSIÓN EN MASA

En **Catapilco**, inserto en un valle más amplio, **las remociones en masa son menores**, asociadas cauces principales y principalmente a laderas **al sur de Calapilco (en dirección a la cuesta el melón)**

SIMBOLOGÍA:



Muy alta

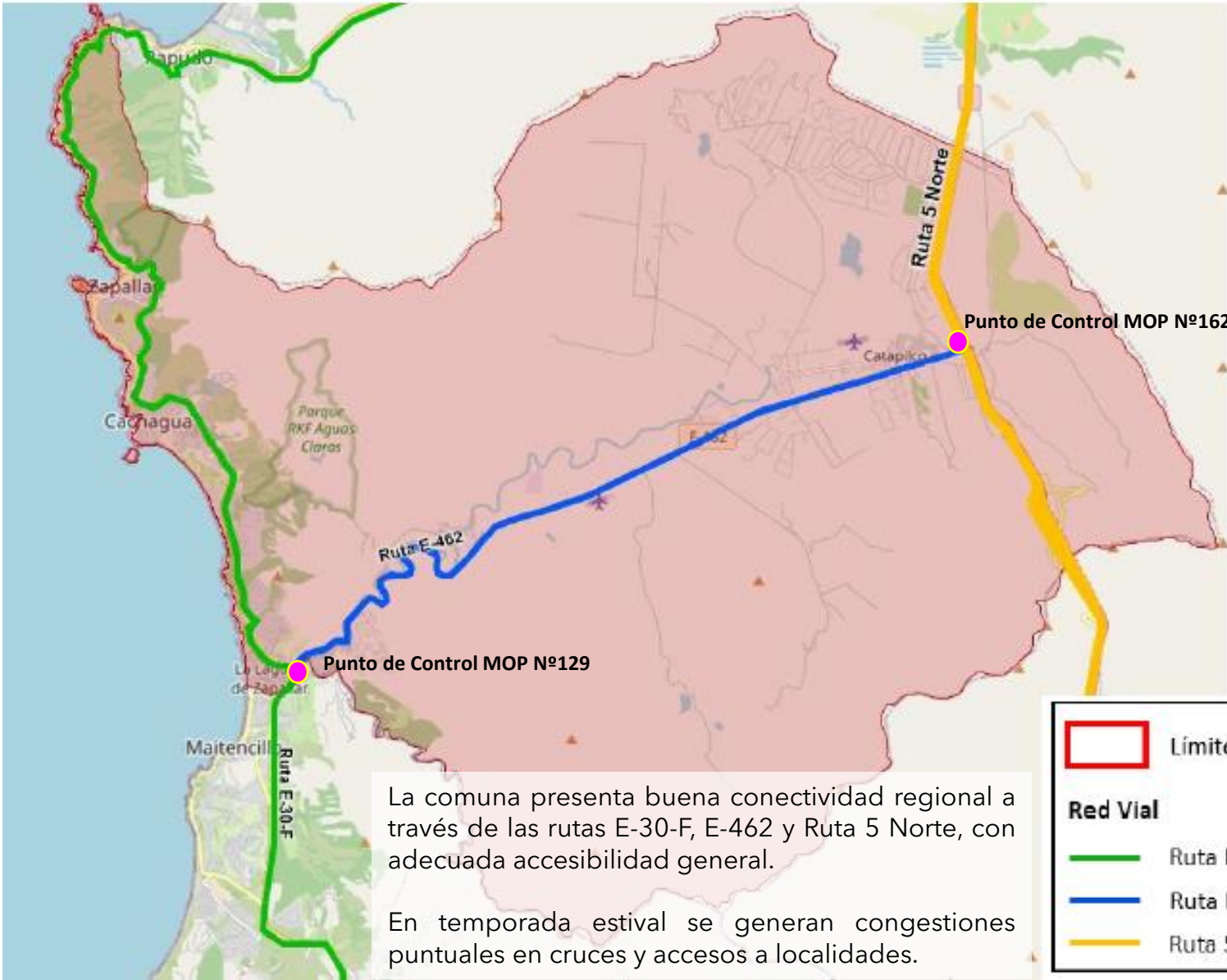


Alta



Moderada

SISTEMA VIAL | CONECTIVIDAD COMUNAL



Transito Medio Diario Anual (TMDA) Punto Control N°129

Rama de/a	TMD Verano	TMD Invierno	Relación Flujos
Zapallar	13.275	5.873	2,26
Maitencillo	16.155	8.757	1,84
Catapilco	10.604	6.770	1,57



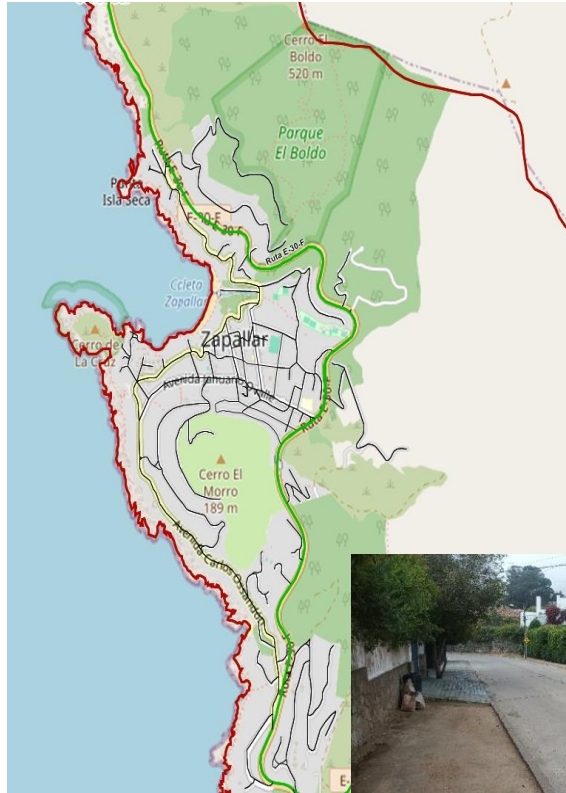
Transito Medio Diario Anual (TMDA) Punto Control N°162

Rama de/a	TMD Verano	TMD Invierno	Relación Flujos
Catapilco	9.075	5.182	1,75



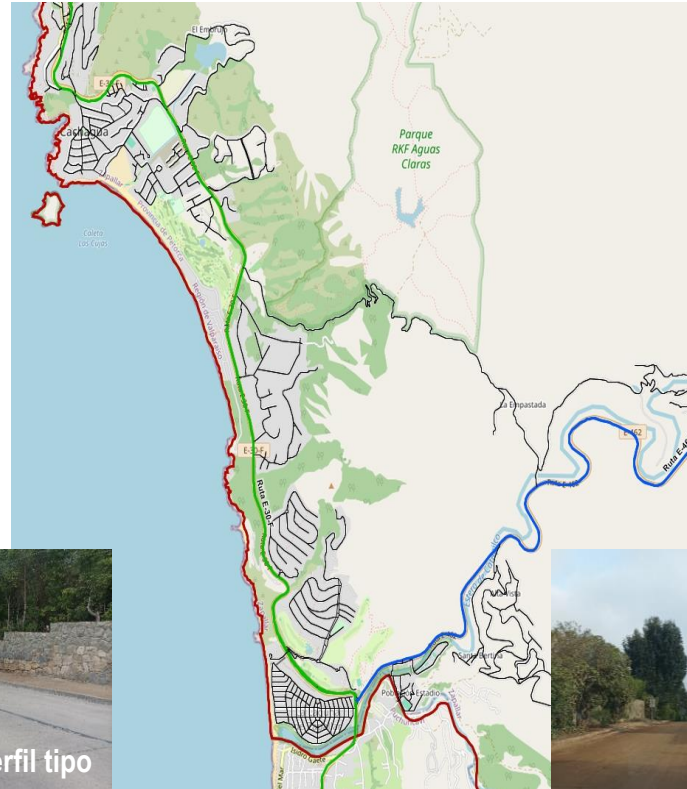
SISTEMA VIAL | CONECTIVIDAD URBANA

Red vial Zapallar



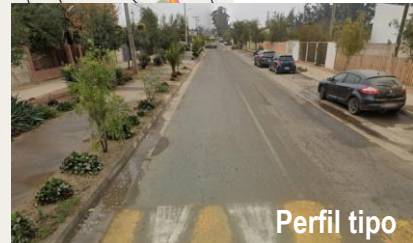
Perfil tipo

Red vial Cachagua – La Laguna



Perfil tipo

Red vial Catapilco – La Hacienda



Perfil tipo

Las localidades presentan **redes viales compactas**, que **favorecen la caminata y modos activos**. En el sector costero se destaca la existencia de **infraestructura peatonal** (senderos, escaleras) y en Catapilco la red de ciclovías.

Sin embargo el **sistema costero presenta problemas de conectividad local**. La alta estacionalidad genera un aumento significativo del **tráfico vehicular en verano (hasta 4 veces más)**, provocando **congestión y falta de estacionamientos**.

INFRAESTRUCTURA SANITARIA | SECTOR COSTERO

1. Territorios con cobertura de empresa sanitaria

- Existe **1 empresa sanitaria** (ESVAL) que cuenta con territorio operacional (TO) en **Cachagua, La Laguna y Zapallar**, con sistemas de agua potable y de aguas servidas.
- La empresa sanitaria cubre aproximadamente **un tercio del área urbana** de la zona costera de la comuna.
- Dentro de las áreas con TO se presentan los siguientes niveles de cobertura de agua potable (AP) y aguas servidas (AS):

Localidad	AP	AS
Cachagua	100%	68,1%
La Laguna	98,72%	55,2%
Zapallar	100%	68,9%

- Existen territorios en el área urbana que se han consolidado a través de diversos condominios y viviendas **fuera de los territorios operacionales de ESVAL** que hoy cuentan con **sistemas particulares de agua potable y alcantarillado**, y cuya gestión está directamente a cargo de sus propietarios.



INFRAESTRUCTURA SANITARIA | SECTOR INTERIOR

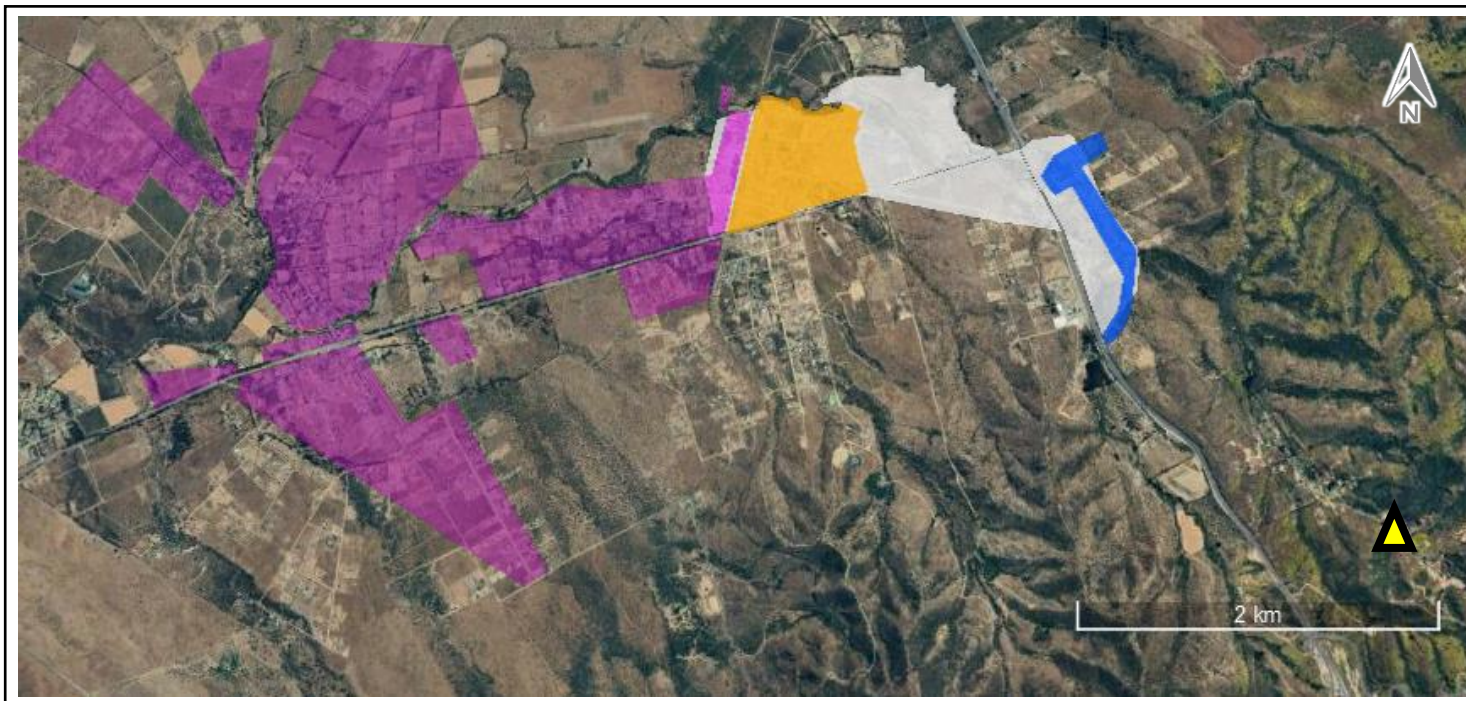
2. Territorios con cobertura de APR

En la comuna operan 5 Comités de APRs o Servicios Sanitarios Rurales (SSRs) según Ley 20.998, cuyos TO se encuentran contenidos tanto en zona de extensión urbana como en área rural, estas son:

- **El Blanquillo** - Cuenta con AP comunitaria y AS particulares.
- **Ex Hacienda Catapilco** - Cuenta con AP comunitaria y AS mayormente particulares.

- **John Kennedy** - Cuenta con sistema de AP y AS comunitario.
- **Población Estadio** - Cuenta con AP comunitaria y AS particulares.
- **San Manuel, El Pangue** - Se encuentran constituidos, pero sin infraestructura comunitaria.

Gran parte de los territorios cubiertos por algún APR no cuentan con **un sistema comunitario de AS**, presentando una brecha en esta materia.



- AEU PRI
- APR Ex Hacienda Catapilco
- APR John Kennedy
- APR El Blanquillo
- APR San Manuel, El Pangue

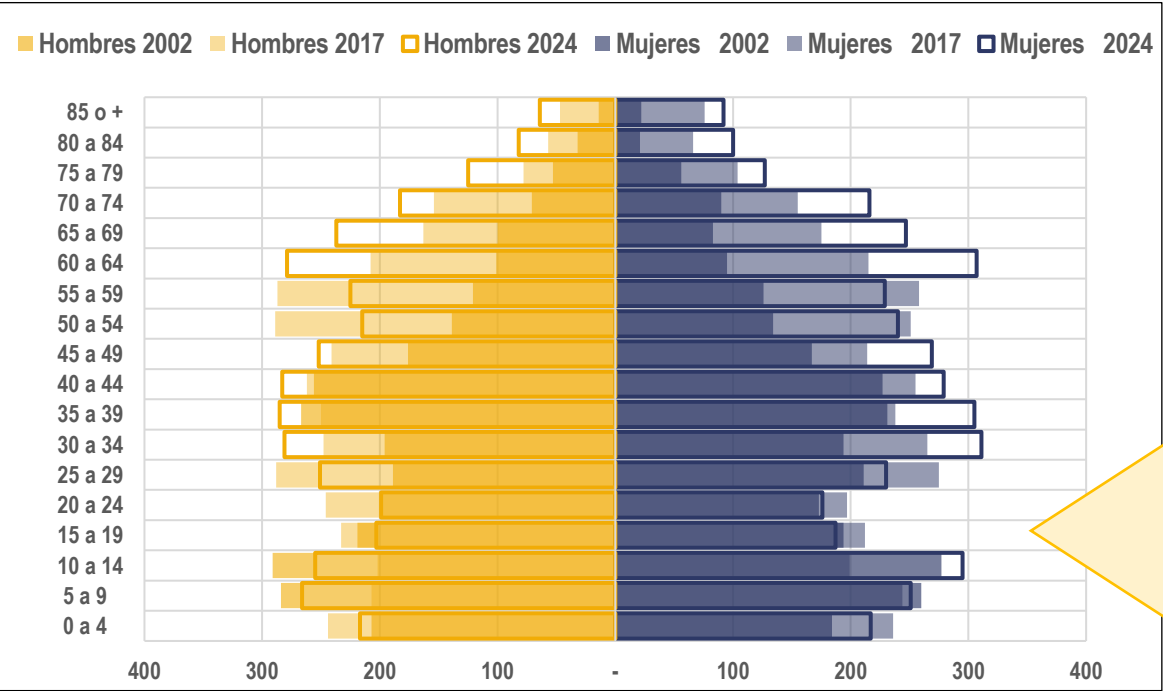
SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO

1. Población Censo 2024

	Volumen de Población				
	1982	1992	2002	2017	2024
Comuna de Zapallar	3.818	4.554	5.659	7.339	7.980

Entre 2017 y 2024, la comuna **creció un 8,73%**, consolidándose como un **polo de atracción demográfica**.

2. Pirámide Poblacional



Fuente: INE 2024

3. Ocupación de la comuna

Se revela una clara segmentación funcional y demográfica dentro de la comuna, con dos sistemas territoriales que evolucionan de manera distinta:

Sistema Costero:

Notorio proceso de **envejecimiento poblacional** y fuerte orientación hacia el **turismo estival y la segunda residencia**.

Crecimiento inmobiliario mixto, con un desarrollo horizontal de casas en Zapallar y construcción vertical (departamentos) entre Cachagua y La Laguna.

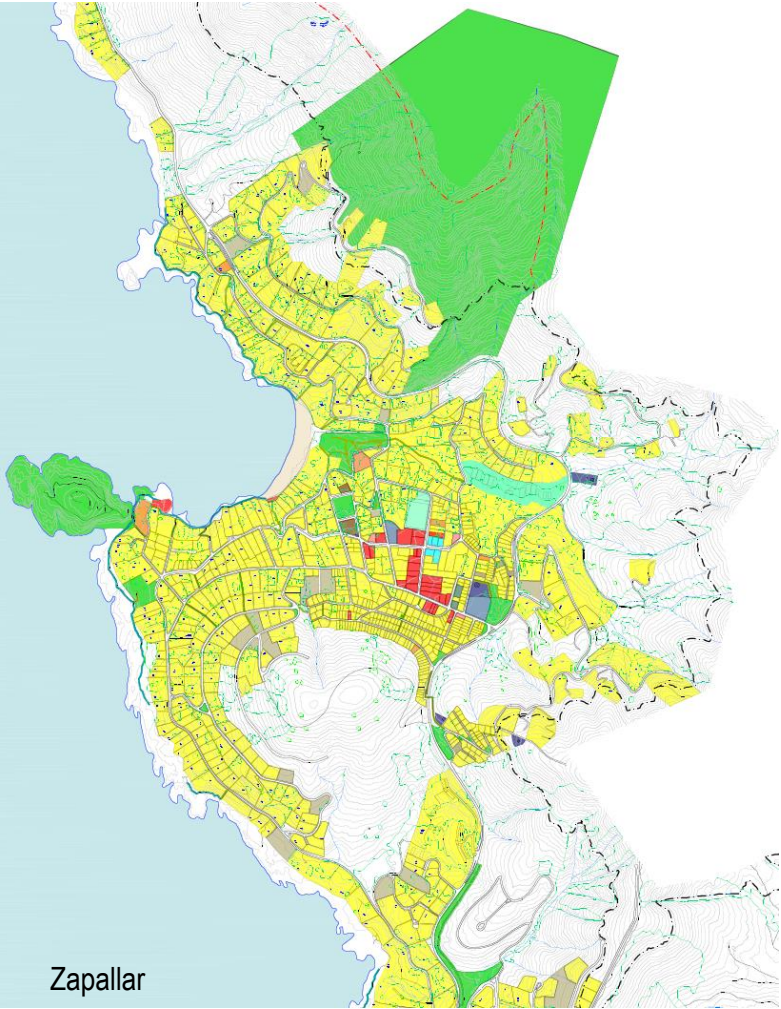
Sistema Interior:

Epicentro del crecimiento demográfico y la expansión residencial de la comuna. Concentra a la población más joven, siendo el único distrito que vio un aumento en el tramo de 0 a 14 años entre 2002 y 2017.

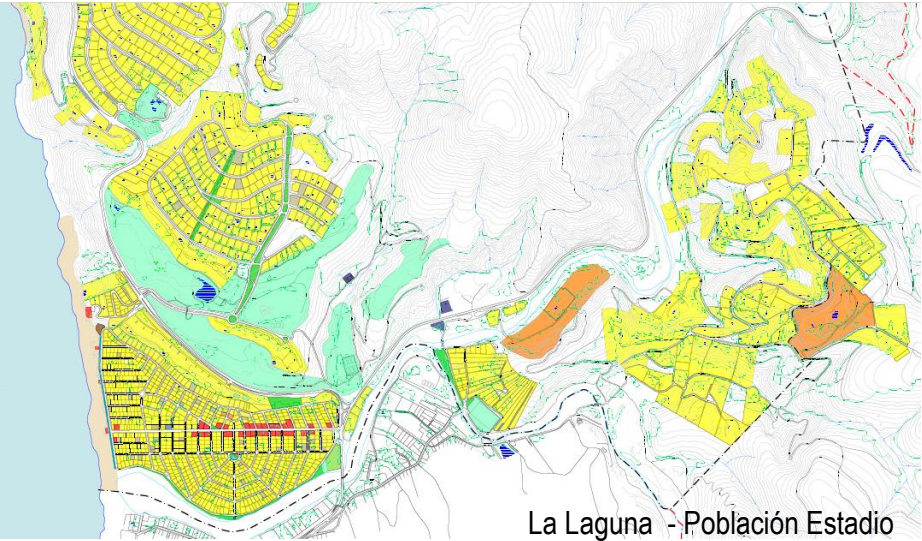
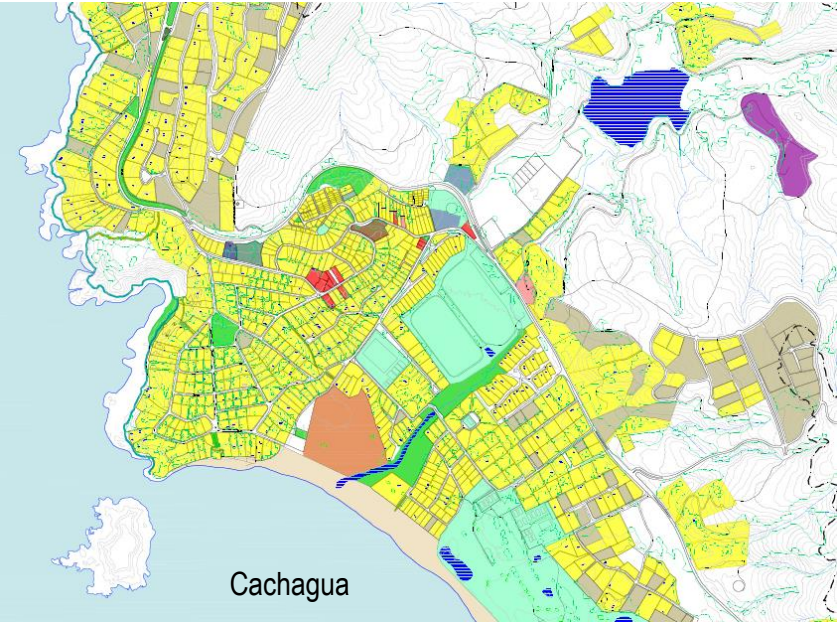
Según el análisis de los permisos de edificación, **la construcción de viviendas ha triplicado su número entre 2002 y 2017**. La expansión ha sido particularmente en su área rural.

Baja tasa de natalidad sostenida. La parte más ancha de la estructura se encuentra ahora en los grupos de mediana edad (aproximadamente de **35 a 55 años**). La parte superior de la pirámide se ha ensanchado considerablemente, lo que indica que una **mayor proporción de la población alcanza edades avanzadas**.

SISTEMA URBANO | USO DE SUELO - SECTOR COSTERO



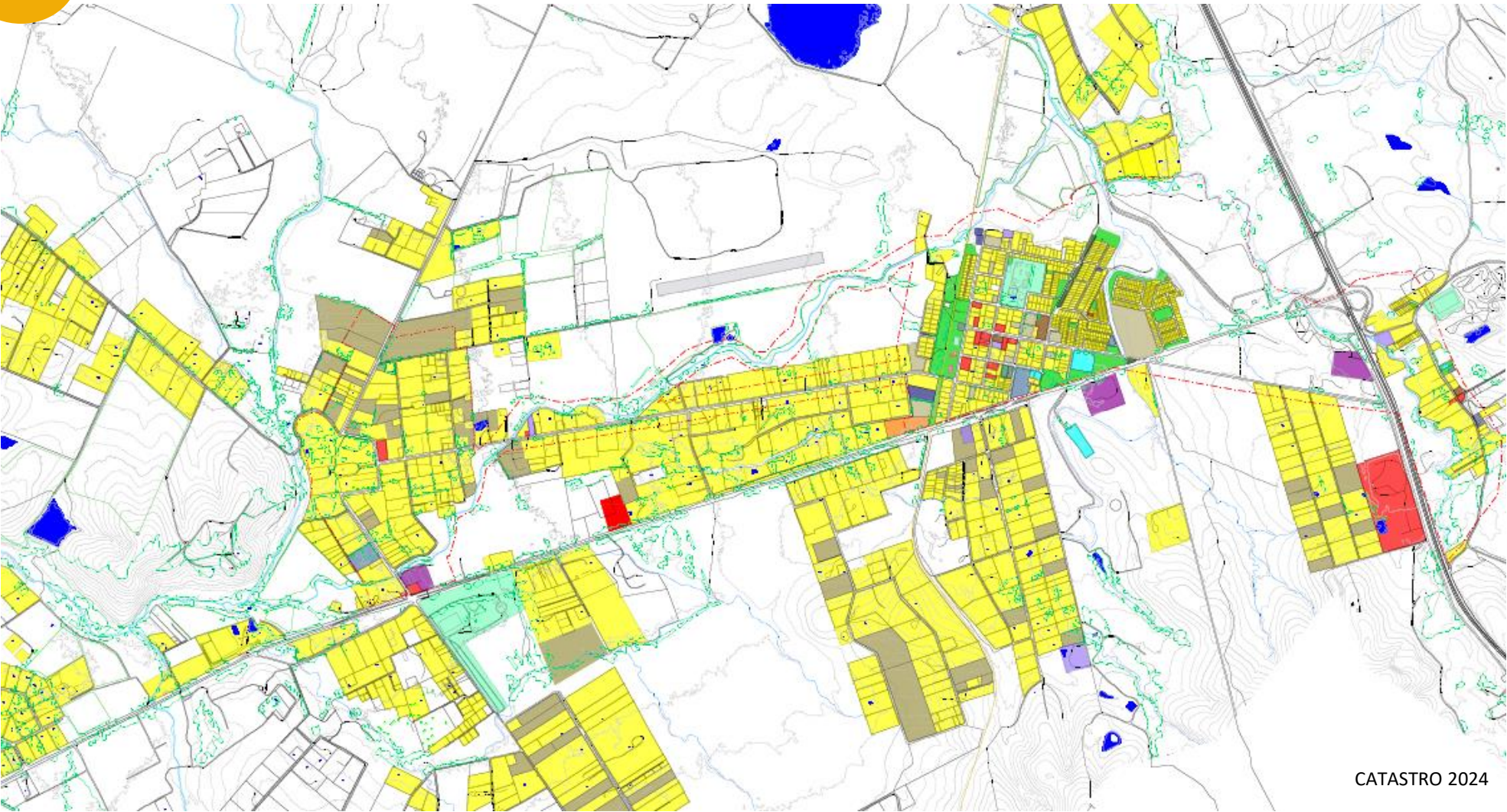
Se evidencia como **uso principal el residencial**, también la **conformación de núcleos de servicios** y equipamientos en cada localidad.



CATASTRO 2024

- RESIDENCIAL**
- VIVIENDA
 - HOSPEDAJE
- EQUIPAMIENTO**
- COMERCIO
 - EDUCACIÓN
 - CULTO - CULTURA
 - SEGURIDAD
 - DEPORTE
 - SALUD
 - SOCIAL
 - SERVICIO
 - ESPARCIMIENTO
- ÁREAS VERDES**
- ÁREAS VERDES
 - PARQUE INTERCOMUNAL
 - PLAYAS
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS**
- INDUSTRIA
 - TALLERES Y BODEGA
- INFRAESTRUCTURA**
- INFRAESTRUCTURA SANITARIA
 - INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA
 - INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- OTROS**
- SITIO ERIAZO O VACÍOS URBANOS
 - DUNA

SISTEMA URBANO | USO DE SUELO - SECTOR INTERIOR

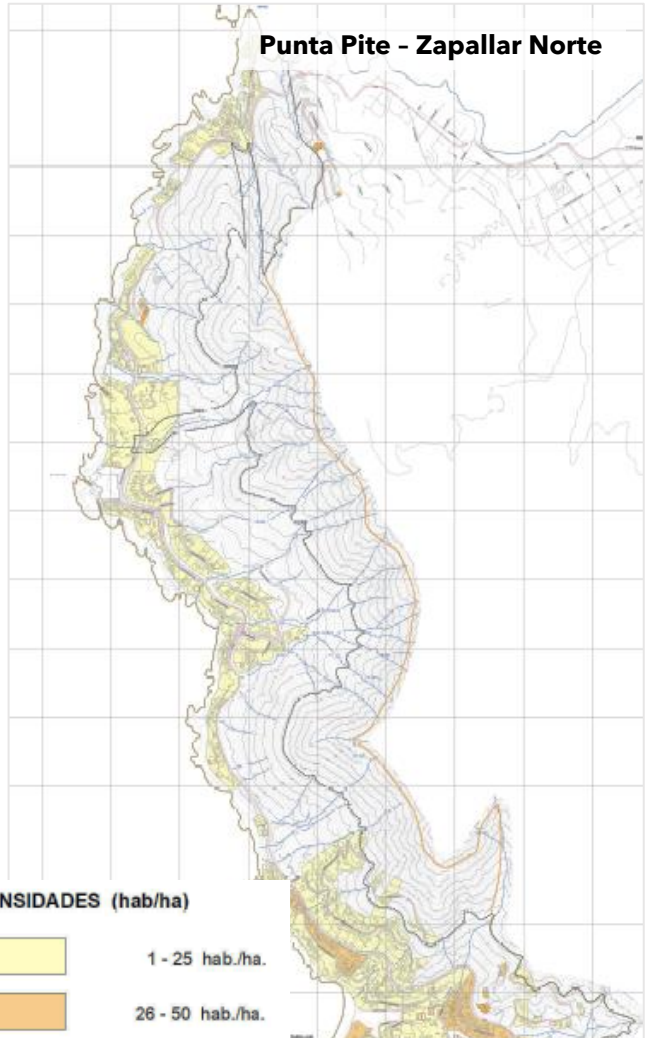


CATASTRO 2024

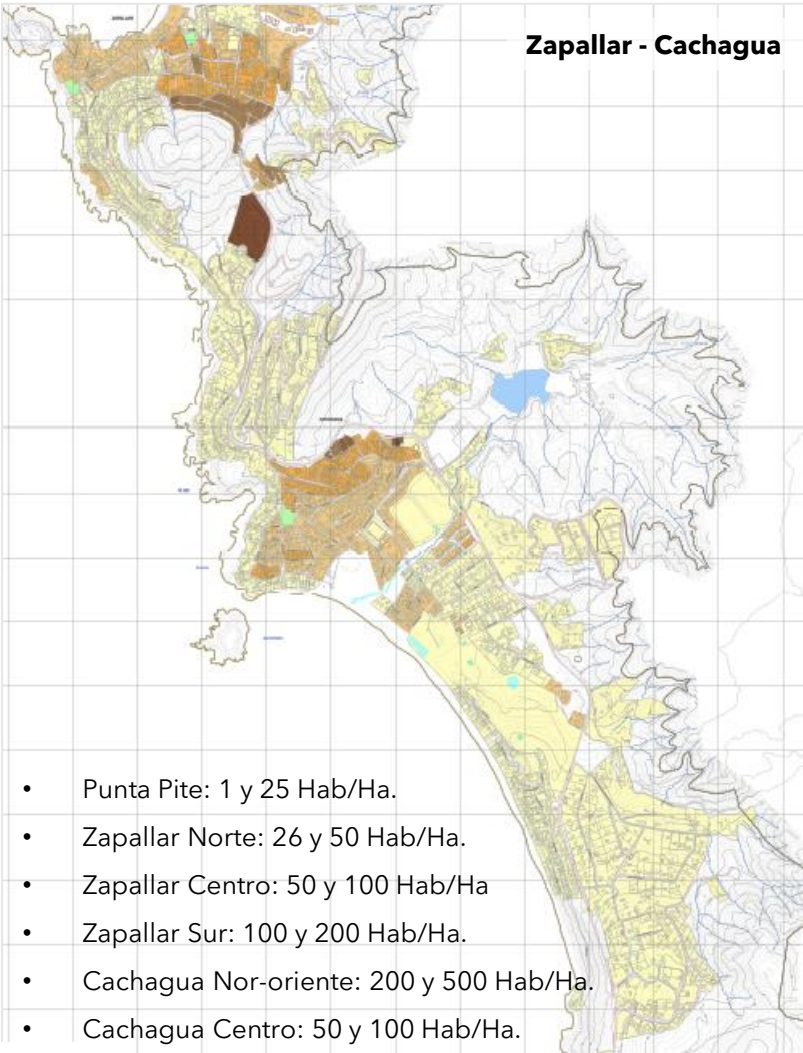
El sector de Catapilco fundacional se evidencia como la principal centralidad de servicios para las localidades interiores rurales. En general predomina el uso residencial.

SISTEMA URBANO | DENSIDADES CATASTRADAS - SECTOR COSTERO

Punta Pite - Zapallar Norte



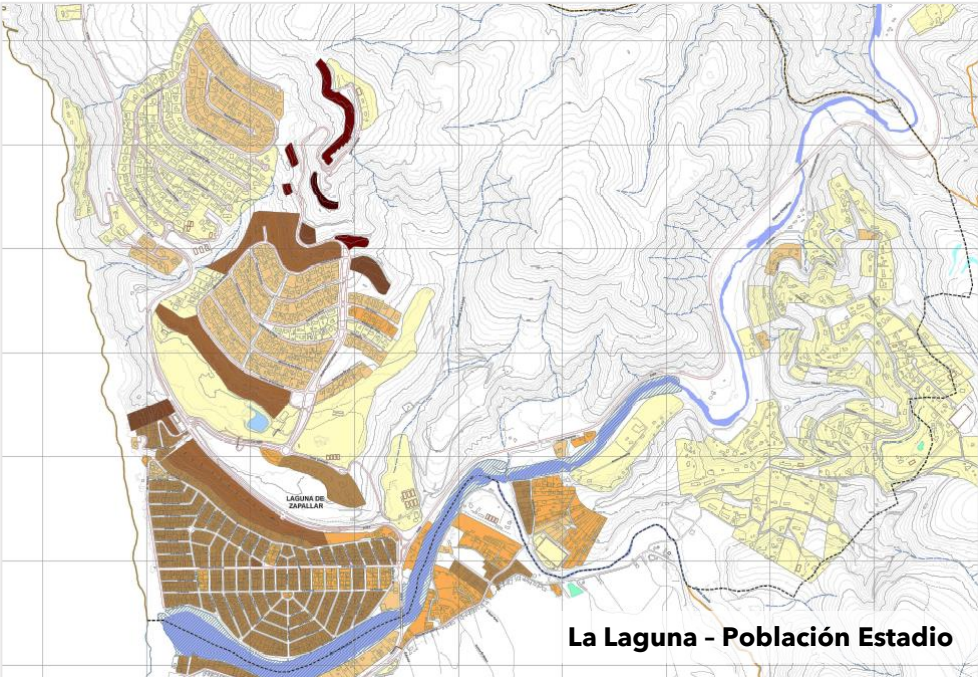
Zapallar - Cachagua



- Punta Pite: 1 y 25 Hab/Ha.
- Zapallar Norte: 26 y 50 Hab/Ha.
- Zapallar Centro: 50 y 100 Hab/Ha
- Zapallar Sur: 100 y 200 Hab/Ha.
- Cachagua Nor-orient: 200 y 500 Hab/Ha.
- Cachagua Centro: 50 y 100 Hab/Ha.
- Cachagua - sector club ecuestre: 26 y 50 Hab/Ha.
- La Laguna: 100 y 200 Hab/Ha.
- Población Estadio: 50 y 200 Hab/Ha.

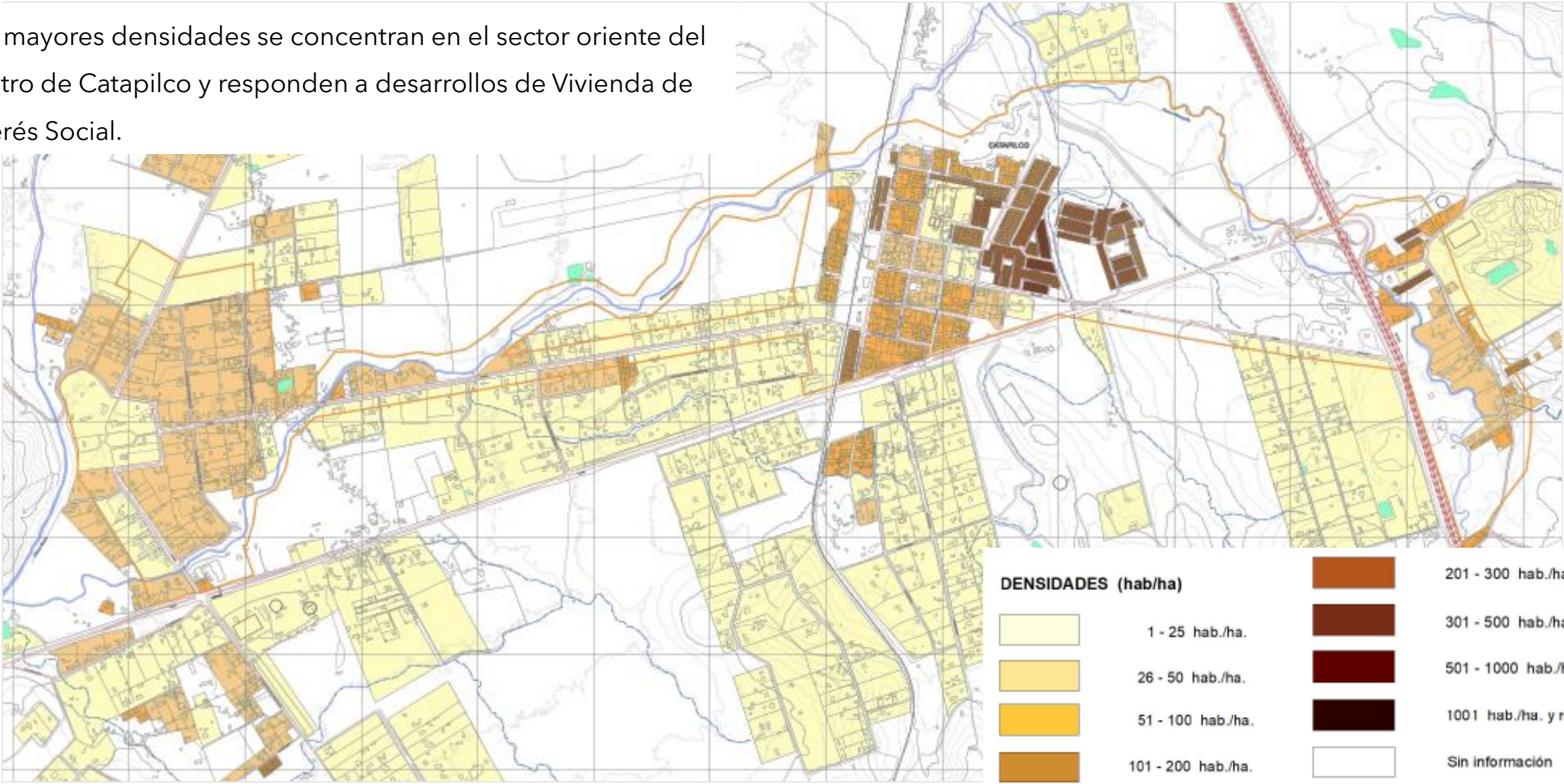
Las mayores densidades se concentran en La Laguna y el sector de condominios en altura (aplica criterio de concentración de densidad).

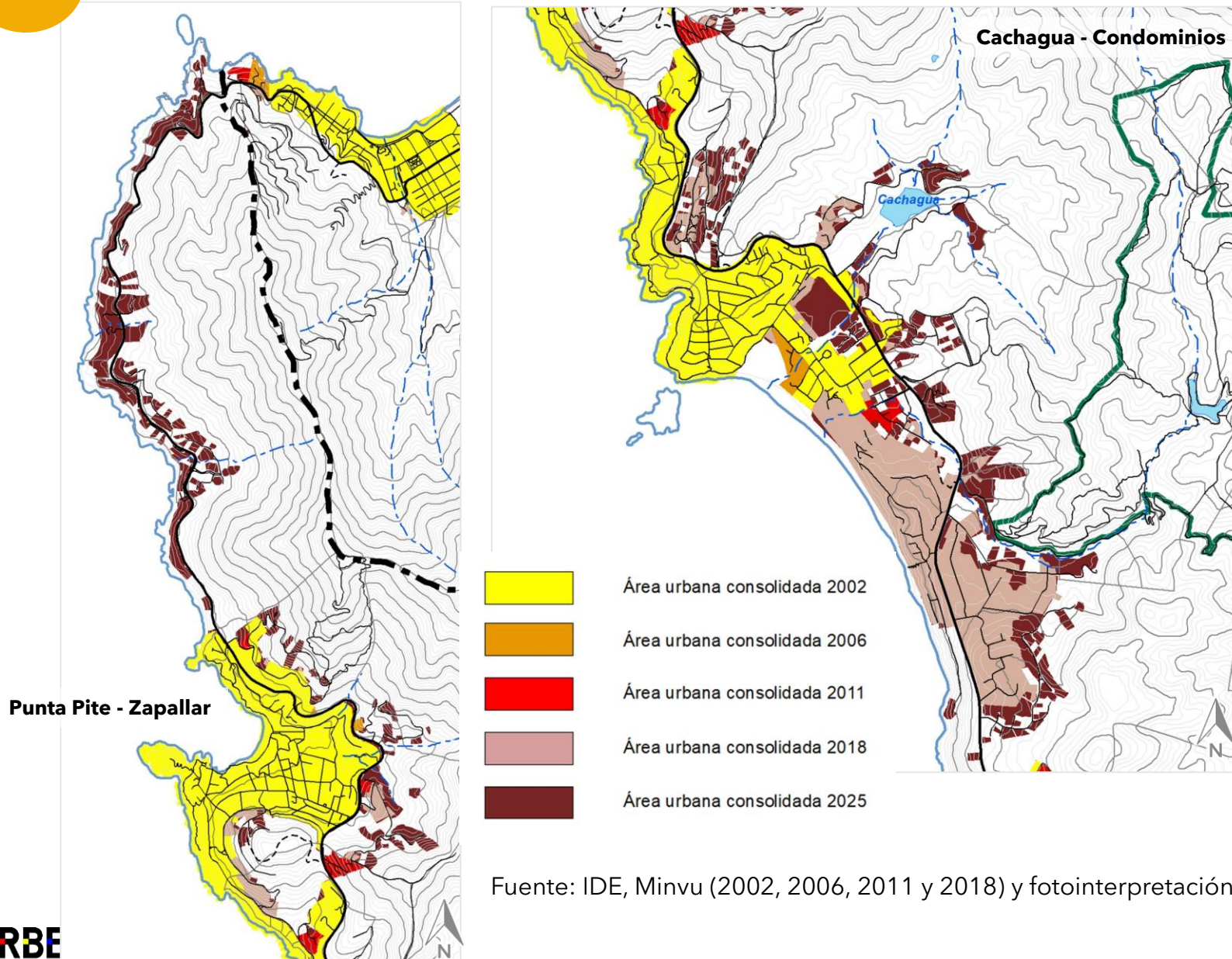
La Laguna - Población Estadio



SISTEMA URBANO | DENSIDADES CATASTRADAS - SECTOR INTERIOR

Las mayores densidades se concentran en el sector oriente del centro de Catapilco y responden a desarrollos de Vivienda de Interés Social.



SISTEMA URBANO | EVOLUCIÓN ÁREA URBANA CONSOLIDADA**Expansión urbana ha estado condicionada por:**

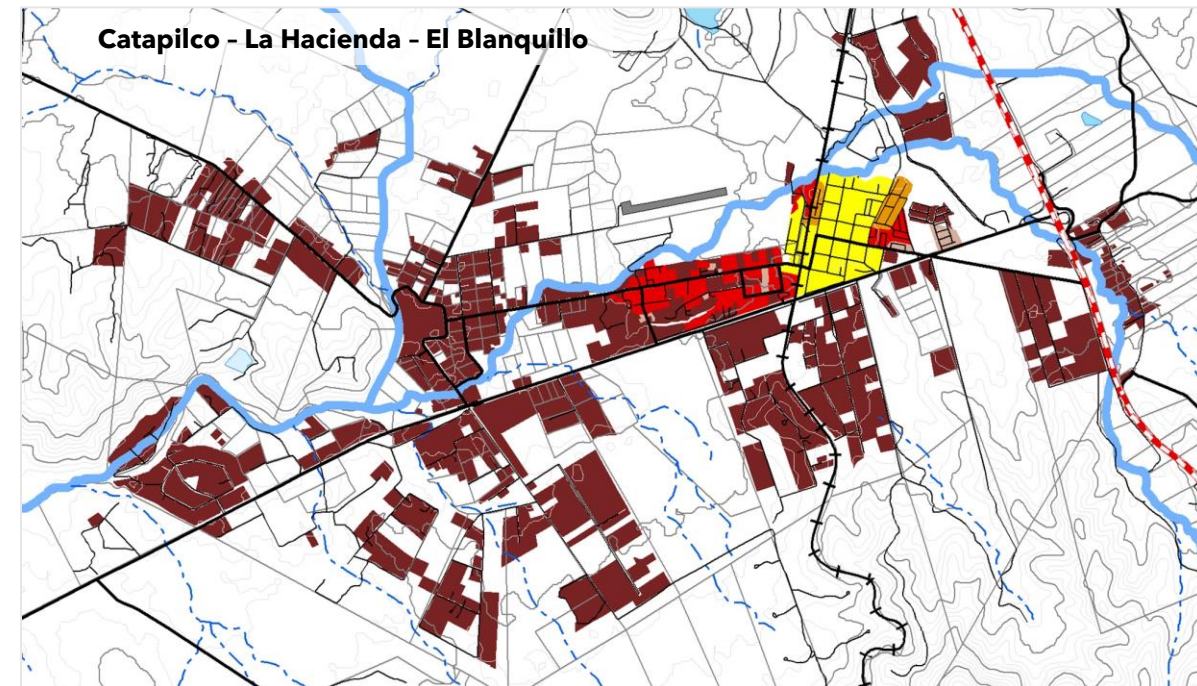
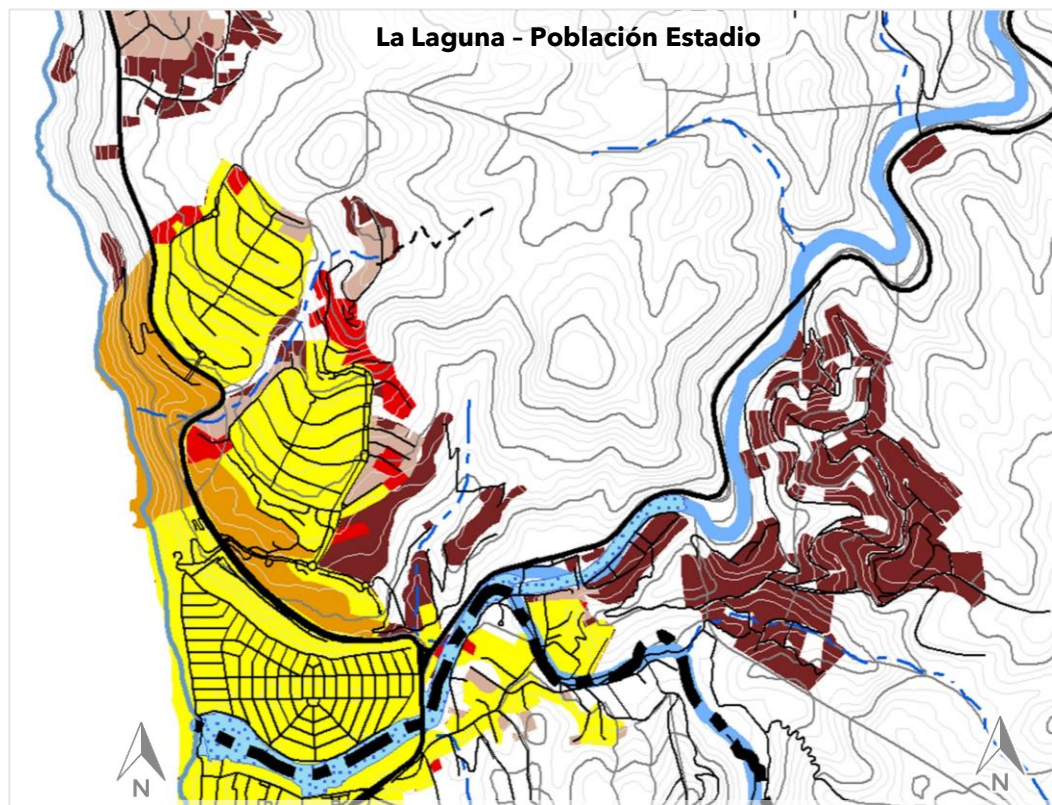
- Presencia del borde costero.
- Topografía del territorio.
- Valoración paisajística del entorno.

Estos factores han definido un **patrón de desarrollo disperso y de baja densidad**, en donde se distinguen:

- Núcleos urbanos consolidados.
- Áreas de expansión reciente.
- Sectores intersticiales aún sin ocupar.

Fuente: IDE, Minvu (2002, 2006, 2011 y 2018) y fotointerpretación levantamiento cartográfico (URBE, 2025)

SISTEMA URBANO | EVOLUCIÓN ÁREA URBANA CONSOLIDADA

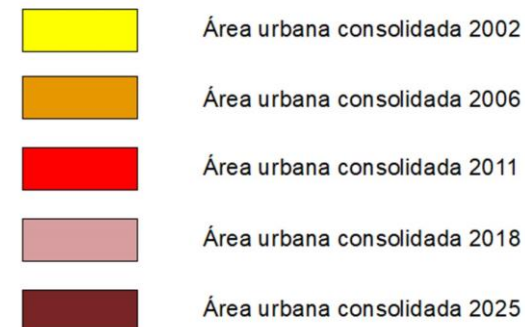


Tendencias de desarrollo en sistema **localidades del borde costero:**

- Consolidación de áreas sin uso entre zonas tradicionales y condominios.
- Expansión de la mancha urbana hacia sectores más altos e interiores.
- Crecimiento se ha dado de forma continua, pero no explosiva.

Características del desarrollo en el **sistema de localidades interiores:**

- Catapilco como núcleo urbano consolidado.
- Hacia El Blanquillo y La Hacienda, consolidación se ha dado manteniendo patrones de desarrollo rural.
- Hacia el sur de la ruta E-46 se han desarrollado parcelaciones residenciales de amplia extensión.



SISTEMA URBANO | ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO - SECTOR COSTERO

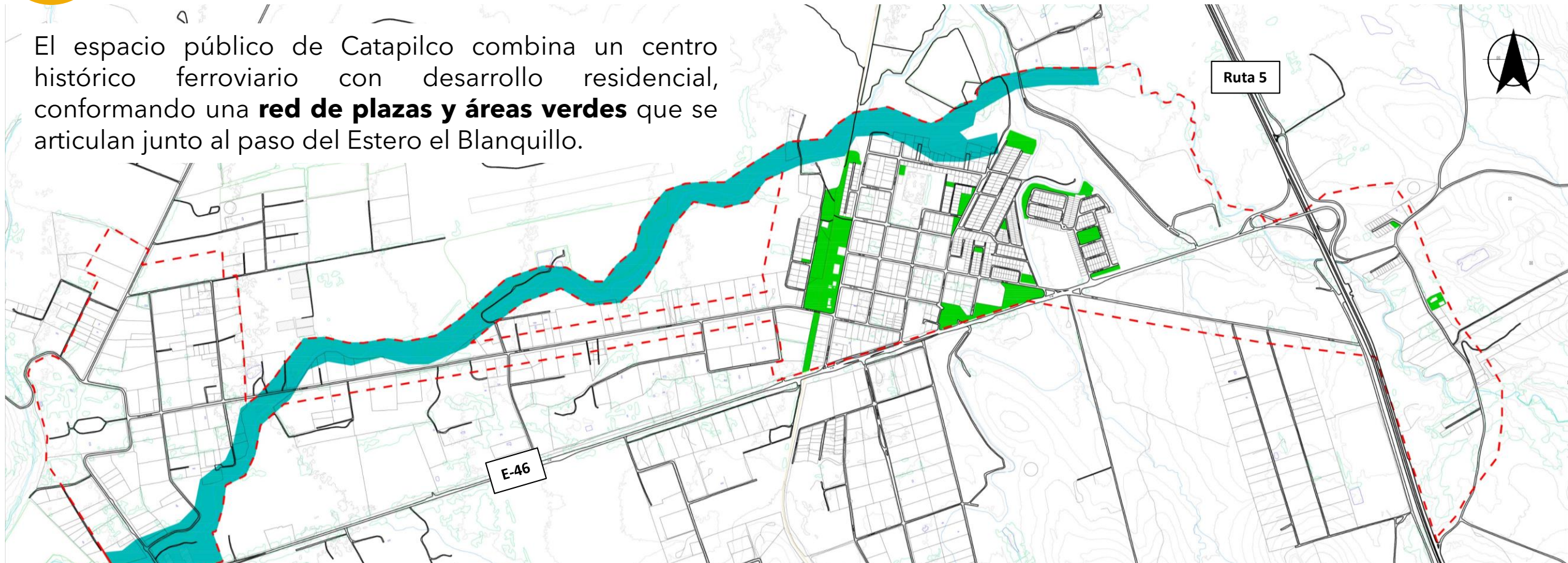


El sistema de áreas verdes del borde costero se estructura en torno a **plazas, senderos, áreas verdes, bajadas a la playa y paseos costeros**, integrando entorno construido y naturaleza.

Entre paseos y miradores se conecta el centro de las localidades con playas y sectores residenciales, reforzando la **relación entre paisaje, recreación y patrimonio**.

SISTEMA URBANO | ÁREAS VERDES Y ESPACIO PÚBLICO - SECTOR INTERIOR

El espacio público de Catapilco combina un centro histórico ferroviario con desarrollo residencial, conformando una **red de plazas y áreas verdes** que se articulan junto al paso del Estero el Blanquillo.



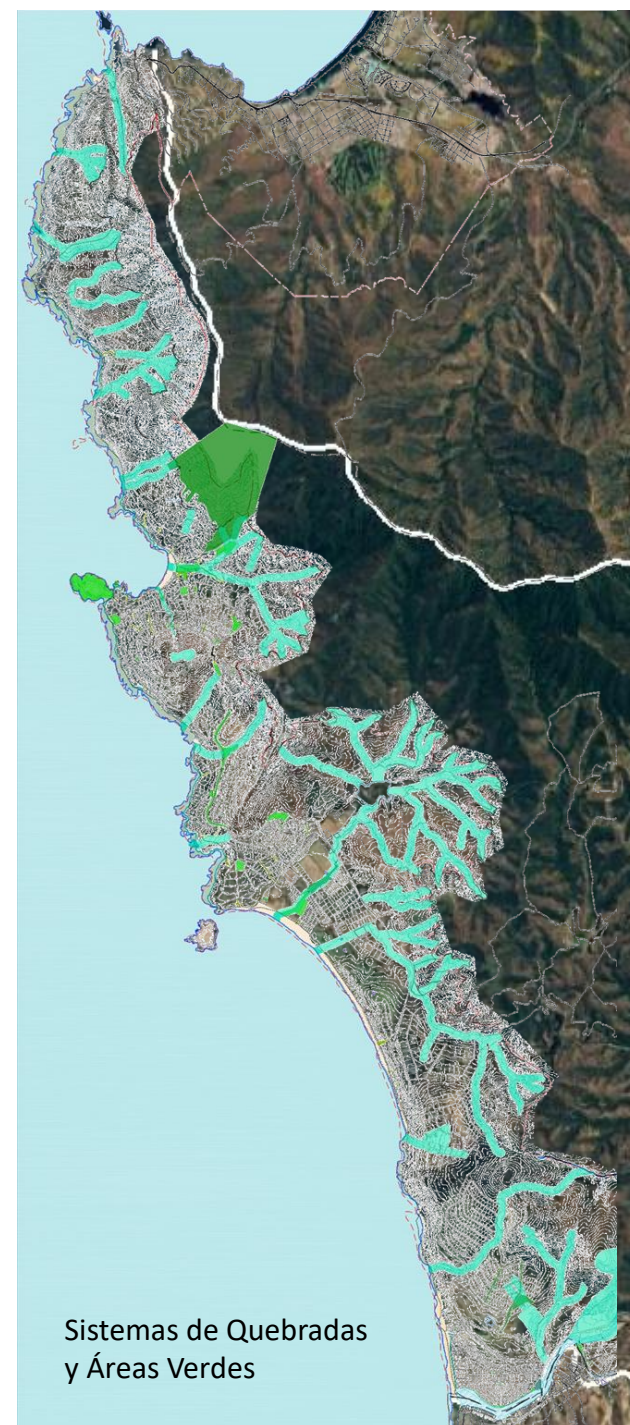
SISTEMA URBANO | PATRIMONIO CONSTRUIDO Y NATURAL

El patrimonio de Zapallar **se conforma por tres dimensiones: construido, natural y cultural** o también por **bienes materiales** (inmuebles, áreas naturales protegidas y espacios públicos) **e inmateriales** (tradiciones, oficios y actividades culturales).

La comuna de Zapallar es un territorio donde **confluyen valores geográficos, paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos**.

Este enfoque integral permite concebirla no solo como una comuna residencial y turística, sino como un **paisaje cultural**, que abarca desde la riqueza ecológica de sus quebradas, bosques y penínsulas hasta la conservación de edificaciones de inicios del siglo XX, **cuyo valor arquitectónico y urbano dialoga con el entorno natural**.

Un enfoque de **paisaje cultural** implica no solo la preservación material de los elementos patrimoniales, sino también **la promoción de un modelo de crecimiento armónico** que considere las necesidades y aspiraciones de las comunidades locales, flotantes y visitantes.



Sistemas de Quebradas
y Áreas Verdes

SISTEMA URBANO | PATRIMONIO CONSTRUIDO Y NATURAL

PUNTOS HISTÓRICOS Y PATRIMONIALES



Monumento Histórico

1. Zona Típica Balneario de Zapallar
2. Pila Plaza de Zapallar
3. Casa Hildesheim
4. Isla Cachagua (Santuario de la Naturaleza)



Zona Típica (D.S. 854/Diciembre 1989)

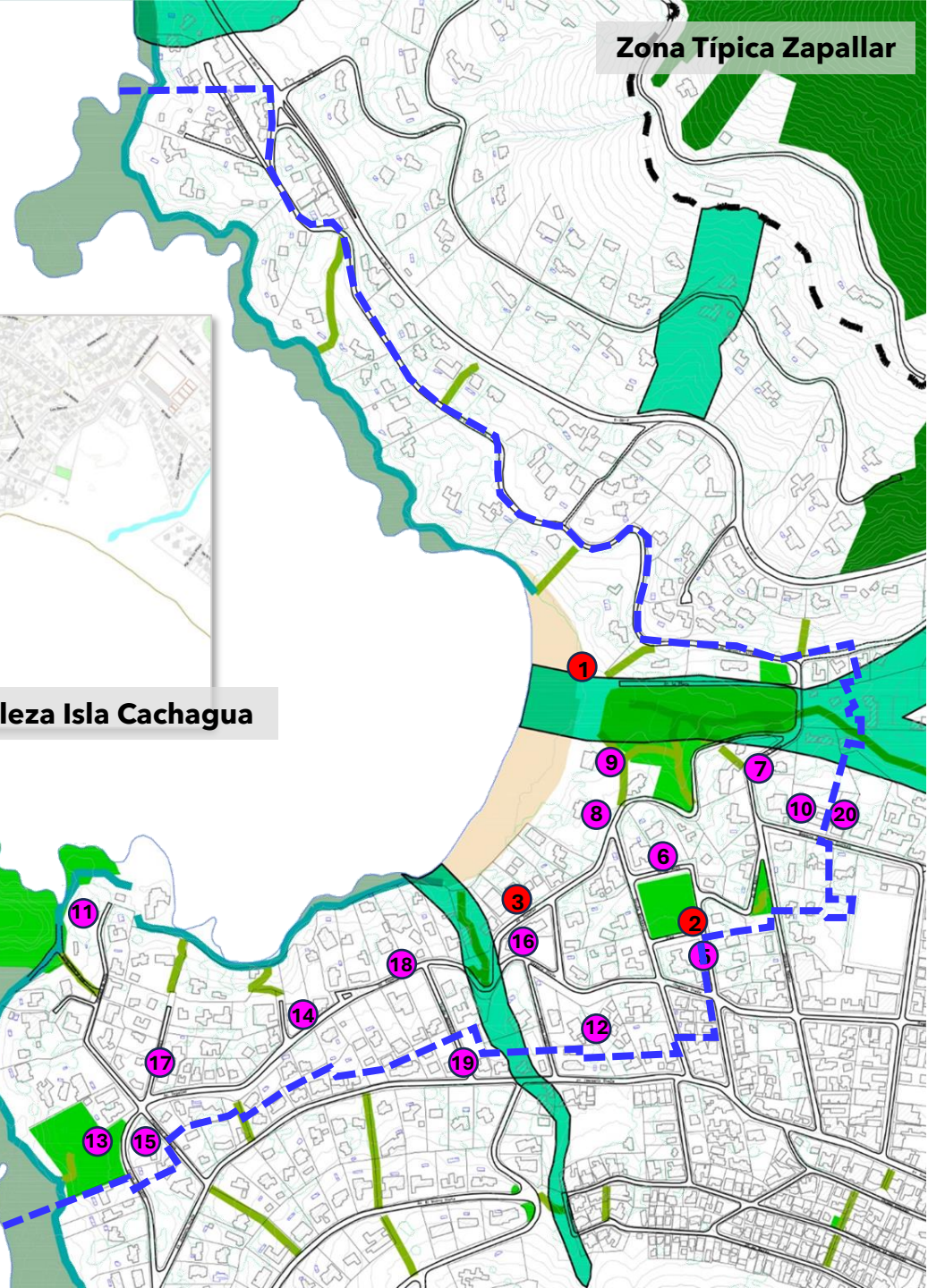
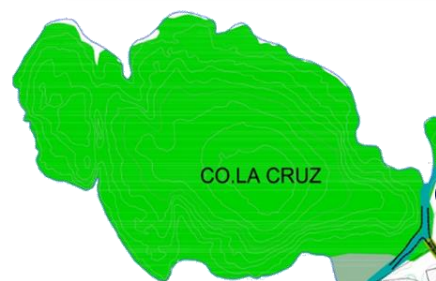


Inmuebles de interés patrimonial propuestos

5. Parroquia de Santa Teresa de Zapallar
6. Primer Templo de Zapallar / Teatro de Zapallar
7. Municipalidad de Zapallar / Casa Aldunate
8. Casa Stumpf
9. Casa Block
10. Casa Ossandon
11. Casa Wilson
12. Casa Chepina
13. Plaza Mar Bravo
14. Casa Concha
15. Casa en Mar Bravo
16. Casa Schade
17. Casa Ureta
18. Casa Elwin
19. Casa Casanova
20. Casa Ossandon Hijos



Santuario de la Naturaleza Isla Cachagua



Zona Típica Zapallar

SISTEMA URBANO | PATRIMONIO CONSTRUIDO Y NATURAL

Condición actual y amenazas

Estado de conservación:

La mayoría de las construcciones patrimoniales están en buen estado, pocas presentan abandono o deterioro.

El patrimonio natural, se ve amenazado por nuevos desarrollos.

Presiones urbanas y amenazas en el patrimonio construido y natural:

- Intervenciones no reguladas: Cambios en materiales y alturas en sectores protegidos.
- Abandono de ciertas edificaciones con características patrimoniales.
- Posible impacto de nuevos desarrollos en la Zona Típica.
- Impacto de nuevos desarrollos en zonas de valor natural como laderas de los cerros /bosques y en áreas cercanas al Humedal urbano Estero Catapilco.



SISTEMA URBANO | PATRIMONIO CONSTRUIDO Y NATURAL

El borde costero de la comuna de Zapallar es un **paisaje cultural continuo**, donde naturaleza y cultura coexisten.

El patrimonio comunal trasciende edificios: integra **memoria histórica, biodiversidad paisajística e identidad.**

La comuna de Zapallar requiere un **plan integral de gestión patrimonial** con:

- Regulación clara en Zona Típica.
- Incentivos para restauración.

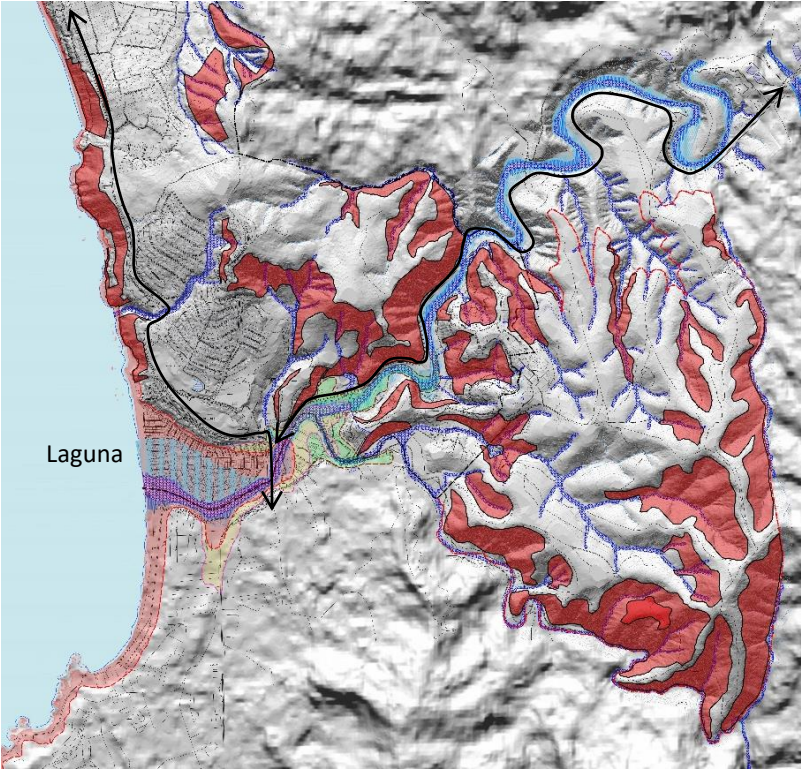
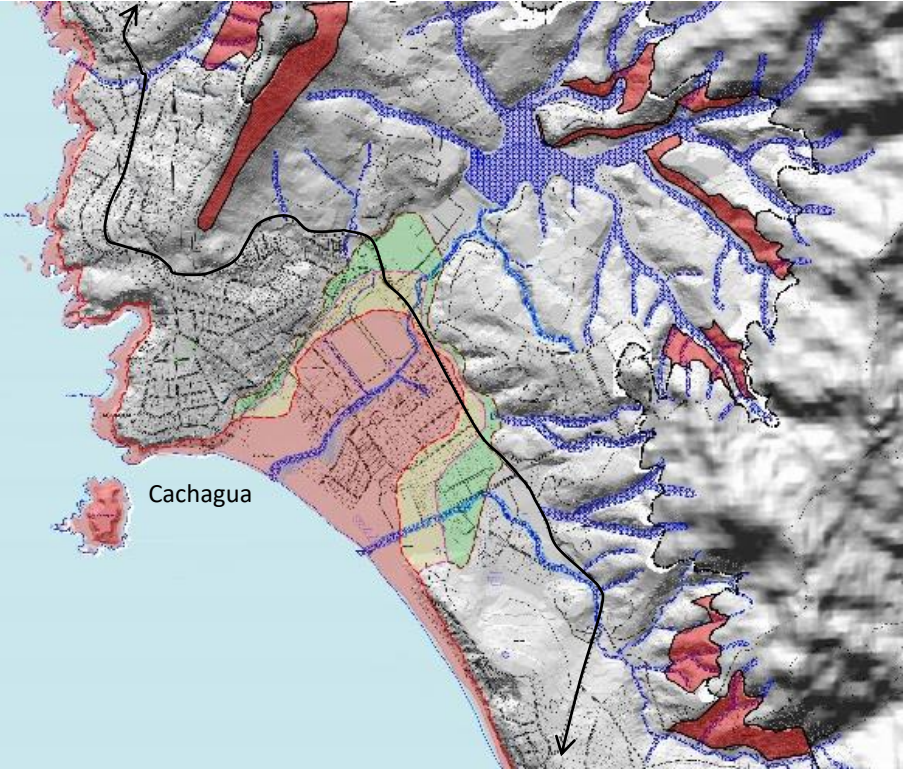
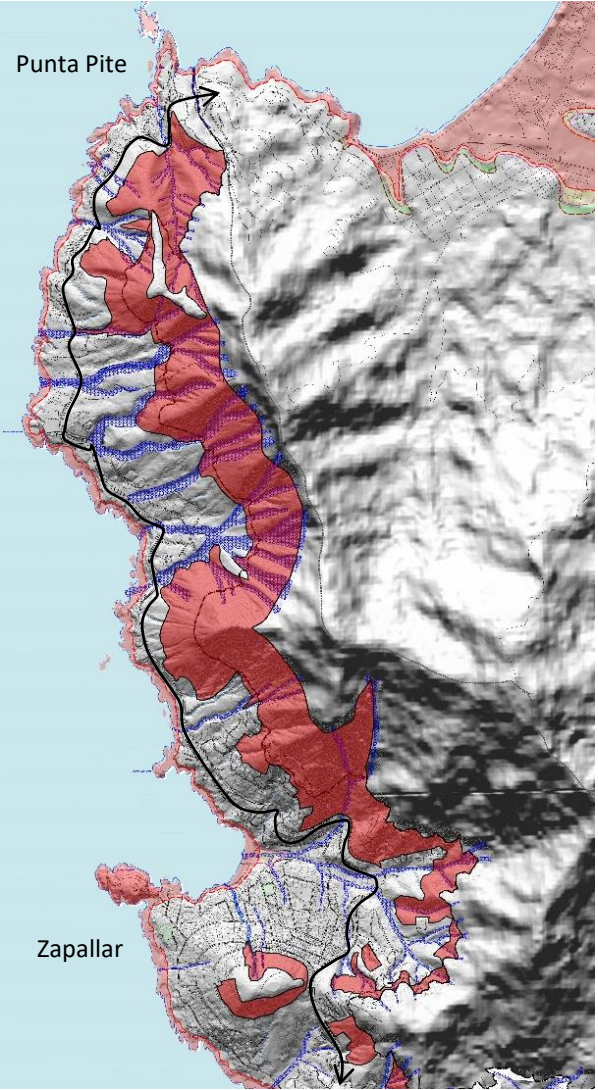
Que considere:

- La dimensión climática y ambiental.
- Articulación con el paisaje cultural.
- La construcción de un modelo participativo: habitar, proteger y cuidar.



SISTEMA URBANO | ANÁLISIS DEL SUELO DISPONIBLE - SUELO CON RESTRICCIONES

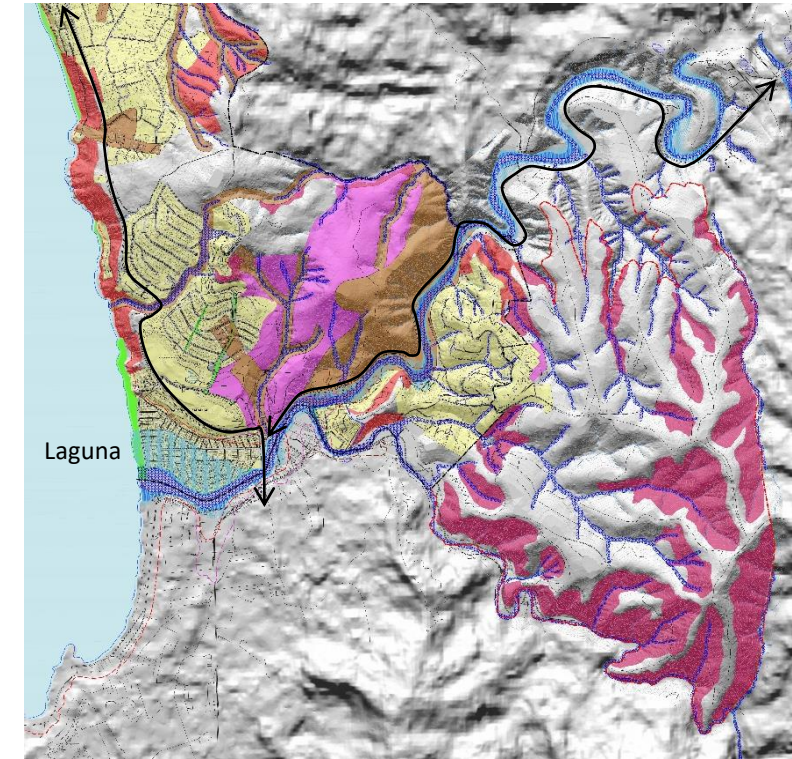
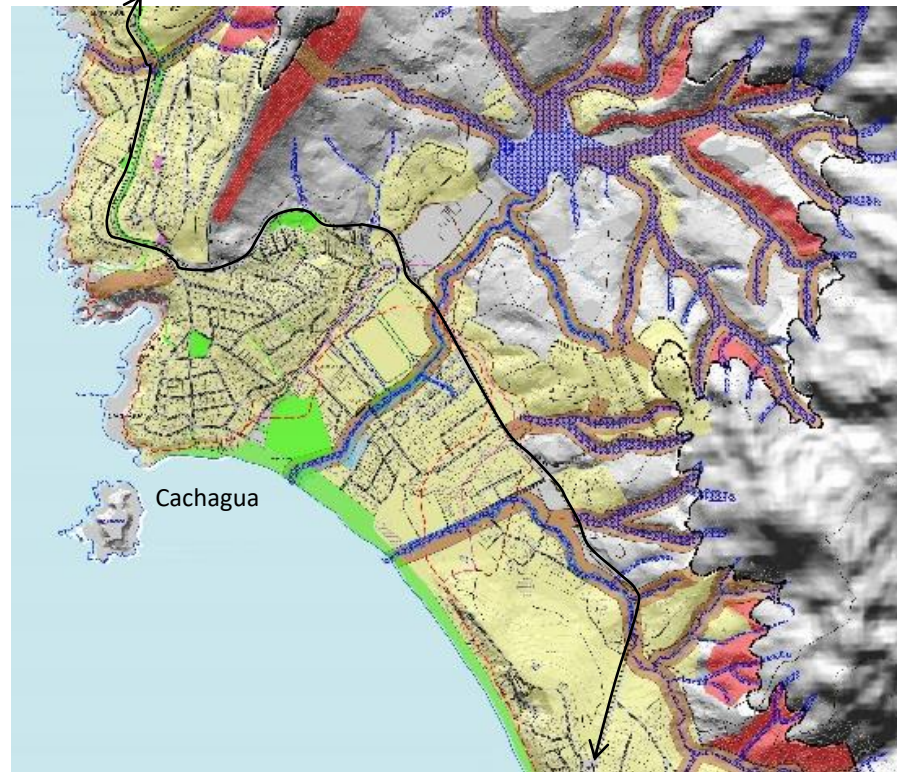
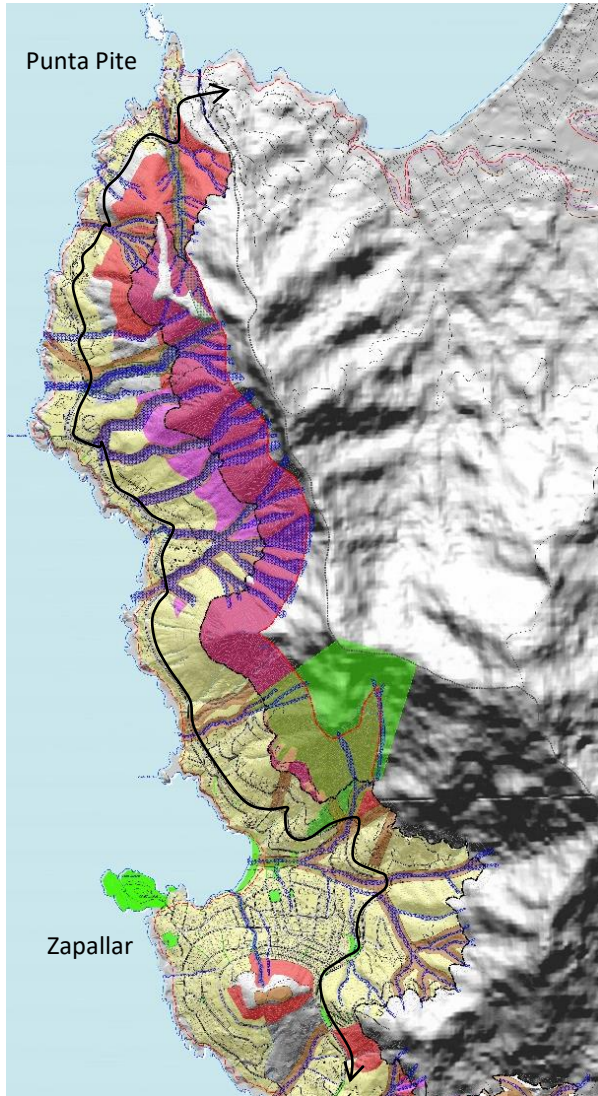
SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO



- ÁREA DE CONCENTRACIÓN DE ALTAS PENDIENTES PREDOMINANDO SOBRE UN 40%
- ÁREA DE RIESGO MUY ALTO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES
- ÁREA DE RIESGO ALTO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES
- ÁREA DE RIESGO MODERADO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES
- LÍMITE RIESGO POR TSUNAMI MUY ALTO
- LÍMITE RIESGO POR TSUNAMI ALTO
- LÍMITE RIESGO POR TSUNAMI MODERADO

SISTEMA URBANO | ANÁLISIS DEL SUELO DISPONIBLE - SUELO OCUPADO

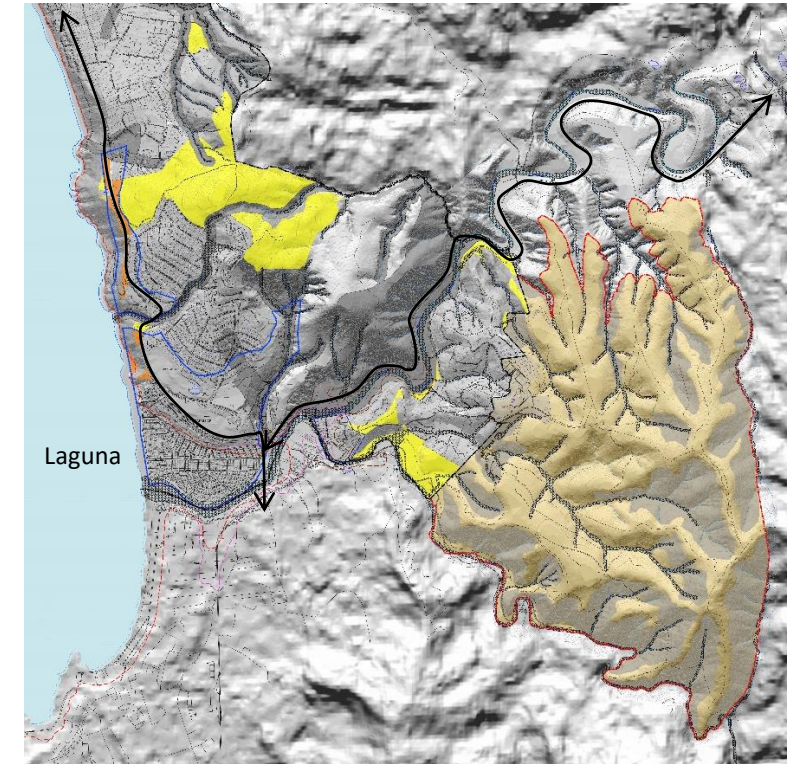
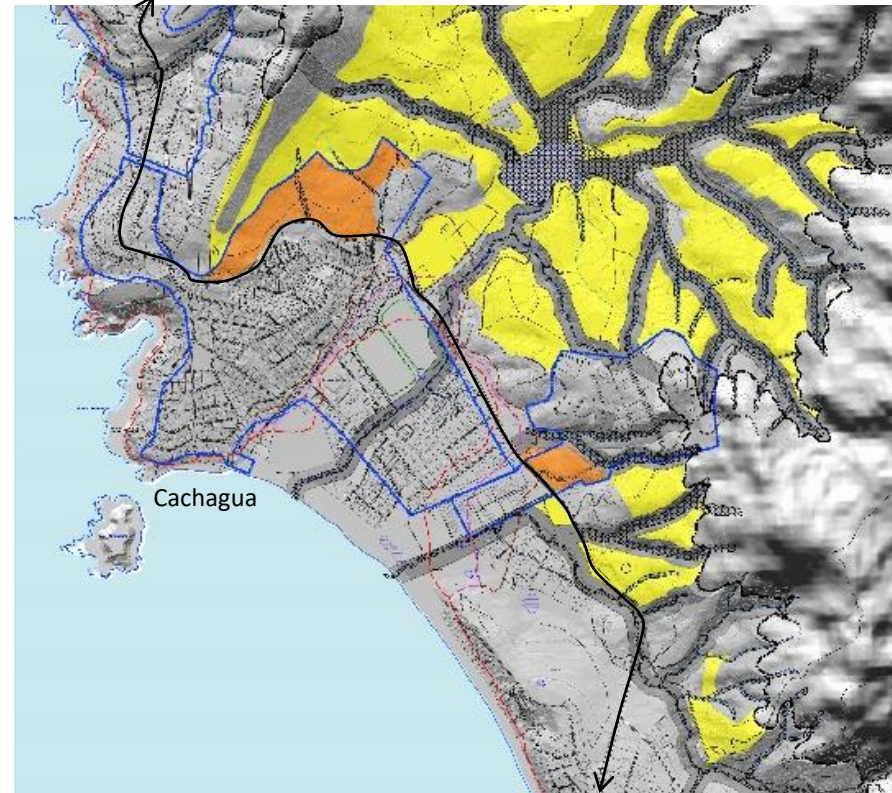
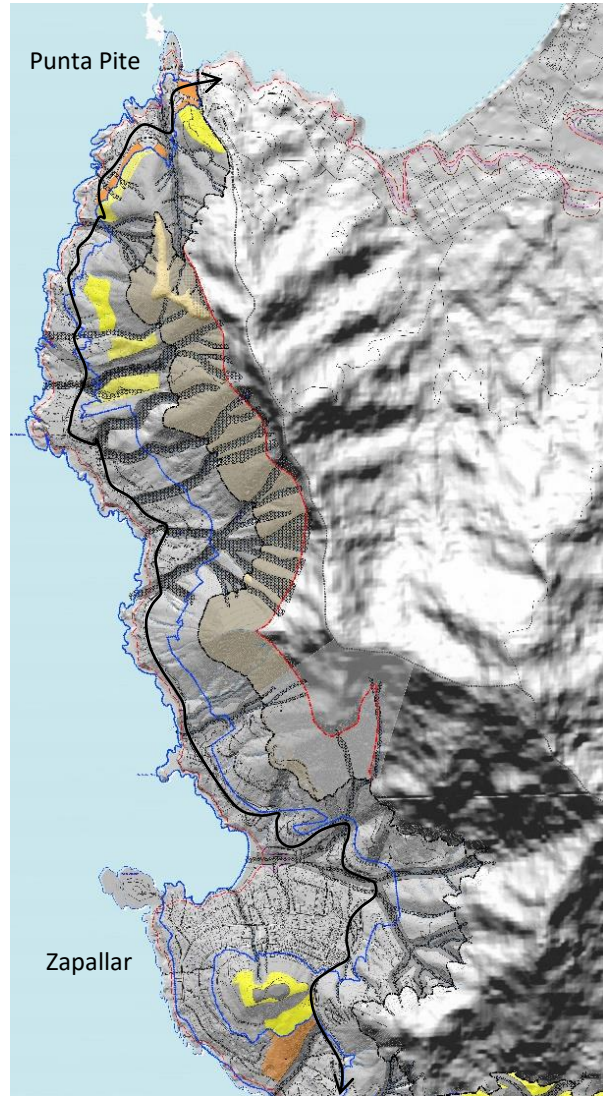
SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO



- ÁREA CONSOLIDADA**
- ÁREA CONSOLIDADA DE ÁREAS VERDES, PLAYA Y DUNAS**
- ÁREA DE CONCENTRACIÓN DE ALTAS PENDIENTES PREDOMINANDO SOBRE UN 40%**
- ÁREAS NO DESARROLLABLES POR APLICACIÓN DE CONCENTRACIÓN DE DENSIDADES**
- ÁREA ZR5 DEL PRC VIGENTE**

SISTEMA URBANO | ANÁLISIS DEL SUELO DISPONIBLE

SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO



- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO CON TERRITORIO OPERACIONAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**
40,04 has
- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO SIN TERRITORIO OPERACIONAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**
340,04 has
- ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA SIN OCUPACIÓN**
885,36 has

SISTEMA URBANO | ANÁLISIS DEL SUELO DISPONIBLE

SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO

Área Urbana
(PRC 1999): 2.455 ha

Zonas de Extensión Urbana
(PIV BCSN 2023): 853 ha

TOTAL URBANO: 3.308 Ha

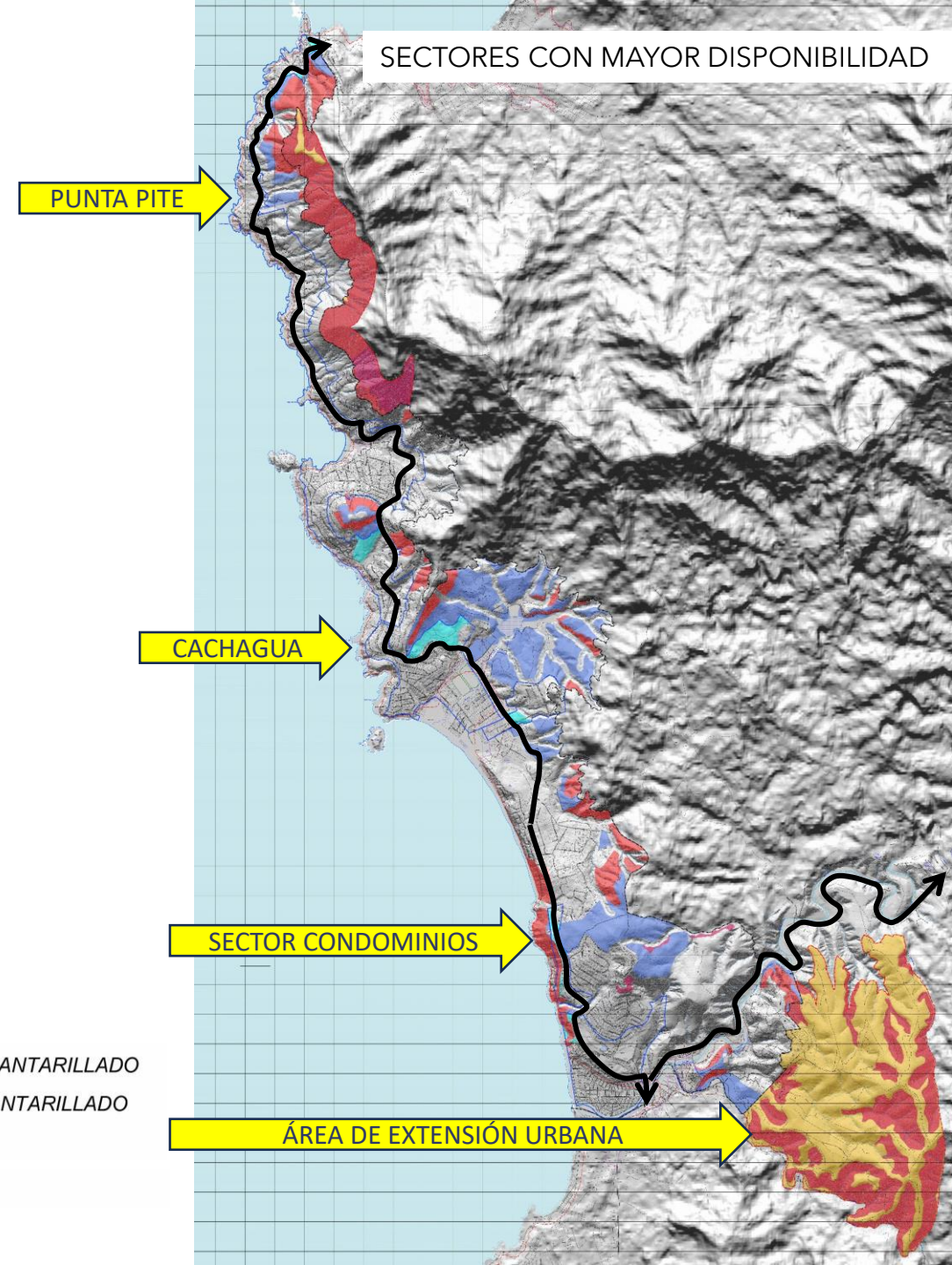
TOTAL URBANO DISPONIBLE: 1.097,98 Ha (33,19%)

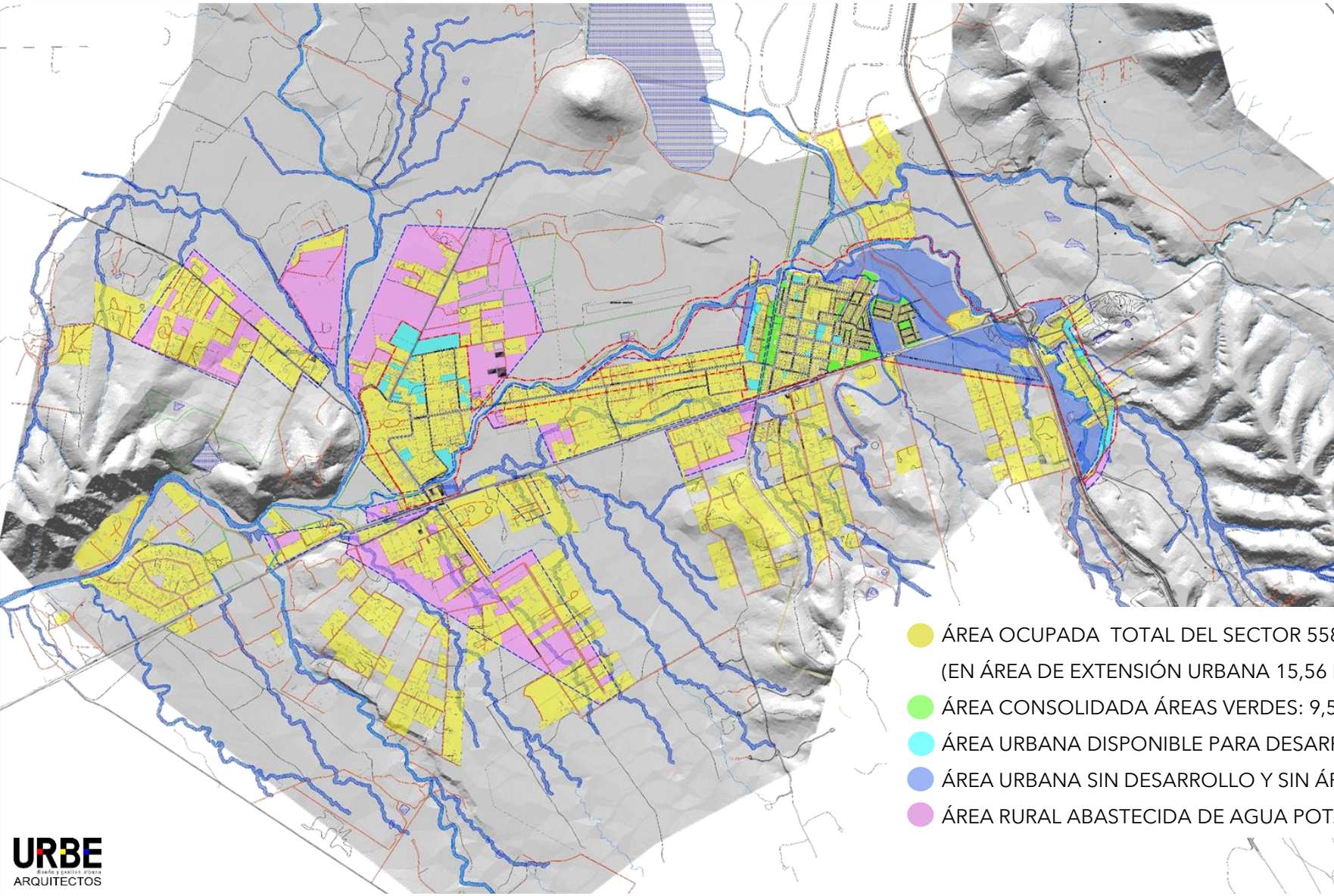
Los sectores con mayor suelo disponible son:

Área sur - Extensión Urbana (PIV BCSN)
Interior de Cachagua

Normativa Vigente predominante: Residencial de baja densidad - 5.000 m² - (2 viv/ha) - 2 pisos máximo 7,5 m.

- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO CON TERRITORIO OPERACIONAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO SIN TERRITORIO OPERACIONAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO
- ÁREA DE CONCENTRACIÓN DE ALTAS PENDIENTES PREDOMINANDO SOBRE UN 40%
- ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA SIN OCUPACIÓN



SISTEMA URBANO | ANÁLISIS DEL SUELO DISPONIBLE**SISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES**

La mayor parte del área ocupada se localiza fuera del Área de Extensión Urbana.

Dentro del Área de Extensión urbana hay disponible 82,38 ha de las cuales 18,7 ha cuentan con sistema de Agua Potable Rural (APR).

Fuera del área de extensión urbana hay 160,05 ha con APR y sin desarrollo.

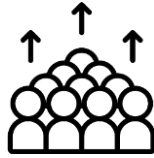
- ÁREA OCUPADA TOTAL DEL SECTOR 558,05 HAS
(EN ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA 15,56 HAS CONSOLIDADAS)
- ÁREA CONSOLIDADA ÁREAS VERDES: 9,53 HAS
- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO CON AGUA POTABLE RURAL: 18,70 HAS
- ÁREA URBANA SIN DESARROLLO Y SIN ÁREA CUBIERTA DE AGUA POTABLE RURAL: 63,68 HAS
- ÁREA RURAL ABASTECIDA DE AGUA POTABLE RURAL SIN DESARROLLO: 160,05 HAS

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN ESCENARIO 2045

Crecimiento sostenido:

• 1992: 4.554 hab. → **2024: 7.980 habitantes.**

Fuente: INE 2024



Escenarios de proyección al 2045:

1. Tendencial: crecimiento con tasa 2017-2024 (**1,20%**).

10.259 habitantes.

2. Pesimista: crecimiento con tasa nacional (**0,72%**).

9.280 habitantes.

3. Optimista: crecimiento con tasa comunal 1992-2002 (**2,20%**)

12.593 habitantes.



PROYECCIÓN DE CONSUMO DE SUELO ESCENARIO 2045

Metodología:

- Se proyecta población (escenarios pesimista, tendencial y optimista).
- Tamaño de hogar constante: **2,8 personas.**
- Se calcula número de viviendas requeridas + déficit habitacional (105 viviendas, Censo 2017).

Resultados por escenario 2045:

1. Pesimista: +1.300 personas →
569 viviendas → 4,96 ha.

2. Tendencial: +2.279 personas →
919 viviendas → 8,19 ha.

3. Optimista: +4.613 personas →
1.753 viviendas → 15,87 ha.



PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PAC)



ALCANCES DEL ESTUDIO Y LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN DIAGNÓSTICA SE REALIZARON UN TOTAL DE 5 INSTANCIAS

Taller PAC Localidades Interiores La Hacienda - Catapilco - El Blanquillo
 Taller PAC Localidades Costeras Población Estadio - La Laguna - Cachagua - Zapallar
 Taller con Concejo Municipal
 Taller con Consejo de la Sociedad Civil (COSOC)
 Taller con Actores Claves

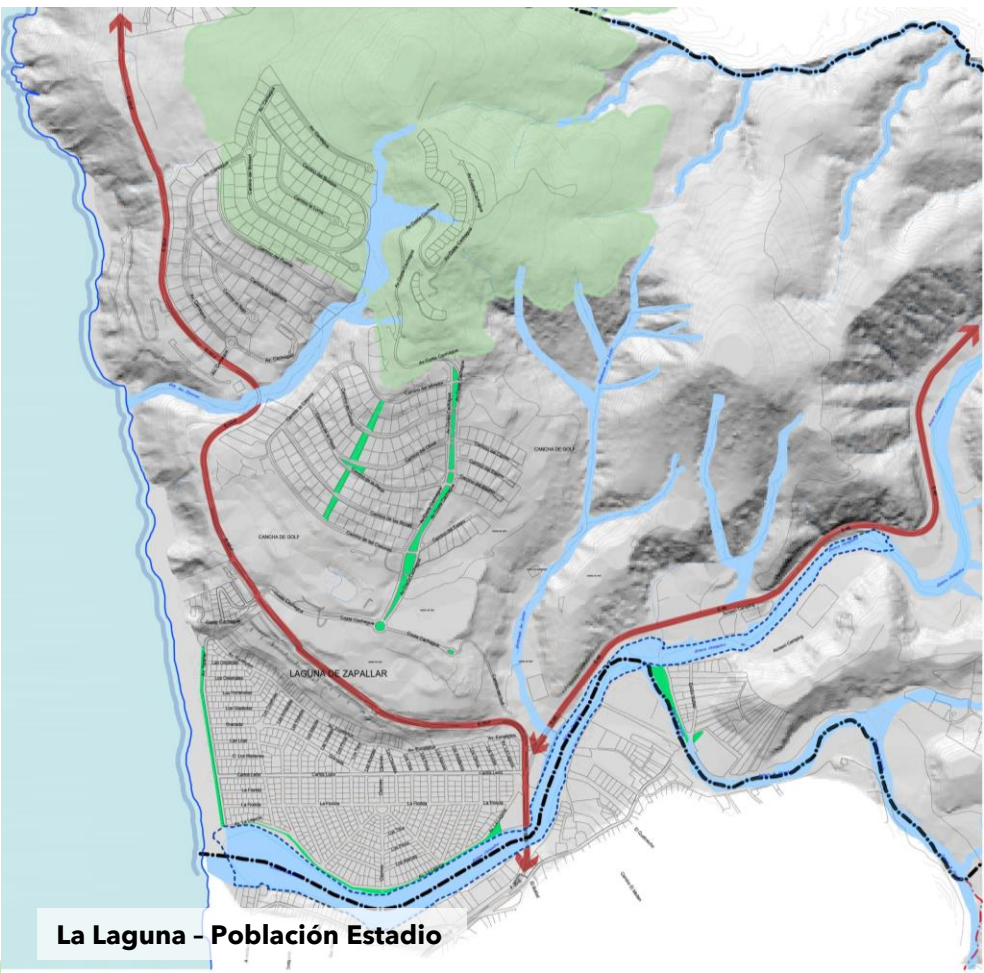
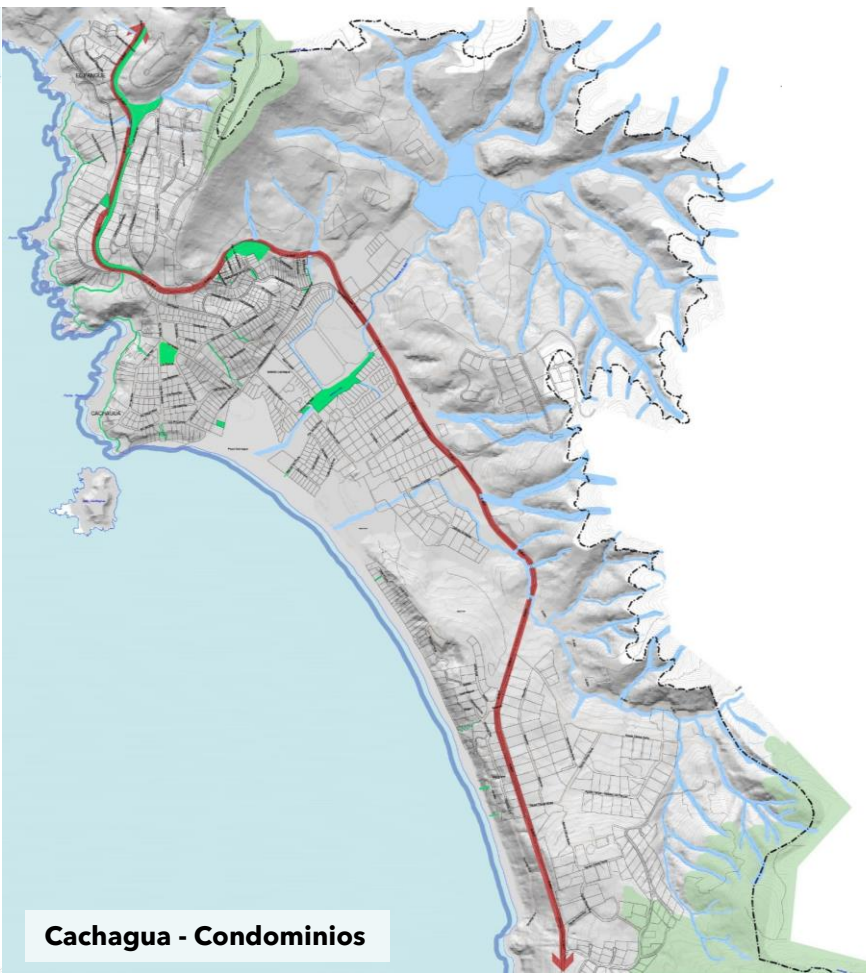


PARTICIPACIÓN CIUDADANA (PAC)

Dimensión	Principales Conclusiones
Visión general del proceso	- Alta participación de las localidades Catapilco, Zapallar y Cachagua.- Enfoque orientado a integrar visiones ciudadanas en la actualización del PRC.- Participación clave para legitimar el proceso y orientar decisiones técnicas.
Medio ambiente y recursos naturales	- Protección de ecosistemas: quebradas, lagunas, humedales, borde costero y cerros.- Rechazo a urbanizar zonas de riesgo.- Reforestación con especies nativas.- Educación ambiental y puntos limpios.- Preocupación por crisis hídrica y aguas servidas.
Equipamientos y servicios	- Déficit de servicios básicos en Catapilco (farmacia, bencinera, salud, banco, funeraria).- Rechazo a grandes supermercados; fomento del comercio local.- Demanda de infraestructura cultural y comunitaria.- Urgencia por mejorar CESFAM y alcantarillado.
Edificación y regulación Urbana	- Rechazo transversal a edificios en altura; límite de 2 pisos.- Protección de baja densidad y paisajes naturales.- Normas para fachadas homogéneas (Casco de Catapilco).- Valoración del patrimonio y zonas típicas.
Movilidad y vialidad	- Ciclovías entre sectores costeros e interiores.- Restricciones a tránsito de camiones y buses turísticos.- Estacionamientos periféricos y calles peatonales en verano.- Mejora de accesos y conectividad vial.
Riesgos y sustentabilidad	- Prohibir construcciones en zonas de riesgo (quebradas, cerros).- Propuestas contra incendios y para infraestructura resiliente.- Fomento de energías limpias, soterramiento de cables y tratamiento de aguas.
Ordenamiento territorial y PRC	- Ampliación del límite urbano solo si se garantizan servicios.- Fuerte defensa del PRC vigente.- Llamado a mantener el carácter exclusivo de Zapallar.- Zonificación clara y límites al uso del suelo.
Identidad local y cohesión social	- Necesidad de servicios equitativos para zonas rurales.- Protección del modo de vida local frente a presiones inmobiliarias.- Demanda por espacios comunitarios y culturales.- Reafirmación del valor del entorno y la tradición local.

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO



Leyenda

- Límite Urbano (PRC 1999)
- - - Límite de Extensión Urbana (PIV-BCSN 2023)
- ↔ Vialidad Estructurante
- Borde Costero
- Playas

- Quebradas / Área de Inundación
- Áreas verdes / Plazas / Senderos Peatonales
- Humedal Urbano Estero Catapilco
- Cerros / Bosques (Cota 150)



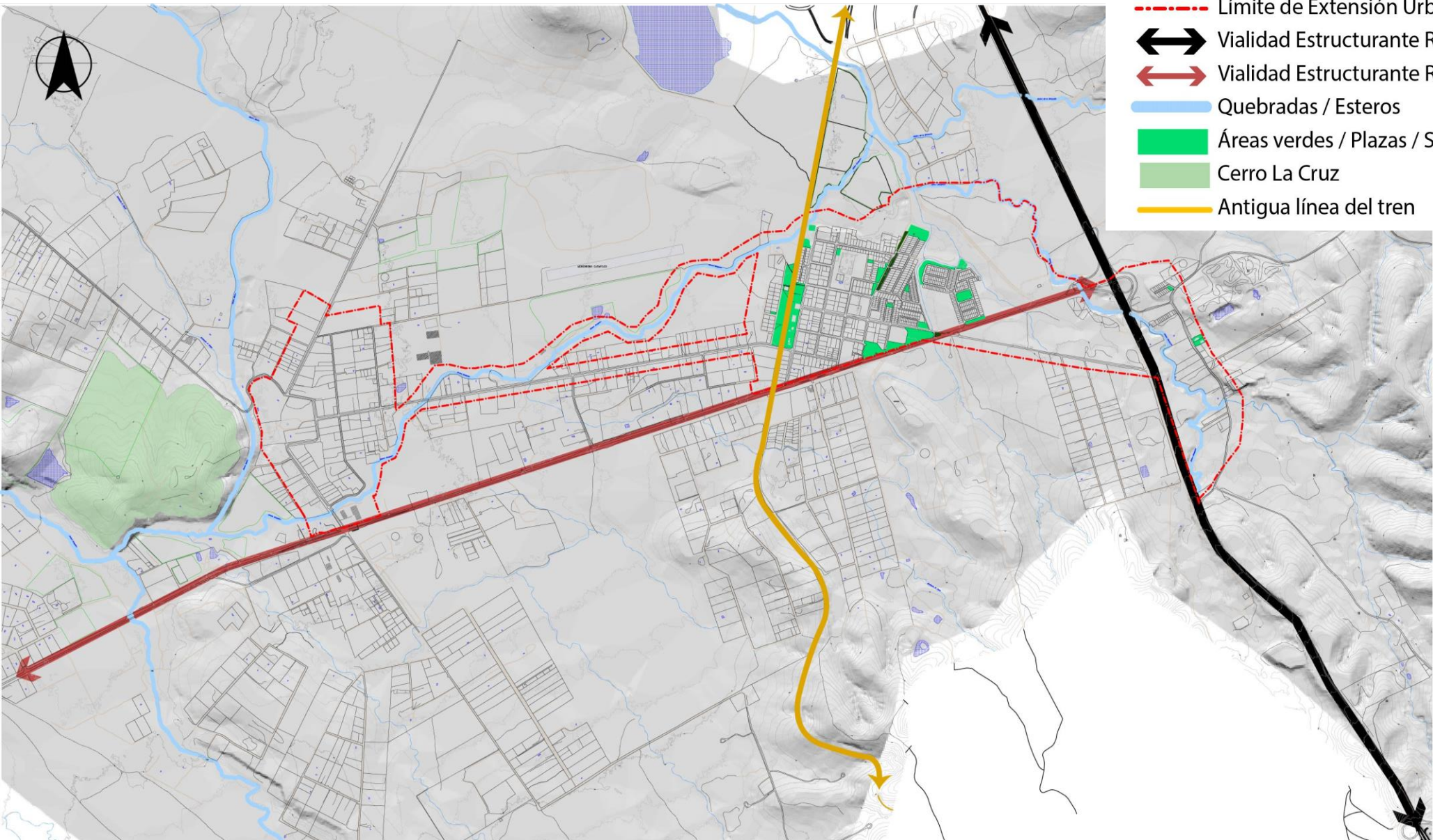
SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO

Elemento	Descripción y Rol en la Planificación Urbana
Borde costero y playas	Elemento clave por su valor ecológico, paisajístico, turístico y urbano. La urbanización se ha dispuesto paralela al borde, generando ocupación lineal. Se requieren zonas definidas para conservación, recreación y control del desarrollo.
Humedal Urbano Estero Catapilco	Corredor ecológico estructurante. Limita el desarrollo urbano, pero ofrece oportunidades para infraestructura verde y adaptación climática. Debe protegerse e integrarse como nodo ambiental y educativo.
Quebradas y cursos de agua	Elementos naturales que configuran el desarrollo orgánico del territorio. Son áreas de riesgo, pero también de valor ecológico y paisajístico. Se propone su uso como franjas ecológicas urbanas.
Cerros y bosque nativo	Ecosistema mediterráneo prioritario para la conservación. Funciona como límite físico del crecimiento urbano. Se sugiere limitar parcelaciones y fomentar usos recreativos pasivos.
Ruta E-30-F (vialidad estructurante)	Eje de conexión costera y de estructuración urbana. Su trazado determina el crecimiento lineal. La planificación debe considerar su capacidad y promover una densificación controlada.
Parques y red de senderos peatonales	Conectan los núcleos urbanos con el paisaje costero, mejorando la calidad de vida y accesibilidad. Su consolidación es prioritaria en la estrategia urbana, con enfoque de conservación.

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES





SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | ELEMENTOS ESTRUCTURANTES

SISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES

Elemento	Descripción y Rol en la Planificación Urbana
Vialidad estructurante (Ruta 5 Norte y E-46)	Articulan la conectividad regional y local. Son claves para disposición de servicios, equipamientos y desarrollo logístico, pero también generan fragmentación urbana, especialmente en El Blanquillo. Se requiere mitigar su efecto barrera con estrategias de integración territorial.
Esteros Catapilco y Blanquillo	Corredores ecológicos de alto valor paisajístico y ambiental. Regular crecidas, conectan ecosistemas y estructuran el desarrollo urbano. Se propone protegerlos mediante parques inundables, corredores verdes y espacios educativos.
Antigua línea del tren	Trazado histórico con potencial patrimonial. Puede reconvertirse en sendero verde con ciclovías, parques y espacios públicos, integrando el paisaje y reforzando la identidad local.
Cerro La Cruz y cerros bajos	Elementos naturales y paisajísticos que limitan el crecimiento urbano y rural disperso. Funcionan como zonas de contención y deben ser consideradas como áreas de amortiguación y conservación.



SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS

SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO

PROTECCIÓN SISTEMA SANITARIO
BAJA DENSIDAD IDENTIDAD
RESGUARDO
ÁREAS PROTEGIDAS
CENTRALIDADES PATRIMONIO
SISTEMA DE ÁREAS VERDES

● Necesidad de resguardar la identidad y carácter del sistema del borde costero

Se trata de un territorio de alto valor patrimonial, ambiental y escénico, cuya planificación debe priorizar la conservación de su baja densidad, paisaje natural e identidad local.

● Diversidad funcional y conformación de centralidades de servicios

El sistema costero presenta contrastes socioespaciales: sectores como Zapallar, Cachagua y Punta Pite se caracterizan por su vocación residencial exclusiva; mientras La Laguna y Población Estadio requieren planificación diferenciada para atender demandas de vivienda, equipamiento y mejoramiento barrial.

● Importancia ecosistémica y paisajística para el manejo de riesgos naturales

El borde costero contiene ecosistemas frágiles (humedales, bosques esclerófilos, acantilados) cuya protección es clave para la sostenibilidad ambiental de la comuna, pero también, son parte de la infraestructura verde, que interviene en el manejo de los riesgos naturales y la resiliencia ante el cambio climático.

 SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | CONCLUSIONES ESTRATÉGICASSISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES

CONTROL EXPANSIÓN
NUEVO SUBCENTRO
MEDIA DENSIDAD PATRIMONIO
AMPLIACIÓN LÍMITE
CONECTIVIDAD DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA
EQUIPAMIENTOS

- **Potencial de consolidación como subcentro interior de servicios**

El sistema conurbado (La Hacienda, Catapilco y El Blanquillo) posee condiciones para consolidarse como núcleo interior de servicios, equipamientos y soporte logístico, articulado por la Ruta 5 Norte y E-46, con vínculos funcionales hacia la costa y comunas vecinas.

- **Oportunidad para diversificación económica**

Potencial para desarrollar actividades económicas mixtas a pequeña escala: agroindustria familiar, comercio local y turismo rural, generando una economía más resiliente y menos dependiente del litoral.

- **Capacidad de expansión planificada, necesidad de ampliación del límite ZEÚ (PIV-BCSN)**

Existen condiciones físicas y de ocupación para proyectar una expansión urbana de forma controlada. Se recomienda ampliar el Límite de Extensión Urbana del PIV-BCSN.

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | IDENTIFICACIÓN DE DESAFÍOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIOSISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO**Presión inmobiliaria sobre suelos sensibles**

La expansión urbana afecta zonas ecológicamente frágiles (quebradas, cerros, borde costero). Se requiere **delimitar zonas no edificables, establecer franjas de protección costera y limitar la densidad en sectores de riesgo mediante condiciones de uso de suelo.**

Reconversión urbana en centros de las localidades

Los centros urbanos actuales están atravesando un proceso de transformación. El PRC podrá **generar una zonificación delimitada que permita reconocer y potenciar los centros urbanos de servicios de cada localidad.**

Falta de un sistema de movilidad costera articulado

La falta de infraestructura peatonal, ciclovías y transporte público limita la conectividad entre localidades. El PRC podrá **diseñar ejes de conectividad que permitan la intermodalidad, realizando la reserva de suelo pertinente y considerando el paisaje y la topografía.**

Exposición a riesgos naturales e impactos del cambio climático

Marejadas, erosión, tsunamis y remociones en masa pueden afectar al borde costero. La planificación debe **incorporar zonificación de riesgo, infraestructura verde y zonas de amortiguación para aumentar la resiliencia territorial.**

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA | IDENTIFICACIÓN DE DESAFÍOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO

SISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES

Gestión de la expansión dispersa

La proliferación de parcelaciones irregulares y el crecimiento espontáneo generan fragmentación territorial y presión sobre suelos rurales de valor ambiental. Se requiere **ampliar el límite de Zona de Extensión Urbana vigente (ZEU) y fomentar densificación estratégica en zonas normadas actuales.**

Equipamientos e infraestructura básica futura

La localidad de Catapilco presenta un crecimiento exponencial, lo que genera una mayor demanda de servicios básicos (agua potable, alcantarillado, electricidad, áreas verdes). Es clave **delimitar áreas de equipamiento y uso mixto, y reservar suelo para infraestructura futura.**

Conectividad funcional débil

A pesar de la presencia de la Ruta 5 Norte y la E-46, existe débil conectividad peatonal, transporte público irregular y segregación física entre sectores. Se necesita **definir una jerarquía vial que mejore las conexiones internas y promueva una movilidad multimodal.**



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN **PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR**

¡GRACIAS!