

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. ETAPAS DEL ESTUDIO
2. CONTEXTO TERRITORIAL Y ÁREA DE ESTUDIO
3. SISTEMA AMBIENTAL Y RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS
4. SISTEMA VIAL
5. INFRAESTRUCTURA SANITARIA
6. SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO
7. SISTEMA URBANO
 - *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. CONCLUSIONES ESTRATÉGICAS

ETAPAS DEL ESTUDIO



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.

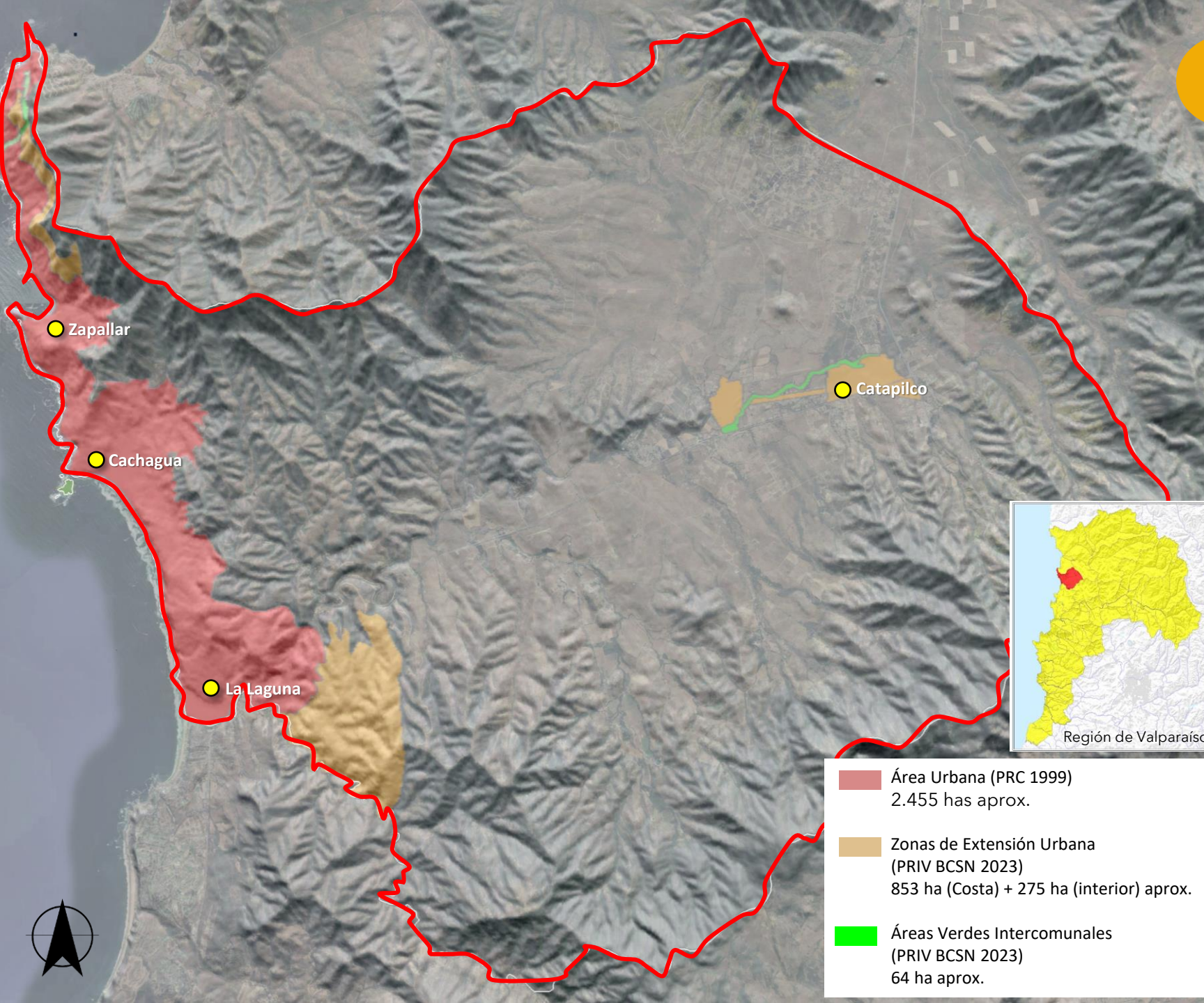
Sistema Interior:

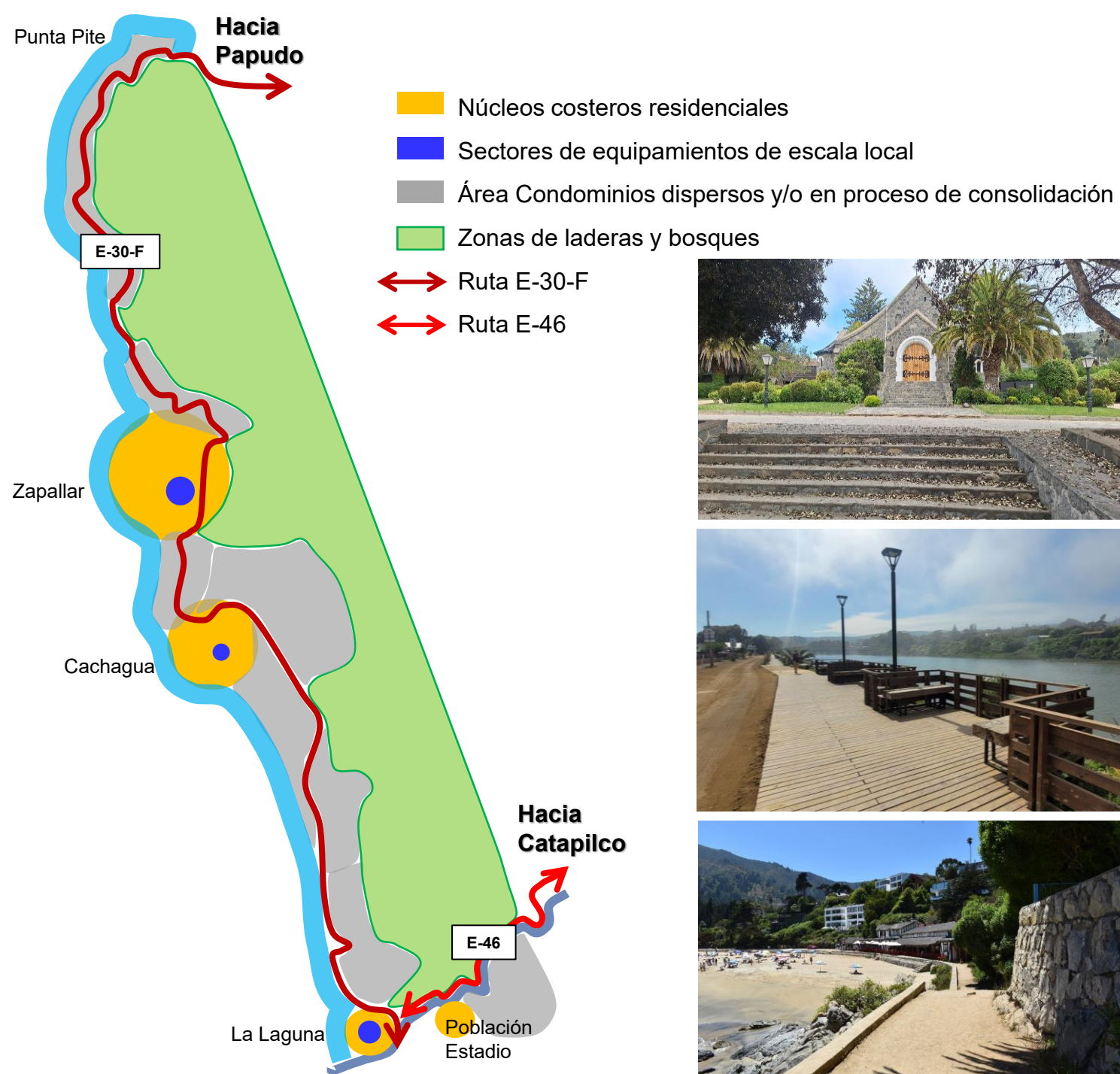
Residencial y principal centro de servicios del hinterland rural. Punto de conexión relevante con la Ruta 5 de carácter nacional.

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.**






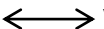


Catapilco como centro fundacional con estructura definida de manzanas ortogonales y **alta presencia de servicios.**

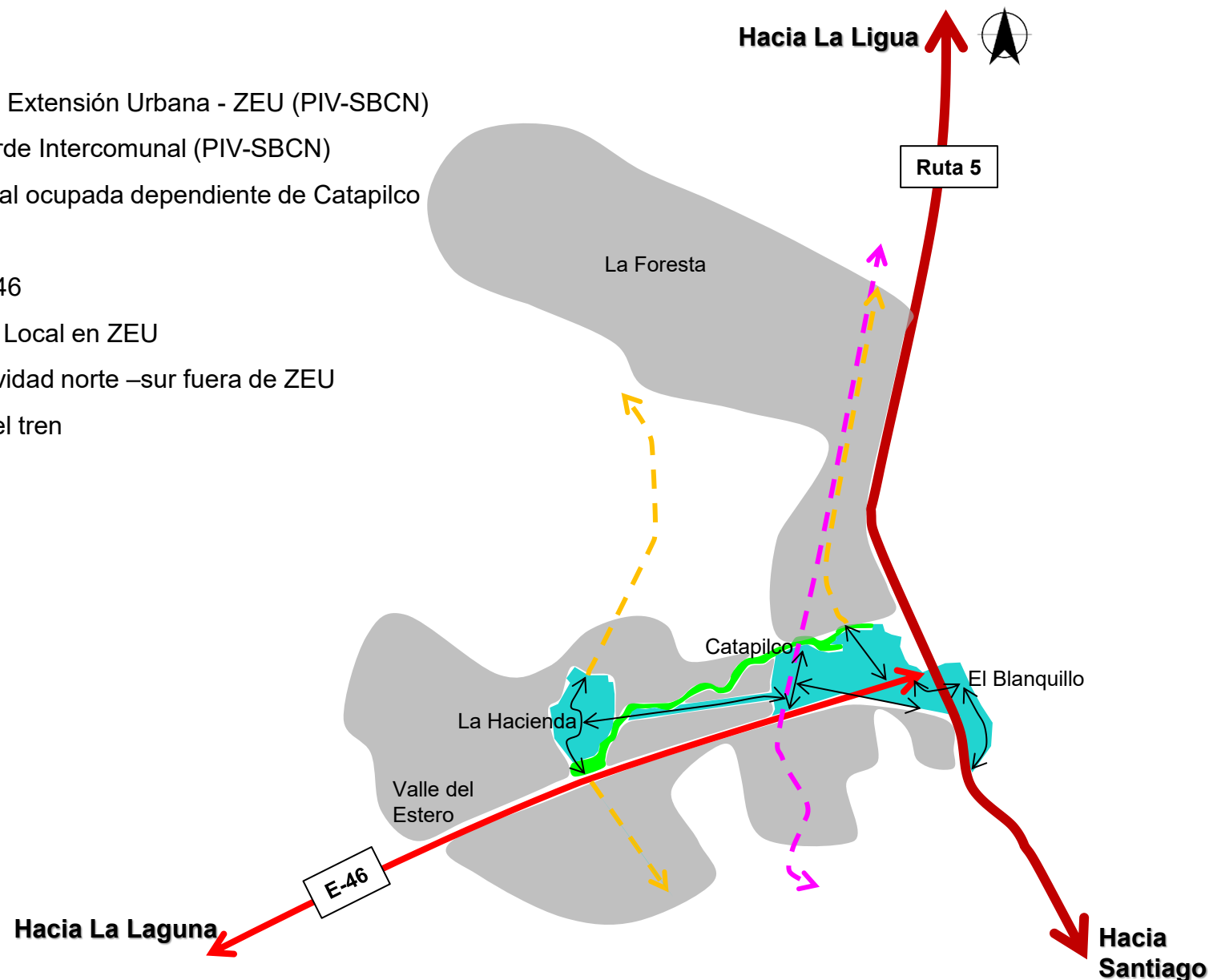
Presencia de **zonas con presión de desarrollo en torno a Catapilco.**

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



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



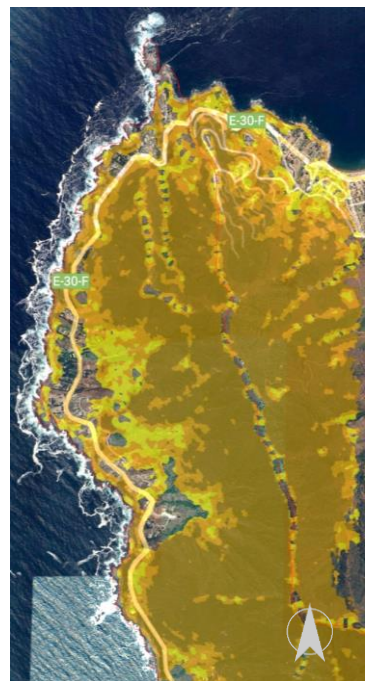
Moderada

RIESGOS NATURALES | SECTOR COSTERO | REMOCIÓN 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



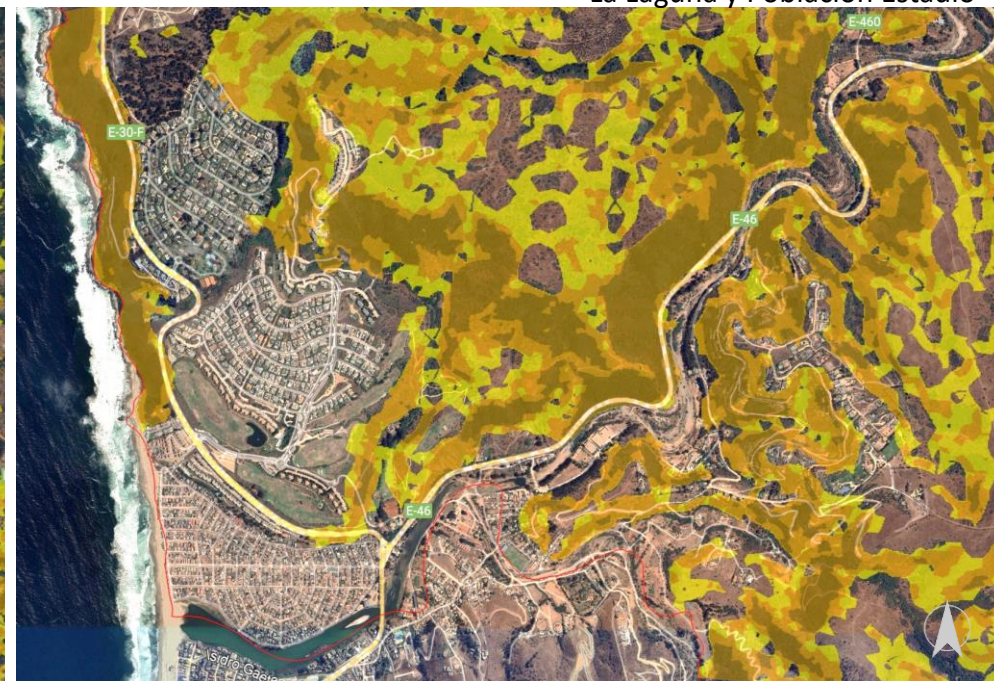
Zapallar



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.

RIESGOS NATURALES | SECTOR INTERIOR | REMOCIÓN 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

RIESGOS NATURALES | INCENDIO



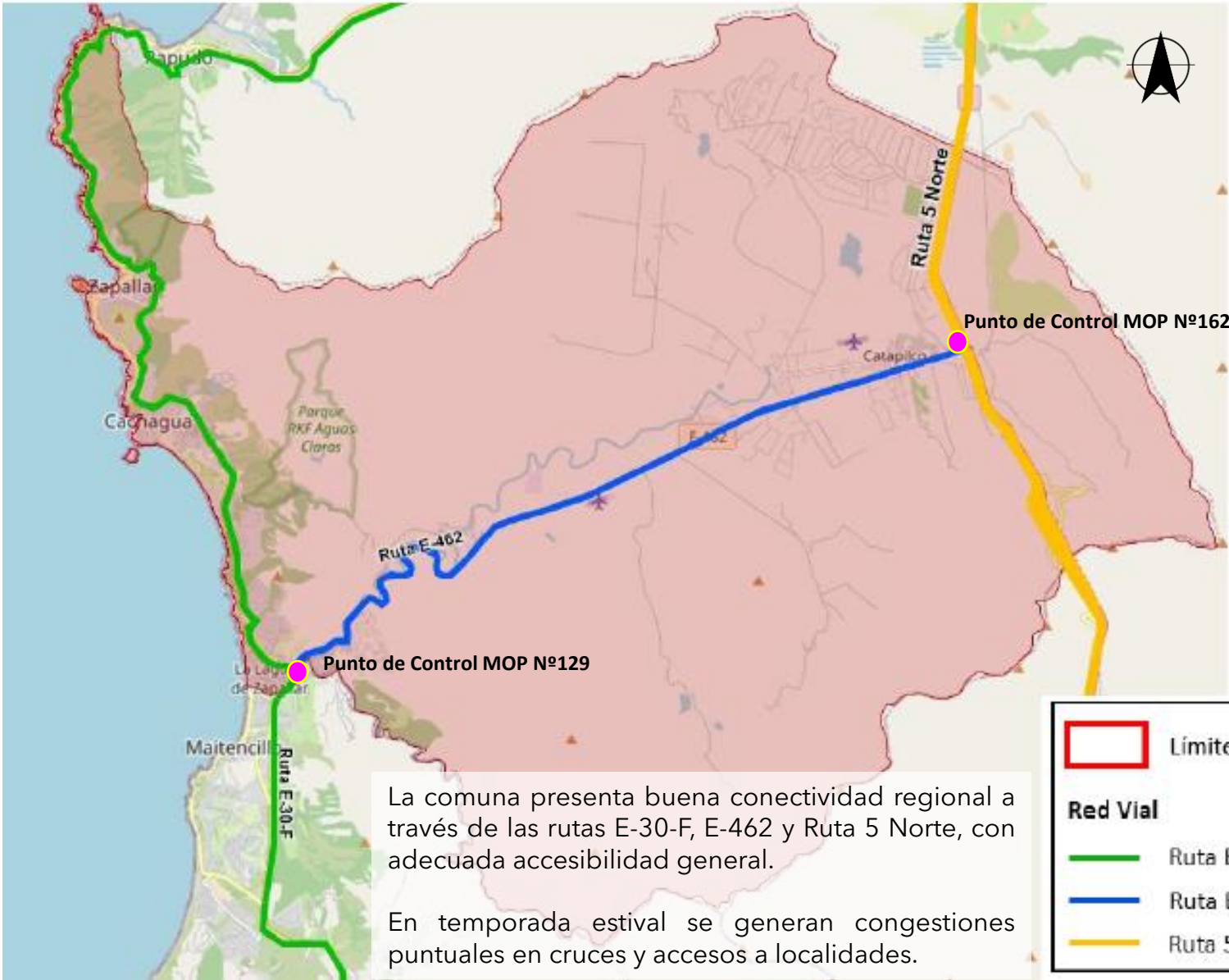
— LÍMITE COMUNAL

DENSIDAD DEL FUEGO
FUEGO /KM2

- Muy alto: más de 10
- Alto: 6 a 10
- Medio: 4 y 5
- Bajo: 1 a 3

Fuente: SENAPRED, 2025
www.visorchilepreparado.cl

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



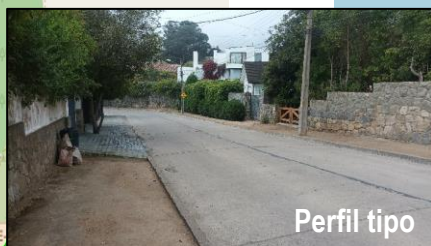
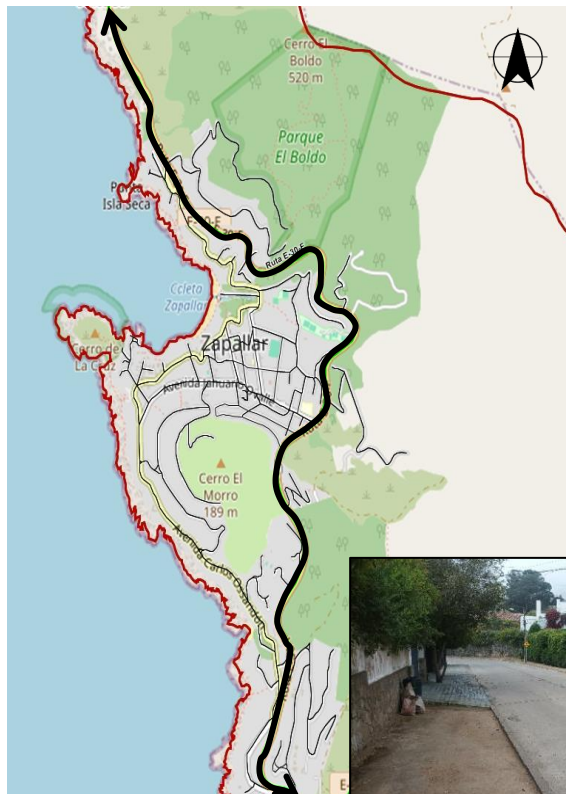
Transito Medio Diario Anual (TMDA) Punto Control N°162

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



SISTEMA VIAL | CONECTIVIDAD URBANA

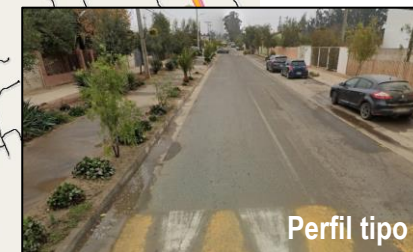
Red vial Zapallar



Red vial Cachagua – La Laguna



Red vial Catapilco – La Hacienda



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

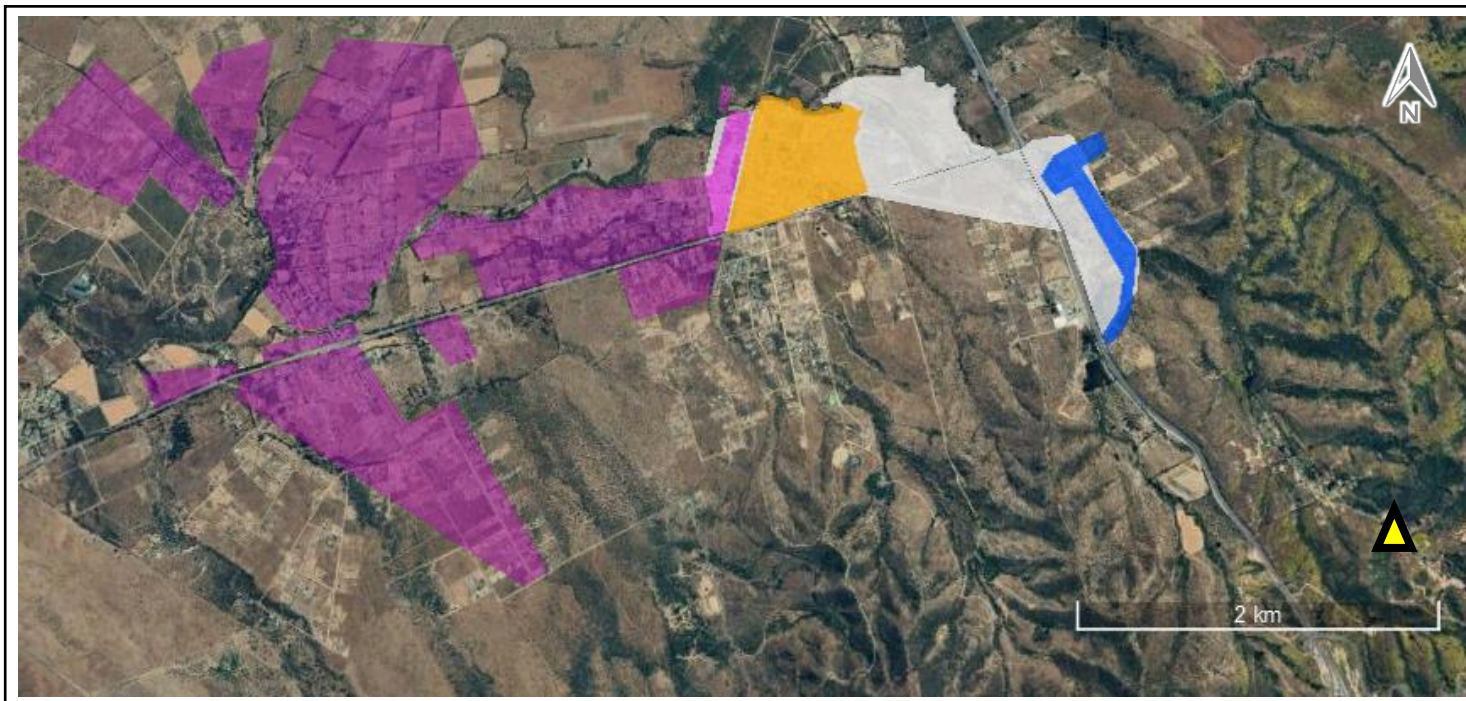
2. Territorios con cobertura de APR

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.

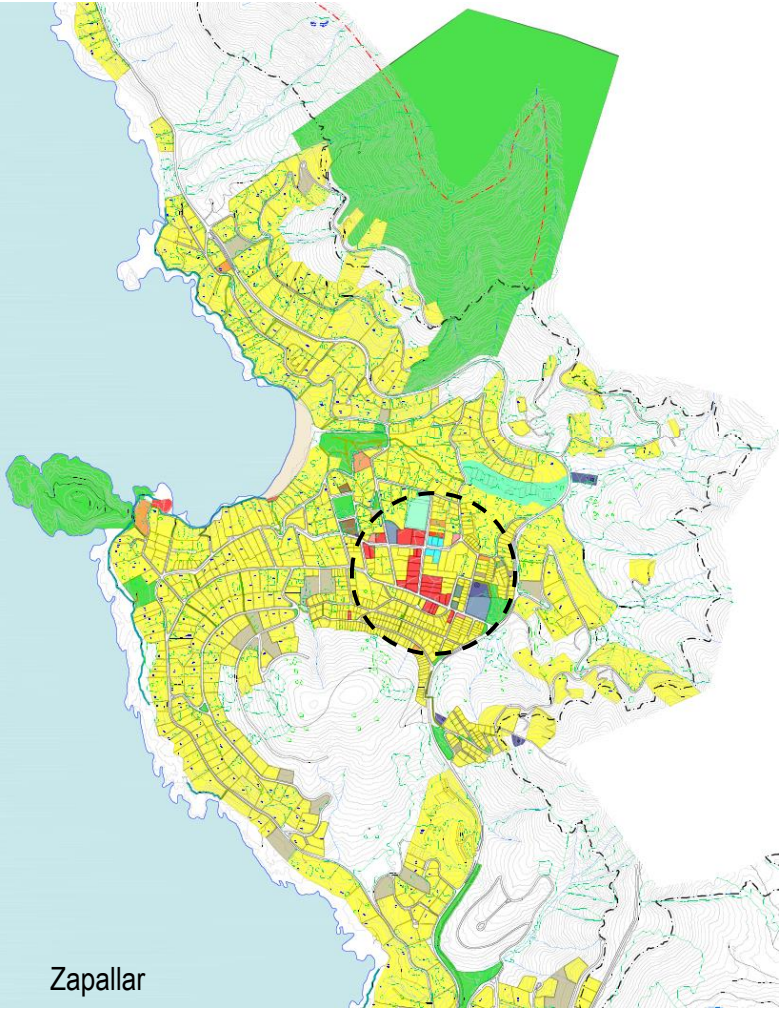
Gran parte de los territorios cubiertos por algún APR no cuentan con **un sistema comunitario de AS**, presentando una brecha en esta materia.



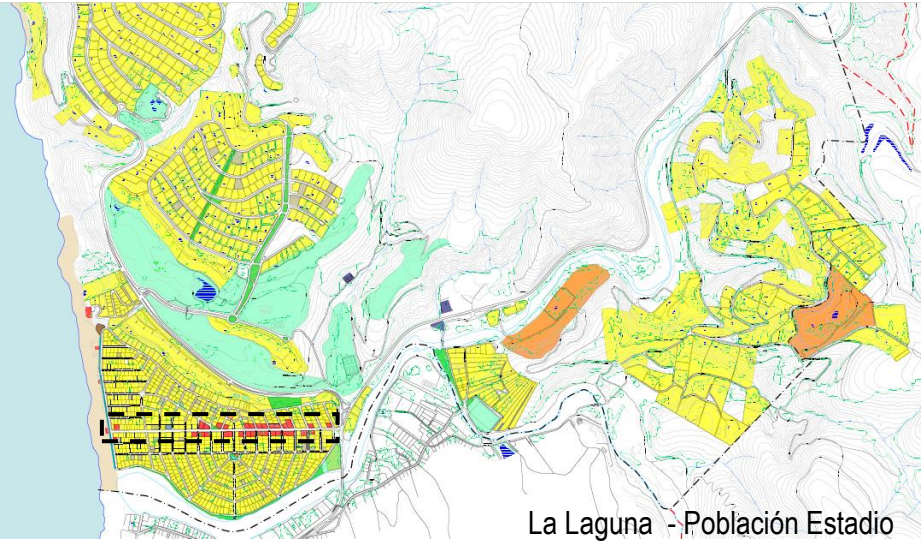
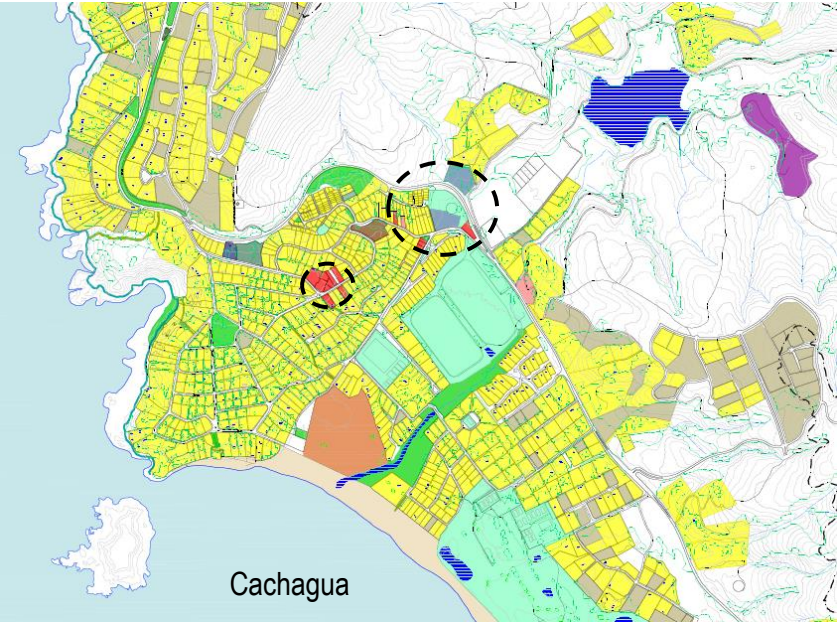
- | | |
|--|---------------------------|
| | AEU PRI |
| | APR Ex Hacienda Catapilco |
| | APR John Kennedy |
| | APR El Blanquillo |
| | APR San Manuel, El Pangue |

SISTEMA URBANO | USO DE SUELO - SECTOR COSTERO

IDENTIFICACIÓN DE CENTRALIDADES



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

IDENTIFICACIÓN DE CENTRALIDADES

--- LÍMITE ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA (PIV-BCSN 2023)

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

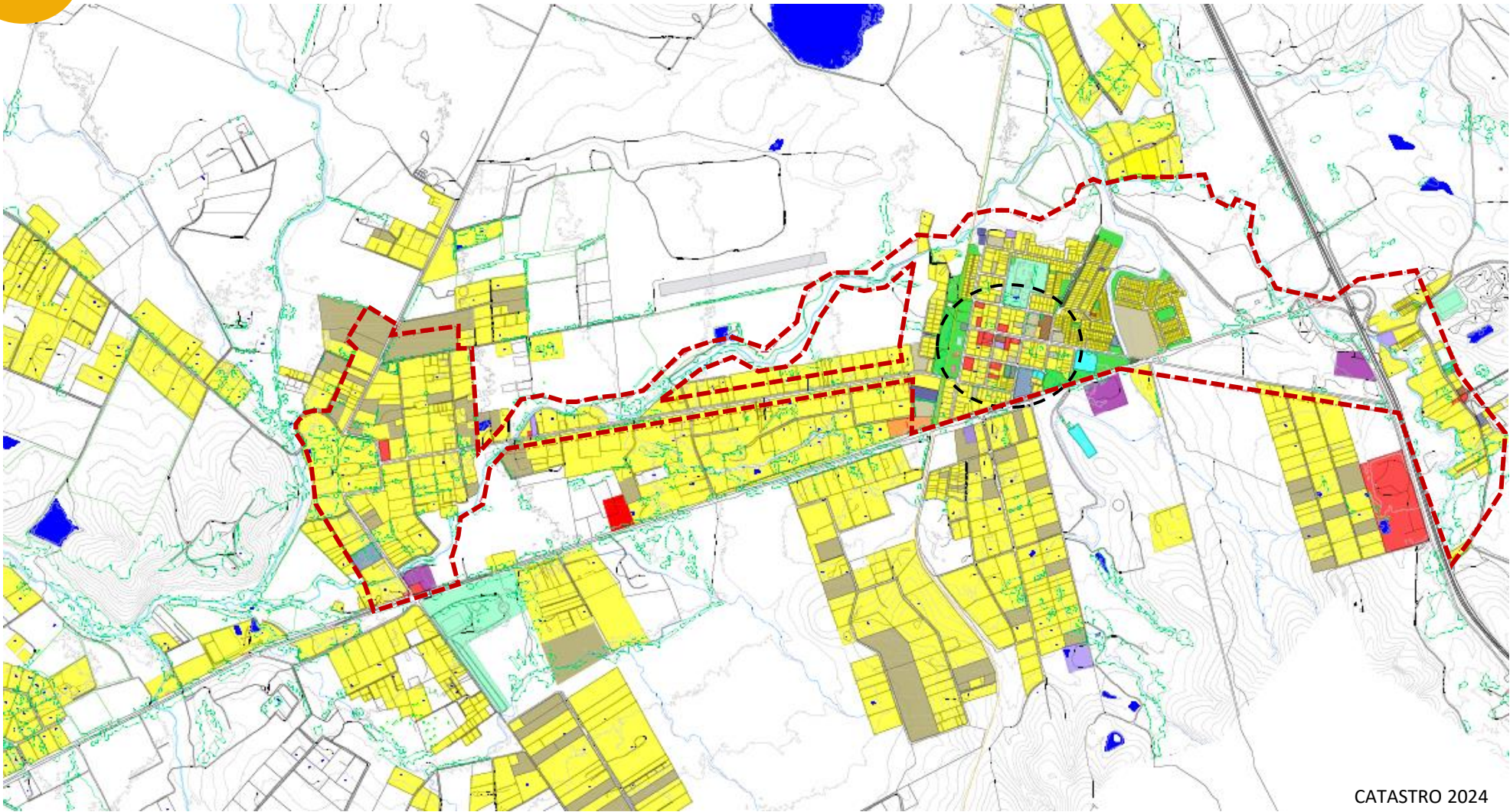
INFRAESTRUCTURA SANITARIA

INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA

INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE

OTROS

SITIO ERIAZO O VACÍOS URBANOS



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.

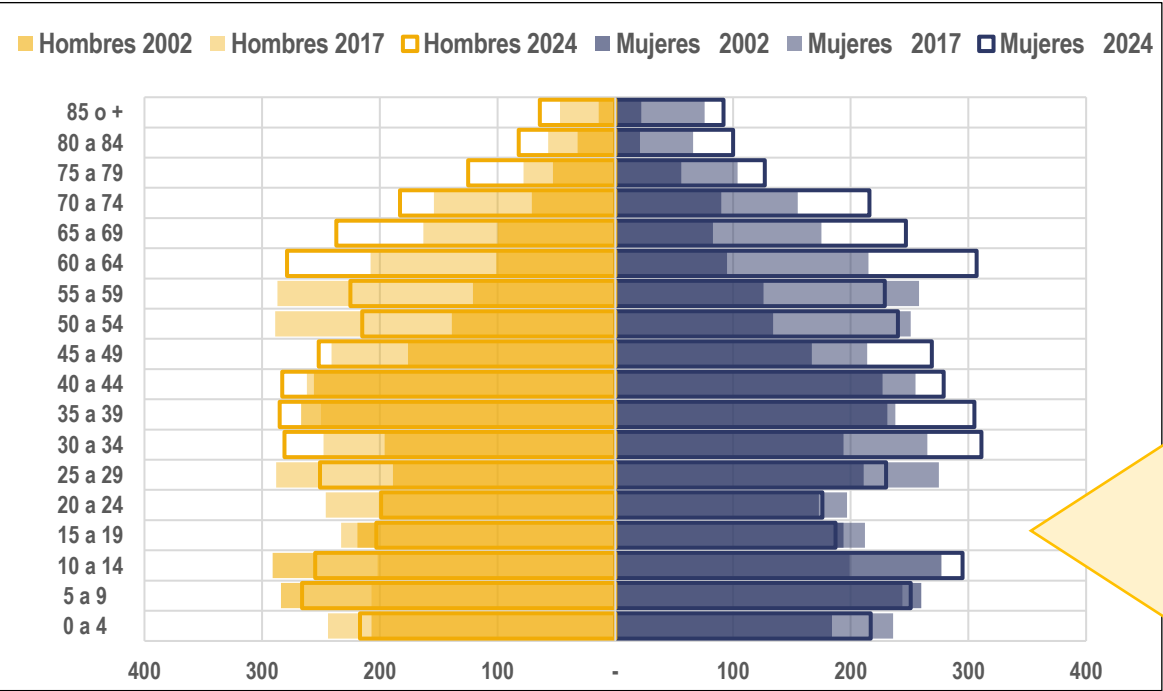
SISTEMA SOCIODEMOGRÁFICO

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:

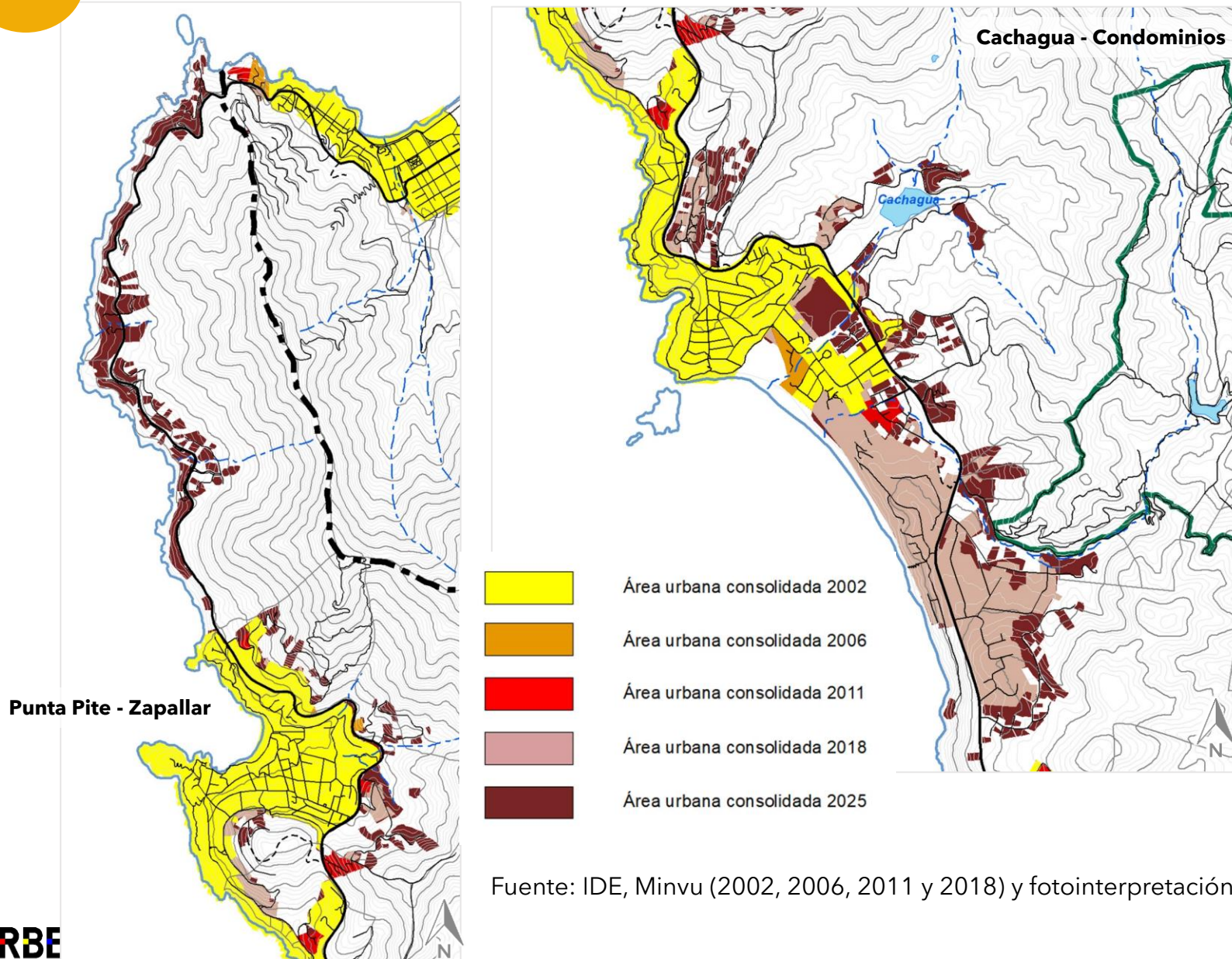
Notorio proceso de **envejecimiento poblacional** y fuerte orientación hacia el **turismo estival y la segunda residencia**. Crecimiento inmobiliario mixto, con un desarrollo horizontal de casas en Zapallar y construcción vertical (departamentos) entre Cachagua y La Laguna.

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 | EVOLUCIÓN ÁREA URBANA CONSOLIDADA



Expansión urbana ha estado condicionada por:

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

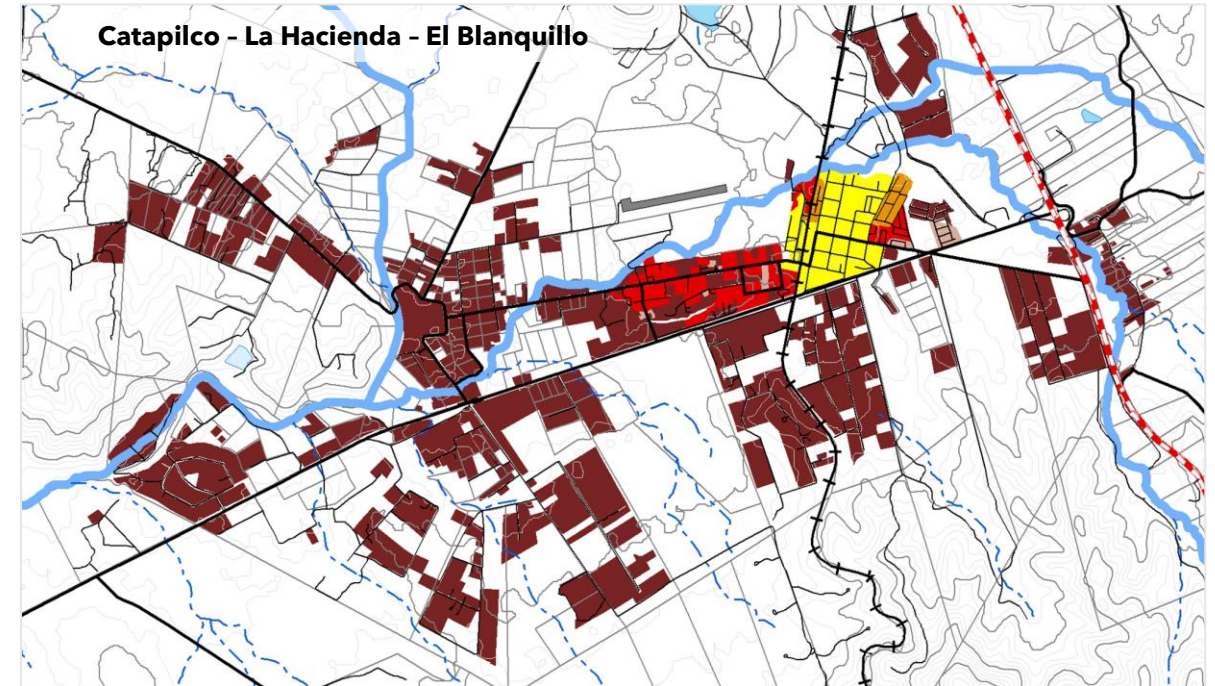
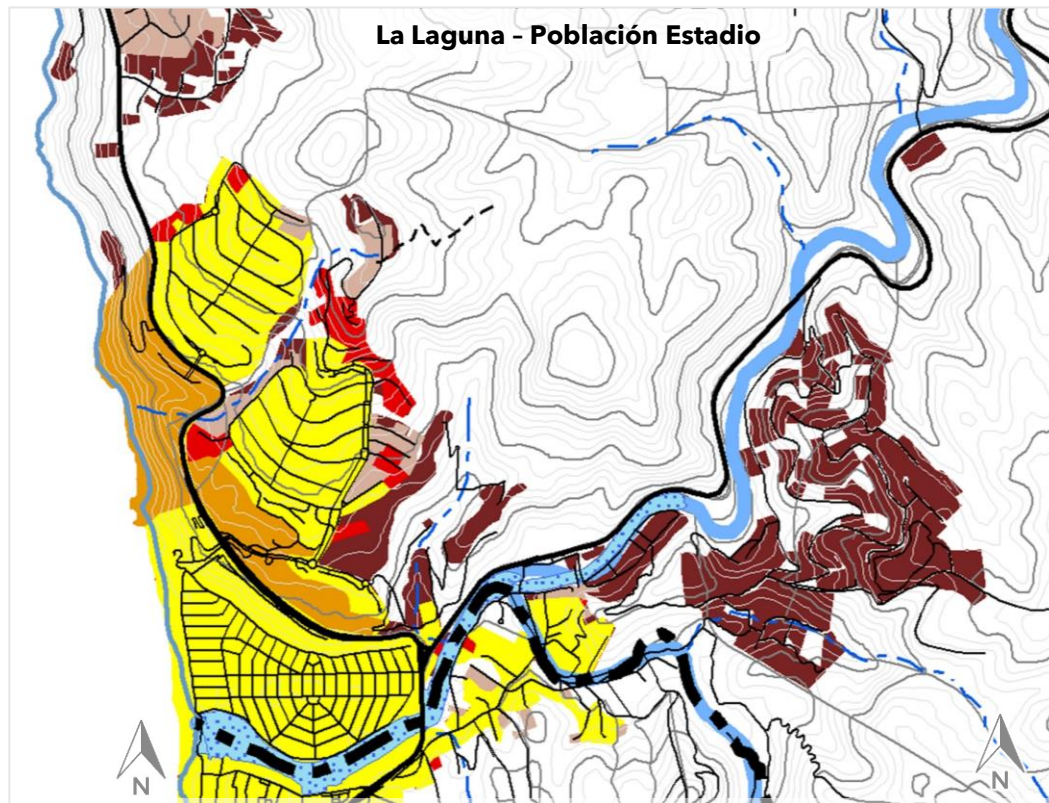
Estos factores han definido un **patrón de desarrollo disperso y de baja densidad**, en donde se distinguen:

- 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

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

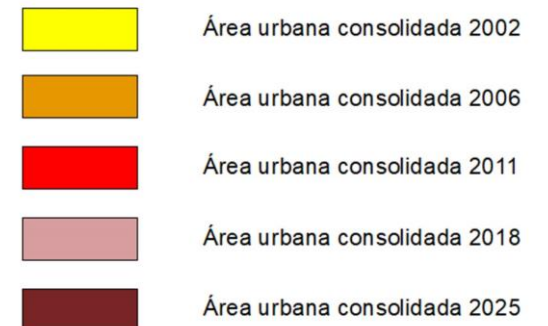


Tendencias de desarrollo en sistema **localidades del borde costero:**

- 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

--- LÍMITE ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA (PIV-BCSN 2023)

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.



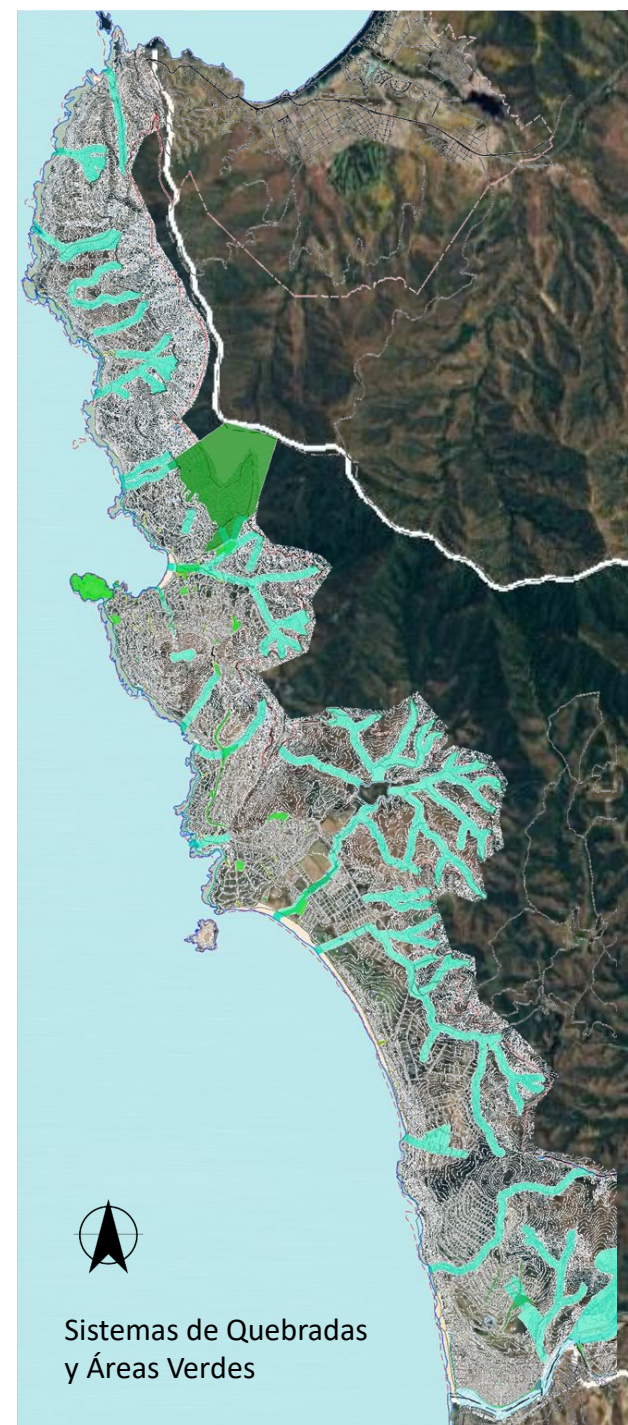
SISTEMA URBANO | PATRIMONIO CONSTRUIDO Y NATURAL

El patrimonio de la comuna 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)

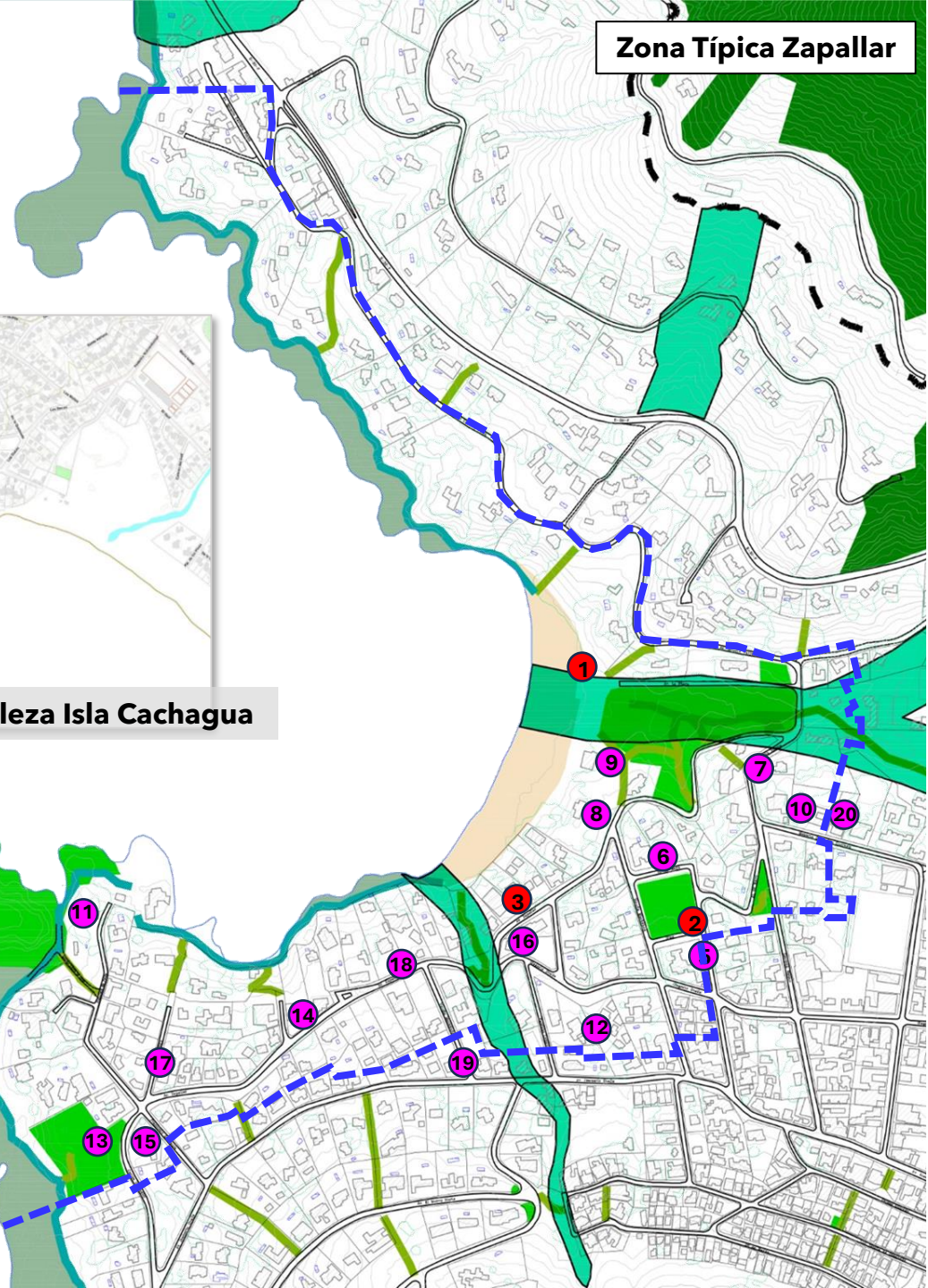
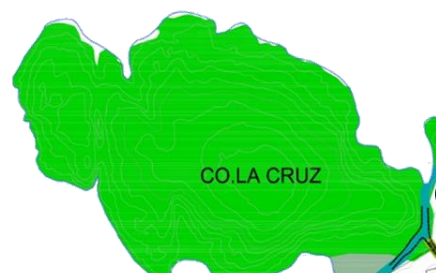


Inmuebles de interés patrimonial propuestos

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.

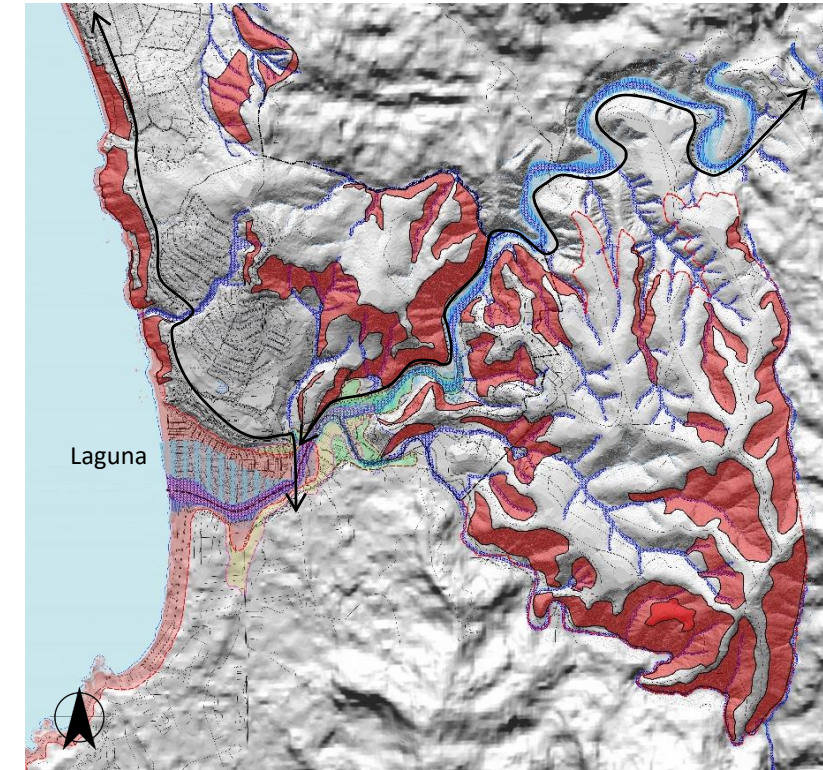
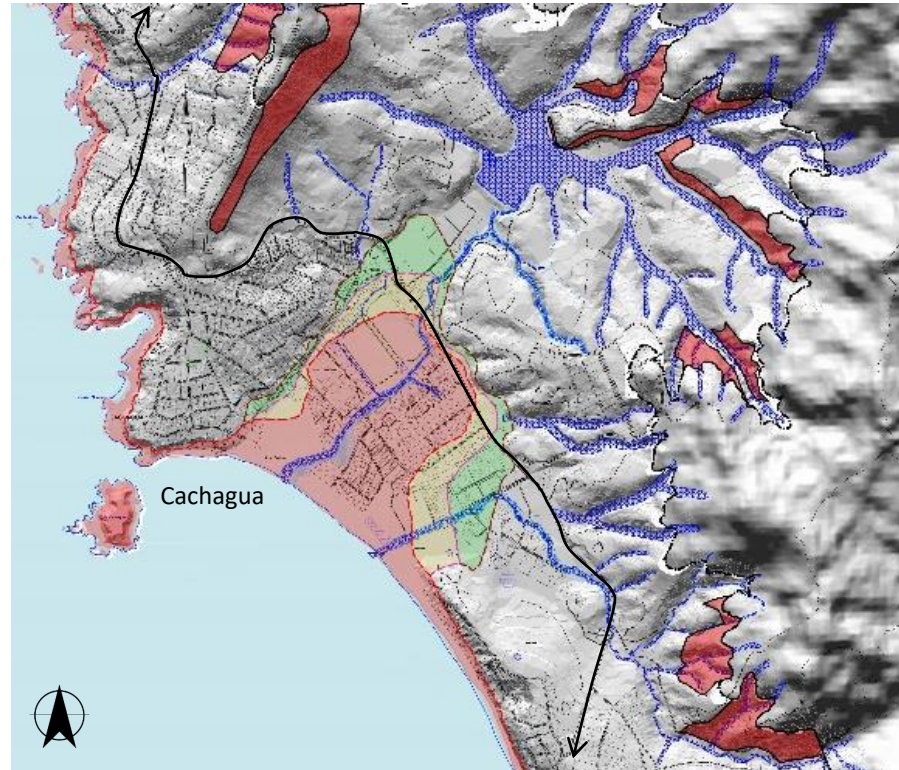
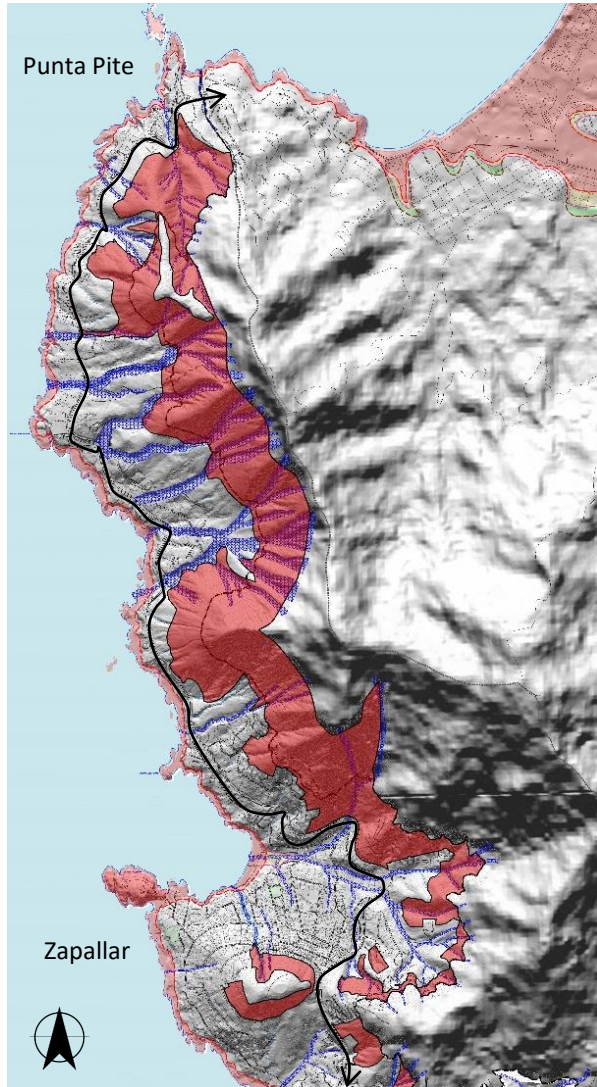
Que considere:

- 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

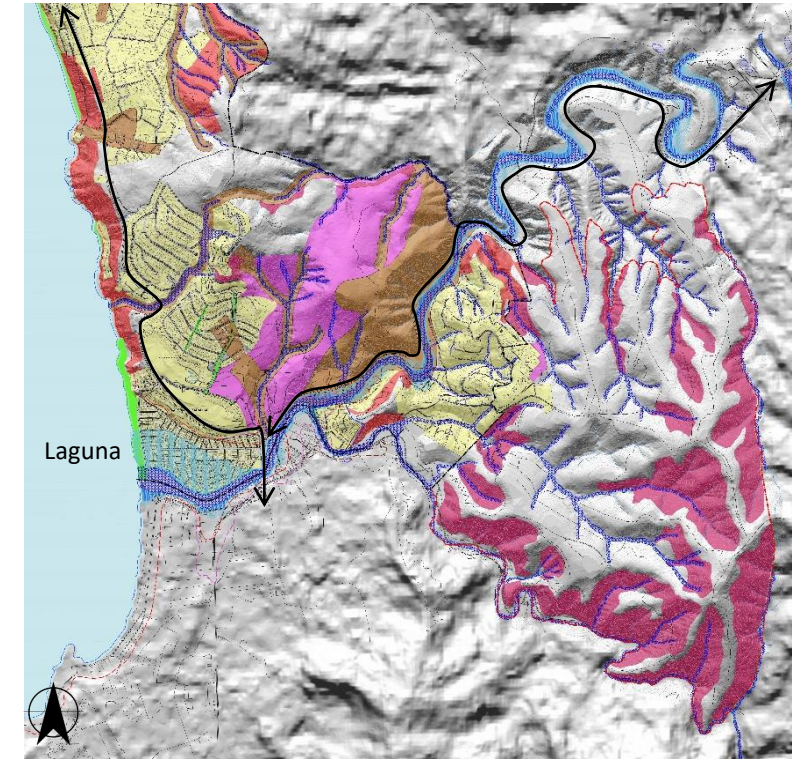
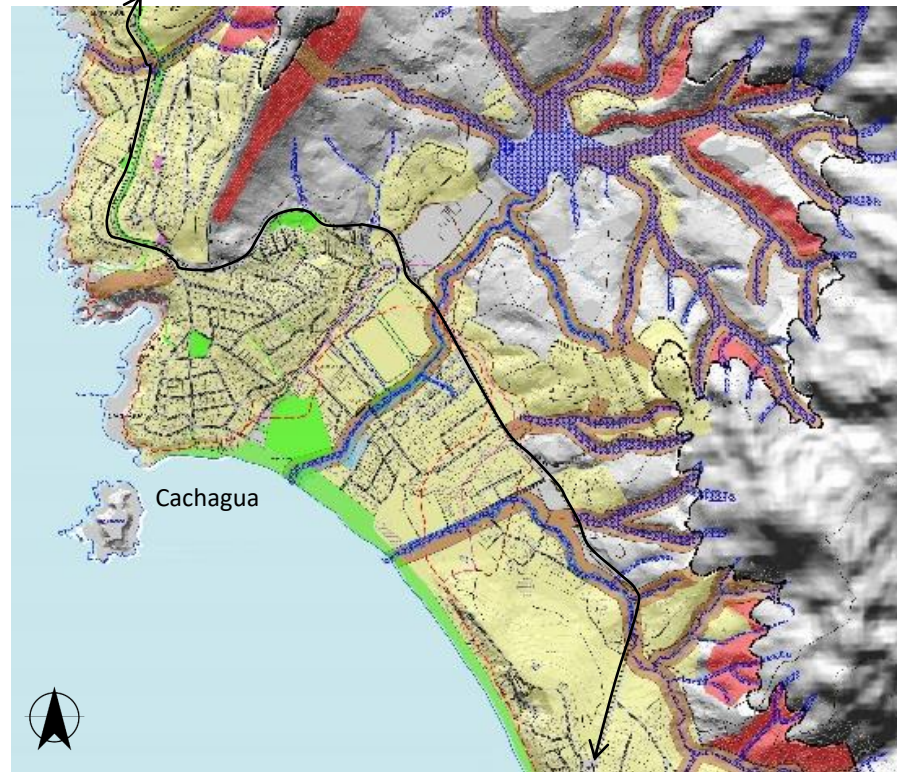
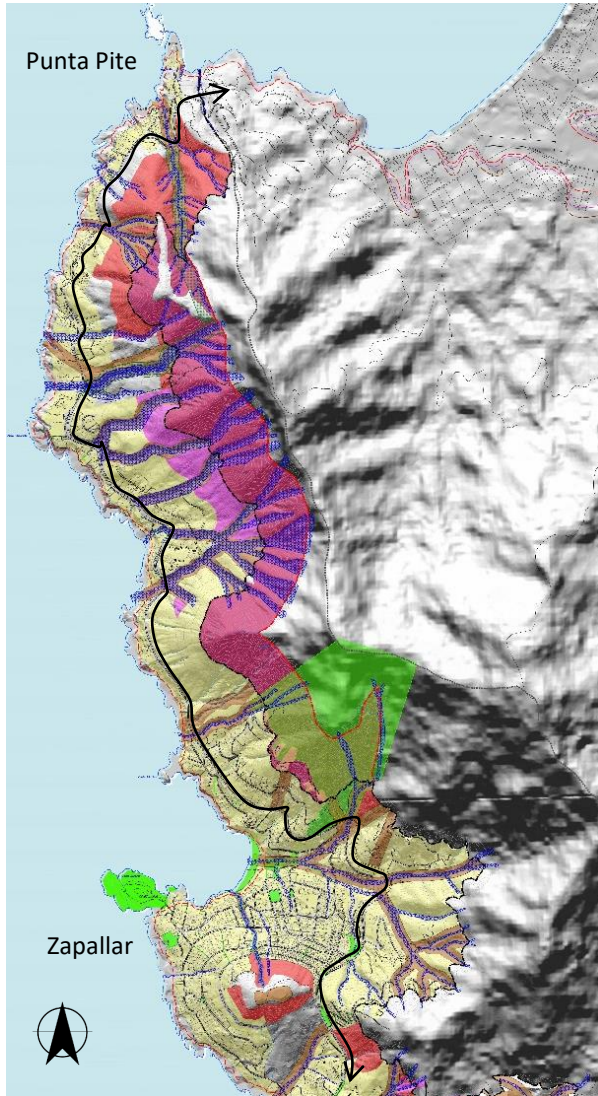
SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO



- 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

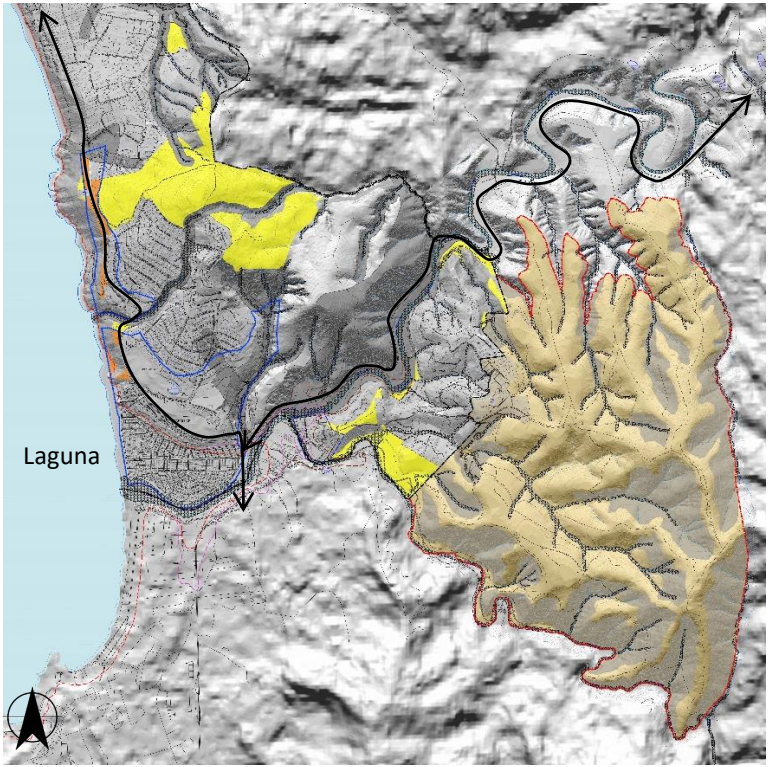
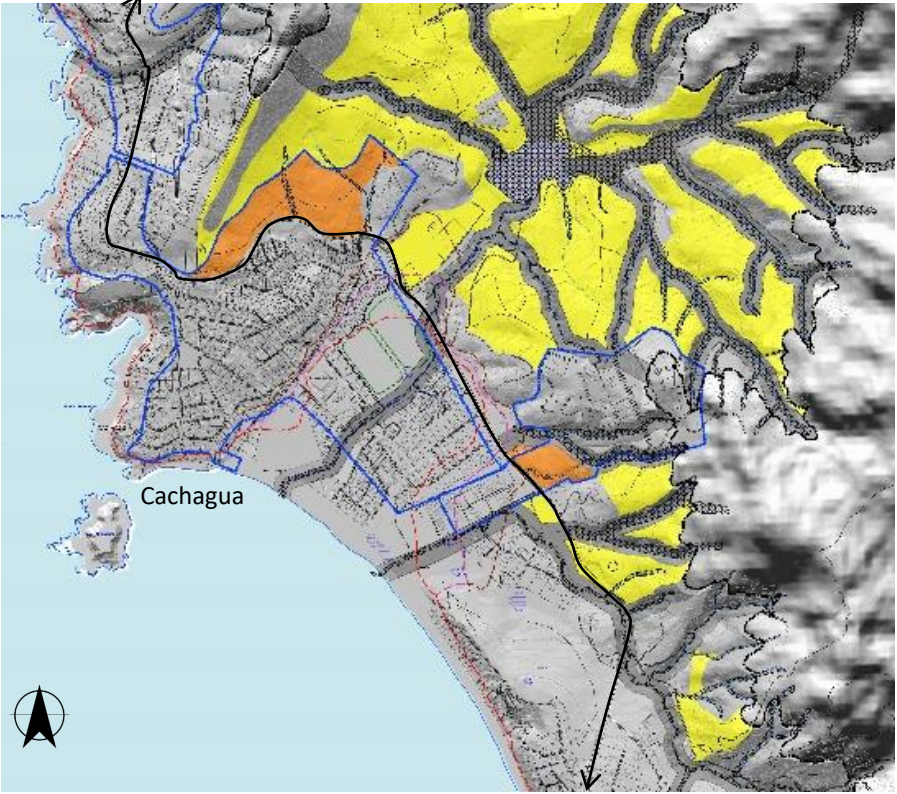
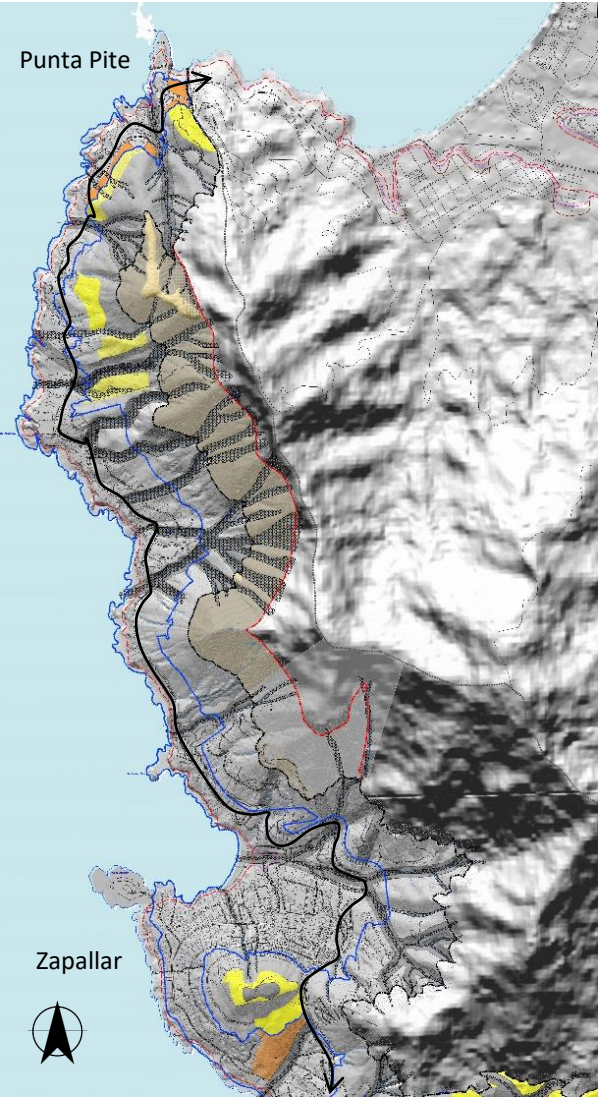
SISTEMA DE LOCALIDADES BORDE COSTERO






- 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 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

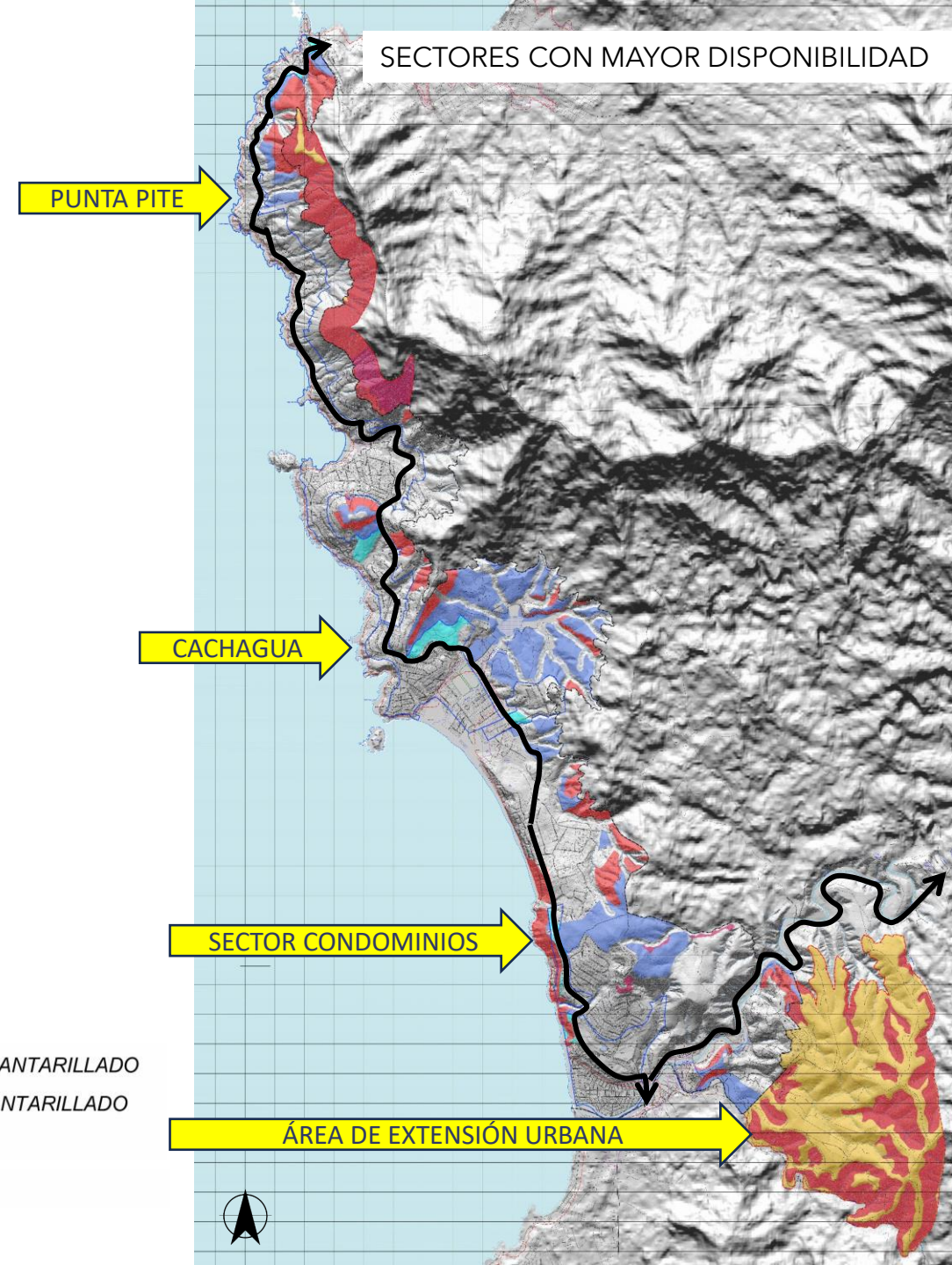
TOTAL URBANO DISPONIBLE: 1.097,98 Ha (33,19%)

Los sectores con mayor suelo disponible son:

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

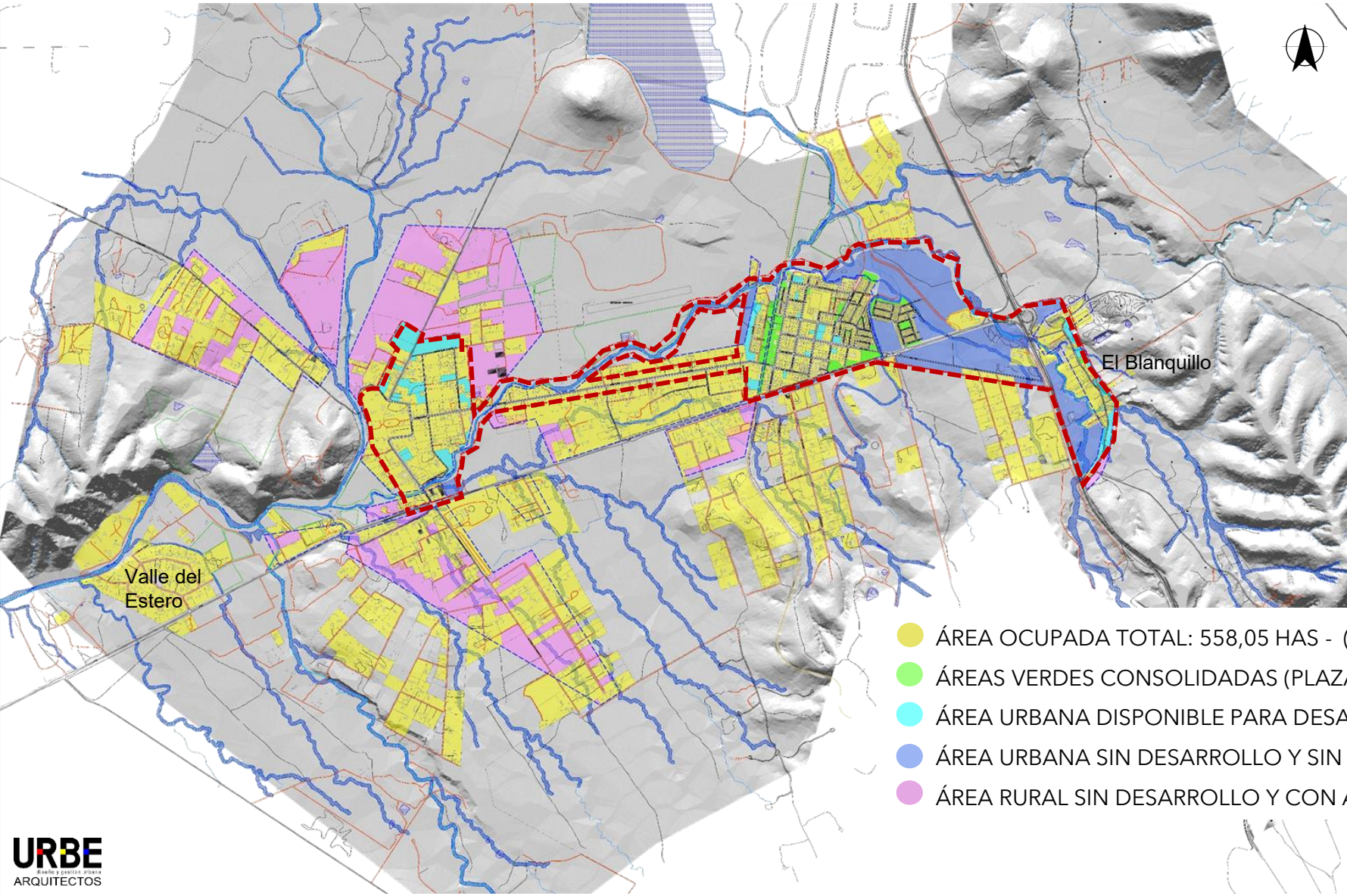
Normativa Vigente predominante: Residencial de baja densidad - 5.000 m² - (2 viv/ha) - 2 pisos máximo 7,5 m.

- | |
|--|
| 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



--- LÍMITE ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA (PIV-BCSN 2023)

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.

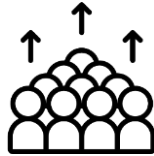
- ÁREA OCUPADA TOTAL: 558,05 HAS - (EN ÁREA DE EXTENSIÓN URBANA 15,56 HAS)
- ÁREAS VERDES CONSOLIDADAS (PLAZAS Y PARQUES): 9,53 HAS
- ÁREA URBANA DISPONIBLE PARA DESARROLLO CON APR: 18,70 HAS
- ÁREA URBANA SIN DESARROLLO Y SIN APR: 63,68 HAS
- ÁREA RURAL SIN DESARROLLO Y CON APR : 160,05 HAS

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 | 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 ESTRATÉGICAS

SISTEMA DE LOCALIDADES INTERIORES

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

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

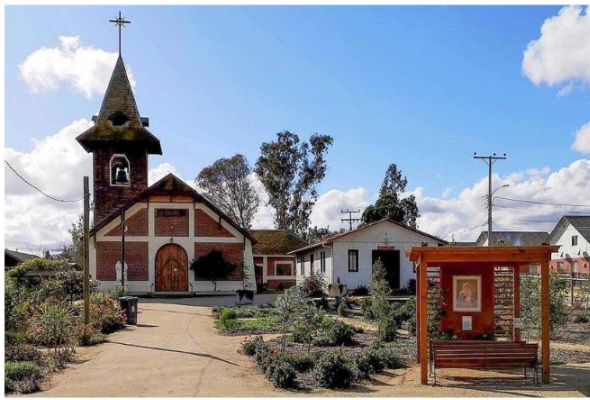
El sistema conurbado (La Hacienda, Catapilco y El Blanquillo) posee condiciones para consolidarse como núcleo interior de servicios, equipamientos y soporte logístico, articulado por la Ruta 5 Norte y E-46, con vínculos funcionales hacia la costa y comunas vecinas.

● **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.



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN **PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR**

¡GRACIAS!