



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ZAPALLAR

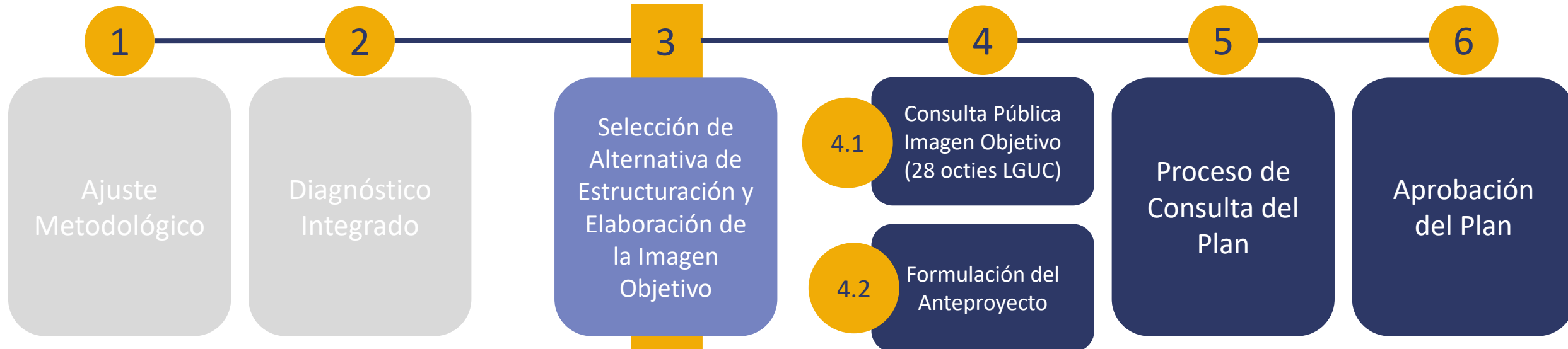
ETAPA 3
SELECCIÓN DE ALTERNATIVA DE
ESTRUCTURACIÓN Y ELABORACIÓN DE
LA IMAGEN OBJETIVO

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN
PRELIMINARES

ABRIL 2026

1 ETAPAS DEL ESTUDIO

ETAPAS DEL ESTUDIO



Actividades de la etapa:

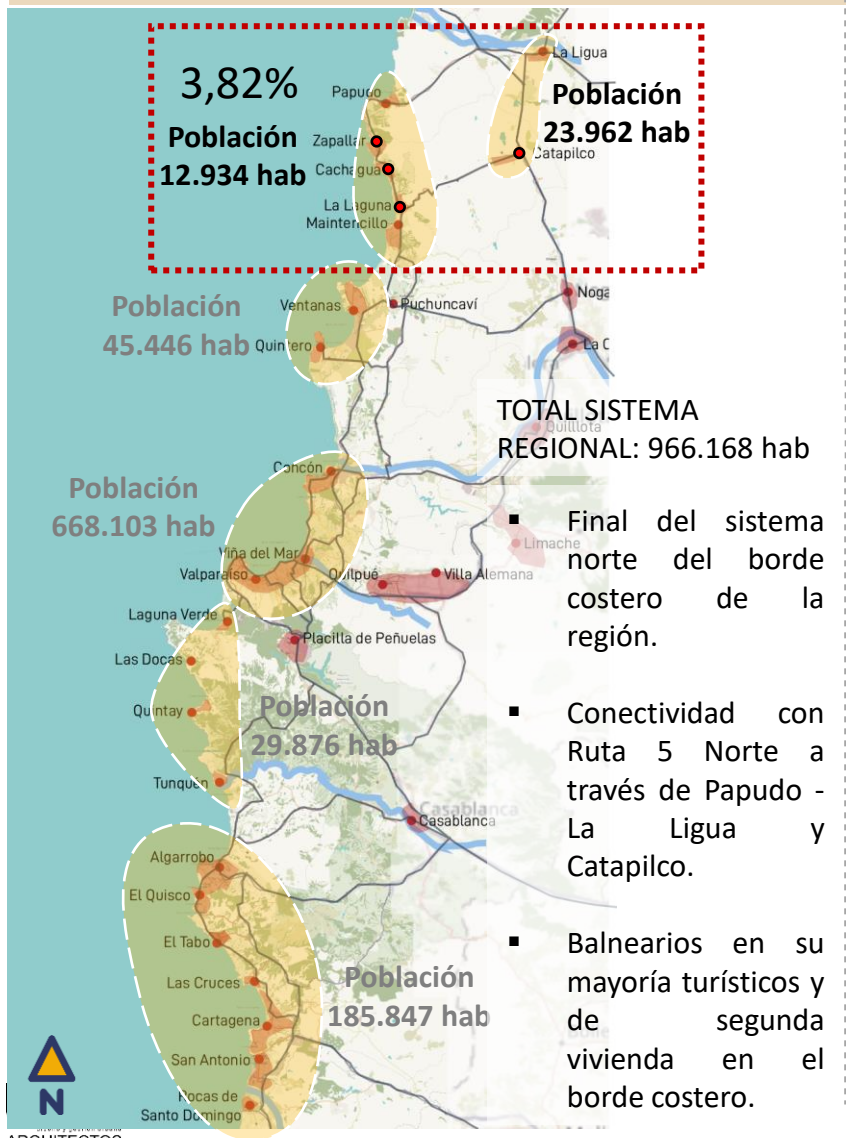
- Esquemas preliminares de alternativas de estructuración.
- Presentación al Concejo Municipal: Esquemas de Alternativas de estructuración preliminares
- 1era jornada de talleres PAC: Esquemas de Alternativas de estructuración preliminares
- Evaluación del equipo técnico y OAE de las alternativas preliminares.
- Desarrollo de la Imagen Objetivo preliminar.
- Presentación al Concejo Municipal: Imagen Objetivo preliminar
- 2da jornada de talleres PAC: Imagen Objetivo preliminar

2 FUNDAMENTOS ACTUALIZACIÓN PRC

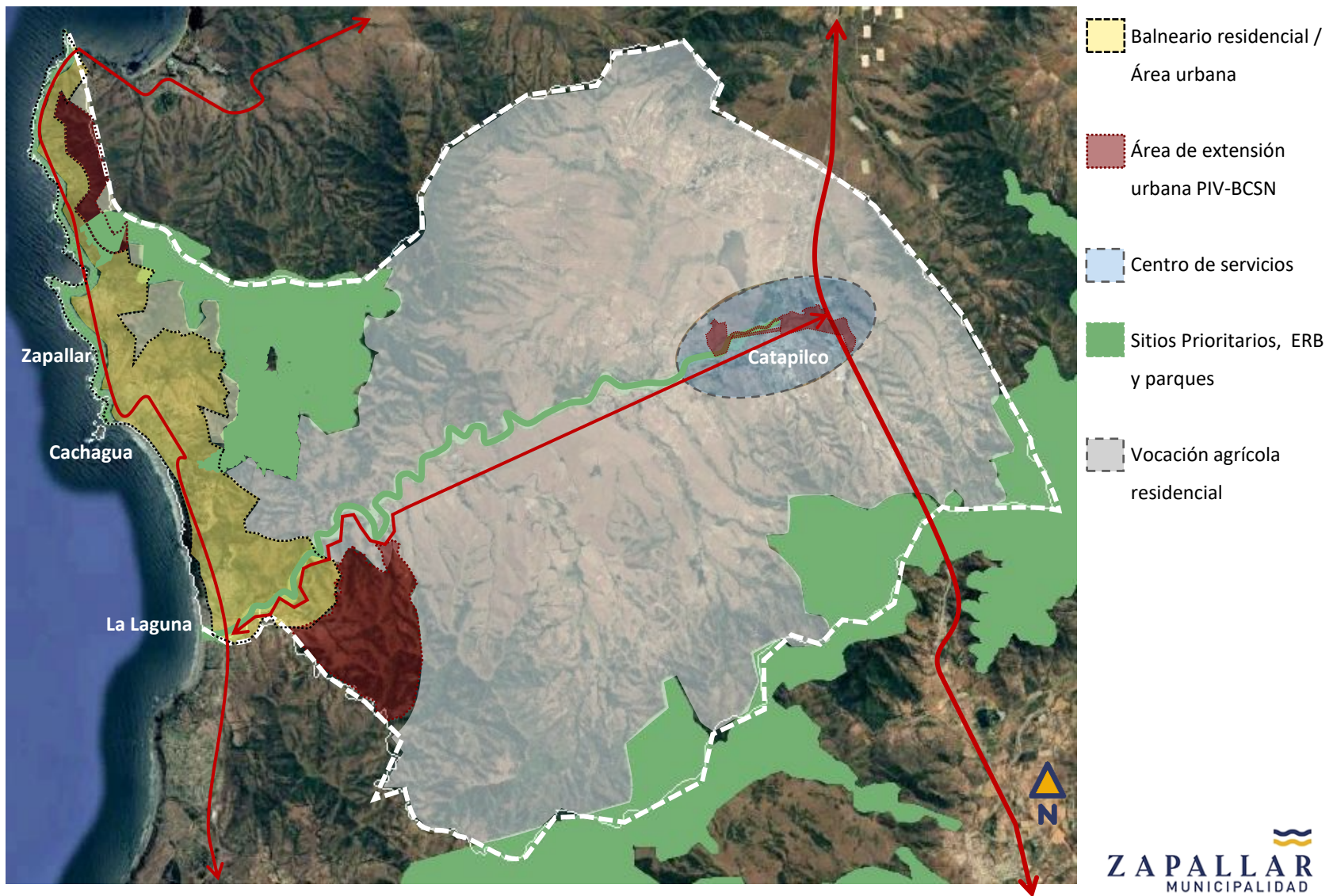
FUNDAMENTOS DE LA ACTUALIZACIÓN PRC

ROLES COMUNALES

ESCALA REGIONAL

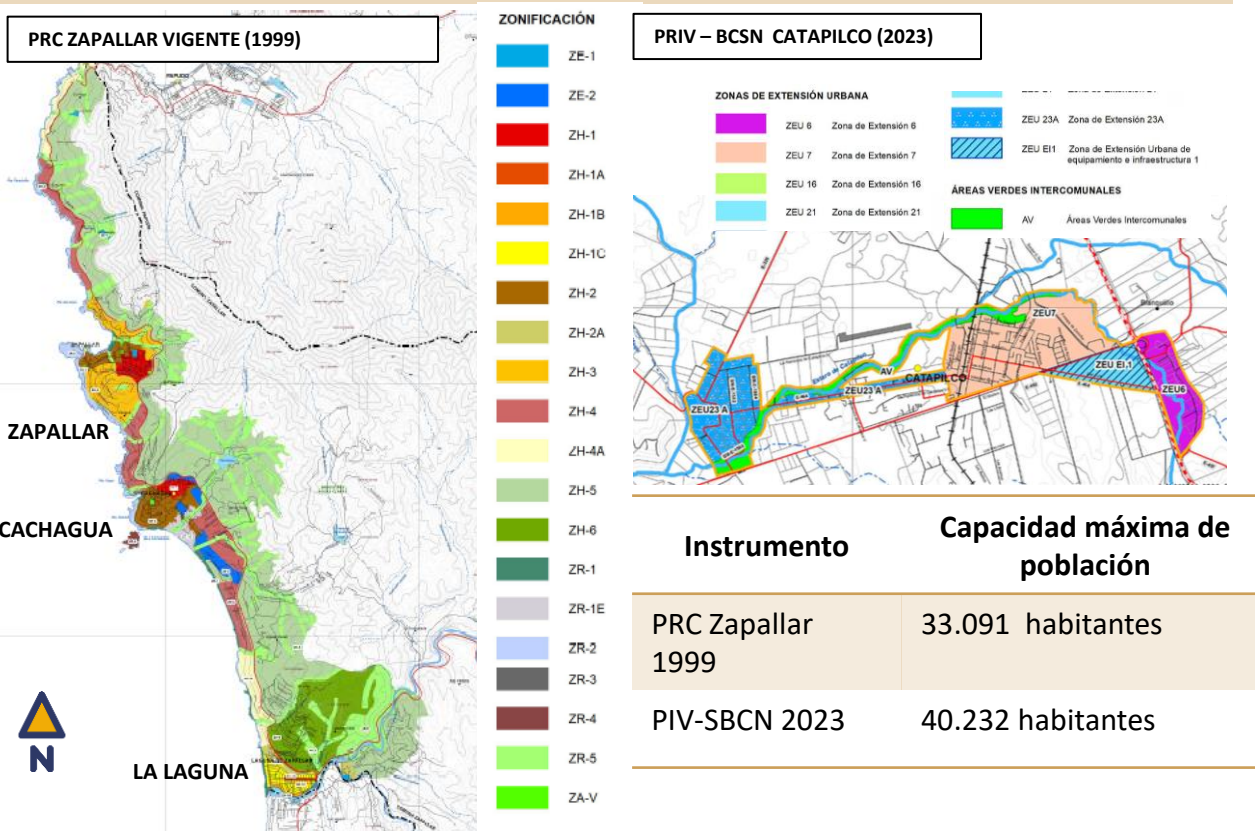


ESCALA COMUNAL



FUNDAMENTOS DE LA ACTUALIZACIÓN PRC OBJETIVOS DE DESARROLLO

MARCO NORMATIVO



Establecer **normas urbanísticas acordes con la vocación de las localidades costeras**, con resguardo de su identidad y ecosistemas frágiles.

Identificar condiciones que permitan sustentar **ajustes al límite urbano establecido en el PIV -BCSN**

POBLACIÓN ACTUAL Y ESCENARIO DE DESARROLLO 2045



Localidad	Año 2045
Zapallar	1.832 hab
Cachagua	1.715 hab
La Laguna – Población Estadio	924 hab
Catapilco – La Hacienda	7.129 hab
El Blanquillo	519 hab

Evitar procesos de urbanización extensiva o intensiva que comprometan la identidad local y la capacidad de carga del territorio costero.

FUNDAMENTOS DE LA ACTUALIZACIÓN PRC OBJETIVOS DE DESARROLLO

SISTEMA AMBIENTAL Y DE RIESGOS Sector Costero

Evitar ocupación de territorios que presentan riesgo para la comunidad o de valor ambiental y paisajístico, integrando la infraestructura verde como parte del sistema urbano para fortalecer la resiliencia climática del territorio.



FUNDAMENTOS DE LA ACTUALIZACIÓN PRC

OBJETIVOS DE DESARROLLO

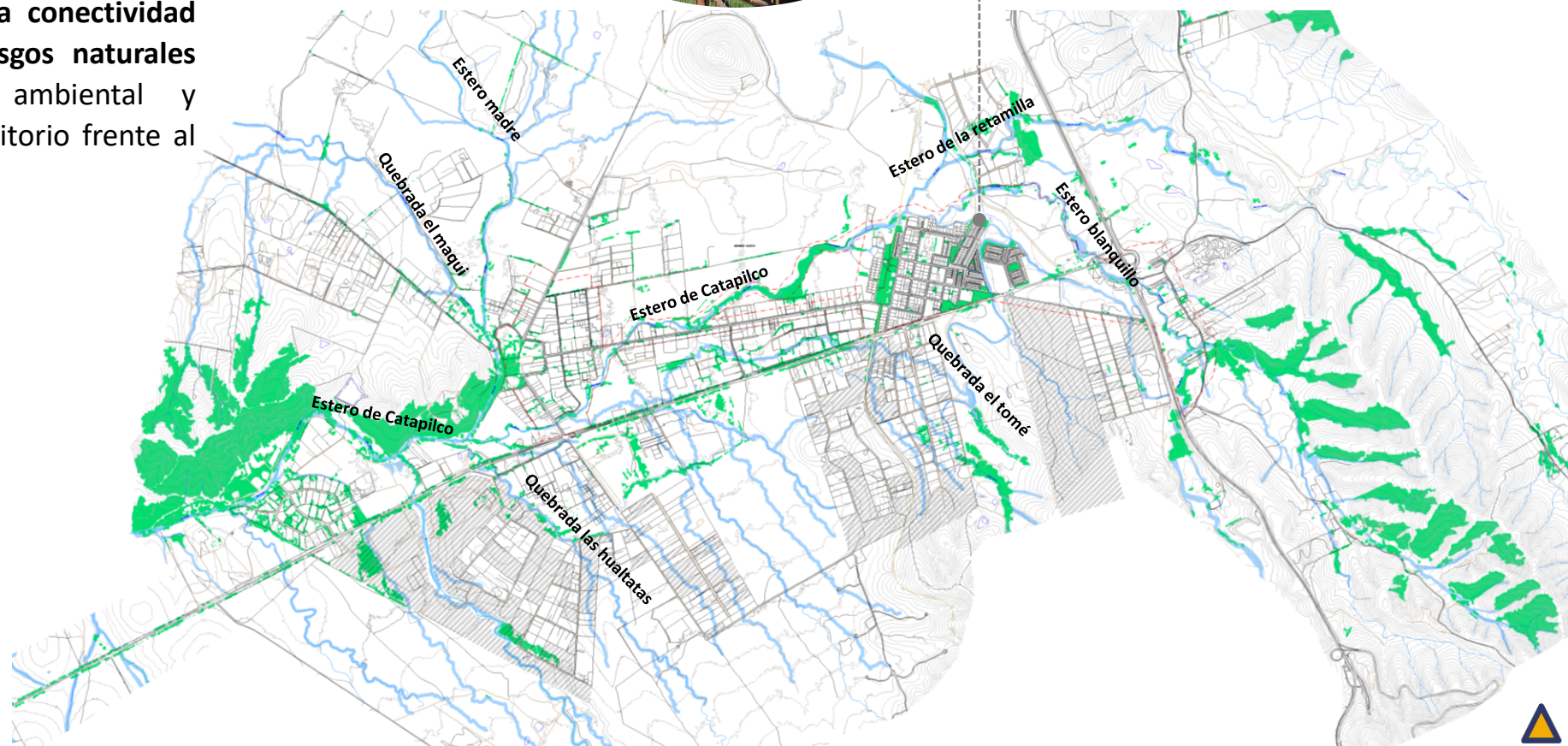
SISTEMA AMBIENTAL Y DE RIESGOS

Sector Interior

Mantener la **regulación hídrica**, la **conectividad ecológica** y la **mitigación de riesgos naturales** protegiendo áreas de valor ambiental y fortaleciendo la resiliencia del territorio frente al cambio climático.



Parque Estero Blanquillo



FUNDAMENTOS DE LA ACTUALIZACIÓN PRC

OBJETIVOS DE DESARROLLO

SISTEMA URBANO Y TERRITORIAL

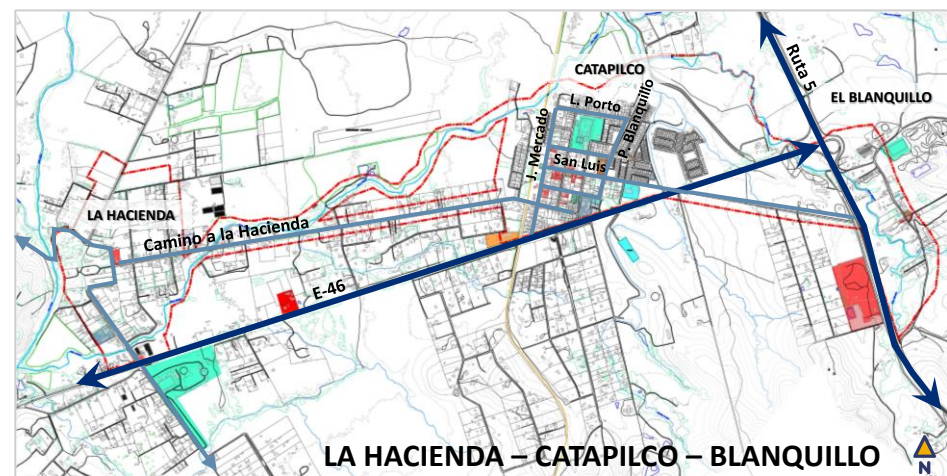
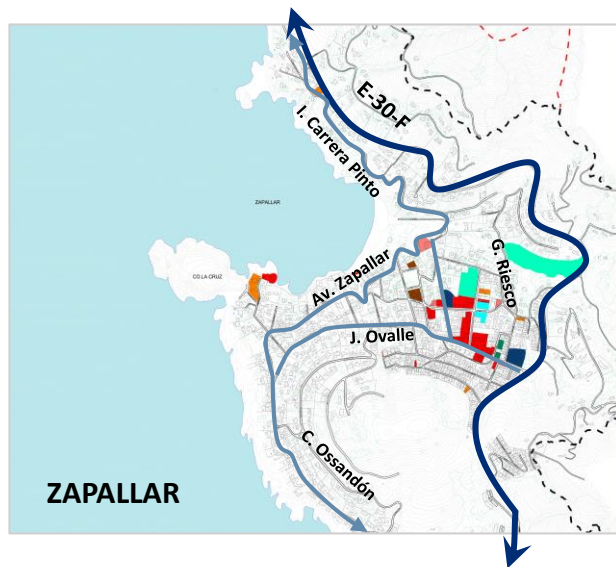
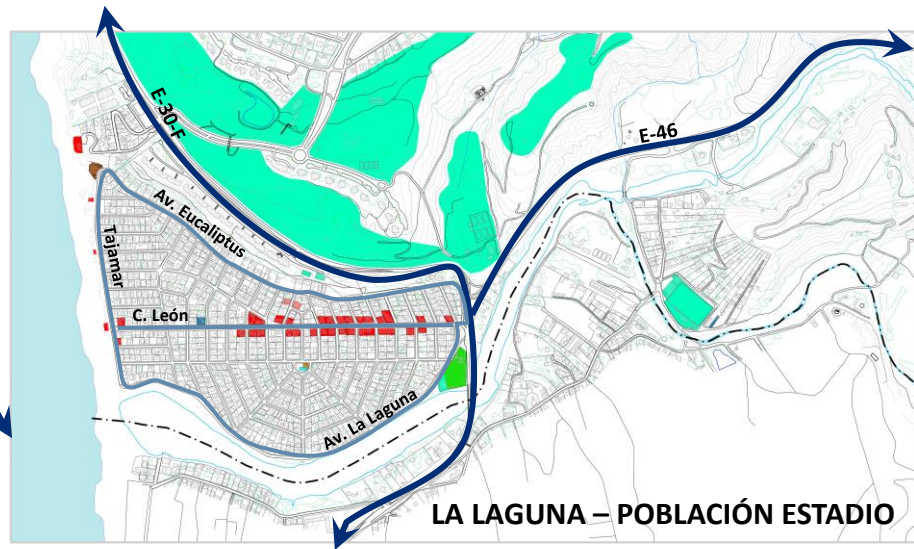
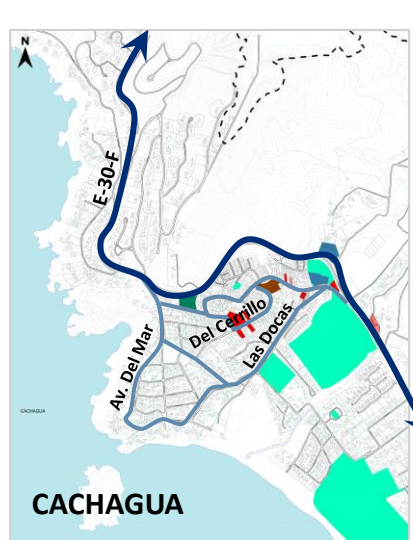
Vialidad y Centralidades

Definir una **jerarquía vial clara que fortalezca la conectividad entre las localidades del sistema costero e interior**, resguardando suelo para infraestructura vial y puntos estratégicos de intercambio modal, en atención a las dinámicas estacionales y a las particularidades topográficas y paisajísticas del territorio

Reservar y localizar suelo para equipamientos urbanos, servicios públicos, infraestructura sanitaria y actividades de escala comunal, promoviendo la diversificación económica local.

USOS DE SUELO (Catastro)

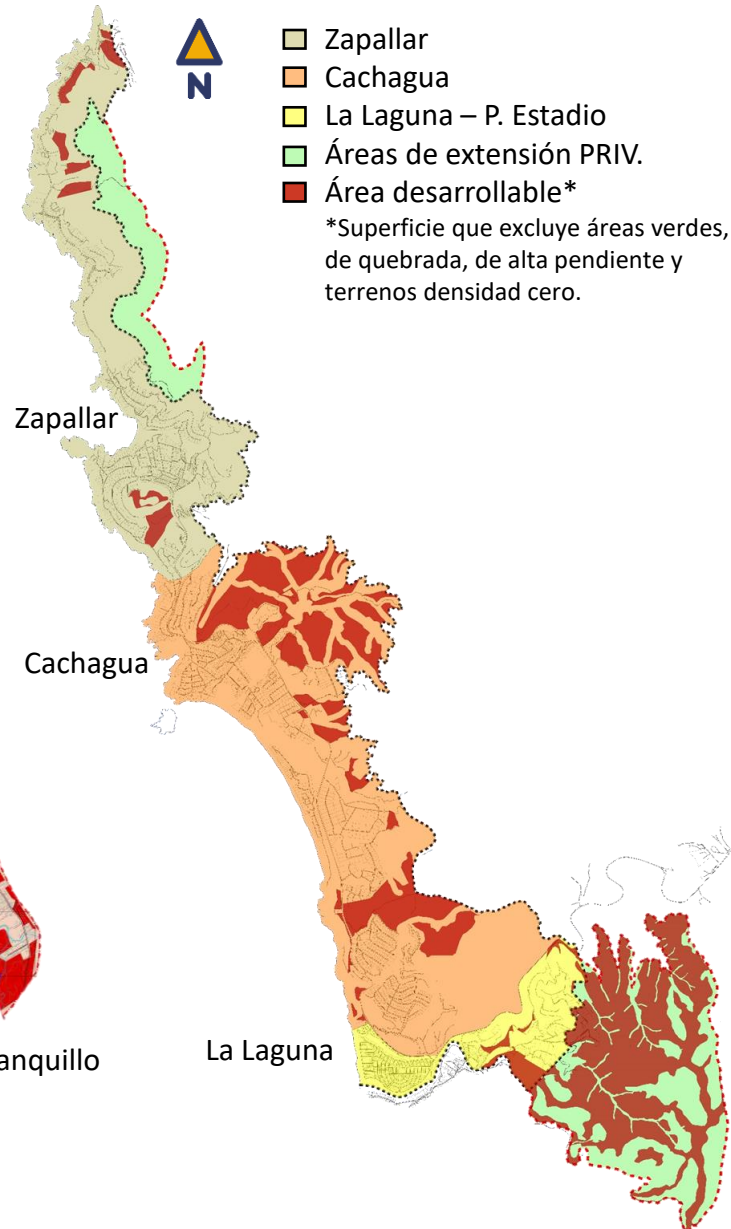
- Deporte
- Educación
- Salud
- Seguridad
- Comercio
- Culto y cultura
- Servicio



SUELO DISPONIBLE Y PROYECCIÓN DE CONSUMO DE SUELO ESCENARIO 2045

ÁREA URBANA DESARROLLABLE

Localidad	Área desarrollable (aprox.)
Zapallar	47,6 Ha
Cachagua	299,2 Ha
La Laguna – Población Estadio	26,83 Ha
Área de extensión urbana	427,2 Ha
Catapilco – La Hacienda - Blanquillo	82,39 Ha

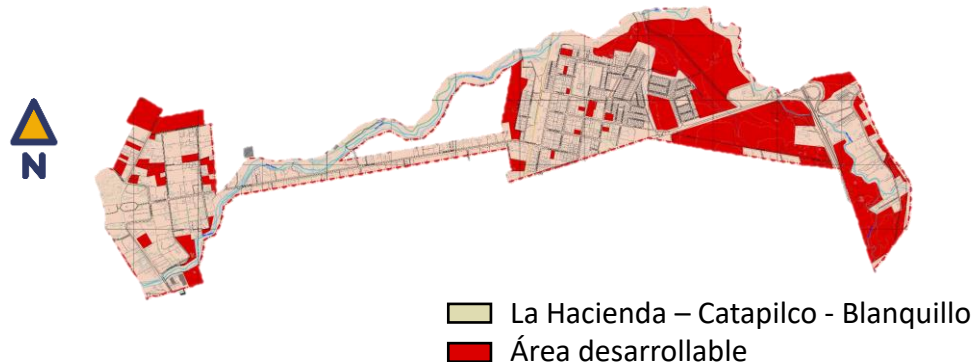


- Zapallar
 - Cachagua
 - La Laguna – P. Estadio
 - Áreas de extensión PRIV.
 - Área desarrollable*
- *Superficie que excluye áreas verdes, de quebrada, de alta pendiente y terrenos densidad cero.

CONSUMO DE SUELO AL 2045

Escenario	Viviendas aprox.	Superficie (Ha)
Pesimista	569	4,96 ha
Tendencial	919	8,19 ha
Optimista	1.753	15,87 ha

El área urbana vigente cuenta con suficiente suelo disponible para la proyección del escenario optimista al 2045, **no es necesario ampliar el límite urbano.**



- La Hacienda – Catapilco - Blanquillo
- Área desarrollable



VISIÓN DE DESARROLLO

La comuna de Zapallar se proyecta como un **territorio ordenado y equilibrado de alto valor patrimonial, ambiental y paisajístico en su borde costero, que se integra funcionalmente con el territorio interior.**

Cuyo desarrollo futuro propenda a contener la expansión, proteger los ecosistemas y resguardar las diversas identidades locales, promoviendo una distribución más equitativa de equipamientos y servicios, fortaleciendo la cohesión territorial y la adaptación frente al cambio climático.

3 ESQUEMAS PRELIMINARES DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

ZAPALLAR

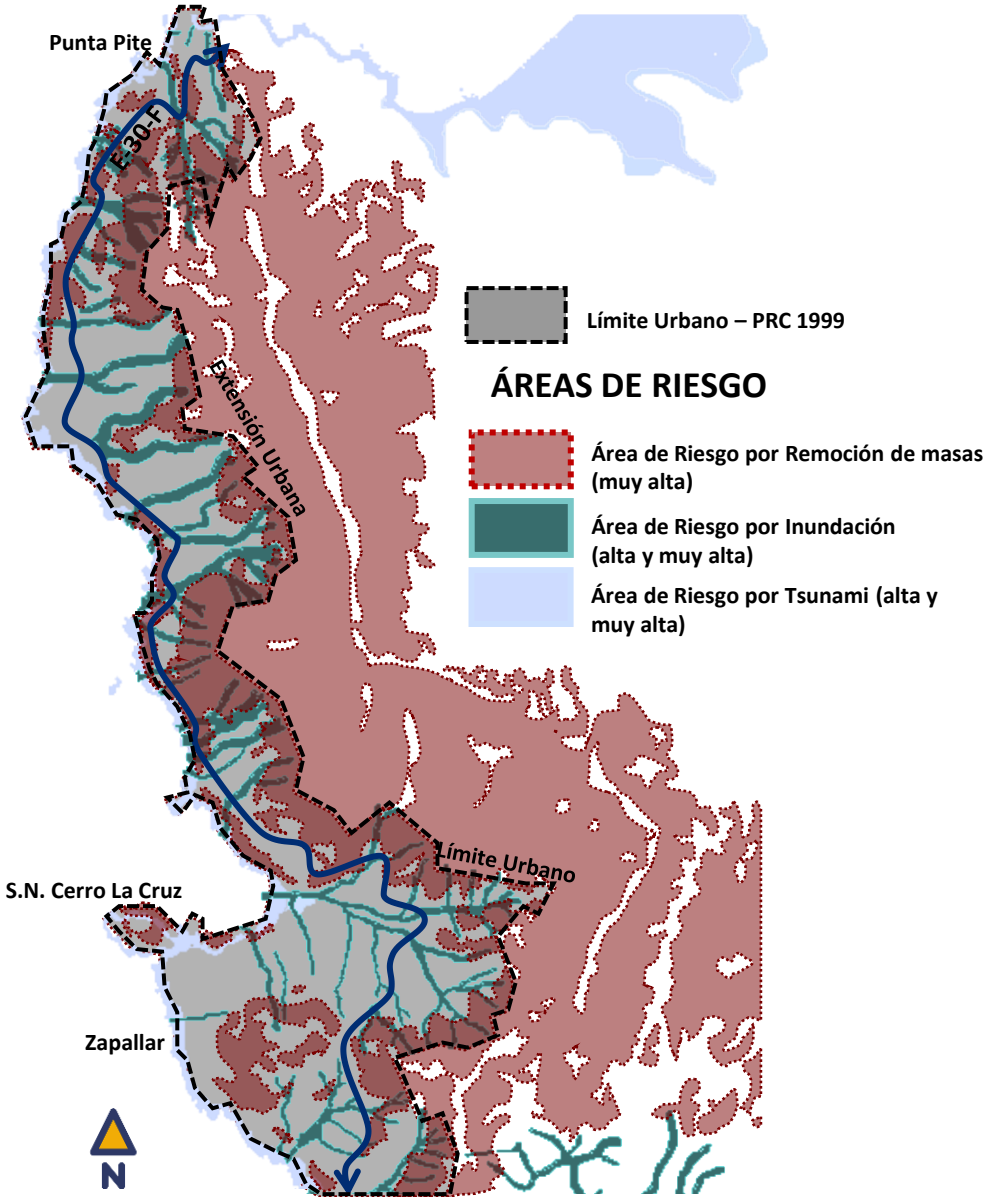
VISIÓN DE DESARROLLO LOCAL

Balneario residencial, patrimonial y de alta calidad urbanística, orientado a la conservación de su paisaje costero, su valor arquitectónico y su entorno natural, **privilegiando intervenciones acotadas** y coherentes con su identidad.

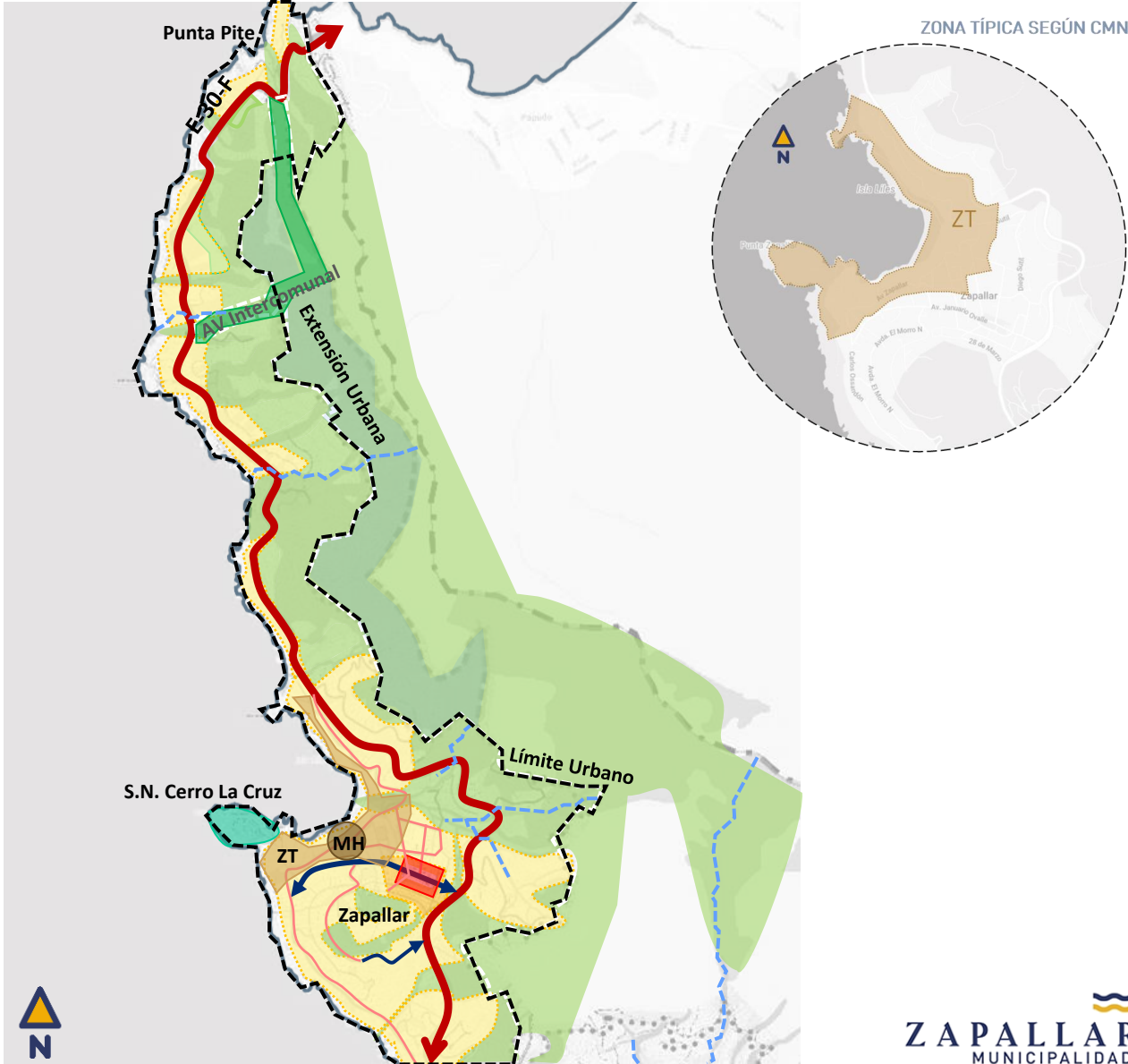




ZAPALLAR – ELEMENTOS BASE Y COMUNES

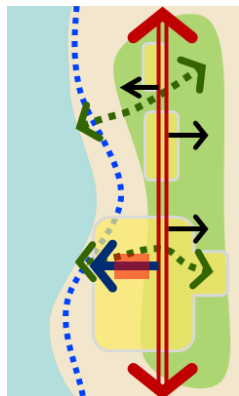
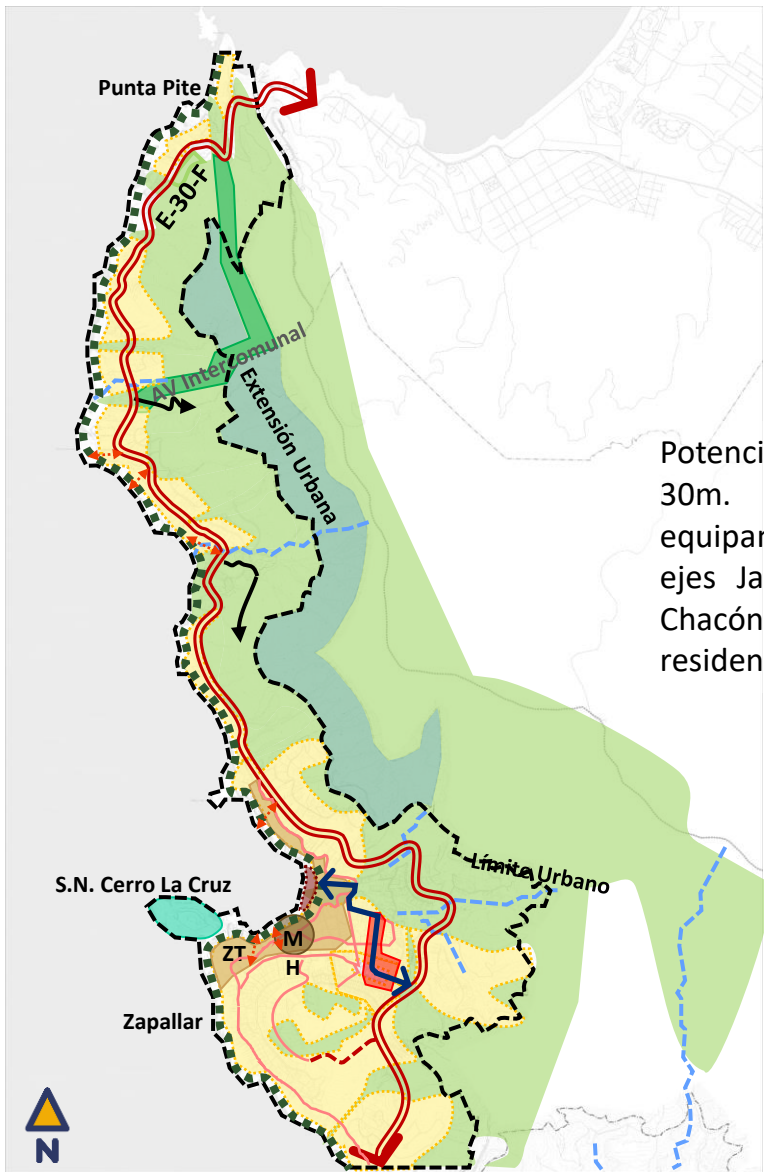


ELEMENTOS COMUNES



ZAPALLAR

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Potencia eje E-30-F con faja de 30m. Reconoce sectores de equipamientos y servicios en ejes January Ovalle y Moisés Chacón. Restringe el desarrollo residencial en el pie de cerro.

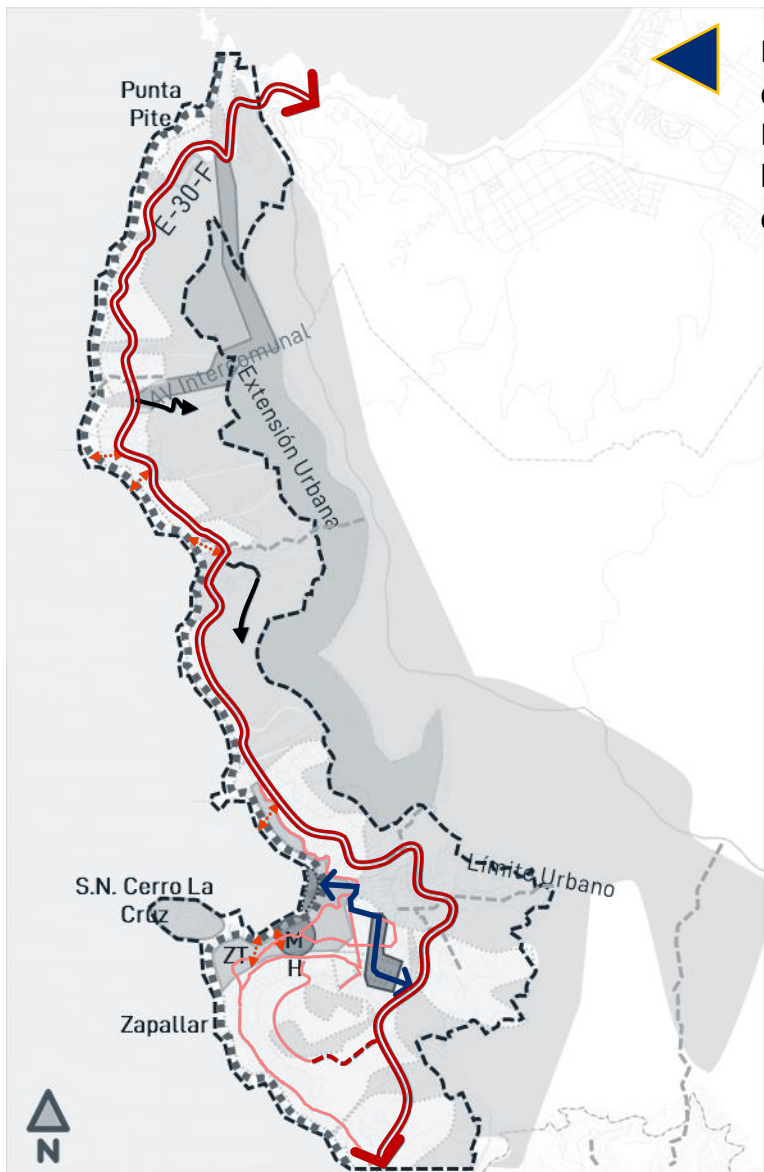
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



Propone vía oriente que complemente la ruta E-30-F junto a cruces transversales articulados con subcentros de servicios en puntos estratégicos. Permite mayor desarrollo residencial.

ZAPALLAR – SISTEMA VIAL

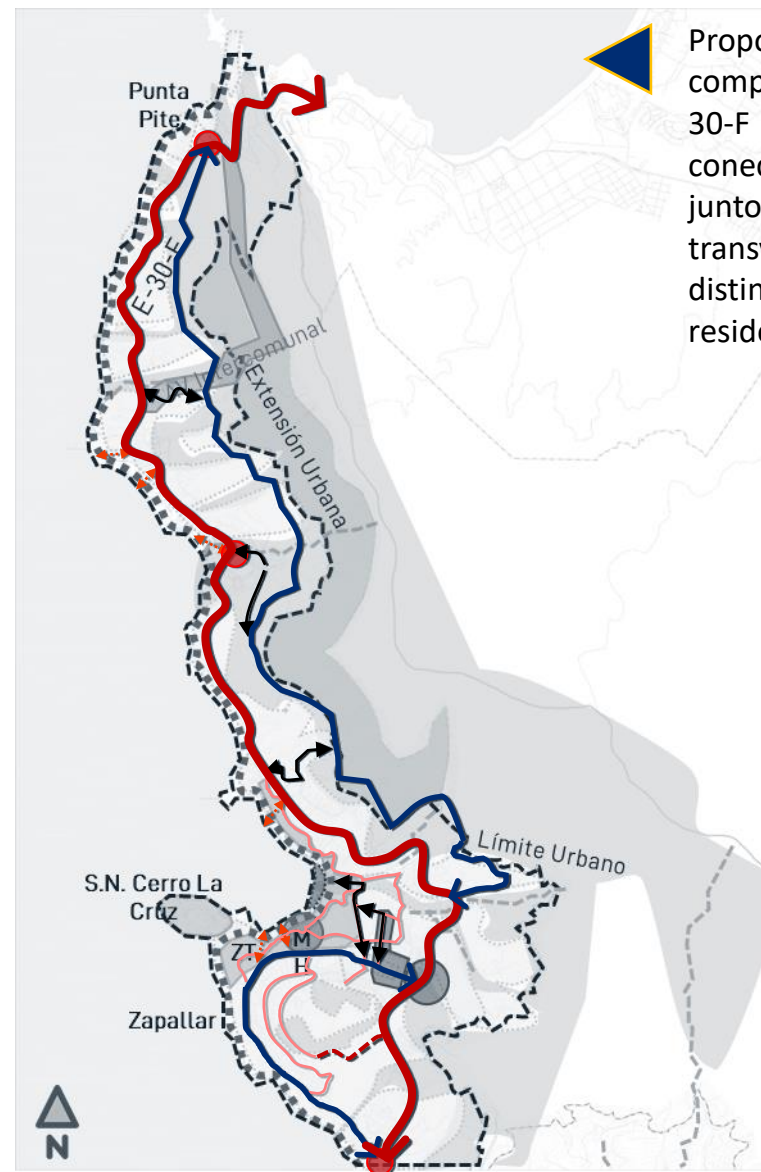
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Refuerza la red vial existente, dependiente de la ruta E-30-F, que se propone reconozca la faja de 30m establecida en el PIV-BCSN.

- Límite zona urbana
- ➡ Vía estructurante con ensanche
- ➡ Vía estructurante sin ensanche
- ➡ Vía secundaria propuesta
- ➡ Vías existentes de conexión
- - - Apertura propuesta
- Red vial existente

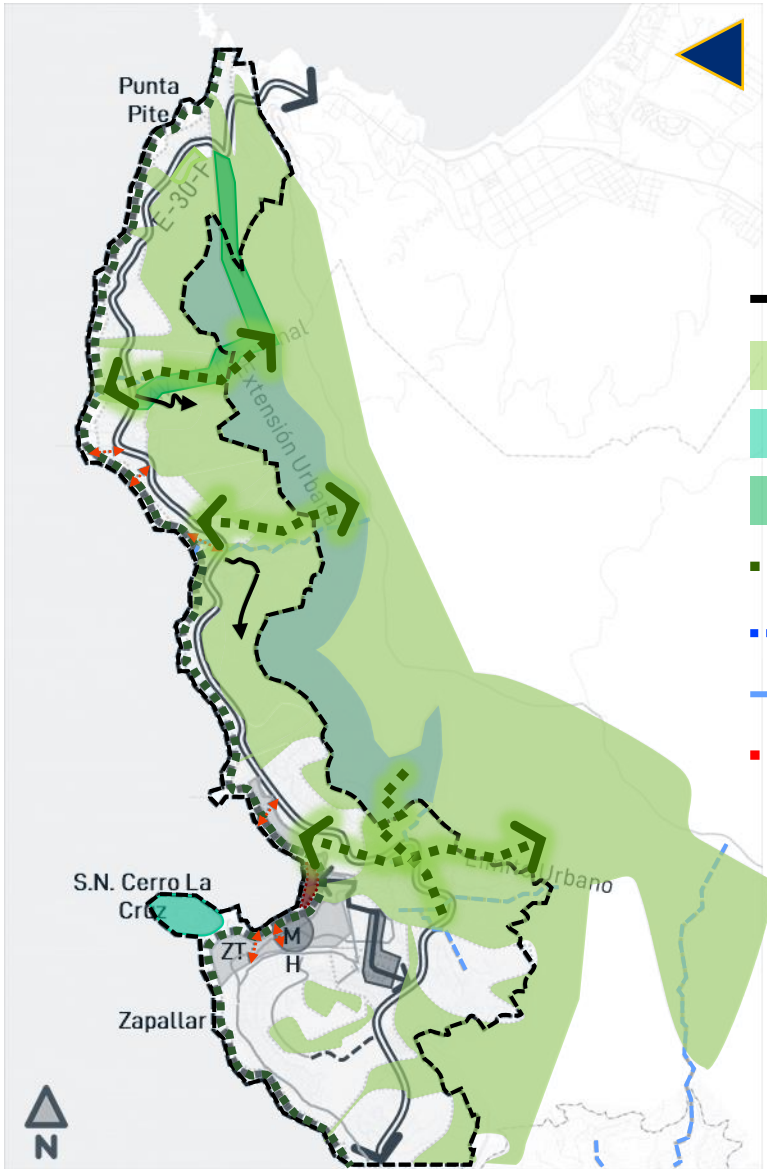
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



Propone una red vial que complementa la ruta E-30-F mejorando la conectividad norte – sur, junto a vialidades transversales entre los distintos sectores residenciales.

ZAPALLAR – SISTEMA DE ÁREAS VERDES

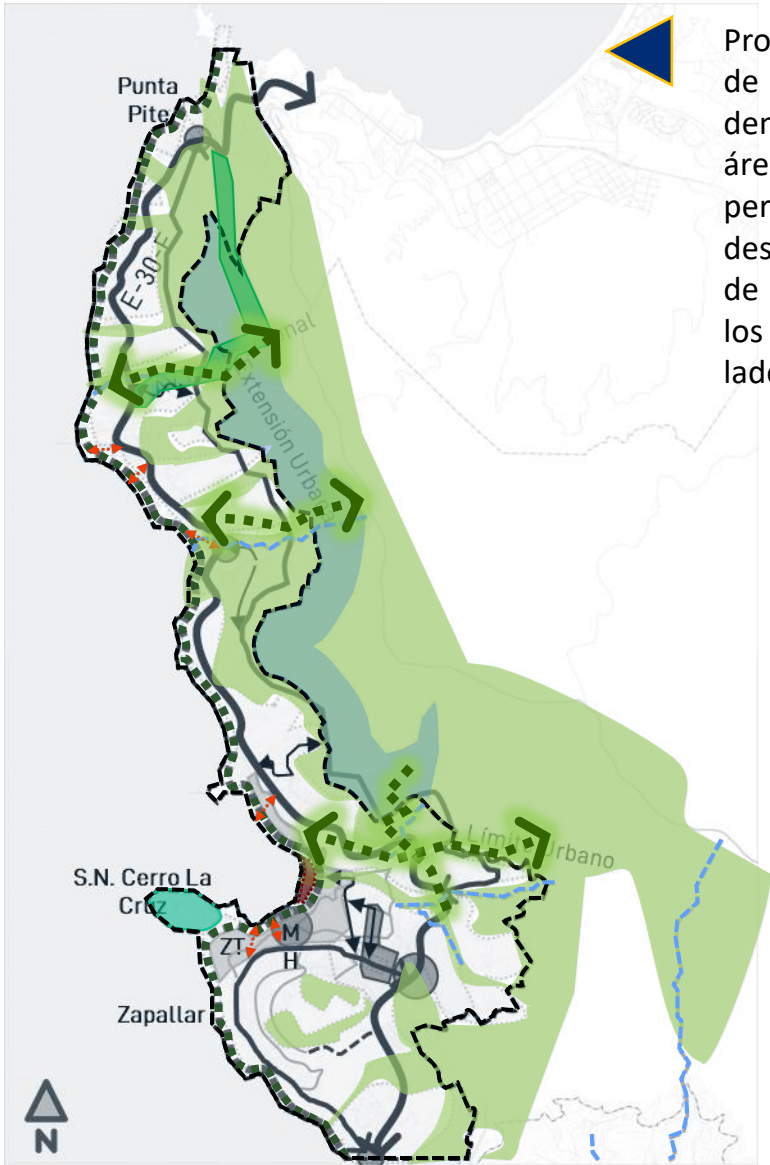
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Protege con mayor énfasis el pie del cerro, restringiendo el desarrollo en estos sectores.

- Límite zona urbana
- Áreas verdes
- Santuario de la Naturaleza Cerro La Cruz
- Área Verde Intercomunal
- Corredores verdes
- Corredor costero de borde
- Quebradas
- Bajadas Peatonales principales

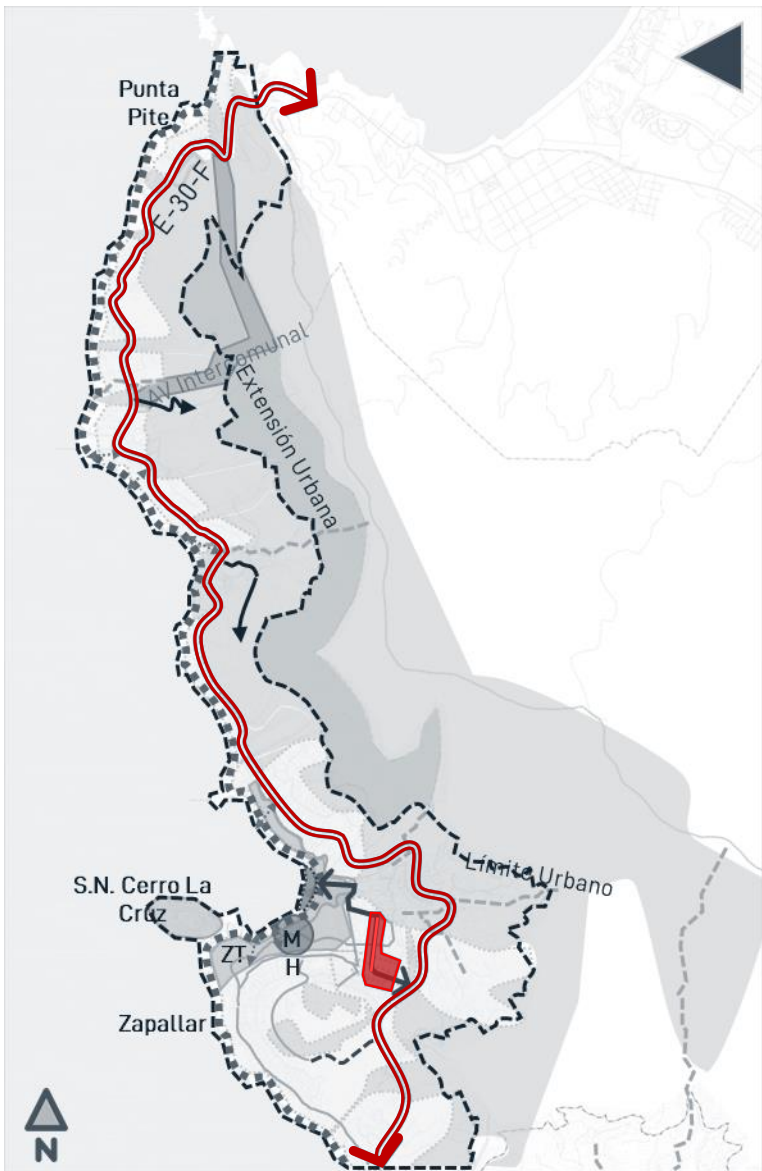
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO





Protege los recorridos de las quebradas dentro del sistema de áreas verdes, permitiendo el desarrollo residencial de baja densidad en los sectores de laderas

ZAPALLAR – SISTEMA DE CENTRALIDADES

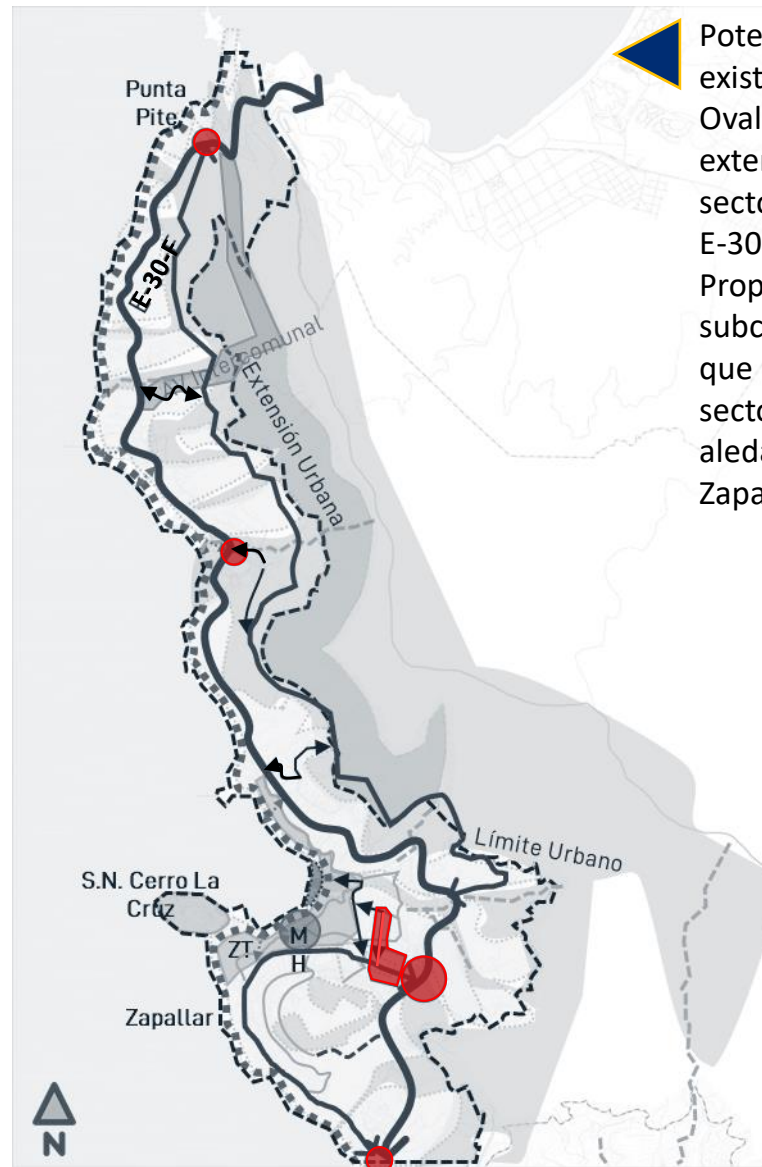
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Reconoce la centralidad de servicios existente en la Av. Janeiro Ovalle y Moisés Chacón.

-  Límite zona urbana
-  Centralidad servicios y equipamientos

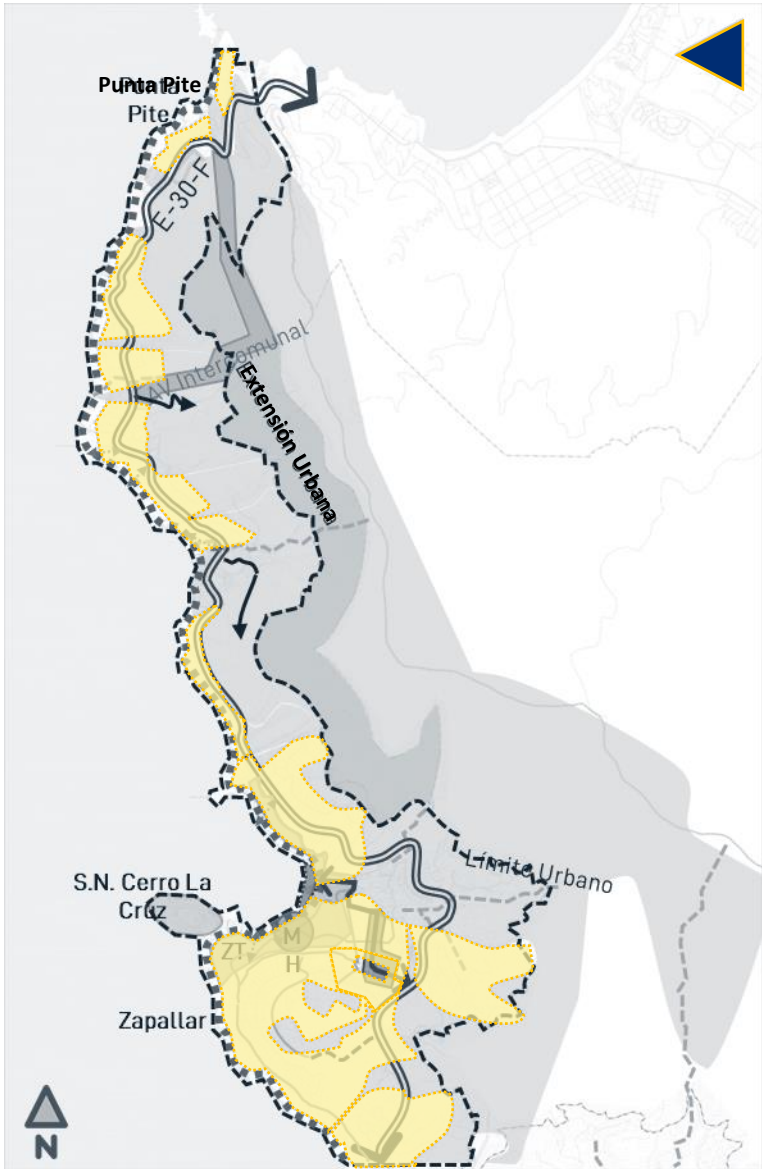
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



Potencia la centralidad existente en Janeiro Ovalle y Moisés Chacón, extendiéndola hacia el sector poniente de la ruta E-30-F. Propone nuevos subcentros de servicios que puedan dotar los sectores residenciales aledaños al centro de Zapallar.

ZAPALLAR – ÁREAS RESIDENCIALES

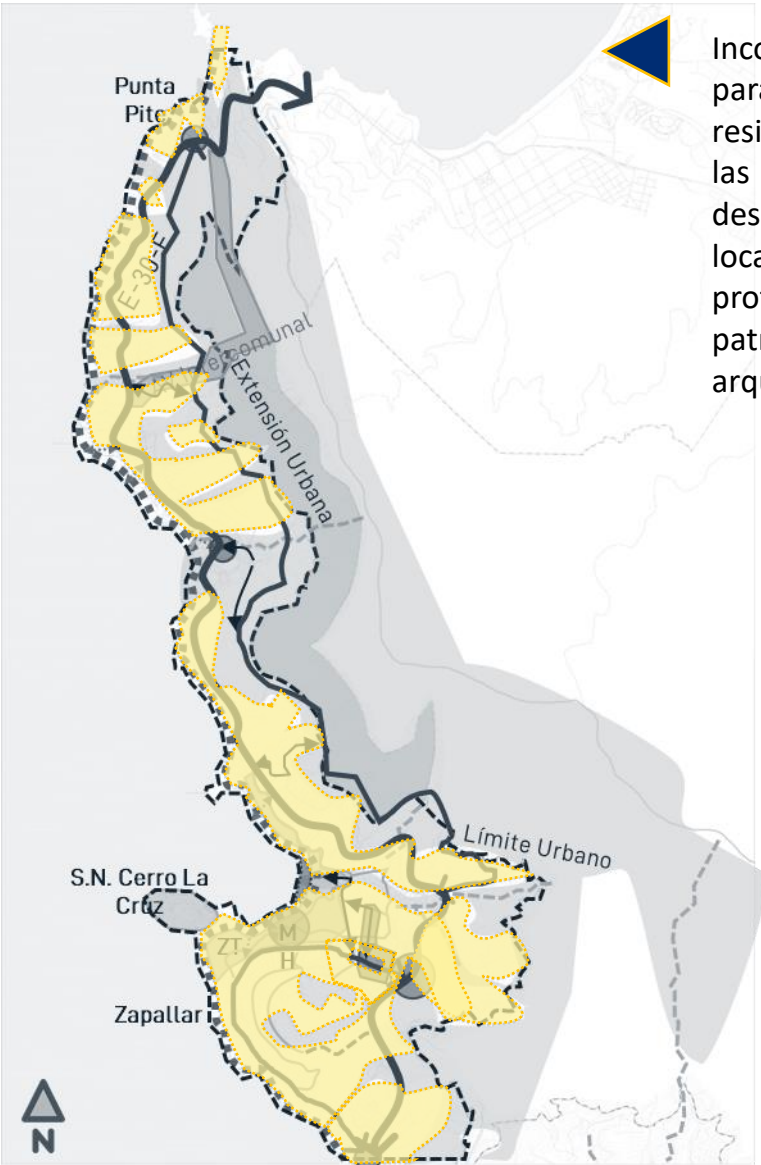
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Mantiene las características de desarrollo de la localidad, relevando y protegiendo su patrimonio natural y arquitectónico.

- Límite zona urbana
- Zona residencial

ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



Incorpora territorio para el desarrollo residencial y mantiene las características de desarrollo de la localidad, relevando y protegiendo su patrimonio natural y arquitectónico.

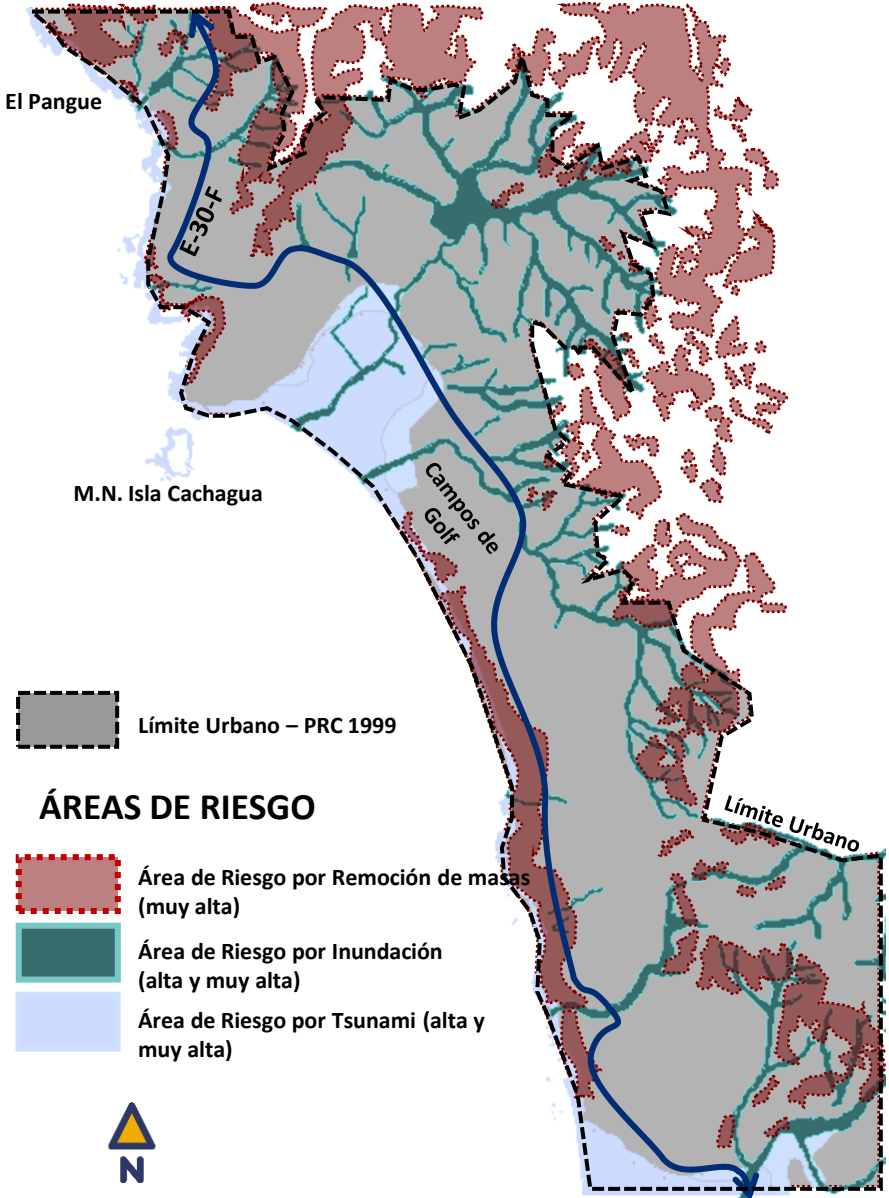
CACHAGUA

VISIÓN DE DESARROLLO LOCAL

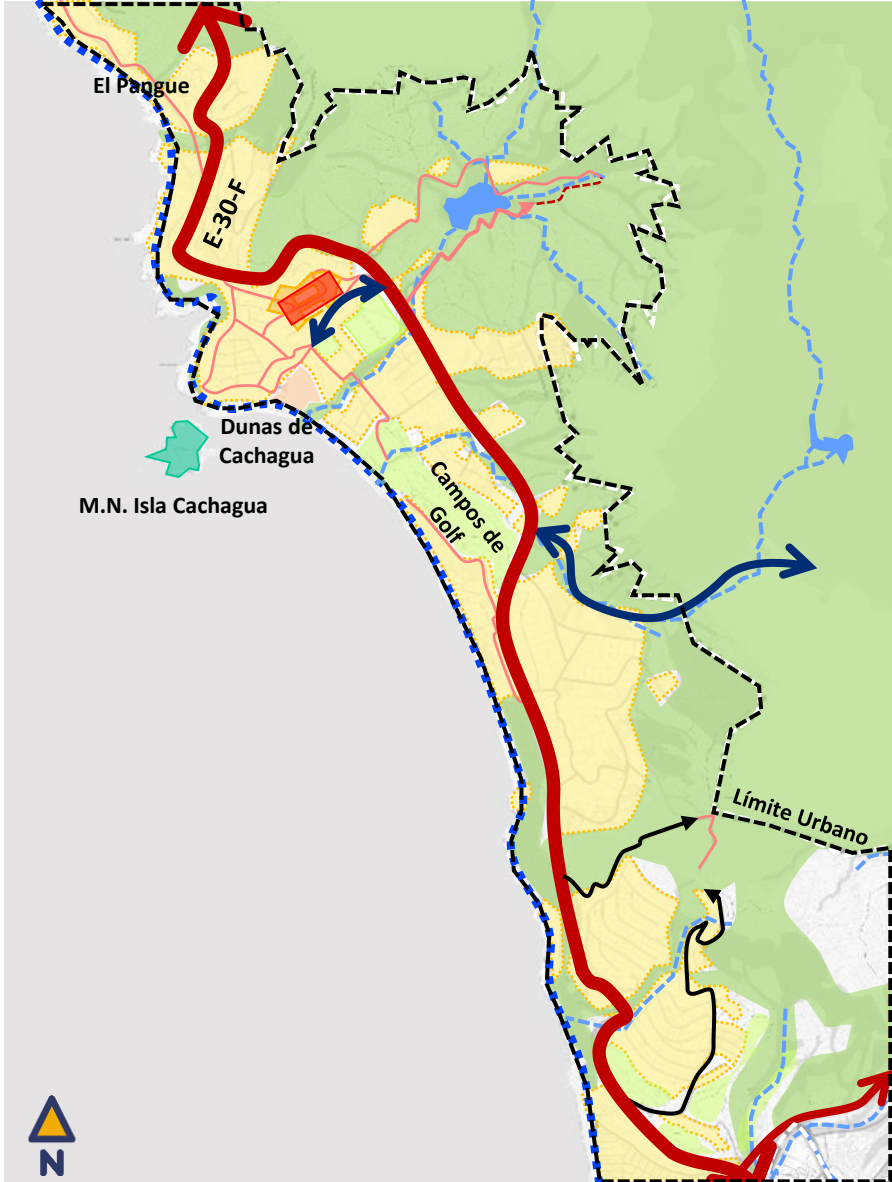
Centralidad de servicios borde costero, con un alto estándar urbano, una oferta diversificada y un desarrollo equilibrado que fortalezca su **rol residencial y turístico**, resguardando su paisaje costero, su identidad y sus ecosistemas.



CACHAGUA – ELEMENTOS BASE Y COMUNES

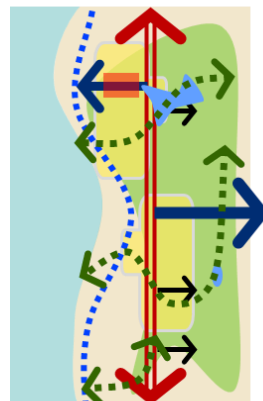
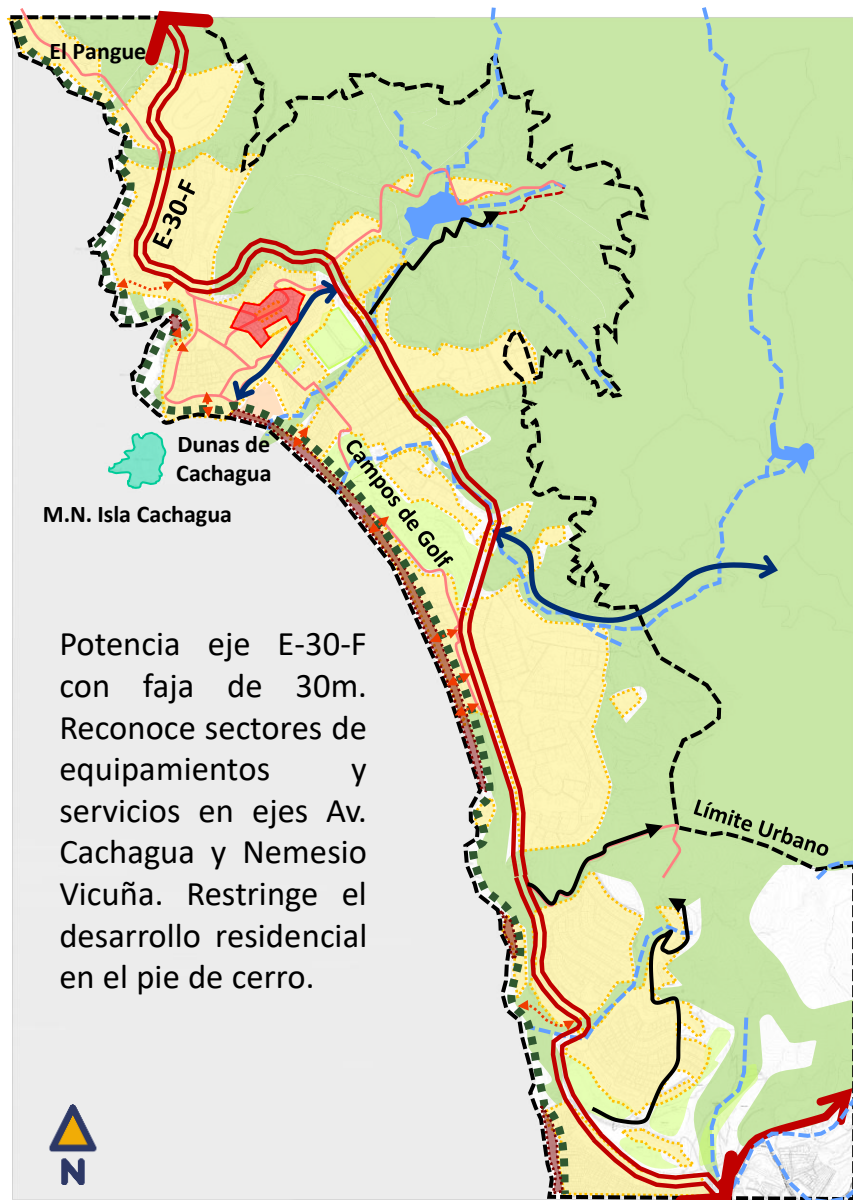


ELEMENTOS COMUNES

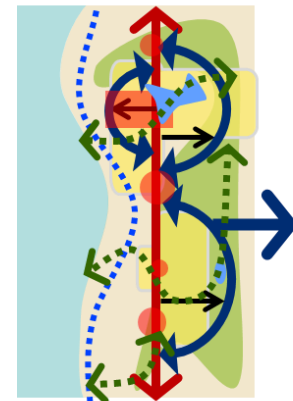


CACHAGUA

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA

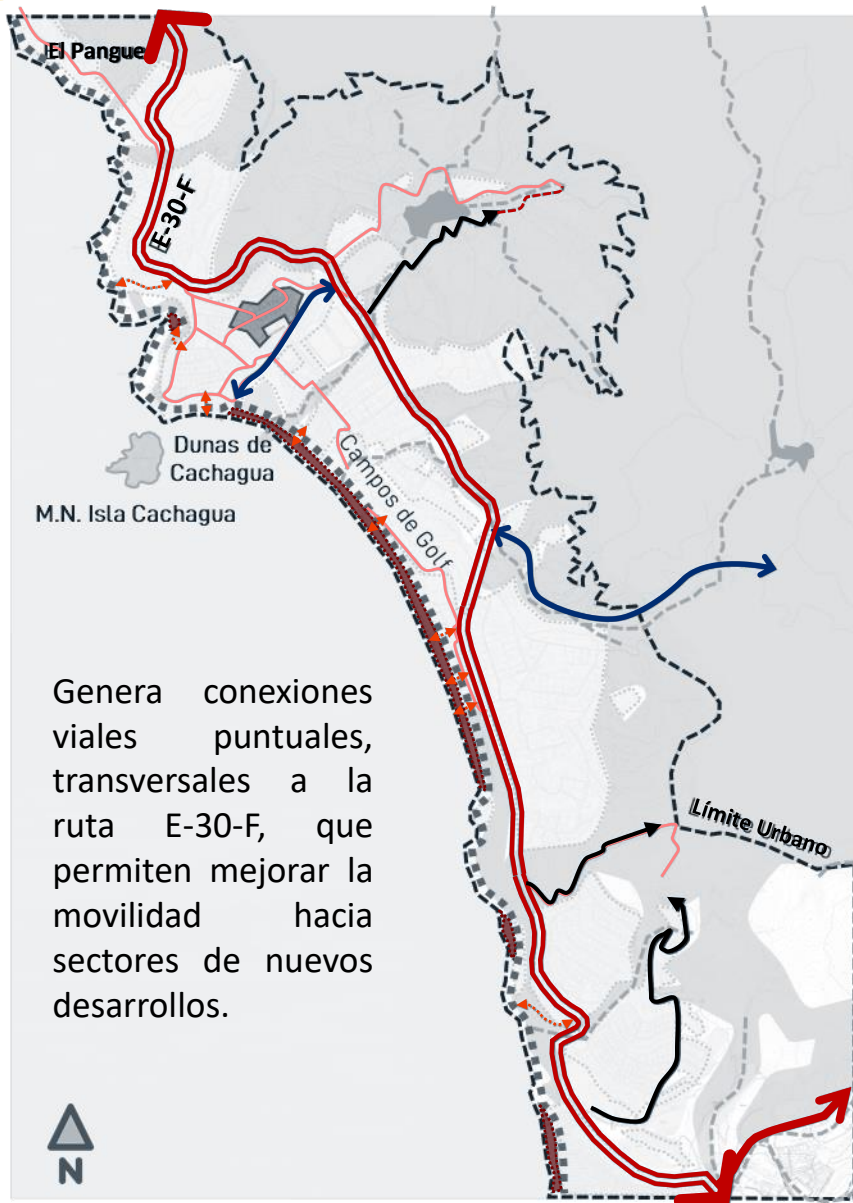


ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



CACHAGUA – SISTEMA VIAL

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



- Límite zona urbana
- Vía estructurante con ensanche
- Vía estructurante sin ensanche
- Vía secundaria propuesta
- Vías existentes de conexión
- - - Apertura propuesta
- Red vial existente

ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



CACHAGUA – SISTEMA DE ÁREAS VERDES

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO





- Límite zona urbana
- Áreas verdes
- Monumento Nacional Isla Cachagua
- Áreas verdes privadas
- Corredores verdes
- Corredor costero de borde
- Quebradas
- Bajadas peatonales principales
- Dunas
- Playas



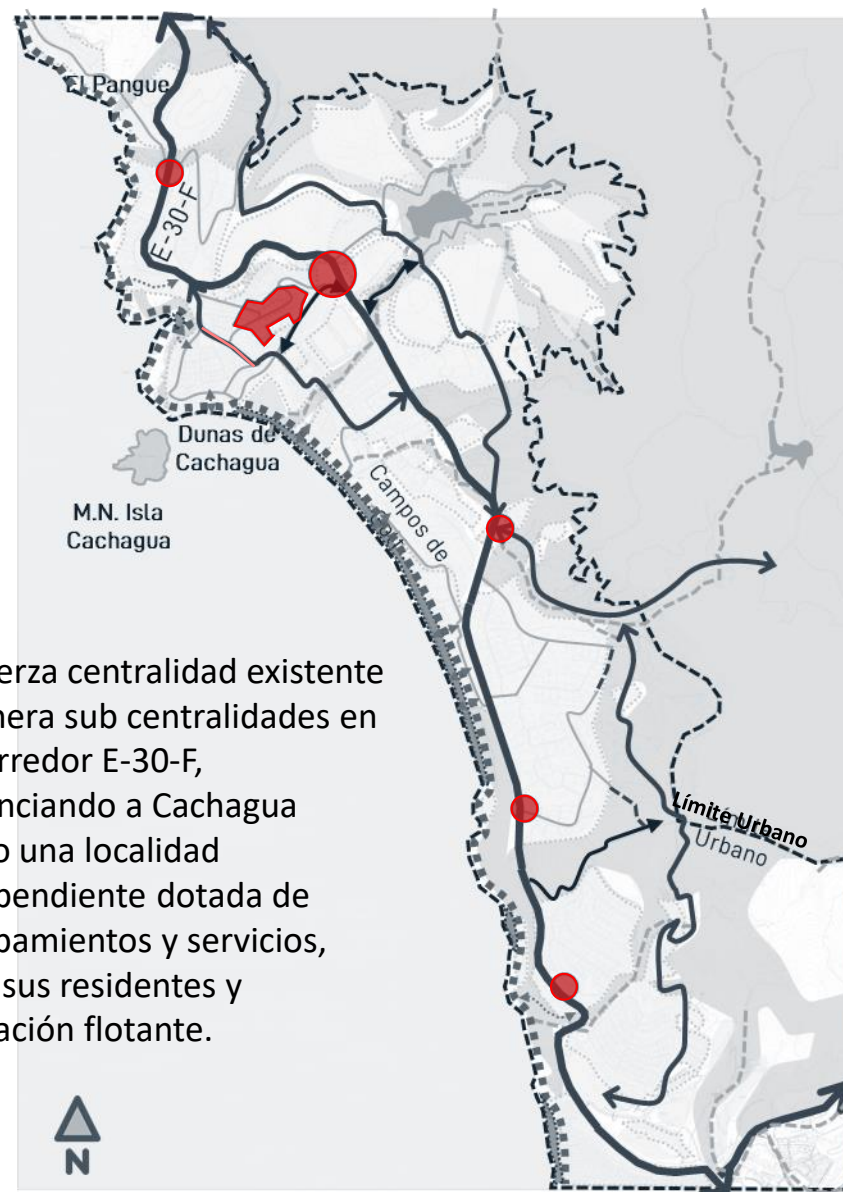
CACHAGUA – SISTEMA DE CENTRALIDADES

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



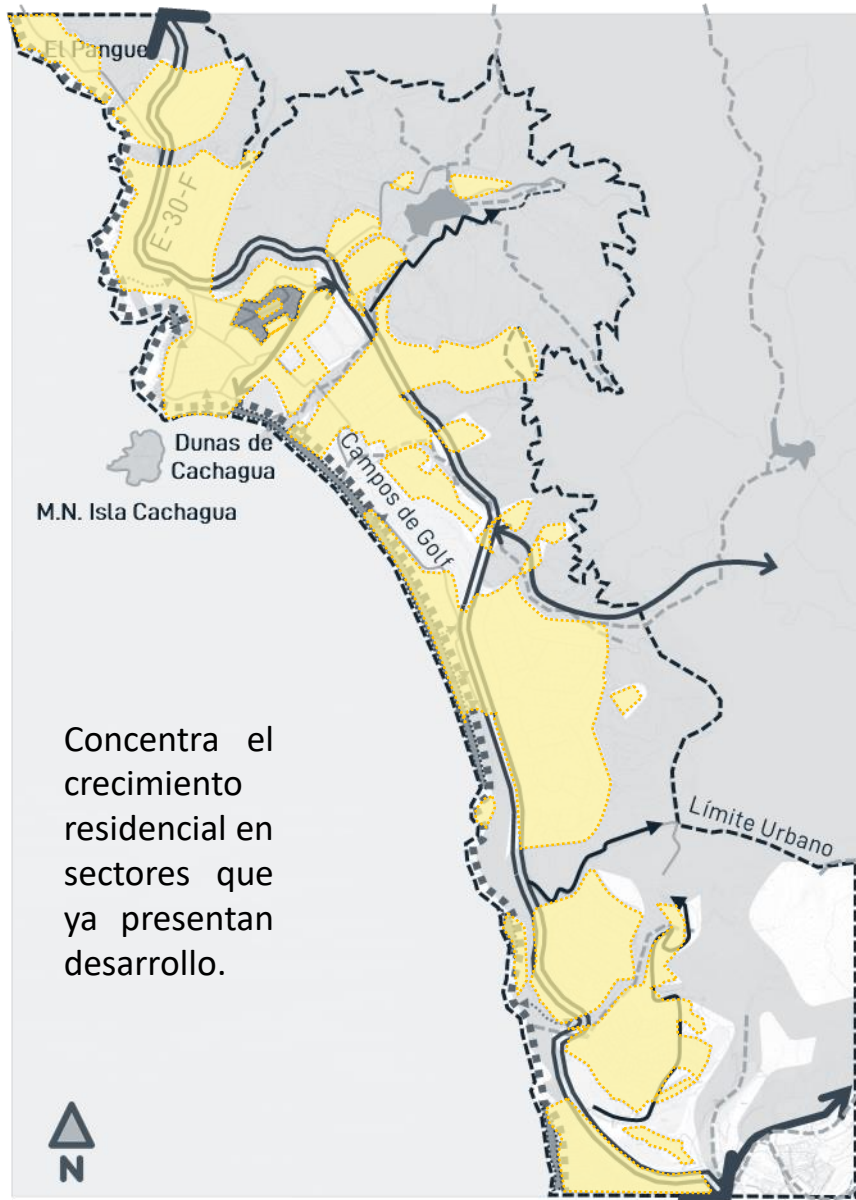
-  Límite zona urbana
-  Centralidad servicios y equipamientos

ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO

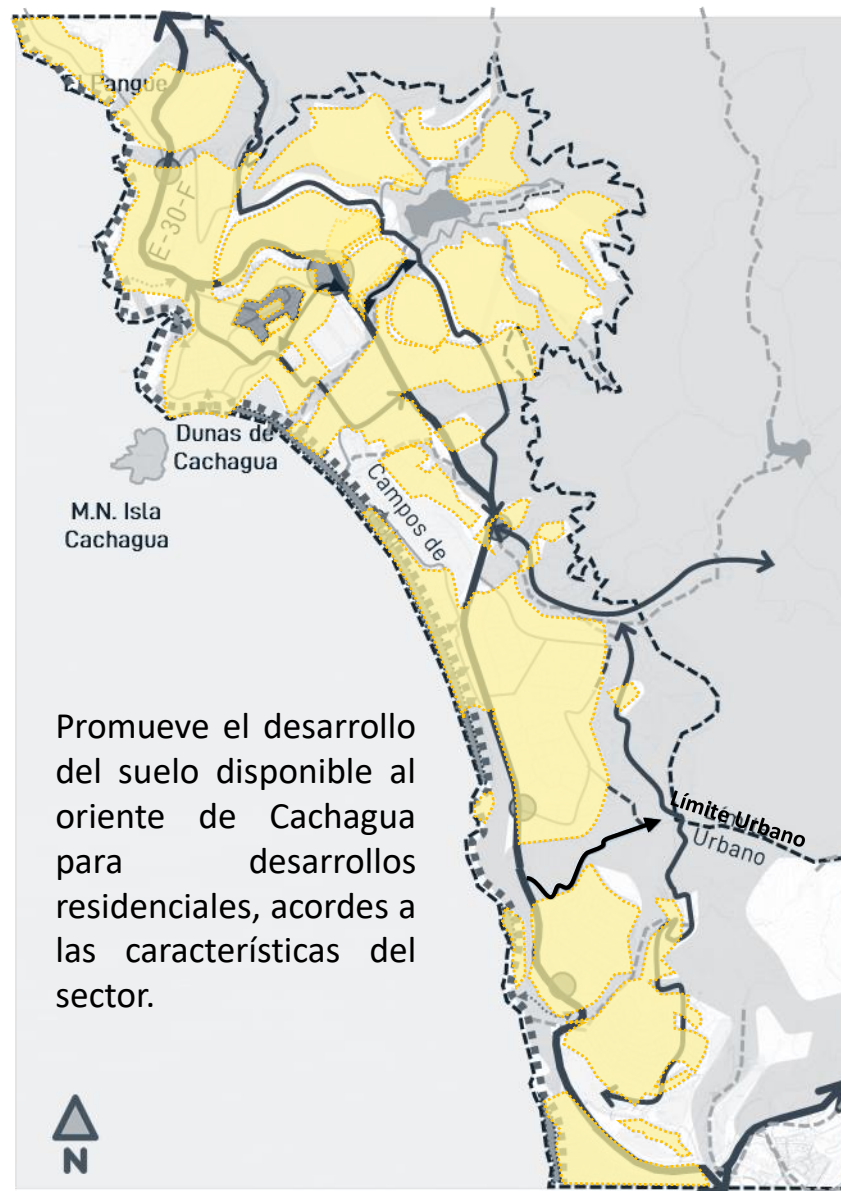


CACHAGUA – ÁREAS RESIDENCIALES

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO

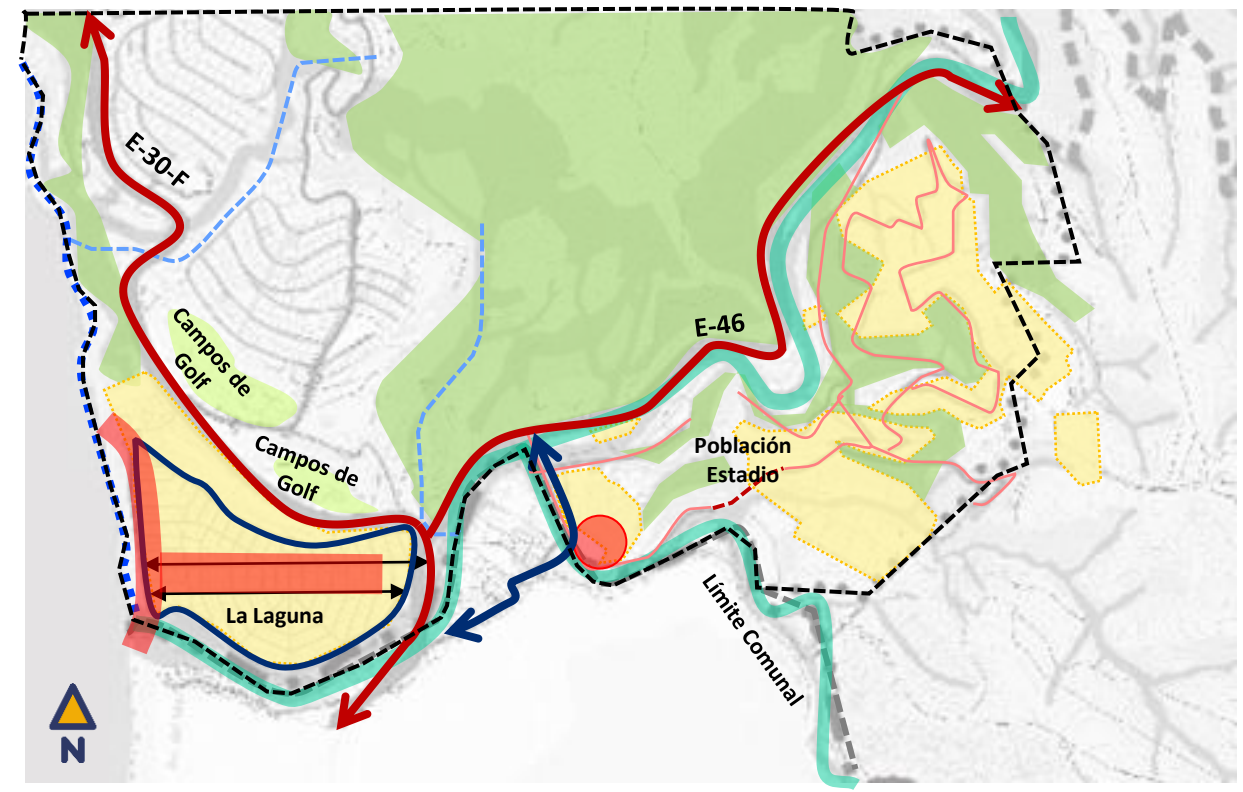
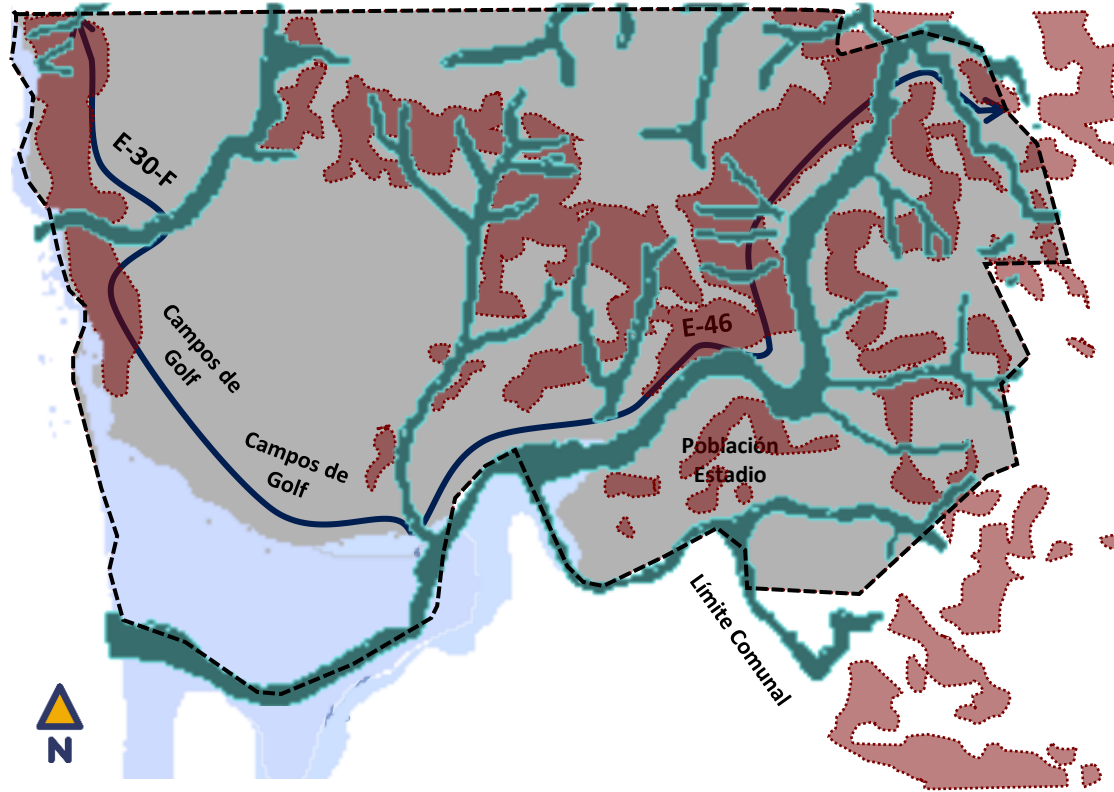
VISIÓN DE DESARROLLO LOCAL

Centralidades integradas y dinámicas, orientadas al fortalecimiento de servicios, comercio y equipamientos, promoviendo el mejoramiento y consolidación de sus barrios, junto con una mayor diversidad de usos que impulse la economía local y mejore la calidad de vida de sus habitantes.







LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO – ELEMENTOS BASE Y COMUNES

ELEMENTOS COMUNES

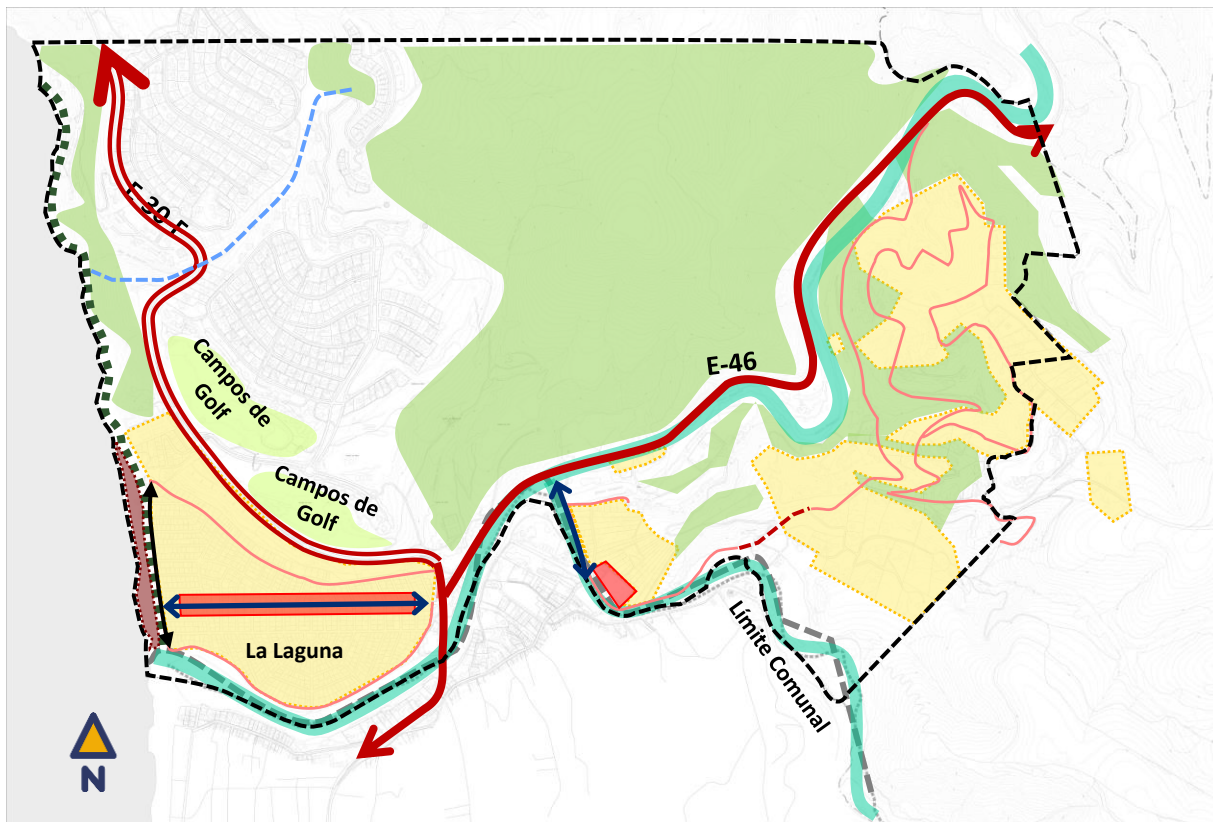


ÁREAS DE RIESGO

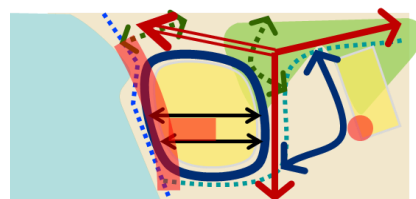
-  Área de Riesgo por Remoción de masas (muy alta)
-  Área de Riesgo por Inundación (alta y muy alta)
-  Área de Riesgo por Tsunami (alta y muy alta)
-  Límite Urbano – PRC 1999

LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO

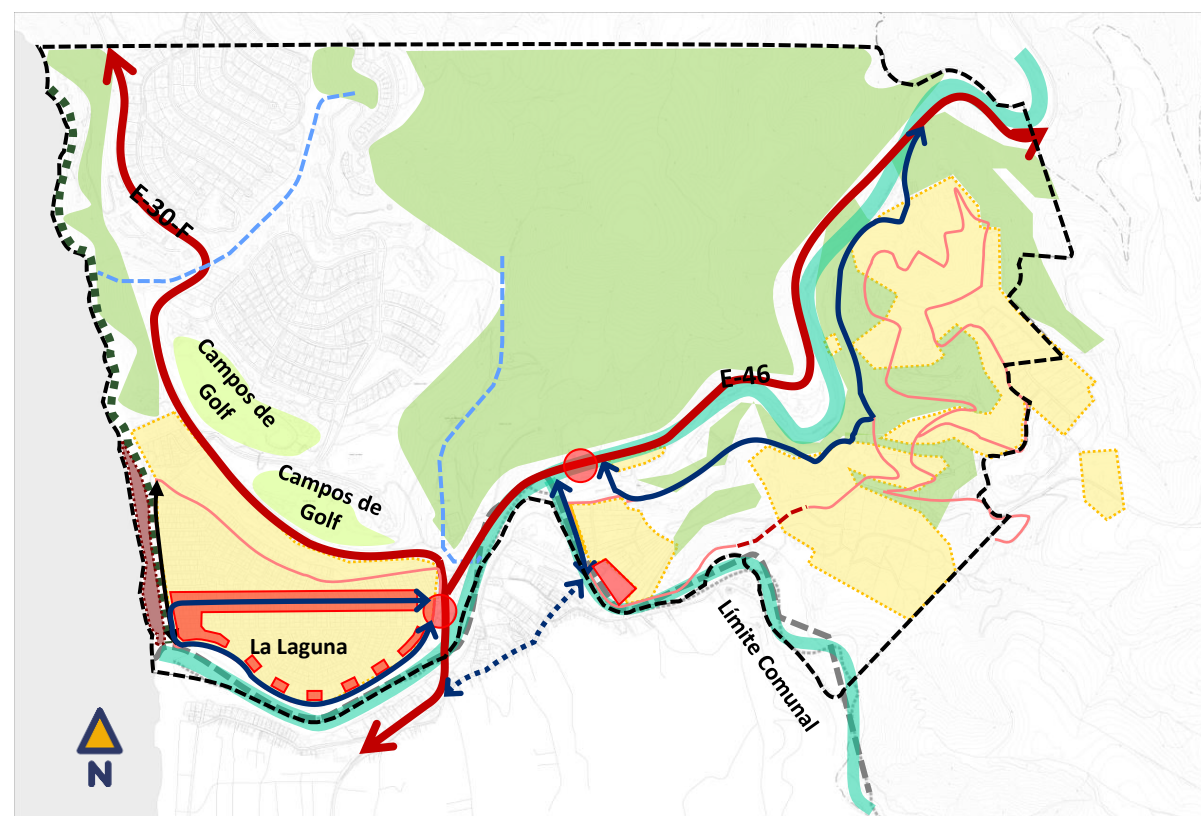
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



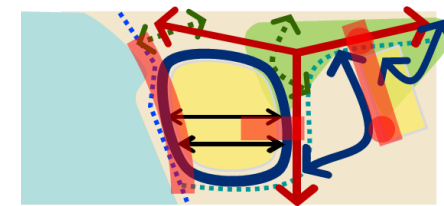
Potencia eje E-30-F con faja de 30m. Reconoce sectores de equipamientos y servicios en eje Carlos León y promueve el desarrollo de comercio y servicios en Av. Tajamar. Para Población Estadio, reconoce equipamiento existente.



ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO

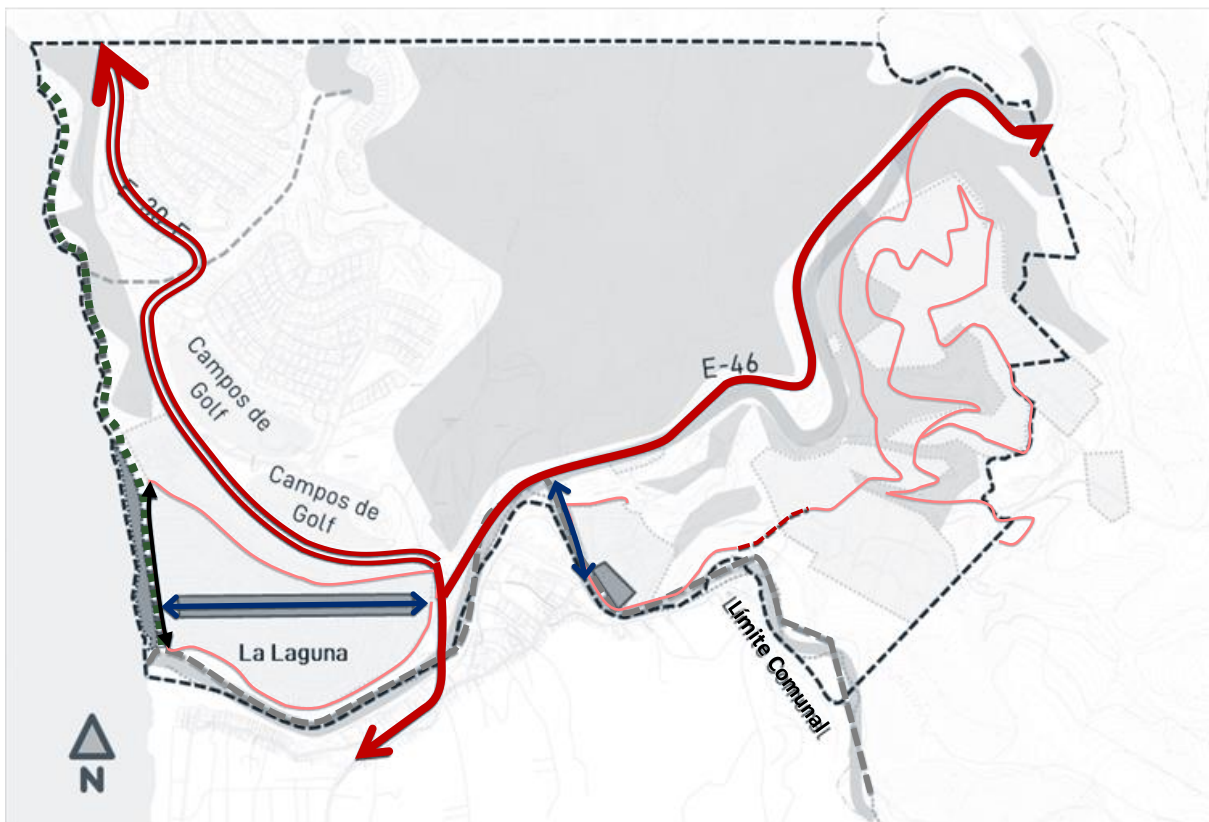


Propone una vía estructurante en el sector oriente que vincula Población Estadio con la ruta E-46. Propone nuevas subcentralidades que doten de servicios a los residentes del sector poniente y proyecta con mayor amplitud la centralidad del sector La Laguna.









LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO – SISTEMA VIAL

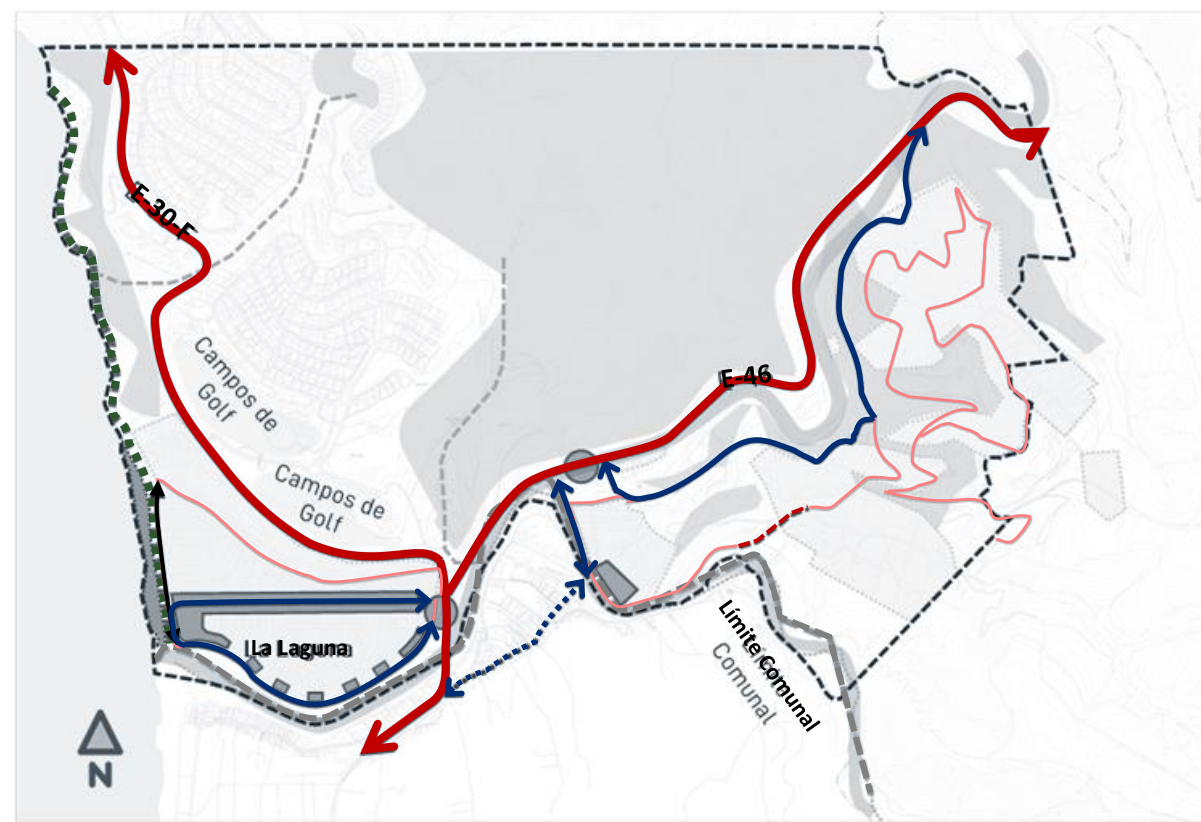
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Reconoce las calles Carlos León y La Florida, como ejes estructurantes principales y par vial que permite mejorar la movilidad interior, junto al anillo que bordea La Laguna. En Población Estadio se reconoce la conexión con Puchuncaví y el acceso a través de la ruta E-46.

-  Límite zona urbana
-  Vía estructurante con ensanche
-  Vía estructurante sin ensanche
-  Vía secundaria propuesta
-  Apertura propuesta
-  Red vial existente

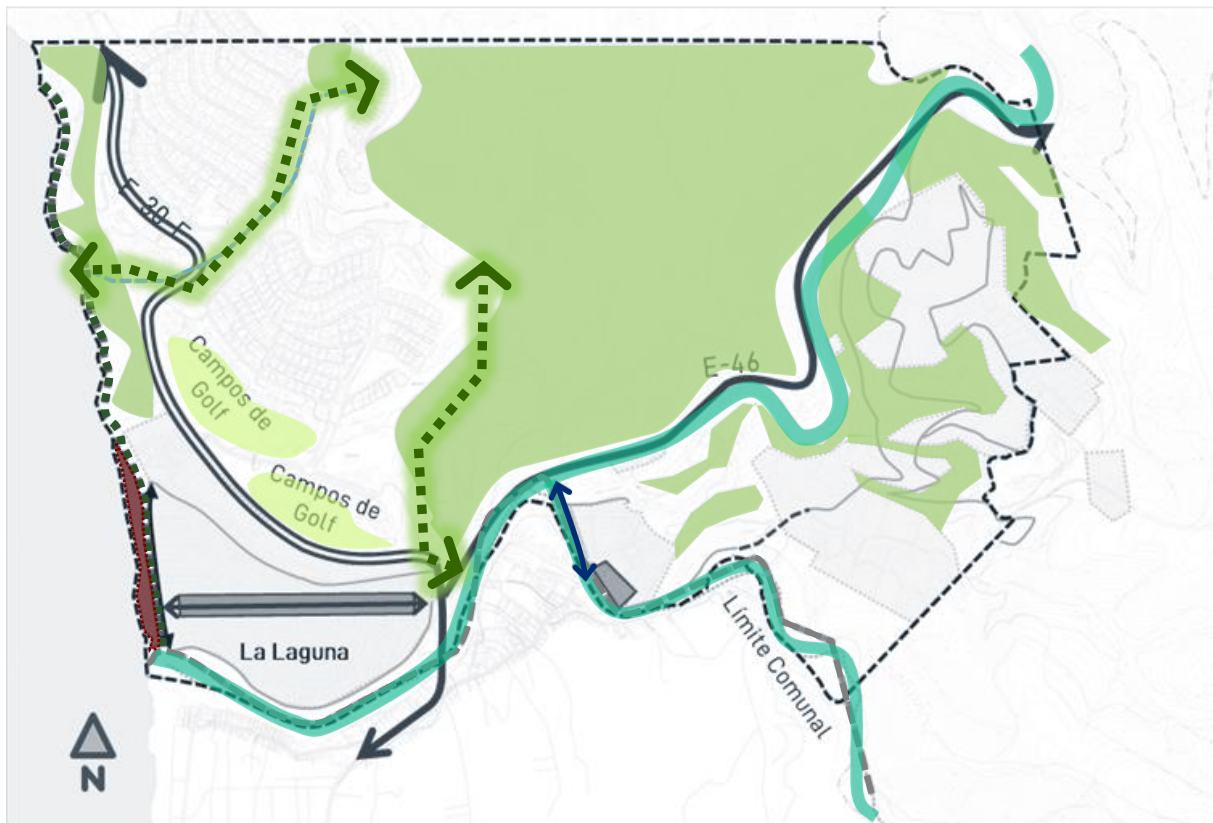
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



Reconoce las calles Carlos León y La Florida, como ejes estructurantes principales y par vial que permita mejorar la movilidad interior, junto al anillo que bordea La Laguna. En Población Estadio se potencia la conexión hacia Puchuncaví y se propone un eje hacia el oriente que permita un 2do acceso a Población Estadio.

LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO – SISTEMA DE ÁREAS VERDES

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO

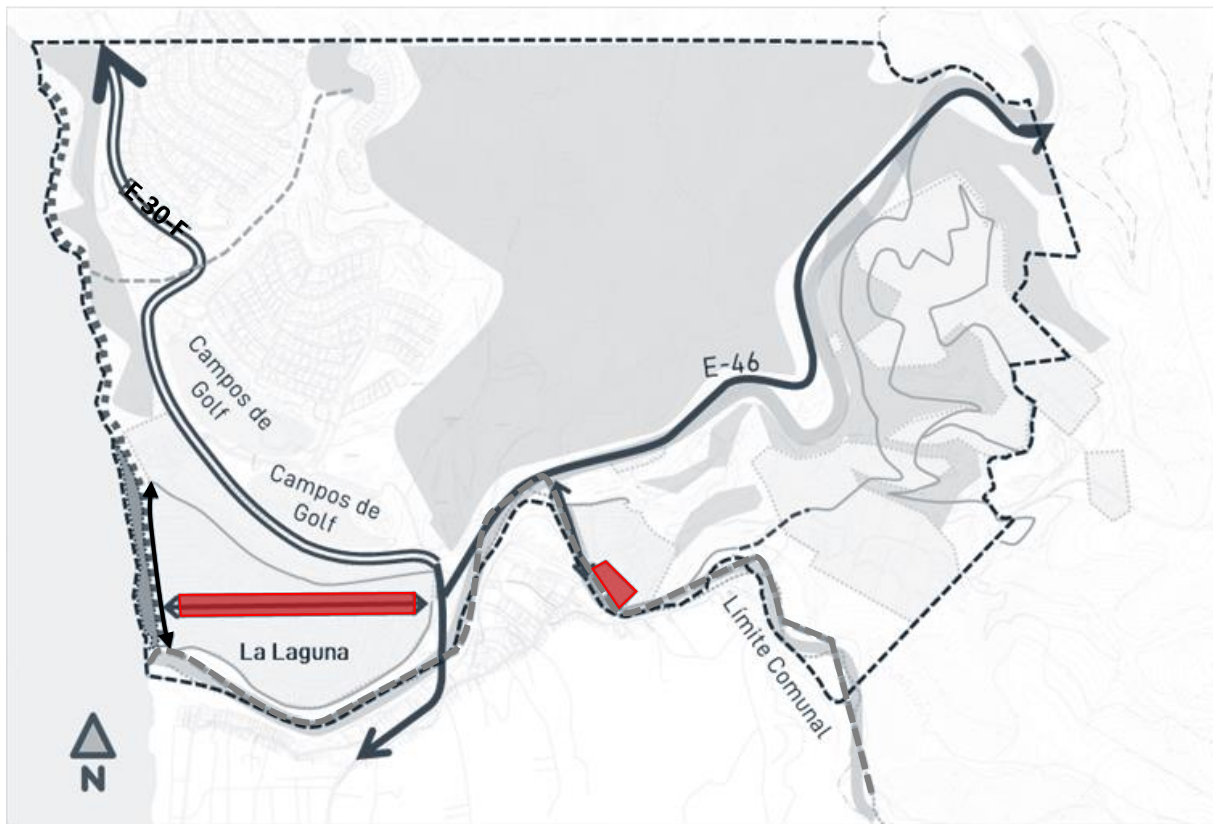


- Límite zona urbana
- Áreas verdes
- Estero Catapilco
- Corredores verdes
- Corredor costero de borde
- Quebradas
- Playas



Definir un sistema de áreas verdes que integre y proteja el humedal Laguna de Zapallar y el estero Catapilco como ejes ecológicos, estableciendo zonas de resguardo y continuidad ambiental, con el fin de fortalecer la biodiversidad, la regulación hídrica y su función como infraestructura verde para la resiliencia del territorio

LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO – SISTEMA DE CENTRALIDADES

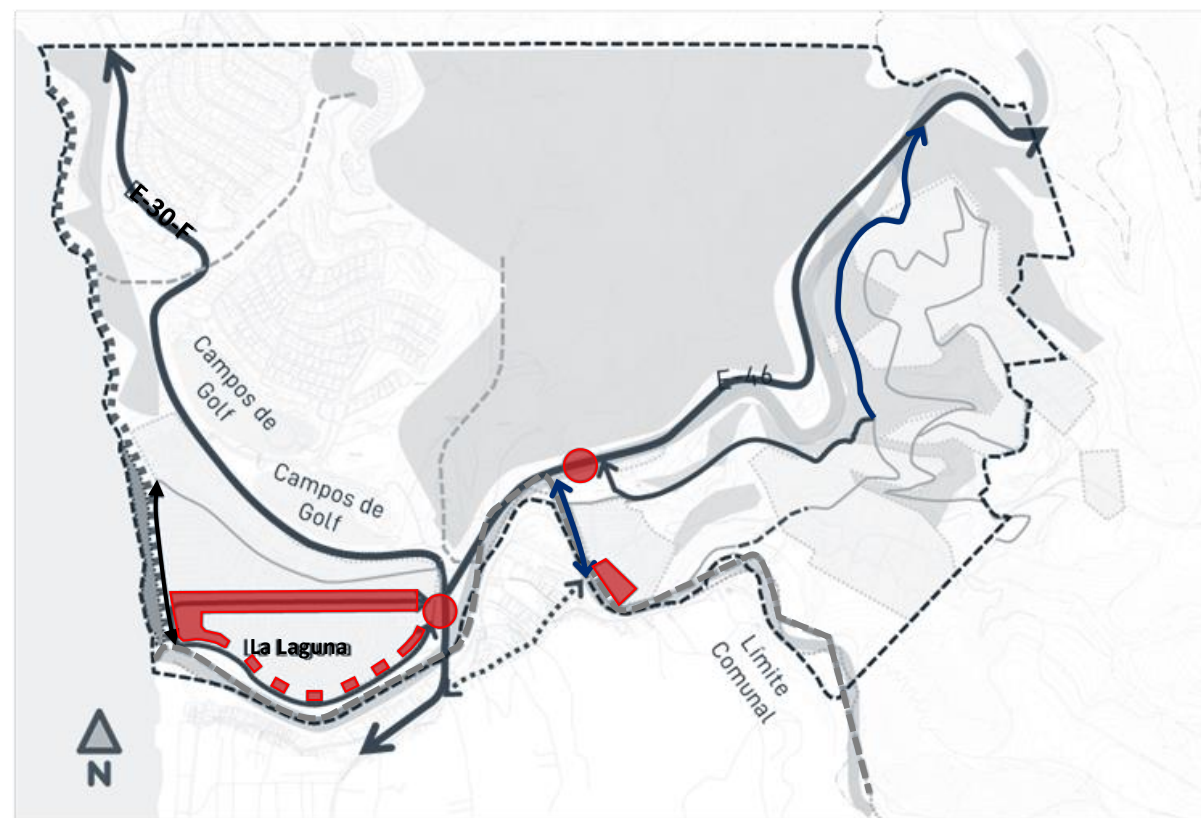
ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



Reconoce y mejora las áreas de equipamientos y servicios existentes. Principalmente el eje de acceso a La Laguna, calle Carlos León.

-  Límite zona urbana
-  Centralidad servicios y equipamientos

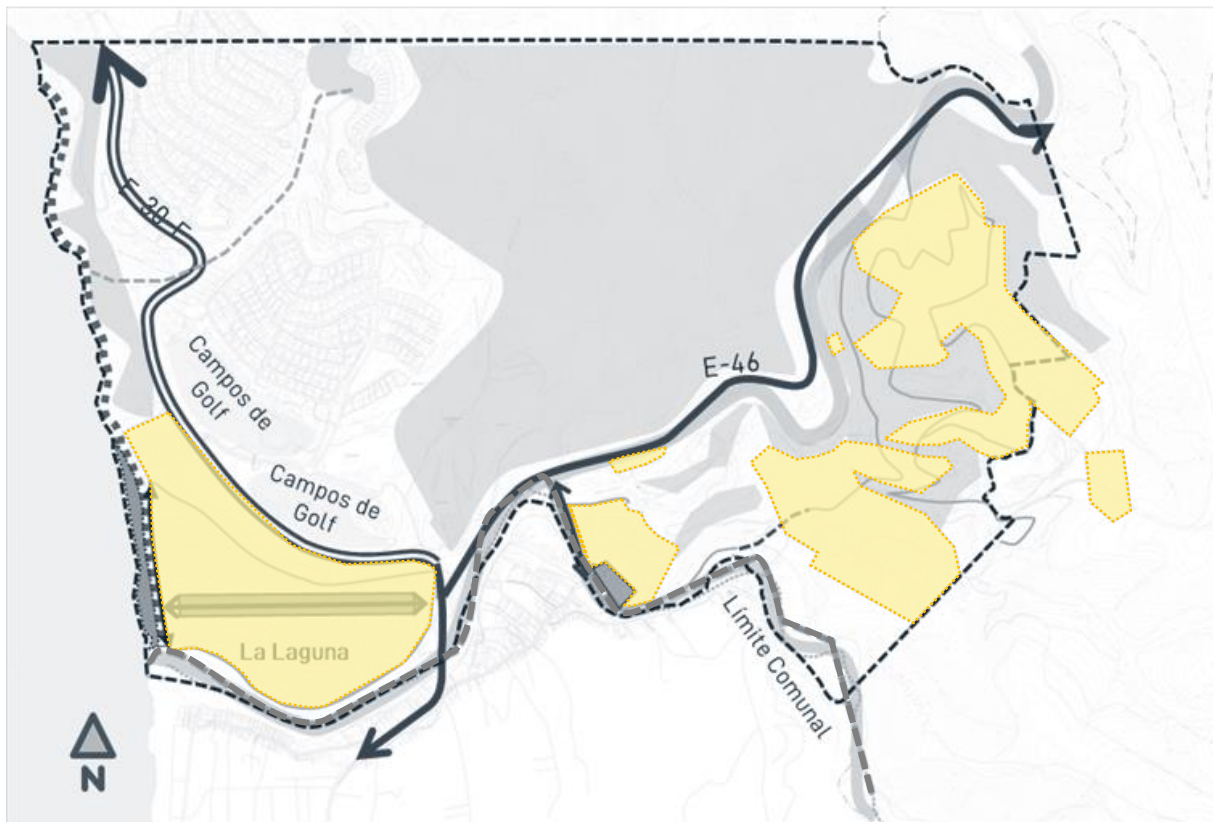
ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



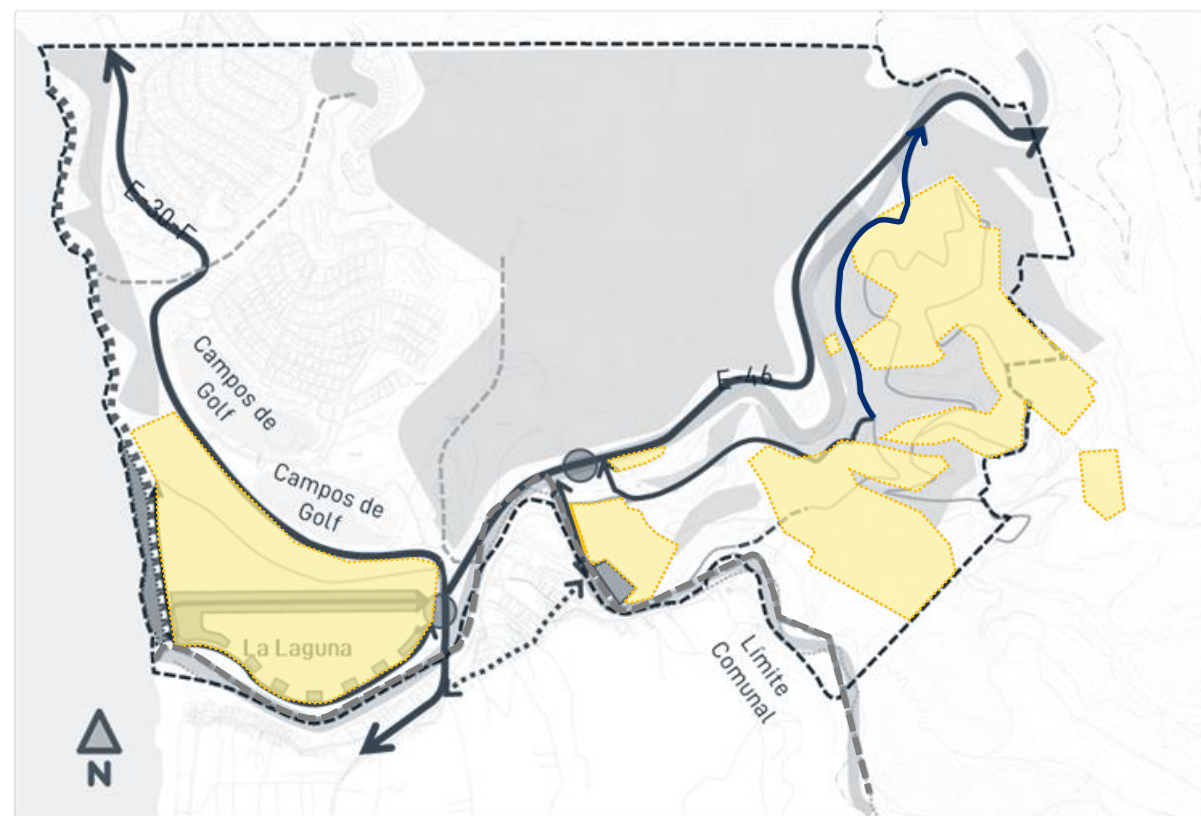
Potencia el eje Carlos León, hacia el poniente de la ruta E-30-F, con mayor área para el desarrollo de servicios, y propone nuevos sub centros sobre Av. La Laguna y vinculado a la vialidad principal (ruta E-46).



LA LAGUNA Y POBLACIÓN ESTADIO – ÁREAS RESIDENCIALES

ALTERNATIVA 1: CONSERVADORA



ALTERNATIVA 2: DESARROLLO CONTROLADO



-  Límite zona urbana
-  Zona residencial

Mantiene la intensidad de ocupación del sector, considerando su condición de exposición a riesgo de tsunami e inundación por desborde de cauces.

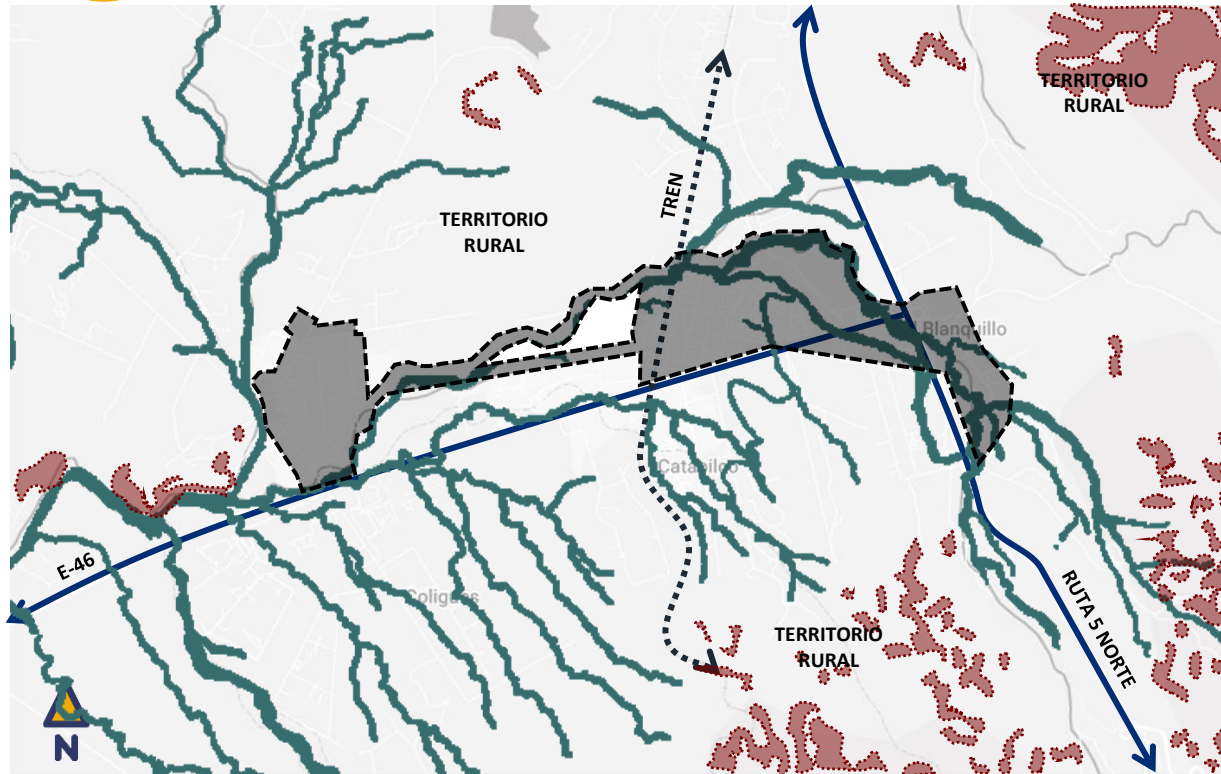
LA HACIENDA CATAPILCO BLANQUILLO

VISIÓN DE DESARROLLO LOCAL




Localidad interior con **vocación residencial y de servicios**, orientada a un crecimiento ordenado, que resguarde su identidad local, se integre con su entorno rural y reconozca su localización intercomunal y de acceso a la comuna.

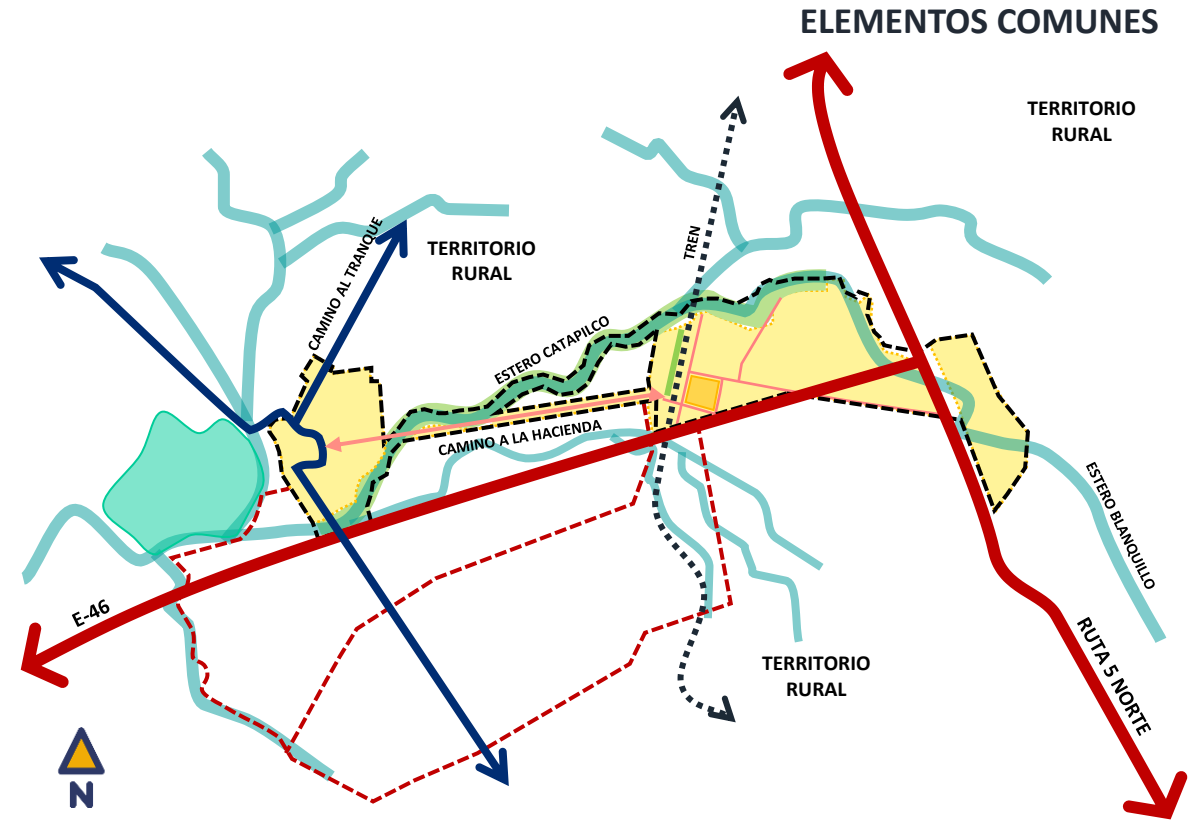


CATAPILCO Y EL BLANQUILLO – ELEMENTOS BASE Y COMUNES



ÁREAS DE RIESGO

-  Área de Riesgo por Remoción de masas (muy alta)
-  Área de Riesgo por Inundación (alta y muy alta)
-  Área de extensión urbana PIV-BCSN

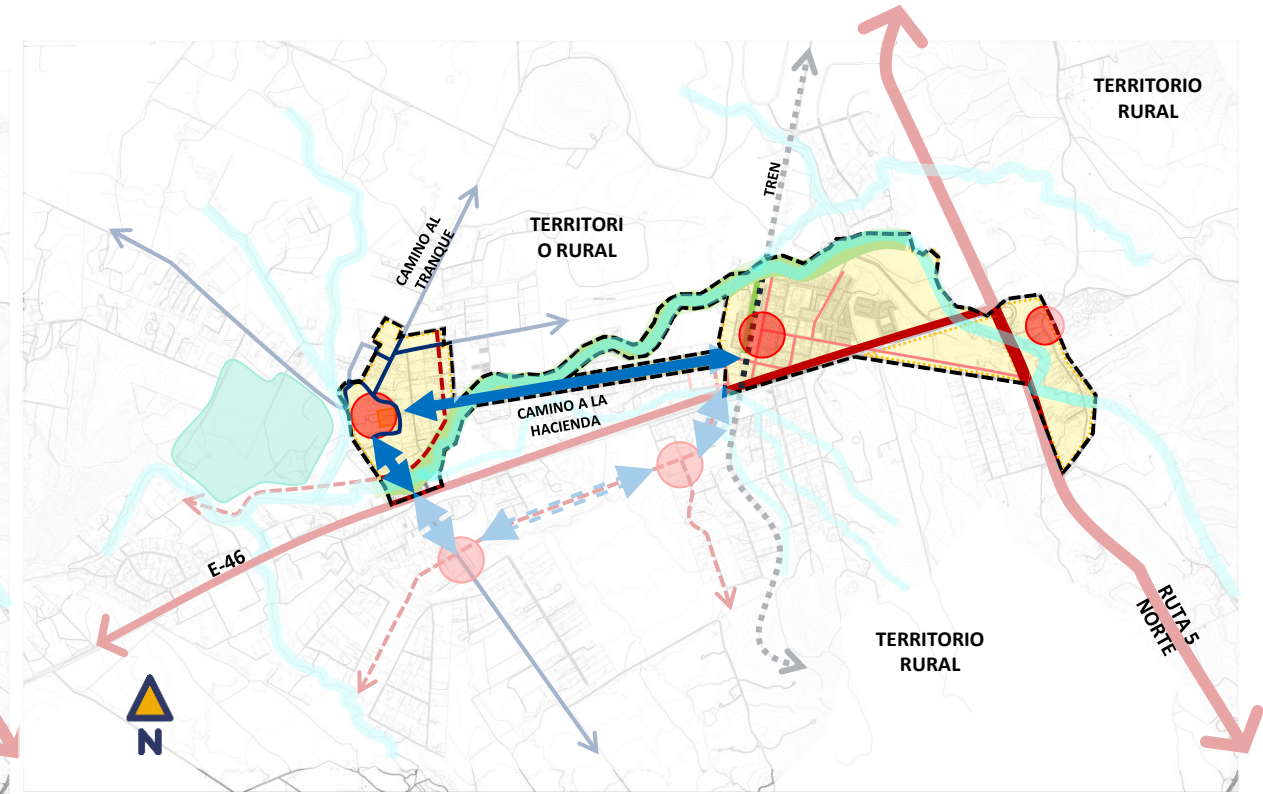
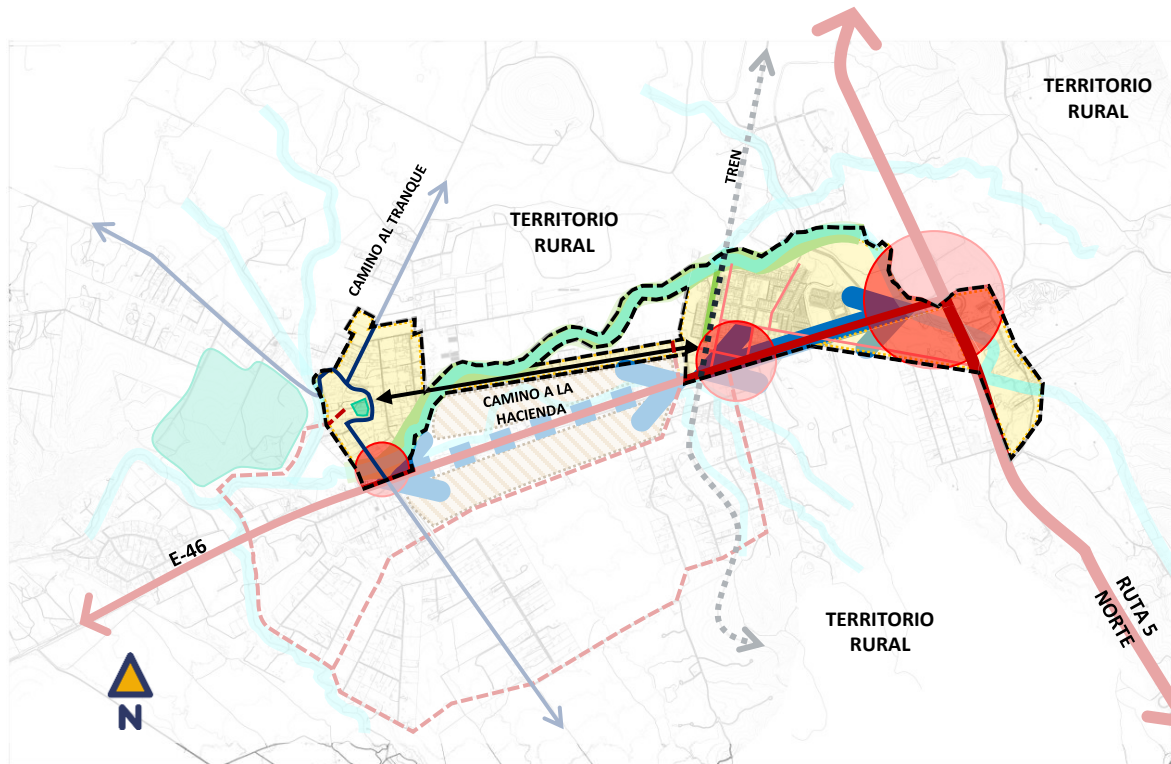


ELEMENTOS COMUNES

CATAPILCO Y EL BLANQUILLO – SISTEMA VIAL

ALTERNATIVA 1: EJE EMPLAZADOR

ALTERNATIVA 2: ANILLO PERIFÉRICO

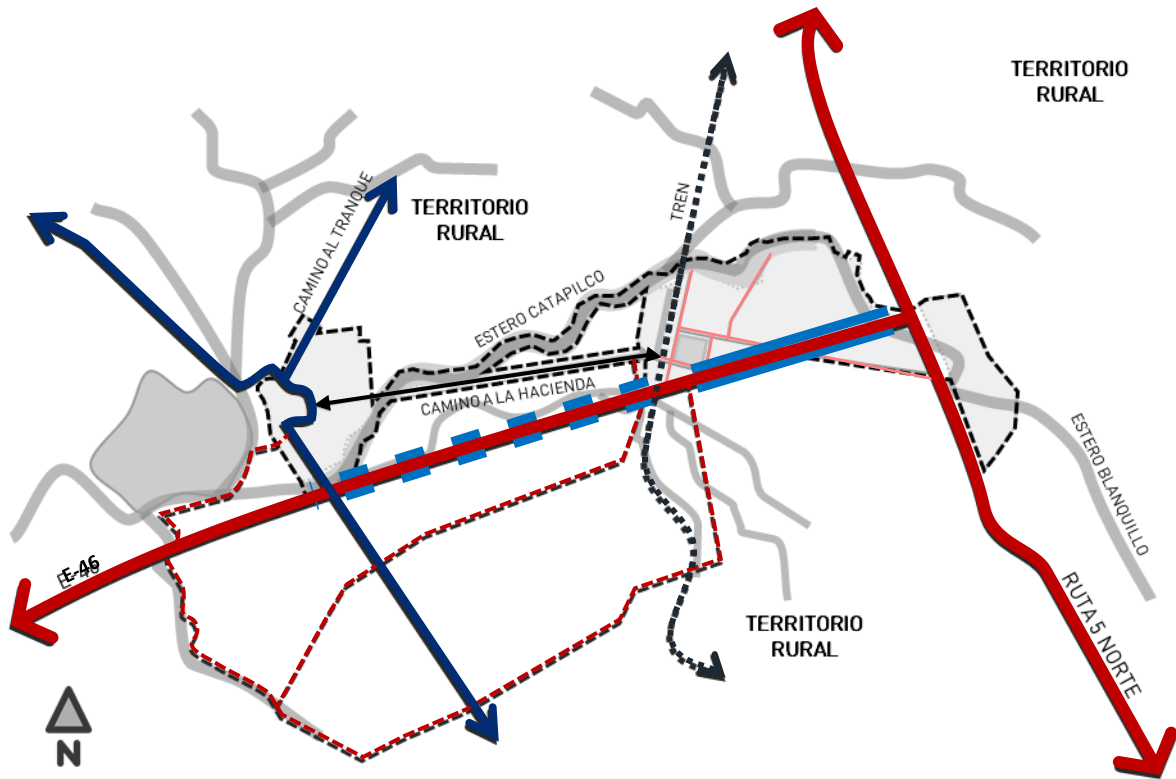


Reconoce la ruta E-46 como principal eje emplazador de servicios y equipamiento, dotando de centralidades de escala local a Catapilco y La Hacienda y de escala intercomunal en la conexión con la Ruta 5.

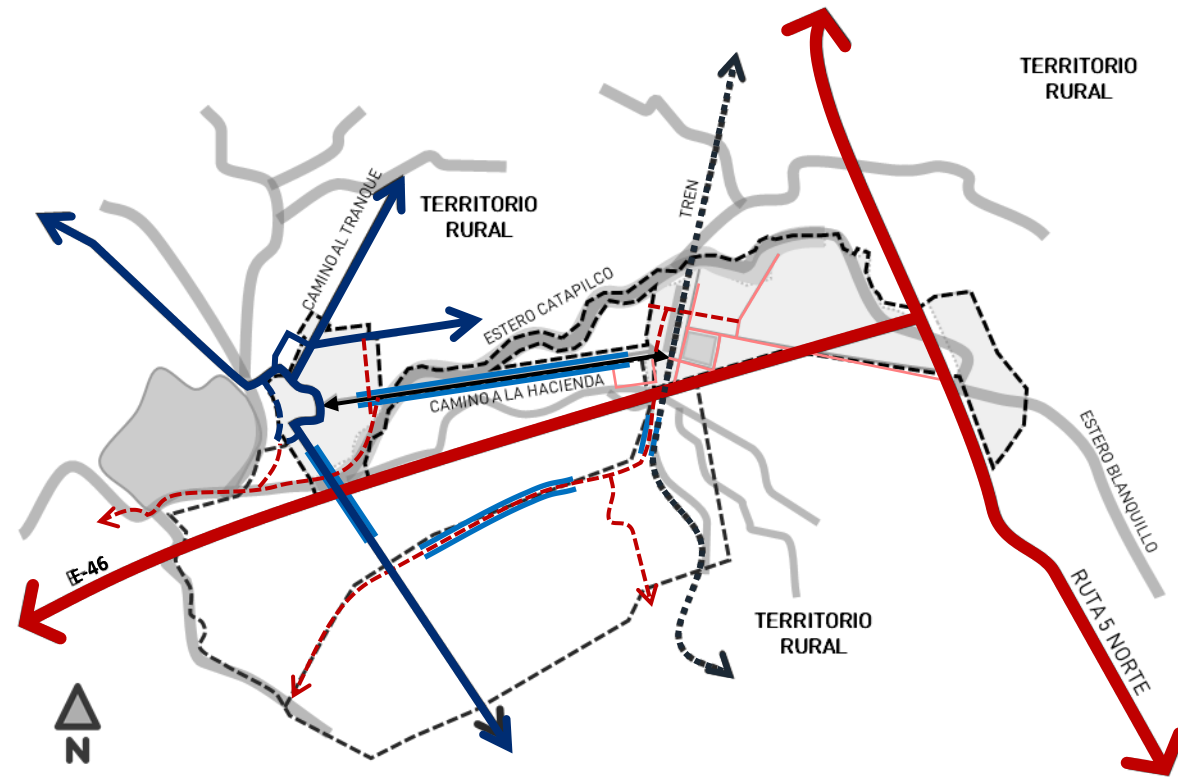
Conforma un corredor en forma de anillo que reconoce las centralidades existentes en las localidades de La Hacienda y Catapilco, junto a una propuesta futura de centralidades en el sector sur de la ruta E-46 que pueda dotar los sectores de nuevos desarrollos

CATAPILCO Y EL BLANQUILLO – SISTEMA VIAL

ALTERNATIVA 1: EJE EMPLAZADOR



ALTERNATIVA 2: ANILLO PERIFÉRICO



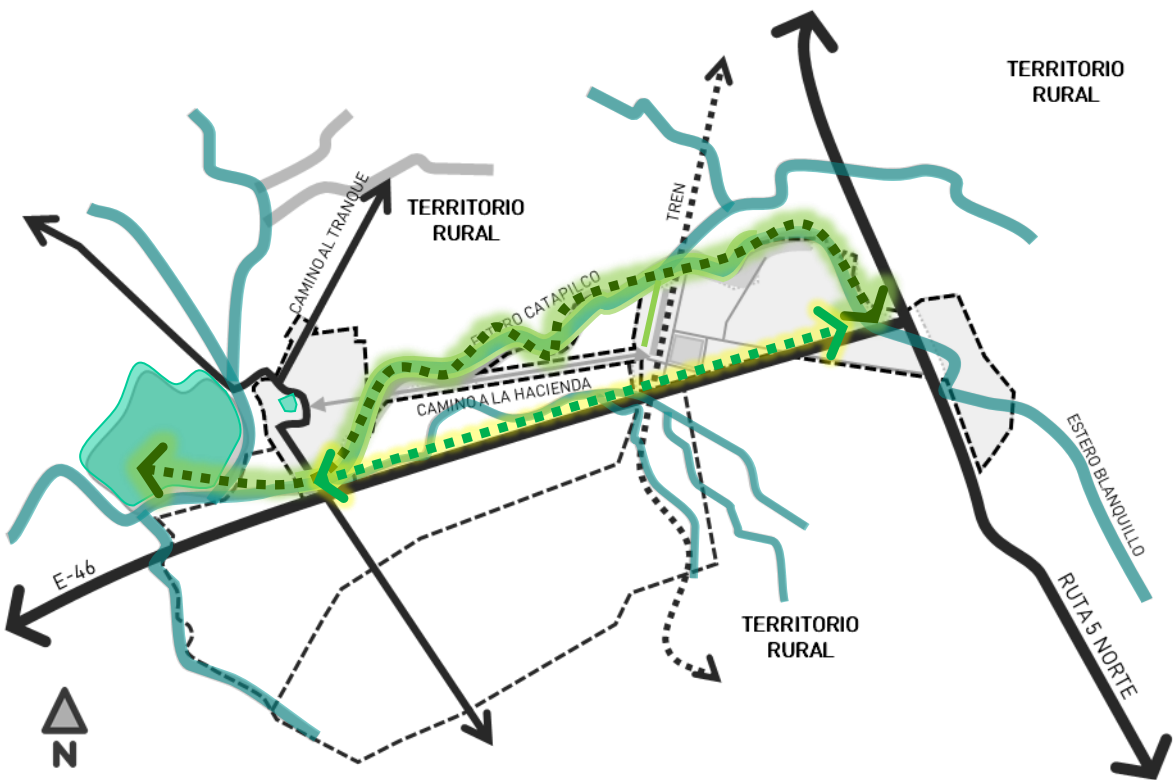
Propone una red vial que permite la conexión entre los sectores oriente – poniente, potenciando el corredor principal entre La Hacienda y Catapilco.

Propone un anillo vial que permite mejorar la movilidad entre los sectores oriente - poniente y norte – sur.

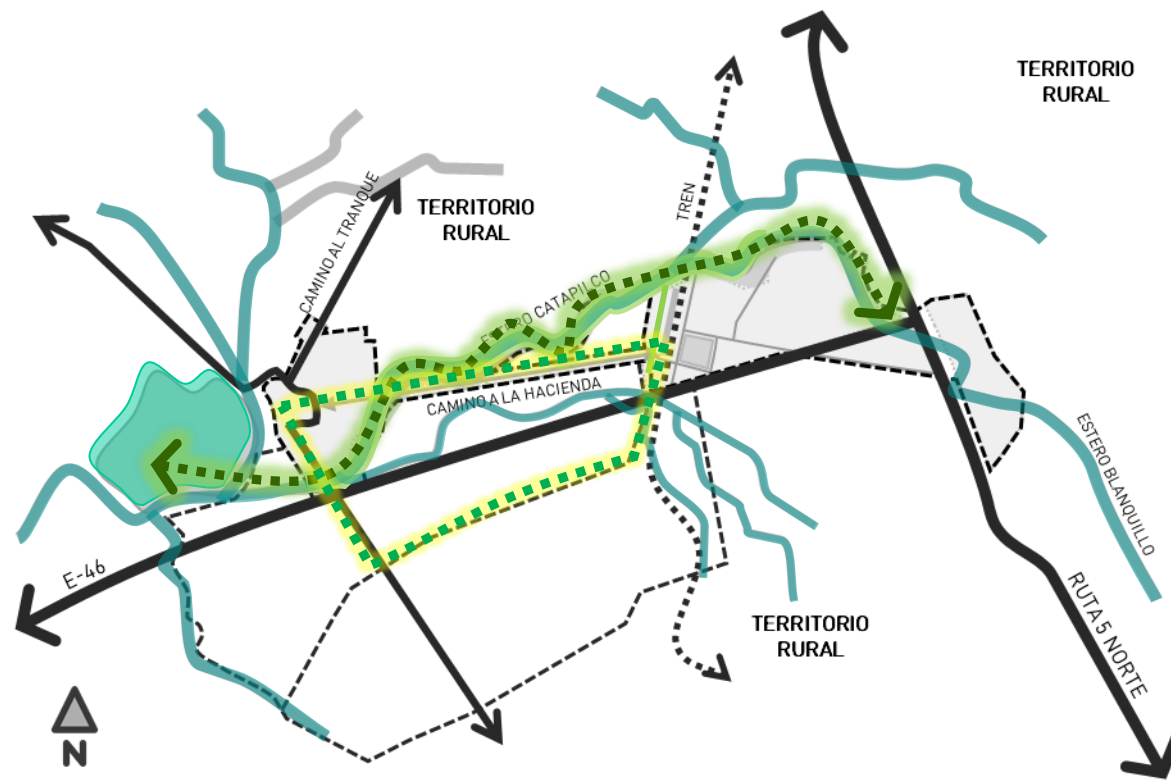
-  Ferrovía
-  Vía estructurante
-  Corredor vial con servicios
-  Vía secundaria
-  Apertura propuesta
-  Red vial existente






CATAPILCO Y EL BLANQUILLO – SISTEMA DE ÁREAS VERDES

ALTERNATIVA 1: EJE EMPLAZADOR



ALTERNATIVA 2: ANILLO PERIFÉRICO

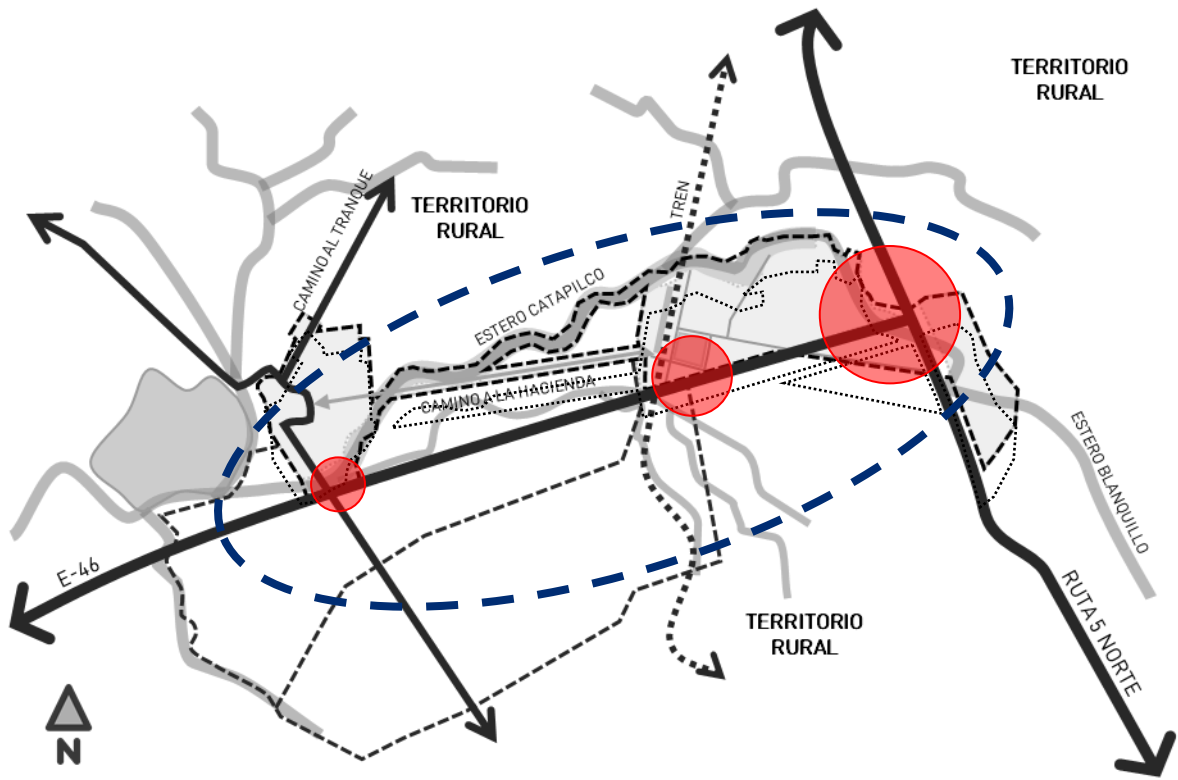


-  Estero Catapilco y afluentes
-  Áreas verdes PRIV
-  Área Verde
-  Corredor verde E-46
-  Anillo verde

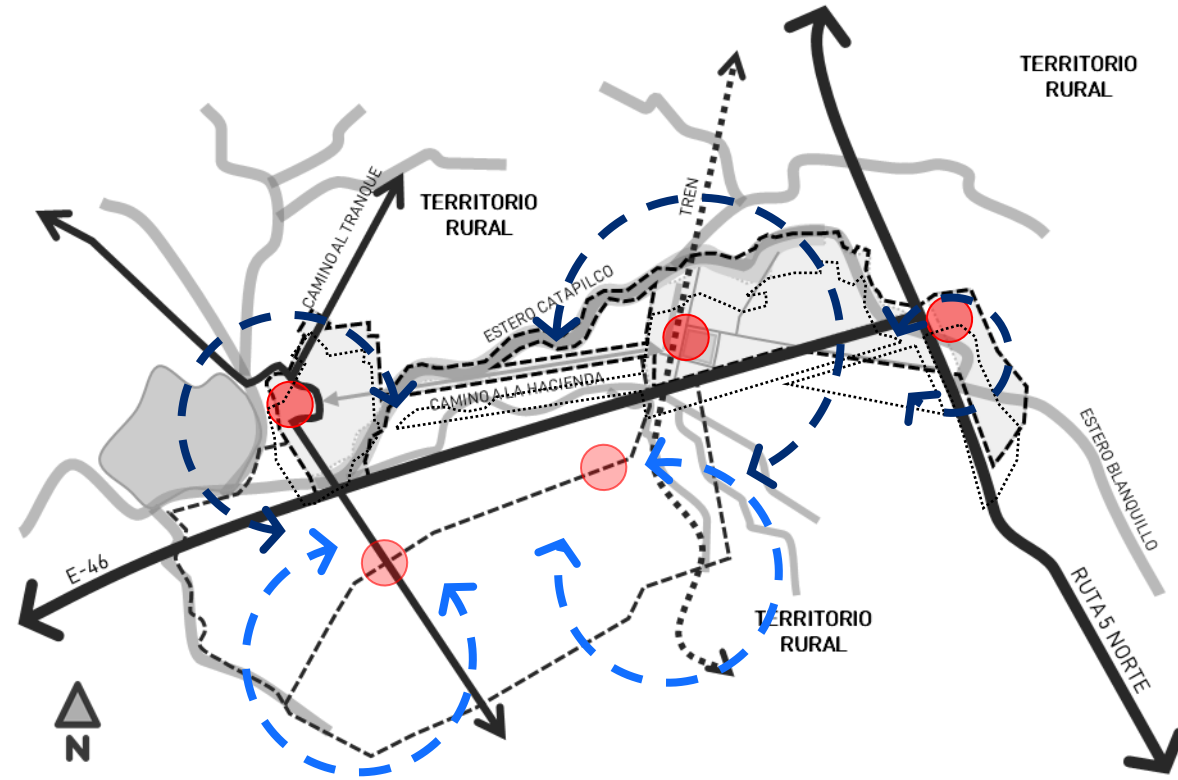
Incorpora el estero Catapilco como elemento estructurante del sistema de áreas verdes, junto a las distintas plazas y parques del área urbana.

CATAPILCO Y EL BLANQUILLO – SISTEMA DE CENTRALIDADES

ALTERNATIVA 1: EJE EMPLAZADOR



ALTERNATIVA 2: ANILLO PERIFÉRICO



Propone un polo de equipamientos de escala intercomunal como puerta de acceso enfrentando la Ruta 5.

- Límite zona urbana (PRIV)
- Centralidad servicios y equipamientos

Reconoce el anillo como corredor potencial para el emplazamiento de nuevos subcentros que doten de servicios a los sectores de nuevos desarrollos.



ZAPALLAR
MUNICIPALIDAD

URBE
diseño y gestión urbana
ARQUITECTOS

ACTUALIZACIÓN
**PLAN
REGULADOR
COMUNAL DE
ZAPALLAR**