

PLAN REGULADOR DE ZAPALLAR

MEMORIA EXPLICATIVA

MARCO ANTONIO LOPEZ T. - EUGENIO SALVI ROSENDE

a r q u i t e c t o s

Colaboradores : Pablo Mardones K. Arquitecto
Urbano González LL. Arquitecto
Patricia Recabarren H. Constructor Civil

Plan Regulador de la Comuna de
Zapallar
Sector Borde Costero

Memoria Explicativa

1.- Introducción

La presente Memoria Explicativa se refiere al tercer paso en la constitución de un cuerpo normativo coherente y actualizado para los actuales centros poblados de Zapallar Cachagua y La Laguna y en general para toda la franja costera comprendida entre el límite con la Comuna de Papudo (Punta Pite) y la desembocadura del Estero Catapilco.

En consecuencia debe entenderse como una reformulación completa del Plan Regulador para el Sector Borde Costero. Al respecto cabe consignar que el proceso de actualización y reformulación de la normativa para el Sector Borde Costero de Zapallar ha tenido la siguiente secuencia con los objetivos que se detallan.

a.- Modificación parcial de la Ordenanza del Plan Regulador de Zapallar para el centro poblado de Zapallar.

Tuvo por objetivo conciliar entre si las normas específicas de cada zona y hacerlas coherentes con la realidad y demandas existentes en función de la preservación del carácter excepcional y único del lugar.

La citada modificación de la Ordenanza fue aprobada por Resolución Afecta Nº 31-4-007 de fecha 28 de marzo de 1995 del Gobierno Regional V Región. Publicada en el Diario Oficial de fecha 2 de Marzo de 1995.

b.- Incorporación del territorio de la Comuna de Zapallar a las disposiciones normativas del Plan Intercomunal de Valparaíso.

Su objetivo fundamental fue definir en una macro planificación las áreas urbanizables distinguiéndolas de aquellas destinadas a la preservación, restricción o protección por diversos conceptos.

Su mayor trascendencia para Zapallar radica en el hecho de haber definido todo el borde costero entre Papudo y La Laguna como una zona de Expansión Urbana incorporando normas técnicas de carácter urbano y que en consecuencia inhiben la aplicación del D.L. 3516 bajo la forma de parcelaciones de agrado carentes de urbanización.

Fue aprobado mediante Resolución Afecta Nº 31-4-35 de fecha 1º de Agosto de 1996 del Gobierno Regional V Región. Publicada en el Diario Oficial de fecha 17 de Agosto de 1996.

c.- Reformulación del Plan Regulador de Zapallar en el Sector Borde Costero actualmente en proceso de aprobación.

Su objetivo principal es conciliar la meta de crecimiento poblacional de Zapallar, en el sector borde costero, con una nueva área urbana que se obtiene a partir de la actual Área de Expansión Urbana definida en el Plan Intercomunal, incluyendo los actuales centros poblados de Zapallar, Cachagua y La Laguna.

El cumplimiento de los objetivos se plantea especialmente en el mediano y largo plazo y los asentamientos humanos se definen con una baja densidad poblacional para no alterar las actuales condiciones de vida y minimizar los efectos sobre el medio ambiente.

d.- Finalmente el proceso de planificación territorial descrito culmina con un estudio Seccional para el centro poblado de Zapallar que persigue pormenorizar y detallar las condiciones normativas con miras a realzar la calidad paisajística y arquitectónica del Balneario.