



## RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

ENERO 2020

### I. ANTECEDENTES

El Plan Regulador Comunal (PRC) es el instrumento de planificación con el que la Municipalidad define, de acuerdo con el interés general, el uso de suelo y las demás normas urbanísticas de las localidades urbanas, para promover el desarrollo armónico del territorio comunal.

Isla de Maipo tiene un PRC vigente desde 1994, que ha sido superado por el crecimiento experimentado por la comuna en 20 años y por la evolución de las normas que rigen este tipo de instrumentos de planificación urbana.

El estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Isla de Maipo se encuentra en desarrollo desde marzo de 2019. Ahora debe llevar a cabo la publicación y exposición a la comunidad de la imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, de acuerdo a lo indicado en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La imagen objetivo representa la situación futura hacia donde orientar el desarrollo urbano de la comuna. No constituye la propuesta de PRC, por lo tanto, no define con exactitud límites, trazados viales ni condiciones urbanísticas. En cambio, establece los contenidos y lineamientos centrales que deberá contemplar el anteproyecto a desarrollar.

El artículo mencionado de la Ley define que la propuesta de imagen objetivo se plasmará en un resumen ejecutivo que sintetice:

- -el diagnóstico y sus fundamentos técnicos,
- -los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar,
- -las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar,
- -los cambios que provocarían respecto de la situación existente,
- -si se considera modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo lo señalará expresamente.

El presente documento desarrolla los puntos señalados, recogiendo la opinión y sugerencias de los residentes de Isla Centro e Islita que participaron en dos talleres realizados sobre este tema en octubre y diciembre de 2019.

Este resumen ejecutivo, junto a otros materiales de difusión y audiencias públicas que realizará la Municipalidad, servirán para que la comunidad pueda informarse y formular observaciones en un plazo de 30 días, de manera de considerarlas en la imagen objetivo definitiva que orientará la elaboración del Plan Regulador.

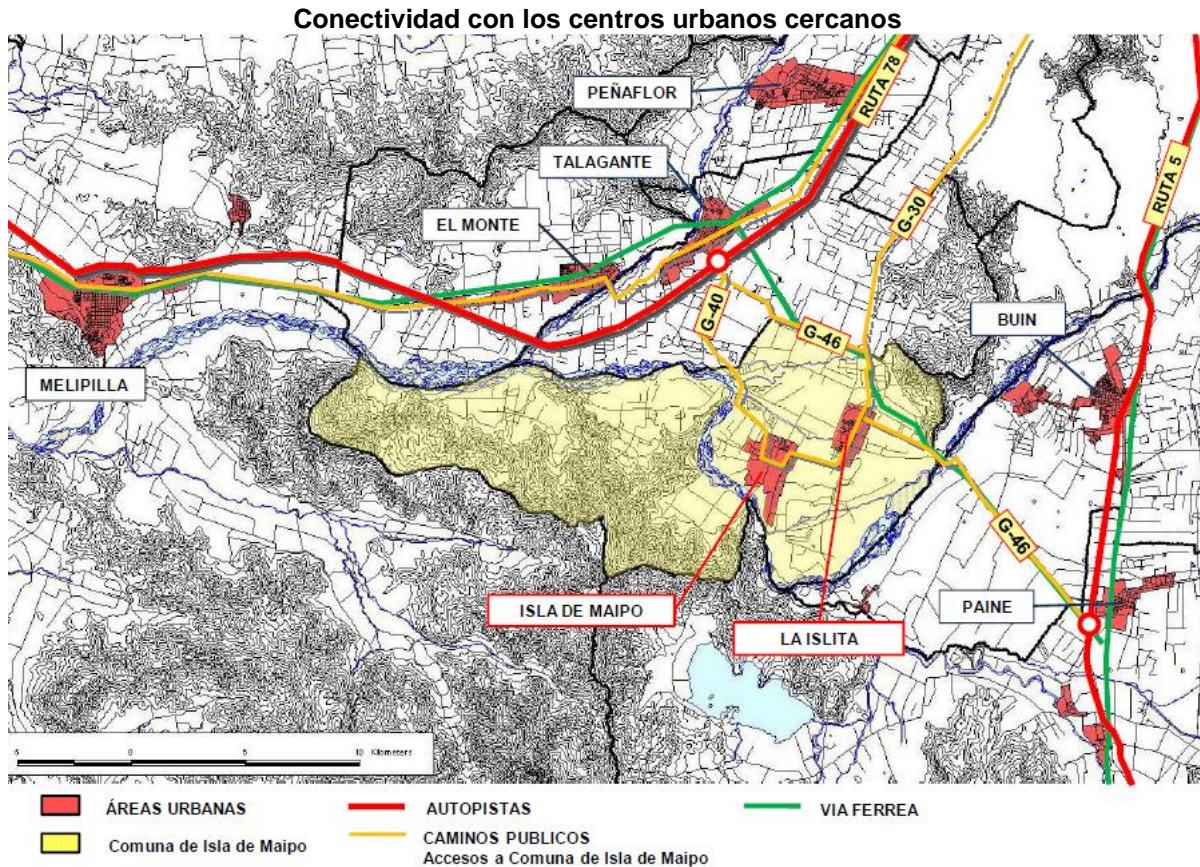
A continuación se presenta el resumen ejecutivo.

## II. DIAGNÓSTICO y SUS FUNDAMENTOS TÉCNICOS

### II.1 CONTEXTO

La comuna de Isla de Maipo, situada en el sur poniente de la Región Metropolitana, está definida geográficamente por el río Maipo, que la atraviesa y la limita por el norte, sur y oriente, a lo que se suma el cordón de Cantillana como barrera natural y límite sur.

Pertenece a la Provincia de Talagante (junto con las comunas de Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante y El Monte). Como todas estas comunas, Isla de Maipo está determinada por la cercanía del área metropolitana de Santiago, localizada a 35 km de distancia, a donde accede tanto por la ruta 78 como por la ruta 5 sur. Por otra parte, la cercanía a Talagante le da acceso a equipamientos y servicios más especializados, como el Hospital.



Fuente: Sistema de Centros Urbanos Intercomunal, estudio PRC Isla de Maipo. Polis (2009)

La comuna tiene una base económica agrícola y agroindustrial, con predominio de plantaciones de uvas y bodegas de vinos.

La comuna de Isla de Maipo ha experimentado un gran crecimiento de población entre los dos últimos censos, con una variación que supera el 40% en esos 15 años. La magnitud se aprecia cabalmente al compararla con el crecimiento que experimentaron en el mismo período la Región Metropolitana y el total del país: isla de Maipo más que duplica la tasa de crecimiento de la región y del país y sumó, en promedio, casi 700 nuevos habitantes al año.

### Crecimiento de la población 2002 – 2017

en Isla de Maipo, Región Metropolitana y país.

Unidad Territorial	Censo 2002	Censo 2017	Variación (%)
Comuna Isla de Maipo	25.798	36.219	40,39
Región Metropolitana	6.061.185	7.112.808	17,35
País	15.116.435	17.574.003	16,26

Fuente: Elaboración propia en base a Censos INE

Proyectando a futuro sus tasas actuales de crecimiento, se estima que en 10 años (2029), con 49.284 habitantes, prácticamente duplicará la población del 2002 y a 20 años (2039) llegará a 63.705 habitantes. Isla de Maipo pertenece a un nuevo “anillo” de crecimiento de la población regional que, junto con El Monte, superan el incremento de Talagante y Peñaflo, las comunas más grandes y cercanas a Santiago.

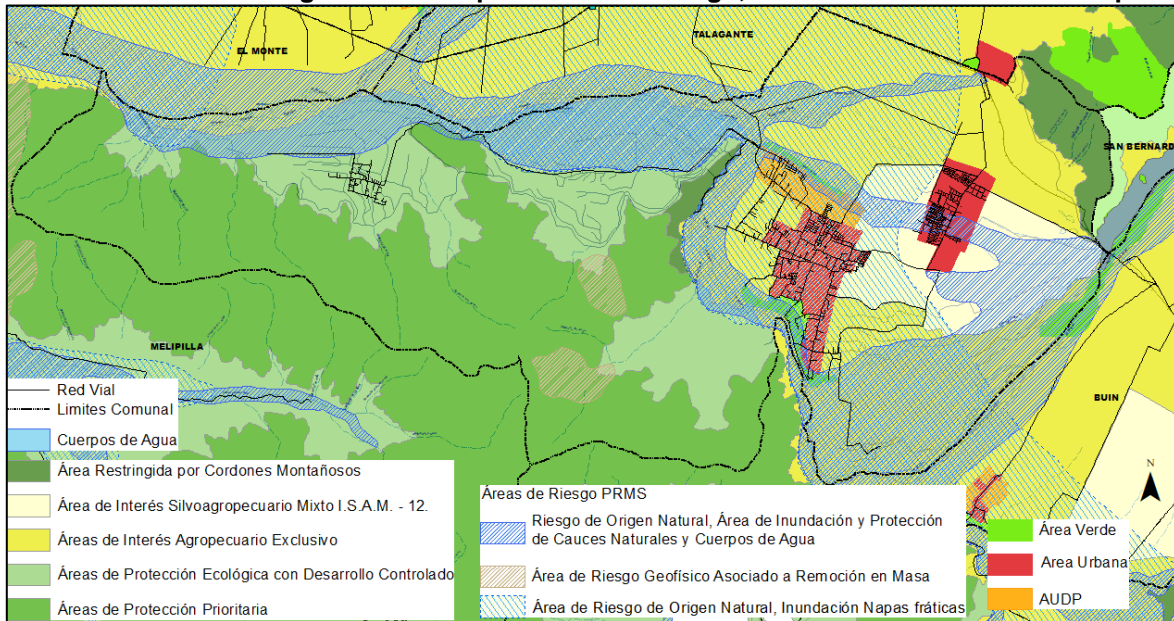
El crecimiento de La Islita es mucho más acelerado, de manera que, si para 1992 ésta tenía sólo algo más de 1/3 de la población de Isla Centro, para 2017 es sólo 20% menor.

## II.2 MARCO NORMATIVO

### Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

El PRMS establece la regulación territorial del Área Metropolitana de Santiago y sus normas deben cumplirse obligatoriamente en los planes reguladores comunales, incluido Isla de Maipo, comuna incorporada en 2006 al PRMS.

#### Zonificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago, 2006. Comuna de Isla de Maipo



Fuente: elaboración propia a partir de PRMS modificación año 2006.

El PRMS reconoce 2 áreas urbanas en la comuna: Isla Centro y La Islita, además del sector de Gacitúa como área urbana de desarrollo prioritario (AUDP). El Plan Regulador Comunal no puede extenderse fuera de los límites establecidos por el PRMS para esas localidades.

## Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) 2014 - 2020

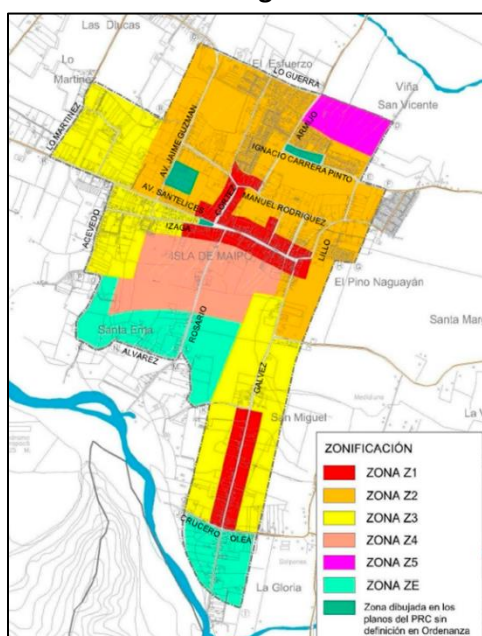
El PLADECO define como imagen objetivo comunal la siguiente: *“Isla de Maipo, comuna que preserva un estilo y calidad de vida de campo, con equidad territorial, acceso a oportunidades e inclusividad, posicionada como emblema de la identidad rural en la Región Metropolitana”*.

En relación al desarrollo territorial de la comuna, plantea que lo señalado se concuerda con un patrón de ocupación rural disperso en baja densidad, con una mixtura de usos residenciales y de producción agrícola, así como se valora la combinación de Patrimonio Cultural, Natural y Construido de Isla de Maipo.

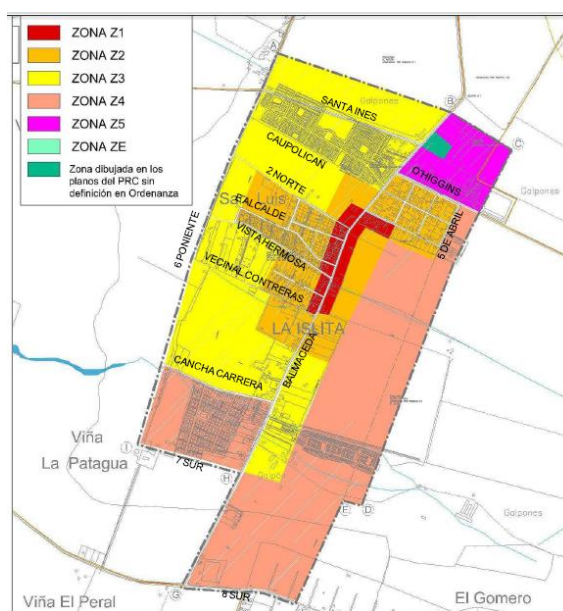
## Plan Regulador Comunal vigente (PRC)

El actual Plan Regulador Comunal de Isla de Maipo data de abril del año 1994. Define como área urbana 809,7 hectáreas: Isla de Maipo (504,24 Há) y La Isleta (305,46 Há).

Zonificación PRC vigente Isla Centro



Zonificación PRC vigente La Isleta



### Normas PRC vigente

Zonas	Sup. Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	Antejardín mín. (m)	Altura máx. (2)	Coefficiente Ocup. Suelo	Coefficiente Constructibilidad
Z.1	300	-----	14 m (4 pisos)	0,8	3,2
Z.2	300	3	10,5 m (3 pisos)	0,6	2,4
Z.3	500	3	10,5 m (3 pisos)	0,5	2
Z.4	300	5	7 m (2 pisos)	0,4	0,8
Z.5	1.500	7,5	Libre	0,8	Libre
Z.E	5.000	10	7 m (2 pisos)	0,1	0,2

(1) Sistema de Agrupamiento: A: Edificación aislada P: Edificación pareada C: Edificación continua

(2) Altura por piso: 3,5 metros

## II.3 SÍNTESIS DE CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Se identifica un conflicto central en el desarrollo urbano de Isla de Maipo: **CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO VS. CONDICIÓN SEMI RURAL DE ISLA DE MAIPO**: la presión que

implica la tendencia de marcado crecimiento urbano versus el atributo de vida semi rural que ha caracterizado a Isla de Maipo y que es unánimemente valorado por sus residentes como atractivo principal de la comuna. Este conflicto -o, dicho de otra manera, el desafío de encontrar el mejor punto de encuentro entre ambos aspectos en pugna- se expresa en las siguientes manifestaciones:

Problemas de planificación territorial que exceden el marco del PRC:

- Relación entre Isla Centro e Islita que requiere planificar potencial conurbación o, al menos, establecer una continuidad de infraestructura vial y sanitaria.

El crecimiento residencial y el desarrollo productivo de Isla de Maipo se traduce en un incremento de fricción entre ambos usos:

- Olores de origen productivo (chancheras) y antrópico (plantas de tratamiento de aguas servidas) que afectan a la calidad de vida de los residentes y que pueden afectar al turismo y la producción de vinos.
- Basuras en canales, en especial de enseres domésticos.
- Contaminación de aguas superficiales y subterráneas.

La segregación socio espacial que tiende a intensificarse:

- Vivienda de sectores medio/altos concentrada en Isla Centro y vivienda social en La Islita.
- Acceso a áreas verdes y equipamiento desigual entre ambas localidades. e insuficiente en localidades rurales que requiere ser reequilibrado (seguridad, salud, educación).

El problema sanitario constituye el mayor déficit, cuyos efectos se incrementan en un contexto de crecimiento urbano:

- Falta de una red de alcantarillado es incompatible con una densificación de soluciones individuales en sitio propio.
- Decreciente calidad del agua.
- Segregación (áreas vulnerables las más afectadas).
- Afecta el desarrollo de actividades económicas importantes, como el turismo y la agricultura.

Una débil trama urbana que no está preparada para el crecimiento, en particular para su densificación.

- Trama vial en Isla Centro derivada de caminos semirurales.
- En La Islita, su estructura tipo “espinas de pescado” es insuficiente para acoger un crecimiento que confluye a una única vía, Balmaceda.
- Grandes manzanas con interiores subocupados.

Por último, los nuevos desarrollos inmobiliarios tienden a imponer una tipología de crecimiento urbano muy distinta de la que ha caracterizado a Isla de Maipo (condominios cerrados con casas aisladas en terrenos pequeños en Isla Centro; loteos de vivienda social en extensión y sin articulación de barrios en La Islita).

### III. OBJETIVOS GENERALES

#### III.1 VISIÓN DE DESARROLLO

Como respuesta a los conflictos detectados y/o a la evolución de las tendencias observadas, se toma como referencia la siguiente visión de desarrollo comunal:

*Isla de Maipo logra armonizar la presión de crecimiento urbano que impone un incremento significativo de su población, con el atributo de vida semi rural que ha caracterizado a la comuna de Isla de Maipo y que es unánimemente valorado por sus residentes. Esta formulación, acorde con la definición del PLADECO, constituye el desafío central y la definición principal del tipo de desarrollo urbano que se quiere plasmar.*

Lo señalado, que servirá de marco para darle expresión territorial a la imagen objetivo, se desagrega en los siguientes componentes:

-Una trama vial que favorece una ocupación eficiente del suelo urbano disponible, en especial de las grandes manzanas hoy sub ocupadas, sin que eso altere significativamente los patrones actuales de desarrollo urbano.

-Una integración social que armonice el desarrollo de ambas localidades urbanas, brindando equidad territorial en el acceso a bienes públicos y logrando una mayor heterogeneidad social de su población.

-Una altura de edificación restringida en que se plasma gran parte de la imagen semi rural del desarrollo urbano.

-Un desarrollo de áreas de crecimiento que armonice con los sectores consolidados y conserve elementos centrales de la imagen urbana existente.

Combinación de usos residenciales y actividades productivas, principalmente agrícolas en el área urbana, evitando potenciales conflictos de uso.

#### III.2 OBJETIVOS

El objetivo central radica en que Isla de Maipo logre armonizar la presión de crecimiento urbano que la lleva a un incremento significativo de su población y el atributo de vida semi rural que ha caracterizado a la comuna Isla de Maipo y que es unánimemente valorado por sus residentes.

Lo señalado se desagrega en los siguientes componentes:

- Resguardo de la calidad de vida e imagen rural, atractivos característicos de Isla de Maipo, implica: Una altura de edificación restringida en que se plasma gran parte de la imagen semi rural del desarrollo urbano. Minimizar conflictos de uso entre actividades productivas y crecimiento residencial, junto con preservar presencia de actividades agrícolas en el medio urbano. Un desarrollo de áreas de crecimiento que armonice con las áreas consolidadas y conserve elementos centrales de la imagen urbana existente.
- Una integración social que armonice el desarrollo de ambas localidades urbanas, brindando equidad territorial en el acceso a bienes públicos y logrando una mayor heterogeneidad social de su población. Implica también un desarrollo de condiciones (equipamientos, ordenamiento espacial atractivo) y normas que favorezcan el desarrollo de planes de vivienda de integración social, que contribuyan

a reducir la brecha social. Se requiere examinar qué forma de desarrollo espacial entre Isla centro e Islita será la más adecuada en esta línea: si poner el acento en la imagen común y continuidad física entre ambas localidades urbanas o se estima que el objetivo se cumple -manteniendo la separación- con un desarrollo más equitativo en las condiciones de urbanización y equipamiento de ambas.

- Una trama vial que favorezca una ocupación eficiente del suelo urbano disponible, en especial de las manzanas hoy sub ocupadas, sin que eso altere significativamente los patrones actuales de desarrollo urbano. Crear condiciones de trama urbana y tipologías de desarrollo inmobiliario para una mayor intensidad de uso del suelo sin eliminar condición semi rural.

### **III.3 PRINCIPALES ELEMENTOS DEL INSTRUMENTO A ELABORAR**

- Límite urbano: éste será igual al límite urbano vigente, más el Área Urbana de Desarrollo Prioritario (AUDP) que establece el PRMS en Gacitúa. No existirá, por lo tanto, modificación a los límites de áreas urbanas establecidos por el PRMS. Cabe señalar que, a futuro, una eventual modificación del PRMS podría incorporar como área urbana el paño de terreno hoy rural que existe entre Isla Centro y La Islita, por lo que entre las alternativas a evaluar se consulta un posible uso de dicha área. Se subraya, sin embargo, que esa eventual “conurbación” podrá ser considerada en la construcción de la imagen objetivo, pero no se incluirá en el proyecto de modificación del PRC, el que deberá atenerse a los límites establecidos actualmente por el PRMS.
- Zonificación (división en zonas) del territorio que quedará comprendido dentro del límite urbano. En cada zona se establecerán usos de suelo permitidos y prohibidos, favoreciendo los usos mixtos (principalmente residenciales y de equipamientos), definiendo zonas especialmente destinadas a usos productivos inofensivos y la constitución de áreas céntricas en ambas localidades. También se designarán áreas verdes y se reconocerán los parques urbanos establecidos en el PRMS en el borde río y en el estero Gatica (el PRC no tiene facultades para modificarlos).
- Definición de condiciones urbanísticas para cada zona (densidad máxima, altura máxima, subdivisión predial mínima, etc.). Las zonas con uso residencial tendrán mayor o menor densidad de acuerdo a su condición más céntrica o periférica dentro de la localidad. La densidad se traducirá en el tamaño de los predios, así como en la ocupación y altura permitidos para la edificación a construir, aunque en general se preservará una baja altura de edificación, como componente de la imagen semirural que se busca consolidar.
- Identificación de Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica por su valor patrimonial. Ésta es una facultad que tiene el PRC, aunque en este caso no se busca modificar la Zona de Conservación Histórica que protege actualmente la zona céntrica. Gran parte de los inmuebles de valor patrimonial se ubican dentro de dicha Zona, por lo que ya se encuentran protegidos. Por otra parte, de una evaluación preliminar realizada en el diagnóstico de patrimonio, se desprenden siete inmuebles a analizar en profundidad. El resultado de dicho análisis establecerá su eventual incorporación al PRC como Inmuebles de Conservación Histórica, independientemente de las alternativas de estructuración que se evalúan en el presente proceso.








#### IV. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL SISTEMA URBANO

Las alternativas de estructuración que se presentan a continuación corresponden a las que fueron presentadas en los talleres realizados con la comunidad y con los servicios públicos (este último en el marco del proceso de evaluación ambiental estratégica). Se trata de alternativas que se presentan para abrir la discusión sobre las principales opciones a tomar en la construcción de la imagen objetivo, a las que se han incorporado opiniones recibidas en los talleres y en la evaluación ambiental, aunque conservando en lo esencial su versión original, para dar cuenta del proceso que ha llevado a la formulación de la imagen objetivo.

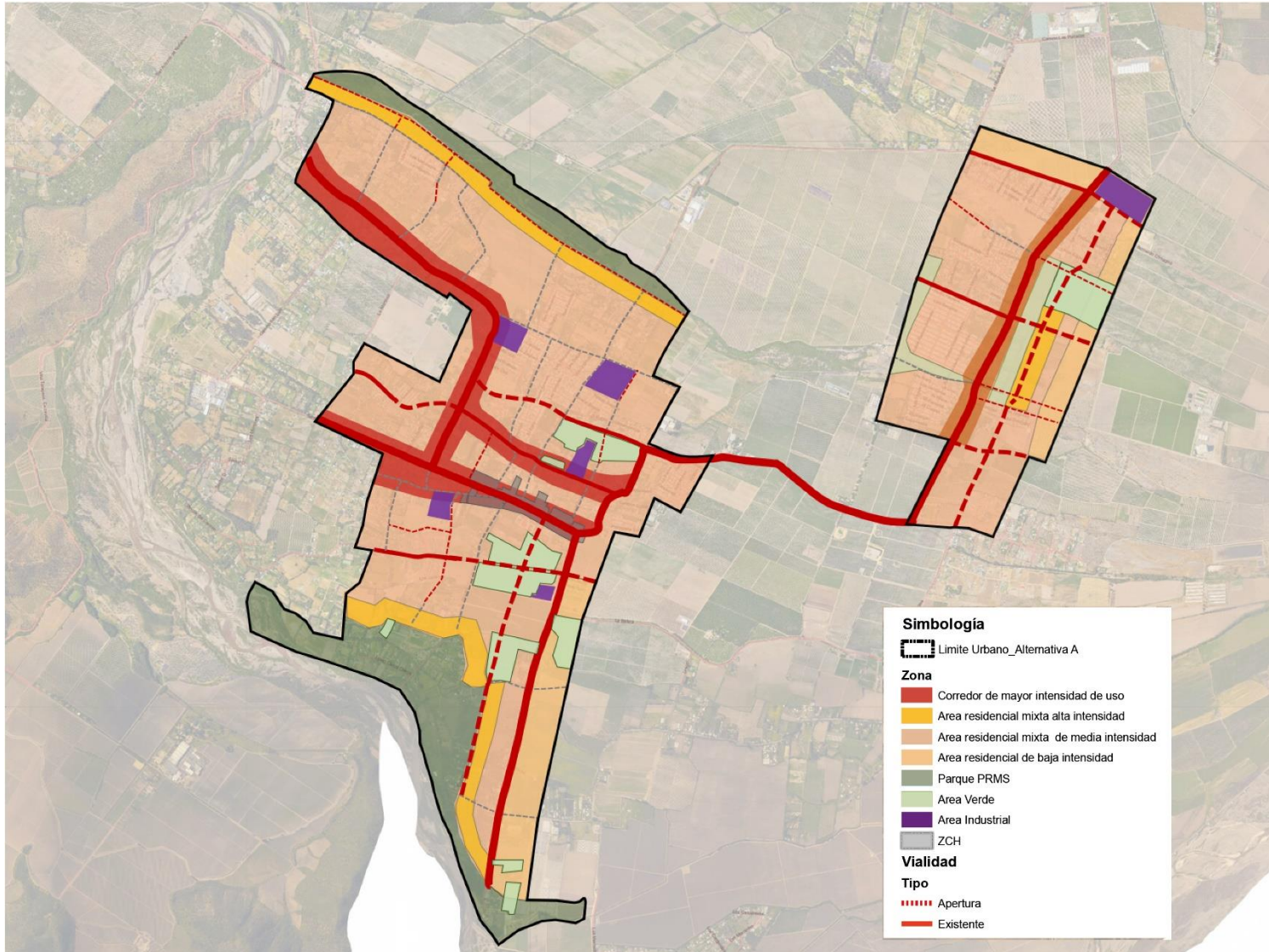
Como se indicó más arriba, se subraya que las alternativas no definen con precisión límites entre zonas, ni trazados viales o condiciones urbanísticas. En cambio, establecen opciones de forma y lineamientos centrales a contemplar el anteproyecto a desarrollar.

A continuación, se presentan tres alternativas de estructuración para el sistema urbano Isla Centro -La Isleta. Representan formas distintas de dar respuesta a los objetivos enunciados más arriba. El aspecto central (no el único) que diferencia las alternativas A y B es que, en el segundo caso, se propone un crecimiento que tendería a unir ambas localidades, aunque no es posible incorporar esta conurbación al presente proyecto de PRC, porque no está contemplada en los límites urbanos definidos por el PRMS vigente. Aún así, se ha estimado conveniente someter esta posibilidad a consulta de la comunidad, puesto que ofrece una forma diferente de respuesta a los objetivos, principalmente a los de reducción de la segregación social, a considerar a futuro en el caso de una eventual modificación del PRMS. Por último, la alternativa C corresponde a una búsqueda de síntesis que incorpore los mejores aportes de las alternativas A y B, sin considerar la propuesta de conurbación.

Éstos son los tipos de uso que presentan las diversas alternativas:

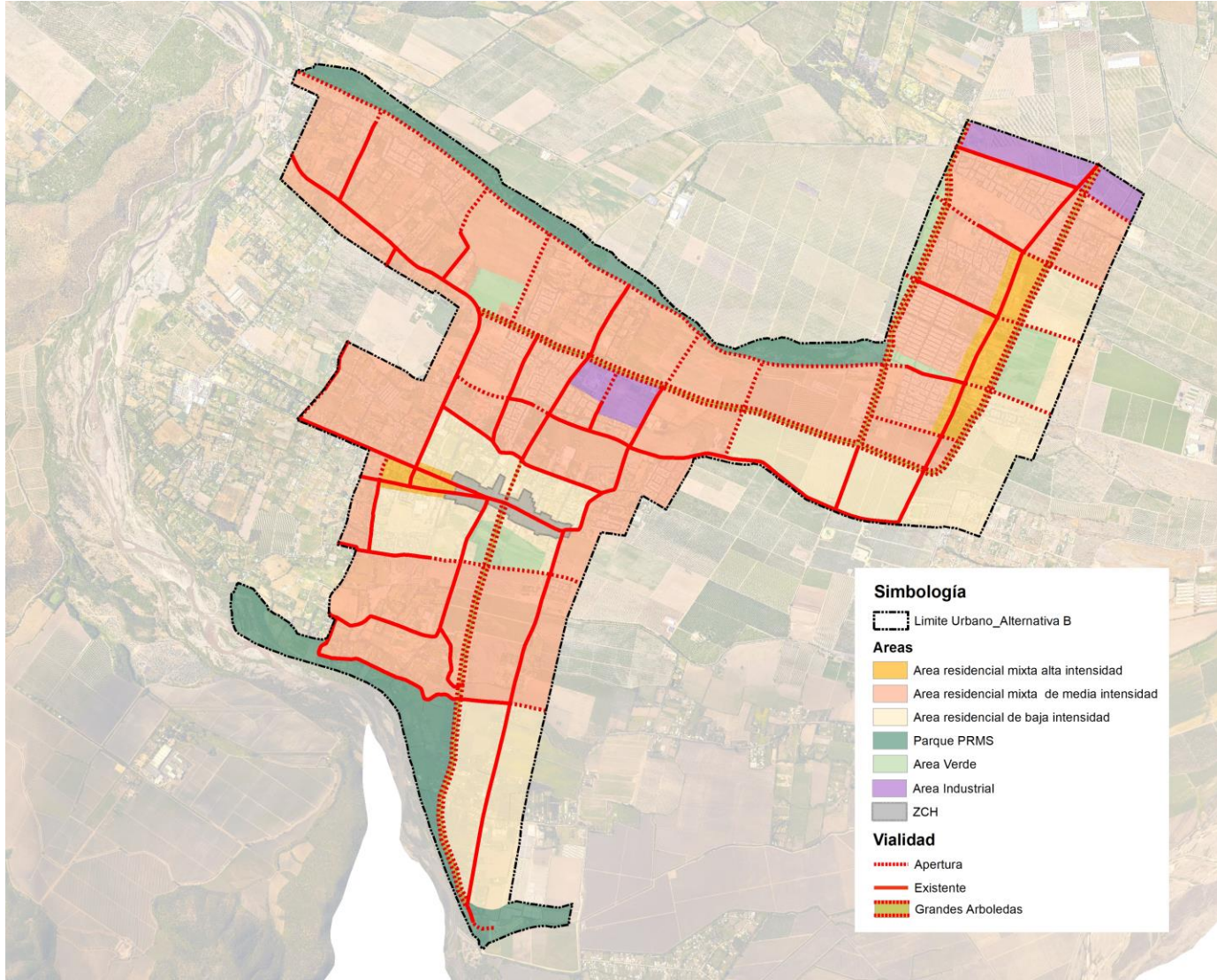
Color	Denominación	Caracterización / Tipos de uso
	Corredor mixto de mayor intensidad	Uso mixto, equipamientos y servicios más vivienda altura media a lo largo de vías principales.
	Área residencial longitudinal	Franja residencial frente a parques, intensidad media. Vivienda individual y comercio escala de barrio.
	Mixta intensidad intermedia	Área consolidada o en consolidación: uso mixto, vivienda de integración social (individual / colectiva), comercio y servicios
	Borde residencial	Transición al área rural. Uso residencial edificación individual aislada de baja densidad.
	Actividad productiva	Industria e infraestructura inofensiva, con distanciamiento mayor que OGUC.
	Área verde	Áreas de uso agrícola o recreacional al interior del casco urbano o avenidas verdes lineales, según alternativa.
	Parque urbano	Parques definidos por el PRMS (Río Maipo y Estero Gacitúa)

#### IV.1 ALTERNATIVA "A": CONSOLIDACIÓN DEL DESARROLLO ACTUAL



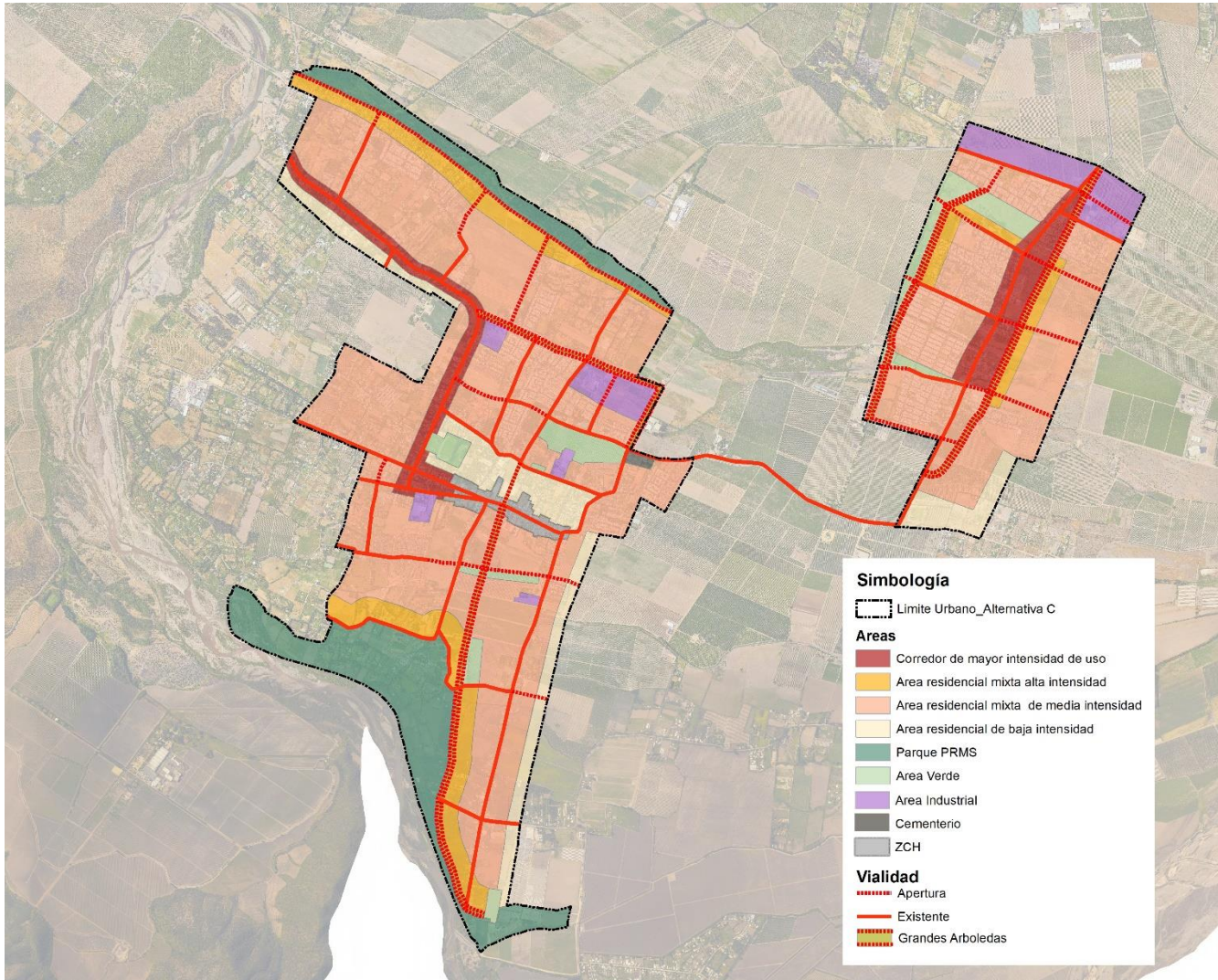
<b>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA "A"</b>	<b>CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE</b>
No se modifica el límite urbano definido por el PRMS	Sólo se incorpora al PRC el Área de Desarrollo Urbano Prioritario (AUDP) de Gacitúa, ya definido como urbano por el PRMS, al igual que los parques urbanos intercomunales.
Se establecen usos mixtos propios de áreas céntricas a lo largo de avenidas principales.	Se complementa el centro tradicional extendiéndolo a lo largo de las avenidas principales existentes, con lo que se reconoce y refuerza esa forma longitudinal de localización de equipamientos propios de la centralidad.
Se completa la trama vial principal, para darle mayor continuidad y así favorecer el tránsito y una mayor ocupación del interior de las manzanas.	Se da continuidad a vías principales para reforzar la red vial y se cruzan las manzanas más grandes para facilitar su ocupación interior.
Se propone el desarrollo de franjas de vivienda de intensidad media frente a parques.	Esta propuesta se formula en áreas de baja o nula consolidación actual, para aprovechar esas ventajas de localización como un estímulo para el desarrollo de proyectos de integración social.
En bordes no consolidados del área urbana se proponen áreas residenciales de baja densidad como transición al área rural.	Se conserva el uso de baja intensidad que caracteriza actualmente a las áreas no consolidadas de los bordes de Isla Centro; en La Islita se incorpora esta forma de transición hacia el área rural.
Resto de usos residenciales se completan con intensidad de uso semejante a la existente en áreas consolidadas.	No hay cambios significativos respecto de usos residenciales actuales.
Predios de actual uso agrícola localizados al interior del área urbana se mantienen como áreas verdes.	Se consolida situación actual (viñas) con una destinación como área verde que limita las posibilidades de desaparición de estos paños al ser reemplazados por proyectos residenciales.
Se mantienen actividades productivas existentes.	No hay cambios respecto de usos productivos actuales

## IV.2 ALTERNATIVA “B”: CONURBACIÓN Y CRECIMIENTO POR GRANDES AVENIDAS ARBOLADAS



<b>CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA "B"</b>	<b>CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE</b>
Conurbación de Isla centro y La Islita.	Se modificaría el límite urbano definido por el PRMS, ampliándolo en cerca de 120 hectáreas para unir Isla Centro y La Islita.
Atravesando áreas blandas (no consolidadas) se proponen grandes avenidas arboladas como ejes de crecimiento y como áreas verdes lineales que conservan.	Estas amplias vías que estructuran el crecimiento permiten que la arborización característica de Isla de Maipo continúe más allá de su área histórica. Introduce también este patrón de crecimiento en La Islita, enriqueciendo su estructura urbana y agregando un factor de imagen común con Isla Centro.
Se mantiene el centro tradicional en Isla Centro y La Islita, con un limitado crecimiento en ambos casos.	No hay cambios significativos respecto actuales áreas céntricas, se extienden las existentes.
En bordes no consolidados del área urbana se proponen áreas residenciales de baja densidad como transición al área rural. Este uso de baja intensidad se propone también en el entorno a la Zona de Conservación Histórica, para contribuir a preservar la imagen actual del centro.	Se conserva el uso de baja intensidad que caracteriza actualmente a las áreas no consolidadas de los bordes del área urbana de Isla Centro; en La Islita se incorpora esta forma de transición hacia el área rural. En torno al centro no se producen cambios significativos respecto de lo existente, donde predominan predios con baja intensidad de uso. (sí respecto de lo considerado en el PRC vigente, respecto del cual se reduciría la intensidad de uso).
Resto de usos residenciales se completan con intensidad de uso semejante a la existente en áreas consolidadas.	No hay cambios significativos respecto de usos residenciales actuales.
Parque PRMS del Estero Gatica se continúa hasta La Islita. Esa mayor superficie de parque se compensa con una reducción equivalente en la superficie del parque del Río Maipo.	Se reduce la superficie del parque intercomunal del río Maipo, se da continuidad al parque del estero Gatica como corredor biológico, constituyendo una red con las áreas verdes de La Islita.
Tres áreas verdes para uso recreacional en Isla Centro, Gacitúa y La Islita.	Actualmente no existen áreas verdes de tamaño y distribución territorial como éstas.
Se consideran sólo dos áreas destinadas a actividades productivas	Elimina la posibilidad de desarrollo futuro de actuales usos productivos, con la excepción de estas áreas exclusivas.

## IV.2 ALTERNATIVA "C": SÍNTESIS



CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DE LA ALTERNATIVA "C"	CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE
No se modifica el límite urbano definido por el PRMS	Sólo se incorpora al PRC el Área de Desarrollo Urbano Prioritario (AUDP) de Gacitúa, ya definido como urbano por el PRMS, al igual que los parques urbanos intercomunales.
Atravesando áreas blandas (no consolidadas) se proponen grandes avenidas arboladas como ejes de crecimiento y como áreas verdes lineales que conservan.	Estas amplias vías que estructuran el crecimiento permiten que la arborización característica de Isla de Maipo continúe más allá de su área histórica. Introduce también este patrón de crecimiento en La Islita, enriqueciendo su estructura urbana y aportando en imagen común con Isla Centro.
Se establecen usos mixtos propios de áreas céntricas a lo largo de vías principales.	Se complementa el centro tradicional extendiéndolo a lo largo de las avenidas principales existentes, con lo que se reconoce y refuerza esa forma longitudinal de localización de equipamientos propios de la centralidad.
Se propone el desarrollo de franjas de vivienda de intensidad media frente a parques, para aprovechar ventajas de su localización.	Esta propuesta se formula en áreas de baja o nula consolidación actual, para aprovechar esas ventajas de localización como un estímulo para el desarrollo de proyectos de integración social.
En bordes no consolidados del área urbana se proponen áreas residenciales de baja densidad como transición al área rural.	Se conserva el uso de baja intensidad que caracteriza actualmente a las áreas no consolidadas hacia el oriente de Gálvez en Isla Centro y en franja al sur de Guzmán en Gacitúa (los otros bordes hacia el exterior del área urbana ya están relativamente consolidados); en La Islita esta forma de transición hacia el área rural se propone sólo en el extremo sur oriente del área urbana, principalmente como transición a sector de parcelas rurales (en los otros bordes de La Islita se supone más difícil lograr un desarrollo urbano de baja intensidad en grandes predios).
Uso de baja intensidad se propone también en parte del entorno de la Zona de Conservación Histórica, para contribuir a preservar la imagen actual del centro.	Este uso de baja intensidad se propone básicamente las manzanas céntricas entre M. Rodríguez y Santelices, que están relativamente consolidadas pero con poca intensidad de uso, con lo que no se producen cambios significativos respecto de lo existente (sí respecto de lo considerado en el PRC vigente, respecto del cual se reduciría la intensidad de uso).
Resto de usos residenciales se completan con intensidad de uso semejante a la existente en áreas consolidadas.	No hay cambios significativos respecto de usos residenciales actuales.
Algunos predios de actual uso agrícola localizados al interior del área urbana se	Se seleccionan pequeños paños de actual uso agrícola (viñas) para establecer un tipo de uso (área verde) que favorece continuidad de la ocupación

<p>mantienen como áreas verdes.</p>	<p>actual, limitando así las posibilidades de desaparición de estos paños al ser reemplazados por proyectos residenciales. Se estima que eso no es posible en otros paños urbanos de uso productivo agrícola de mayor escala, por la difícil convivencia de este tipo de explotación agrícola con futuros desarrollos residenciales vecinos.</p>
<p>Se crean dos grandes áreas verdes para uso recreacional.</p>	<p>Se proponen dos grandes paños para futuro desarrollo de un área verde relativamente central, uno en Isla Centro y otro en La Islita.</p>
<p>Se mantienen actividades productivas existentes y se suman otras.</p>	<p>No hay cambios respecto de usos productivos actuales, pero se agregan otras dos áreas para futuros desarrollos productivos de carácter inofensivo, en Isla Centro y en la Islita.</p>