

RESUMEN EJECUTIVO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALAGANTE

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1	Contexto Regional y Provincial.....	1
2	Escenarios de Estructuración de Desarrollo Urbano	2
2.1	Metodología.....	2
2.2	Desarrollo	2
2.2.1	Escenarios de Proyección Base	3
2.2.2	Escenario 2: Calibración con estadísticas de edificación	4
2.2.3	Escenario de Ocupación Máxima del PRMS	5
3	Proyecto	7
3.1	Concepto Estructurador.....	7
3.2	Objetivos de la Planificación.....	8
3.3	Criterios de Zonificación	8
3.3.1	Intensidad de uso de suelo.....	14
3.3.2	Vialidad del Plan.....	15
3.3.3	Zonificación propuesta	16

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 2.1-1	Población por Localidad. Comuna de Talagante	1
Cuadro 2. 2-1	Estadísticas de Edificación, periodo 1997-2004. Comuna de Talagante.....	4
Cuadro 3.3-1	Superficie de las Localidades Urbanas normadas	9
Cuadro 3.3-2	Áreas Verdes Plan Regulador Metropolitano. Comuna de Talagante.....	11
Cuadro 3.3-3	Resumen de Densidades Propuestas.....	14
Cuadro 3.3-4	Zonificación Propuesta	17

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 3-1	Parques Propuestos por el PRMS. Comuna de Talagante.....	12
Ilustración 3-2	Densidades proyectadas por el Plan	15
Ilustración 3-3	Usos de Suelo, Localidad de Talagante	18
Ilustración 3-4	Usos de Suelo, Localidad de Talagante Oriente	19
Ilustración 3-5	Usos de Suelo, Localidad de Lonquén	20

RESUMEN EJECUTIVO

El presente corresponde al Resumen Ejecutivo del estudio del Plan Regulador de la Comuna de Talagante, se enmarca dentro del proceso de actualización de los Planes Reguladores de la Región Metropolitana, y como tal tiene como referente el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), encomendado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

La propuesta de este proyecto, establece los rangos de crecimiento urbano probables para la Comuna de Talagante (Localidades de Talagante, Talagante Oriente y Lonquén), su área de influencia y la estructuración física más adecuada a las necesidades funcionales actuales y expectativas futuras, considerando especialmente la factibilidad de implementación de sus requerimientos y proyectos necesarios.

1 CONTEXTO REGIONAL Y PROVINCIAL

Con una superficie de 125,77 Km², la comuna de Talagante (Capital Provincial) se localiza en el cuadrante sur poniente de la Región Metropolitana, centralizando un conjunto de comunas que forman el territorio Provincial de 583 Km², y que incluye a Peñaflo, Isla de Maipo, Padre Hurtado y El Monte.

La población comunal alcanza al año 2002 a un total de 59.805 habitantes, ubicándose en el lugar 39 entre 52 comunas que componen la región, no obstante lo anterior, ocupa un nivel de jerarquía relevante entre las comunas que conforman el cinturón suburbano de la Región Metropolitana, alcanzando una densidad que supera los 450 hab/km². Su límite comunal está definido por DFL N° 3-18.715 del 09 de Junio 1989.

La comuna de Talagante posee una población total de 59.805 habitantes, de los cuales 9.848 habitan en los sectores rurales de la comuna, y los 49.957 restantes se distribuyen entre las localidades urbanas de la comuna. En el siguiente cuadro se muestra la población para cada localidad:

Cuadro 2.1-1 Población por Localidad Comuna de Talagante.

Tipo de Área	Localidad	Habitantes
		2002
Rural	CARAMPANGUE	440
	EL CARMEN	37
	EL CORTE	186
	EL OLIVETO	704
	EL TRIUNFADOR	566
	LA MANREZA	236
	SANTA ANA	1.357
	SORRENTO	520
	TEGUALDA	47
	OTRAS LOCALIDADES RURALES	5.110
Total Rural		9.848
TALAGANTE URBANO		40.109
Total Urbana		49.957
Total General		59.805

Fuente: Elaboración Propia en base a INE.

En relación con su dinámica población, la Comuna de Talagante ha experimentado un prolongado y sostenido aumento de su población urbana entre los dos últimos períodos censales. Al contrario de la mayoría de las

localidades rurales, las cuales presentaron una tendencia a la disminución de su población para el mismo periodo de análisis.

2 ESCENARIOS DE ESTRUCTURACIÓN DE DESARROLLO URBANO

Esta etapa consiste en la definición hipotética de escenarios de desarrollo urbano para la comuna, predicción fundamentada en el diagnóstico y análisis del territorio en estudio, con énfasis en las potenciales tendencias evolutivas de su estructura social y económica. Para dichos escenarios, se formularán una o más alternativas de estructuración física sobre un modelo de desarrollo territorial y urbano, el cual tendrá asidero en los elementos propios del sistema comunal, desagregados según la escala territorial y abordados a través de los instrumentos de regulación correspondientes.

2.1 Metodología

El diseño de escenarios de desarrollo, dice relación con la representación de una proyección tendencial de viviendas basada en el comportamiento de las tasas de crecimiento observadas y dos escenarios alternativos al tendencial o base, que para este caso se denominarán Escenario Medio y Escenario Máximo.

En el caso particular de la comuna de Talagante, se presume que su evolución demográfica presente ciertos cambios, conforme se mostraron en las proyecciones de población tanto a nivel comunal y de localidades. En este sentido se espera que los principales cambios sociodemográficos se basen en una redistribución de la población o en la llegada de población migrante.

La generación de estos escenarios, consideró tanto los elementos demográficos, estacionales, como factores económicos, en Talagante como en Lonquén. Es importante destacar, que las localidades rurales en su generalidad serán expuestas a modo informativo, producto que sus poblaciones y situaciones de crecimiento son sensibles, y variables, a largo plazo.

Se consideró la formulación de tres escenarios de crecimiento basados en el comportamiento de la demanda de empleo para las actividades estratégicas localizadas en el territorio. La que por una parte estimará el crecimiento proyectado de viviendas y posteriormente el consumo de suelo en cada uno de ellos.

2.2 Desarrollo

Como fue mencionado anteriormente los tres escenarios desarrollados, se encuentran fundamentados en las proyecciones de viviendas de las diversas localidades comunales y que dice relación con la determinación de los crecimientos futuros de la demanda de vivienda, basados en distintas tasas de crecimiento (dependiendo del escenario). Estas estimaciones incluyen el déficit cualitativo de viviendas (viviendas precarias existentes) y el déficit cuantitativo de viviendas (correspondiente a viviendas que poseen mas de dos hogares), así como modificaciones orientadas a eliminar el efecto "segunda vivienda", para de esta forma efectuar una aproximación mas cercana del real consumo de suelo proyectado.

Los escenarios de desarrollo se analizaron desde 3 perspectivas, considerando tanto las tendencias demográficas como las proyecciones de viviendas para la comuna. A continuación se efectúa una breve descripción de los escenarios de demanda utilizados para este estudio:

Escenario Base

Se basa en que las actuales tendencias demográficas y de intensidad de ocupación de suelo, identificada por las distintas áreas urbanas, son mantenidas en el tiempo distribuido en las diversas localidades comunales.

Escenario Medio

Es una modificación del escenario Base; establecido en una proyección de la demanda en la cual se efectúan modificaciones, basado en el mismo crecimiento demográfico, proyectando un escenario de crecimiento *moderado* de viviendas, lo que a su vez implica generación de nuevas fuentes de empleo y de manera directa la migración desde otras comunas.

Escenario Máximo

Se genera a partir de la modificación del escenario tendencial, basado en una proyección de viviendas algo mayor, intentado internalizar los posibles impactos generados por el proyecto inmobiliario Carampangue.

2.2.1 Escenarios de Proyección Base

Se considera para una población de 49.957 en el área urbana de la localidad de Talagante, distribuidos en 12.632 viviendas totales, a las que se añaden 428 en condición de precariedad, 147 señaladas como mediagua o choza y 75 en otra categoría. Para efectos de cálculo de dotación se consideran sólo las viviendas permanentes o semi-permanentes que desplazan ocupación de suelo, con lo cual se tienen 13.060 unidades, que arrojan una tasa de ocupación de 3,82 habitantes por vivienda.

El déficit habitacional cuantitativo de viviendas se ha estimado en un total de 501 viviendas en el área urbana de Talagante que incluye los hogares en condición de allegamiento, a los que se suma la condición de déficit cualitativo de vivienda, ya sea por ocupación irregular o estado de la unidad habitacional, el que alcanza de acuerdo a cifras del presente estudio a un total de 443 viviendas (mediagua, chozas), con lo cual se tiene un déficit total de 944 viviendas totales al Censo 2002, sólo en el área urbana de Talagante, este comportamiento presenta fluctuaciones que dependen de la tasa formación de hogares que es determinante en el crecimiento que puede tener el allegamiento, por lo tanto la variable de crecimiento vegetativo del déficit es un factor importante a considerar en el análisis, el factor de comparación se tiene a partir de las cifras del Censo del año 1992. Es importante destacar que la tasa de crecimiento poblacional alcanza en el último período intercensal a 2,9% a nivel comunal.

Con esto y considerando las proyecciones de población que efectuó el INE se proyecta una población de 87.000 habitantes a nivel comunal, tomando como período de proyección 1990-2020. A partir de estos antecedentes se ajustaron las proyecciones tomando como referencia la tasa observada en el período intercensal 1992-2002, que arrojó un incremento del 2,9% anual, pasando de 44.908 habitantes a 59.805 en el censo 2002 que se aproxima a un valor absoluto de 980 habitantes anuales vale decir alrededor de 256 viviendas de demanda.

Los ajustes efectuados tienen que ver con una calibración de la tasa de crecimiento anual siguiendo el mismo patrón observado en la proyección INE pero tomando como año base el Censo 2002, lo cual modera la expectativa de crecimiento. En el siguiente cuadro se muestran las proyecciones de población para Talagante.

ENTIDAD	1992	2002	2005	2010	2015	2020
TOTAL Rural	7.351	9.028	9.592	10.309	10.627	11.467
LONQUÉN URBANO	389	820	890	1.011	1.098	1.126
TALAGANTE URBANO	37.168	49.957	54.110	61.050	67.012	73.914
TOTAL Urbana	37.557	50.777	55.000	62.061	68.110	75.040
TOTAL General	44.908	59.805	64.592	72.370	78.737	86.507

Así para una población de 73.914 habitantes proyectados al 2020, en el área urbana de acuerdo a la proyección por método de tasas, el incremento de población alcanza a 23.957 habitantes que demandan un total de 6.271 viviendas (3,82 Hab./viv), como escenario base, la densidad observada alcanza a 85 Hab./Há. que incluye las parcelaciones de agrado localizadas al interior de límite urbano (PRMS), de lo contrario se llega a 99 Hab./Há., con lo que el consumo de suelo llegará a 242 Há., considerando una distribución similar a la observada en términos de usos de suelo que en total representa un 69% vivienda.

2.2.2 Escenario 2: Calibración con estadísticas de edificación

Las estadísticas de edificación en la comuna de Talagante, presentan una alta variabilidad que es sensible a los ciclos económicos que presenta el país, y al incremento que tuvo la construcción de viviendas de interés social, así es posible observar en el cuadro siguiente, la notoria baja registrada en el período 99/2001, que refleja la evidente retirada de los programas en este período, la recuperación del ritmo de construcción se observa a partir del año 2002 que presenta 225 unidades. En el siguiente cuadro se presentan las estadísticas de edificación para la comuna de Talagante en el período 1997-2004.

Cuadro 2.2-1 Estadísticas de Edificación, período 1997-2004. Comuna de Talagante.

		Años							
		1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Casas	Número	286	352	62	71	225	51	54	138
	(M2)	23.627	25.314	9.510	14.007	21.541	2.593	11.452	17.041
Departamentos	Número	0	5	0	0	0	0	121	0
	(M2)	0	504	0	0	0	0	6.372	0
Industria	(M2)	0	0	0	0	108	1.103	0	0
Comercio	(M2)	935	3.800	4.839	1.752	1.668	682	8.573	33.729
Establecimientos Financieros	(M2)	0	438	0	0	0	0	0	0
Oros Ind., Com., Estab. Financieros	(M2)	1.337	147	882	686	319	0	0	1.614
Servicios Educación	(M2)	106	544	3.707	7.746	6.262	0	150	0
Servicios Salud	(M2)	0	133	0	344	981	0	4.547	3.032
Servicios Otros	(M2)	228	313	1.402	1.317	51	0	1.838	5.534
Total Servicios	(M2)	1.671	1.575	5.991	10.093	7.613	0	6.535	10.180
Total Edificado	(M2)	26.233	31.193	20.340	25.852	30.930	4.378	32.932	60.950

Fuente: INE, Estadísticas de Edificación.

La tasa anual de viviendas promedia las 170 unidades de acuerdo a las estadísticas observadas alcanzando una variabilidad de 112 unidades, con lo cual el diferencial que no absorbe la oferta alcanza a 86 viviendas.

Extrapolando el N° de viviendas observadas y reconociendo un patrón tipo de variabilidad similar al período 1997-2004, la oferta residencial debiese considerar un total de 3.071 viviendas al cabo del año 2020 correspondientes a unidades sujetas a recepción de obras, con una cabida de 11.732 habitantes adicionales, de acuerdo a las estadísticas censales aproximadamente un 5% de las viviendas permanentes se encuentran en la categoría de precariedad, lo cual incrementa el total requerido en 156 viviendas.

Desde el punto de vista de la oferta habitacional es importante señalar que aproximadamente un 15% de la oferta habitacional se construye sin permiso de edificación, lo cual incrementa el margen de viviendas en 3.531, que significan un total de 14.126 habitantes que se suman a la población actual.

2.2.3 Escenario de Ocupación Máxima del PRMS

Para el cálculo de cabida máxima, se consideran como referente las 1.853 hectáreas totales de territorio urbano establecidas por el Plan Metropolitano (PRMS), que a un escenario de ocupación, considerando las densidades exigidas por el instrumento, vale decir 240 Hab./Há para el área urbana, 160 Hab./Há. para las zonas de extensión y 16 Hab./Há. para los terrenos localizados en su periferia asociados a la más baja densidad, la superficie disponible para crecimiento alcanza a 698,5 hectáreas de las cuales 419, corresponden a terrenos edificables, lo cual supera ostensiblemente la demanda proyectada de consumo de suelo (242 Há. de acuerdo con el escenario base).

AREA DE EXTENSION URBANA

Suelo disponible 641,5 Has
Suelo edificable 385 Has

ERIAZOS URBANO CONSOLIDADO

Suelo disponible 57 Has
Suelo edificable 34,2 Has

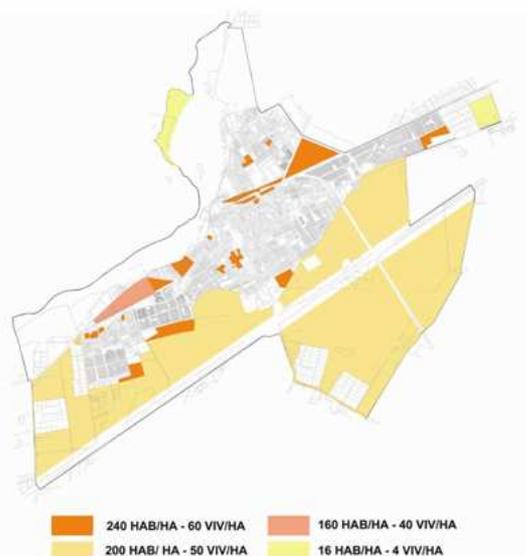
TOTAL DIPONIBLE 698,5 Has

TOTAL EDIFICABLE 419,1 Has

VIVENDAS TOTALES 16.336

HABITANTES TOTALES 65.344

BAJO (19,38%) 12.664 HAB
MEDIO (80,17%) 52.386 HAB
ALTO (0,53%) 346 HAB



A los 49 mil habitantes considerados en el año 2002, se incrementa la máxima capacidad de cabida existente en las distintas zonas de extensión urbana, se obtienen las cifras que se detallan a continuación para cada una de las zonas de extensión contempladas en el instrumento de planificación.

1	EXTENSIÓN URBANA SUR	2	EXTENSIÓN URBANA ORIENTE	3	EXTENSIÓN URBANA PONIENTE				
4	EXTENSIÓN URBANA NORTE	5	EXTENSIÓN URBANA CENTRO - SUR	6	ERIAZOS CONSOLIDADO URBANO				
	SECTORES	HAS TOTALES	HAS EDIFICABLES	20% OTROS USOS	80% RESIDENCIAL	DENSIDADES	VIV/HA	Nº DE VIVIENDAS	Nº DE HABITANTES
1	Extensión Urbana Sur	97,98	58,79	11,76	47,03	200	50	2352	9406,08
		176,33	105,80	21,16	84,64	200	50	4232	16927,68
2	Extensión Urbana Oriente	11,2	6,72	1,34	5,38	16	4	22	86,016
		64,1	38,46	7,69	30,77	200	50	1538	6153,6
3	Extensión Urbana Poniente	57,71	34,63	6,93	27,70	200	50	1385	5540,16
		80,63	48,38	9,68	38,70	200	50	1935	7740,48
		69,77	41,86	8,37	33,49	200	50	1674	6697,92
		15,4	9,24	1,85	7,39	160	40	296	1182,72
4	Extensión Urbana Norte	17,2	10,32	2,06	8,26	16	4	33,024	132,096
	Urbano Consolidado Norte	15,66	9,40	1,88	7,52	240	60	451	1804,032
5	Extensión Urbana Centro-Sur	51,19	30,71	6,14	24,57	200	50	1229	4914,24
6	Eriazos Urbano Consolidado	41,31	24,79	4,96	19,83	240	60	1190	4758,91
	TOTALES	698,5	419,1	83,8	335,3			16336	65344

Del cuadro anterior se desprende que dado un escenario de máximo incremento para viviendas bajo la tipología DFL-2 que consideran un 25% adicional de densidades sobre la establecida por la normativa, se tiene una cabida de 20.420 viviendas que equivalen a una población de 65.344 habitantes adicionales, superando de esta forma todos los escenarios posibles estimados a partir de las proyecciones de crecimiento tendencial o de las estadísticas de edificación.

Conclusiones

A partir de lo anterior es posible colegir que la demanda proyectada en todos los escenarios de proyección se ve claramente superada por la capacidad de cabida que ofrece el límite urbano señalado por el PRMS, siendo imperativo en este contexto avanzar en una distribución equilibrada de la población al interior del perímetro urbano, promoviendo un modelo de desarrollo que implique mayor densidad en la relación centro periferia.

No obstante lo anterior es importante hacer hincapié en los efectos que puede tener el crecimiento agregado del conjunto del sistema regional lo cual puede alterar ostensiblemente las cifras de crecimiento observadas.

3 PROYECTO

Sobre la base de un modelo territorial obtenido del escenario de desarrollo urbano y de las distintas estrategias definidas en la imagen objetivo se propusieron alternativas de estructuración física, que integran en un plano de propuesta de zonificación todos los aspectos antes descritos. Estas alternativas se convierten finalmente en el Proyecto del Plan, el cual se presenta de manera resumida a continuación.

3.1 Concepto Estructurador

La propuesta de estructuración urbana busca equilibrar el desarrollo de la localidad, actualmente segmentado por los trazados de macro-infraestructura y una implantación segregada tanto socioeconómica como en su desarrollo extensivo. De esta forma se propende al fortalecimiento de las distintas macro-zonas a partir de una estrategia de desarrollo policéntrico jerarquizado, desde el centro hacia la periferia generando núcleos de equipamiento autónomos asociados a áreas de gestión articuladas a partir del distrito central de la localidad, que asume un rol de centralidad de escala provincial.

De esta forma se busca otorgar roles claramente delimitados a cada área de gestión, de manera tal de evitar áreas que compitan por igual localización.

Las principales directrices planteadas por el Plan son:

1. Establecer una trama jerarquizada de vías que mejore los niveles de conectividad y accesibilidad de las distintas macro-zonas consolidadas y de extensión de la localidad.
2. Privilegiar un crecimiento intensivo al interior de las zonas consolidadas de la localidad, favoreciendo mecanismos de renovación y regeneración urbana de los cascos centrales.
3. Fortalecer la vocación urbana de los distintos espacios apuntando a la creación de relaciones de complementariedad funcional al interior de la localidad, incorporando nociones de escala e identidad adecuadas a la imagen objetivo local.
4. Generar una relación más estrecha con el borde río consolidando la implantación urbana de los sectores que conforman su costanera.
5. Establecer vocaciones de uso y crecimiento programado de las distintas macro-zonas urbanas, proponiendo prioridades de uso y consolidación.
6. Propender a la generación de zonas destinadas a la localización de actividades productivas de bajo impacto al interior de la trama urbana que favorezcan la generación de empleos y una consolidación de economías de servicios.

7. Propender a la regeneración urbana de importantes piezas de terrenos que en la actualidad albergan infraestructura en desuso, la cual ha favorecido la proliferación de espacios para la localización de marginalidad urbana.

3.2 Objetivos de la Planificación

Los objetivos de planificación quedaron planteados en las instancias de participación ciudadana desarrolladas durante el desarrollo del Plan y reflejan en gran medida las condicionantes y restricciones para el desarrollo territorial que se desprenden del diagnóstico. A continuación se realiza un resumen de los objetivos de planificación que se buscan para la comuna de Talagante:

- 1) Avanzar en un proceso de mayor integración urbano espacial de las localidades, equilibrando la dotación de equipamientos y servicios, con un criterio de descentralización funcional efectivo que favorezca a las distintas macro-zonas en que está compuesto el territorio urbano.
- 2) Avanzar en una mayor integración física, mejorando el estándar de conectividad y accesibilidad de transporte interno de la localidad.
- 3) Establecer un criterio de intensidad gradual en la ocupación del territorio urbano integrando la diversidad espacial y funcional que quedó incluida al interior del Límite Urbano comunal.
- 4) Propender a una revitalización de los distritos centrales de las localidades, fomentando condiciones de constructibilidad e intensidad de ocupación del territorio, que atraigan la inversión inmobiliaria y permitan una renovación.
- 5) Considerar una estrategia que de respuesta adecuada a la presencia de actividades productivas de gran impacto ambiental al interior del límite urbano.
- 6) Establecer una estrategia de conectividad física del territorio urbano que de sustento al doblamiento, a ambos costados de la autopista propuesto por el PRMS.
- 7) Incorporar al desarrollo urbano de las localidades, el territorio correspondiente a la ribera del Río Mapocho, incorporando un tratamiento de sus distintas terrazas fluviales.
- 8) Reconocimiento de la vocación efectiva de uso de suelo, considerando las limitantes físicas y operacionales que dificultan su urbanización en particular de las áreas sujetas a saturación de napas freáticas.
- 9) Definir una estrategia que permita incorporar al desarrollo urbano de la localidad de Talagante, los trazados e instalaciones ferroviarias, reduciendo o aminorando la fricción de uso y evitando la generación de espacios intersticiales.

3.3 Criterios de Zonificación

El crecimiento urbano de las localidades de Talagante y Lonquén, incorporado al Límite Urbano, se encuentra condicionado por las zonas de extensión urbanas establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

La superficie del área urbana regulada por el presente plan es de 1679.6 Há. para la localidad de Talagante, 90.8 Há. para el área Urbana de Talagante Oriente y 82.4 Há. en el caso de Lonquén. Para las áreas urbanas se definen zonas desarrollo y se adjunta un Plano de Zonificación Comunal con la distribución espacial de los distintos usos establecidos.

Las condiciones de usos de suelo y intensidad de ocupación de estas zonas y de las ya consolidadas, recoge los planteamientos sobre crecimiento propuestos en las jornadas de participación con los actores comunales y las reuniones de trabajo con los equipos técnicos municipales.

En el siguiente cuadro se presentan las superficies de los límites urbanos para cada una de las localidades en estudio:

Cuadro 3.3-1 Superficie de las Localidades Urbanas normadas

Localidad	Superficie (Há.)
Área Urbana de Talagante	1679.6
Área Urbana de Talagante Oriente	90.8
Área Urbana de Lonquén	82.4

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Propuesto (Cobertura PRMS).

Para las áreas urbanas se definen las siguientes zonas destinadas a fortalecer y generar las condiciones para el desarrollo de las funciones urbanas.

a) Zonas de Desarrollo Urbano de Usos Mixtos

El criterio general en la definición de las áreas urbanas, ha sido definir zonas de usos de suelo mixto, estableciendo diferencias en la intensidad de ocupación y condiciones impuestas a la edificación. De este modo, se distinguen diferentes condiciones asociadas a distintos usos de suelo dentro de una misma zona. Por esta razón la ordenanza local detalla las características de edificación para los usos de suelo establecidos en el Artículo 2.1.24 a 2.1.31 de la OGUC. En este sentido, uno de los objetivos del plan es dar cabida a las condiciones que determinen las dinámicas urbanas propias de cada localidad, reconociendo el carácter actual y rol dentro de la ciudad, de cada uno de los sectores reconocidos. A continuación se describen las zonas incorporadas al Plan:

ZCV: Zona Centro Cívico (Plaza):

Destinada a conformar el entorno edificado de la Plaza en sus cuatro cuadrantes, lo que incluye edificaciones catalogadas como de conservación, el objetivo es apoyar un diseño que refuerce las potencialidades cívicas y de servicios, integrando los frentes edificados que en la actualidad no conforman adecuadamente el espacio de circulación.

ZU-1: Zona Urbana Mixta 1

Comprende el perímetro inscrito en la articulación de los ejes B. O'Higgins y 21 de Mayo y sus calles aledañas en la localidad de Talagante, comprende un área de uso intensivo de carácter mixto privilegiando el equipamiento orientado a comercio y servicios, para la cual se establecen incentivos para su densificación mediante mecanismo de compensación urbana, que favorezca la generación de área de libre circulación, promoviendo de esta forma una estrategia de renovación urbana.

ZU-2: Zona Urbana Mixta 2

Corresponde a aquellas zonas que ocupan piezas de borde de la ciudad, como la Costanera del Río Mapocho y la pieza adyacente a la Autopista del Sol, en la localidad de Talagante. Permite un incremento de la densidad, aprovechando la disponibilidad de suelo, conformando edificaciones en tipologías aisladas o pareadas de 6 pisos de altura, con mecanismos de incentivo para la liberación de superficie de libre circulación en el primer nivel.

ZU-3: Zona Urbana Mixta 3

Comprende el pericentro urbano de la localidad de Talagante. Es un sector que congrega usos de carácter mixto con una densidad media de ocupación, establece una estrategia de renovación urbano de casco, promoviendo mecanismos de compensación urbana que premian la generación de rangos menores de ocupación en el primer nivel, con el objeto de duplicar las área ajardinada, que favorezca la absorción de agua lluvia y la fusión predial, que permita elevar la constructibilidad de los predios.

ZU-4: Zona Urbana Residencial 4

Comprende los núcleos de vivienda de mayor intensidad de usos de la localiad, privilegiando los usos residenciales como actividad preferente, y estableciendo un control respecto a la dimensión y escala de los equipamientos. La intensidad de uso define rangos diferenciados para desarrollos en viviendas unifamiliares o colectivas (acogidos a condominio tipo A o B).

ZU-5: Zona Urbana Residencial 5

Corresponde a los sectores de vivienda unifamiliar preferente con rangos de densidad media y altura máxima controlada, básicamente se conforma una imagen urbana característica de la mayor parte del tejido urbano reciente.

ZU-6: Zona Urbana Residencial 6

Corresponde a una zona de uso residencial preferente en que los equipamientos sólo son de escala y dimensión complementaria al uso residencial. Las tipologías de agrupamiento son similares al caso anterior controlando el tamaño de la subdivisión predial y la conformación de las unidades de uso exclusivo en el caso de los condominios.

ZU-7: Zona Urbana Residencial 7

Básicamente comprende la mayor parte de las zonas que en la actualidad emplazan subdivisiones agro-residenciales que han quedado incluidas al interior del límite urbano del Plan. Los umbrales de densidad y subdivisión se mantiene en los rangos existentes en situación base, conservando en gran medida la imagen local, otorgándose la posibilidad de incrementar los umbrales de densidad y constructibilidad proyectada mediante mecanismos orientados a absorber los potenciales impactos urbanos.

ZU-8: Zonas Urbana Residencial 8

Conforma el perímetro continuo del límite urbano sur de la localidad de Talagante y la poligonal norte de la localidad de Lonquén, se encuentra destinado a salvaguardar el usos preferente productivo que tiene en la actualidad, vinculado a actividades agrícolas, asumiendo la funcionalidad que establece la zona ISAM-11 en el Plan Metropolitano.

Z-Ss: Zona Ocupación de Subsuelo

Considera la ocupación del subsuelo de la Plaza de Armas de Talagante, dentro del límite de la poligonal definida en la Ordenanza y graficado en el plano PRC TALAGANTE – ZUS – 01.

b) Zonas Especiales

El plan incorpora como zonas especiales, las áreas destinadas a equipamiento exclusivo de usos deportivos, de salud y seguridad, las cuales quedan resguardadas al perímetro que hoy ocupan al interior de la localidad.

c) Zonas de Desarrollo Prioritario (Ferrocarril y Piezas Suburbanas)

Corresponde a la pieza que conforman los terrenos que ocupaba la estación e instalaciones de ferrocarriles, que en la actualidad se encuentra en desuso y sujeta a ocupaciones irregulares de terrenos.

La propuesta integra el tratamiento de una franja destinada a esparcimiento con una modalidad de traspaso o concesión, mediante mecanismo de financiamiento compartido de terrenos para albergar instalaciones destinadas a equipamientos, en un área que se integra al posible desarrollo del sistema de transporte interurbano de ferrocarriles.

d) Zonas Industriales**ZIE-1 Zona Industrial 1- Inofensiva**

Conforma núcleos destinados a la localización de actividades productivas de bajo impacto, asociadas al trazado proyectado de la variante Ruta G-78 y el acceso a la Autopista del Sol. Se considera el reconocimiento de las instalaciones que ocupa la industria Maltería de Cervecerías Unidas, al interior del radio urbano consolidado de la localidad.

ZIE-2 Zona Industrial 2 - Molesta

Corresponde a núcleos empresariales localizados en las zonas de extensión señaladas en el PRMS,

ZIE-3 Zona Industrial 3 - Peligrosa

Básicamente corresponde a las instalaciones de Famae (Ex Complejo Químico Industrial del Ejército), que tradicionalmente ha ocupado el cabezal norte de la localidad. El carácter peligroso de las actividades que se desarrollan determina su tratamiento excluyente de otras actividades asociadas, definiendo un criterio de intensidad gradual en la ocupación urbana de las áreas que lo circundan.

e) Zonas de Áreas Verdes y Parques

Conforman los grandes paños de áreas verdes existentes y proyectados, localizados al interior de los límites urbanos comunales.

i Parques Metropolitanos

Establecidos en el Artículo 5.2.2 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En esta categoría se incluyen las áreas verdes de uso público de carácter Metropolitano que pueden acoger actividades, deportivas, de culto, cultural, científico, de esparcimiento y turismo al aire libre. Los usos antes mencionados deberán ser complementarios y compatibles con el carácter de área verde de uso público, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico. Los parques metropolitanos en la comuna de Talagante son:

Parque Talagante - Río Mapocho

Se dispone conformando la ribera urbana del Río Mapocho en su pasada por Talagante, define la ocupación gradual de sus terrazas con dos usos alternativos, que corresponden a los niveles de riesgo asociados a crecidas o modificación de cauces observados.

Dentro de los usos permitidos se encuentra el de área verde y espacio público, equipamiento de deporte, culto, cultura, esparcimiento y recreación al aire libre, comercio complementario a los equipamientos permitidos. Con un porcentaje máximo de ocupación de suelo del 3%, y un coeficiente máximo de constructibilidad de 0,06.

Parque Borde Autopista

Es una zona destinada a conformar una franja de amortiguación respecto del trazado de la vía expresa Santiago – San Antonio, conforma un paño de ancho continuo de 50 y 75 m., emplazado a ambos costados de la ruta en su segmento, incluido al interior del límite urbano.

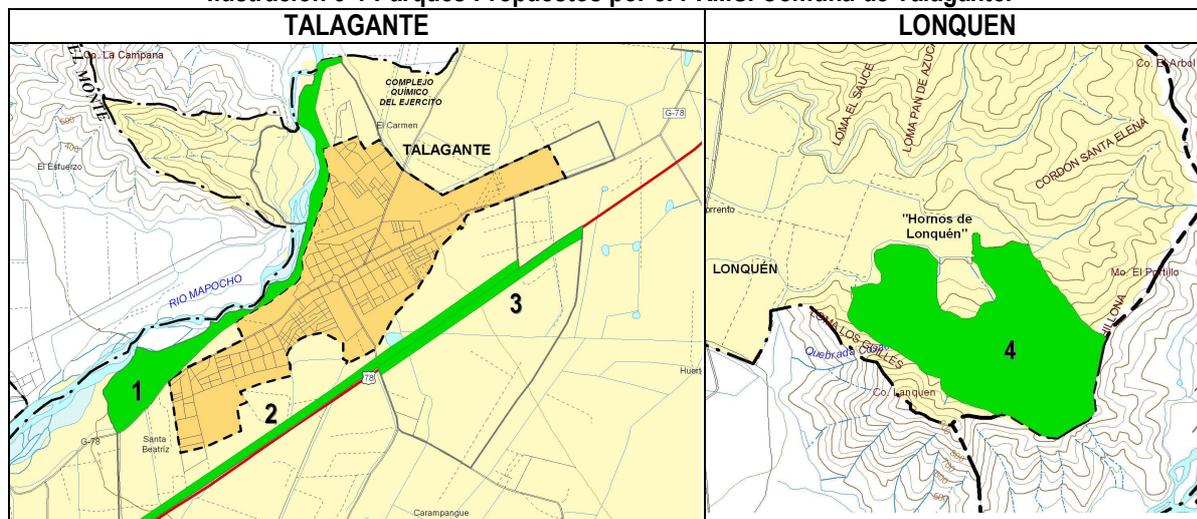
En el siguiente cuadro e ilustración se muestran las áreas verdes propuestas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en la comuna de Talagante.

Cuadro 3.3-2 Áreas Verdes Plan Regulador Metropolitano. Comuna de Talagante.

Tipología	Nombre	Hectáreas
Parques Metropolitanos	Parque Talagante – Río Mapocho (1)	116.04 há
	Parque Metropolitano Lonquén – Cerro Lonquén (4)	409.61 há
Cerro Isla - Parques Nivel Intercomunal	Parque Lonquén (4)	6.8 há
Parques Adyacentes a Sistemas Viales	Parque Talagante – Ruta 78 Norte (2)	62.34 há
	Parque Talagante - Ruta 78 Sur (3)	33.68 há

Los números mostrados en la columna "Nombre" corresponden a la identificación en la ilustración. Fuente: Ordenanza PRMS.

Ilustración 3-1 Parques Propuestos por el PRMS. Comuna de Talagante.



Fuente: Elaboración propia en base a Plan Propuesto.

Si bien, sus usos se encuentran claramente definidos por la normativa de carácter intercomunal, la disposición y tratamiento queda definido finalmente en el presente instrumento de planificación.

ii Parques Comunales y Áreas Verdes Comunales

Define una escala de intervención menor asociada a la conformación de áreas verdes con funcionalidades orientadas a la dotación de áreas de esparcimiento de las distintas macrozonas que conforman la ciudad, su distribución permite equilibrar la dotación de áreas verdes existentes incorporando mecanismos que permitan facilitar su mantenimiento. Corresponde a los siguientes:

Categoría	Nombre	Ubicación	Propiedad
Parques Comunales	Parque Tegualda	Sector Poniente, Costanera Sur Río Mapocho T56S	Privado
	Parque Alcalde Octavio Leiva	Sector Poniente, adyacente a Av. Bernardo O'Higgins	Privado
Parques Lineales	Parque Faja Ferroviaria	Tramo Urbano de línea Férrea Santiago – Cartagena y ramal Paine- Talagante	Privado
	Parque Lineal Carampangue	Tramo aledaño a calle Vía Férrea Oriente y Poniente	Privado
	Corredor Estero El Gato de Lonquén	Ribera Estero El Gato, Localidad de Lonquén	Privado
Plazas Comunales	Plaza de Armas	Intersección Av. B. O'Higgins – Av. 21 de Mayo	B.N.U.P.
	Plaza Arturo Prat	Intersección Av. B. O'Higgins – Arturo Prat	B.N.U.P.
	Plaza Villa Las Palmeras	Sector Oriente Villa La Palmeras	B.N.U.P.
	Plaza Los Héroes de la Concepción	Intersección de Camino Melipilla T57S- Av. 21 de Mayo	B.N.U.P.
	Plaza Ojos del Salado	Intersección San Martín- Pje. Mulato Gil de Castro	B.N.U.P.
	Plaza Manuel Rodríguez	Intersección Av. Lucas Pacheco- Manuel Rodríguez	B.N.U.P.
	Plaza de Lonquén	Centro Cívico de Lonquén	B.N.U.P.

Áreas Verdes	Centro Cívico	Sector de equipamiento comunal, costado Plaza de Armas	B.N.U.P.
	Villa Las Achiras	Intersección Las Achiras- Llanquihue	B.N.U.P.
	Villa Tocornal	Intersección Esmeralda/Enrique Herrera	B.N.U.P.
	Esmeralda C/ Adrián Soto	-	B.N.U.P.
	Parque Trebulco	Intersección Arturo Prat/A. Alvarado	B.N.U.P.
	Villa Niño Jesús	Intersección Niño Jesús/Madre Margarita	B.N.U.P.
	Arturo Prat Oriente/ Esmeralda	-	B.N.U.P.
	Intersección Av. B. O'Higgins/ Arturo Prat	-	B.N.U.P.
	Villa Empleados Particulares	Calle María T. de Núñez	B.N.U.P.
	Villa Unión	Intersección Juana Canales/Luisa Jorquera	B.N.U.P.
	Villa El Nogal Norte	Intersección Juana Canales/G. Mistral	B.N.U.P.
	Villa El Nogal Sur	Intersección Juana Canales/V. D. Silva	B.N.U.P.
	Villa Arenas	Calle José Leyán	B.N.U.P.
	Villa Los Portones de Don Ignacio	Final Juana Canales Poniente	B.N.U.P.
	Villa José Véliz	Localidad de Lonquén	B.N.U.P.
	Villa Los Ciruelos	Intersección 3 Oriente/Pasaje 4	B.N.U.P.
	Villa Futuro II	-	B.N.U.P.
	Villa Futuro III	-	B.N.U.P.
	Villa Ensueño	-	B.N.U.P.
	Villa Cordillera	-	B.N.U.P.
	Puertas del Sol	-	B.N.U.P.
	Aconcagua c/ Petrohué	-	B.N.U.P.
	Bandejón de Puertas del Sol	-	B.N.U.P.
	San Martín c/ Volcán Hudson	-	B.N.U.P.
	Av. Rafael Calderón c/ Volcán Hudson	-	B.N.U.P.
	Volcán Hudson	-	B.N.U.P.
	Volcán Hudson C/ Río Yelcho	-	B.N.U.P.
	Volcán Hudson c/ Porvenir	-	B.N.U.P.
	Volcán Hudson Área de Juegos	-	B.N.U.P.
	Bandejón Rafael Calderón	-	B.N.U.P.
Ojos del Salado	-	B.N.U.P.	
Villa La Corvi	Intersección Juan Yankee/M. J. Vargas	B.N.U.P.	
Población San Luis	Intersección 4 de Septiembre/Calle Nueva	B.N.U.P.	
Población U. de Chile	Intersección Pasajes Obras/Los Regidores	B.N.U.P.	
Av. Lucas Pacheco EFE.	Intersección Lucas Pacheco/Vía Férrea	B.N.U.P.	

Dentro de las áreas verdes comunales, destacan las siguientes:

-Parques Comunales:

Se refiere al reconocimiento de dos instalaciones existentes, de propiedad de la Municipalidad de Talagante, como son el Parque Tegalda y el Parque Octavio Leiva.

-Parques Lineales:

Tienen como finalidad la definición de zonas de amortiguación de los trazados de infraestructura y la segregación de zonas con intensidades de uso incompatibles. A éstos se adscriben los siguientes corredores:

-Corredores ferroviarios

Se definen a partir de las franjas de restricción establecidas por el Plan Metropolitano, a las que se agregan los trazados de vías paralelas definiendo de esta forma un área de amortiguación lineal a lo largo del trazado urbano del ferrocarril. Dentro de este tipo, se diferencian los siguientes:

- Parque Faja Ferroviaria
- Parque Lineal Carampangue

-Corredor Estero El Gato de Lonquén

Corresponde a la conformación de la ribera del Estero El Gato en la Localidad de Lonquén. Cumple una importante función en la captación y conducción de aguas lluvias de la localidad, por lo cual se define un perímetro de seguridad que se asocia al tratamiento de áreas verdes y vialidad que permita el control y despeje de riberas.

f) Área de Restricción

Corresponde a la faja de resguardo de Aeródromo El Corte. En esta zona se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones de las aeronaves de ese Aeródromo, como asimismo se restringe la intensidad de ocupación de suelo, según lo establece el Art. 8.4.1.3 del PRMS.

3.3.1. Intensidad de uso de suelo

Se define como intensidad de uso de suelo a los distintos rangos de densidades propuestas por el Plan Regulador, para las distintas zonas que conforman su perímetro urbano, las cuales se articulan con un diseño de imagen objetivo proyectada para los centros urbanos.

El Plan Regulador define en este contexto un criterio de gradualidad en la formulación de sus distintas zonas, tomando como referente las realidades observadas en terreno y una proyección esperada de uso, que permita renovar determinadas áreas que presentan estancamiento en su dinamismo inmobiliario, como ocurre con los distritos centrales de la localidad de Talagante.

Otro componente de relevancia, es la formulación de densidades diferenciadas ya sea si se trata de disposición en vivienda unifamiliar o colectiva, con el objeto de intencionar la vocación de uso de las distintas zonas y el carácter de la imagen urbana.

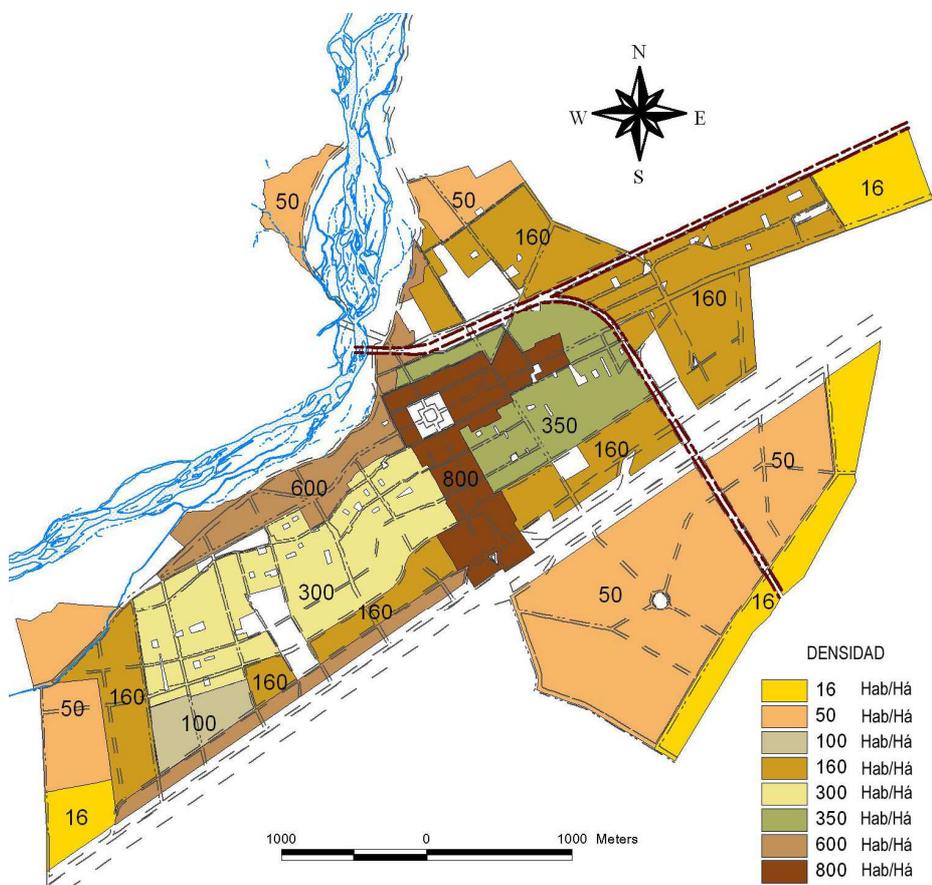
Cuadro 3.3-3 Resumen de Densidades Propuestas.

Zona	Descripción	Densidad Residencial	
		Unifamiliar	Colectiva
ZU-CV	Zona Urbana Centro Cívico	-	-
ZU-1	Zona Urbana Mixta 1	200	800
ZU-2	Zona Urbana Mixta 2	200	600
ZU-3	Zona Urbana Mixta 3	150	350
ZU-4	Zona Urbana Residencial 4	300	300
ZU-5	Zona Urbana Residencial 5	160	160
ZU-6	Zona Urbana Residencial 6	100	100
ZU-7 (1)	Zona Urbana Residencial 7	50	-
ZU-8 (2)	Zona Urbana Residencial 8	16	-

(1) Nota: ZU-7 (c) con incremento proyectado de densidad base puede alcanzar a 100 hab/ha.

(2) Nota: ZU-8 (c) con incremento proyectado de densidad base puede alcanzar a 80 hab/ha.

En la siguiente ilustración es posible observar el tratamiento de la gradiente de densidades aplicadas por el Plan para las distintas zonas:

Ilustración 3-2 Densidades proyectadas por el Plan.

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Propuesto.

3.3.2 Vialidad del Plan.

Se reconocen primeramente los trazados señalados en el PRMS, correspondientes a vías troncales:

- 1) Camino Melipilla T57S, que se ajusta a la disponibilidad efectiva de faja, conformando una vía paralela a la local de la Autopista del Sol, que en el tramo que transcurre entre Avda. 21 de Mayo y Camino La Palma concentra importante flujo vehicular.
- 2) Camino Talagante- Paine T59S se señalada como vía troncal en el Plan Metropolitano, con un ancho de faja de 40 m. Ésta empalma, en su tramo con Avda. 21 de Mayo con un perfil proyectado de 25 m. en el Plan Regulador vigente, presenta frentes prediales blandos para acoger su modificación, la cual ha permitido que gran parte de las nuevas edificaciones hayan adoptado la línea definitiva.
- 3) Costanera Sur Río Mapocho (T56S) presenta un trazado que ocupa los terrenos ribereños, con dificultades para desarrollarse de manera expedita por las condicionantes de pendiente y el desplazamiento del eje hidráulico del río.

a) Vialidad Colectora

La vialidad colectora propuesta por el Plan conforma una serie de circuitos umbrales desde el centro hacia la periferia de la ciudad, generando un entramado superior de macro-manzanas que complementa a la red Troncal uniendo transversal y longitudinalmente a la ciudad.

Las vías colectoras, de mayor importancia, consideradas en el Plan son las que se detallan a continuación:

N°	Nombre de la Vía	Ancho proyectado (m)
1	Avda. B. O'Higgins	17-35
2	Avda. 21 de Mayo	16-25
3	Lucas Pacheco	15-30
4	Manuel Rodríguez	14-20
5	Circunvalación Jaime Guzmán	20-30
6	Avda. Rafael Calderón A.	20-30
7	Vía Férrea Oriente y Poniente	15 c/u
8	Balmaceda	15-26
9	San Francisco	20-25
10	Monseñor Larrain	20
11	Prolongación Uno Poniente	20
Sector Carampangue		
12	Calle proyectada N° 2	30
13	Balmaceda Sur	20
14	Av. Hugo Ortúzar	20

b) Vialidad de Servicio

La vialidad de servicio proyectada complementa la vialidad de las macro-manzana, que compone la vialidad colectora y troncal, en tramos menores que conforman la traza inferior del Plan.

3.3.3 Zonificación propuesta

El criterio general en la definición de las áreas urbanas, ha sido definir zonas de usos de suelo mixto, estableciendo diferencias en la intensidad de ocupación y condiciones impuestas a la edificación, en una gradiente definida desde el centro hacia la periferia de las localidades. De este modo, se distinguen diferentes condiciones asociadas a distintos usos de suelo dentro de una misma zona. Por esta razón, la Ordenanza Local detalla las características de edificación para los usos de suelo establecidos en los Artículos 2.1.24 a 2.1.31 de la OGUC. El plan debe dar cabida a las condiciones que determinen las dinámicas urbanas propias de cada localidad, reconociendo el carácter actual y rol dentro de la ciudad, de cada uno de los sectores reconocidos.

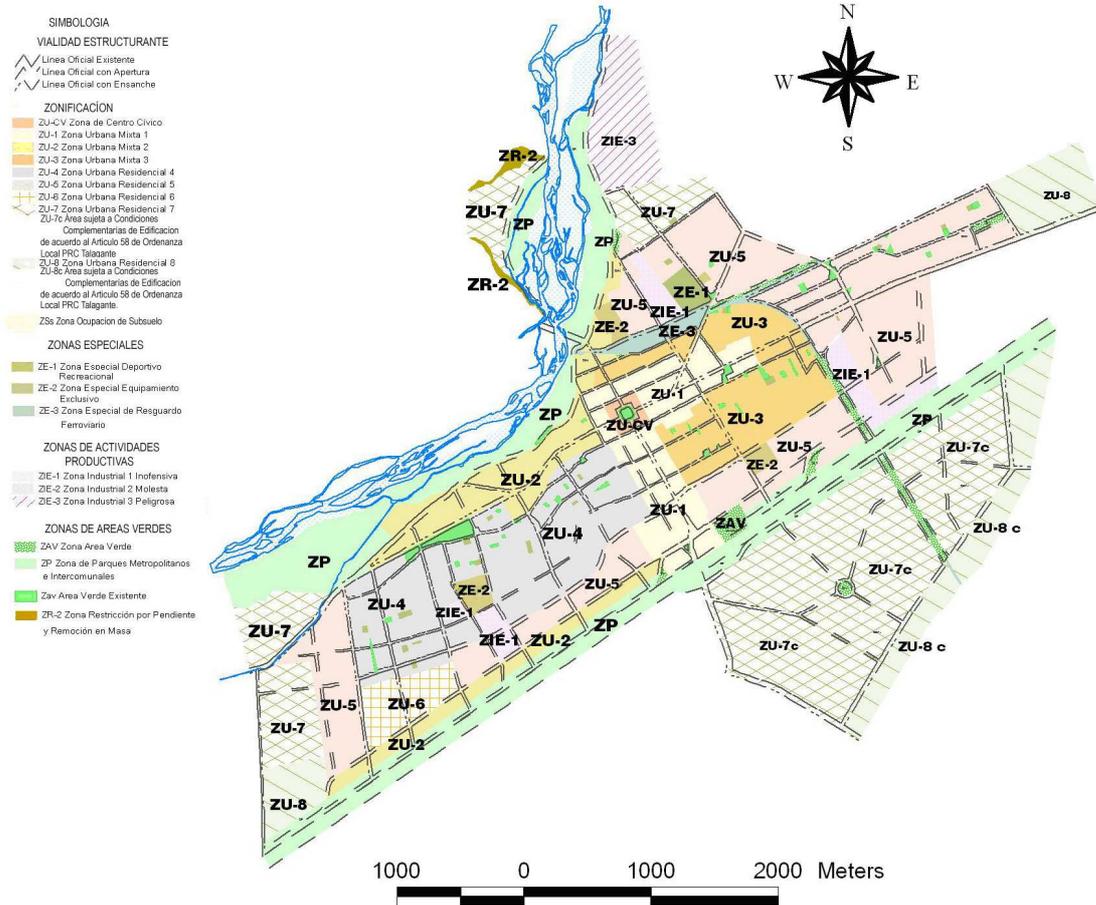
Cuadro 3.3-4 Zonificación Propuesta.

ZONAS PROPUESTAS	ZONA	DENSIDAD (hab/hectárea)	
		Unifamiliar	Colectiva
ZONAS DE DESARROLLO URBANO			
Zona Centro Cívico	ZU-CV	-	-
Zona Urbana Mixta 1	ZU-1	200	800
Zona Urbana Mixta 2	ZU-2	200	600
Zona Urbana Mixta 3	ZU-3	150	350
Zona Urbana Residencial 4	ZU-4	300	300
Zona Urbana Residencial 5	ZU-5	160	160
Zona Urbana Residencial 6	ZU-6	100	100
Zona Urbana Residencial 7	ZU-7	50	-
Zona Urbana Residencial 8	ZU-8	16	-
ZONA ÁREA VERDE			
Zona Área Verde	ZAV	-	-
Zona de Parque	ZP	-	-
ZONAS ESPECIALES			
Zona Especial Deportivo recreacional	ZE-1	-	-
Zona Especial de Equipamiento Exclusivo	ZE-2	-	-
Zona de Especial de Resguardo Ferroviario	ZE-3	-	-
ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS			
Zona Industrial 1 Inofensiva	ZIE-1	-	-
Zona Industrial 2 Molesta	ZIE-2	-	-
Zona Industrial 3 Peligrosa	ZIE-3	-	-
ZONAS EXCLUIDAS AL DESARROLLO URBANO			
Zonas de Restricción por Inundación Cauces Superficiales	ZR-1	-	-
Zona de Restricción Pendiente y Remoción en Masa	ZR-2	-	-

Fuente: Elaboración propia en base a Plan Propuesto.

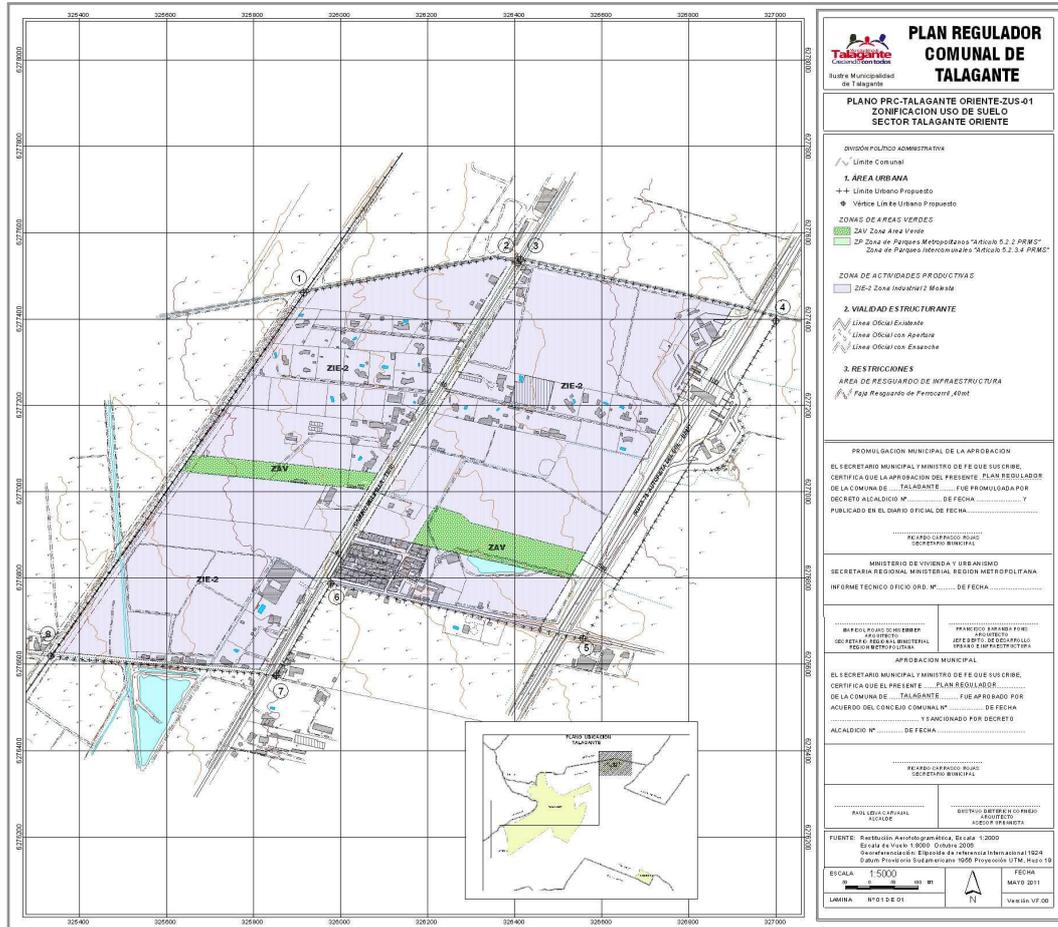
En las siguientes ilustraciones, se muestra la zonificación propuesta para las localidades en estudio (Talagante, Talagante Oriente y Lonquén).

Ilustración 3-3 Usos de Suelo, Localidad de Talagante.



Fuente: Elaboración Propia en base a Zonificación del Plan propuesto.

Ilustración 3-4 Usos de Suelo, Talagante Oriente.



Fuente: Elaboración Propia en base a Zonificación del Plan propuesto.

Ilustración 3-5 Usos de Suelo, Localidad de Lonquén.



Fuente: Elaboración Propia en base a Zonificación del Plan propuesto.

Notas: Nº 1: La Ruta G-46 (Camino Lonquén-T40S) corresponde actualmente a Camino Lonquén- T67S, según Modif. Nº 99 de P.R.M.S.
 Nº 2: El Camino Talagante- Paine- T31S corresponde actualmente a Camino Talagante- Paine - T59S, según Modif. Nº 99 de P.R.M.S.