



**PRESENTACIÓN DIAGNÓSTICO
PLAN REGULADOR COMUNAL ABREVIADO DE URGENCIA**

Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial (DAUOT)
Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) - I. Municipalidad de Buin

PLAN REGULADOR COMUNAL

ESTABLECIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS

Art. 1.4.4. LGUC

Disposiciones aplicables en terrenos públicos y privados, que establecen restricciones a la urbanización y de edificación en el área urbana. La normas urbanísticas son las siguientes:

- a) **Usos de suelo.**
- b) **Cesiones**
- c) Sistemas de **agrupamiento.**
- d) Coeficiente de **constructibilidad.**
- e) Coeficiente de **ocupación del suelo.**
- f) **Alturas de edificación** expresadas en metros o número de pisos.
- g) **Adosamientos**, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
- h) Superficie de **subdivisión predial mínima.**
- i) **Densidades.**
- j) **Alturas de cierros**, y porcentajes de **transparencia** de los mismos.
- k) Exigencias de **estacionamientos** incluidos de visitas, cuando corresponda.
- l) Áreas de **riesgo** o de **protección ambiental.**
- m) Zonas o **Inmuebles de Conservación Histórica** o **Zonas Típicas** y Monumentos Nacionales.
- n) Exigencias de **plantaciones y obras de ornato** en las áreas afectas a utilidad pública.
- o) El **límite urbano** o de extensión urbana.
- p) Declaratoria de **postergación de permisos** (cuando corresponda)



Proyecto Urbano Fuente: <https://dessentialsinc.com/planificacion-urbana/>.

FUNCIONES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

PRINCIPALES NORMAS URBANÍSTICAS

DELIMITACIÓN DEL LÍMITE URBANO

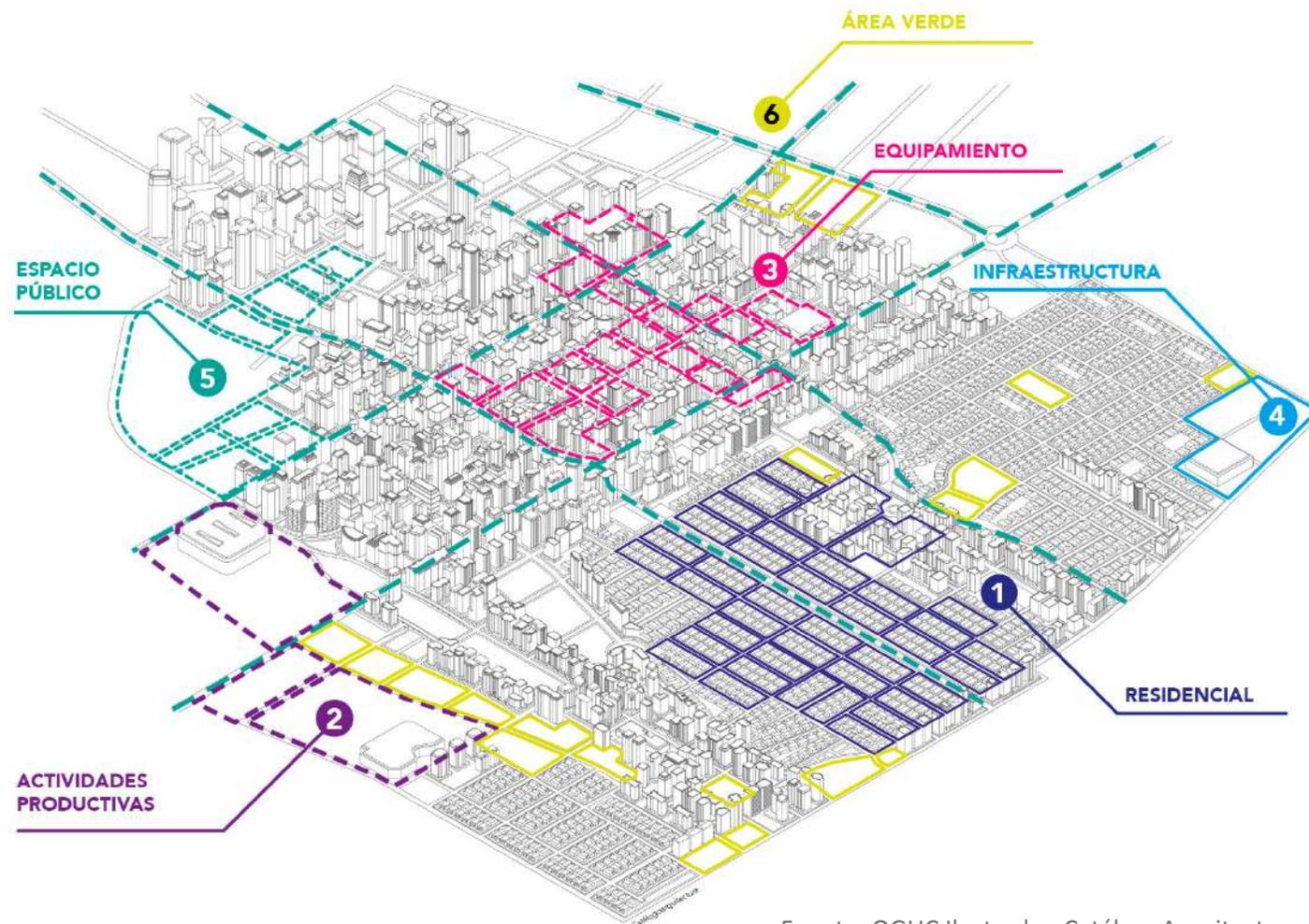
Corresponde a la delimitación de las áreas urbanas y de expansión. En el caso de Buin el límite urbano está determinado por el PRMS.

ZONIFICACIÓN DEL USO DE SUELO URBANO

Disposiciones de utilización genérica del suelo urbano para la autorización del destino de construcciones o instalaciones.

Tipologías de Uso de Suelo (Art. 2.1.24. OGUC)

1. Residencial,
2. Actividades Productivas,
3. Equipamiento,
4. Infraestructura.
5. Espacio Público
6. Área Verde



Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

PRINCIPALES NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de subdivisión predial mínima.

Se podrán establecer subdivisiones prediales mínimas que regulara la fusión o subdivisión de predios.

En el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño, cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:

1. Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la presente Ordenanza.
2. Tener una pendiente promedio superior al 20%.
3. Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

Art. 2.1.20 OGUC

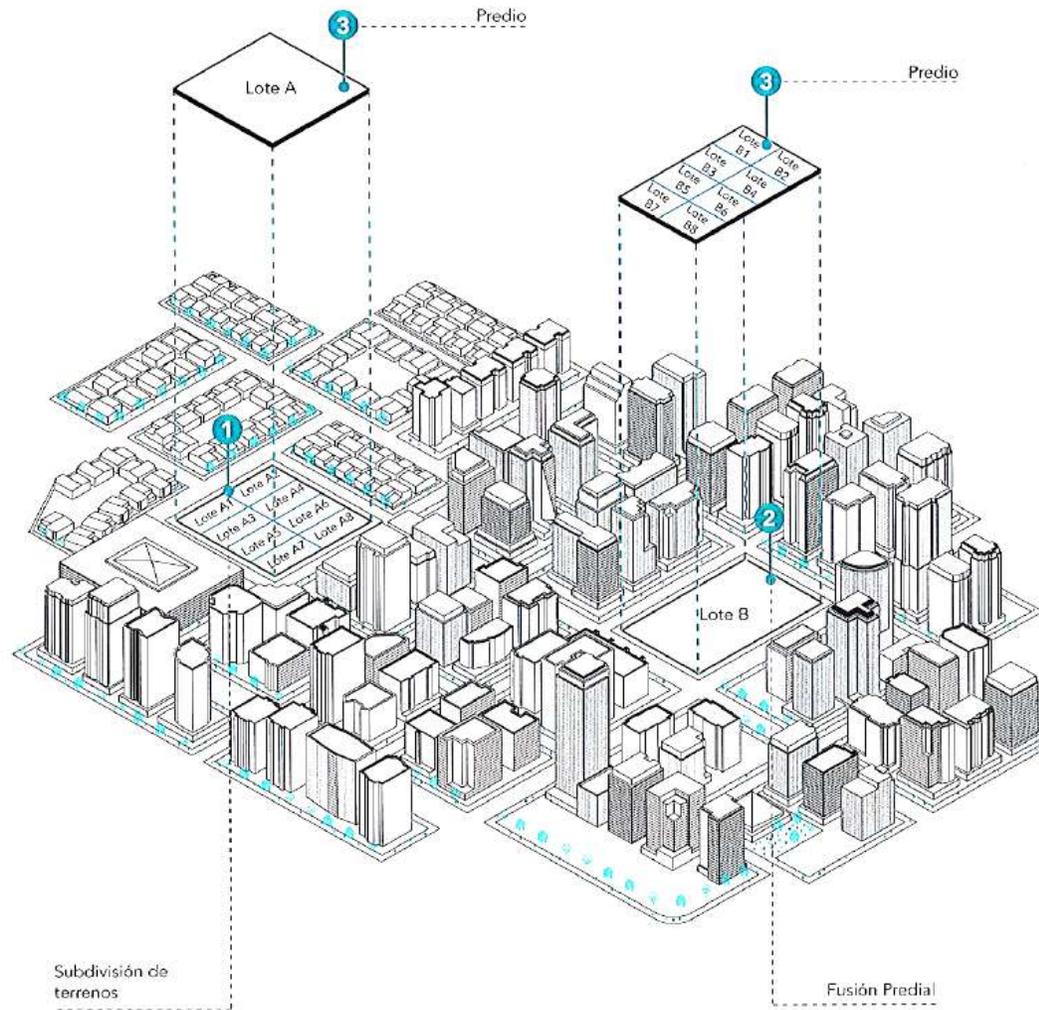


Figura de subdivisión y fusión predial

Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

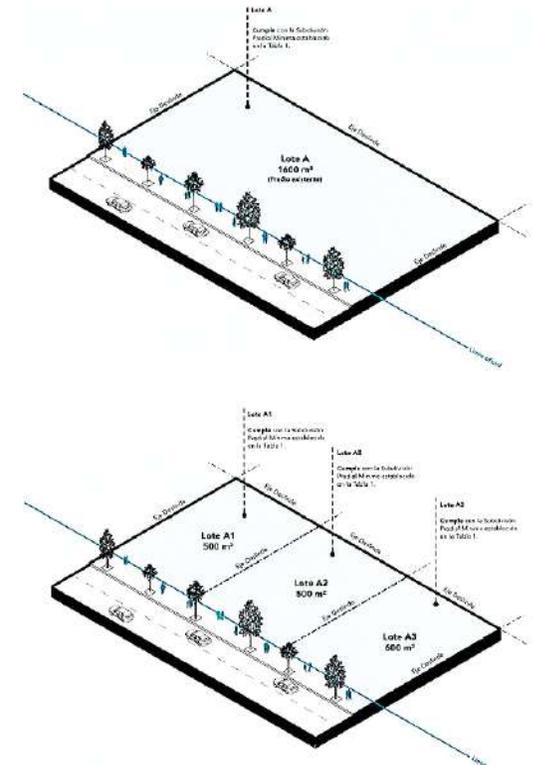


Figura de subdivisión predial mínima

Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

PLAN REGULADOR COMUNAL

PRINCIPALES NORMAS URBANÍSTICAS

Densidades

DENSIDAD: Numero de unidades (personas, viviendas, locales, m2 construidos, etc.) por unidad de de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, metros, etc) Atr. 1.1.2 OGUC.

La densidad es importante ya que es un componente de los que determina la tipología de edificaciones que se pueden construir: casas, bloques, edificios, etc.

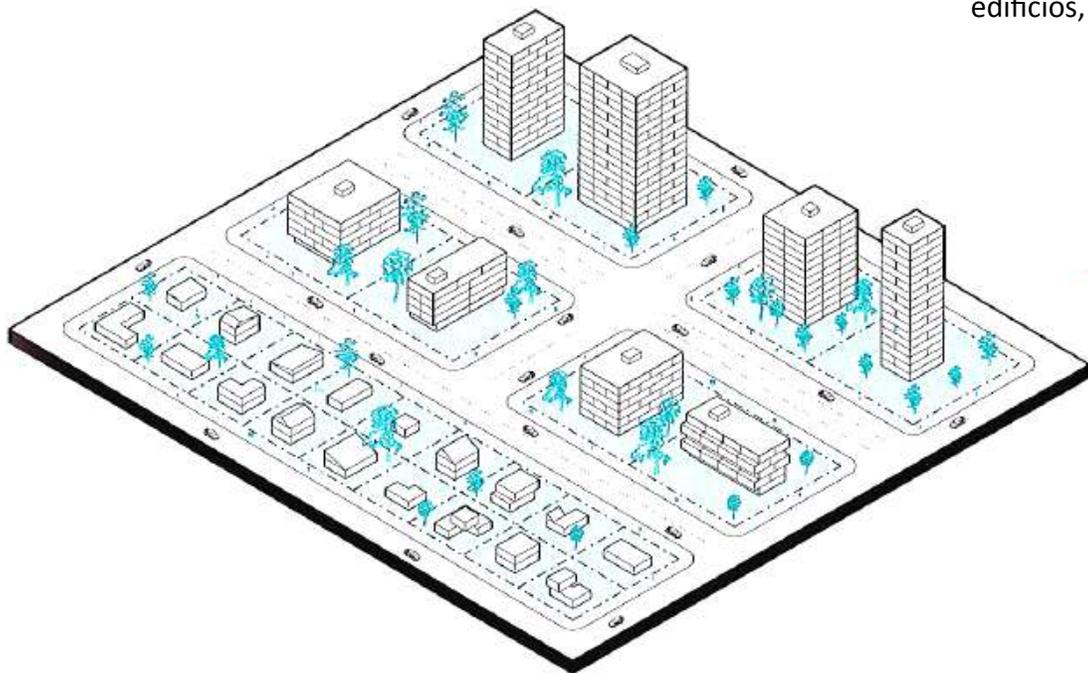
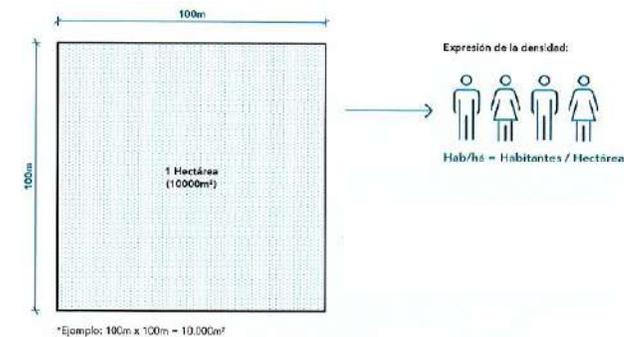


Figura densidades

Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

Unidad de medida: habitantes / hectárea (hab/ha)

Los IPT expresan su densidad en hectáreas por habitante, por lo que es la unidad que manejaremos en las participaciones.



Densidad bruta

Los IPT fijan la densidad en densidad bruta Numero de unidades por superficie en que la superficie a considerar es la del predio en la que se emplaza el proyecto mas la superficie exterior, hasta el eje de espacio publico adyacente, previsto en el IPT, en una franja de un ancho máximo de 30 m

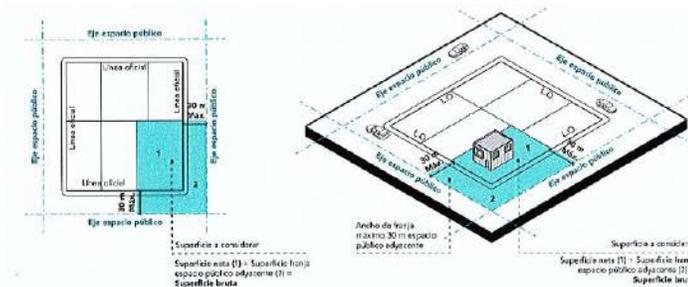


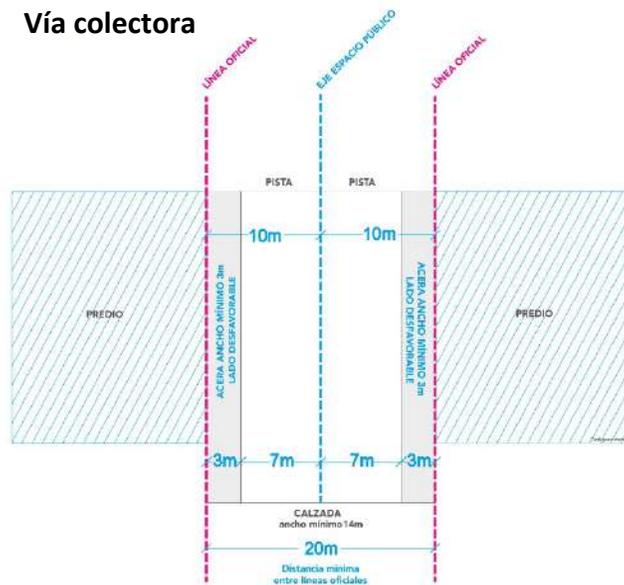
Figura de estacionamientos

Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

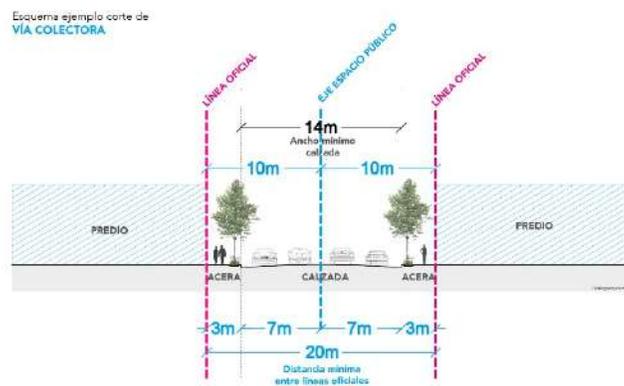
PROYECCIÓN DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Corresponde a la proyección de vialidad estructurante del área urbana, estableciendo su **trazado y ancho de perfil**. La vialidad se clasifica de **expresa, troncal, colectora, de servicio y local**. (Art. 2.3.2 OGUC), siendo las tres últimas de pertinencia de un PRC.

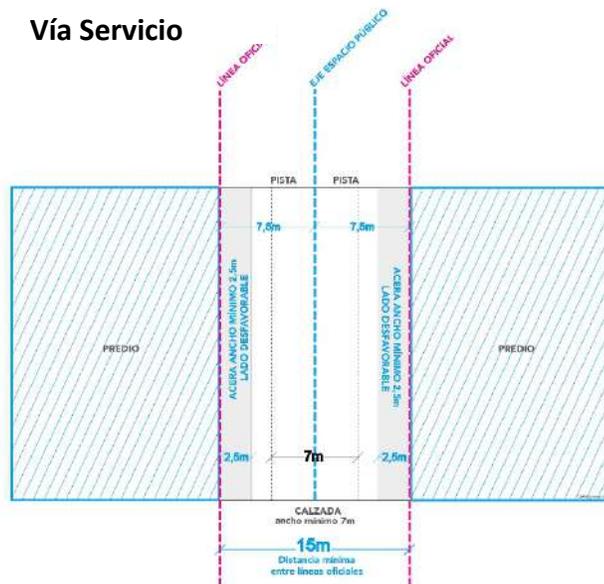
Vía colectora



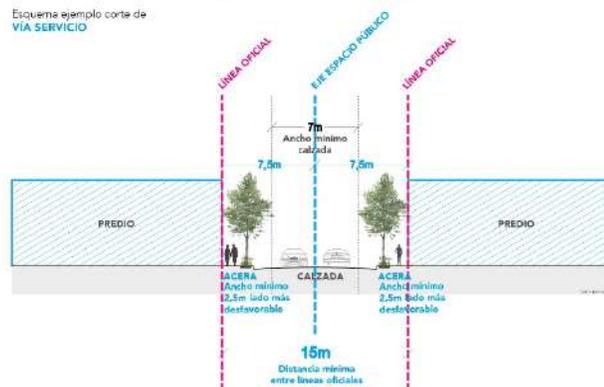
Esquema ejemplo corte de VIA COLECTORA



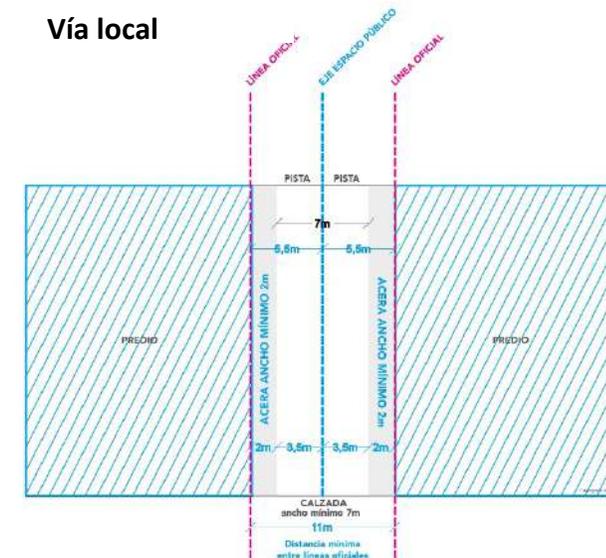
Vía Servicio



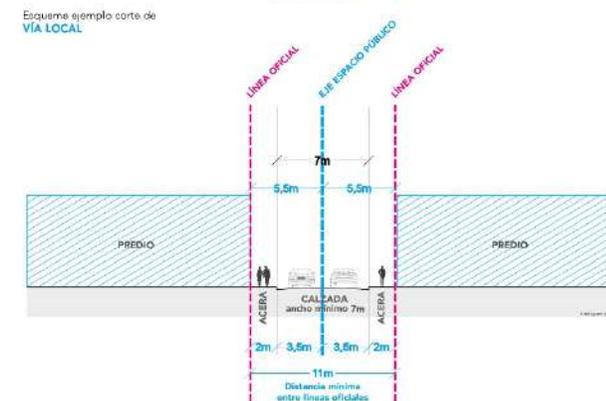
Esquema ejemplo corte de VIA SERVICIO



Vía local



Esquema ejemplo corte de VIA LOCAL



Proyección de Vialidad en Plan Regulador Comunal
Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

PLAN REGULADOR COMUNAL

ZONAS E INMUEBLES DE CONSERVACION HISTORICA

“Igualmente, el Plan Regulador señalará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente.” Art. 60 LGUC

ICH

“Inmueble de conservación histórica”: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.

ZCH

“Zona de conservación histórica”: área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.

MN

“Monumento Nacional”: edificio, conjunto o área declarada como tal conforme a la Ley N° 17.288 sobre Monumentos Nacionales, mediante decreto del Ministerio de Educación.”

Son
definidas
por el PRC

Definida
por el CMN



Iglesia de Maipo. Potencial Inmueble de Conservación Histórica
Elaboración propia.

Art. 1.12 OGUC.

PLAN REGULADOR COMUNAL

COMPONENTES DEL PLAN REGULADOR

Normas Edificación CUADRO N° 09						
EC5 Zona de Edificación Continua, de máximo 5 pisos						
CIERROS	A la calle		Al vecino		Acceso vehicular	
	Transparencia	Altura (en metros) Zócalo Total		Transparencia	Altura total (en metros)	
	100 %	0,60	2,20	Art. 4.1.04. de esta OL		
CONDICIONES PEDIALES	Subdivisión Mínima		Antejardín		Ochavos en la Línea Oficial (en metros)	
	800 m2	Art. 4.1.06. de esta OL		L.O. Sin Antej.	L.O. con Antej. 3 m	L.O. con Antej. 5 m ó más
ENVOLVENTE VOLUMETRICA	Alturas Máximas de Edificación					Rasante
	en pisos		en metros		para cada piso (en metros)	Art. 2.6.3. OGUC
	5		16,00		3,50	
	Profundidad Máxima	Adosamientos (Longitud y altura)		Distanciamientos Mínimos		
60 % desde	-----		A Deslindes	En Subterráneo (en metros)		
			Art. 4.2.19. de esta OL		2,50	
SUPERFICIE EDIFICABLE	Coeficiente de Constructibilidad			Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo		
	Normado			Edificación Continua		Edificación Aislada
	Edif. Continua	Edif. Aislada		1º Piso	Pisos Superiores	1º Piso Pisos Superiores
	1,80	-----		0,60	0,60	----- -----

Ordenanza Tipo Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl



Plano de Zonificación Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl



ORDENANZA LOCAL

Disposiciones reglamentarias pertenecientes a este nivel de planificación territorial



PLANOS

...que expresen gráficamente los contenidos de la Ordenanza Local, a escala 1:20.000, 1:10.000, 1:5.000, 1:2.500 o a escalas adecuadas a las respectivas temáticas. Deberán también graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.



MEMORIA EXPLICATIVA

que contenga, al menos, el diagnóstico de la totalidad del territorio comunal o del área afecta a planificación. Contiene los centros urbanos de la comuna, vías estructurantes, actividades urbanas de la comuna, fundamento del Plane, en base a Estudio de capacidad vial, Estudio de equipamiento, Estudio de Riesgos, Inmuebles y zonas de conservación histórica



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA

para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado.



EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA (EAE)

INTENTOS DE ELABORACIÓN DE PLAN REGULADOR COMUNAL EN BUIN

CRONOGRAMA

1972. Se aprueba Plano Regulador

1998. Se realiza la primera licitación para elaborar el PRC de Buin. Sin Éxito

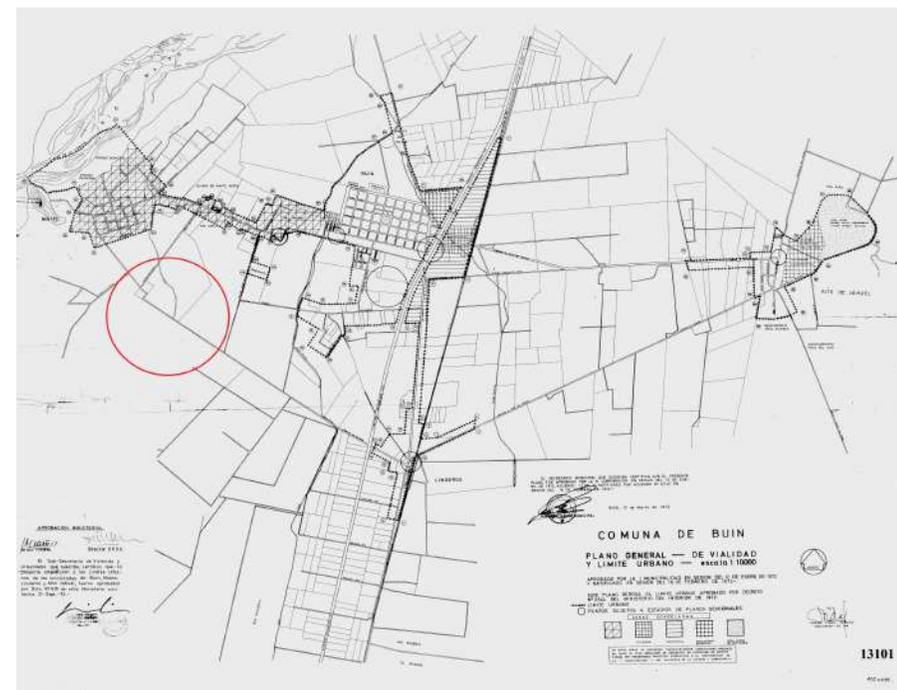
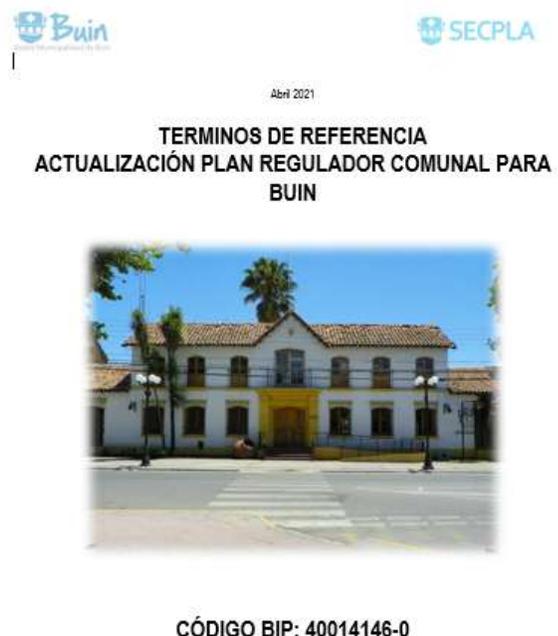
2006. Se aprueba ampliación PRMS

2007. Se comienza a elaborar el PRC, desarrollándose: Diagnóstico, Imagen objetivo, Estudios, Anteproyecto, Proyecto. **No fue aprobado técnicamente.**

2017. Se formula iniciativa para elaborar PRC de Buin y se obtienen fondos del FNDR.

2020. Se realiza primera licitación para elaborar PRC de Buin, **declarándose desierta, se modifican TTR**

2021. Se realiza Segunda y tercera licitación para elaborar PRC de Buin, **en ambas instancias se declara desierta.**



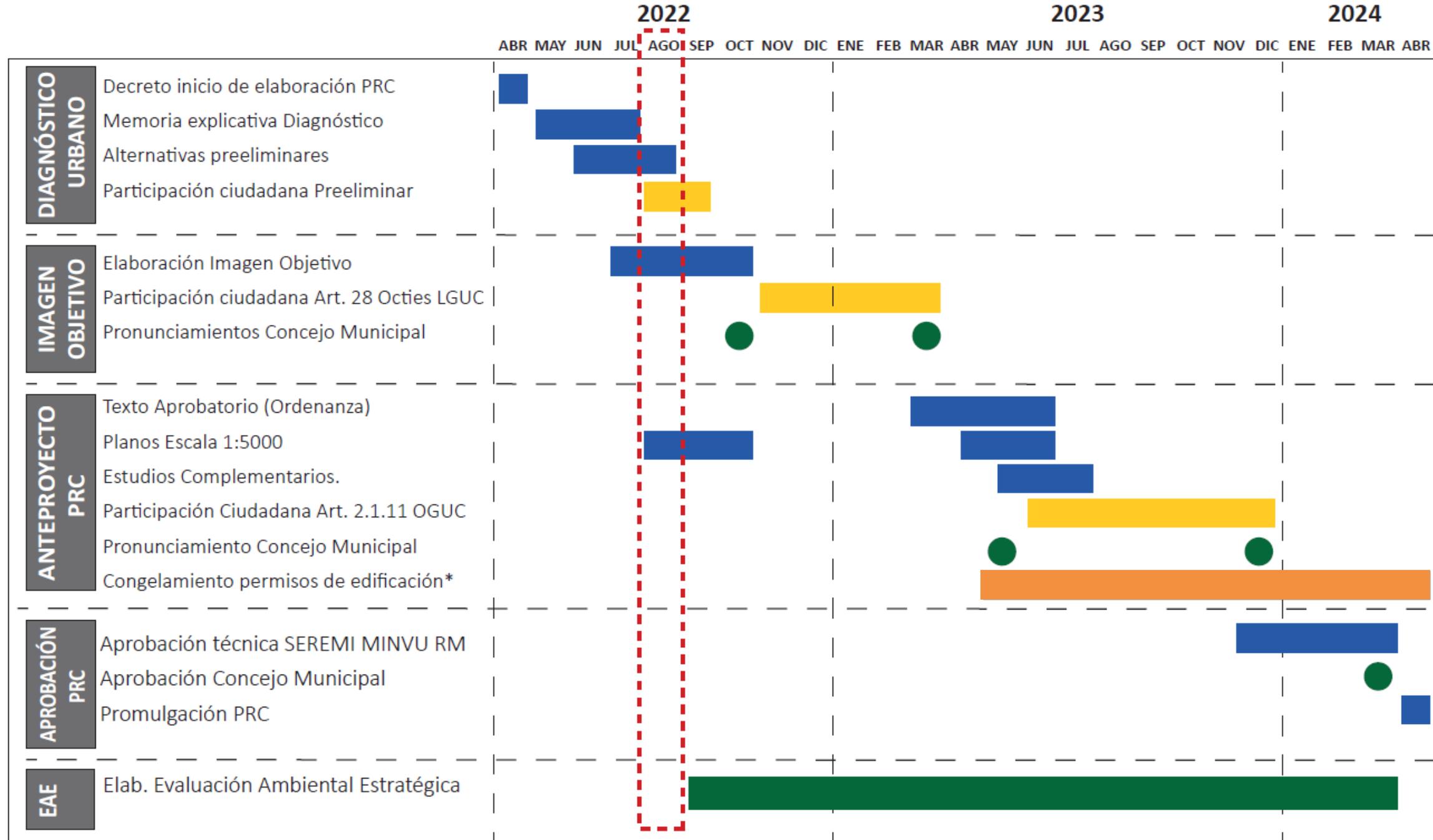
Plano Regulador de Buin 1972 - Fuente: I. M. de Buin .

DIFICULTADES OBSERVADAS EN EL PROCESO

Ppto. (\$347.716.000), no es factible elaborar un PRC que responda a las características de Buin.

Ley de Transparencia de Mercado de Suelo, sumó procesos y gastos que no estaban considerados en la formulación del Plan.

Mientras se modifican TTR y se solicita mayor presupuesto, **el desarrollo inmobiliario avanza y las problemáticas urbanas se acentúan.**



NORMATIVA PRMS

BUIN NO POSEE PRC

Se utilizan las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

ZONIFICACIÓN PRMS

Áreas Urbanizada: Buin, Maipo, Linderos, Alto Jahuel, Viluco y Valdivia de Paine. **(240 Hab/ha)**

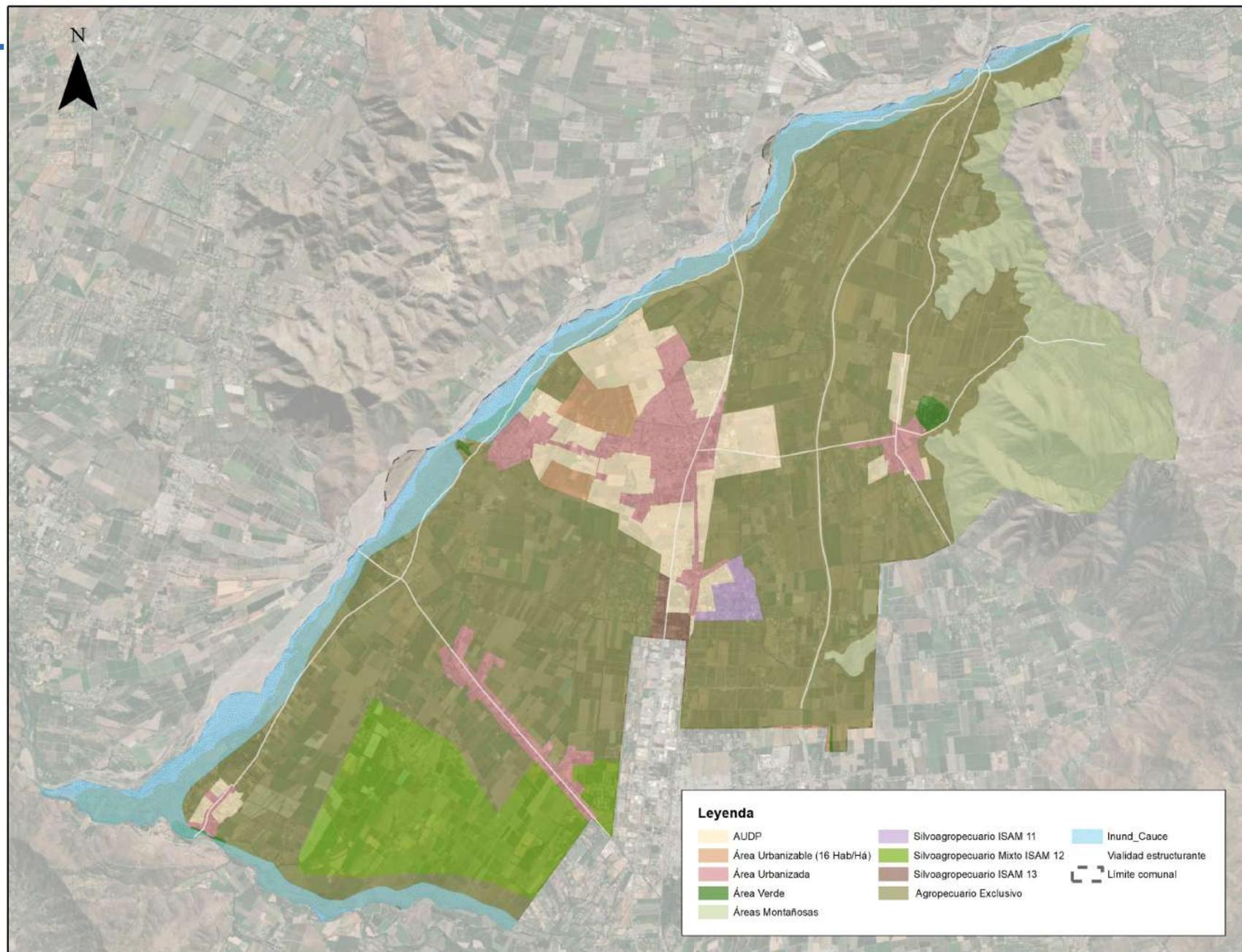
Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP): Conurbación Buin-Maipo-Linderos, expansión Alto Jahuel y Valdivia de Paine. (160 Hab/ha)

Áreas Urbanizables de Baja densidad: Sectores norte y sur entre Buin y Maipo. **(16 Hab/ha)**

POBLACIÓN COMUNA DE BUIN

Población (proy. al 2022) **114.028 hab.** 85,23% Población urbana

Crecimiento intercensal **de 52,34%**, 63.419 hab. (2002) a 96.614 hab. (2017).



DEFINICIÓN POLÍGONO PRC



Fuente: enlaceinmobiliario.cl

EXPANSIÓN URBANA DESREGULADA

En 15 años la superficie urbana aumentó 585,20 Ha. (50,29%), no obstante existe un área de 1.075 Ha por consolidar.

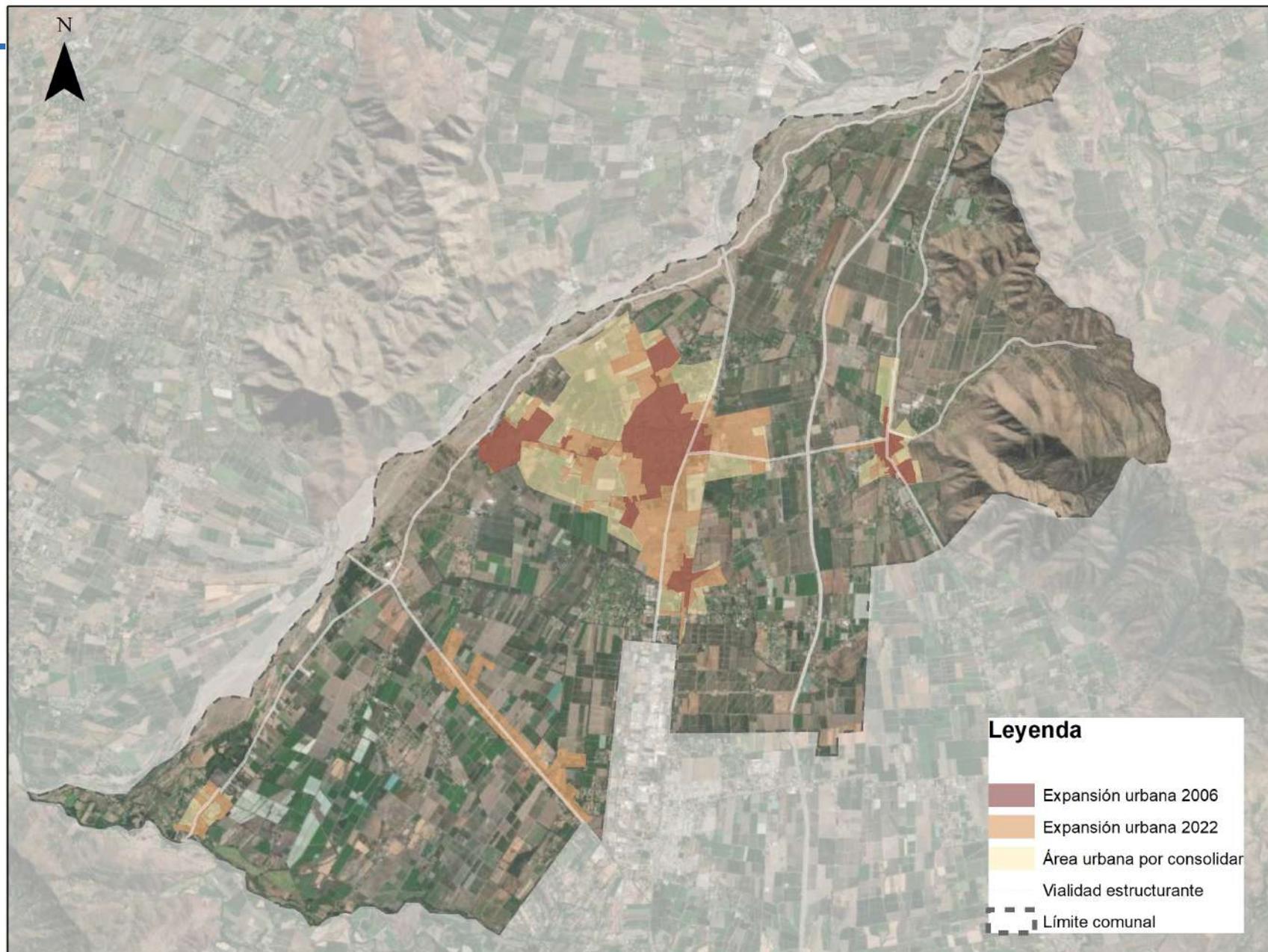
OFERTA DE SUELO

Área Total **2.824,71 Ha.**

Área urbana “consolidada”: **1.748,90 Ha.**

Área por consolidar: **1075,81 Ha.**

Área Urbana y Urbanizable de Buin corresponde poseer la misma superficie que las comunas de Ñuñoa y Providencia, pudiendo albergar una **población de 450 mil habitantes** aprox.



DEFINICIÓN POLÍGONO PRC

FACTORES DE DECISIÓN

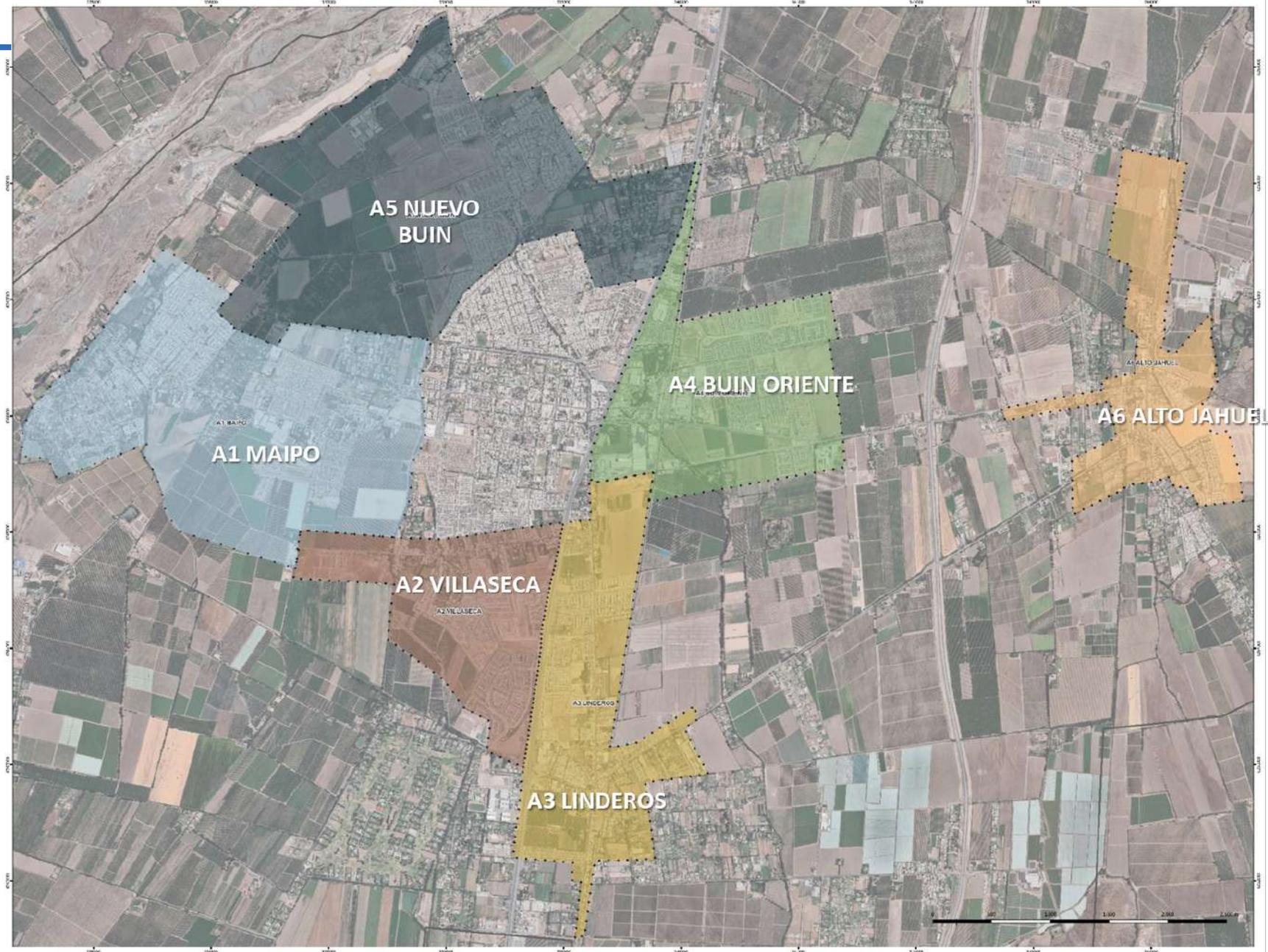
Se determinaron territorios homogéneos en torno a la zona consolidada de Buin, los cuales en su mayoría son zonas de carácter rural, sin embargo, por la normativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) están sujetos a un desarrollo urbano de una densidad urbana mayor.

Este estudio no considera las áreas urbanas de Viluco y Valdivia de Paine, y serán planificada dentro de la iniciativa financiada por el GORE

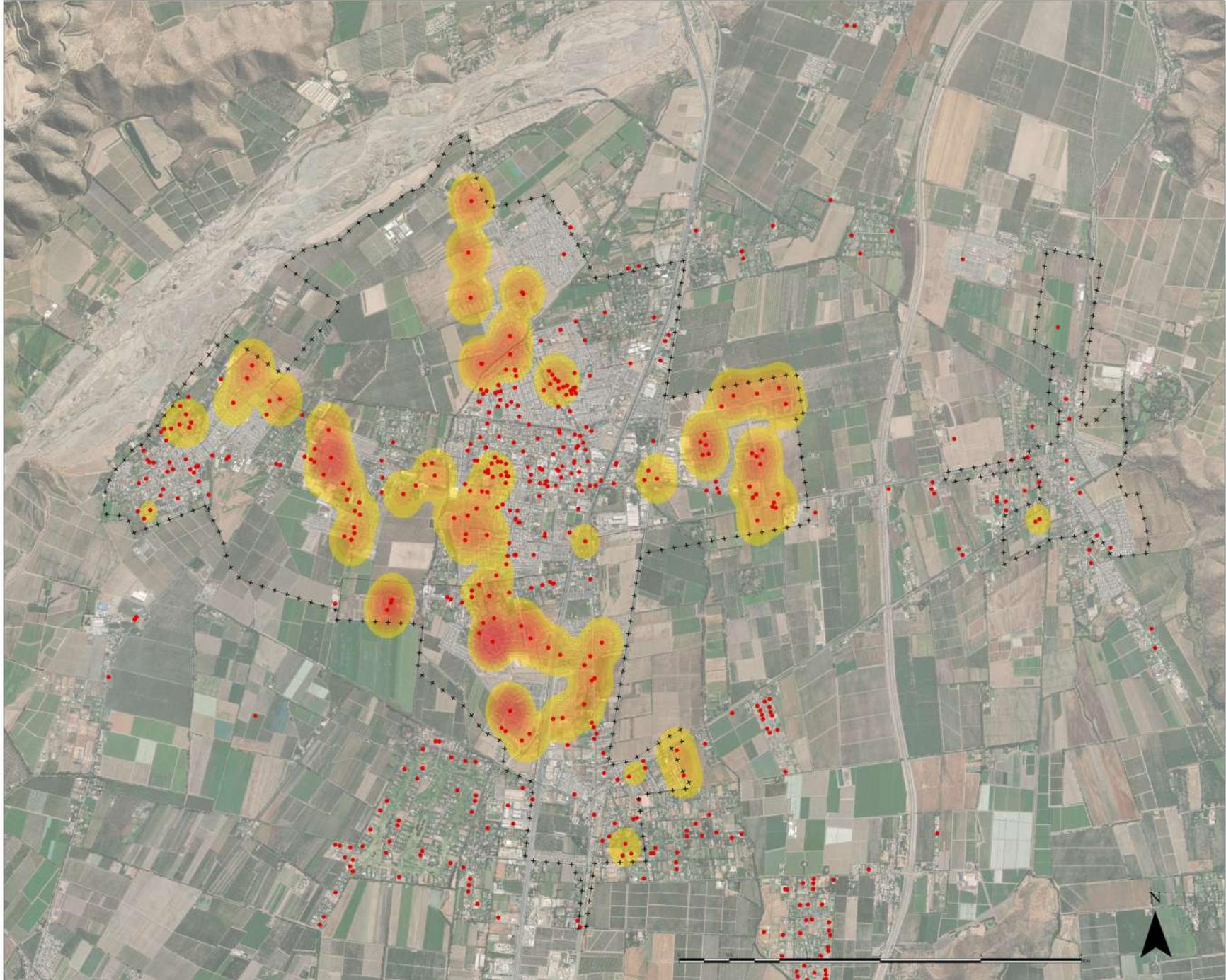
Se dividen el área urbana y urbanizable conformando polígonos homogéneos considerando:

- **Oferta de suelo disponible.**
- **Vialidad estructurante.**
- **Concentración de equipamientos y servicios.**
- **Dinámicas urbanas.**
- **Oferta mercado inmobiliario.**

A partir de dicho análisis los polígonos son los siguientes:



DEFINICIÓN POLIGONO A INCLUIR EN PRC CONCENTRACIÓN PERMISOS EDIFICACIÓN



PERMISOS DE EDIFICACIÓN 2011-2021

DEPARTAMENTO DE ASESORIA URBANA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL I. MUNICIPALIDAD DE BUIN EN BASE A INE 2022 PROYECCION UTM DATUM WGS 85 USO 19S

ESC: 1:12000

Simbología

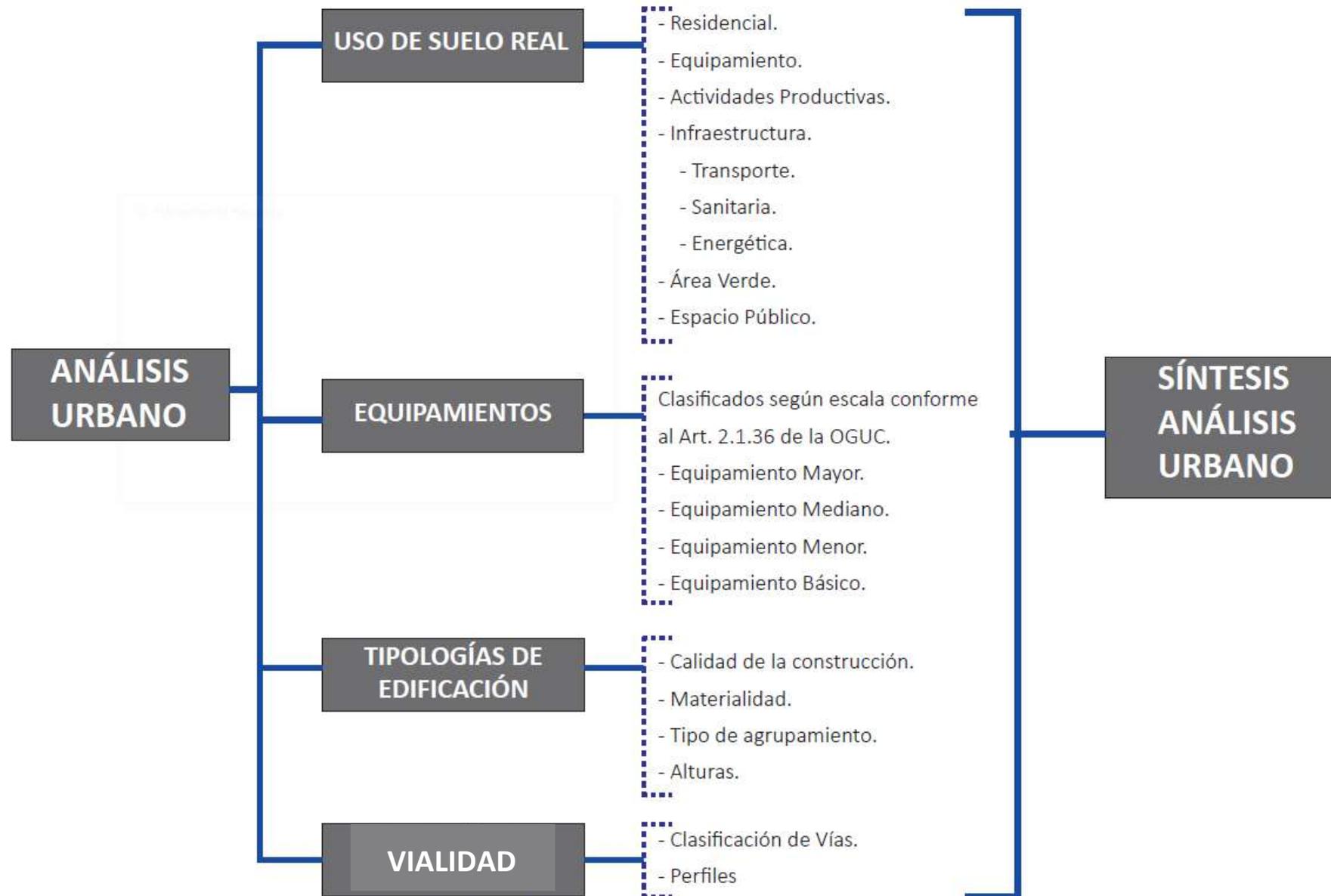
- + Limite Urbano
- Permisos de Edificación

Value

- ≤2702233.882353
- ≤9264801.882353
- ≤16985470.117647
- ≤25864238.586235
- ≤36287140.705882
- ≤50184343.529412
- ≤71416181.176471
- ≤98438520

- Predios
- Areas PRC



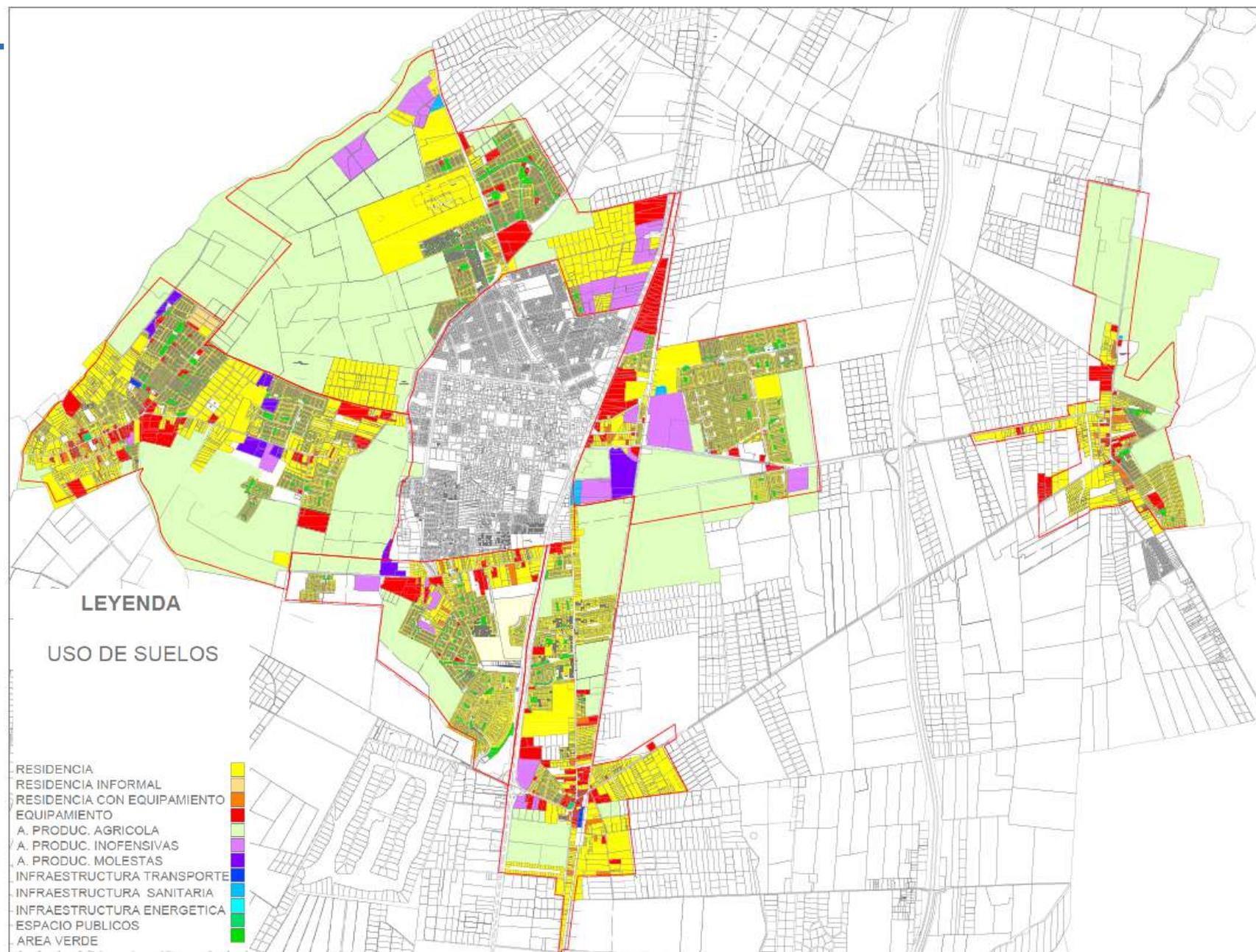


ANÁLISIS URBANO

USO DE SUELO REAL

Se levanta el uso de suelo real de las áreas a planificar identificándose lo siguiente:

- Distribución de comercio y servicios en centros las de localidades de Maipo, Linderos y Alto Jahuel.
- Expansión urbana concentra principalmente un uso residencial y equipamientos locales.
- Inexistencia de un sistema de áreas verdes.
- Presencia de Agroindustrias y parcelaciones habitacionales, en zonas de expansión mantienen composición “rural”.

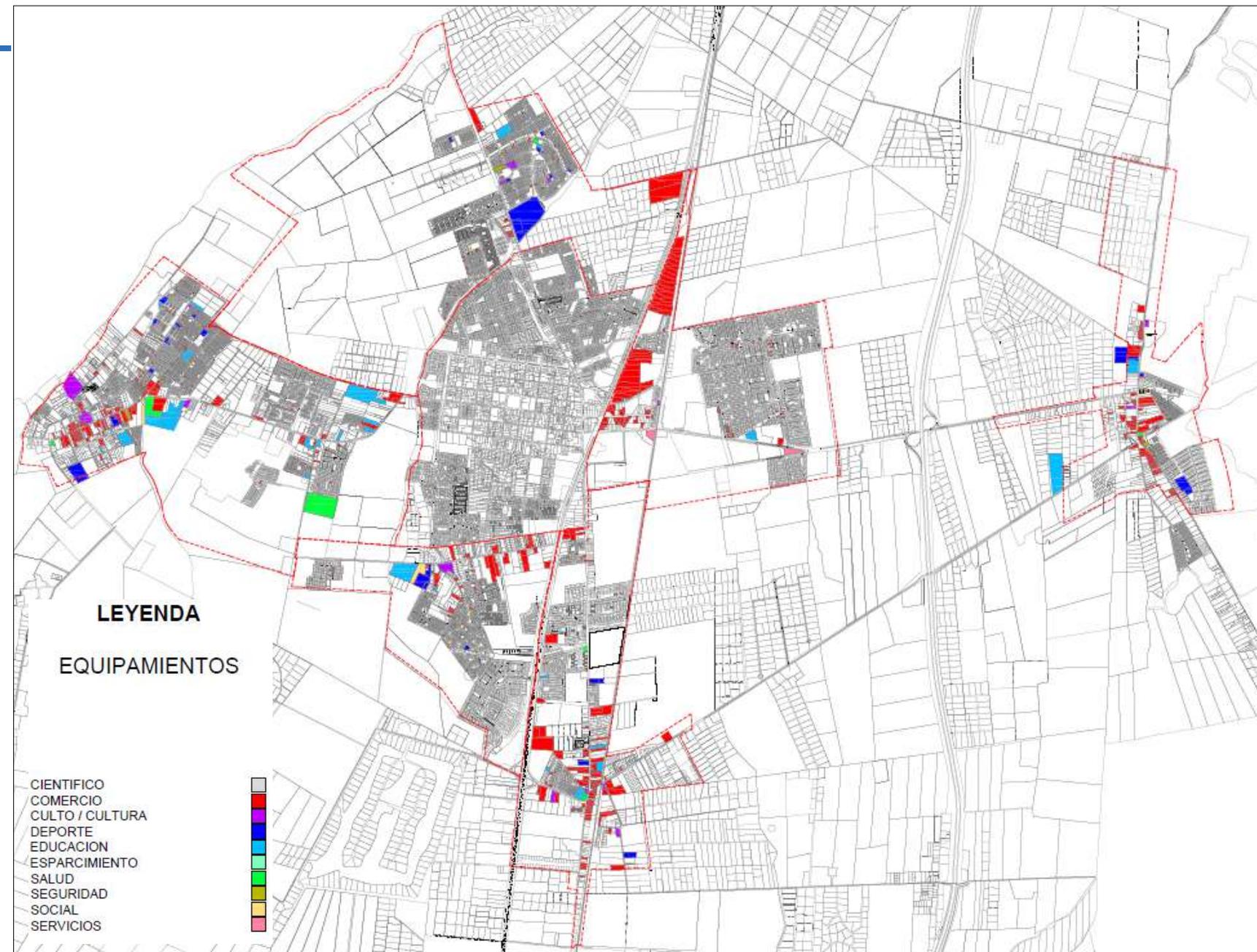


ANÁLISIS URBANO

EQUIPAMIENTOS.

Se identifica la red de equipamientos y servicios de las áreas a planificar identificándose lo siguiente:

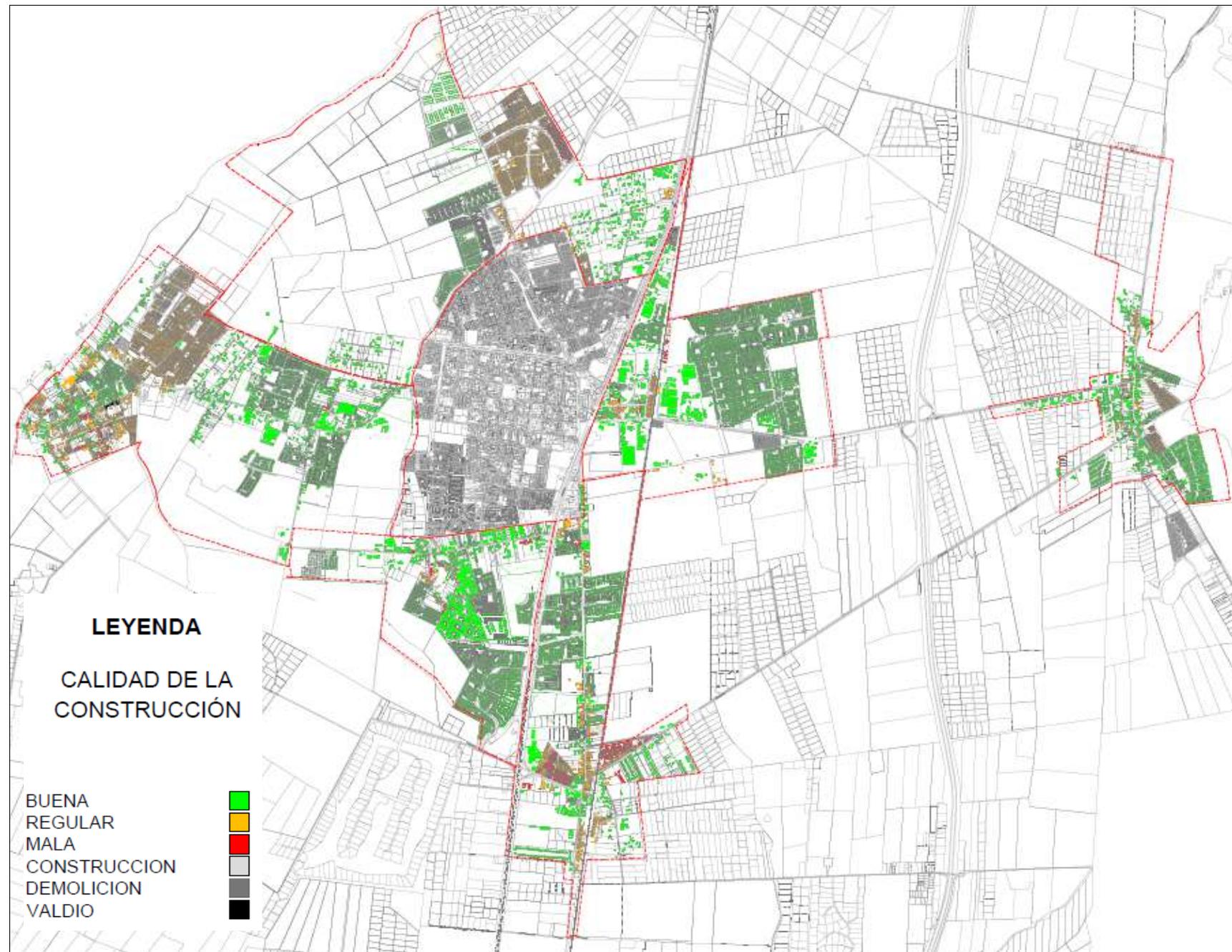
- Distribución de comercio y servicios a través de ejes principales.
- Dentro del área de estudio no existen equipamientos de escala intercomunal.
- Expansión urbana habitacional carece de equipamientos y servicios a escala intermedia y comunal.
- Alto Jahuel, Maipo y Linderos poseen vocación de sub-centros, al concentrar comercio, servicios y equipamientos públicos, no obstante no satisfacen demanda actual.
- Villaseca Nuevo Buin y Buin Oriente, a nivel de equipamientos y servicios dependen directamente del centro de Buin.



CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.

Se catastra la calidad de la construcción, considerando materialidad, antigüedad y estado actual de la edificación identificándose lo siguiente:

- A nivel general las construcciones recientes poseen buena calidad, no obstante existen variaciones por tipología de vivienda y sector.
- Factores como la antigüedad influyen en el deterioro de las construcciones de los cascos históricos de Linderos, Alto Jahuel y Maipo.
- Mientras que en áreas de expansión en Maipo y Nuevo Buin, el deterioro está determinado por la baja calidad de la construcción y sus desreguladas intervenciones.

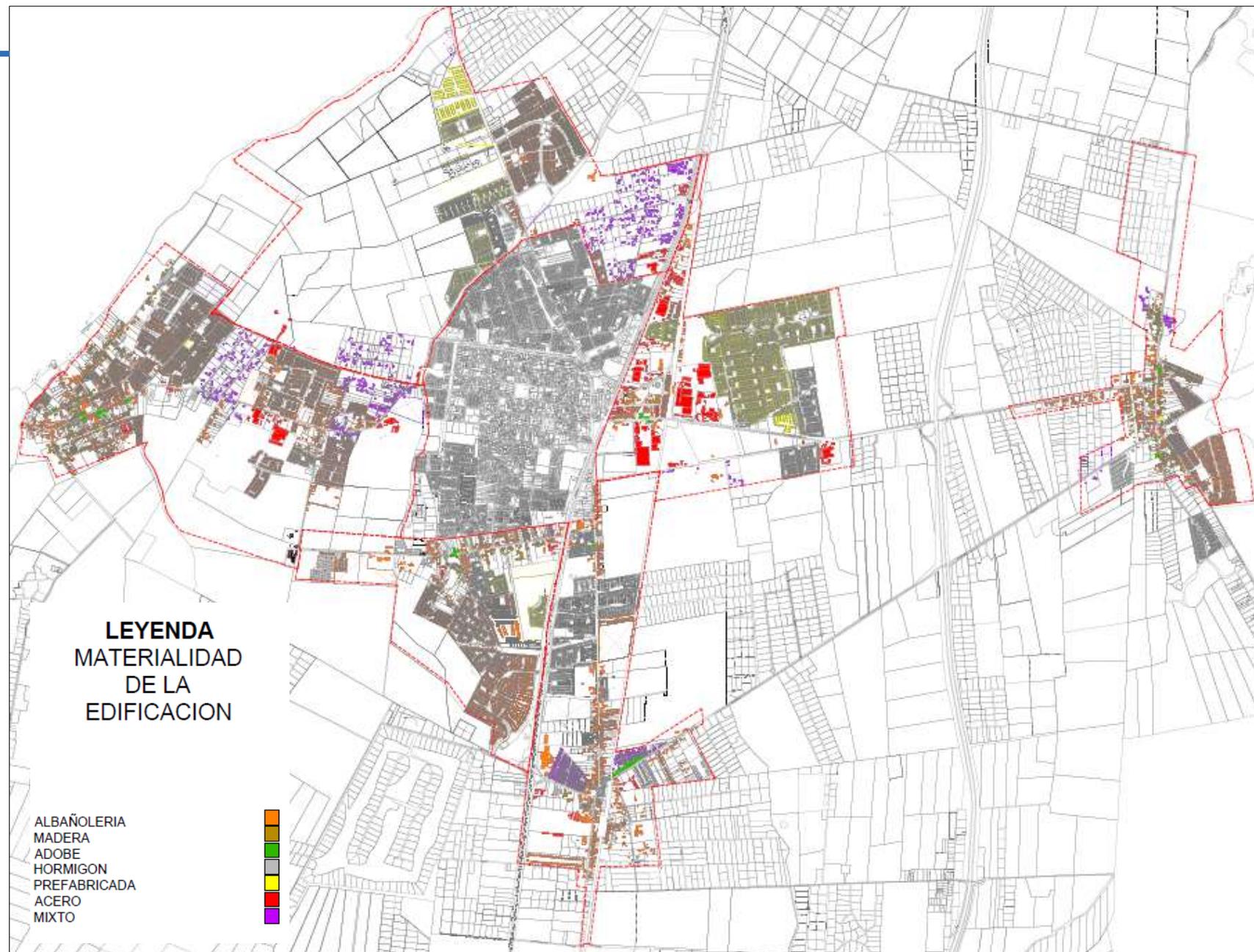


ANÁLISIS URBANO

MATERIALIDAD

Seguido de analizar la calidad de la construcción se clasifican las construcciones por material predominante:

- En Alto Jahuel, Maipo y Linderos, existen construcciones de adobe en sus áreas fundacionales, representan un elemento patrimonial a considerar.
- Conjuntos habitacionales antiguos, son preferentemente de albañilería y madera, muchos de ellos intervenidos a con ampliaciones.
- En construcciones más recientes, predomina el uso de albañilería armada, estructuras metálicas prefabricadas y hormigón armado.
- Existe una menor presencia de estructuras de acero, ligado a zonas industriales y de grandes comercios.
- Materialidad se relaciona con el uso de suelo.

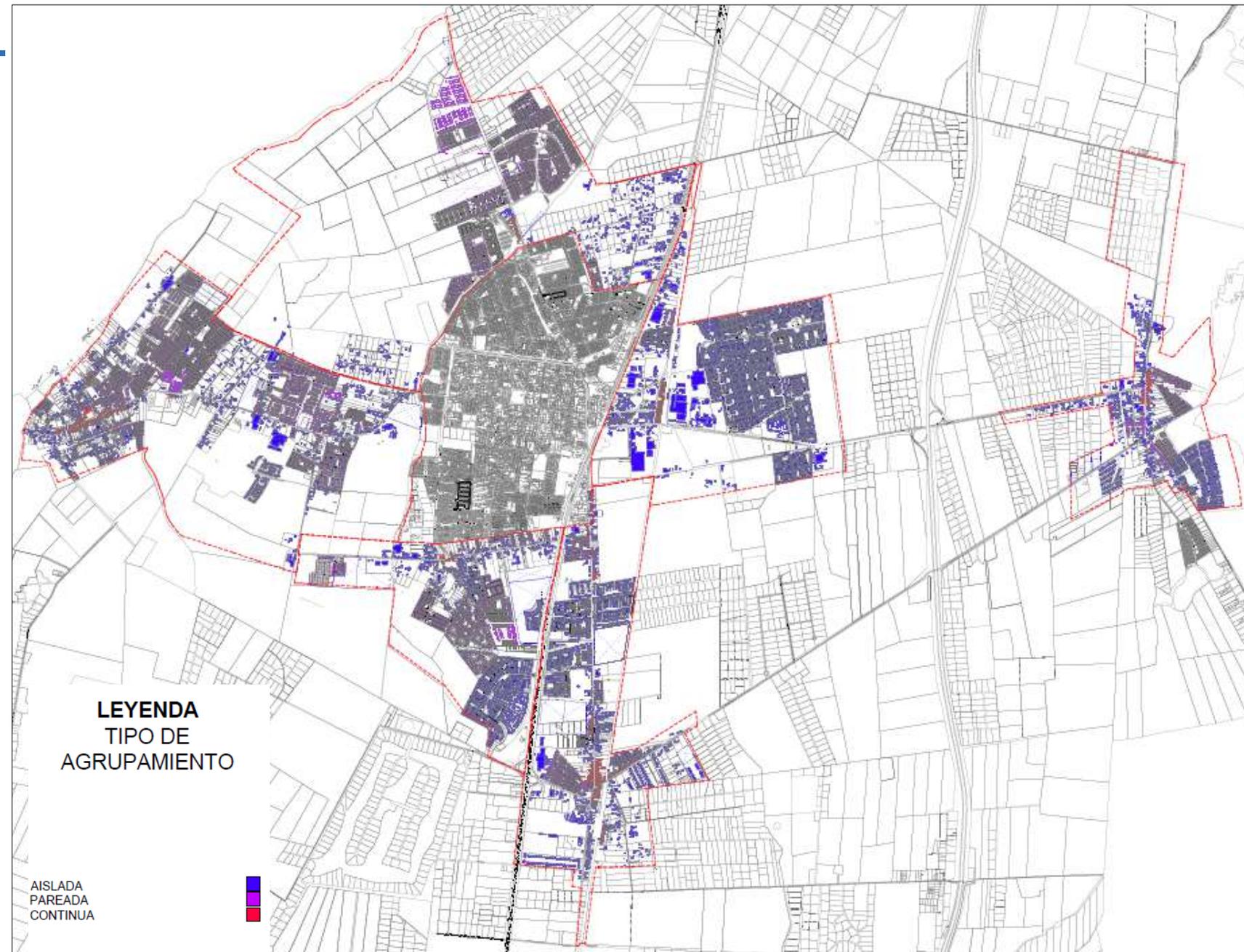


ANÁLISIS URBANO

AGRUPAMIENTO

Respecto al agrupamiento, no existe un orden claro, es posible identificar las siguientes tendencias:

- El desarrollo histórico de Maipo, Alto Jahuel y Linderos se expresa morfológicamente en construcciones de fachada continua, los cuales, dada a la poca protección se han visto alteradas.
- Los sistemas de agrupamiento aislado y pareado son predominantes en la comuna, debido a ser una forma común de urbanización.
- Diferencias en estándar de construcción y segmento a los que apunta cada proyecto inciden en la forma de agrupamiento,
- las viviendas son más económicas son pareadas, mientras que casas de estándar medio y alto concentradas en su mayoría son aisladas.

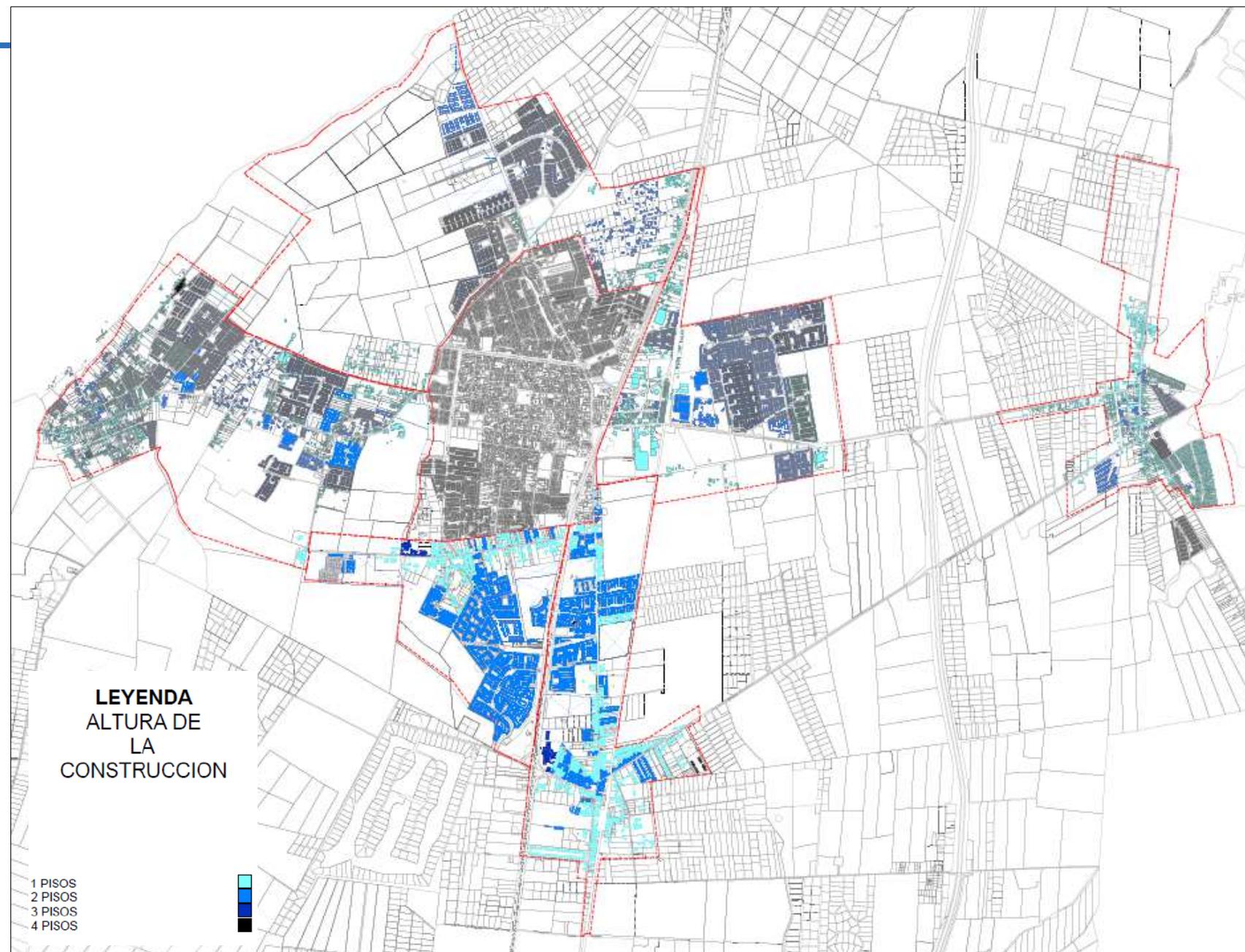


ANÁLISIS URBANO

ALTURAS DE EDIFICACIÓN

En consideración a la altura de edificación existe una homogeneidad, la cual permite identificar algunos elementos icónicos dentro del entramado urbano y en áreas de expansión:

- El desarrollo inmobiliario de vivienda unifamiliares ha construido viviendas de 1 y 2 pisos, las cuales permiten mantener una identidad de barrio y en algunos sectores de ruralidad,
- La construcción de edificios de departamentos de 4 pisos, en los sectores de Villaseca y Linderos han impactado en la escala de la comuna.
- Elementos patrimoniales como las torres de la Iglesia de Maipo y de Alto Jahuel, en ambos casos representan la construcción de mayor altura de cada localidad y un elemento de reconocimiento del sector,

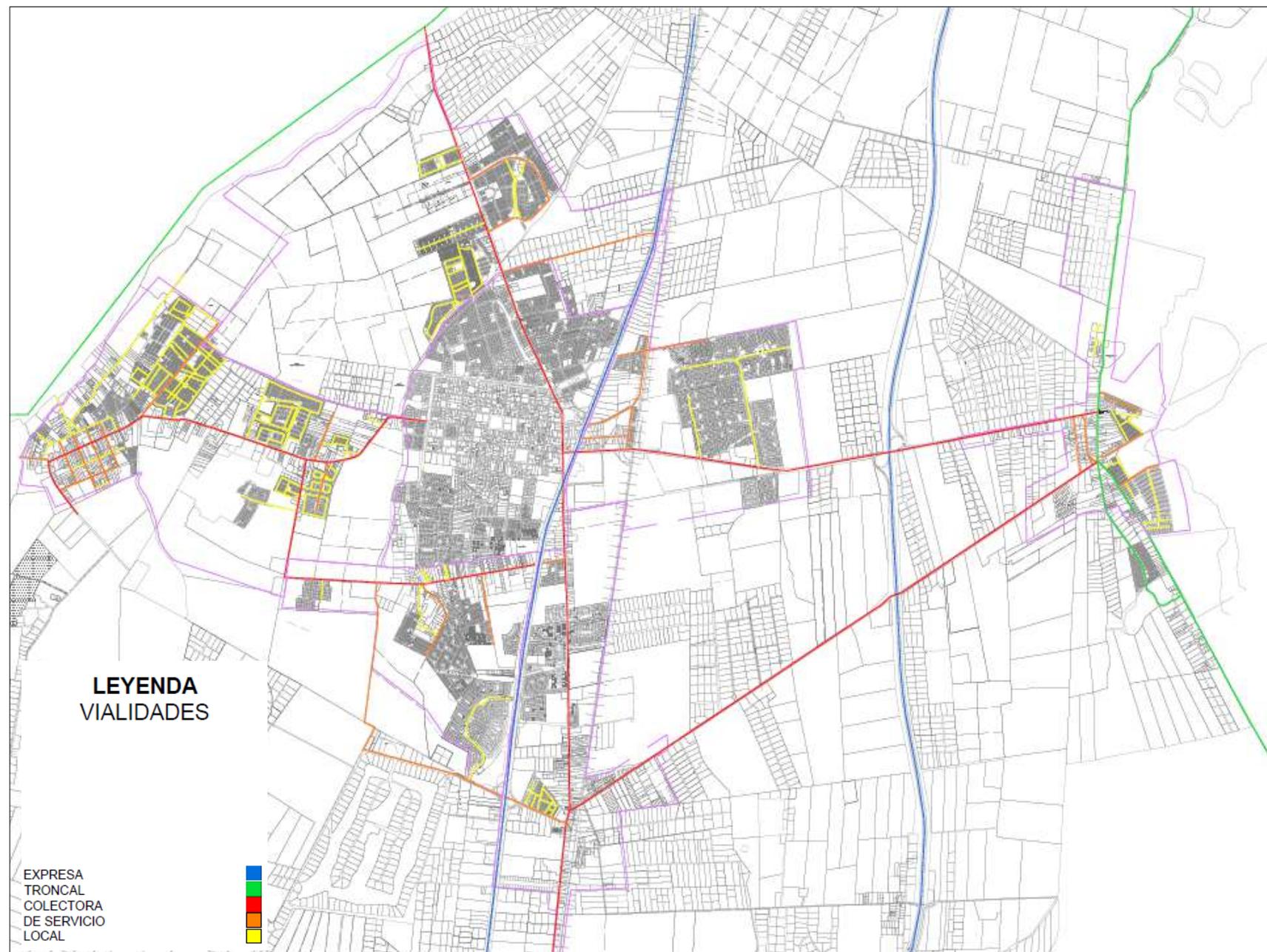


ANÁLISIS URBANO

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Existe un déficit general de vialidad estructurante en la comuna que se identifica en lo siguiente.

- La conexión entre localidades y sub-centros se da únicamente por una vía.
- Desarrollo inmobiliario no proyecta nuevas vías y desemboca sus calles en vías colapsadas.
- Eje de Autopista y Línea del Tren representan límites que dificultan la movilidad intracomunal.
- Perfiles viales no responden a los flujos y a las jerarquías según la demanda que poseen.



SINTESIS ANÁLISIS URBANO

DEBILIDADES

- Concentración de servicios y equipamientos en área urbana consolidada (No abordada en el PRC)
- Dependencia de las localidades con Buin.
- Déficit de vialidad estructurante.
- Sectores históricos degradados, con pérdida edificaciones patrimoniales.
- Crecimiento urbano sin planificación acentúa las problemáticas urbanas territoriales.

AMENAZAS

- Acentuación del crecimiento urbano actual sin considerar equipamientos servicios, vialidad etc.
- Saturación del soporte urbano existente.
- Mayor abandono de los centros históricos de Maipo Linderos y Alto Jahuel.
- Degradación Ambiental y de la calidad de vida de los habitantes nuevos y antiguos de la comuna.



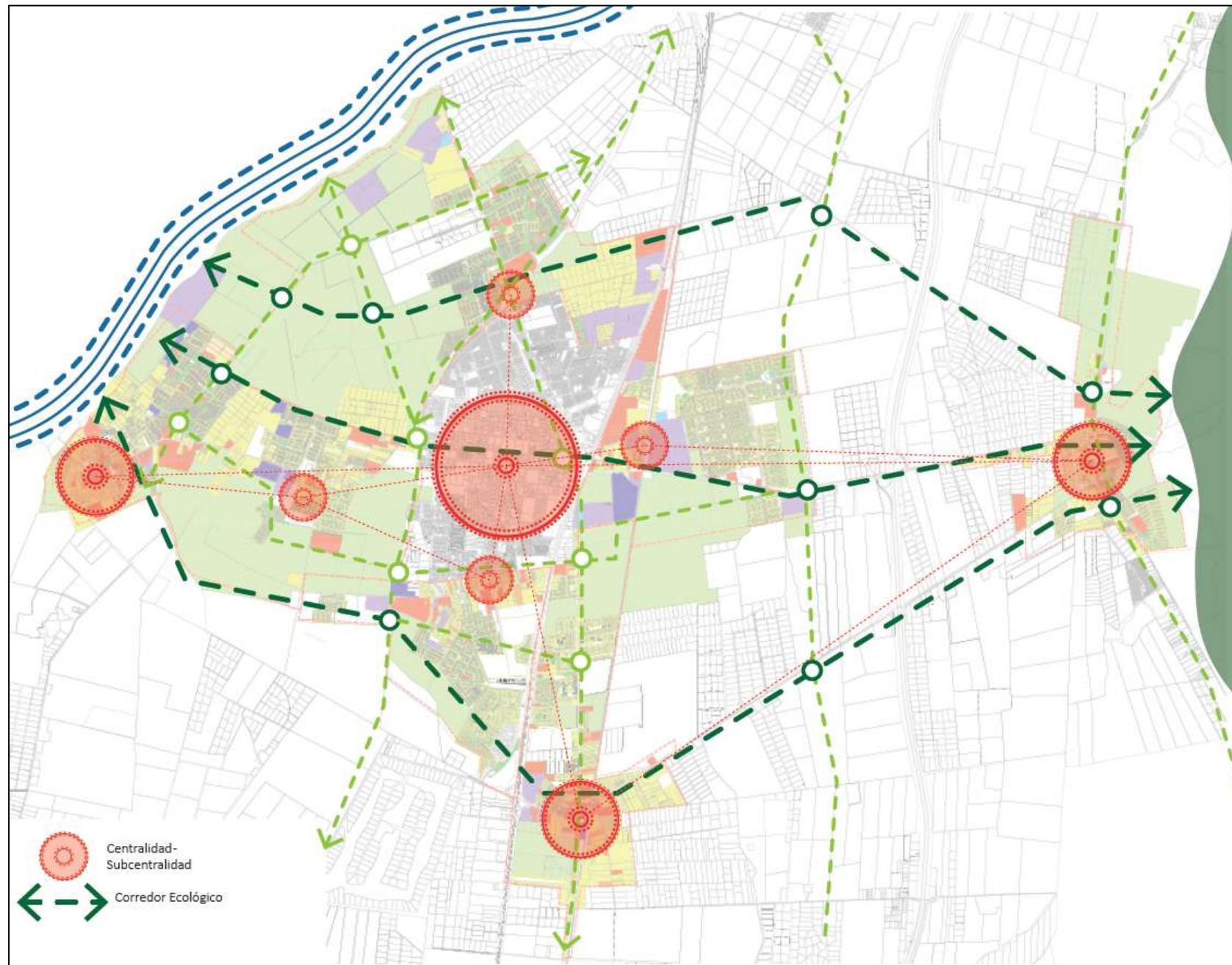
SINTESIS ANÁLISIS URBANO

FORTALEZAS

- Sistema de localidades que fomenten la descentralización de los servicios y equipamientos en la comuna.
- Elementos del paisaje como bosques, arborización, canales, acequias que puedan generar un sistema de infraestructura verde.
- Conexiones fluidas a través de transporte público y privado hacia Santiago y otras ciudades de la Región.

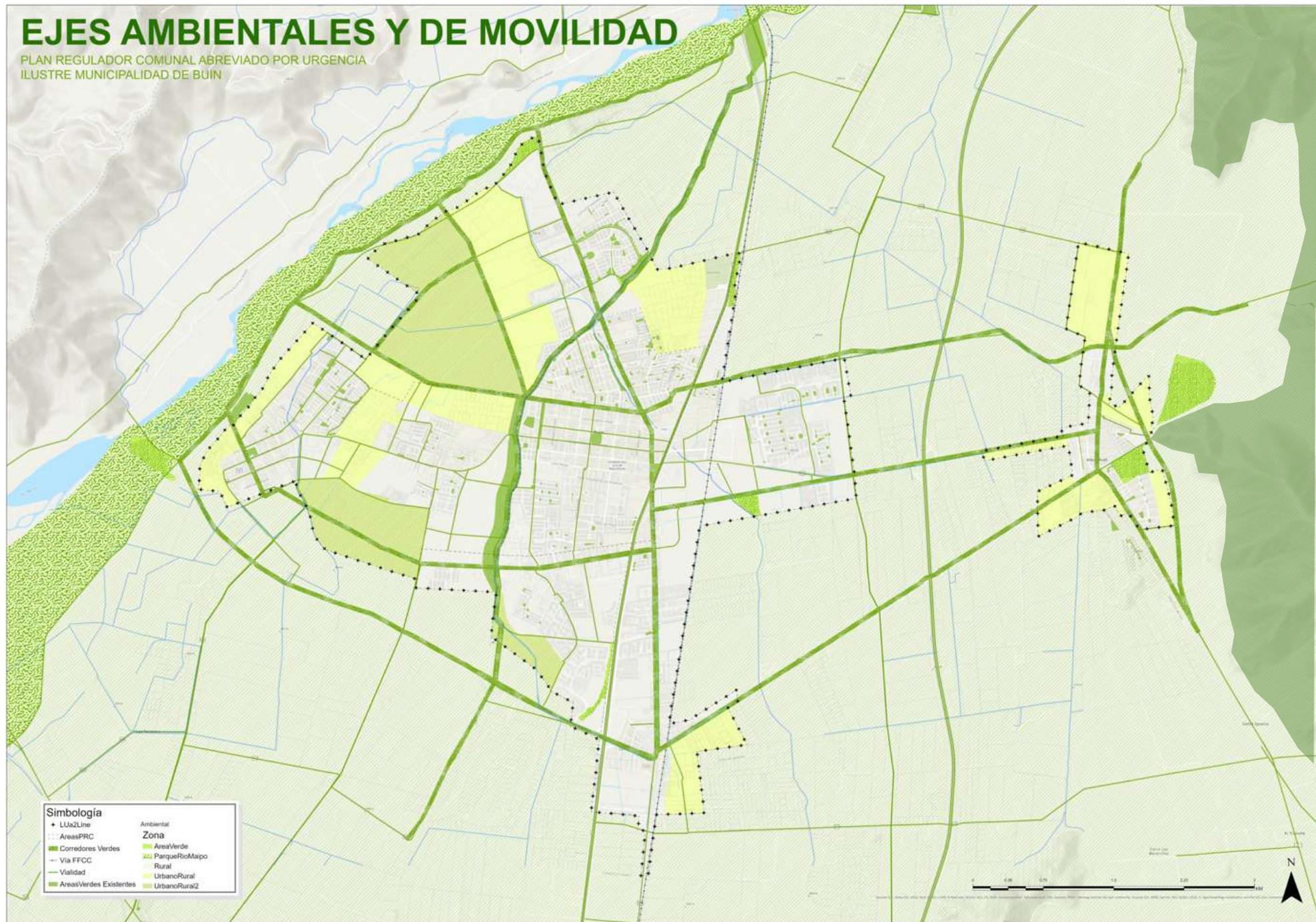
OPORTUNIDADES

- Potencialidad de generar sub-centralidades que permitan un desarrollo sostenible de la comuna.
- Reducir el crecimiento urbano por extensión sin dejar de construir nuevas viviendas aprovechando ventajas de localización.
- Posibilidad de generar un sistema vial que permita mejorar la movilidad y accesibilidad de las áreas urbanas.



EJES AMBIENTALES Y DE MOVILIDAD

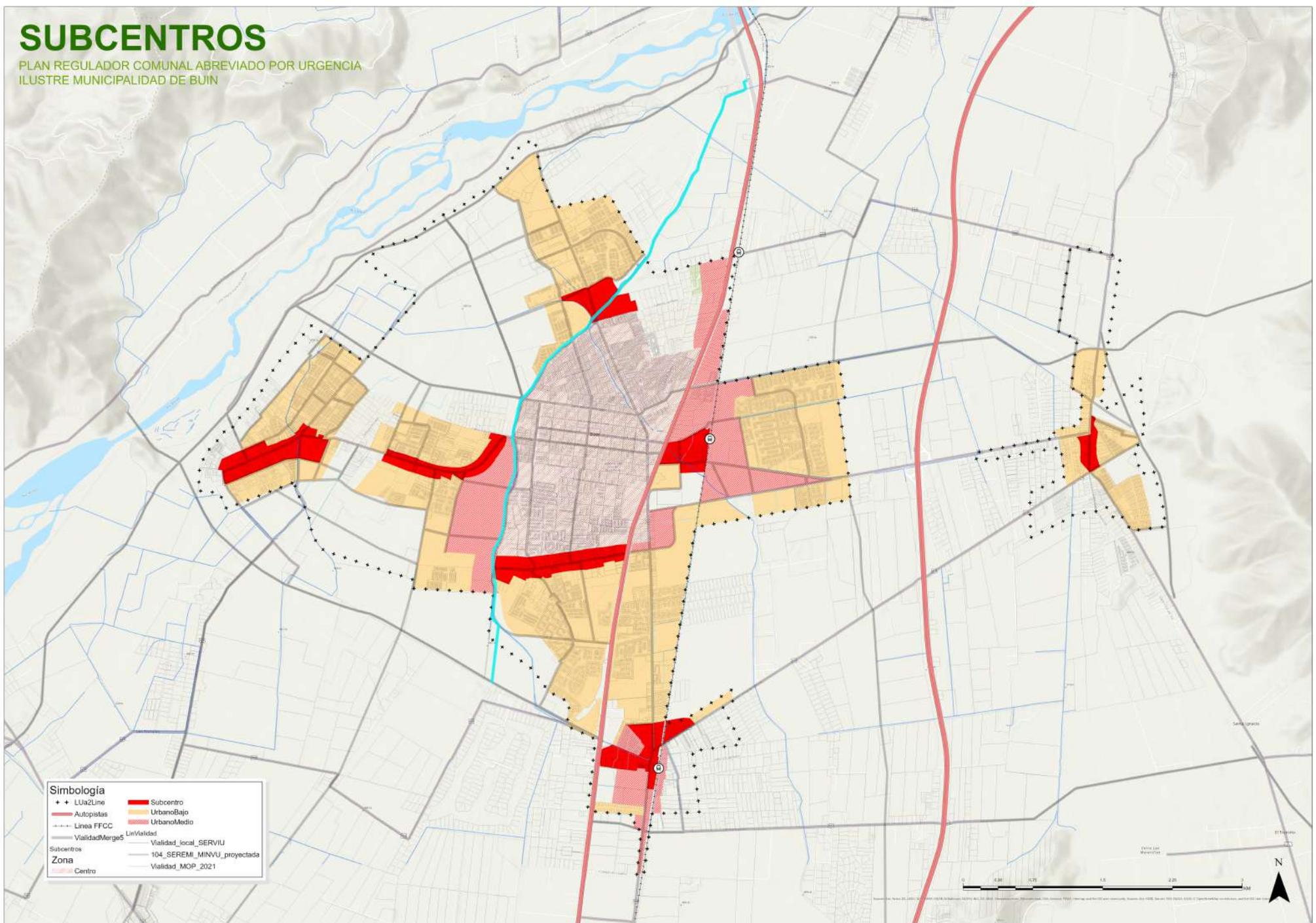
PLAN REGULADOR COMUNAL ABREVIADO POR URGENCIA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN



ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN
PRELIMINAR

SUBCENTROS

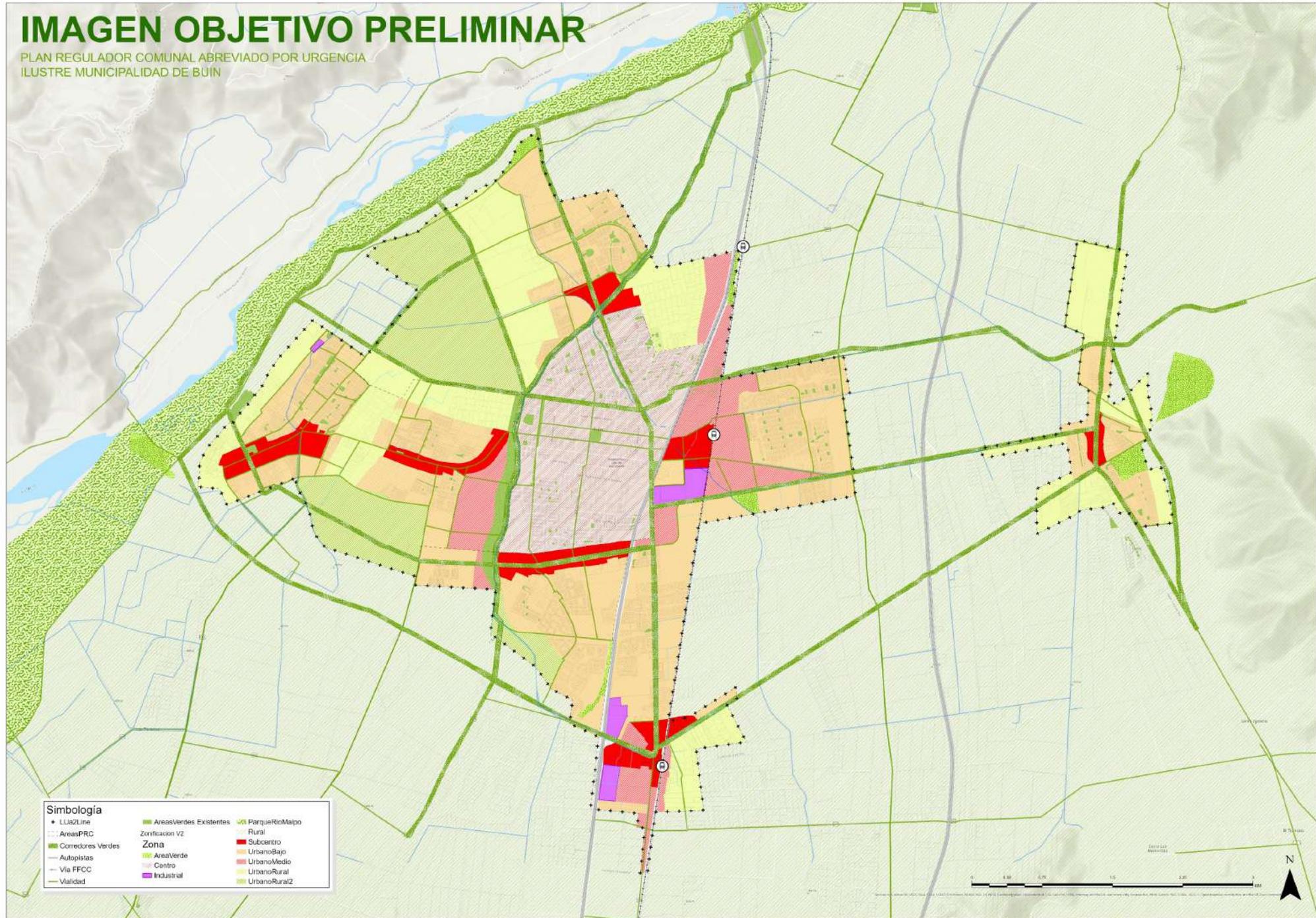
PLAN REGULADOR COMUNAL ABREVIADO POR URGENCIA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN



ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN
PRELIMINAR

IMAGEN OBJETIVO PRELIMINAR

PLAN REGULADOR COMUNAL ABREVIADO POR URGENCIA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN



Simbología		
• LLaZLine	■ AreasVerdes Existentes	■ ParqueRíoMaipo
--- AreasPRC	Zonificación VZ	■ Rural
■ Correcciones Verdes	Zona	■ Subcentro
— Autopistas	■ AreaVerde	■ UrbanoBajo
— Vía FFCC	■ Centro	■ UrbanoMedio
— Vialidad	■ Industrial	■ UrbanoRural
		■ UrbanoRural2



MUCHAS GRACIAS

Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial (DAUOT)
Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) - I. Municipalidad de Buin