

x x x x x x  
x x x x x x



Participación Ciudadana  
**Plan Regulador  
Comunal**

**Abreviado por Urgencia**



**Imagen Ojetivo**  
**Jornada de Evaluación de Propuestas**

Jueves 25 de Mayo de 2023  
**19:00 hrs | Teatro Boris Calderón**  
Carlos Condell # 501



x x x x x x  
x x x x x x

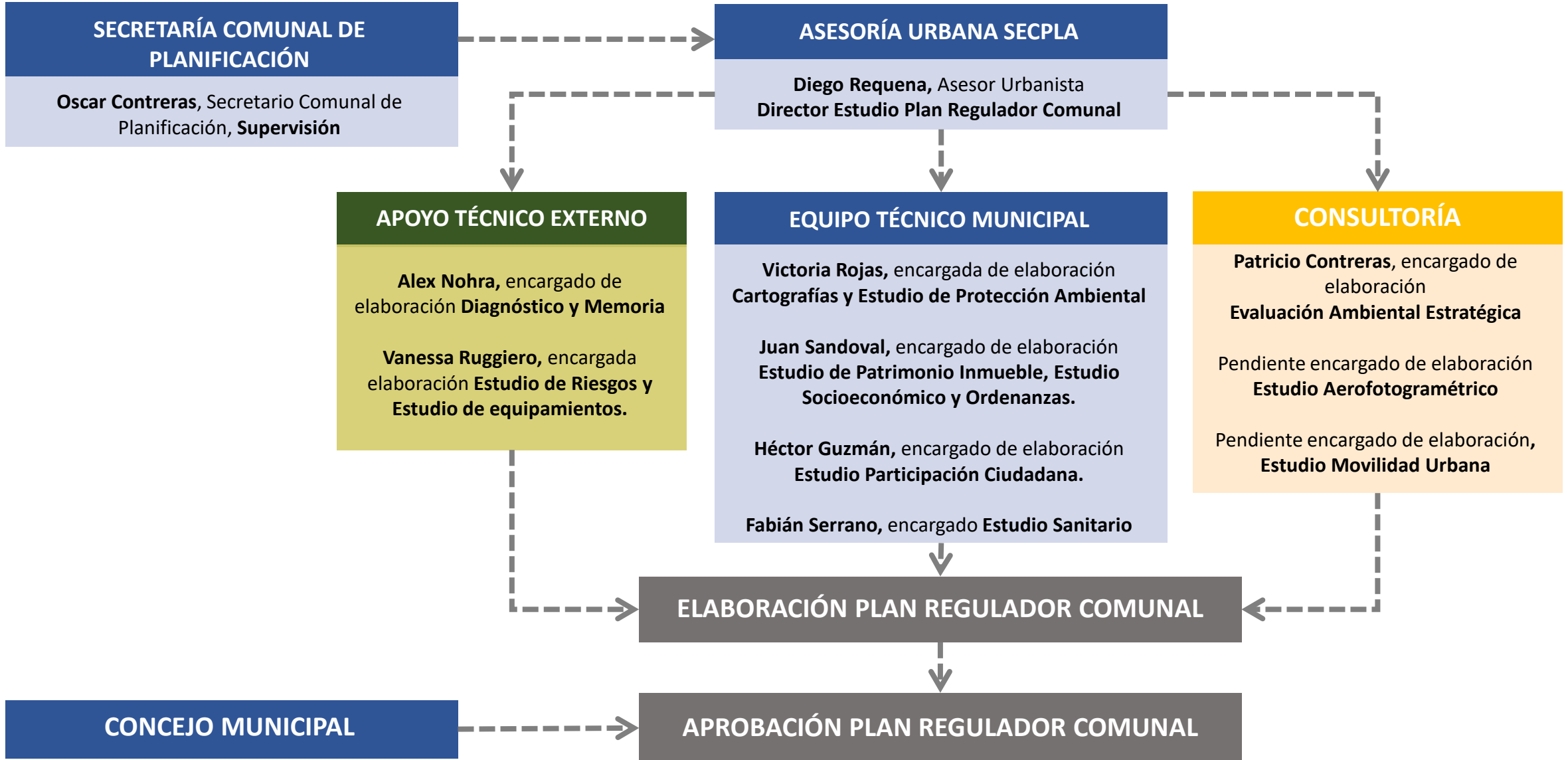


**Alternativas de estructuración**  
**Imagen Objetivo**

**Plan regulador Comunal Abreviado de urgencia**

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

# EQUIPO DE TRABAJO



## BUIN NO POSEE PRC

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

## ZONIFICACIÓN PRMS

Áreas Urbanizada: Buin, Maipo, Linderos, (240 Hab/ha), Alto Jahuel, Viluco y Valdivia de Paine. (100 Hab/ha)

Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP): Conurbación Buin-Maipo-Linderos (160 Hab/ha), expansión Alto Jahuel y Valdivia de Paine. (100 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).

Esto desincentiva las inversiones en esas zonas y eleva los conflictos por uso del territorio:

# Más de dos millones de personas en Chile viven en comunas sin planes reguladores

MARCO GUTIÉRREZ V.

En las comunas sin planes reguladores comunales es más probable que las inversiones privadas no se realicen y que la carencia de esos instrumentos genere pugnas por la utilización de los territorios.

Esas son algunas de las conclusiones del estudio "Estado de la planificación comunal y territorial", realizado por la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), que analizó la situación de los instrumentos de planificación urbana, sus actualizaciones y uso en beneficio de las comunidades.

Entre los datos que contiene el informe, se menciona que de las 346 comunas del país, 255 sí tienen un plan regulador comunal (PRC), representando 74% del total. En tanto, 91 municipios no cuentan con PRC propio, lo que explica el 26% de las alcaldías.

En cantidad de habitantes, 15,5 millones de individuos viven en comunas con PRC, lo que equivale al 88% del total. A la vez, 2,1 millones de personas residen en municipios sin planes reguladores.

La CChC señala que las principales consecuencias para las comunas sin planes reguladores, son la carencia de una visión compartida de desarrollo urbano, conflictos por el uso del territorio, pérdida de oportunidades de inversiones y una menor capacidad de respuesta a demandas de habitantes.

Sobre la situación de las zonas sin PRC, Nicolás León, gerente

### Las 20 comunas con más habitantes que no tienen plan regulador

Región	Comuna	Población (*)
RM	La Pintana	177.335
RM	El Bosque	162.505
RM	E. Central	147.041
Tarapacá	Alto Hospicio	108.375
RM	Lampa	102.034
RM	P. A. Cerda	101.174
RM	Lo Espejo	98.804
RM	Buin	96.614
Biobío	Hualpén	91.773
RM	San Ramón	82.900
RM	Cerrillos	80.832
La Araucanía	P. Las Casas	76.126
RM	El Monte	35.923
Maule	Longaví	30.534
La Araucanía	Vilcún	28.151
Ñuble	Coihueco	26.881
RM	C. de Tango	25.392
La Araucanía	Freire	24.606
Valparaíso	La Cruz	22.098
Los Ríos	Mariquina	21.278

Fuente CChC (\*) AI 2017 EL MERCURIO

de Estudios y Políticas Públicas de la CChC, comentó que "es algo preocupante", ya que se trata de un instrumento de planificación mínimo para las comunas, que permite consensuar una visión sobre el avance urbano y anticipar respuestas a requerimientos de sus vecinos.

Un estudio de la CChC revela que son 91 los municipios que no cuentan con este instrumento de planificación.



Nicolás León, gerente de Estudios y Políticas Públicas de la CChC.

León indicó que es "importante considerar que la ley plantea que todos los centros poblados desde los 7.000 habitantes, deben tener este instrumento. De las 91 comunas que no tienen un plan regulador comunal, 57 de ellas están sobre el umbral establecido y no han

elaborado aún su instrumento. Es necesario que al menos se evalúe qué está ocurriendo en sus territorios y administraciones municipales".

El profesional afirmó que los PRC permiten a "los desarrolladores entender las reglas de un territorio, lo cual disminuye, por un lado, los problemas de certeza jurídica, y por otro lado, los posibles conflictos con los habitantes". Así, las empresas podrían evaluar de mejor forma las inversiones y que estas sean congruentes con lo que se proyecta para las comunas, "pudiendo evitar problemas como lo ocurrido en Estación Central", añadió. Ese municipio es uno de los 20 más poblados que no cuenta con plan regulador (ver infografía).

El promedio de antigüedad de los PRC a nivel nacional es de 21 años, tomando en cuenta un máximo de 35 modificaciones y un promedio de dos reformas parciales, señaló la CChC. Según el gremio, la edad es un indicador relevante, pero no necesariamente negativo, pues se deben observar los ajustes que se realizan a los PRC.

"La data promedio de antigüedad que están teniendo los planes reguladores es algo importante a evaluar, sobre todo considerando que la Ley sobre Transparencia de Mercado de

Suelo, vigente desde 2018, define que la revisión y actualización de estos instrumentos no supere los 10 años. Ante esta situación, si bien los planes reguladores comunales se proyectan más o menos para 20 a 30 años, no se puede obviar que las comunas pueden tener cambios demográficos imprevistos que modifican las demandas de sus habitantes, como ocurrió, por ejemplo, con los movimientos migratorios y la pandemia".

Si bien el promedio de antigüedad de los PRC es de 21 años, más del 40% de las comunas que poseen ese instrumento están sobre esa media, alcanzando máximos que superan los 50 años.

Entre las propuestas que menciona la CChC sobre esta materia, se encuentra el garantizar que todas las comunas con mayor población y déficit habitacional cuenten con PRC, Plan Regulador Intercomunal (PRI) y Plan Regulador Metropolitano (PRM) actualizados.

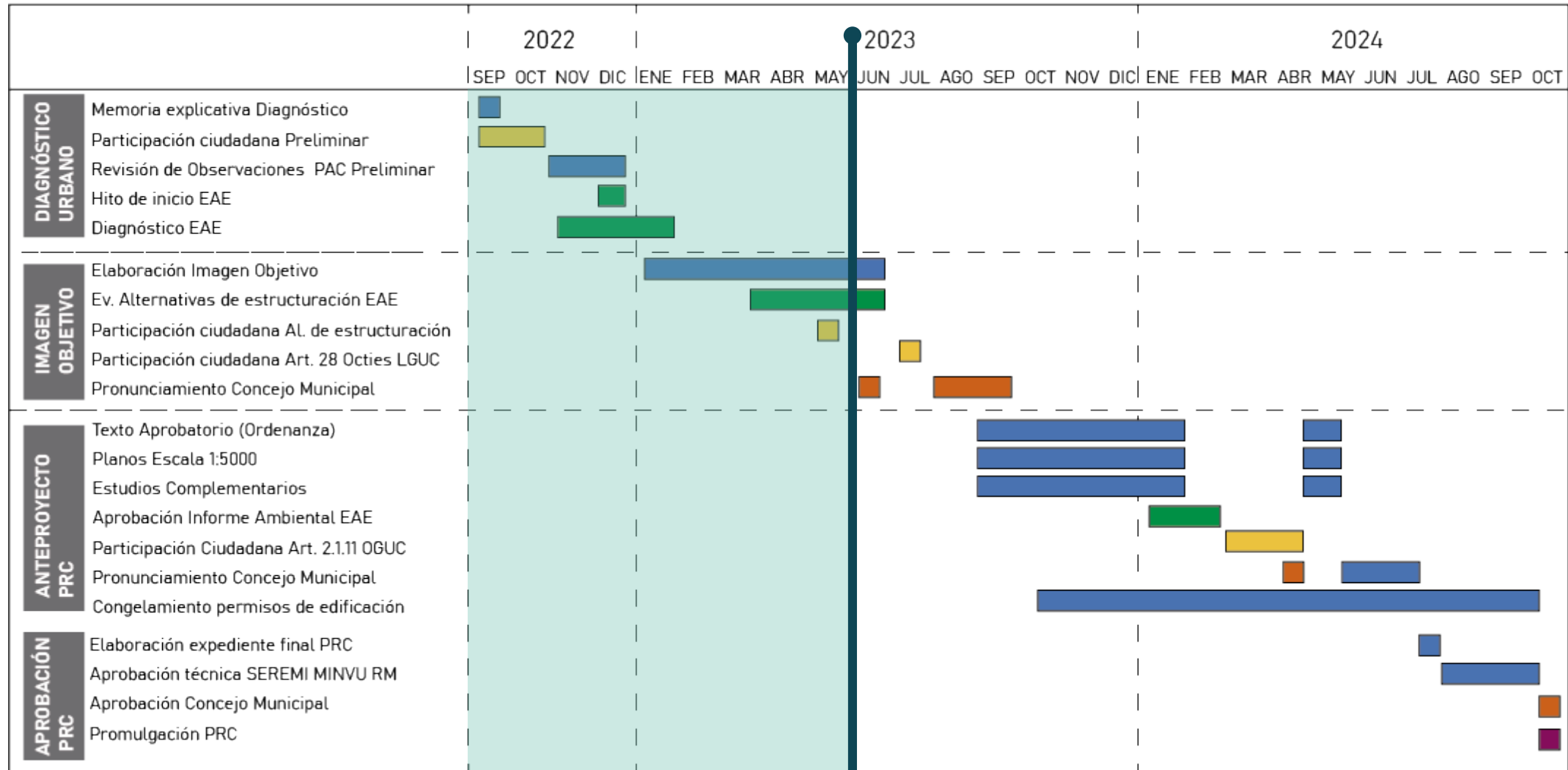
También mencionó la necesidad de articular los PRC, PRI, PRM e instrumentos surgidos en los últimos años, para potenciar la gestión y el desarrollo de los distintos territorios. Asimismo, planteó potenciar un sistema integrado, que permita planificar tanto a nivel comunal como a escala de ciudad.

## Las 20 comunas con más habitantes que no tienen plan regulador

Región	Comuna	Población (*)
RM	La Pintana	177.335
RM	El Bosque	162.505
RM	E. Central	147.041
Tarapacá	Alto Hospicio	108.375
RM	Lampa	102.034
RM	P. A. Cerda	101.174
RM	Lo Espejo	98.804
RM	Buin	96.614
Biobío	Hualpén	91.773
RM	San Ramón	82.900
RM	Cerrillos	80.832
La Araucanía	P. Las Casas	76.126
RM	El Monte	35.923
Maule	Longaví	30.534
La Araucanía	Vilcún	28.151
Ñuble	Coihueco	26.881
RM	C. de Tango	25.392
La Araucanía	Freire	24.606
Valparaíso	La Cruz	22.098
Los Ríos	Mariquina	21.278

Fuente CChC (\*) AI 2017 EL MERCURIO

# CRONOGRAMA





## BUÍN, COLINA Y PUENTE ALTO

*concentran la mitad de la oferta de casas nuevas en la R. Metropolitana*

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

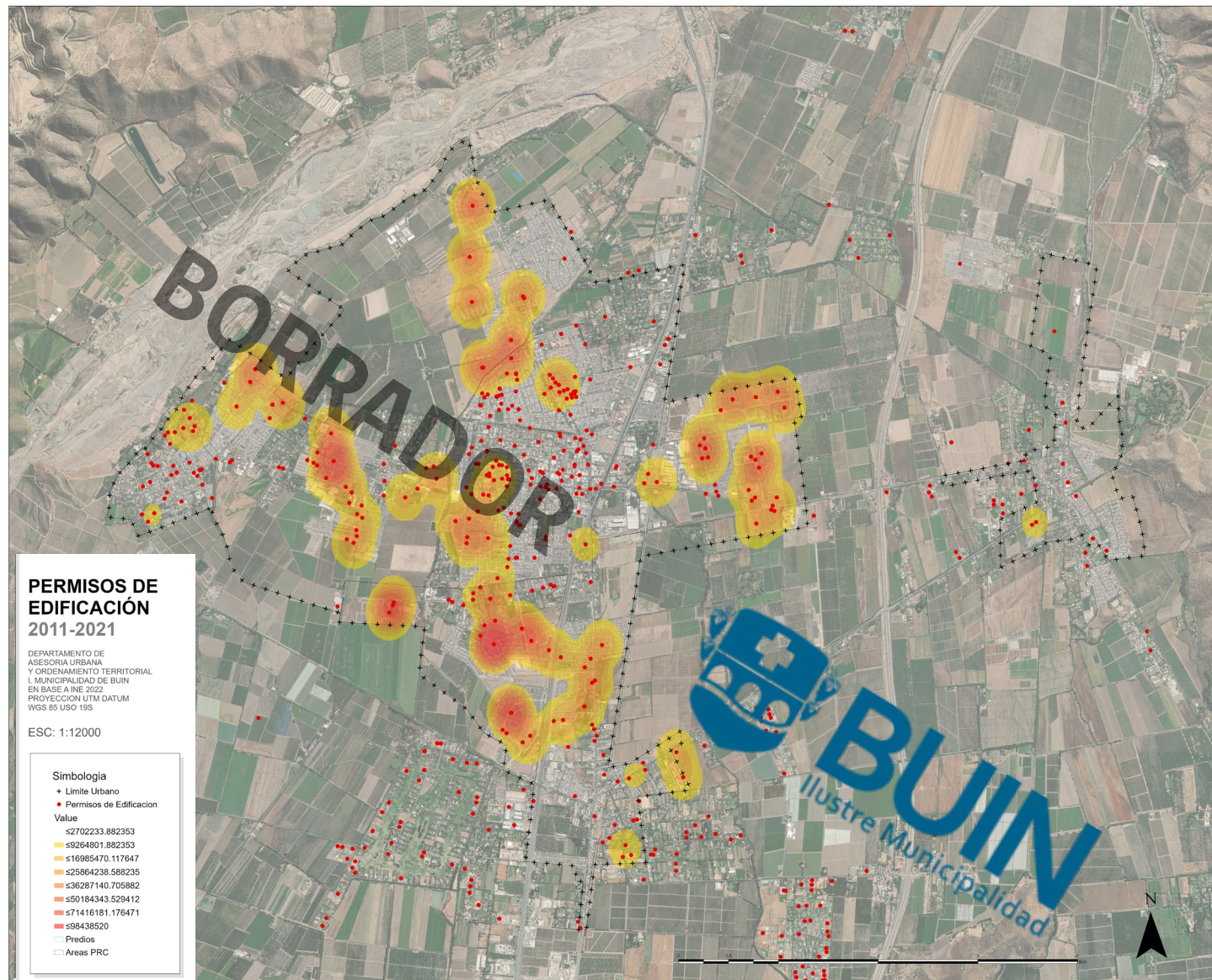
Área Total **2.824,71 Ha.**

Área urbana "consolidada": **1.748,90 Ha.**

Área por consolidar: **1075,81 Ha.**

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

**(300 mil hab., sólo en las áreas que está abordando el plan)**



# 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:



# PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA 2022

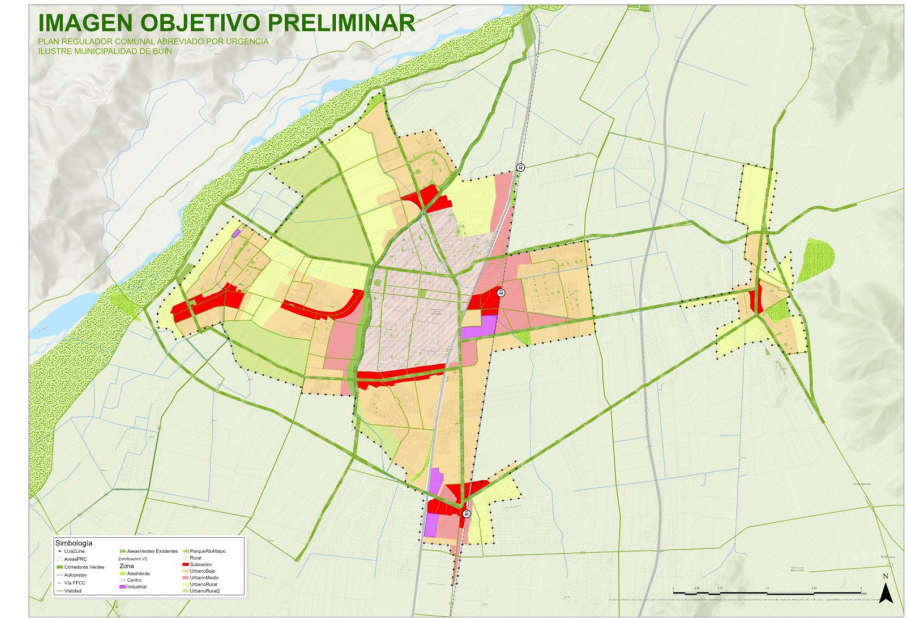
Se realizaron 8 instancias de Participación ciudadana donde se presentó una propuesta preliminar de estructuración, los resultados fueron sistematizados y se obtuvo la siguiente información:

## Aspectos Positivos

1. Corredores verdes: considerar como elemento base la infraestructura ecológica (arborización, canales, acequias) como elementos estructurantes.
2. Nueva vialidad estructurante: generar un sistema vial que genere alternativas de movilidad (radiales y circunvalaciones).
3. Centralidades: Aprovechar el sistema de localidades para desarrollar nuevas centralidades de equipamientos y servicios.

## Aspectos Negativos

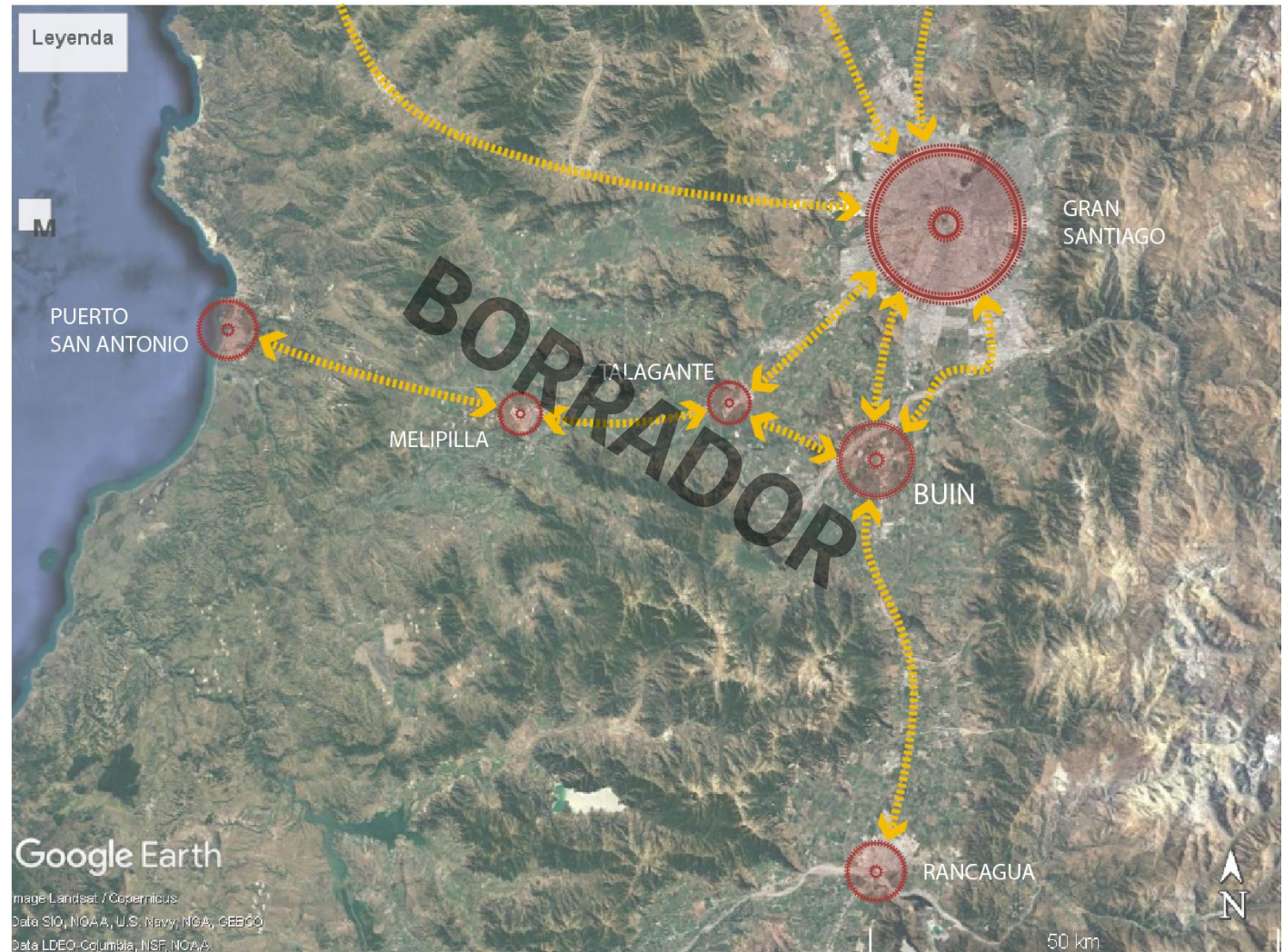
1. Saturación de ejes y Subcentros: posibilidad de generar colapsos viales y pérdida del patrimonio local.
2. Normas restrictivas: zonas de reserva de suelo no permiten el desarrollo de proyectos de infraestructura.
3. Faltan factores de generación de empleo: no se consideraron zonas para el desarrollo de actividades productivas



## Visión de Desarrollo Urbano

La Visión de Desarrollo Urbano de la comuna de Buin se define como el escenario futuro que se espera alcanzar al año 2035. Esta visión se logrará a través de la definición de una serie de acciones que guiarán las decisiones de planificación y permitirán la transición de la situación actual hacia el escenario deseado. Conforme a lo anterior se ha definido la siguiente Visión de Desarrollo Urbano para la comuna de Buin al año 2035:

- Buin consolida su rol y posición estratégica, constituyéndose como un nodo articulador entre las regiones Metropolitana, O'Higgins y Valparaíso
- Buin consolida y articula la conexión entre sus localidades que garantiza la accesibilidad a los bienes urbanos y ambientales de quienes habitan la comuna.
- Buin garantiza un desarrollo urbano armónico a escala humana en sus localidades y barrios
- Buin respeta y promueve su identidad cultural-campesina y modos de vida existentes a través de un desarrollo económico multiescalar con orientación agrícola.
- La comuna fomenta el equilibrio ecológico al reconocer e integrar los elementos naturales en la trama urbana.



Fuente fotografía: Marcelo Pérez

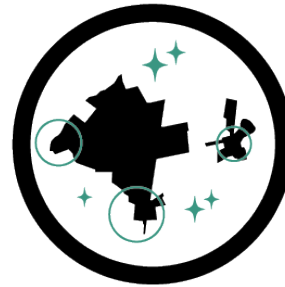


# Objetivos del Plan Regulador Comunal

## Objetivo General:

Elaborar un Plan Regulador Comunal de carácter abreviado con énfasis en las áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario del PRMS que defina normas urbanísticas que contengan la urgencia urbana de planificación y promueva la consolidación de sus localidades e integración del sistema natural.

## Objetivos Específicos:



### CONSOLIDACIÓN DE LOCALIDADES

Resolver la urgencia de planificación comunal promoviendo la consolidación de sus localidades



### CRECIMIENTO ARMÓNICO

Promover la integración socioespacial para el desarrollo y crecimiento armónico de la comuna.



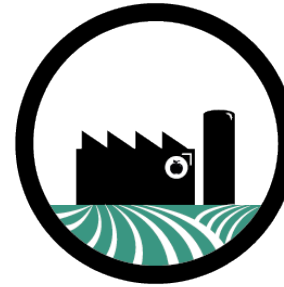
### DESARROLLO DE SUBCENTRALIDADES

Desarrollar un sistema de subcentralidades que fortalezcan las localidades y barrios existentes de la comuna.



### RED VIAL

Proyectar una red vial entre los diferentes sectores, barrios localidades, subcentros con énfasis en modos de transporte no motorizados



### DESARROLLO PRODUCTIVO

Fortalecer un desarrollo productivo local multiescalar de los sectores agrícola, industrial y logístico.



### IDENTIDAD CULTURAL

Valorizar la identidad cultural campesina y modos de vida existentes en sus localidades y barrios históricos.

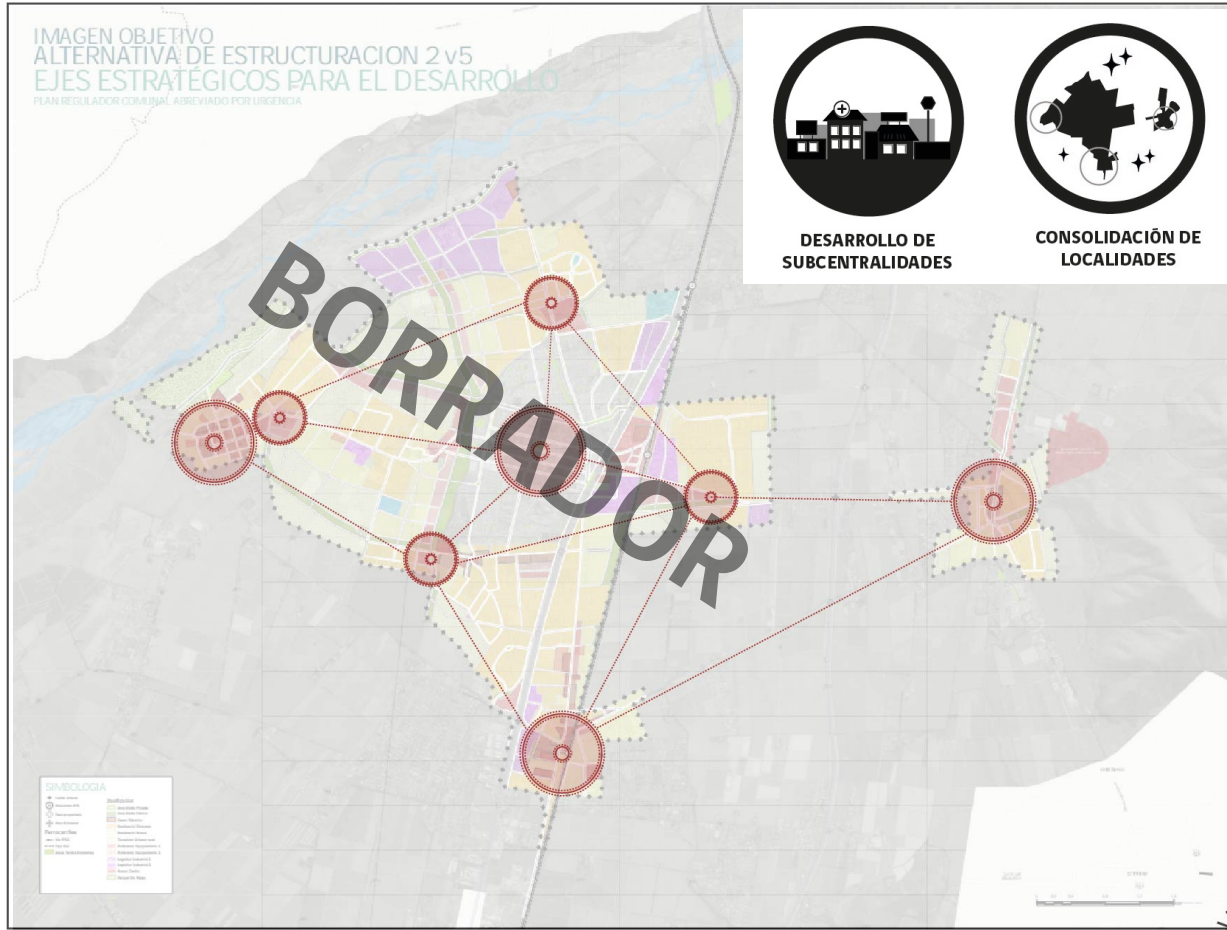


### SISTEMA NATURAL

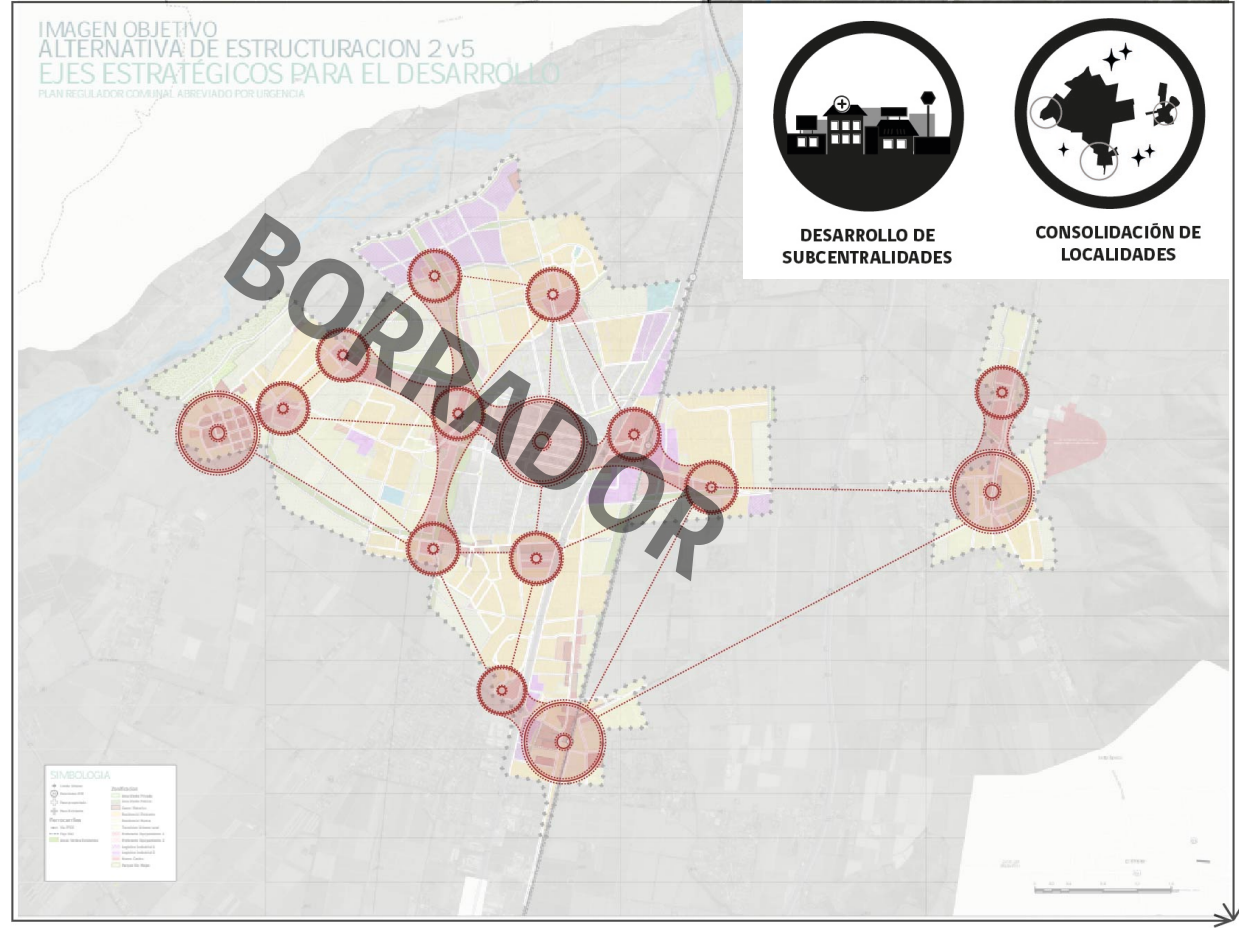
Reconocer el sistema natural de la comuna y sus componentes ambientales a través del desarrollo de un sistema de infraestructura verde que integre el interfaz urbana-rural

## Subcentros - Zonas preferentes de equipamientos.

Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.

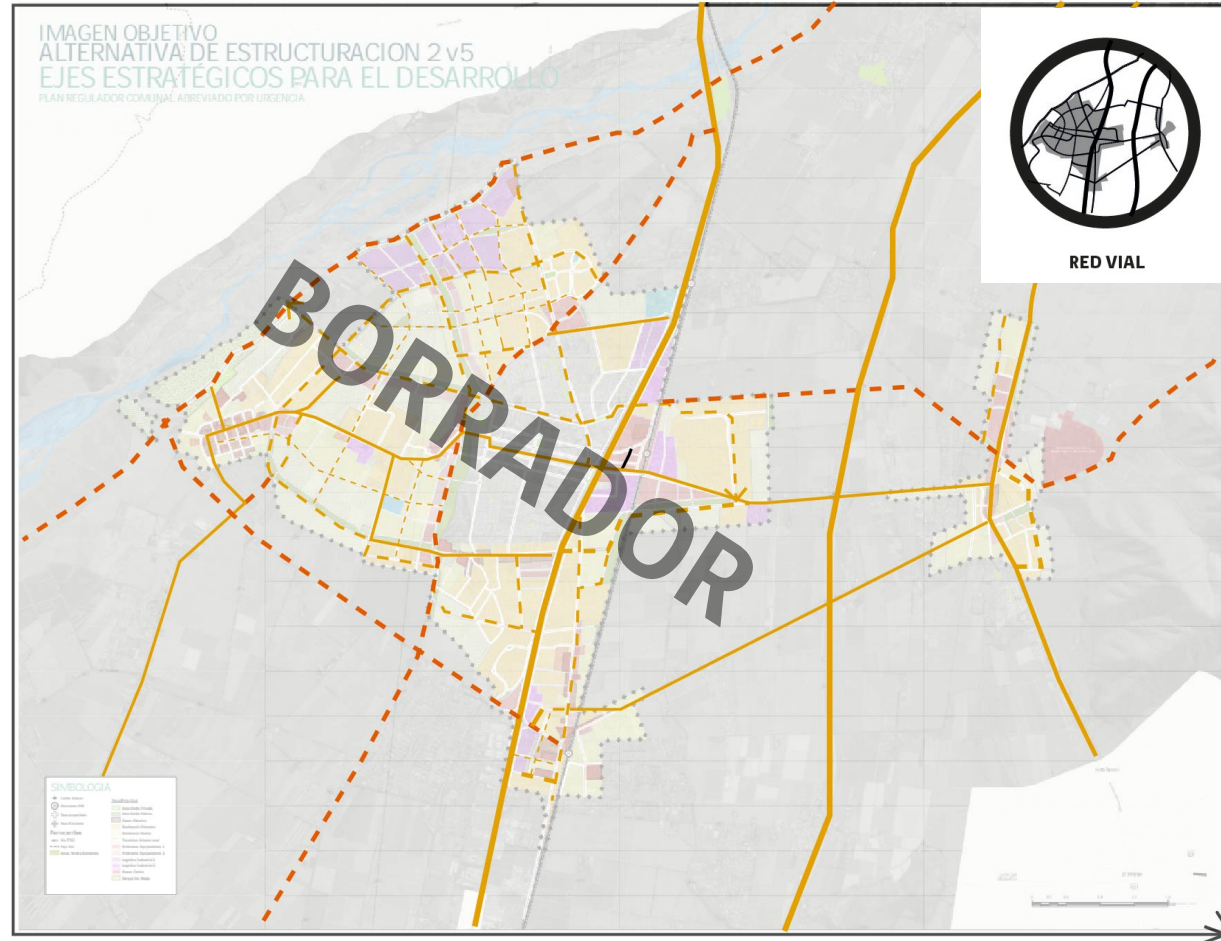


Alternativa 2: Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.

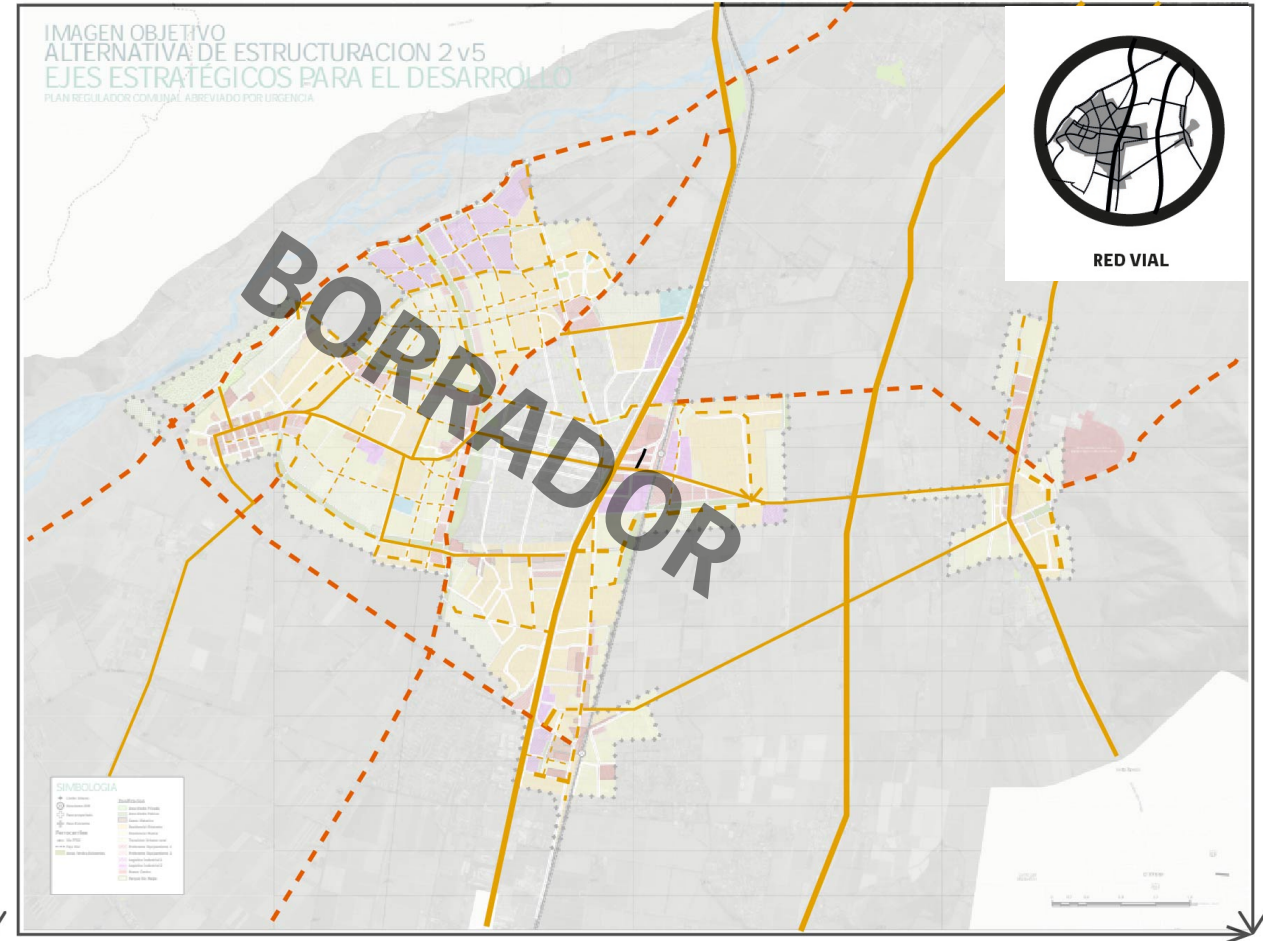


## Vialidad estructurante

Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.



Alternativa 2: Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.



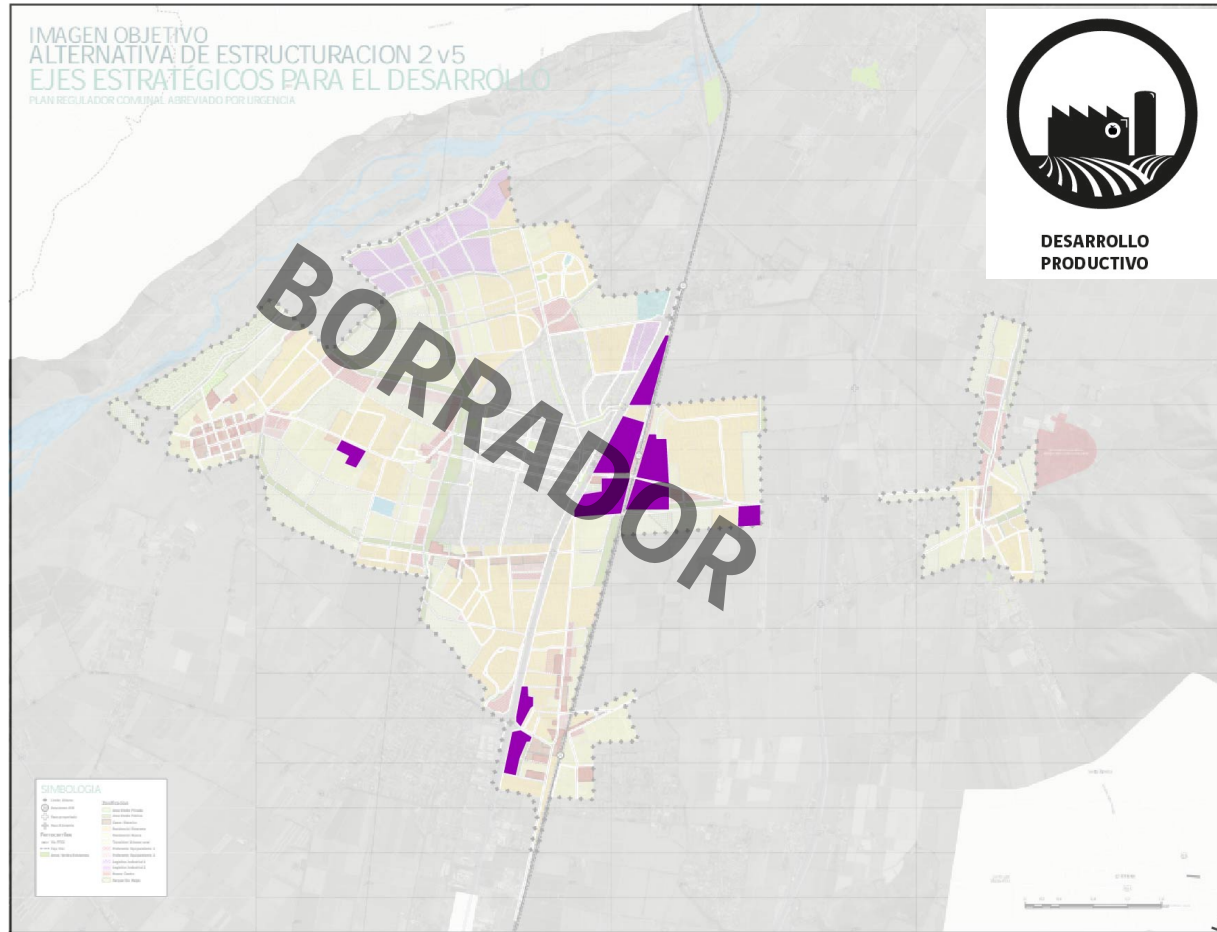
— Vía existente

- - - Vía proyectada MPRMS 104

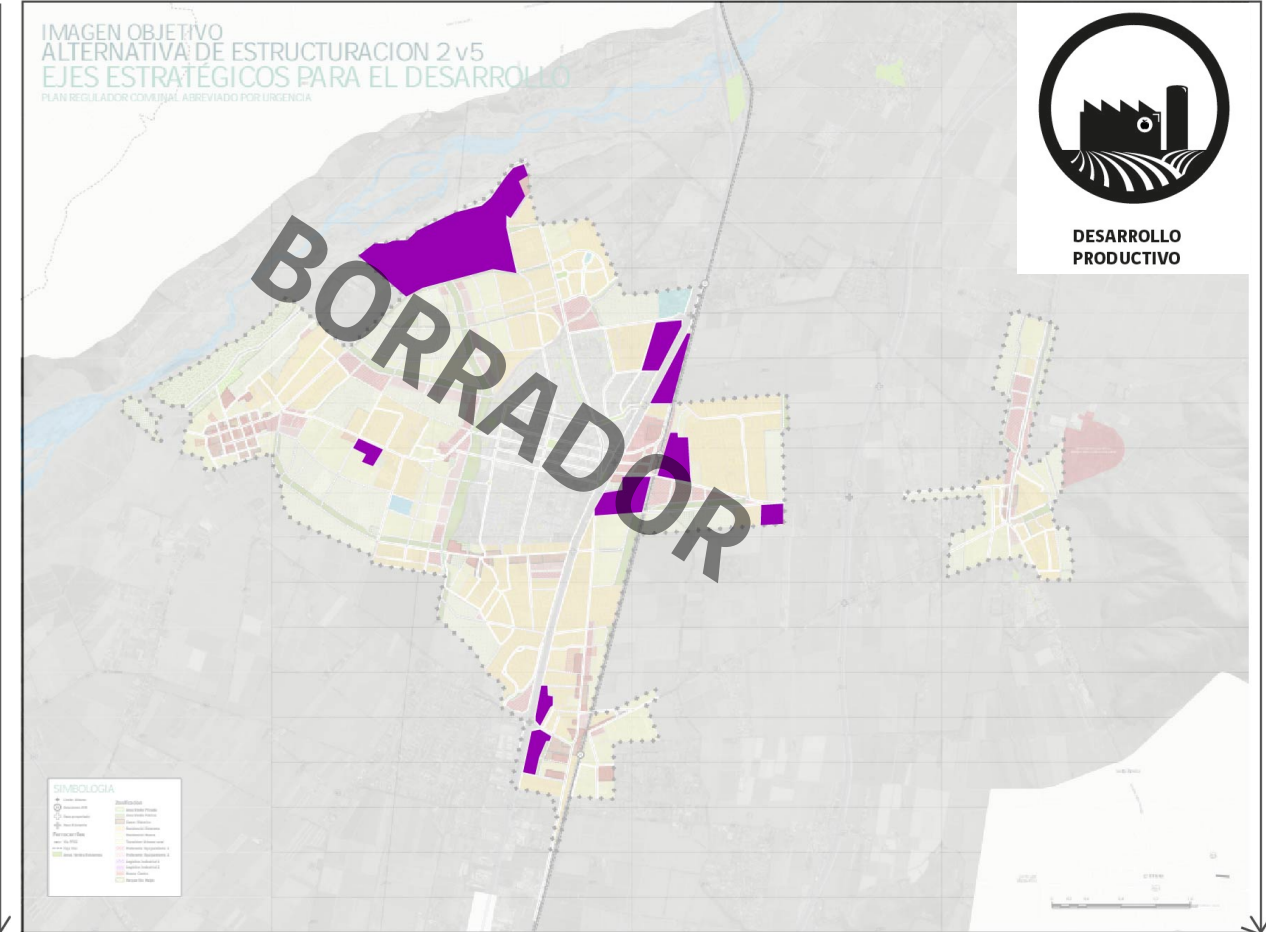
- - - Vía proyectada PRC Buin

## Uso de suelo Actividades productivas (industrial - logístico)

Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.



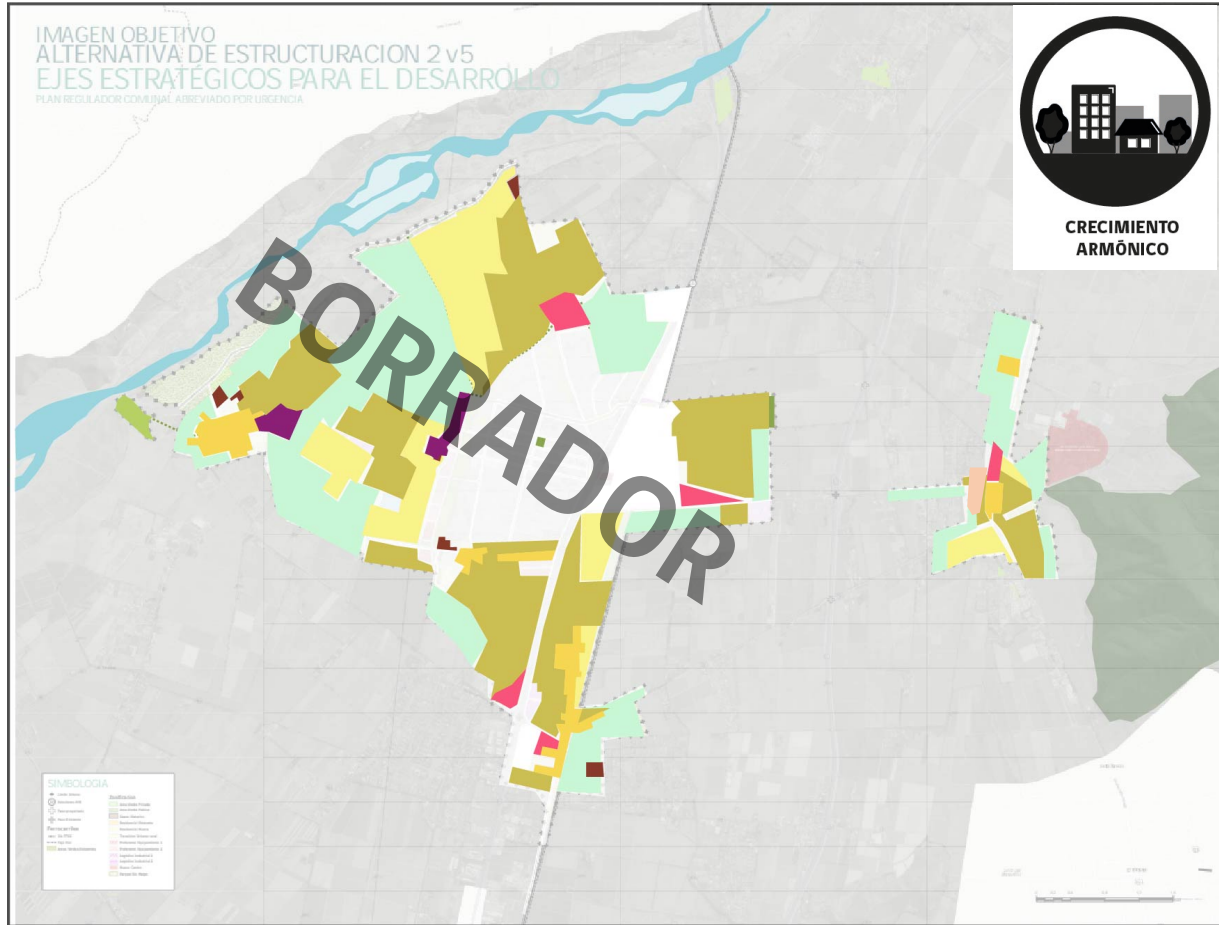
Alternativa 2: Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.



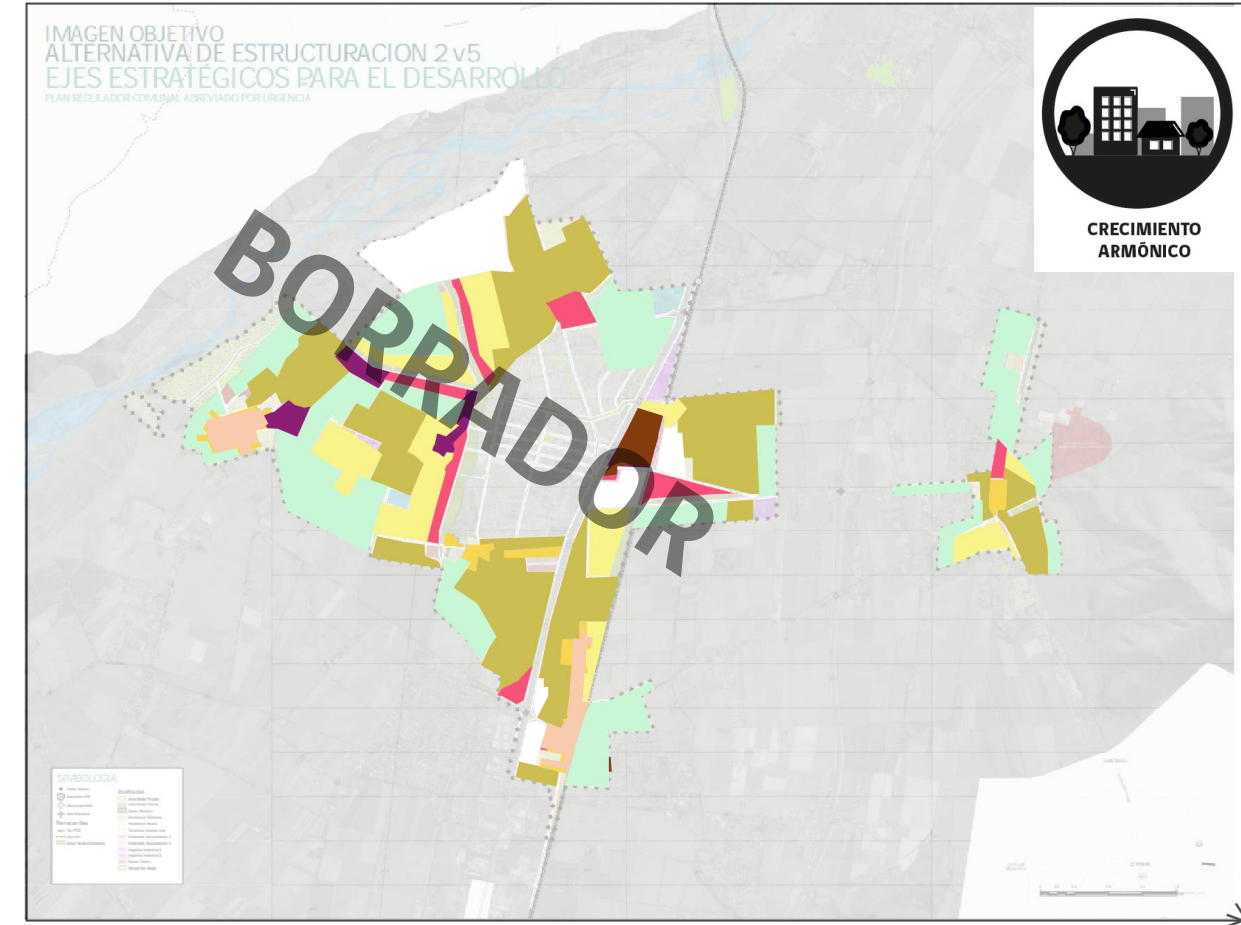
Uso de suelo industrial logístico

# Uso de suelo vivienda

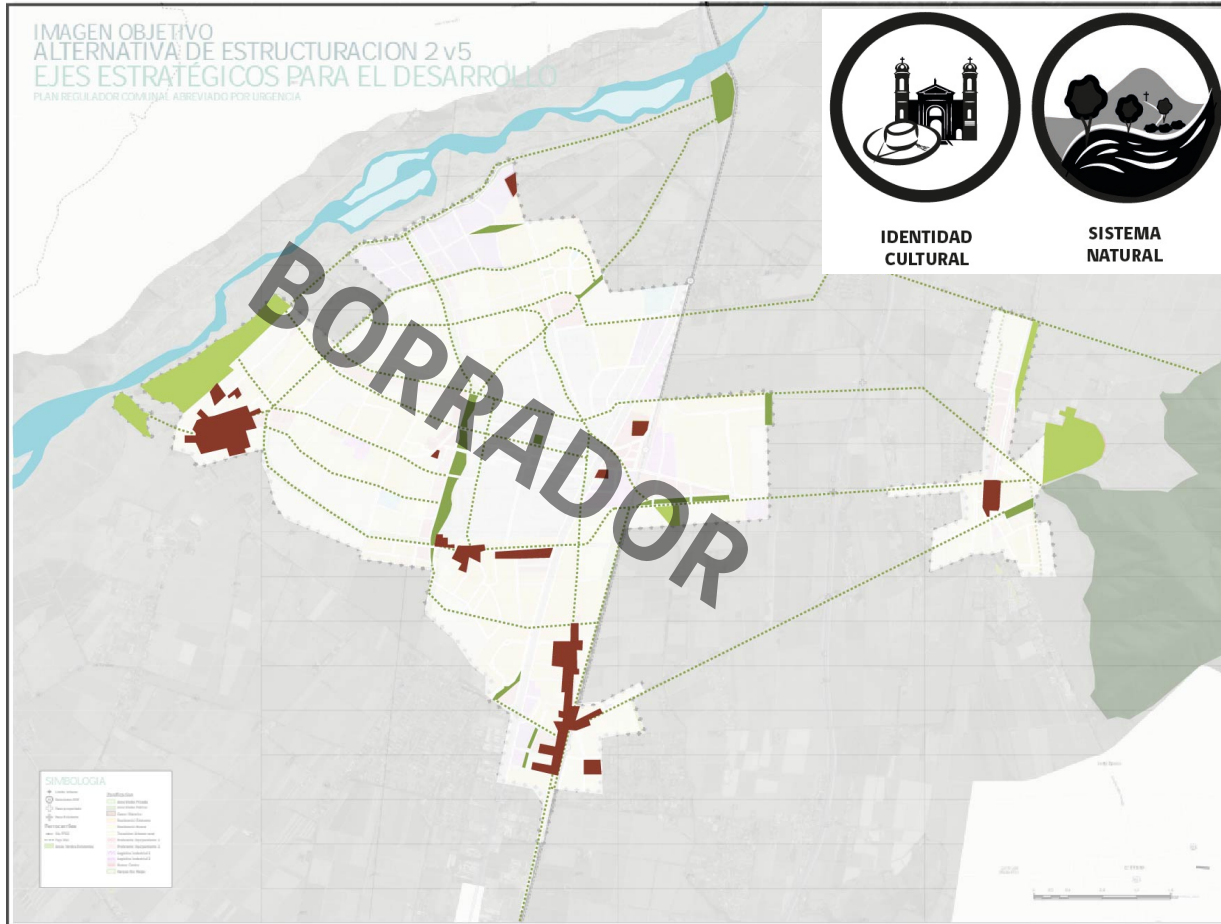
Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.



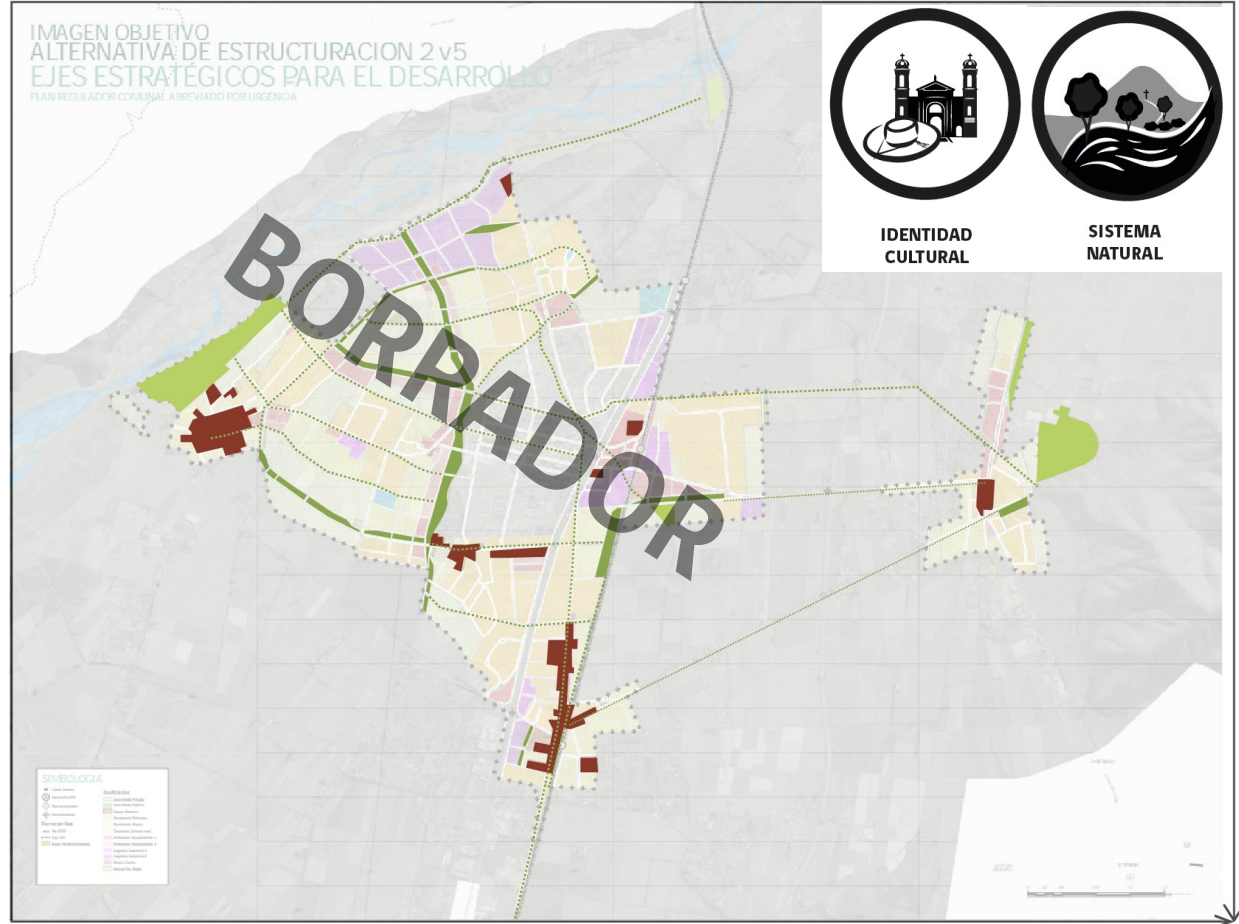
Alternativa 2: Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.



Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.



Alternativa 2: Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.



■ Áreas verdes publicas

■ Áreas verdes privadas

# Alternativas de estructuración 1.

**Consolidación de barrios y localidades, manteniendo la interfaz urbana-rural.**

**Principios de desarrollo urbano:**

**A.** Trama vial estructurante que conecta subcentralidades.

**B.** Consolidación de subcentralidades existentes y protección y restricción de centros históricos.

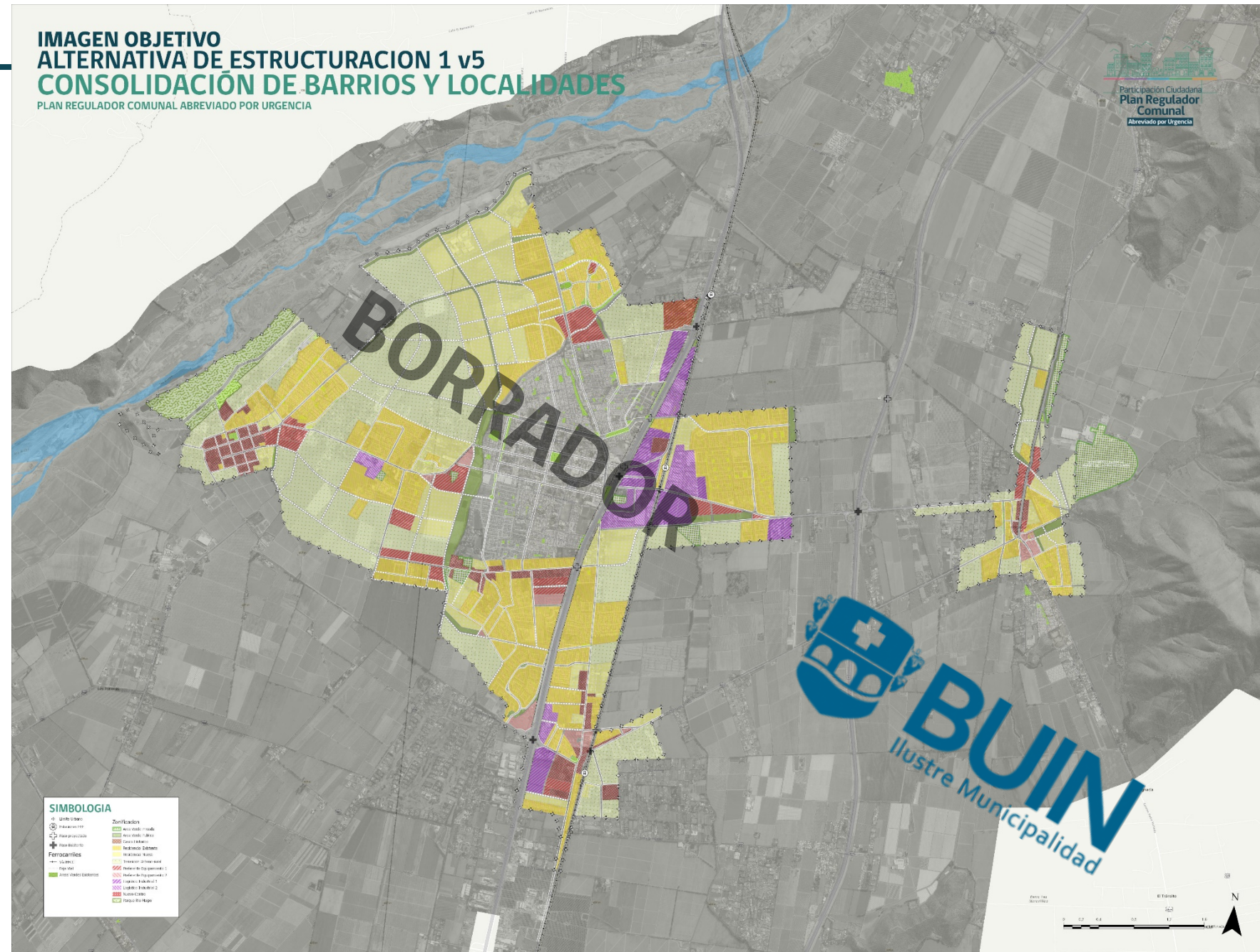
**C.** Desarrollo de áreas verde a través de un sistema de nodos o núcleos.

**D.** Consolidación de zona industrial en torno a eje de tren.

**E.** Mantenimiento/ conservación de la interfaz urbana-rural a través de zonas de menor densidad.

**F.** Mayor reserva de suelo.

Población estimada: 245.094 hab.



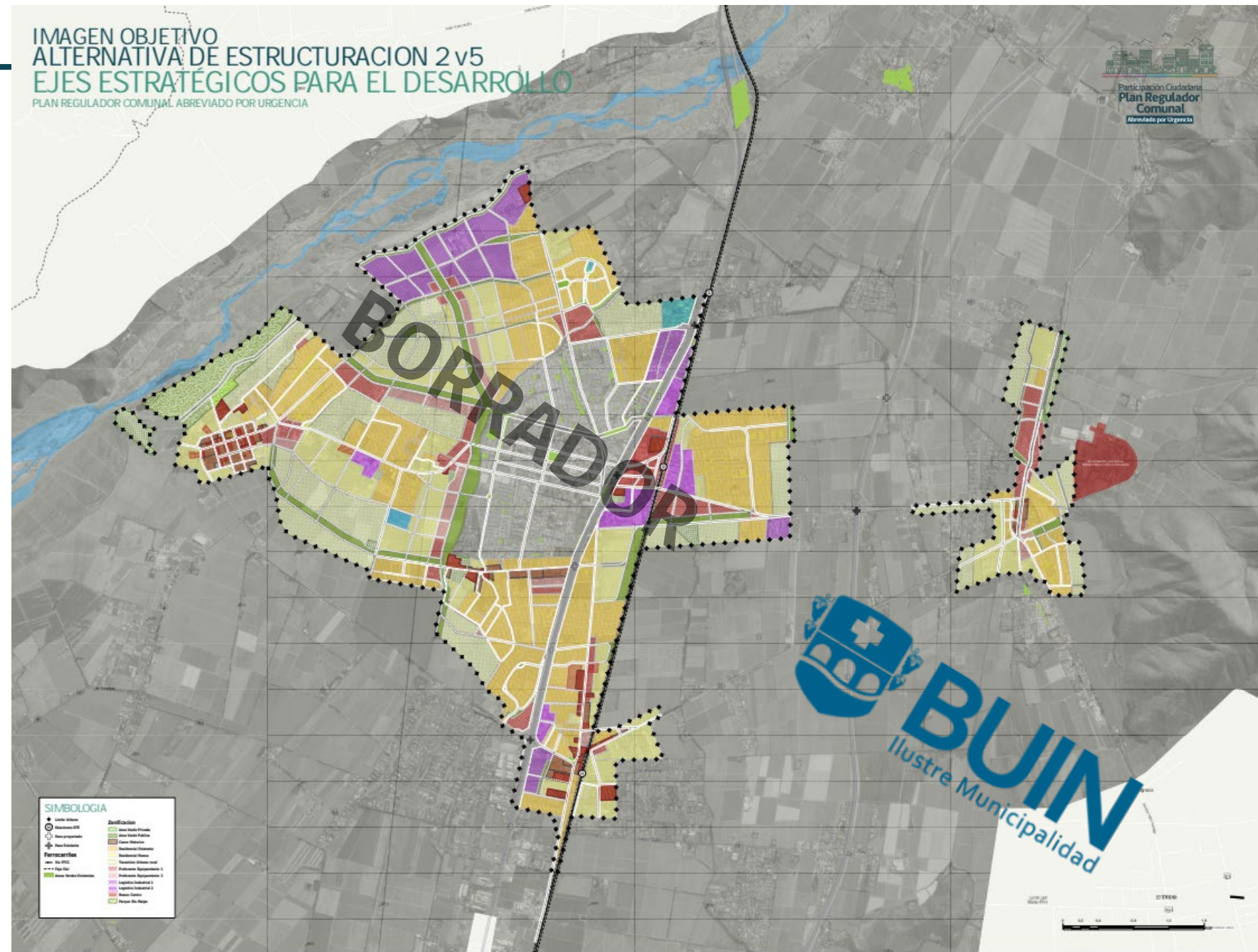
## Alternativas de estructuración.

**Conexión de Buin con sus localidades a través de ejes de desarrollo estratégico.**

**Principios de desarrollo urbano:**

- A. Consolidación y extensión lineal de subcentralidades.
- B. Protección, restricción y consolidación al desarrollo del patrimonio existente.
- C. Desarrollo de un sistema lineal de áreas verdes.
- D. Extensión de subcentro en torno al eje del tren.
- E. Desarrollo de eje industrial- logístico en el área norte.
- F. Aumento de densidad en zonas de transición urbano-rural.

Población estimada: 285.890 hab.






# Evaluación ambiental estratégica. (EAE)

Es el procedimiento realizado por el órgano responsable (Municipio), destinado a incorporar las **consideraciones ambientales del desarrollo sustentable**, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo (Plan Regulador Comunal Abreviado de Urgencia).

Lo anterior, para que tales consideraciones sean integradas en la dictación de la respectiva política y plan, y sus modificaciones sustanciales (art. 2, letra i bis) Ley 19.300).

**EN RESUMEN: LA EAE ES UN PROCEDIMIENTO PARA INCORPORAR LAS CONSIDERACIONES AMBIENTALES DEL DESARROLLO SUSTENTABLE A LA FORMULACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.**

## ETAPAS DE LA EAE

1. Inicio de Procedimiento de Diseño del Plan que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica.
2. Informe Ambiental. 
3. Consulta Pública del Anteproyecto y su respectivo Informe Ambiental.
4. Conclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.



Antecedentes

## AVANCE PROCESO

- Inicio proceso: Decreto Alcaldicio N°3.219 - 22 noviembre de 2022
- PAC Etapa Diseño: 21 de diciembre del 2022 al 3 febrero de 2023
- Taller Comunidad: 11 enero 2023
- Reunión Servicios Públicos: 20 enero 2023
- Reuniones con Equipo Municipal
- Ámbito técnico:
  - ✓ Objetivos Ambientales (Metas)
  - ✓ Criterios de Desarrollo Sustentable (Reglas / Condiciones)
  - ✓ Factores Críticos (Factores de éxito del plan)
  - ✓ Diagnóstico Ambiental Estratégico
  - ✓ Opciones de desarrollo (ETAPA ACTUAL IMAGEN OBJETIVO)



Antecedentes

## OBJETIVOS AMBIENTALES PRELIMINARES (METAS)

1. **Propiciar el uso sustentable del suelo urbano** mediante la integración socioespacial, el crecimiento normado, usos de suelo mixtos, definición de subcentros, y el resguardo de la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales.
2. **Mejorar las condiciones ambientales del área urbana** mediante una vialidad integrada que conecte y de accesibilidad a toda la comuna y con la región, reconociendo, nuevas formas de movilidad urbana y la definición de ejes ambientales.
3. **Resguardar y potenciar el patrimonio natural de la comuna**, protegiendo las zonas de valor natural y de recursos hídricos, mediante la definición de normas y zonas urbanas (Parques Comunales y Zona de Áreas Verdes, red hídrica e infraestructura verde)
4. **Potenciar y rescatar el valor patrimonial cultural de la comuna**, mediante normas que releven su imagen identitaria y la proyecte para promover el desarrollo social, cultural y económico de los habitantes de la comuna.



Antecedentes

# CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE (REGLAS)

- 1. Uso sustentable del suelo urbano:** Usos de suelo mixtos, desarrollo urbano armónico, acceso a bienes y servicios de manera equitativa, zonas libres de amenazas de riesgos naturales.
- 2. Desarrollo urbano con calidad ambiental:** Mejora condiciones de accesibilidad, conectividad y movilidad acceso a los bienes y servicios comunales, transporte tradicional y nuevas formas de movilidad.
- 3. Rescate y valoración del patrimonio natural comunal:** Rescatar y promover el patrimonio natural, recursos hídricos y de recreación, controlando su degradación y promoviendo su uso sustentable.
- 4. Valoración del patrimonio cultural comunal:** El patrimonio cultural de la comuna reflejada en su patrimonio construido y su proyección a las costumbres e identidad de la población, forma parte de la base económica, social y cultural de la comuna, y debe ser protegido y puesto en valor por el Plan Regulador Comunal.



Antecedentes

# FACTORES CRITICOS DE DECISION (Factores de éxito)

**FCD 1: Densificación sostenible :** Que las intensidades de uso de suelo y su distribución en el área urbana comunal sean adecuadas y con diversidad de tipo de usos para el acceso equitativo a bienes y servicios urbanos.

**FCD 2: Habitabilidad Territorial:** Que las zonas que presentan riesgos de desastres naturales sean identificadas a fin de establecer normas urbanas para su uso seguro y libre de riesgos.

**FCD3: Conectividad comunal:** Que el Plan diversifique y mejore la conectividad y movilidad comunal, incorporando nuevas formas de desplazamiento urbano.

**FCD4: Recursos ecosistémicos:** Que los recursos del patrimonio natural, sean puesto en valor en el Plan a fin de potenciar sus servicios ecosistémicos.

**FCD5: Patrimonio Cultural:** Que el patrimonio cultural inmueble como expresión de identidad e historia de la comuna, sea puesto en valor en el Plan como opción para el desarrollo cultural, social y económico.

**FCD 6: Adaptación y mitigación al cambio climático:** Que el Plan contemple medidas de adaptación y mitigación al cambio climático, destinados a la resiliencia climática y la disminución de los Gases Efecto Invernaderos (GEI).



Antecedentes



**MUCHAS GRACIAS**