

Encuesta de valorización de la comunidad Inmuebles y zonas de Conservación Histórica

En cada audiencia pública se realizará esta encuesta. Posterior a la Consulta Pública del PRC se hará extensible al resto de las y los vecinos mediante distintos formatos.

ENCUESTA DE VALORIZACIÓN DE LA COMUNIDAD - PLAN REGULADOR COMUNAL
INMUEBLES Y ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

NOMBRE COMPLETO:

DIRECCIÓN EXACTA:

RUN: - N° TELÉFONO: EDAD: FECHA: DD MM AA

CORREO ELECTRÓNICO:

INSTRUCCIONES: La siguiente encuesta tiene como objetivo recabar información sobre la valoración de los distintos edificios y áreas con potencial patrimonial en el área de estudio del Plan Regulador Comunal para Buin. Este listado preliminar de propiedades y zonas fue elaborado en colaboración con los vecinos que participaron en el proceso de participación ciudadana realizado entre septiembre y octubre de 2022. Los resultados de esta evaluación se combinarán con una evaluación técnica para determinar cuáles de ellos requieren una protección especial mediante su designación como Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica (ICH y ZCH) dentro del Plan Regulador Comunal para Buin. Le invitamos cordialmente a participar en esta importante encuesta respondiendo a la siguiente pregunta y seleccionando la cantidad de estrellas que reflejen su preferencia:

¿CÓMO VALORA LA IMPORTANCIA QUE TIENEN LOS SIGUIENTES INMUEBLES Y ZONAS PARA LA IDENTIDAD COMUNAL DE BUIIN?

★ ★ ★ ★ ★ Baja importancia
★ ★ ★ ★ Media importancia
★ ★ ★ Alta importancia

1 Iglesia del Corpus Christi (ALTO JAHUEL) ★ ★ ★ ★ ★

2 Casa Rosada (ALTO JAHUEL) ★ ★ ★ ★ ★

3 Casona Roja (BUIIN OTE) ★ ★ ★ ★ ★

4 Casa Patronal J.A. Bravo (BUIIN OTE) ★ ★ ★ ★ ★

5 Casa Matte (BUIIN OTE) ★ ★ ★ ★ ★

6 Estación de trenes de Buin (BUIIN OTE) ★ ★ ★ ★ ★

7 Estación de trenes de Linderos (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

8 Casa de Retiro F. Misioneras (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

9 Biblioteca de Maipo (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

10 Parroquia Inmaculada Concepción (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

11 Congregación M.H. Misericordia (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

12 Molino de Maipo (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

13 Casona Fundo el Pontigo (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

14 Casona Santa Adela (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

15 Ex Tenencia de Maipo Bellavita 240 (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

16 Casona e Iglesia Bajos de Matte (NUEVO BUIIN) ★ ★ ★ ★ ★

17 Casa Roja (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

18 Escuela Villaseca (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

19 Bosque Molino Linderos (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

20 Molino Linderos (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

21 Viña Carmen (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

22 Casas de Villaseca (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

23 Iglesia de Linderos (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

1 ZONA DE MAIPO ★ ★ ★ ★ ★

2 ZONA DE LINDEROS ★ ★ ★ ★ ★

3 ZONA DE ALTO JAHUEL ★ ★ ★ ★ ★

4 ZONA DE VILLASECA ★ ★ ★ ★ ★

COMENTARIOS, APORTES Y DATOS:

BUIN | SECPLA

12 Molino de Maipo (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

13 Casona Fundo el Pontigo (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

14 Casona Santa Adela (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

15 Ex Tenencia de Maipo Bellavita 240 (MAIPO) ★ ★ ★ ★ ★

16 Casona e Iglesia Bajos de Matte (NUEVO BUIIN) ★ ★ ★ ★ ★

17 Casa Roja (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

18 Escuela Villaseca (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

19 Bosque Molino Linderos (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

20 Molino Linderos (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

21 Viña Carmen (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

22 Casas de Villaseca (VILLASECA) ★ ★ ★ ★ ★

23 Iglesia de Linderos (LINDEROS) ★ ★ ★ ★ ★

1 ZONA DE MAIPO ★ ★ ★ ★ ★

2 ZONA DE LINDEROS ★ ★ ★ ★ ★

3 ZONA DE ALTO JAHUEL ★ ★ ★ ★ ★

4 ZONA DE VILLASECA ★ ★ ★ ★ ★

COMENTARIOS, APORTES Y DATOS:

BUIN | SECPLA

Encuesta Imagen Objetivo

PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIIN ENCUESTA IMAGEN OBJETIVO



NOMBRE COMPLETO

RUN - N° TELEFÓNO FECHA DD MM AA

CORREO ELECTRÓNICO

INSTRUCCIONES : En el marco de la etapa de Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal, el siguiente cuestionario tiene por objetivo recoger la opinión de los vecinos y vecinas de Buin respecto a la acción u acciones que consideren más importantes para el desarrollo futuro de la comuna, de acuerdo a las Líneas Estratégicas del Plan. Las Líneas Estratégicas del Plan Regulador Comunal son las siguientes:

- LÍNEA ESTRATÉGICA 1: CONSOLIDACIÓN DE LOCALIDADES Y DESARROLLO DE SUBCENTROS
- LÍNEA ESTRATÉGICA 2: CRECIMIENTO ARMÓNICO E INTEGRACIÓN SOCIAL
- LÍNEA ESTRATÉGICA 3: MEJOR MOVILIDAD
- LÍNEA ESTRATÉGICA 4: DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL
- LÍNEA ESTRATÉGICA 5: VALOR CULTURAL IDENTITARIO DE BUIIN
- LÍNEA ESTRATÉGICA 6: INTEGRACIÓN DEL SISTEMA NATURAL DE BUIIN

En función de ello, le invitamos a responder las siguientes preguntas:

0 ¿Qué entiende por Plan Regulador Comunal? (En caso de desconocer el concepto dejar en blanco)

LÍNEA ESTRATÉGICA 1: CONSOLIDACIÓN DE LOCALIDADES Y DESARROLLO DE SUBCENTROS

El Plan Regulador Comunal de Buin busca consolidar sus localidades fortaleciendo sus centros fundacionales a través del desarrollo de subcentros con el objetivo de distribuir de mejor manera las diferentes actividades urbanas en la comuna y promover localidades más independientes. En este sentido, los subcentros se definen como áreas secundarias o complementarias que ofrecen diferentes servicios que contribuyen a descentralizar el centro urbano principal.

1 ¿Qué acción considera usted más importante para que Plan Regulador Comunal promueva la CONSOLIDACIÓN DE SUS LOCALIDADES Y DESARROLLO DE SUBCENTRALIDADES

- Establecer un sector preferente para comercio y servicios en cada localidad.
- Establecer una extensión del centro de Buin hacia el oriente y poniente.
- Establecer equipamiento y servicios en las grandes avenidas proyectadas por el Plan

LÍNEA ESTRATÉGICA 2: CRECIMIENTO ARMÓNICO E INTEGRACIÓN SOCIAL

El crecimiento armónico en el territorio se refiere a la búsqueda de un desarrollo equilibrado que considere aspectos sociales, económicos y medioambientales para mejorar la calidad de vida de quienes habitan la comuna, independiente de su condición socioeconómica, teniendo en cuenta aspectos como la distribución equitativa de servicios, infraestructuras adecuadas, preservación de espacios naturales, promoción de la movilidad sostenible, entre otros.

2 ¿Qué acción considera usted más importante para que el Plan Regulador Comunal promueva EL CRECIMIENTO ARMÓNICO E INTEGRACIÓN SOCIAL?

- Estableciendo zonas para la localización de viviendas de diferentes sectores socioeconómicos.
- Promoviendo la localización de viviendas de integración social en sectores cercanos servicios y equipamientos
- Promoviendo la localización de servicios y equipamientos en sectores que concentran viviendas de interés social.

LÍNEA ESTRATÉGICA 3: MEJOR MOVILIDAD

Una mejor movilidad favorece a desplazamientos más cortos y sostenibles ya que implica reducir la congestión del tráfico, disminuir las emisiones de gases contaminantes, mejorar los tiempos de desplazamiento. De esta manera una mejor movilidad considera el desarrollo de una red vial que promueva el uso de medios de transportes no motorizados para mejorar la conectividad y desplazamiento entre los diferentes sectores, barrios localidades, subcentros.

3 ¿Qué acción considera usted más importante para que el Plan Regulador Comunal promueva una MEJOR MOVILIDAD?

- Promoviendo una red vial estructurante que conecta sucentralidades.
- Potenciando la conectividad intercomunal través de la localización de equipamiento y servicios entorno a las estaciones de trenes.
- Localizando más equipamientos y servicios que impliquen menores tiempos de desplazamiento y promueva el uso de transporte no motorizado.

LÍNEA ESTRATÉGICA 4: DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL

El desarrollo económico local, se entiende como la promoción y fortalecimiento de las condiciones, habilidades, recursos ya existentes en la comuna para promover el desarrollo de sectores productivos específicos, generación de empleo, y diversificación de la economía a nivel local.

4 ¿Qué acción considera usted más importante para que el Plan Regulador Comunal promueva el DESARROLLO ECONÓMICO LOCAL?

- Incentivando el desarrollo de un turismo rural que reconozca la identidad y vocación de uso de suelo de la comuna
- Potenciando la posición estratégica de Buin a través de la localización de un área logística-empresarial a gran escala
- Diversificando el carácter económico a través de la localización de zonas que permita el desarrollo de actividades económicas a diferentes escalas.

Observaciones

Puedes ingresar observaciones escritas y formales a través del formulario web, correo electrónico y oficina de partes:

Formulario web



Correo Electrónico

prc@buin.cl

Oficina de partes

Carta entregada en oficina de partes de la I. Municipalidad de Buin. Condell #415

Exposición pública

Centro Cultural de Buin Condell #501 - 9:00 a 17:00 hrs

LÍNEA ESTRATÉGICA 5: VALOR CULTURAL IDENTITARIO DE BUIIN

Los planes reguladores comunales pueden establecer normativas que busquen promover y conservar tanto inmuebles o edificios como zonas o lugares que sean considerados bajo evaluación técnica y por parte de la comunidad como "patrimoniales" o de importancia histórica para la comuna.

5 ¿Qué acción considera usted más importante para que el Plan Regulador Comunal promueva EL VALOR CULTURAL IDENTITARIO DE BUIIN?

- Estableciendo normativas restrictivas que contribuyan a la protección de los edificios patrimoniales de la comuna por parte de organismos estatales (SEREMI, Municipio, Consejo Nacionales).
- Estableciendo una normativa que no impida la intervención constructiva de los inmuebles pero que, si conservan aspectos de su forma, como alturas, usos de suelo y densidades.
- Priorizando a los edificios y zonas patrimoniales a la lista de proyectos propuestos para cumplir los objetivos del Plan Regulador Comunal.

LÍNEA ESTRATÉGICA 6: INTEGRACIÓN DEL SISTEMA NATURAL DE BUIIN

La integración del sistema natural busca reconocer la importancia ecológica, patrimonial y paisajística de los diferentes elementos de carácter natural y seminatural existentes a través de su integración a la planificación urbana como elementos que aportan a la adaptación y mitigación del cambio climático.

6 ¿Qué acción considera usted más importante para que el Plan Regulador Comunal promueva la INTEGRACIÓN DEL SISTEMA NATURAL DE LA COMUNA?

- Estableciendo menor ocupación de suelo, resguardando elementos de valor natural y paisajístico presentes en la trama urbana (matriz urbana rural)
- Estableciendo parques lineales en vías estructurantes proyectadas, rescatando elementos naturales y seminaturales del paisaje (acequias y arbolado urbano)
- Consolidando un sistema conectado de áreas verdes y espacios públicos que integre elementos de valor natural de escala comunal a la trama urbana. la localización de zonas que permita el desarrollo de actividades económicas a diferentes escalas.

Más información:



www.buin.cl

[@munibuin2024](https://www.instagram.com/munibuin2024)

[@secpla.buin](https://www.instagram.com/secpla.buin)



Participación Ciudadana

Consulta Pública Imagen Objetivo

Plan Regulador Comunal para Buin
en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario

Sector Buin Oriente

Jueves 20
de Julio de 2023
a las 18:30 hrs

.....

Colegio San Fernando

Camino El Arpa # 1091, Buin Oriente



AUDIENCIA PÚBLICA BUIN ORIENTE IMAGEN OBJETIVO PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIN EN SUS ÁREAS URBANIZABLES Y DE DESARROLLO PRIORITARIO

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

QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

Instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de **edificación, espacios urbanos, y de relación funcional** entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.



ORDENANZA LOCAL



PLANOS



MEMORIA EXPLICATIVA



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD SANITARIA



EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

**BUIN NO TIENE
UN PLAN REGULADOR
COMUNAL**

Las 20 comunas con más habitantes que no tienen plan regulador

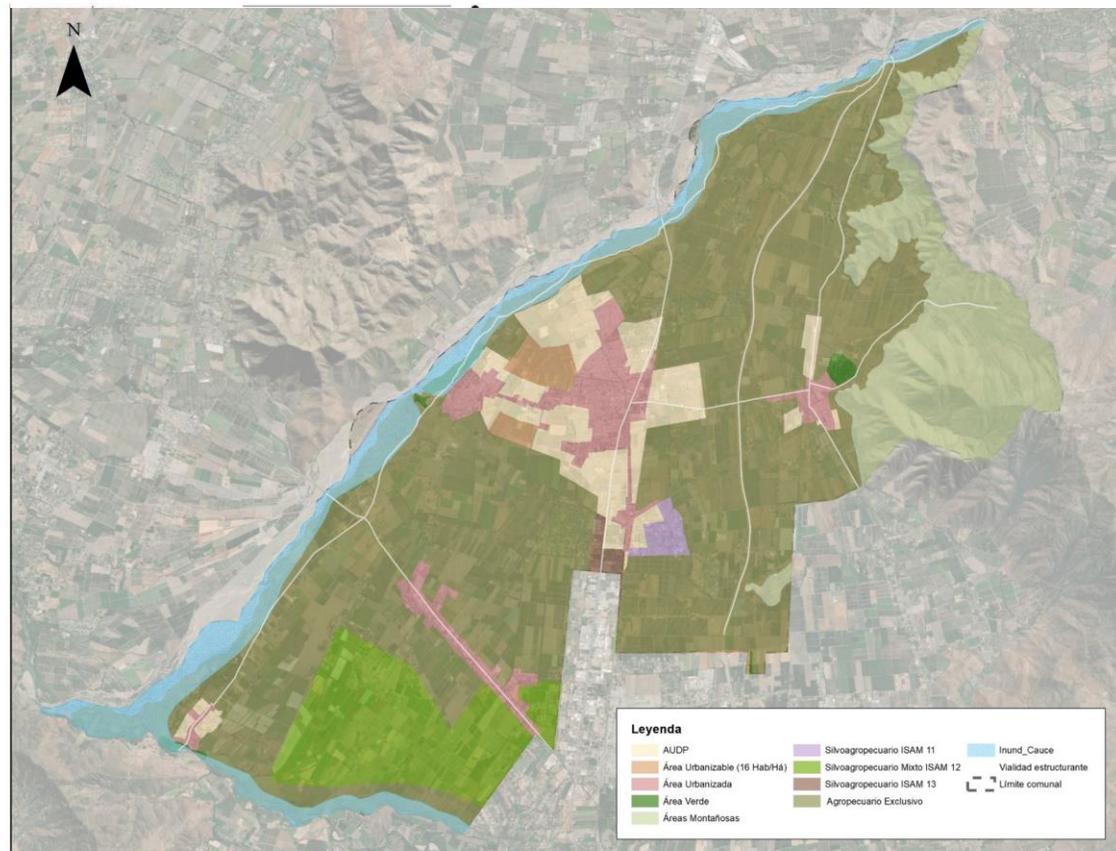
Región	Comuna	Población (*)
RM	La Pintana	177.335
RM	El Bosque	162.505
RM	E. Central	147.041
Tarapacá	Alto Hospicio	108.375
RM	Lampa	102.034
RM	P. A. Cerda	101.174
RM	Lo Espejo	98.804
RM	Buín	96.614
Biobío	Hualpén	91.773
RM	San Ramón	82.900
RM	Cerrillos	80.832
La Araucanía	P. Las Casas	76.126
RM	El Monte	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 (*) Al 2017 EL MERCURIO

Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), Áreas Urbanizada, Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP), Áreas Urbanizables.

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





ANTECEDENTES

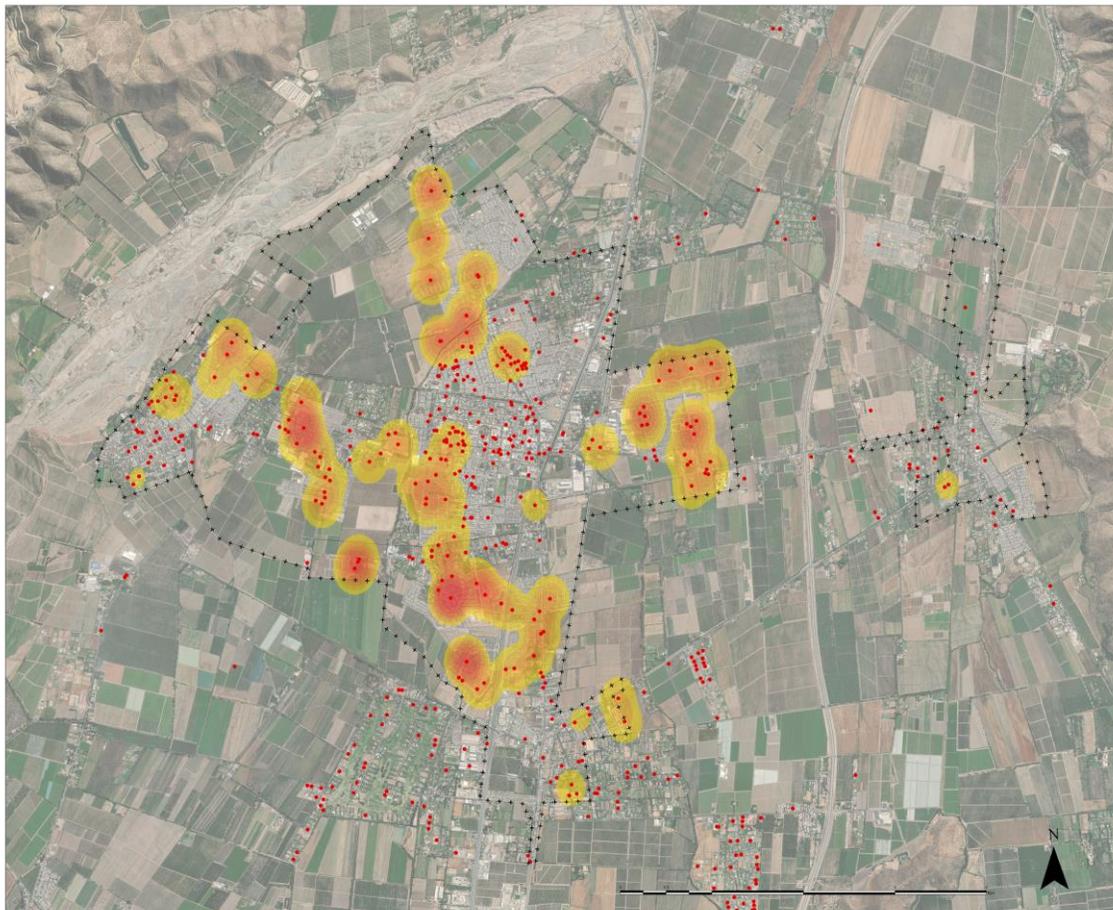
POBLACIÓN

116.000 hab. (2023 casi duplicando la población de 2002 (63.419 hab.)

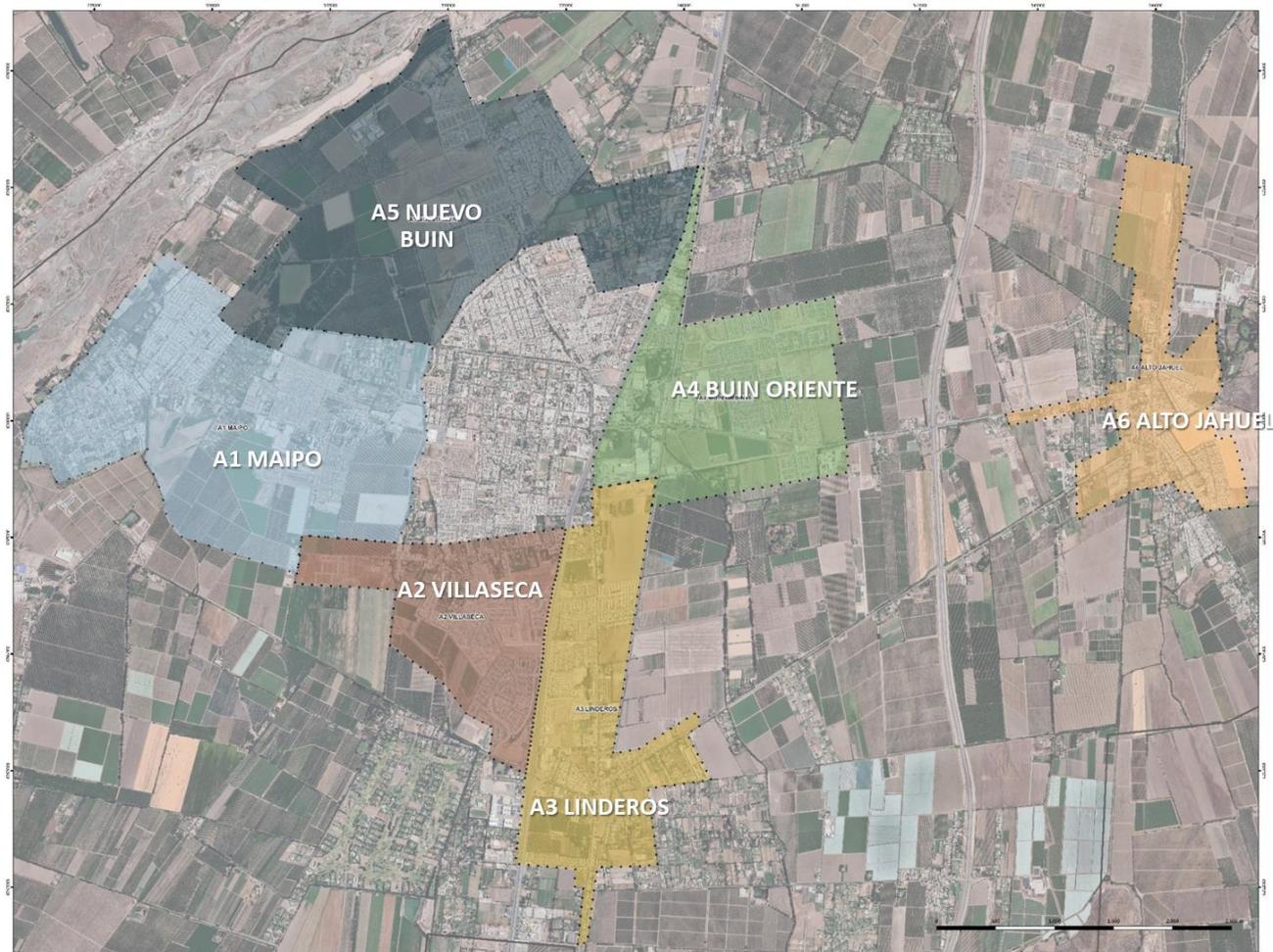
EXPANSIÓN URBANA DESREGULADA

Aumento de 585,20 Ha. (50,29%) en 15 años, faltando 1.075 Ha por consolidar.

Buin puede albergar una **población de 450 mil habitantes** aprox.

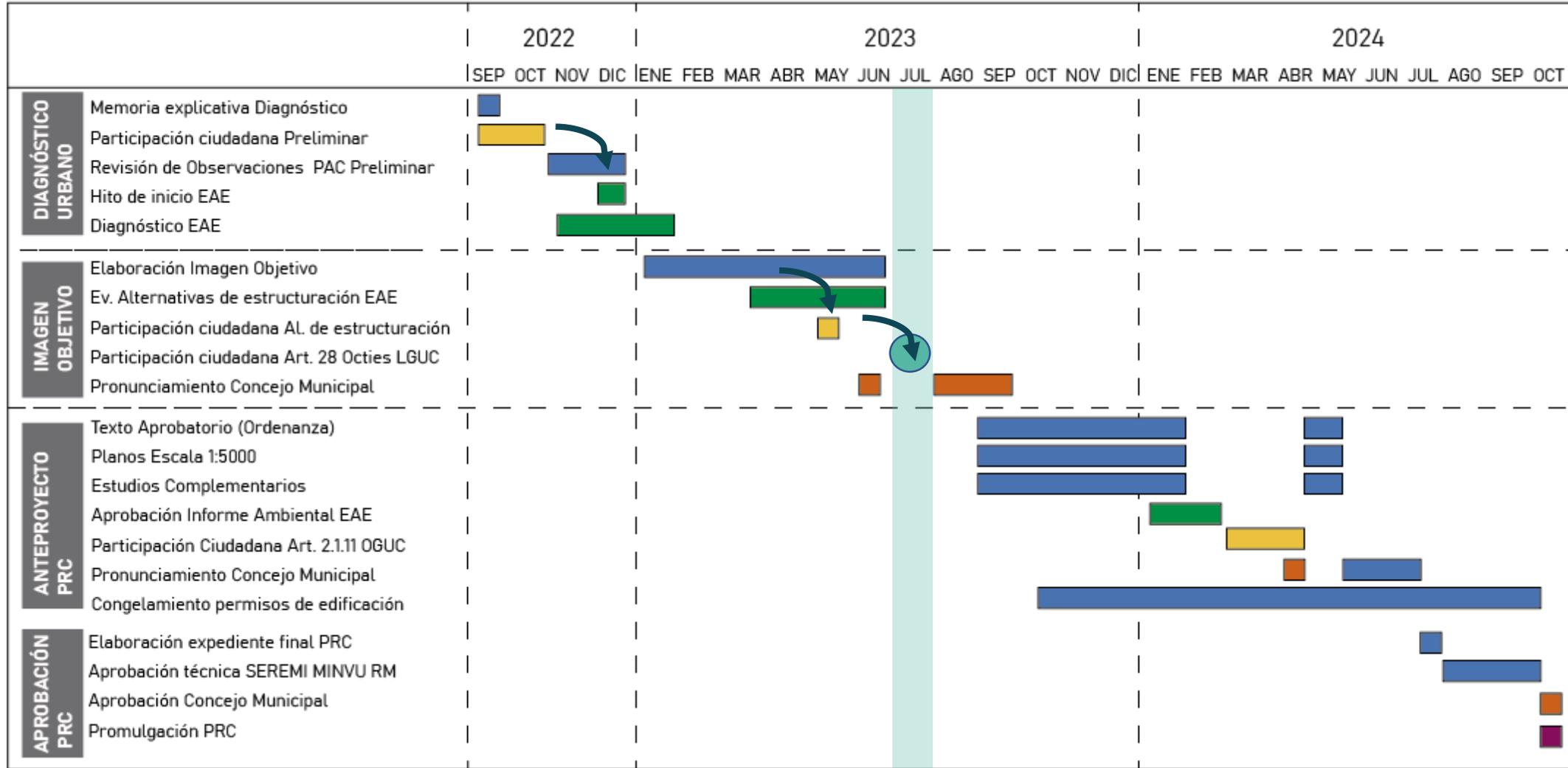


PROBLEMÁTICAS A RESOLVER



- Saturación Vial
- Déficit de equipamientos y servicios, y concentración en Buin Centro.
- Pérdida en índice de áreas verdes
- Pérdida del patrimonio material
- Transformación en una comuna dormitorio

CRONOGRAMA



Etapa intermedia

La Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal **recoge los principales argumentos y fundamentos técnicos del Plan**; resumidas **en tres alternativas de estructuración**.

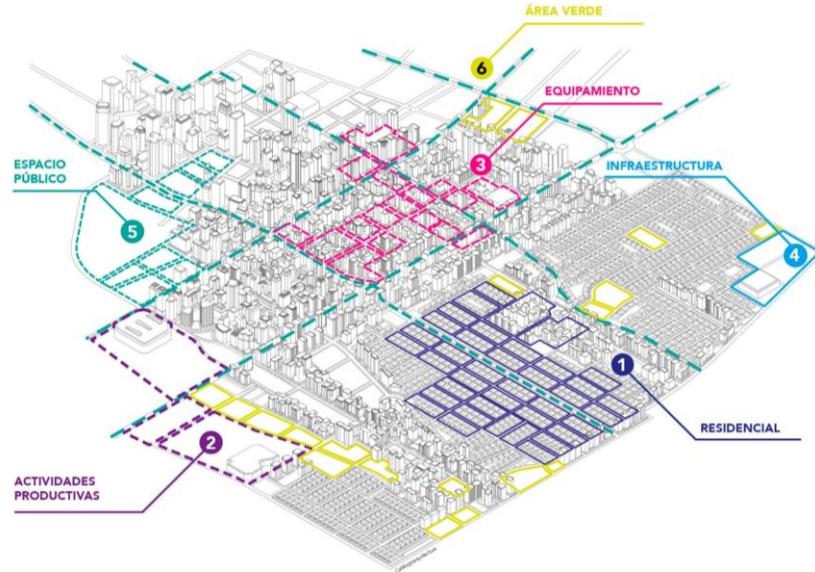
La Imagen Objetivo se sustenta en **algunas normas urbanísticas**, en el caso de este plan se compone por:

- **Uso de Suelo.**
- **Densidades.**
- **Alturas de Edificación**
- **Vialidad Estructurante.**



NORMAS URBANISTICAS CONSIDERADAS EN LA IMAGEN OBJETIVO

USO DE SUELO: Disposiciones de utilización genérica del suelo urbano para la autorización del destino de construcciones o instalaciones.

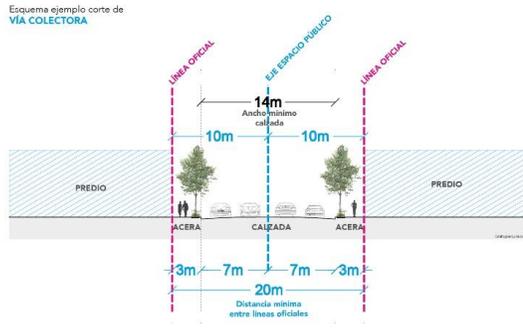
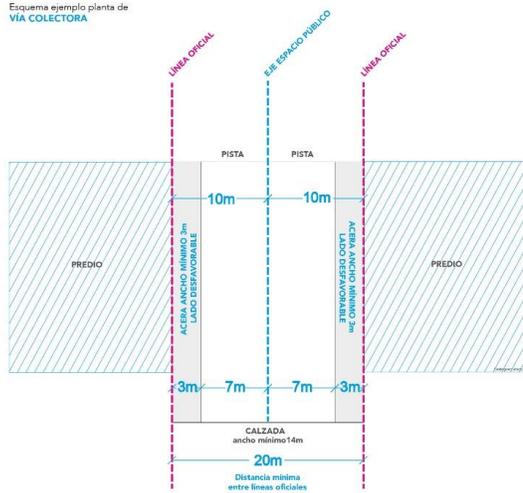


DENSIDAD: Numero de unidades (personas, viviendas, locales, m2 construidos, etc.) por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, metros, etc)

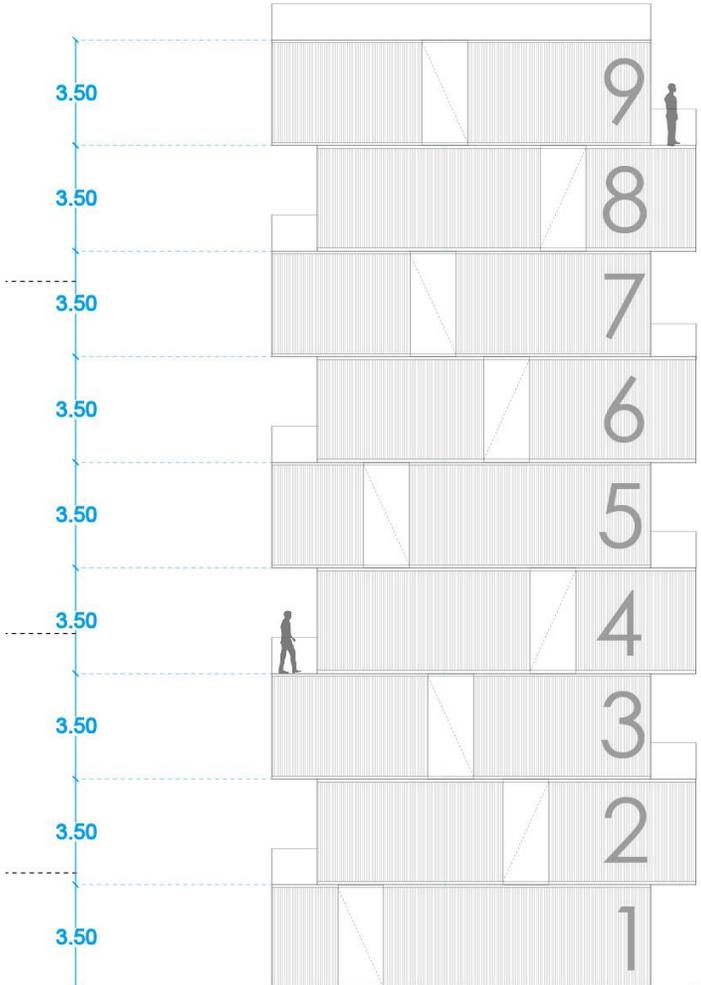


VIALIDAD: proyección de vialidad estructurante, estableciendo su trazado y ancho de perfil.

La vialidad se clasifica de expresa, troncal, colectora, de servicio y local.

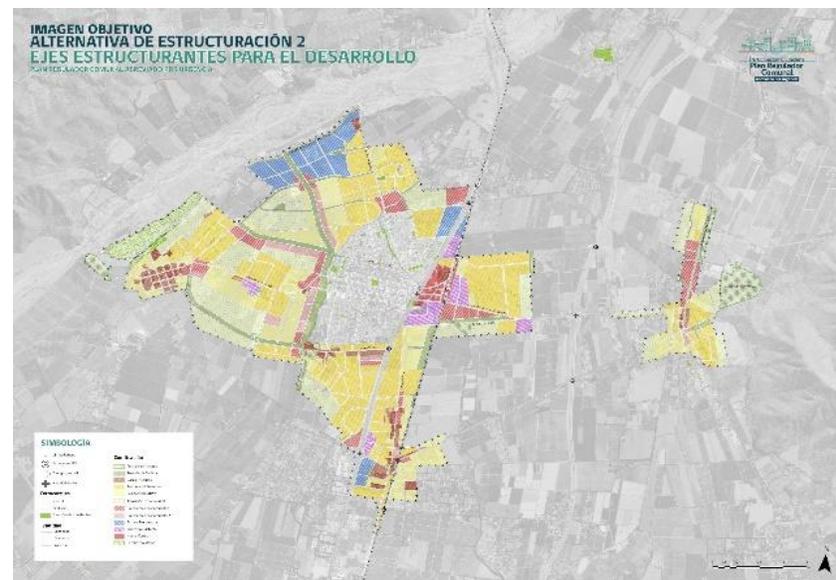
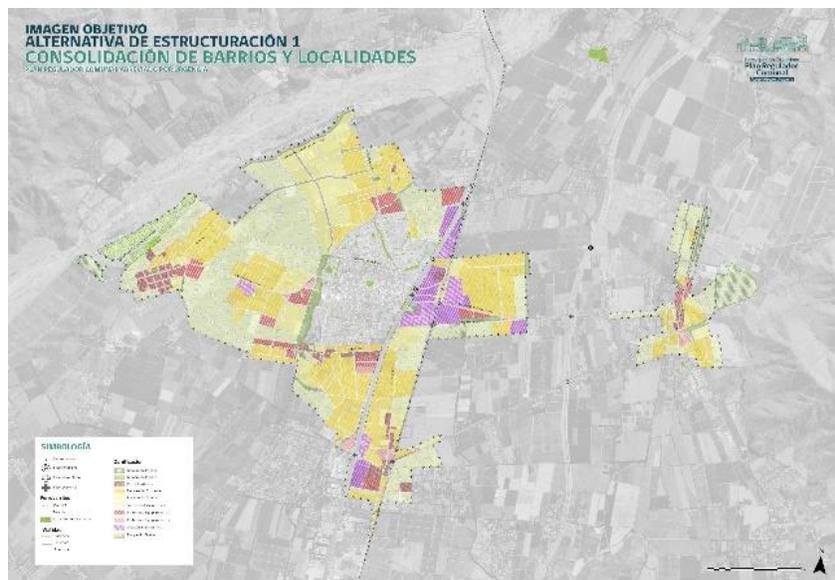


ALTURAS DE EDIFICACIÓN: Distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.



Fuente: OGUC Ilustrada - CatalogoArquitectura.cl

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN IMAGEN OBJETIVO



Las alternativas de estructuración del territorio son las opciones de Imagen Objetivo diseñadas para alcanzar los objetivos definidos para el plan. De esta manera se definieron 3 alternativas de estructuración:

- Alternativa de estructuración 1: **Consolidación de Barrios y Localidades**
- Alternativa de estructuración 2: **Ejes estratégicos para el desarrollo de Buin.**
- Alternativa de estructuración 3: **Desarrollo Urbano Equilibrado.**



La alternativas N°1 y N°2, fueron desarrolladas inicialmente, estableciéndose diferencias evidentes entre las dos propuestas.

Posteriormente se realizó una jornada de participación preliminar de las dos alternativas el día 25 de mayo de 2023 donde se pudo evaluar cada propuesta.

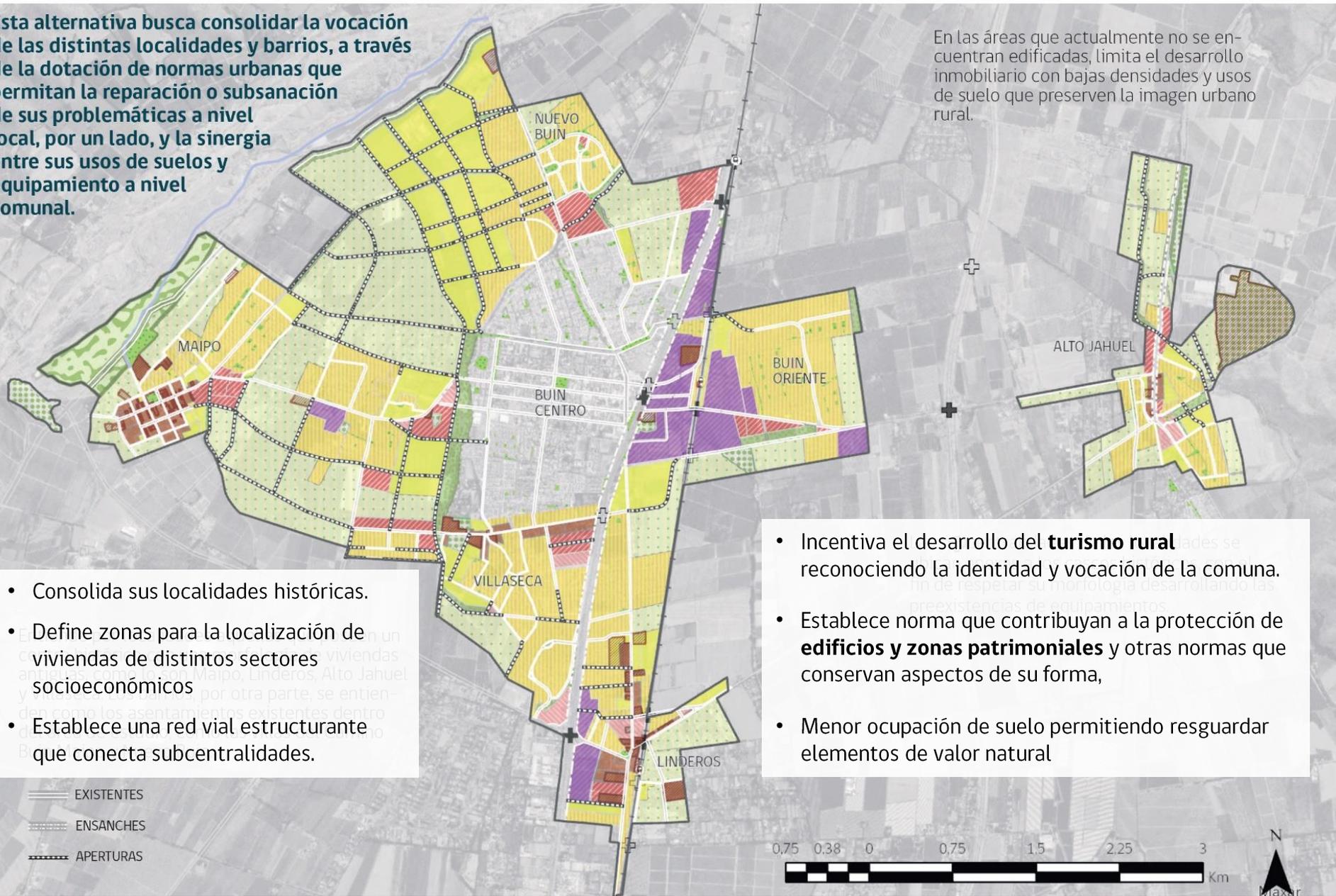
Considerando la información levantada en el taller, se elaboró una tercera alternativa de estructuración como propuesta intermedia de las anteriores.

ALTERNATIVA 1: CONSOLIDACIÓN DE LOCALIDADES Y BARRIOS

Esta alternativa busca consolidar la vocación de las distintas localidades y barrios, a través de la dotación de normas urbanas que permitan la reparación o subsanación de sus problemáticas a nivel local, por un lado, y la sinergia entre sus usos de suelos y equipamiento a nivel comunal.

- Consolida sus localidades históricas.
- Define zonas para la localización de viviendas de distintos sectores socioeconómicos
- Establece una red vial estructurante que conecta subcentralidades.

— EXISTENTES
 - - - - - ENSANCHES
 - - - - - APERTURAS



En las áreas que actualmente no se encuentran edificadas, limita el desarrollo inmobiliario con bajas densidades y usos de suelo que preserven la imagen urbano rural.

- Incentiva el desarrollo del **turismo rural** reconociendo la identidad y vocación de la comuna.
- Establece norma que contribuyan a la protección de **edificios y zonas patrimoniales** y otras normas que conservan aspectos de su forma,
- Menor ocupación de suelo permitiendo resguardar elementos de valor natural

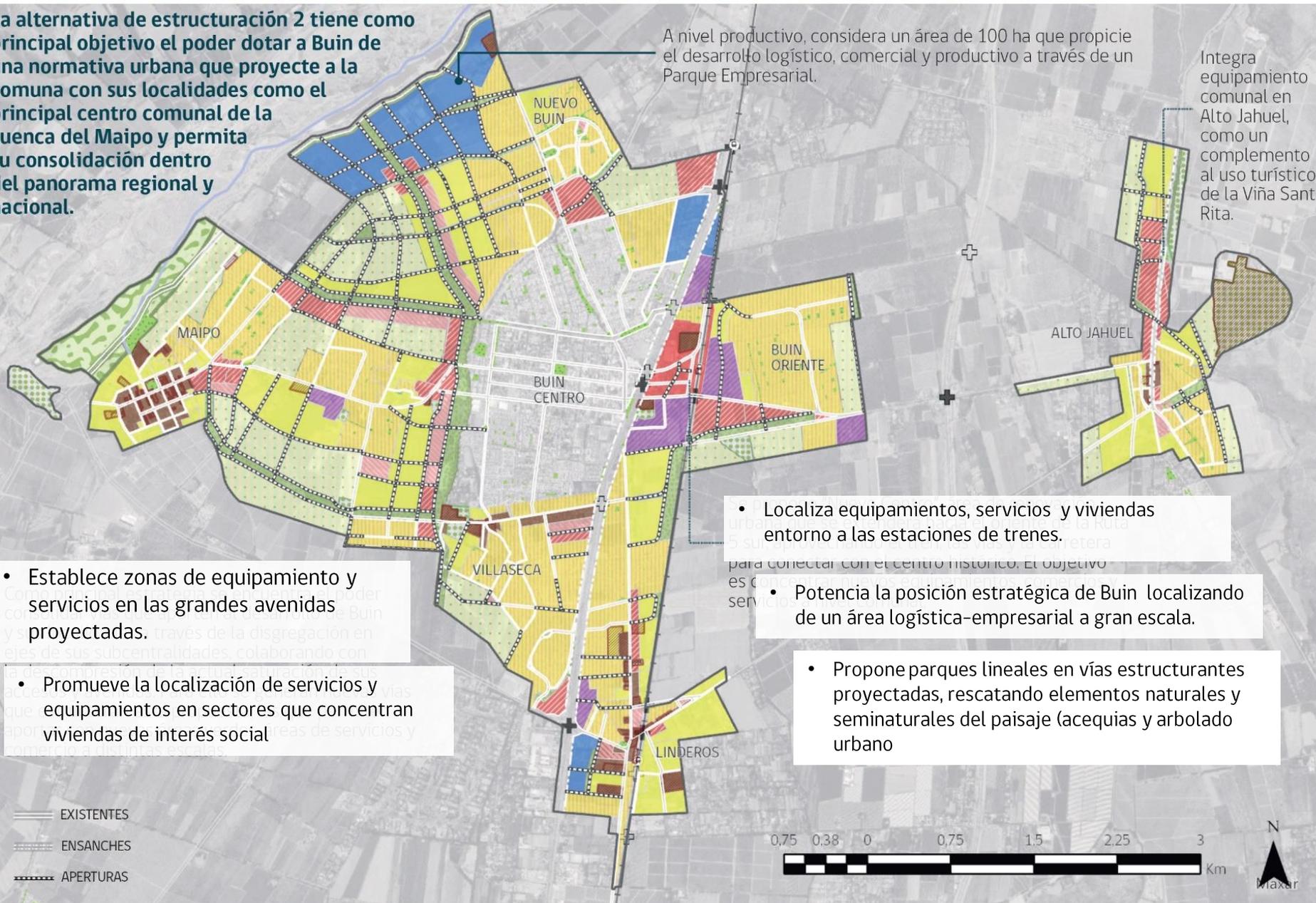
NORMAS APLICADAS

A continuación, se sintetizan las principales normas trabajadas en cada propuesta: Esta refieren a tres aspectos: Usos de suelo, Altura y Densidad

Zona	Usos de suelo	Alturas	Dens
Casco Histórico	Zona de usos mixtos habitacionales y de equipamientos que busca preservar la morfología de la zonas históricas y potenciar su desarrollo.	2 pisos	150 hab/ha
Equipamiento Comunal	Zonas estratégicamente ubicadas en las localidades, con preferencia al desarrollo de equipamientos de escala comunal y local.	4 pisos	500 hab/ha
Habitacional Mixto Equipamiento	Zona Habitacional mixta que tiene la posibilidad de ser complemento a los usos habitacionales, con una mayor altura y densidad	3 pisos	400 hab/ha
Habitacional Existente	Zona habitacional que consolida los barrios existentes, limitando el desarrollo inmobiliario a las densidades actuales y permitiendo actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	200 hab/ha
Habitacional Nueva	Nuevas áreas habitacionales con una densidad controlada y posibilidad de albergar actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	150 hab/ha
Transición Urbano Rural	Búsqueda de la preservación de la imagen suburbana de la comuna, con desarrollo residencial bajo y de alto estándar.	2 pisos	40 hab/ha
Industrias Existentes y Projectadas	Consolida barrios productivos e industriales preexistentes, de tipo inofensivo,	5 pisos	N/A
Parque Río Maipo	Actual sección urbana del Parque Intercomunal del PRMS,	2 pisos	N/A
Área Verde Privada	Zona que preserva los predios de alto valor ecológico y/o paisajístico, mayormente jardines de antiguas casas patrimoniales, mediante normas urbanas que limiten las construcciones	2 pisos	N/A
Área Verde Pública	Forma parte de una red de infraestructura verde comunal en áreas urbanas, conectando plazas, parques urbanos	2 pisos	N/A

ALTERNATIVA 2: EJES ESTRATÉGICOS PARA EL DESARROLLO

La alternativa de estructuración 2 tiene como principal objetivo el poder dotar a Buin de una normativa urbana que proyecte a la comuna con sus localidades como el principal centro comunal de la cuenca del Maipo y permita su consolidación dentro del panorama regional y nacional.



A nivel productivo, considera un área de 100 ha que propicie el desarrollo logístico, comercial y productivo a través de un Parque Empresarial.

Integra equipamiento comunal en Alto Jahuel, como un complemento al uso turístico de la Viña Santa Rita.

- Establece zonas de equipamiento y servicios en las grandes avenidas proyectadas.
- Promueve la localización de servicios y equipamientos en sectores que concentran viviendas de interés social

- Localiza equipamientos, servicios y viviendas entorno a las estaciones de trenes.
- Potencia la posición estratégica de Buin localizando de un área logística-empresarial a gran escala.
- Propone parques lineales en vías estructurantes proyectadas, rescatando elementos naturales y seminaturales del paisaje (acequias y arbolado urbano)

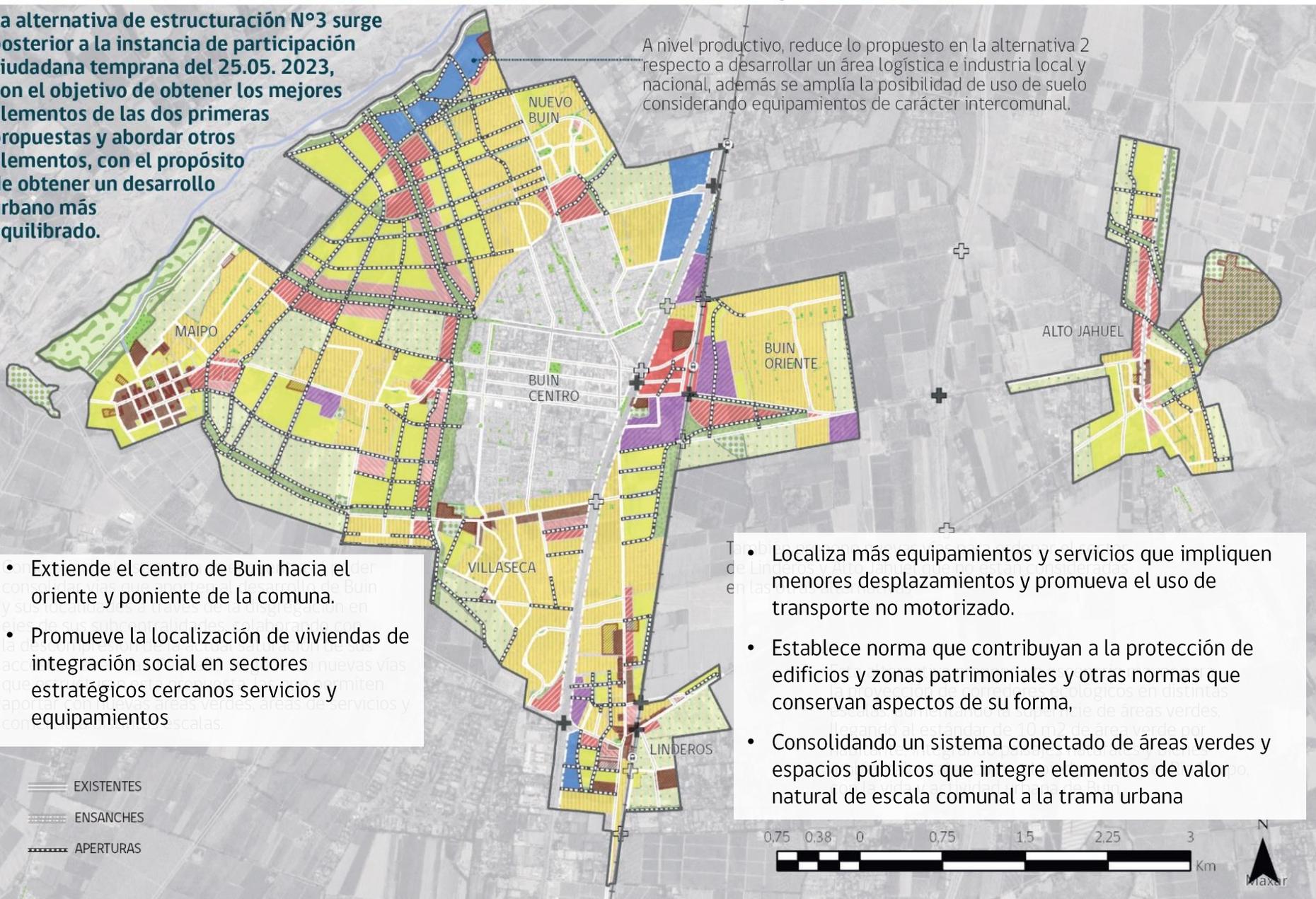
NORMAS APLICADAS

Zona	Usos de suelo	Alturas	Dens
Nuevo Centro	Zona de regeneración e integración urbana dedicada a concentrar actividad y usos de suelo relacionados con el desarrollo comercial y servicios a escala comunal y metropolitana	7 pisos	600 hab/ha
Casco Histórico	Zona de usos mixtos habitacionales y de equipamientos que busca preservar la morfología de la zonas históricas y potenciar su desarrollo.	2 pisos	150 hab/ha
Equipamiento Comunal	Zonas estratégicamente ubicadas en las localidades, con preferencia al desarrollo de equipamientos de escala comunal y local.	4 pisos	500 hab/ha
Habitacional Mixto Equipamiento	Zona Habitacional mixta que tiene la posibilidad de ser complemento a los usos habitacionales, con una mayor altura y densidad	3 pisos	400 hab/ha
Habitacional Existente	Zona habitacional que consolida los barrios existentes, limitando el desarrollo inmobiliario a las densidades actuales y permitiendo actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	200 hab/ha
Habitacional Nueva	Nuevas áreas habitacionales con una densidad controlada y posibilidad de albergar actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	150 hab/ha
Transición Urbano Rural	Búsqueda de la preservación de la imagen suburbana de la comuna, con desarrollo residencial bajo y de alto estándar.	2 pisos	40 hab/ha
Parque empresarial	Zona de desarrollo empresarial, logístico y productivo que promueve la inversión privada en la comuna	5 pisos	N/A
Industrias Existentes	Consolida barrios productivos e industriales preexistentes, de tipo inofensivo,	5 pisos	N/A
Parque Río Maipo	Actual sección urbana del Parque Intercomunal del PRMS.	2 pisos*	N/A
Área Verde Privada	Zona que preserva los predios de alto valor ecológico y/o paisajístico, mediante normas urbanas que limiten las construcciones	2 pisos	N/A
Área Verde Pública	Forma parte de una red de infraestructura verde comunal en áreas urbanas, conectando plazas, parques urbanos	2 pisos*	N/A

ALTERNATIVA 3: DESARROLLO URBANO EQUILIBRADO

La alternativa de estructuración N°3 surge posterior a la instancia de participación ciudadana temprana del 25.05. 2023, con el objetivo de obtener los mejores elementos de las dos primeras propuestas y abordar otros elementos, con el propósito de obtener un desarrollo urbano más equilibrado.

A nivel productivo, reduce lo propuesto en la alternativa 2 respecto a desarrollar un área logística e industria local y nacional, además se amplía la posibilidad de uso de suelo considerando equipamientos de carácter intercomunal.



- Extiende el centro de Buin hacia el oriente y poniente de la comuna.
- Promueve la localización de viviendas de integración social en sectores estratégicos cercanos servicios y equipamientos

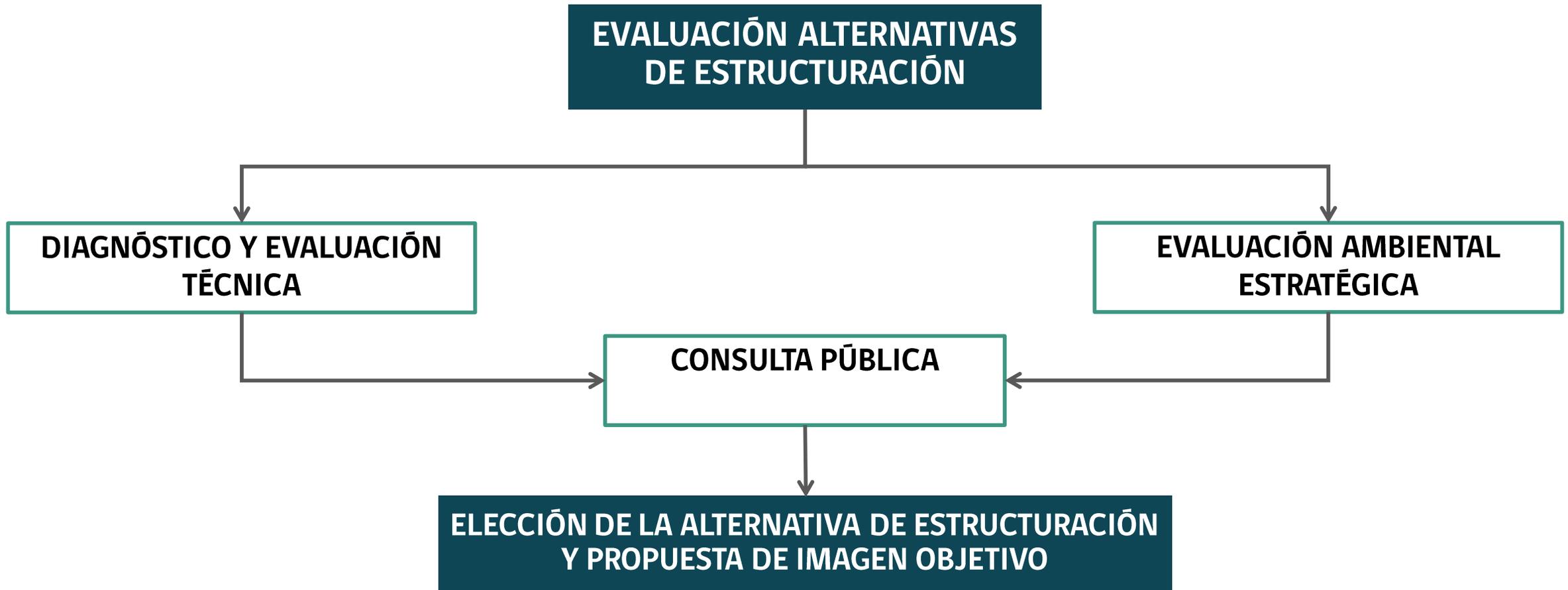
- Localiza más equipamientos y servicios que impliquen menores desplazamientos y promueva el uso de transporte no motorizado.
- Establece norma que contribuyan a la protección de edificios y zonas patrimoniales y otras normas que conservan aspectos de su forma,
- Consolidando un sistema conectado de áreas verdes y espacios públicos que integre elementos de valor natural de escala comunal a la trama urbana

NORMAS APLICADAS

Zona	Usos de suelo	Alturas	Dens
Nuevo Centro	Zona de regeneración e integración urbana dedicada a concentrar actividad y usos de suelo relacionados con el desarrollo comercial y servicios a escala comunal y metropolitana	7 pisos	600 hab/ha
Casco Histórico	Zona de usos mixtos habitacionales y de equipamientos que busca preservar la morfología de la zonas históricas y potenciar su desarrollo.	2 pisos	100 hab/ha
Equipamiento Comunal	Zonas estratégicamente ubicadas en las localidades, con preferencia al desarrollo de equipamientos de escala comunal y local.	5 pisos	400 hab/ha
Habitacional Mixto Equipamiento	Zona Habitacional mixta que tiene la posibilidad de ser complemento a los usos habitacionales, con una mayor altura y densidad	3 pisos	300 hab/ha
Habitacional Existente	Zona habitacional que consolida los barrios existentes, limitando el desarrollo inmobiliario a las densidades actuales y permitiendo actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	200 hab/ha
Habitacional Nueva	Nuevas áreas habitacionales con una densidad controlada y posibilidad de albergar actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	100 hab/ha
Transición Urbano Rural	Búsqueda de la preservación de la imagen suburbana de la comuna, con desarrollo residencial bajo y de alto estándar.	2 pisos	40 hab/ha
Parque Empresarial	Zona de desarrollo empresarial, logístico y productivo que promueve la inversión privada en la comuna	5 pisos	N/A
Industrias Existentes	Consolida barrios productivos e industriales preexistentes, de tipo inofensivo.	5 pisos	N/A
Parque Río Maipo	Actual sección urbana del Parque Intercomunal del PRMS.	2 pisos*	N/A
Área Verde Privada	Zona que preserva los predios de alto valor ecológico y/o paisajístico, mediante normas urbanas que limiten las construcciones	2 pisos	N/A
Área Verde Pública	Forma parte de una red de infraestructura verde comunal en áreas urbanas, conectando plazas, parques urbanos	2 pisos*	N/A

EVALUACIÓN TÉCNICA ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN

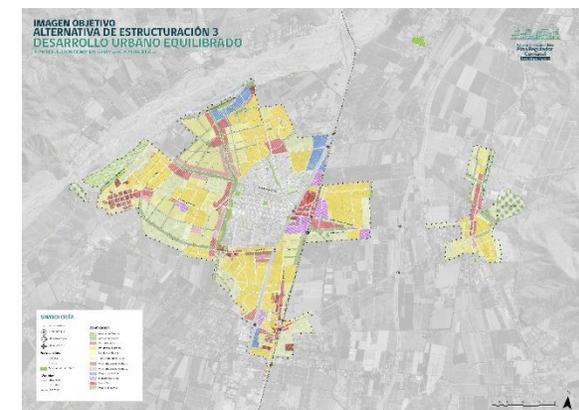
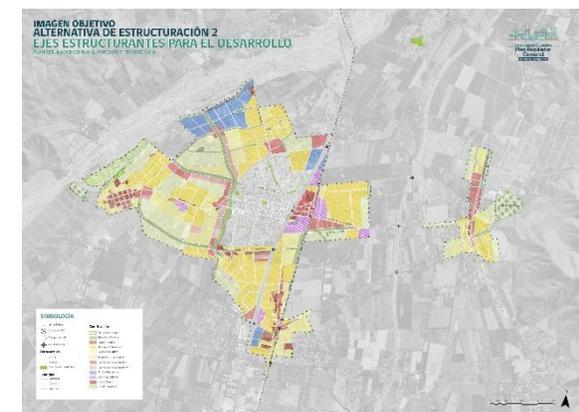
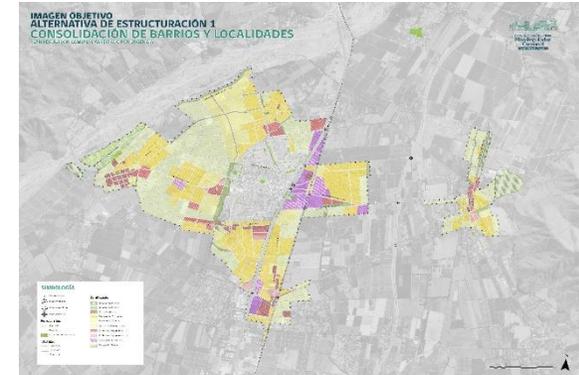
DDU 481: La Imagen Objetivo deberá mostrar más de una alternativa de estructuración sin perjuicio de lo cual se deben identificar según orden de prioridad de modo que se **evidencie cuál de ellas ha tenido una mejor evaluación**, cuestión que no obsta a que la autoridad y/o la propia ciudadanía puedan variar dicho orden o bien propender a una combinación de las mismas, con aspectos de unas y otras.



4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) es una herramienta de gestión ambiental que acompaña el proceso de elaboración plan regulador comunal desde su inicio hasta su aprobación, y tiene objetivo incorporar **las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación y diseño del Plan Regulador Comunal Abreviado de Urgencia.**

Factor Crítico de Decisión	Alternativa 1: Consolidación de barrios y localidades	Alternativa 2: Ejes estratégicos para el desarrollo comunal	Alternativa 3: Desarrollo urbano equilibrado
FCD 1: Densificación sostenible	Neutro	Positivo	Muy Positivo
FCD 2: Habitabilidad territorial	Positivo	Muy Positivo	Muy Positivo
FCD 3: Conectividad comunal	Positivo	Positivo	Muy Positivo
FCD 4: Recursos ecosistémicos	Neutro	Positivo	Muy Positivo
FCD 5: Patrimonio Cultural	Positivo	Positivo	Positivo
FCD 6: Adaptación y mitigación al cambio climático	Neutro	Positivo	Muy Positivo



EVALUACIÓN TÉCNICA ALTERNATIVA ESTRUCTURACIÓN

La Evaluación Técnica tiene como objetivo describir el cumplimiento que tiene cada una de ellas respecto a los siete objetivos que propone el PRC

Objetivo a evaluar	ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN 1: Consolidación de Barrios y Localidades		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN 2: Ejes estratégicos para el desarrollo de Buin		ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN 3: Desarrollo Urbano Equilibrado	
	Pto.	Justificación	Pto.	Justificación	Pto.	Justificación
Consolidación de Localidades	2	Alternativa responde descentralizar la localización de equipamientos y servicios en distintas localidades de la comuna	2	Alternativa responde descentralizar la localización de equipamientos y servicios en distintas localidades de la comuna	2	Alternativa responde descentralizar la localización de equipamientos y servicios en distintas localidades de la comuna
Crecimiento Armónico	0	No hay incentivos normativos asociados al desarrollo del plan	2	Existen incentivos normativos asociados al desarrollo del plan conforme a la integración socio espacial y aseguramiento de viviendas de integración social	2	Existen incentivos normativos asociados al desarrollo del plan conforme a la integración socio espacial y aseguramiento de viviendas de integración social
Desarrollo de Subcentros	0	No considera nuevas subcentralidades, más allá de las localidades existentes	1	Considera desarrollo de nuevas subcentralidades asociadas a ejes de desarrollo	2	Considera el desarrollo de mayor zonas destinadas a nuevas centralidades localizadas estratégicamente en la comuna
Red Vial	1	Considera el desarrollo de una red vial estructurante que integra aspectos esenciales para la movilidad y conectividad entre localidades	1	Considera el desarrollo de una red vial estructurante que integra aspectos esenciales para la movilidad y conectividad entre localidades	2	Considera el desarrollo de una red vial estructurante que integra aspectos esenciales para la movilidad y conectividad entre localidades. No obstante al existir mayor equipamiento y subcentralidades se promueve en mayor medida el uso de transporte no motorizado
Desarrollo Productivo	0	No se desarrollan nuevas áreas destinadas a fortalecer el desarrollo productivo local	2	Considera un área de mayor tamaño destinada al desarrollo productivo local	1	La nueva área que se propone para el desarrollo productivo local es de menor superficie
Identidad Cultural	2	zona de desarrollo que acompaña potenciales protecciones de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica a definir por este Plan Regulador, o potenciales declaratorias de Zonas Típicas o Monumentos Nacionales por el CMN	2	zona de desarrollo que acompaña potenciales protecciones de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica a definir por este Plan Regulador, o potenciales declaratorias de Zonas Típicas o Monumentos Nacionales por el CMN	2	zona de desarrollo que acompaña potenciales protecciones de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica a definir por este Plan Regulador, o potenciales declaratorias de Zonas Típicas o Monumentos Nacionales por el CMN
Sistema Natural	0	Propuesta reconoce infraestructura verde del territorio, no obstante, no cumple con el estándar de 10 mt2/ hab.	0	Propuesta reconoce infraestructura verde del territorio, no obstante, no cumple con el estándar de 10 mt2/ hab.	2	Propuesta reconoce infraestructura verde del territorio, y además cumple con el estándar de 10 mt2/ hab.
EVALUACIÓN	0,857	BUENO	1,57	MUY BUENO	1,85	MUY BUENO

Principales conclusiones de la evaluación

- Basándonos en el artículo 2.1.5 de la OGUC, el cual establece las pautas para la elaboración y modificación de los planos Reguladores comunales, y considerando ambas evaluaciones, **concluye recomendar técnicamente la alternativa 3 "Desarrollo Urbano Equilibrado"**.

ALTERNATIVA 3: DESARROLLO URBANO EQUILIBRADO

La alternativa de estructuración N°3 surge posterior a la instancia de participación ciudadana temprana del 25.05. 2023, con el objetivo de obtener los mejores elementos de las dos primeras propuestas y abordar otros elementos, con el propósito de obtener un desarrollo urbano más equilibrado.

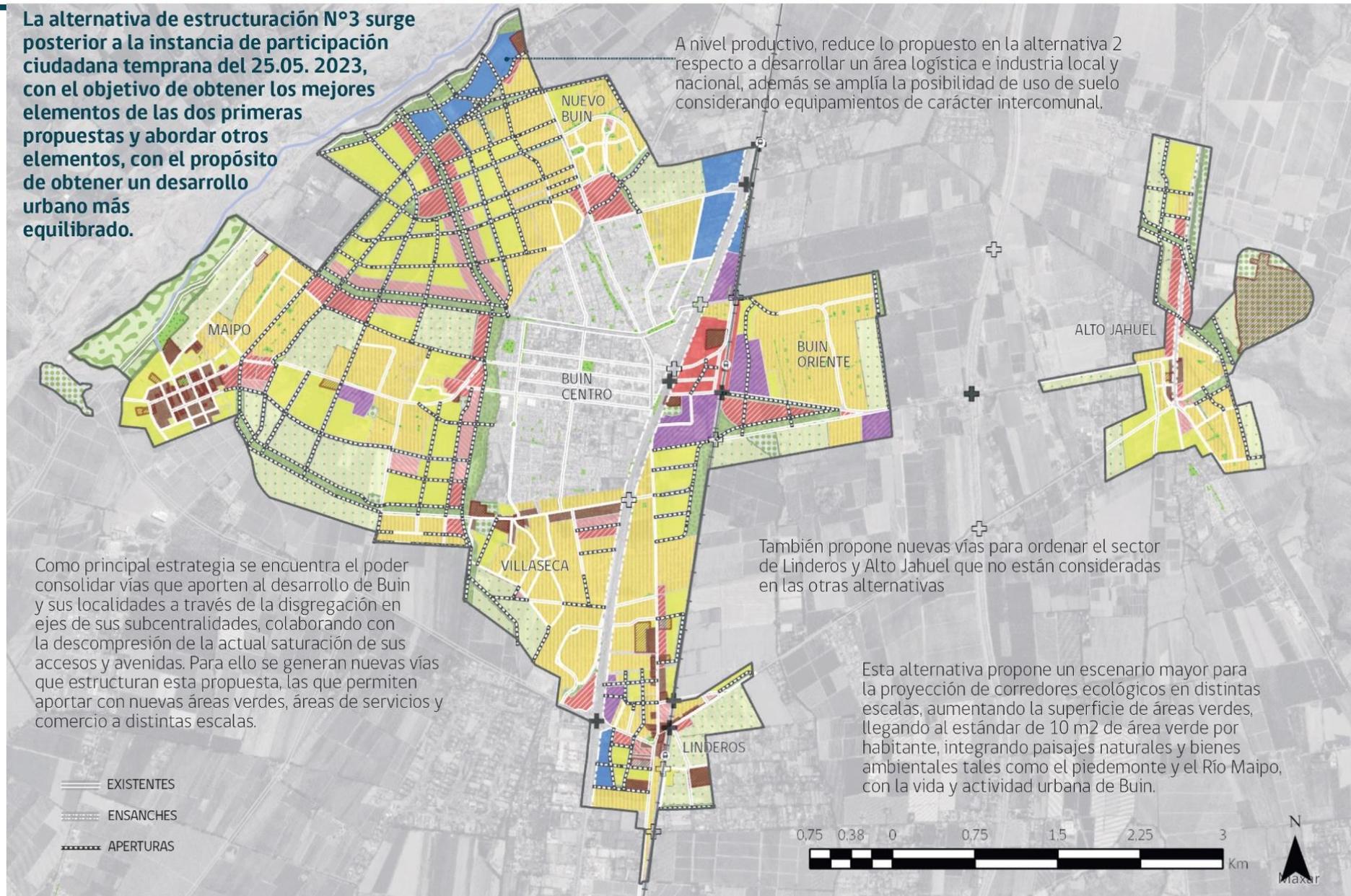
Como principal estrategia se encuentra el poder consolidar vías que aporten al desarrollo de Buin y sus localidades a través de la disgregación en ejes de sus subcentralidades, colaborando con la descompresión de la actual saturación de sus accesos y avenidas. Para ello se generan nuevas vías que estructuran esta propuesta, las que permiten aportar con nuevas áreas verdes, áreas de servicios y comercio a distintas escalas.

— EXISTENTES
 - - - ENSANCHES
 - - - - APERTURAS

A nivel productivo, reduce lo propuesto en la alternativa 2 respecto a desarrollar un área logística e industria local y nacional, además se amplía la posibilidad de uso de suelo considerando equipamientos de carácter intercomunal.

También propone nuevas vías para ordenar el sector de Linderos y Alto Jahuel que no están consideradas en las otras alternativas

Esta alternativa propone un escenario mayor para la proyección de corredores ecológicos en distintas escalas, aumentando la superficie de áreas verdes, llegando al estándar de 10 m² de área verde por habitante, integrando paisajes naturales y bienes ambientales tales como el piedemonte y el Río Maipo, con la vida y actividad urbana de Buin.





MUCHAS GRACIAS