



Participación Ciudadana

Consulta Pública Imagen Objetivo

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

Sector Maipo

Miércoles 12
de Julio de 2023
a las **18:30 hrs**

.....

Casa del Peregrino
Clemente Díaz # 390, Maipo



BUIN
Ilustre Municipalidad



SECPLA

AUDIENCIA PÚBLICA MAIPO 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?

Art. 41 LGUC

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.

Art. 42 LGUC

- Delimitación del límite urbano.
- Zonificación según Usos de Suelo.
- Localización de "equipamiento comunitario"
- Jerarquización de la estructura vial.
- Densidad habitacional y de construcción
- Priorización de la urbanización



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)

NORMATIVA ACTUAL

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)

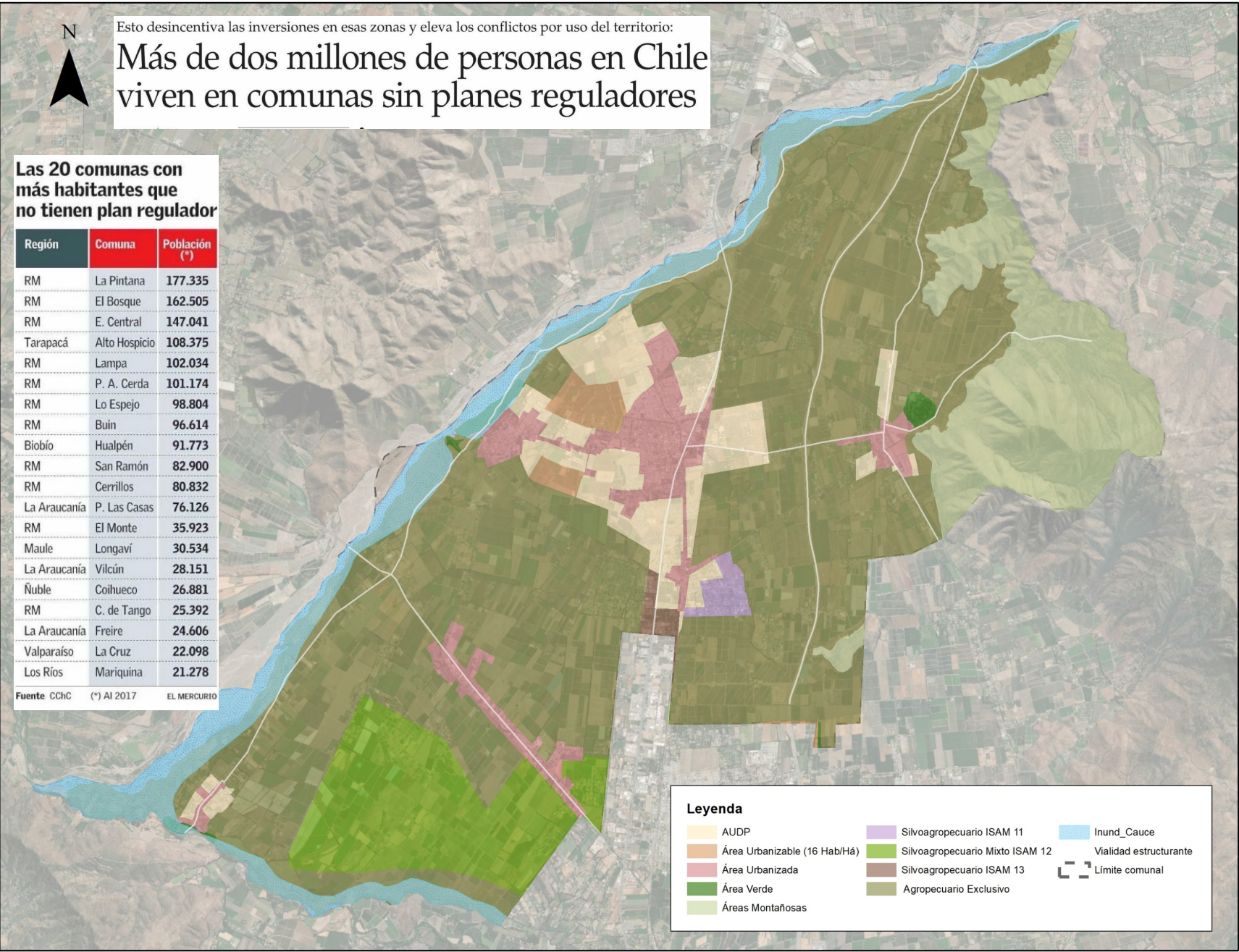
Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP): Conurbación Buin-Maipo-Linderos (160 Hab/ha).expansión Alto Jahuel y Valdivia de Paine. (100 Hab/ha).

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).



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

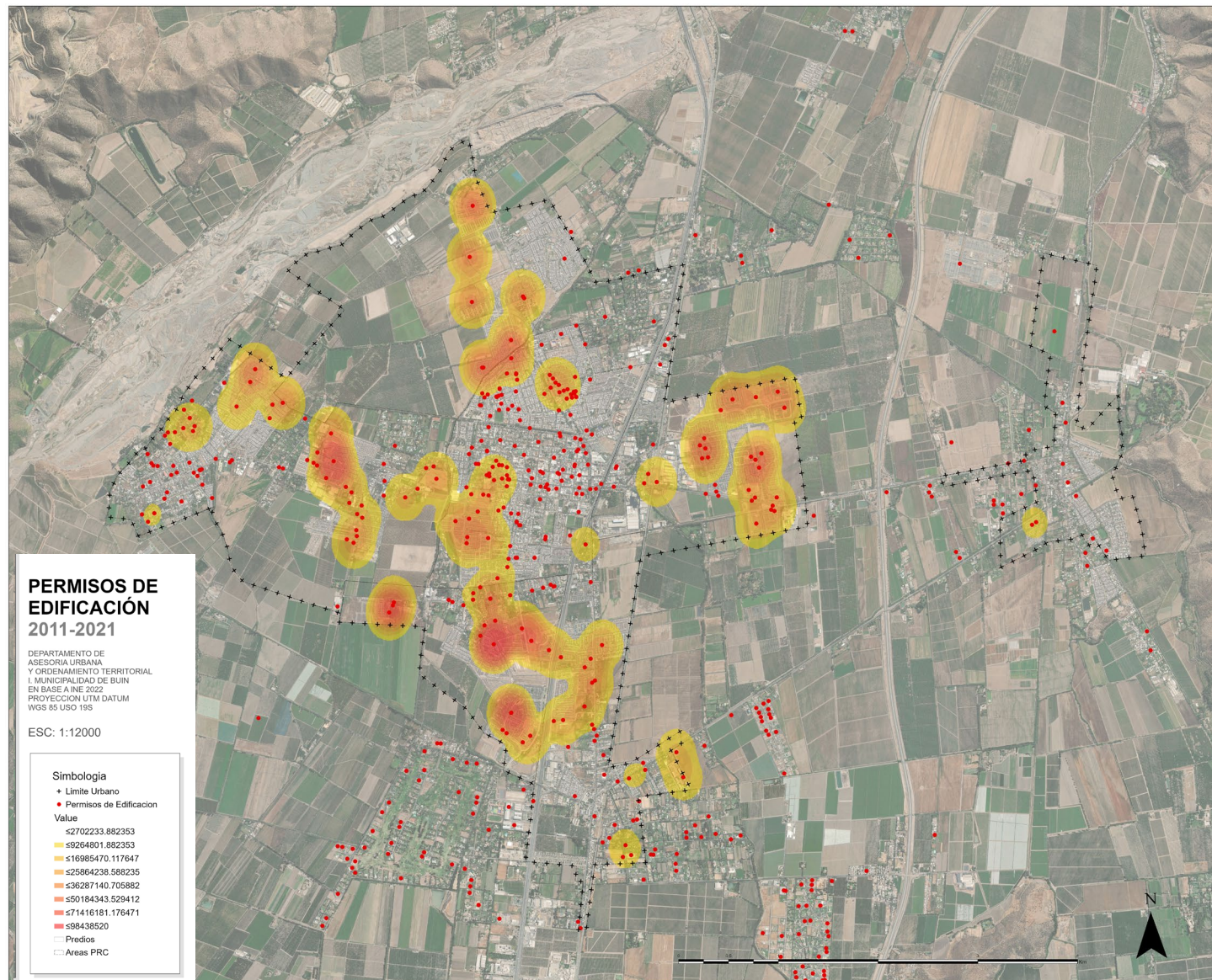
Área Total **2.824,71 Ha.**

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

Área por consolidar: **1075,81 Ha.**

Área Urbana y Urbanizable de Buin corresponde poseer 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

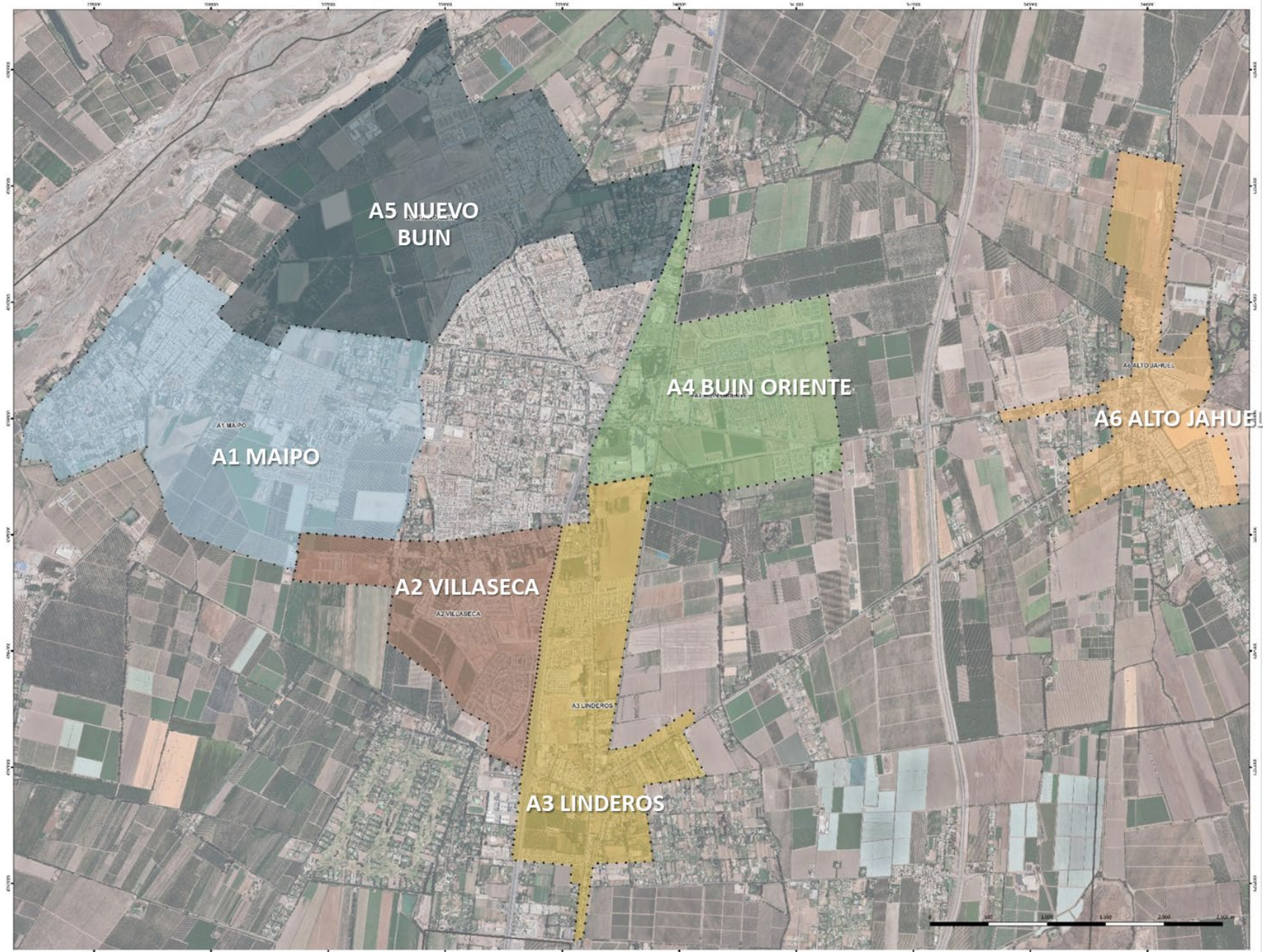
Se determinaron territorios homogéneos en torno a la zona consolidada de Buin, los cuales en su mayoría son zonas de carácter rural, sin embargo, por la normativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) están sujetos a un desarrollo urbano de una densidad urbana mayor.

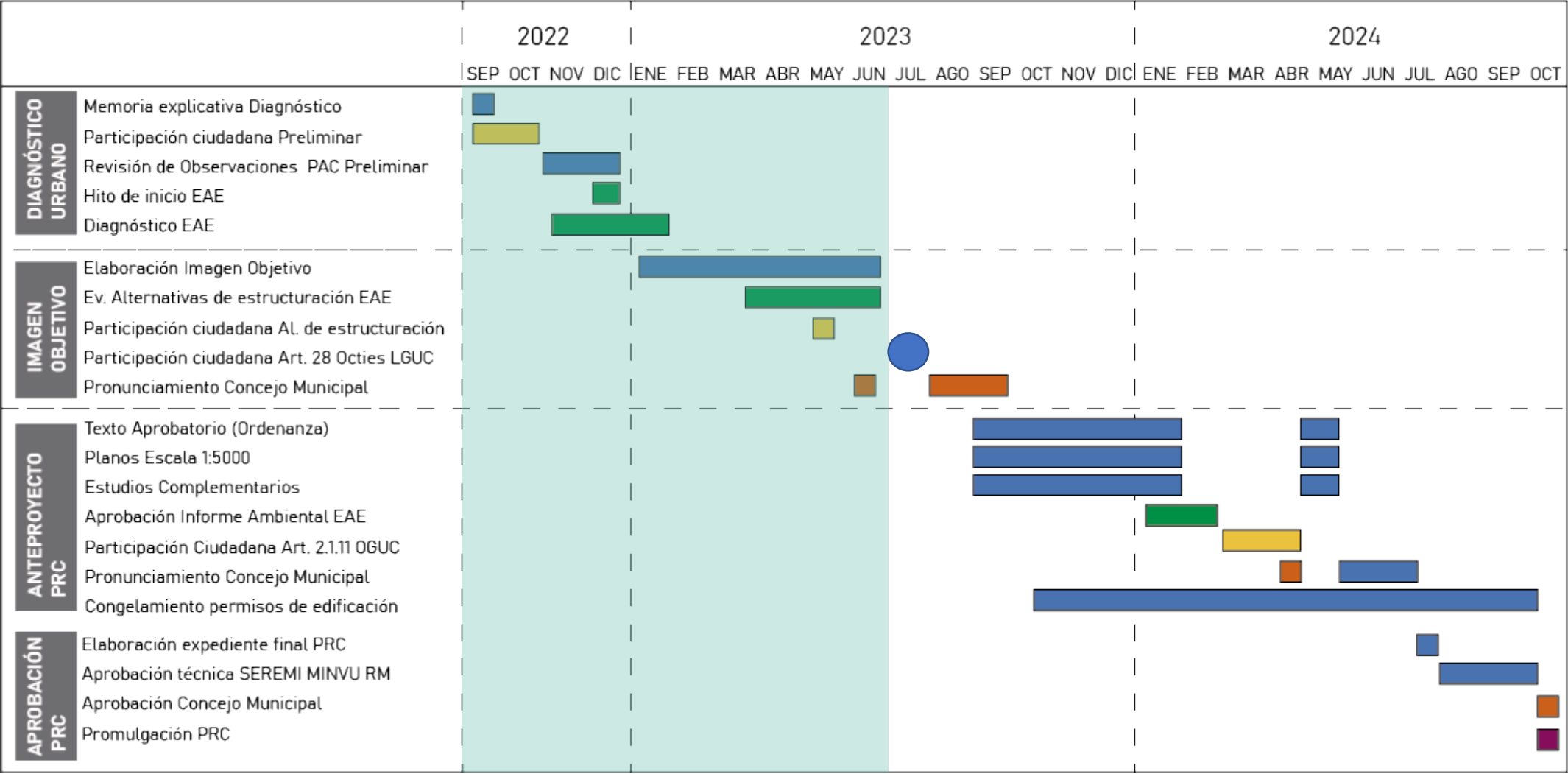
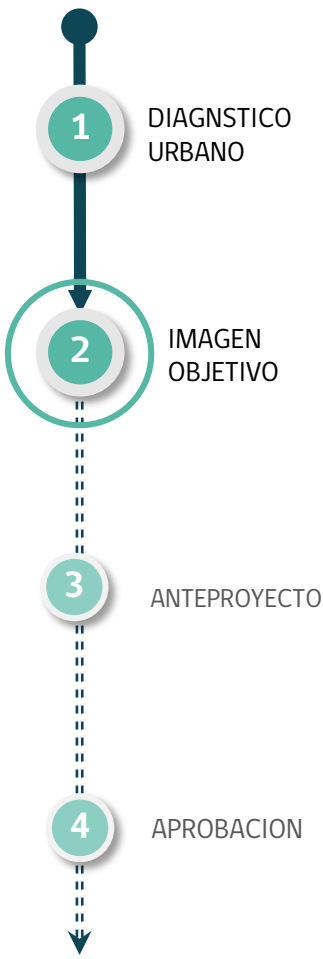
Este estudio no considera las áreas urbanas de Viluco, Valdivia de Paine y Buin Centro las que serán planificada dentro de otra iniciativa

Para la conformación de los sectores se consideró los siguiente:

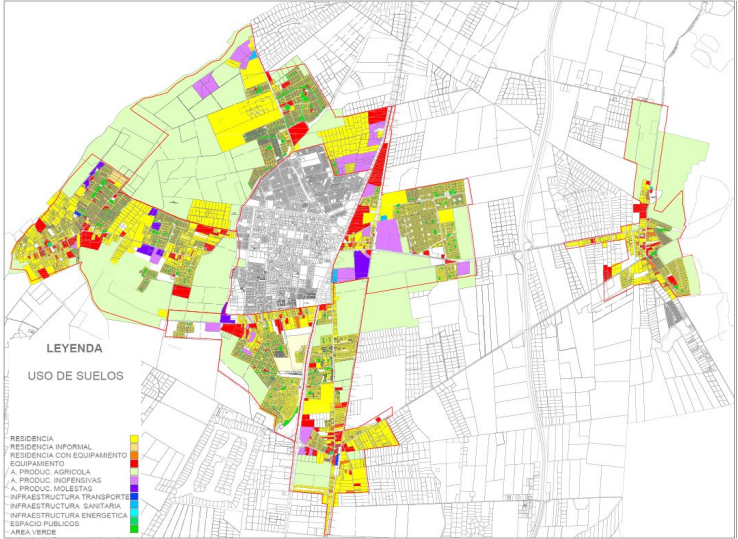
- **Oferta de suelo disponible.**
- **Vialidad estructurante.**
- **Concentración de equipamientos y servicios.**
- **Dinámicas urbanas.**
- **Oferta mercado inmobiliario.**

A partir de dicho análisis los polígonos son los siguientes:

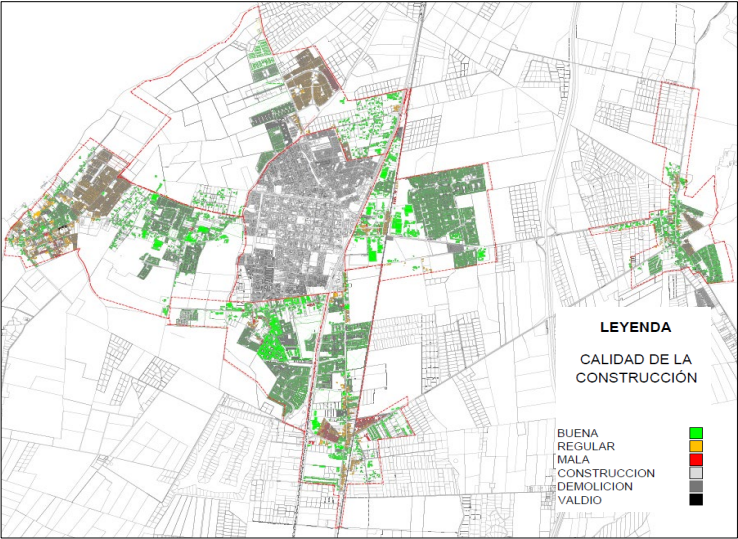




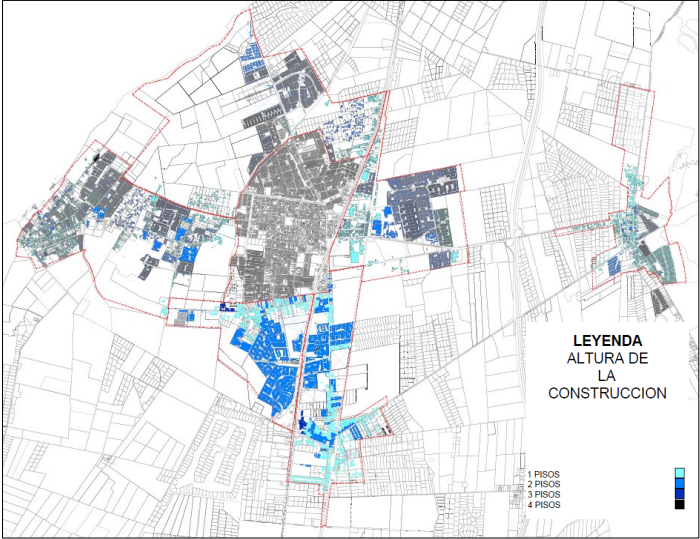
USO DE SUELO



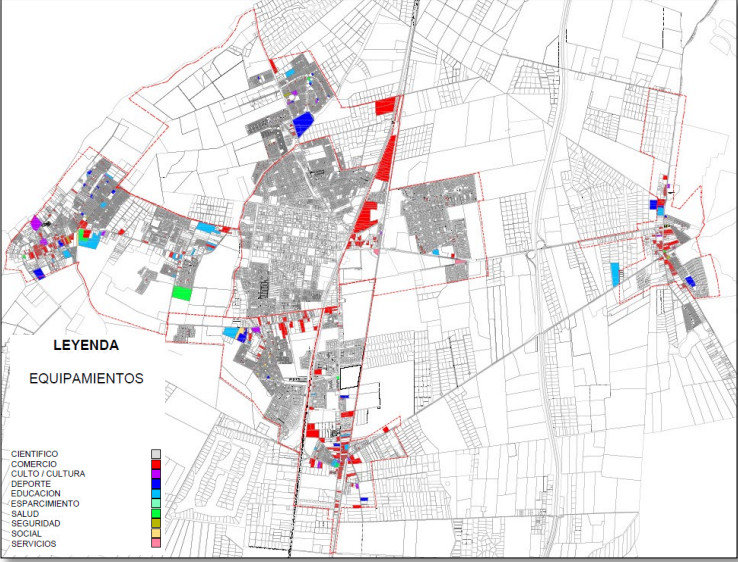
CALIDAD DE EDIFICACIÓN



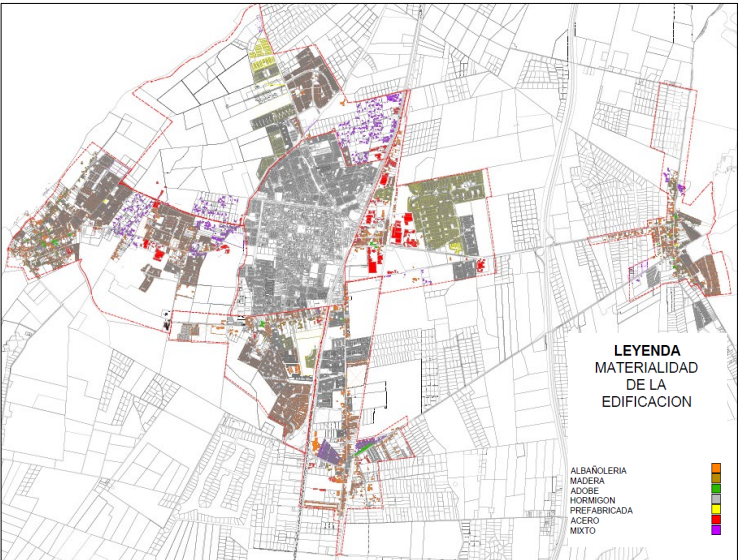
ALTURAS DE EDIFICACIÓN



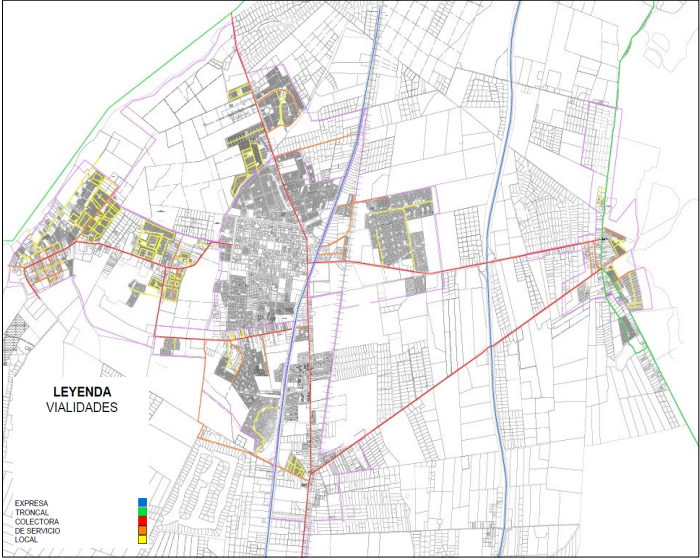
EQUIPAMIENTOS



MATERIALIDAD DE EDIFICACIÓN



VIALIDAD ESTRUCTURANTE



DEBILIDADES

- Concentración de servicios y equipamientos en área urbana consolidada, (no abordada en el PRC), lo que genera una dependencia de las localidades con Buin
- Déficit de vialidad estructurante, equipamientos y servicios
- Sectores históricos degradados, con pérdida edificaciones patrimoniales.

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.
- Crecimiento acentúa problemáticas, genera una mayor degradación ambiental afectando de la calidad de vida de los habitantes nuevos y antiguos de la comuna.

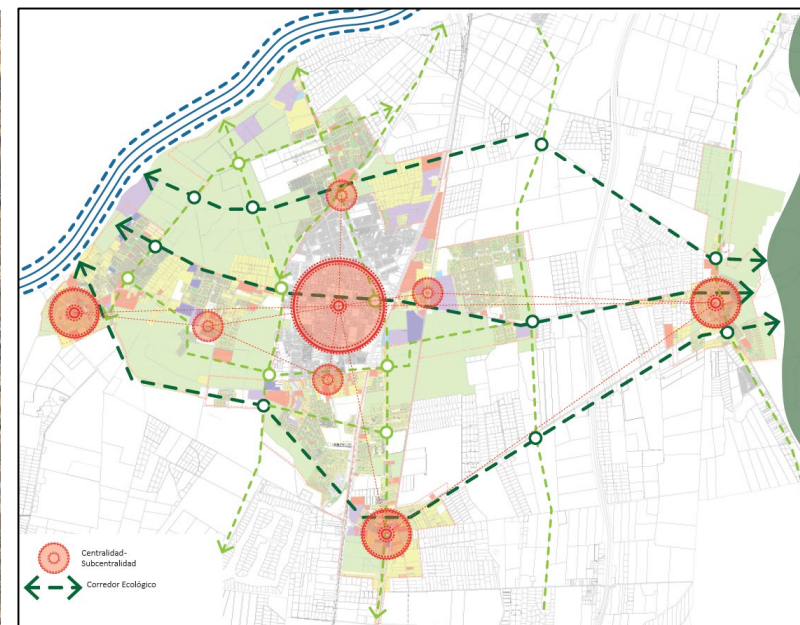


FORTALEZAS

- Sistema de localidades que fomenten la descentralización de los servicios y equipamientos en la comuna.
- Elementos del paisaje como bosques, arborización, canales, acequias son elementos 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.



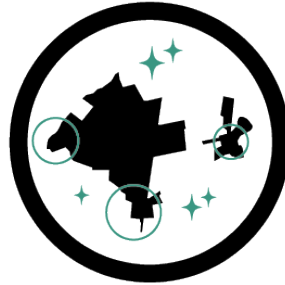
VISIÓN DE DESARROLLO URBANO

“La comuna de Buin al año 2035 se consolida como conjunto de localidades conectadas, integradas e interdependientes, con un desarrollo económico multiescalar con orientación agrícola, que promueve su identidad y modos de vida existentes a través un desarrollo urbano armónico vinculado al sistema natural, garantizando la accesibilidad a los bienes ambientales del territorio”

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.



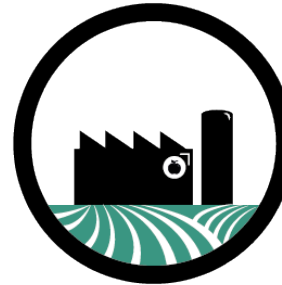
DESARROLLO DE SUBCENTRALIDADES

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

QUÉ ES LA IMAGEN OBJETIVO?

La Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal **recoge los principales argumentos y fundamentos técnicos del Plan**; visión de desarrollo, los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar, resumidas **en tres alternativas de estructuración**., las cuales representan diferentes visiones o escenarios de desarrollo urbano que se propone optar para la comuna.

La elaboración de la Imagen Objetivo se enmarca en las exigencias establecidas **en la Ley N°21.078** "Sobre Transparencia del mercado de suelo e impuesto de valor por ampliación del límite urbano"

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.**

CONTENIDOS IMAGEN OBJETIVO

- Resumen Ejecutivo.
- Planos de las alternativas de estructuración.
- Información sobre la realización de audiencias públicas

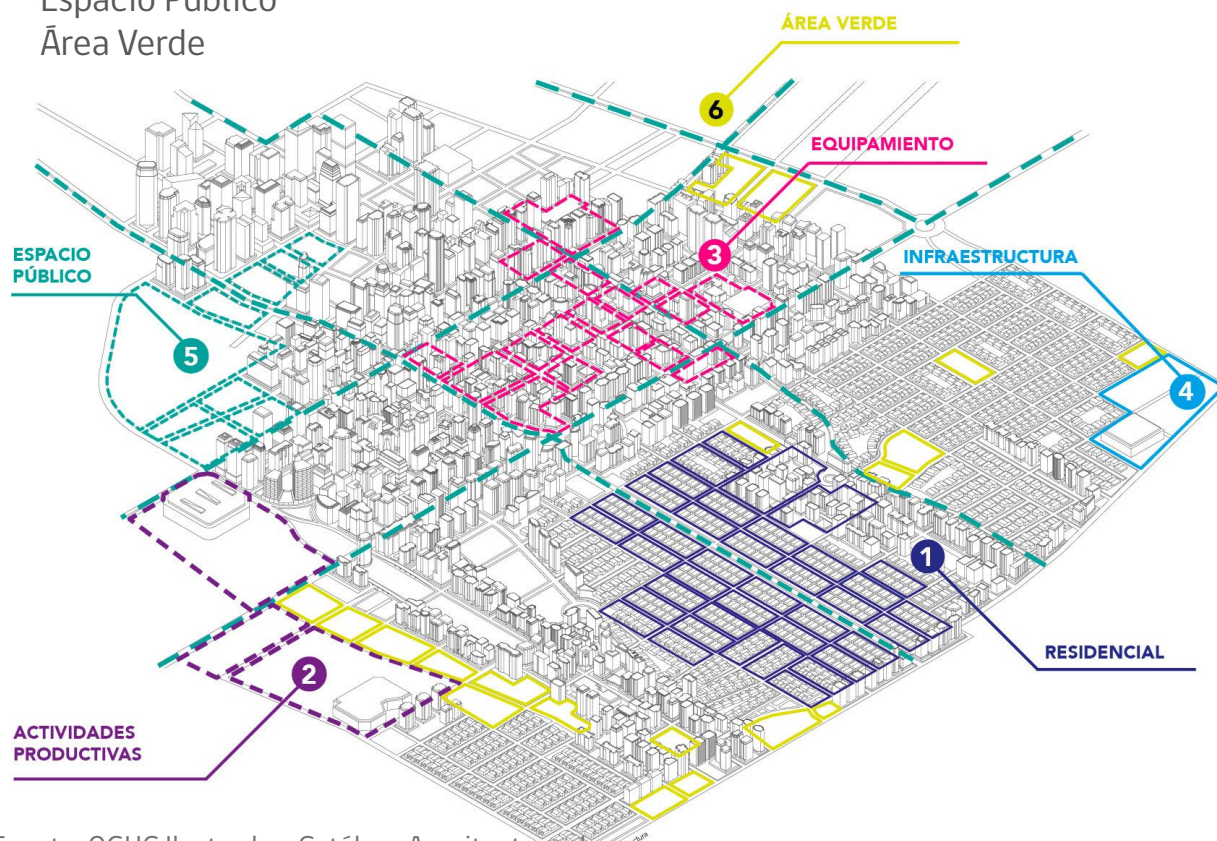


NORMAS URBANISTICAS CONSIDERADAS EN LA IMAGEN OBJETIVO

USO DE SUELO:

Disposiciones de utilización genérica del suelo urbano para la autorización del destino de construcciones o instalaciones. (Art. 2.1.24. OGUC)

- Residencial,
- Actividades Productivas,
- Equipamiento,
- Infraestructura.
- Espacio Público
- Área Verde



Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl
<https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/oguc/conoce-los-6-tipos-de-uso-de-suelo-establecidos-en-la-oguc>

ALTURAS DE EDIFICACIÓN EXPRESADA EN METROS

Distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. (Art. 2.1.23 OGUC)

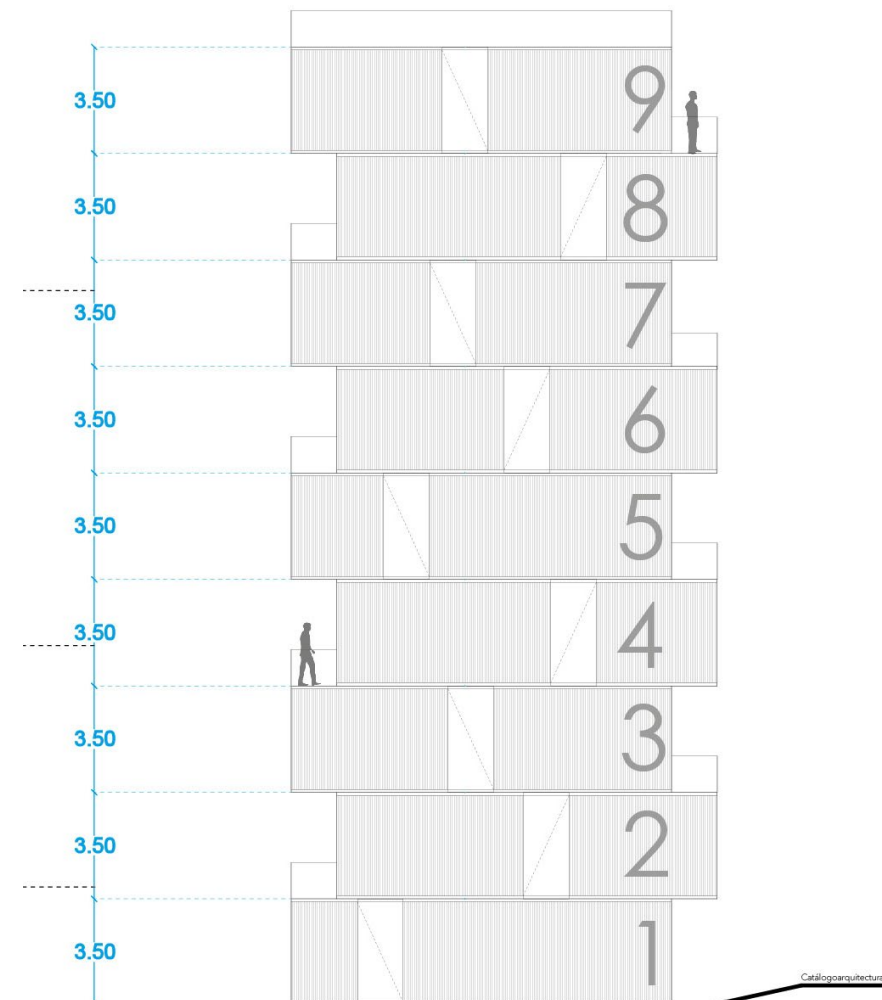


Figura de alturas de edificación
Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl
<https://www.catalogoarquitectura.cl/cl/oguc/exigencias-para-definir-las-alturas-de-edificacion-segun-la-oguc-cl>

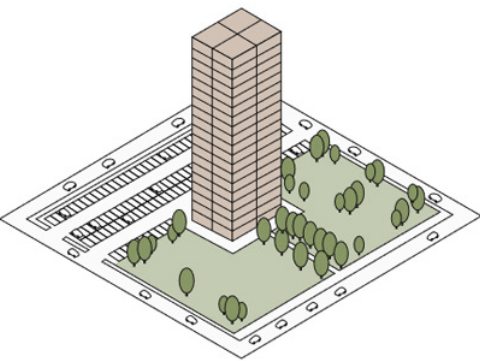
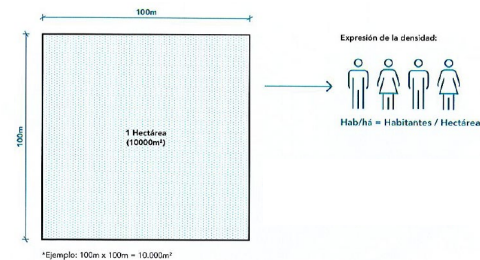
Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

DENSIDAD:

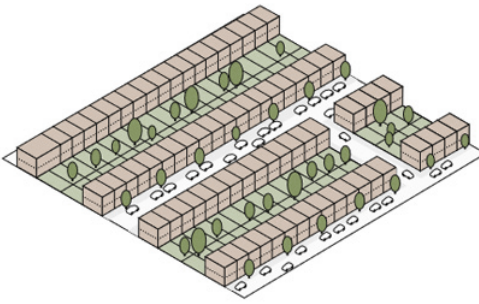
Numero de unidades (personas, viviendas, locales, m2 construidos, etc.) por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, metros, etc) Atr. 1.1.2 OGUC.

Unidad de medida:

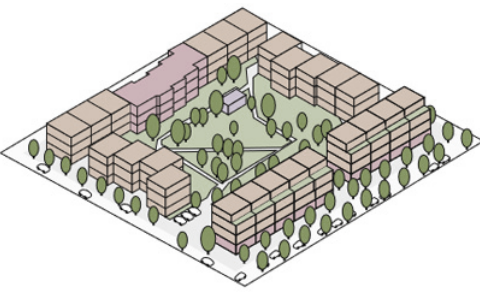
habitantes / hectárea (hab/ha)



Densidad: 75 viviendas.
0,01 kilómetros cuadrados.
Construcción alta.
Bajo coeficiente de ocupación del suelo.



Densidad: 75 viviendas.
0,01 kilómetros cuadrados.
Altura de construcción baja.
Alto coeficiente de ocupación del suelo,

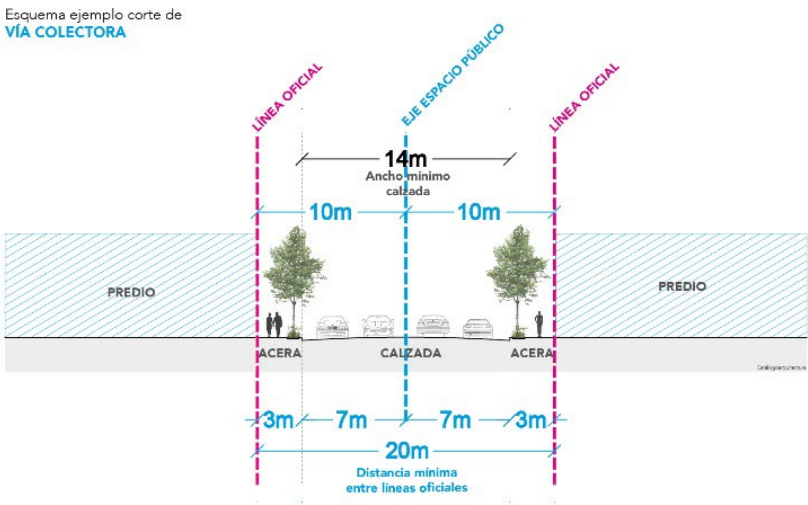
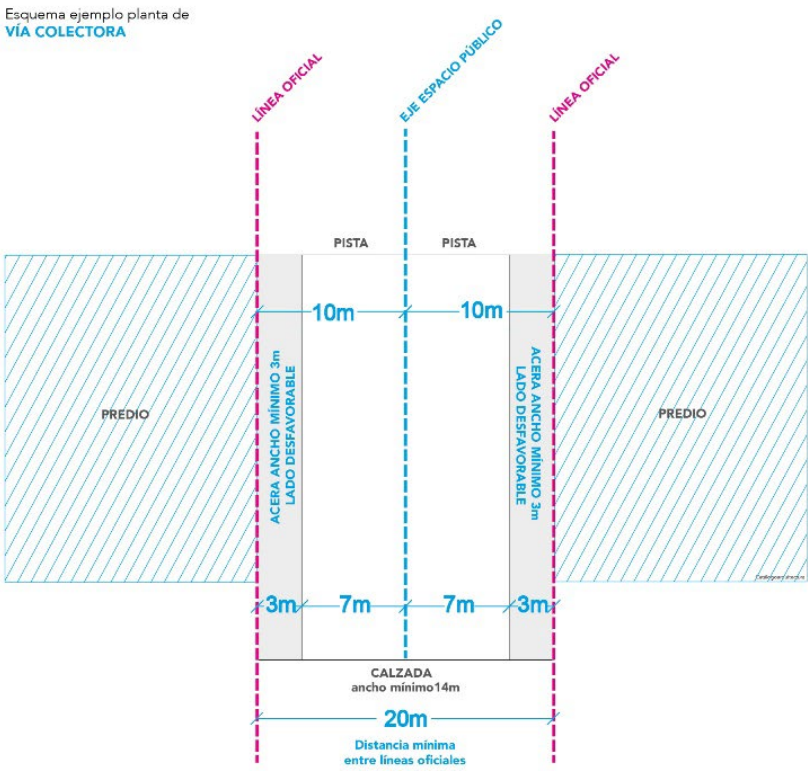


Densidad: 75 viviendas.
0,01 kilómetros cuadrados.
Altura de construcción media.
Mediano coeficiente de ocupación del suelo.

Residencial Oficinas y comercial Instalaciones públicas

VIALIDAD:

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.



Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN IMAGEN OBJETIVO



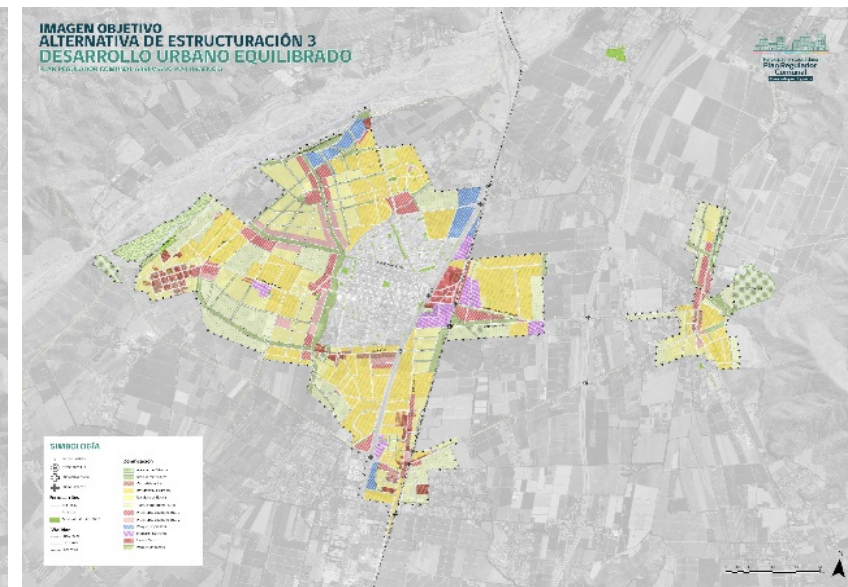
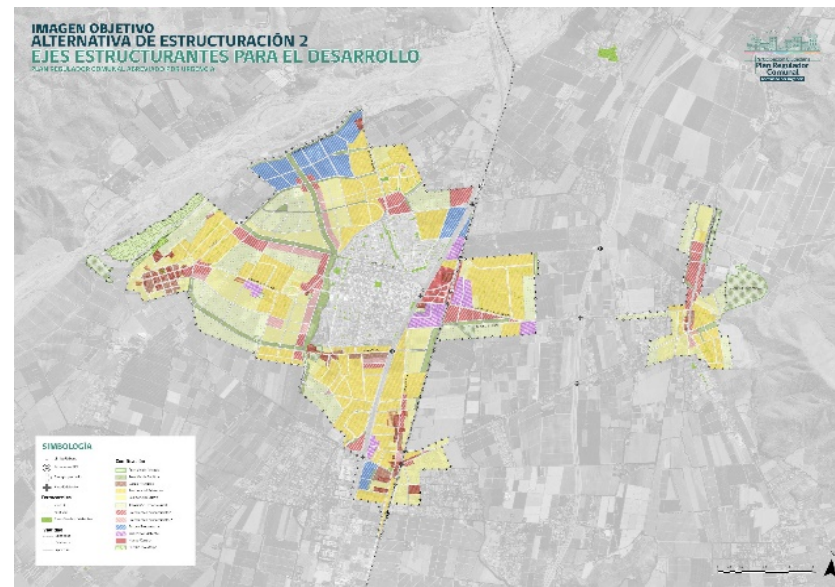
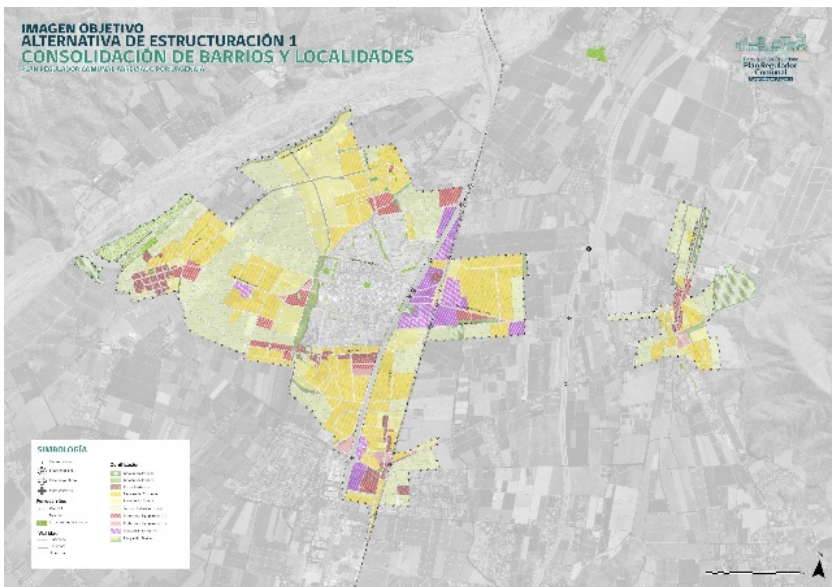
Las alternativas de estructuración del territorio son las opciones de Imagen Objetivo diseñadas para alcanzar los objetivos definidos para el plan. De esta manera se definieron 3 alternativas de estructuración:

- 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.**

Las 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.

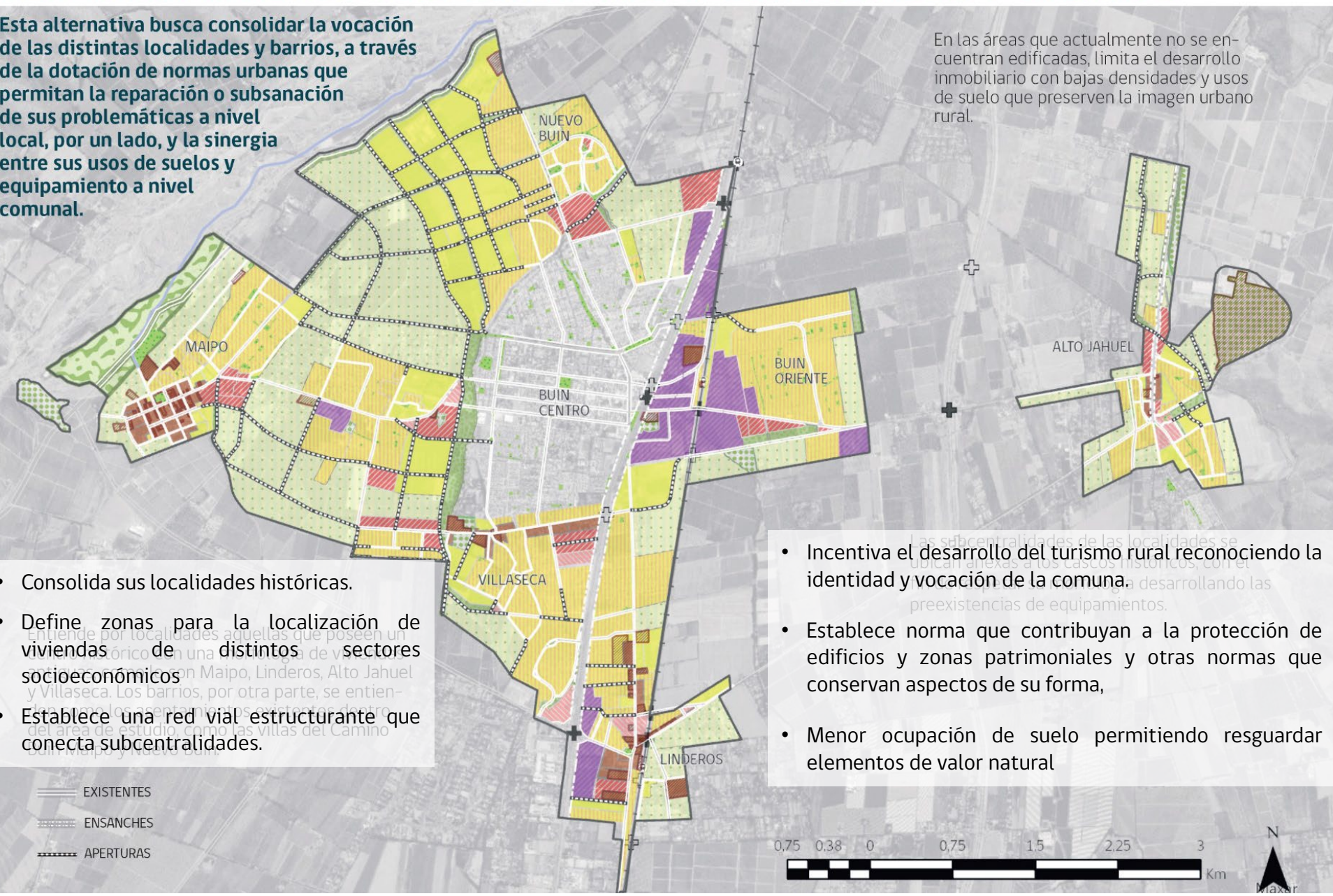
Considerando la información levantada en el taller, se elaboró una tercera alternativa de estructuración como propuesta intermedia de las anteriores



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.



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, desarrollando las preexistencias de equipamientos.
- 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

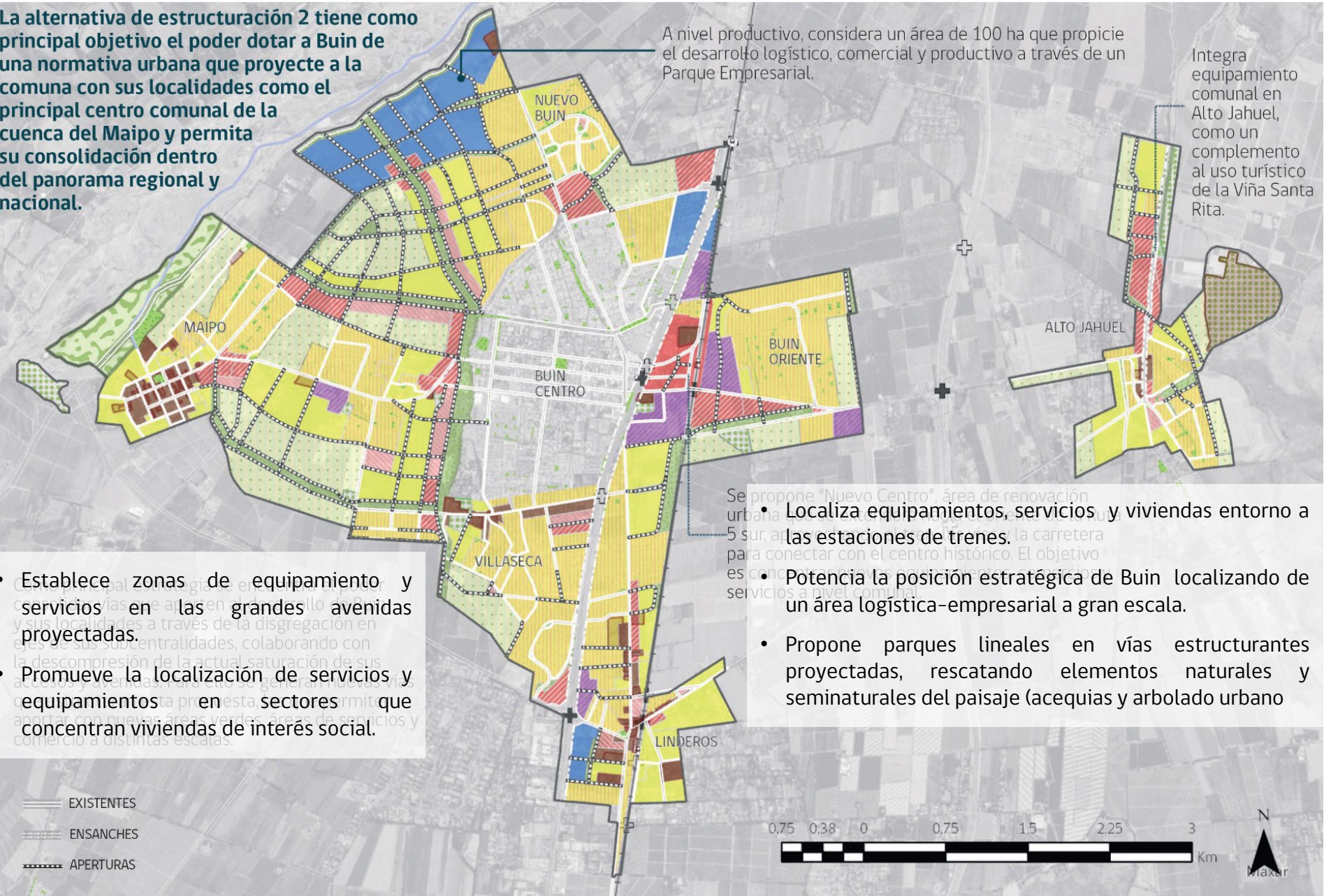
A continuación, se sintetizan las principales normas trabajadas en cada propuesta: Esta refieren a tres aspectos: Usos de suelo, Altura y Densidad

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 Proyectadas	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.

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



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.

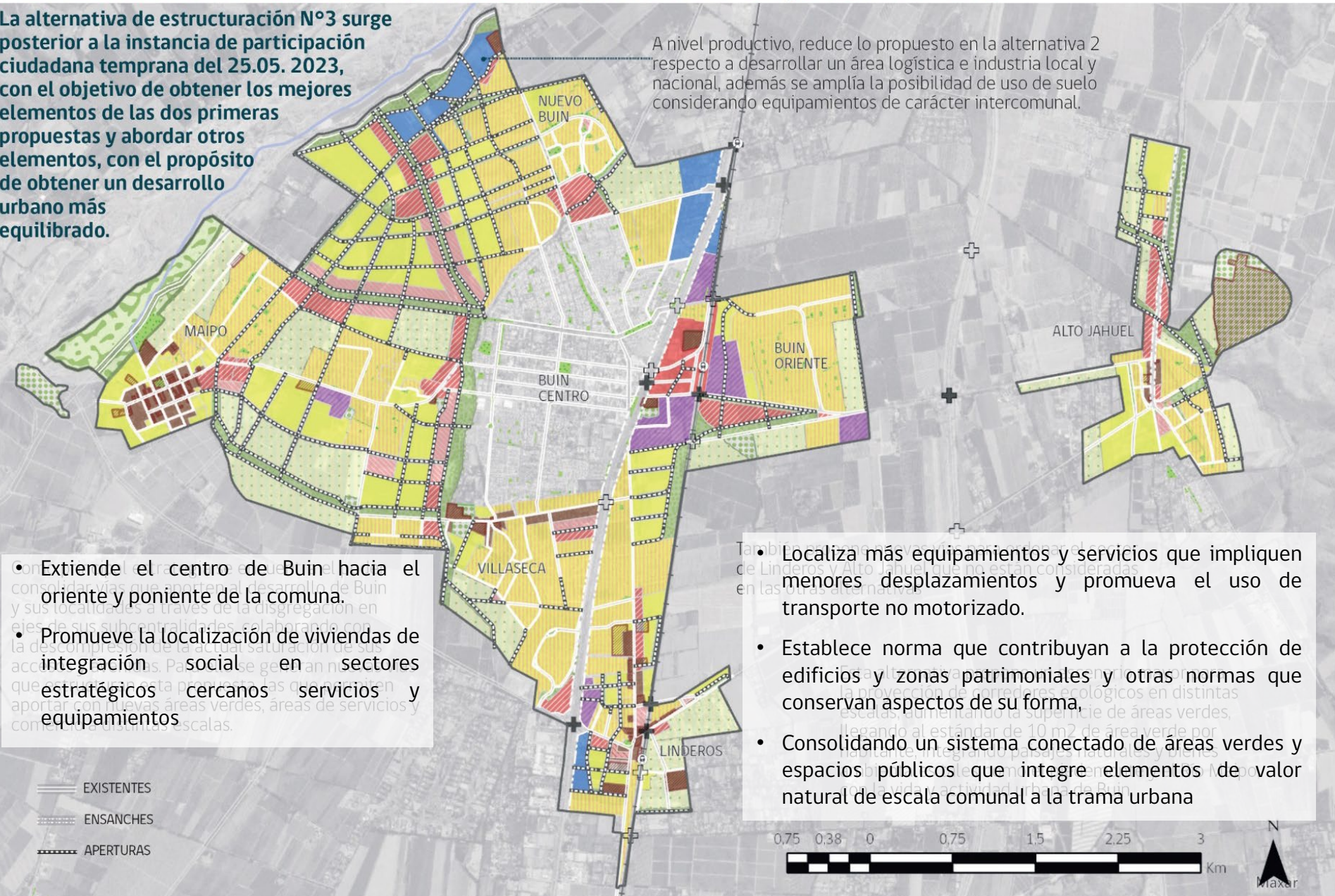
- Se propone "Nuevo Centro", área de renovación urbana...
- Localiza equipamientos, servicios y viviendas entorno a las estaciones de trenes.
 - Potencia la posición estratégica de Buin localizando de un área logística-empresarial a gran escala.
 - Propone parques lineales en vías estructurantes proyectadas, 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.

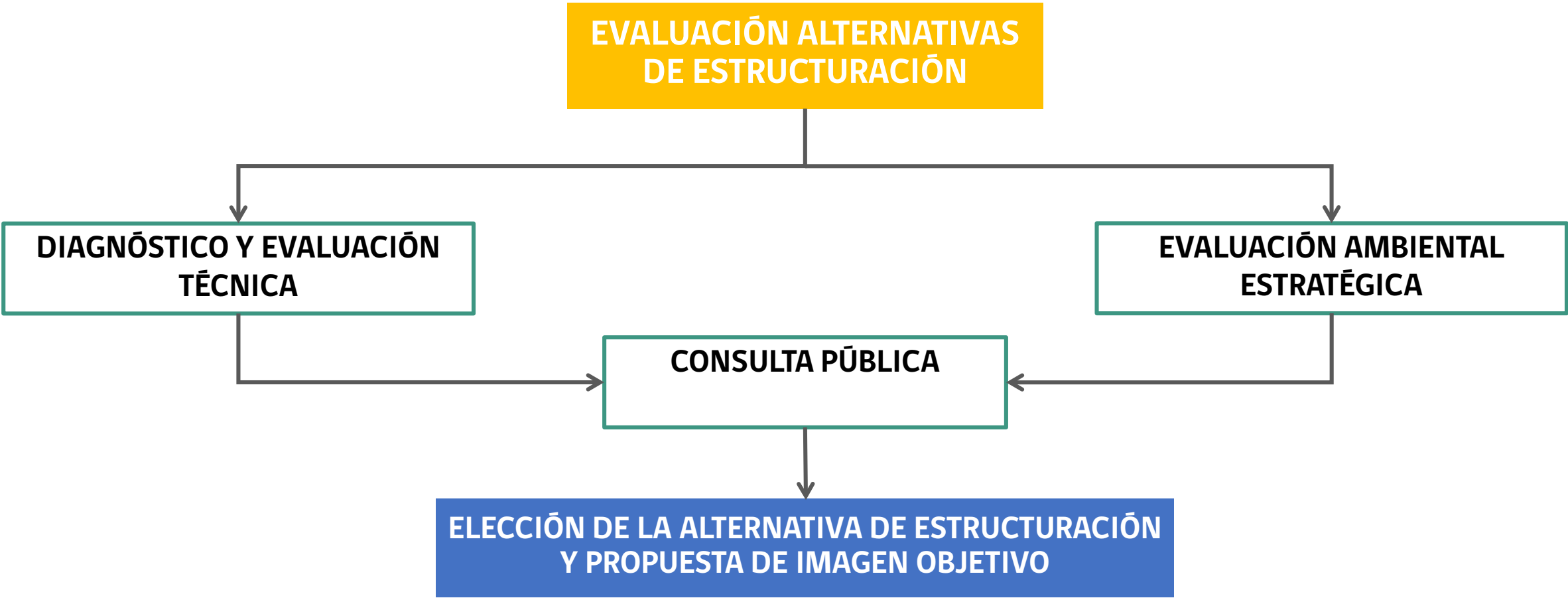


NORMAS APLICADAS

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.

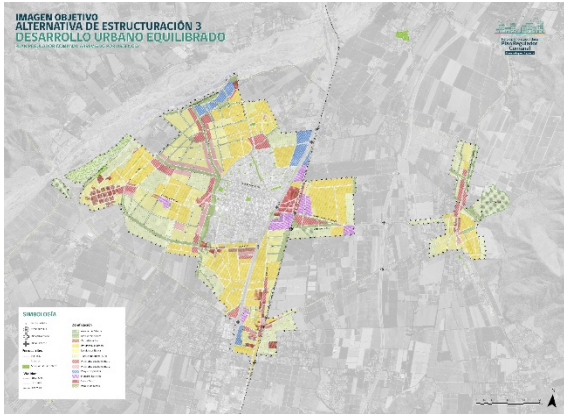
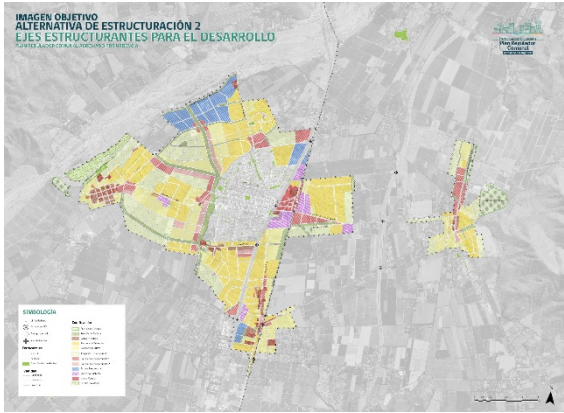
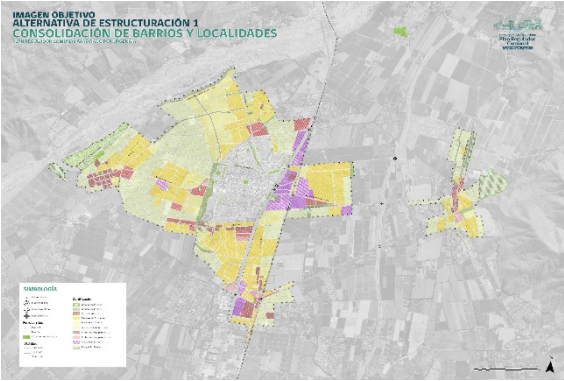


4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

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.**

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
 - ✓ **Evaluación Opciones de desarrollo (ETAPA ACTUAL IMAGEN OBJETIVO)**



Factor Crítico de Decisión	Alternativa 1: <i>Consolidación de barrios y localidades</i>	Alternativa 2: <i>Ejes estratégicos para el desarrollo comunal</i>	Alternativa 3: <i>Desarrollo urbano equilibrado</i>
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

	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	
Objetivo a evaluar	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 vivienda 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.

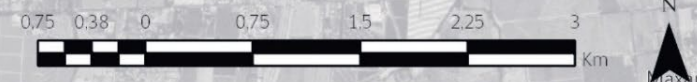
A nivel productivo, reduce lo propuesto en la alternativa 2 respecto a desarrollar un área logística e industria local y nacional, además se amplía la posibilidad de uso de suelo considerando equipamientos de carácter intercomunal.

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.

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.

— EXISTENTES
- - - ENSANCHES
- - - APERTURAS



FORMAS DE PARTICIPACIÓN

Audiencias Públicas

Plan Regulador Comunal

Abreviado por Urgencia



CONSULTA PÚBLICA - IMAGEN OBJETIVO

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

La Ilustre Municipalidad de Buin tiene el agrado de invitarle a responder la siguiente encuesta, entregando sus observaciones a las propuestas de imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin sus Áreas Urbanizables y de desarrollo Prioritario.

drequena@buin.cl

Cambiar de cuenta

El nombre y la foto asociados a tu cuenta de Google se registrarán cuando subas archivos y envíes este formulario. Tu correo no forma parte de tu respuesta.

INTRODUCCIÓN

La presente imagen objetivo del Plan Regulador Comunal recoge los principales argumentos y fundamentos técnicos; visión de desarrollo, los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar, resumidas en tres alternativas de estructuración.

Las alternativas de estructuración representan diferentes visiones o escenarios de desarrollo urbano que se propone optar para la comuna.

PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIN

FORMULARIO DE OBSERVACIONES - IMAGEN OBJETIVO



NOMBRE COMPLETO

DIRECCIÓN EXACTA

RUN

N° TELEFONO

FECHA

CORREO ELECTRÓNICO

1

Describe de manera detallada su observación formal o consulta formal indicando, sector, alternativa de estructuración señalada, aspectos urbanísticos a observar y su justificación.

Participación Ciudadana

Lanzamiento

Consulta Pública

Plan Regulador Comunal de Buin

Sector: Maipo Día: Miércoles 12 de Julio del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Casa del Peregrino, Clemente Díaz #390, Maipo.	Sector: Alto Jahuel Día: Martes 18 de Julio del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Liceo Alto Jahuel, Ruta G- 46 #5720, Alto Jahuel.
Sector: Buin Oriente Día: Jueves 20 de Julio del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Colegio San Fernando, Camino El Arpa #1091, Buin Oriente.	Sector: Nuevo Buin Día: Miércoles 26 de Julio del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Iglesia Dios Proveerá, Bajos de Matte con 47 Hectáreas, Nuevo Buin.
Sector: Linderos Día: Martes 01 de Agosto del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Liceo Francisco Javier Krugger, Hermanos Carrera #469, Linderos.	Sector: Villaseca Día: Jueves 03 de Agosto del 2023 Hora: 18:30 Lugar: Escuela Villaseca, Calle Villaseca #814.

 BUIN Ilustre Municipalidad

 SECPLA

FORMULARIO DE OBSERVACIONES Y CONSULTAS IMAGEN OBJETIVO

INSTRUMENTO LEGAL - FORMATO FÍSICO Y VIRTUAL

PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIN   

FORMULARIO DE OBSERVACIONES - IMAGEN OBJETIVO

NOMBRE COMPLETO

DIRECCIÓN EXACTA

RUI - N° TELÉFONO FECHA

CORREO ELECTRÓNICO

1 Describa de manera detallada su observación formal o consulta formal indicando, sector, alternativa de estructuración señalada, aspectos urbanísticos a observar y su justificación.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

2 Indique si otros vecinos y/o vecinas patrocinan su observación indicando

	Nombre Completo	Run	Dirección exacta	Teléfono	Correo electrónico	Firma
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Adjunte mas hojas en caso de exceder el numero de vecinos

INFORMACIÓN PERSONAL

Con esta información se contestará a su observación de manera formal. Solamente se aceptarán respuestas de personas naturales.

OBSERVACIONES Y CONSULTAS

Se pide describir de manera detallada su observación formal o consulta formal indicando, sector, alternativa de estructuración señalada, aspectos urbanísticos a observar y su justificación.

A través del formulario online, se pueden subir archivos a modo de complementar la observación.

PATROCINIO COLECTIVO

Las observaciones o consultas pueden ser patrocinadas por una o mas personas. Al final se solicita señalar el nombre de todas las personas que adhieren a la observación.

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

BUIN

SECPLA

Protección Patrimonial

NOMBRE COMPLETO

DIRECCIÓN EXACTA

RUN

N° TELÉFONO

EDAD

FECHA

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 BUIN?

Baja importancia

Media importancia

Alta importancia

1

Iglesia del Corpus Christi

ALTO JAHUEL

☆☆☆

2

Casa Rosada

ALTO JAHUEL

☆☆☆

3

Casona Roja

BUIN OTE.

☆☆☆

4

Casa Patronal J.A. Bravo

BUIN OTE.

☆☆☆

5

Casa Matte

BUIN OTE.

☆☆☆

6

Estación de trenes de Buin

BUIN 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

MAIPO

☆☆☆

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 BUIN

☆☆☆

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:

12

Molino de Maipo

MAIPO

☆☆☆

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 BUIN

☆☆☆

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



MUCHAS GRACIAS