



Participación Ciudadana

× × × **Lanzamiento** × × ×
× × × × × × ×

Consulta Pública Imagen Objetivo

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

Sábado 8
de Julio de 2023
a las **11:00 hrs**

.....

Centro Cultural de Buin
Carlos Condell #501



PRESENTACIÓN 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

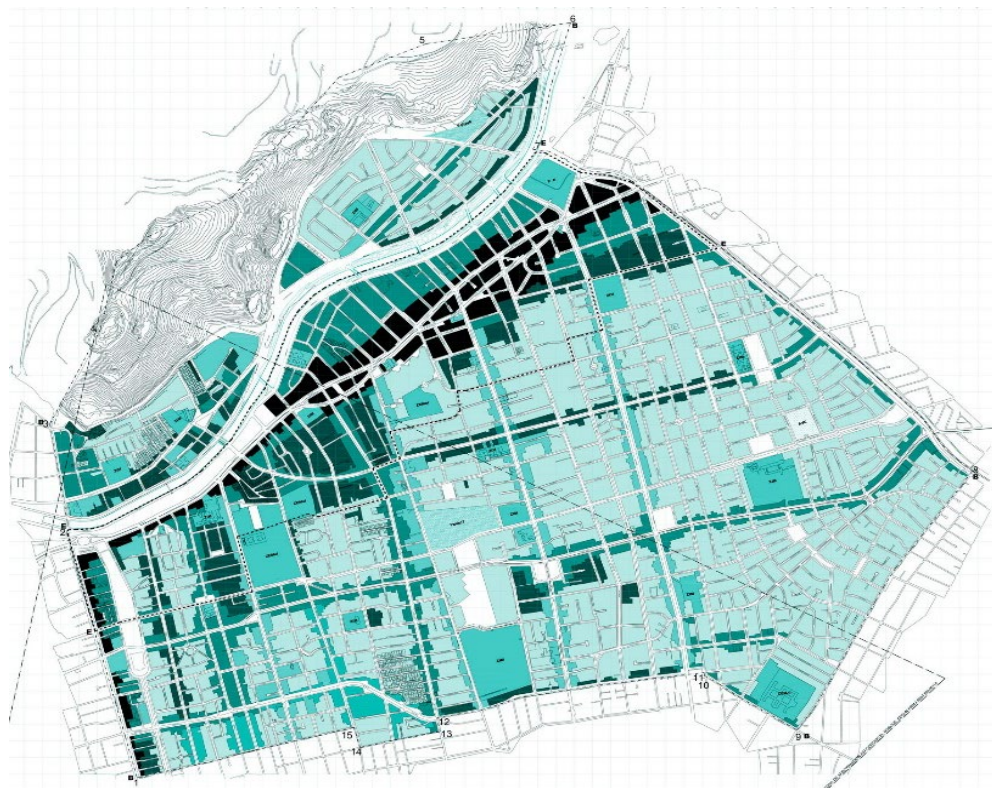
QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

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)

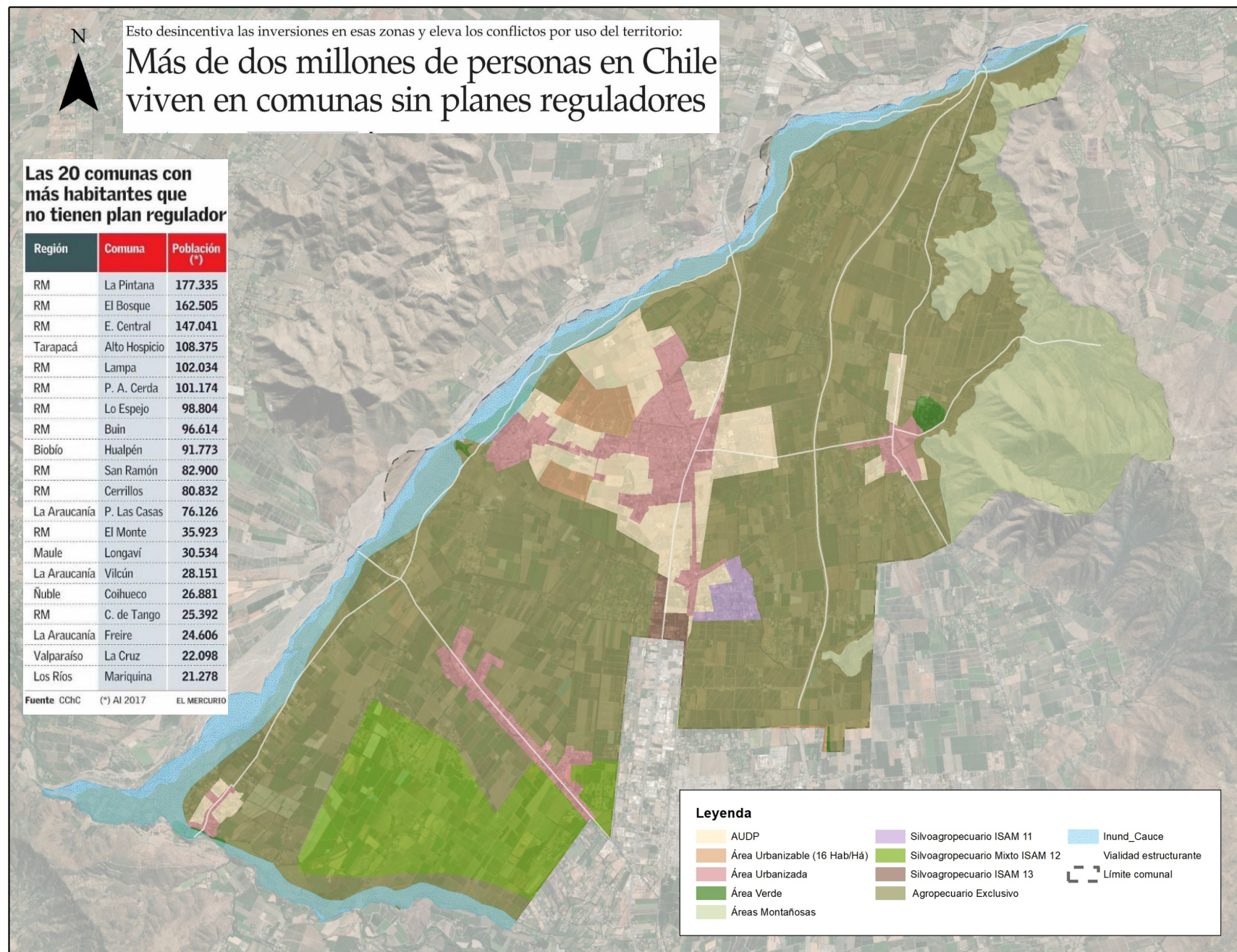
Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP): Conurbación Buin-Maipo-Linderos (160 Hab/ha). expansión Alto Jahuel y Valdivia de Paine. (100 Hab/ha).

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).





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

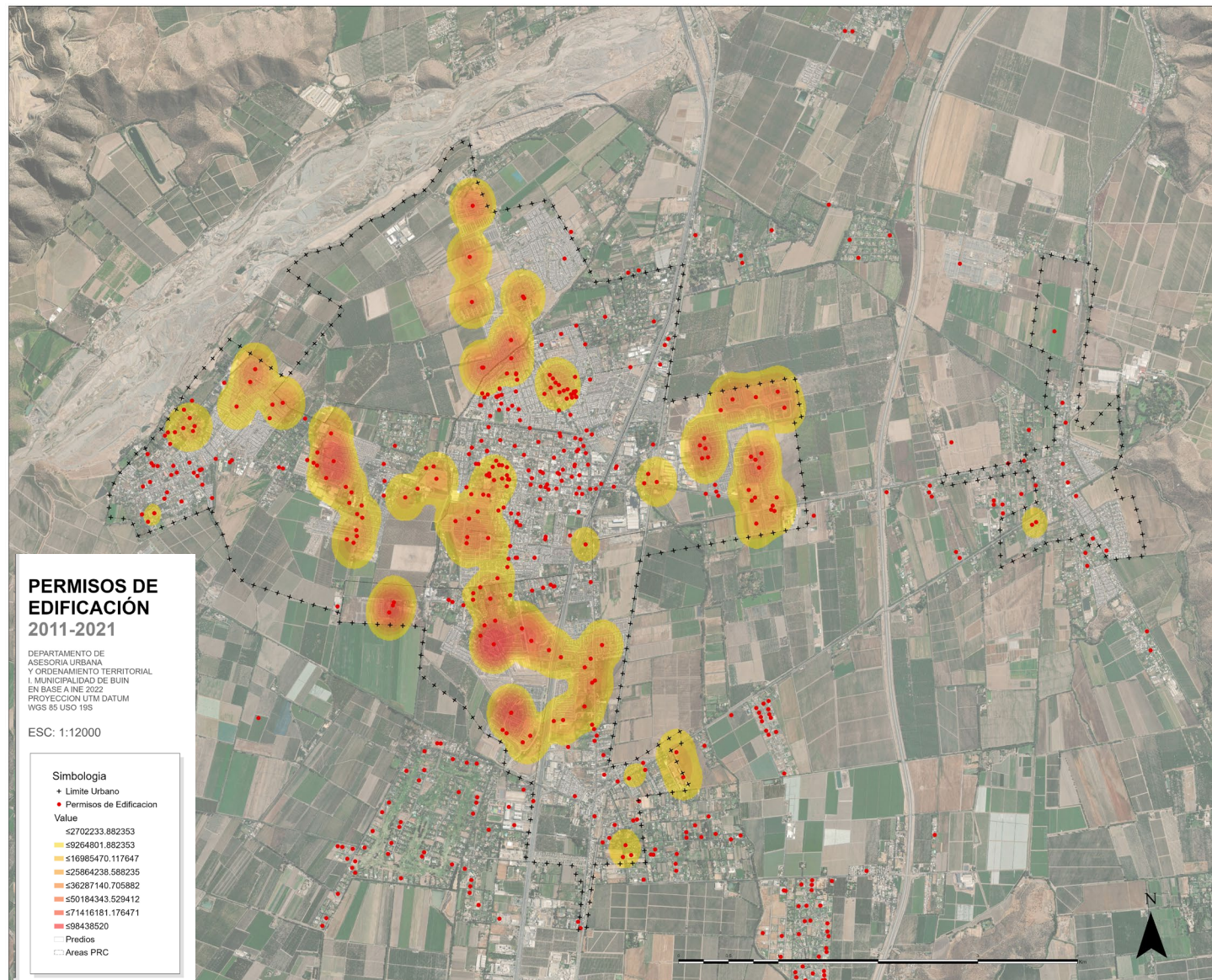
Área Total **2.824,71 Ha.**

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

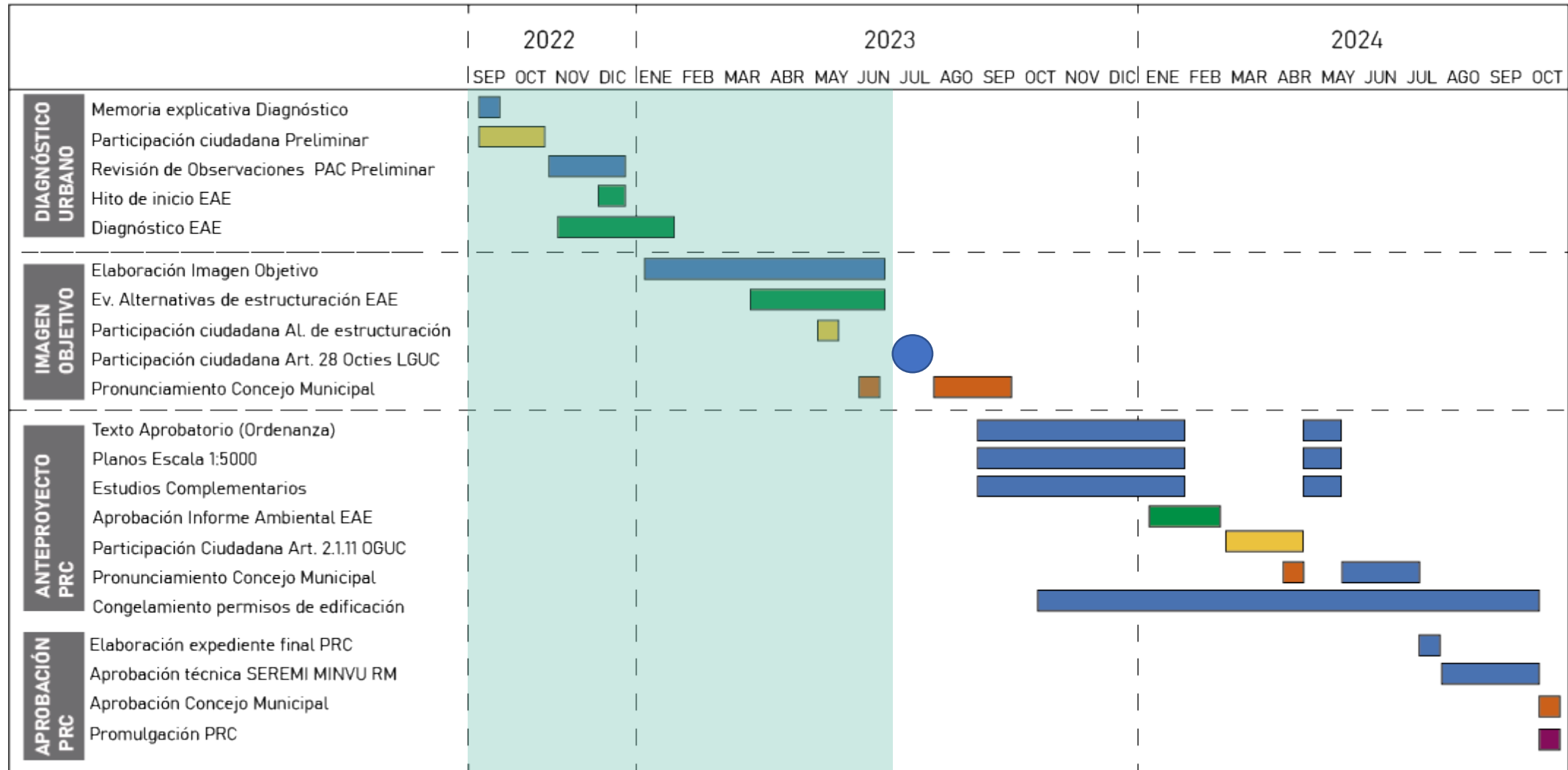
Área por consolidar: **1075,81 Ha.**

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)



CRONOGRAMA



FACTORES DE DECISIÓN

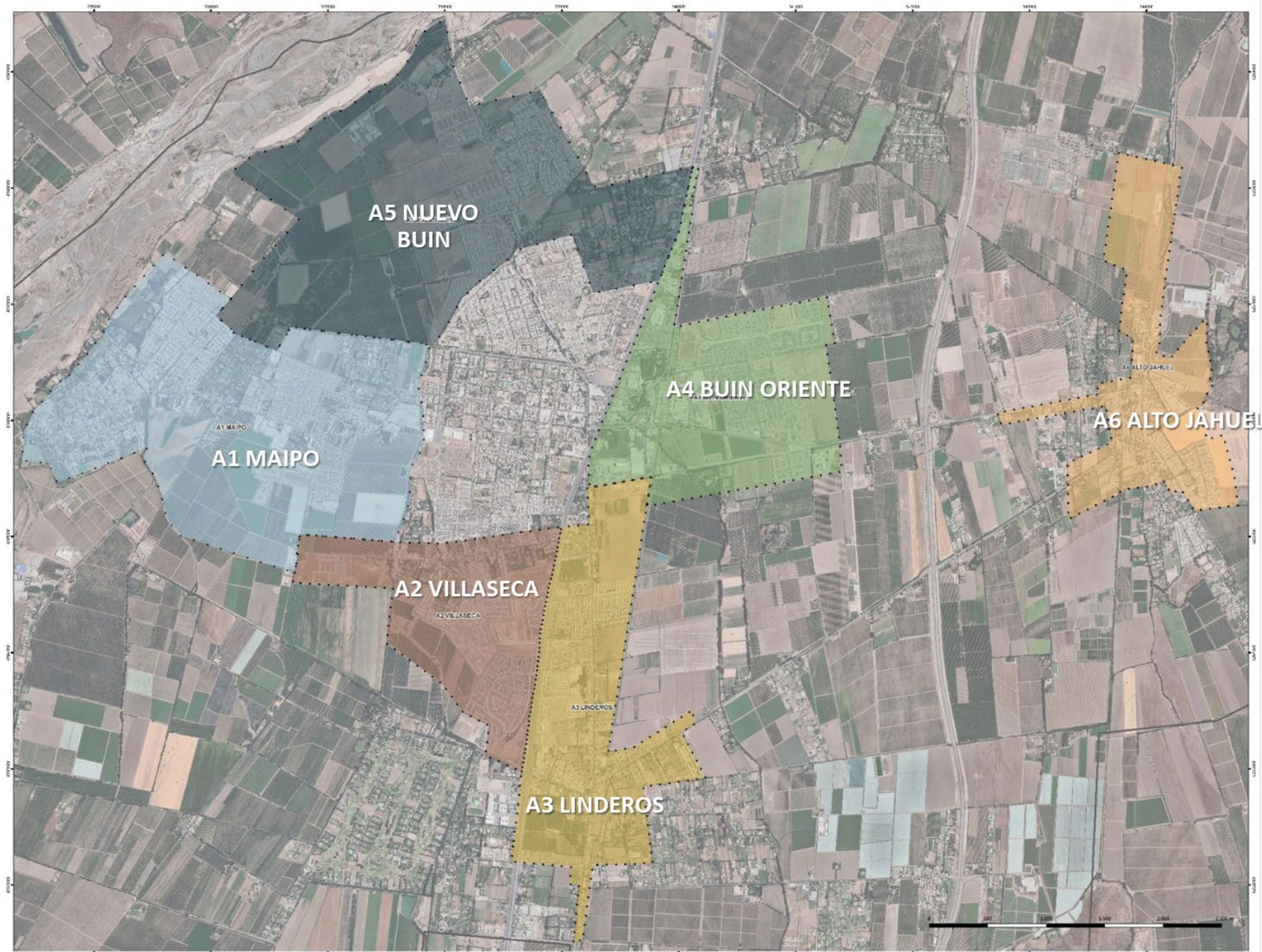
Se determinaron territorios homogéneos en torno a la zona consolidada de Buin, los cuales en su mayoría son zonas de carácter rural, sin embargo, por la normativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) están sujetos a un desarrollo urbano de una densidad urbana mayor.

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

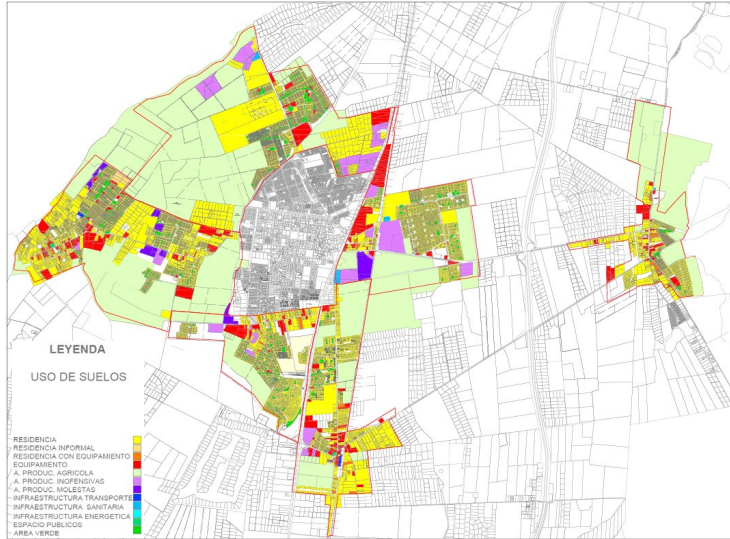
Para la conformación de los sectores se consideró los siguiente:

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

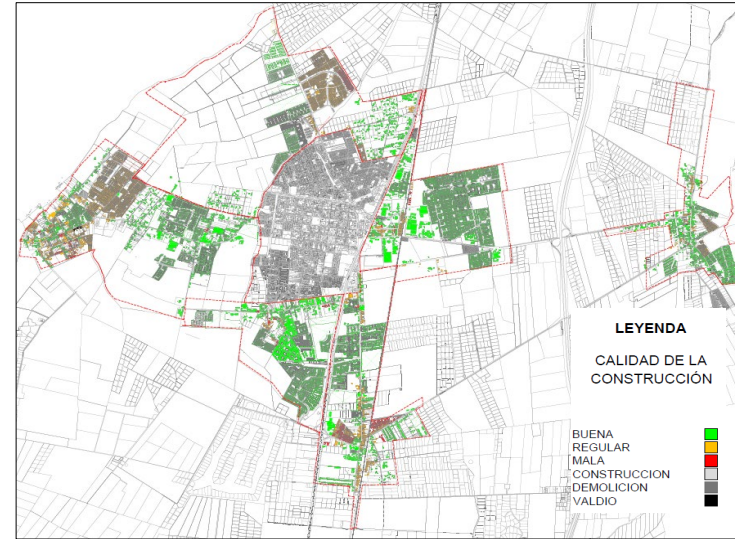
A partir de dicho análisis los polígonos son los siguientes:



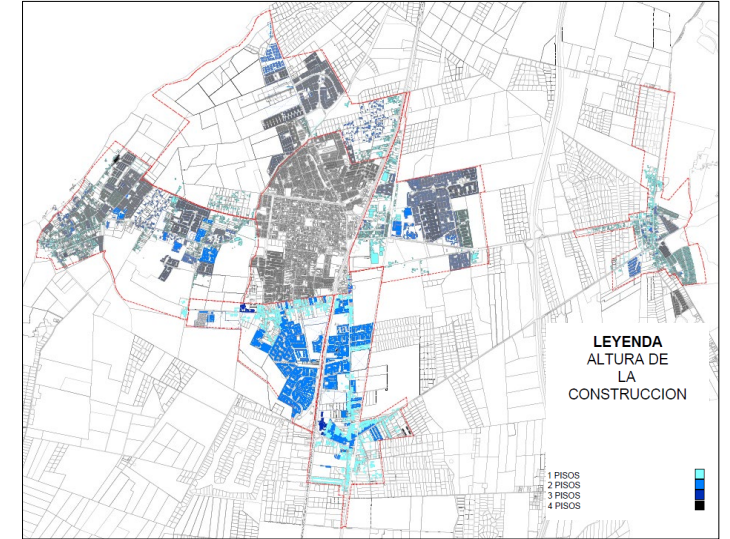
USO DE SUELO



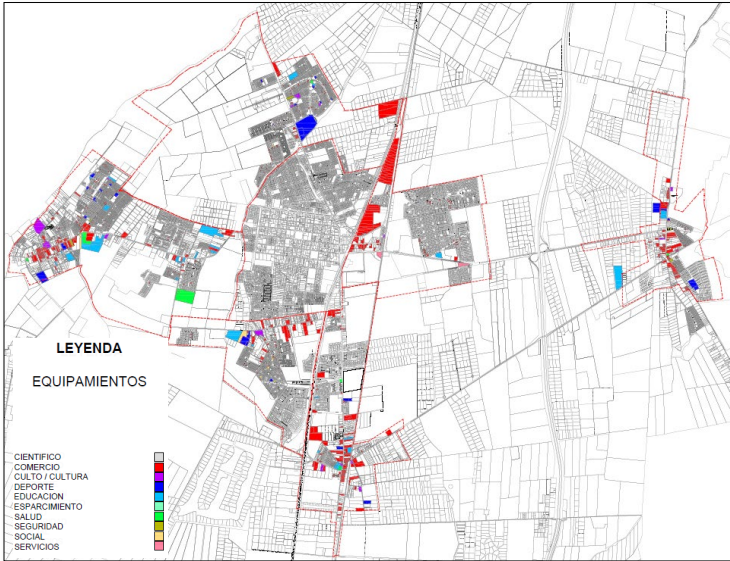
CALIDAD DE EDIFICACIÓN



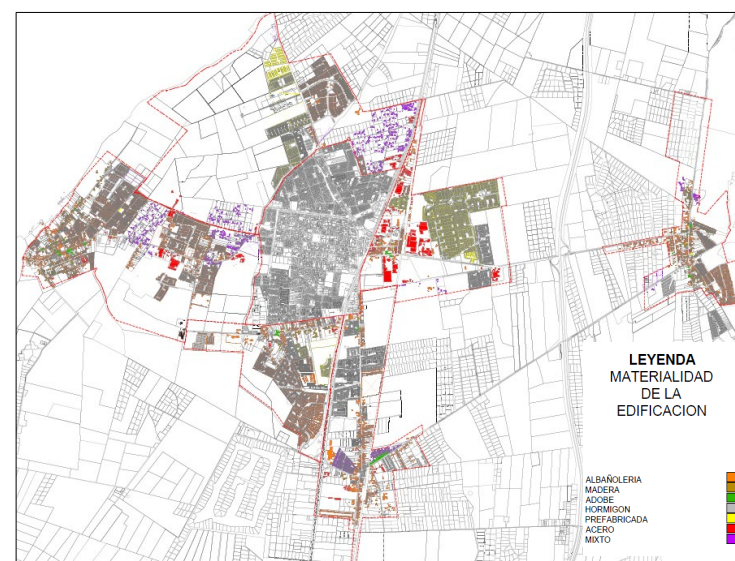
ALTURAS DE EDIFICACIÓN



EQUIPAMIENTOS



MATERIALIDAD DE EDIFICACIÓN



VIALIDAD ESTRUCTURANTE



SÍNTESIS SISTEMA URBANO

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

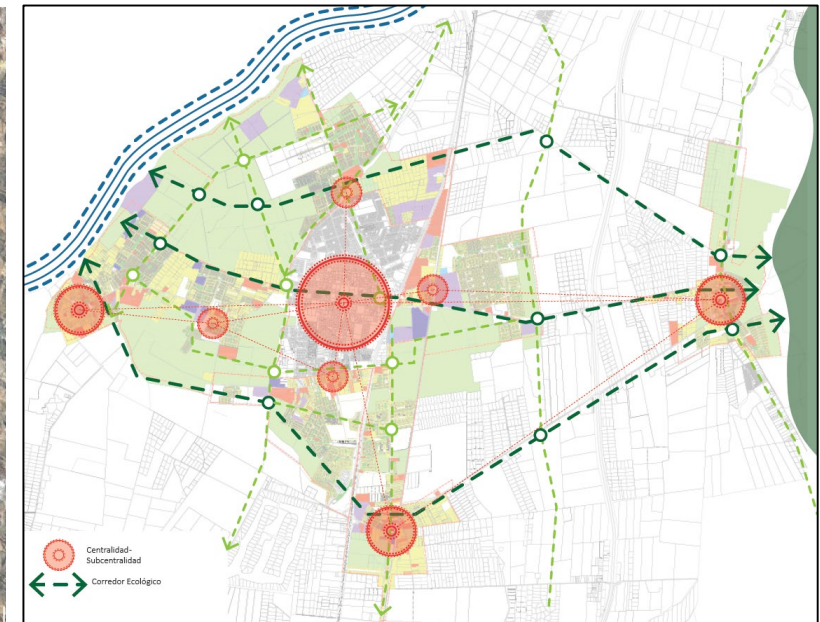
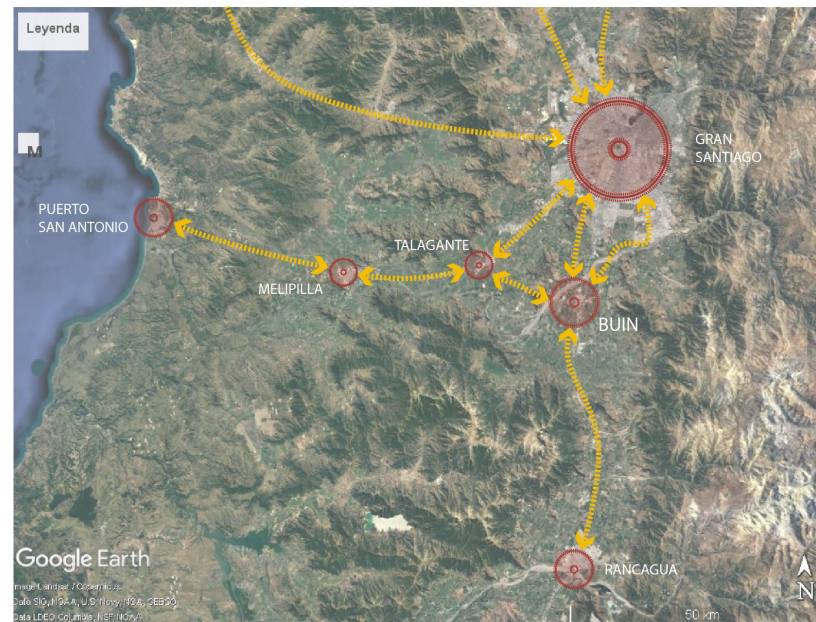
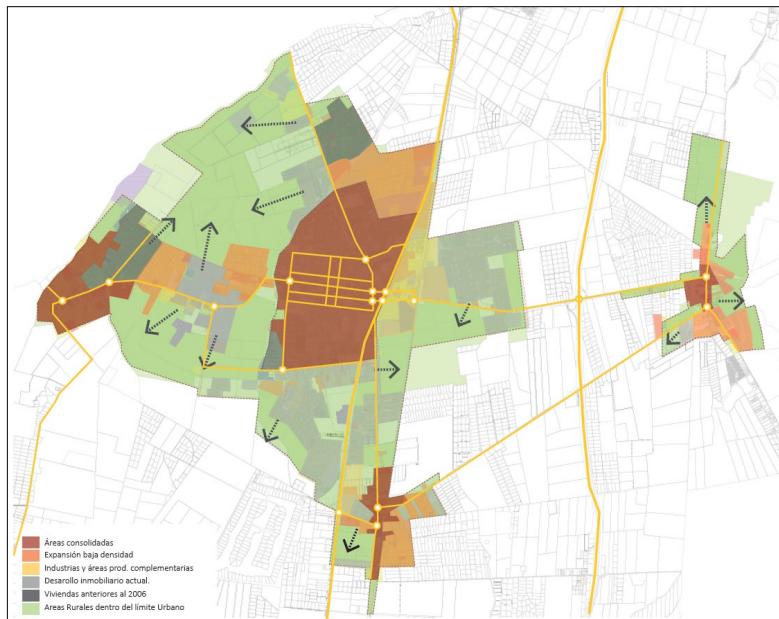
- Acentuación del crecimiento urbano actual sin considerar equipamientos servicios, vialidad etc. Saturación del soporte urbano existente.
- Mayor abandono de los centros históricos de Maipo, Linderos y Alto Jahuel.
- Crecimiento acentúa problemáticas, genera una mayor degradación ambiental afectando 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.



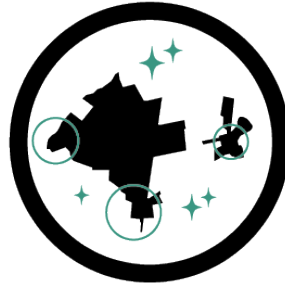
VISIÓN DE DESARROLLO URBANO

“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.



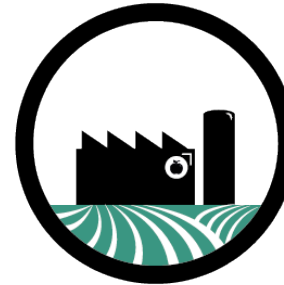
DESARROLLO DE SUBCENTRALIDADES

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

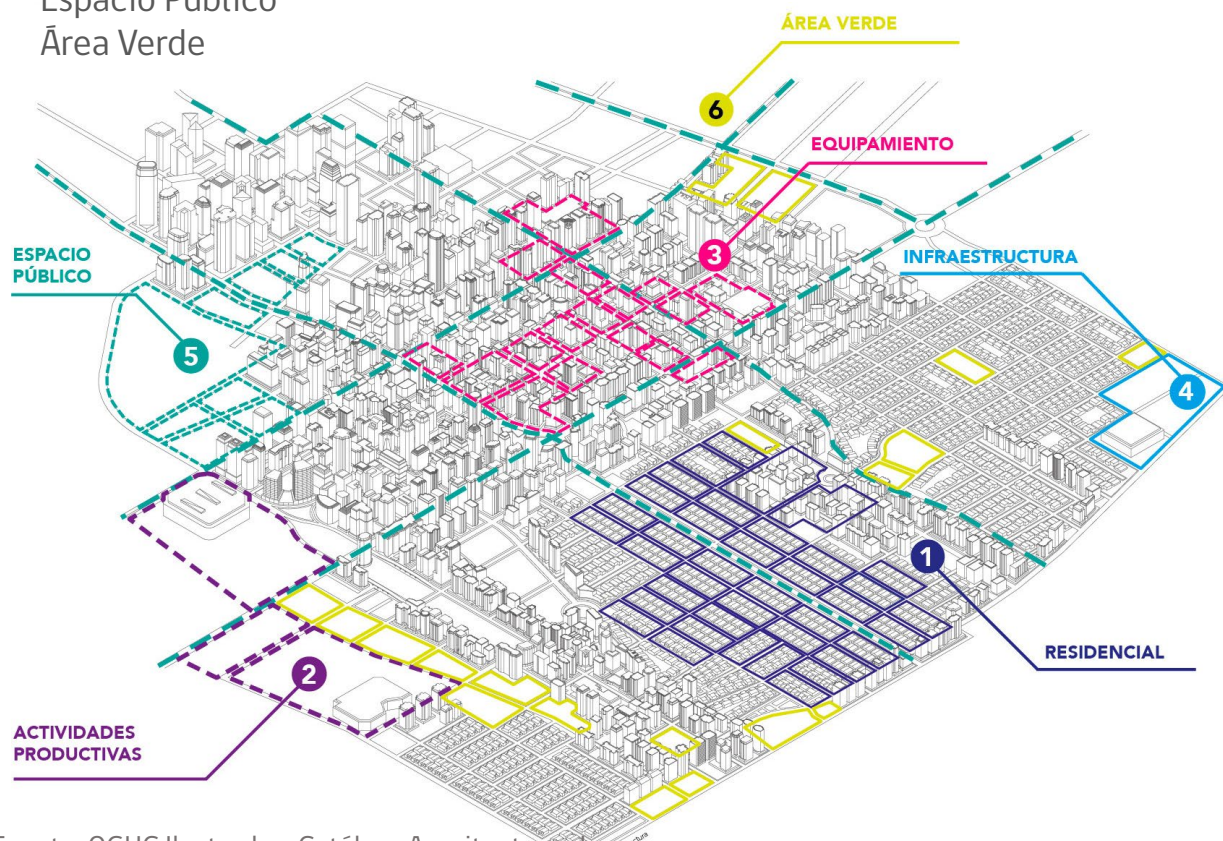


NORMAS URBANISTICAS CONSIDERADAS EN LA IMAGEN OBJETIVO

USO DE SUELO:

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

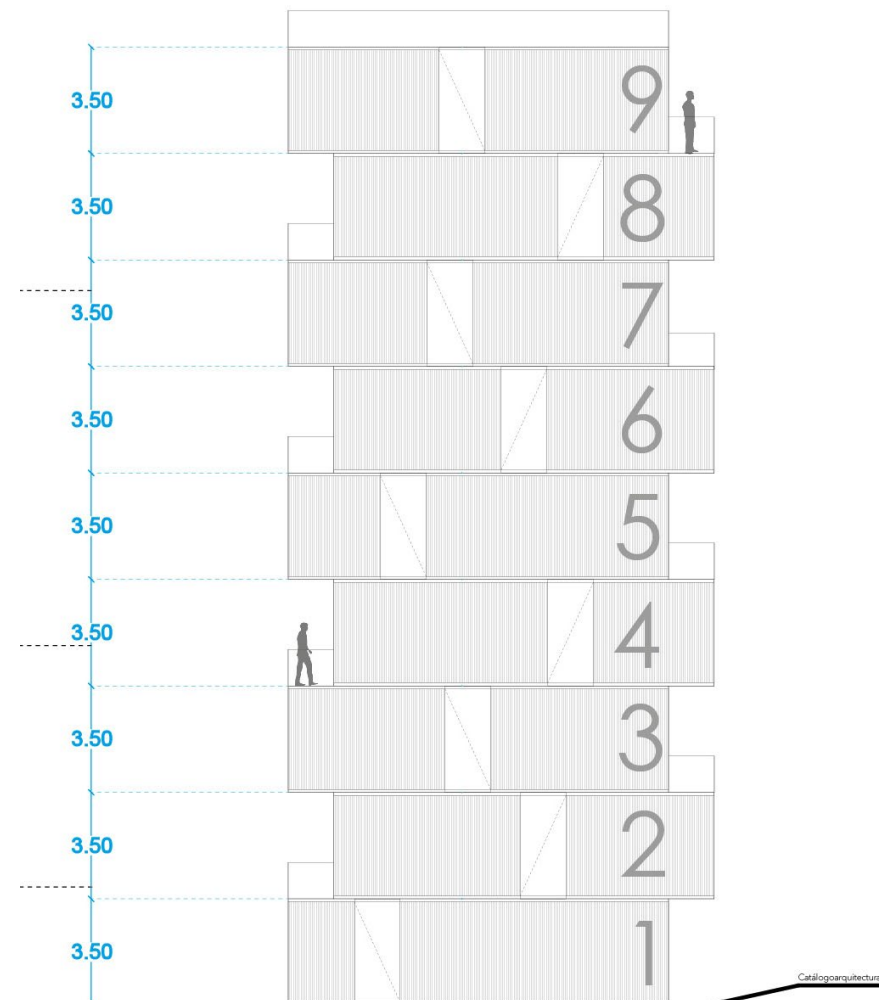
- Residencial,
- Actividades Productivas,
- Equipamiento,
- Infraestructura.
- Espacio Público
- Área Verde



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)



Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

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>

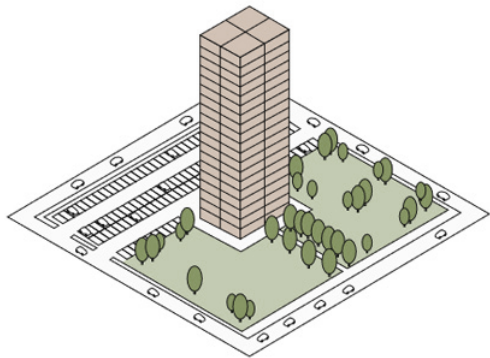
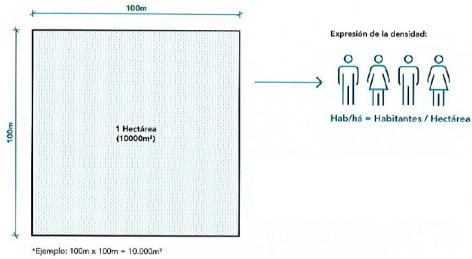
PRINCIPALES NORMAS URBANISTICAS

DENSIDAD:

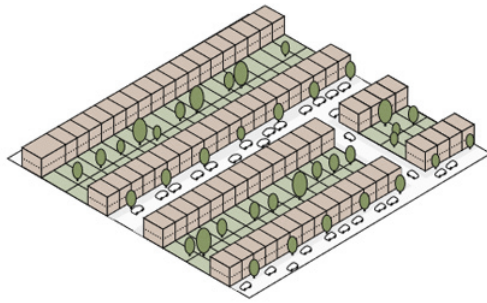
Numero de unidades (personas, viviendas, locales, m² construidos, etc.) por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, metros, etc) Atr. 1.1.2 OGUC.

Unidad de medida:

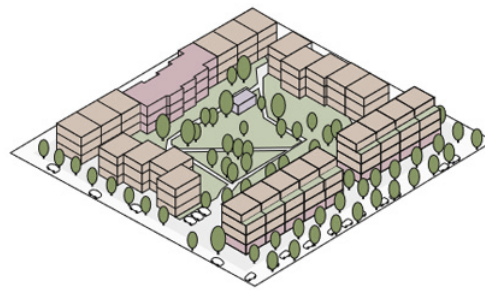
habitantes / hectárea (hab/ha)



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.



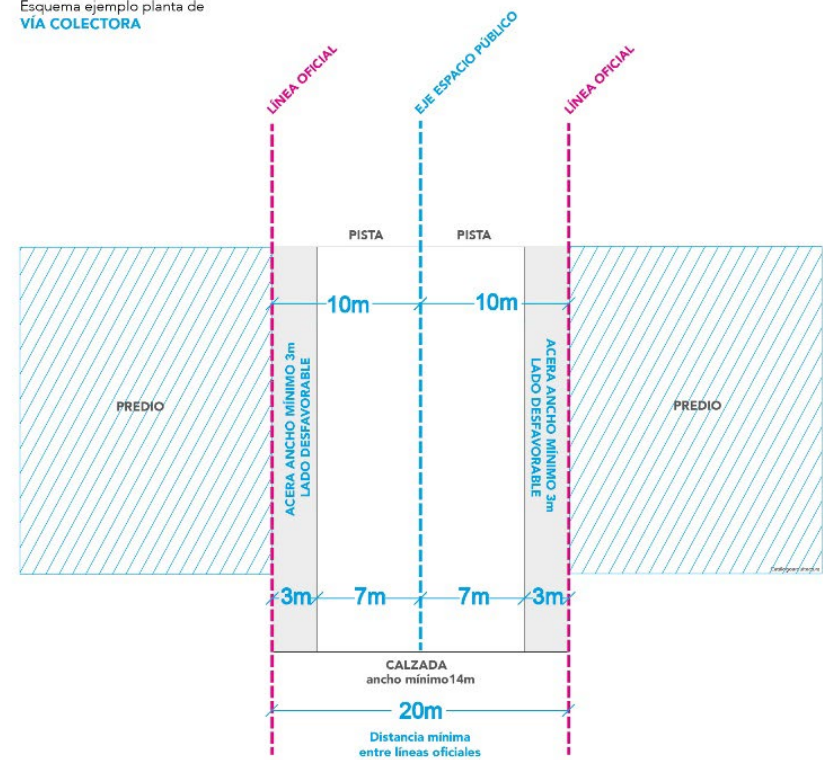
Densidad: 75 viviendas.
0,01 kilómetros cuadrados.
Altura de construcción media.
Mediano coeficiente de ocupación del suelo.

Residencial Oficinas y comercial Instalaciones públicas

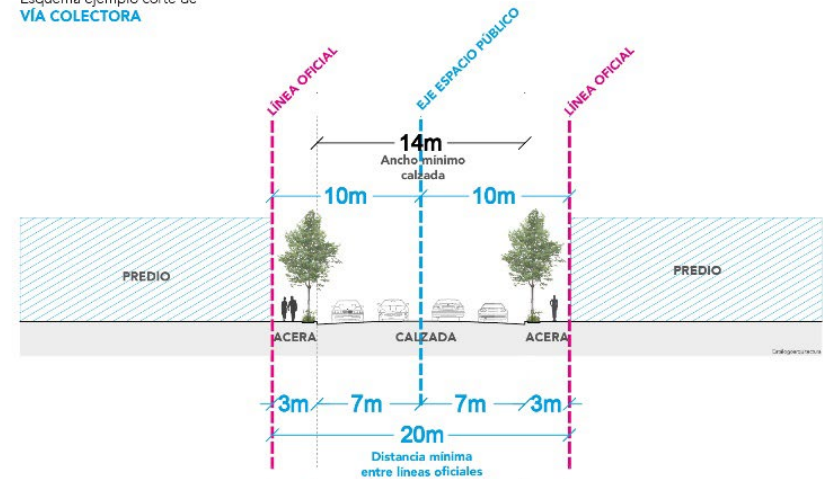
VIALIDAD:

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

Esquema ejemplo planta de VÍA COLECTORA



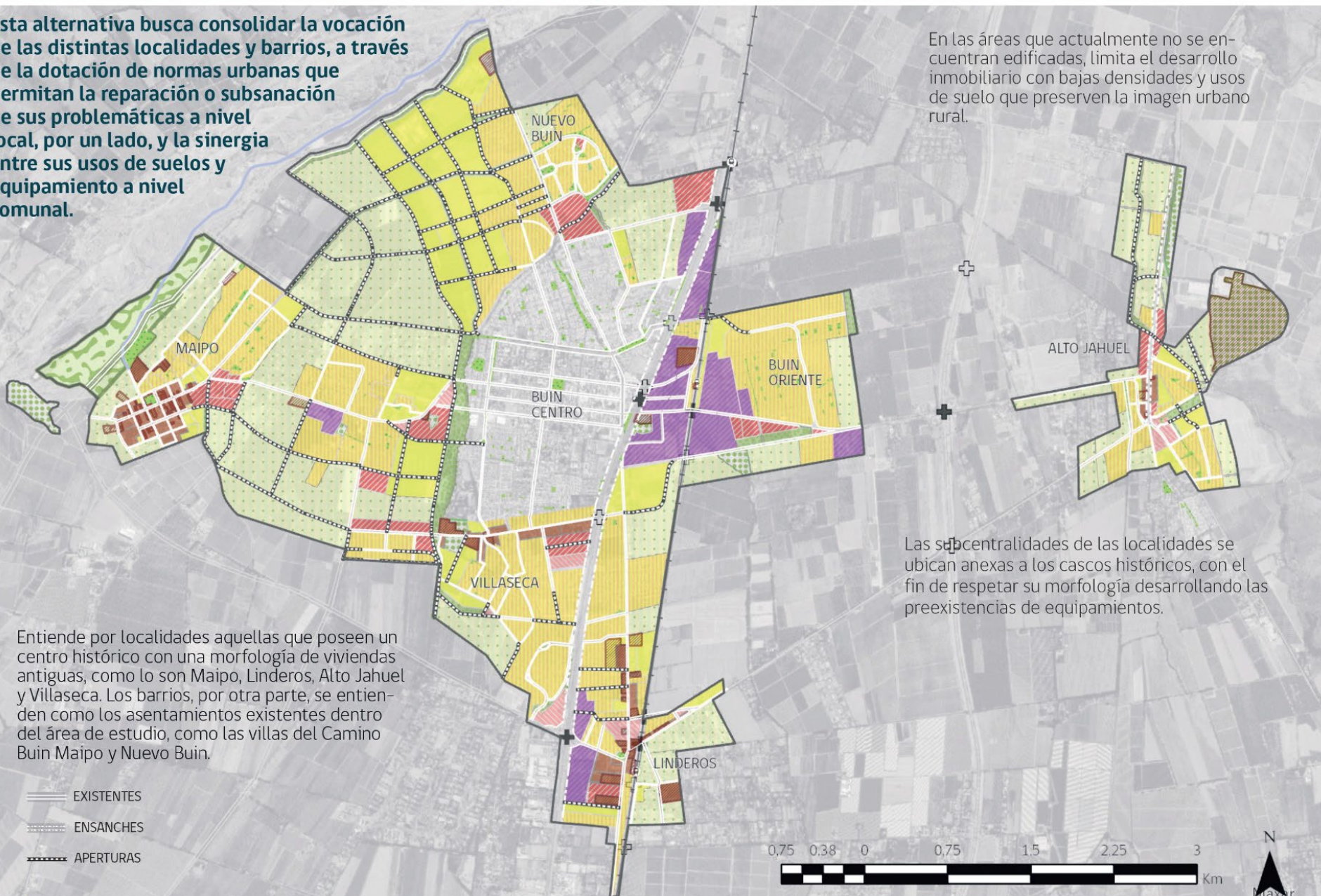
Esquema ejemplo corte de VÍA COLECTORA



Fuente: OGUC Ilustrada - CatálogoArquitectura.cl

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.



Entiende por localidades aquellas que poseen un centro histórico con una morfología de viviendas antiguas, como lo son Maipo, Linderos, Alto Jahuel y Villaseca. Los barrios, por otra parte, se entienden como los asentamientos existentes dentro del área de estudio, como las villas del Camino Buin Maipo y Nuevo Buin.

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.

Las subcentralidades de las localidades se ubican anexas a los cascos históricos, con el fin de respetar su morfología desarrollando las preexistencias de equipamientos.

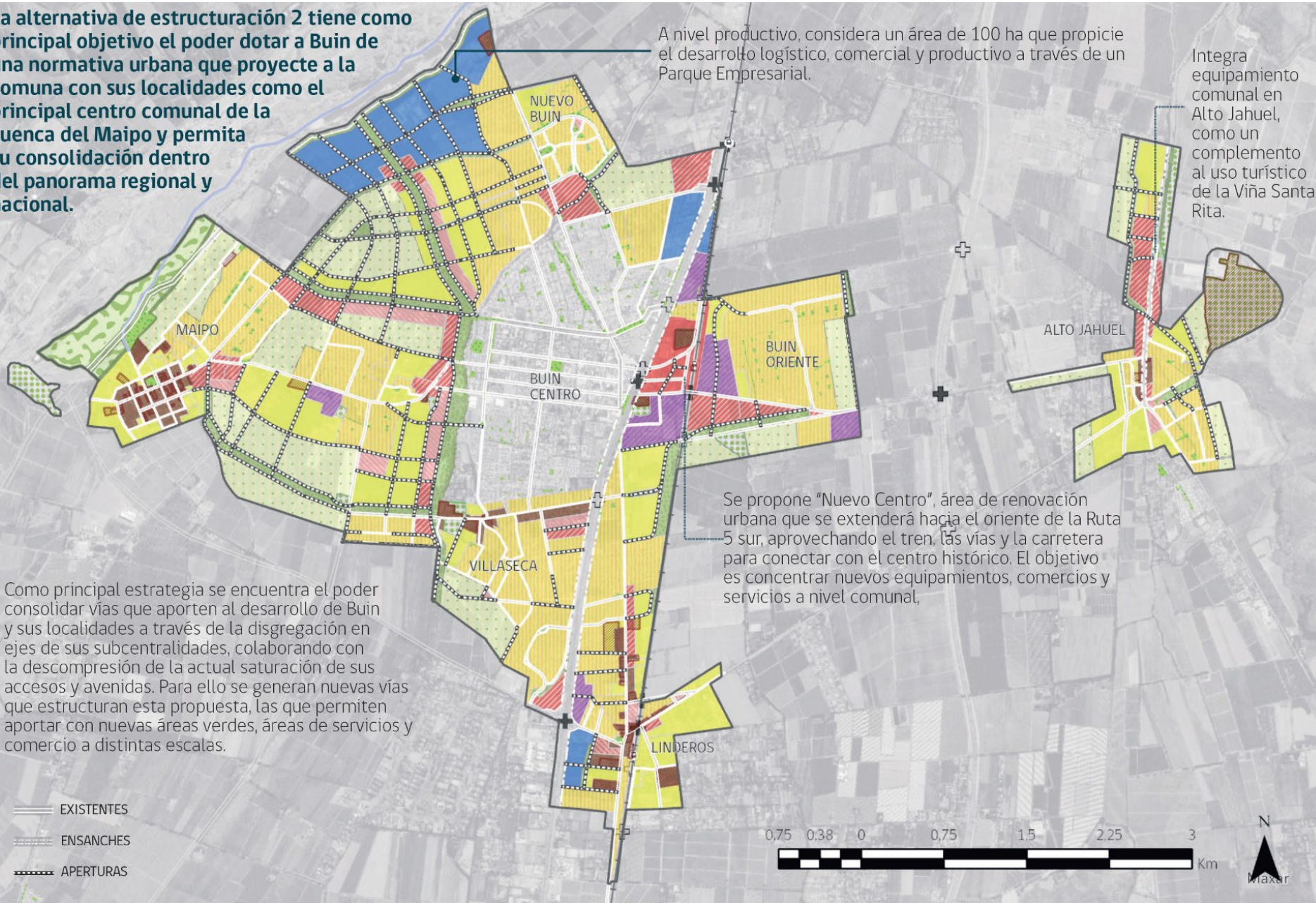
NORMAS APLICADAS

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 las 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 complementado 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 patronales, 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.

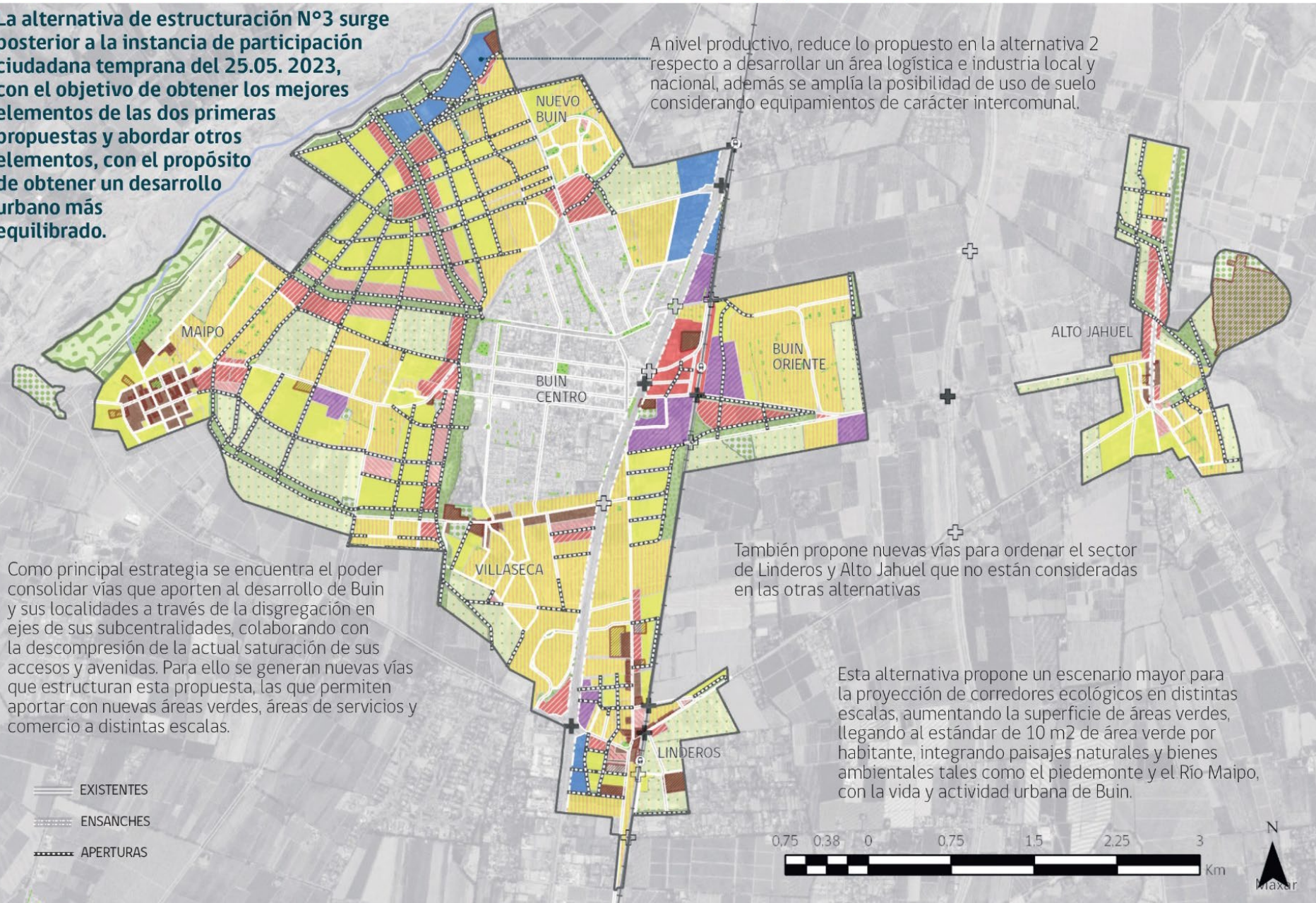


NORMAS APLICADAS

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.

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.

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

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 las 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.



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

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.

ETAPAS DE LA EAE

1

2

3

4

Inicio de Procedimiento de Diseño del Plan que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica

Informe Ambiental

Consulta Pública del Anteproyecto y su respectivo Informe Ambiental

Conclusión del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica

BUIN
Secretaría Municipal
BUIN, 16 NOV 2022

DECRETO ALCALDÍCO N° 22769 / VISTOS: Las facultades que me otorgan los Arts. 5. 12 y 63 letra i) de la Ley N° 18.695 de 1988, Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones; DFL N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; D.S. (V. y U.) N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; Ley N° 19.300, de 1994, Sobre Bases Generales del Ambiente, y sus modificaciones posteriores, en particular las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20.417 de 2010; Decreto N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

CONSIDERANDO: 1.- Que la comuna de Buijn no cuenta con Plan Regulador Comunal, siendo necesario abordar de manera urgente la planificación urbana de los siguientes sectores de la comuna: Nuevo Buijn, Buijn Oriente, Linderos, Villaseca, Maipo y Alto Jahuel.

2.- Que el Concejo Municipal aprobó a través del Acuerdo Concejo N° 131 en Sesión Ordinaria N° 42, de fecha 04 de abril del 2022, la ejecución del estudio de Plan Regulador Comunal para Buijn, denominado Elaboración del Plan Regulador Comunal en sus áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario.

3.- Que el anterior Decreto fue ratificado a través de Decreto Alcaldicio N°926 "Aprueba dar Inicio a la Elaboración del Plan Regulador Comunal en sus áreas urbanizables y de Desarrollo Prioritario" que resuelve problemáticas puntuales de planificación en sectores específicos de la comuna, de fecha 5 de abril del 2022.

4.- Que el artículo 7° bis de la Ley N° 19.300 sobre bases generales del Medio Ambiente exige que, para instrumentos de planificación territorial como es un Plan Regulador Comunal se deba aplicar una Evaluación Ambiental Estratégica.

5.- Que el Reglamento EAE, aprobado por Decreto N°32 de 2015 (D.O. 04.11.2015), señala en su artículo 14 que el diseño de una política, plan o instrumento de ordenamiento territorial que se someta a Evaluación Ambiental Estratégica se iniciará por medio de un acto administrativo dictado por el órgano responsable.

6.- Que la antedicha disposición señala igualmente los contenidos del acto administrativo del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Murió periodista que apoyó la causa LGTBO+

El periodista Oscar Martínez, que fue un defensor de la comunidad LGTBO+ en Chile, murió el pasado viernes en Santiago de Chile. Su familia y amigos lo recordarán por su apoyo a la comunidad LGTBO+ y su trabajo en el campo del periodismo.

BUIN
Secretaría Municipal
BUIN, 16 NOV 2022

ESTUDIO MUNICIPAL DE BUIJN "PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIJN EN SUS ÁREAS URBANIZABLES Y DE DESARROLLO PRIORITARIO", COMUNICA INICIO DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

El Organismo Responsable: Ilustre Municipalidad de Buijn

La Ilustre Municipalidad de Buijn a través del Decreto Alcaldicio N° 2269 del 16 de noviembre de 2022, ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio "Plan Regulador Comunal para Buijn en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario". Este tiene por objetivo regular la expansión urbana sostenida que ha tenido la comuna por el desarrollo inmobiliario, a través de la definición de normas urbanas básicas en el sector de la Comuna Buijn-Maipo-Linderos, y el área urbana de Alto Jahuel, que contenga los lineamientos y objetivos necesarios para el desarrollo comunal y la imagen de ciudad sustentable definida bajo los estándares ambientales del Pladeco 2021 - 2028.

En específico, busca regular el proceso de expansión urbana en los sectores de Nuevo Buijn, Buijn Oriente, Linderos, Villaseca, Maipo y Alto Jahuel a través de la definición de normas urbanas básicas para el uso del suelo y la creación de subsectores prioritarios de servicios urbanos, además de mejorar el sistema vial comunal, perfeccionando la conectividad y accesibilidad hacia la comuna y a todos los sectores al interior de ella, otorgando equitativamente una integración al desarrollo y crecimiento comunal, además de revertir la condición de Buijn como ciudad dormitorio y promover la generación de un desarrollo productivo local. De la misma forma persigue contribuir a la protección de elementos de valor natural y patrimonial del área urbana de la comuna de Buijn, conformando un sistema de áreas verdes y de pasos públicos, y declarando y regulando Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica (ZCH, ICH). De la misma forma busca establecer disposiciones regulatorias para asegurar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, identificando aquellas zonas vulnerables a la ocurrencia de ellos y generando normas subsidiarias que propicien la localización segura de los usos y actividades al interior del área urbana.

c) Criterios de Desarrollo Sustentable que se considerarán:

Uso sustentable del suelo urbano: Promover la coexistencia de distintos usos de suelo para un desarrollo urbano armónico que otorgue a los habitantes de la comuna acceso a bienes y servicios urbanos de calidad y de manera equitativa, en zonas libres de amenazas de riesgos naturales, y permitiendo su desarrollo y desenvolvimiento en los ámbitos económico, social y cultural.

DIARIO OFICIAL
DE LA REPUBLICA DE CHILE
Ministerio del Interior y Seguridad Pública
IV SECCION

LICITACIONES, CONCURSOS, CITACIONES Y EXTRAVÍO DE DOCUMENTOS

Núm. 43.431 | Miércoles 21 de Diciembre de 2022 | Página 1 de 2

BUIN
Secretaría Municipal

"PLAN REGULADOR COMUNAL PARA BUIJN EN SUS ÁREAS URBANIZABLES Y DE DESARROLLO PRIORITARIO", COMUNICA INICIO DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

a) Organismo Responsable: Ilustre Municipalidad de Buijn.

b) Resumen de sus antecedentes: La Ilustre Municipalidad de Buijn a través del decreto alcaldicio N° 2269 del 16 de noviembre de 2022, ha dado inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Estudio "Plan Regulador Comunal para Buijn en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario". Este tiene por objetivo regular la expansión urbana sostenida que ha tenido la comuna por el desarrollo inmobiliario, a través de la definición de normas urbanas básicas en el sector de la Comuna Buijn-Maipo-Linderos, y el área urbana de Alto Jahuel, que contenga los lineamientos y objetivos necesarios para el desarrollo comunal y la imagen de ciudad sustentable definida bajo los estándares ambientales del Pladeco 2021 - 2028.

En específico, busca regular el proceso de expansión urbana en los sectores de Nuevo Buijn, Buijn Oriente, Linderos, Villaseca, Maipo y Alto Jahuel a través de la definición de normas urbanas básicas para el uso del suelo y la creación de subsectores prioritarios de servicios urbanos, además de mejorar el sistema vial comunal, perfeccionando la conectividad y accesibilidad hacia la comuna y a todos los sectores al interior de ella, otorgando equitativamente una integración al desarrollo y crecimiento comunal, además de revertir la condición de Buijn como ciudad dormitorio y promover la generación de un desarrollo productivo local. De la misma forma persigue contribuir a la protección de elementos de valor natural y patrimonial del área urbana de la comuna de Buijn, conformando un sistema de áreas verdes y de pasos públicos, y declarando y regulando Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica (ZCH, ICH). De la misma forma busca establecer disposiciones regulatorias para asegurar a la población ante amenazas de riesgos de desastres naturales, identificando aquellas zonas vulnerables a la ocurrencia de ellos y generando normas subsidiarias que propicien la localización segura de los usos y actividades al interior del área urbana.

c) Criterios de Desarrollo Sustentable que se considerarán:

Uso sustentable del suelo urbano: Promover la coexistencia de distintos usos de suelo para un desarrollo urbano armónico que otorgue a los habitantes de la comuna acceso a bienes y servicios urbanos de calidad y de manera equitativa, en zonas libres de amenazas de riesgos naturales, y permitiendo su desarrollo y desenvolvimiento en los ámbitos económico, social y cultural.

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)

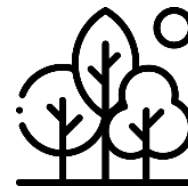
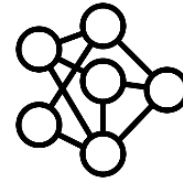
OBJETIVOS AMBIENTALES: Metas o fines de carácter ambiental que se busca alcanzar en el proceso de incorporación de consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al PRC

1. **Propiciar el uso sustentable del suelo urbano** mediante la integración socio espacial, 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)

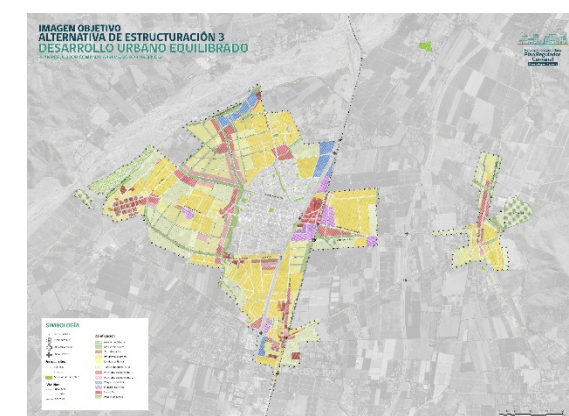
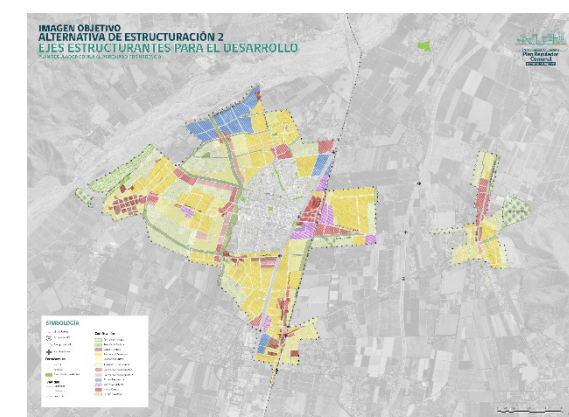
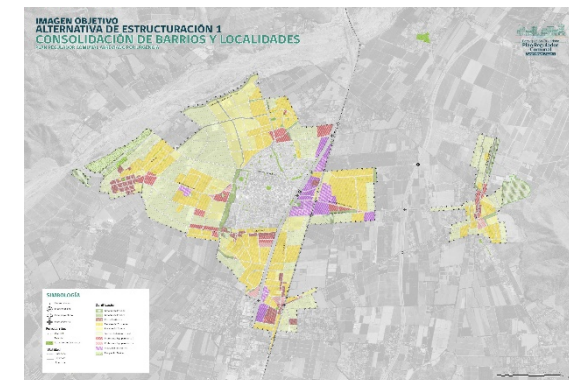
4. **Potenciar y rescatar el valor patrimonial cultural de la comuna**, mediante normas que releven su imagen identitaria y la proyecte para promover el desarrollo social, cultural y económico de los habitantes de la comuna.



4.- SINTESIS DE RESULTADOS EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Síntesis evaluación alternativas

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

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 ESTURCTURACIÓN 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 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.

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.

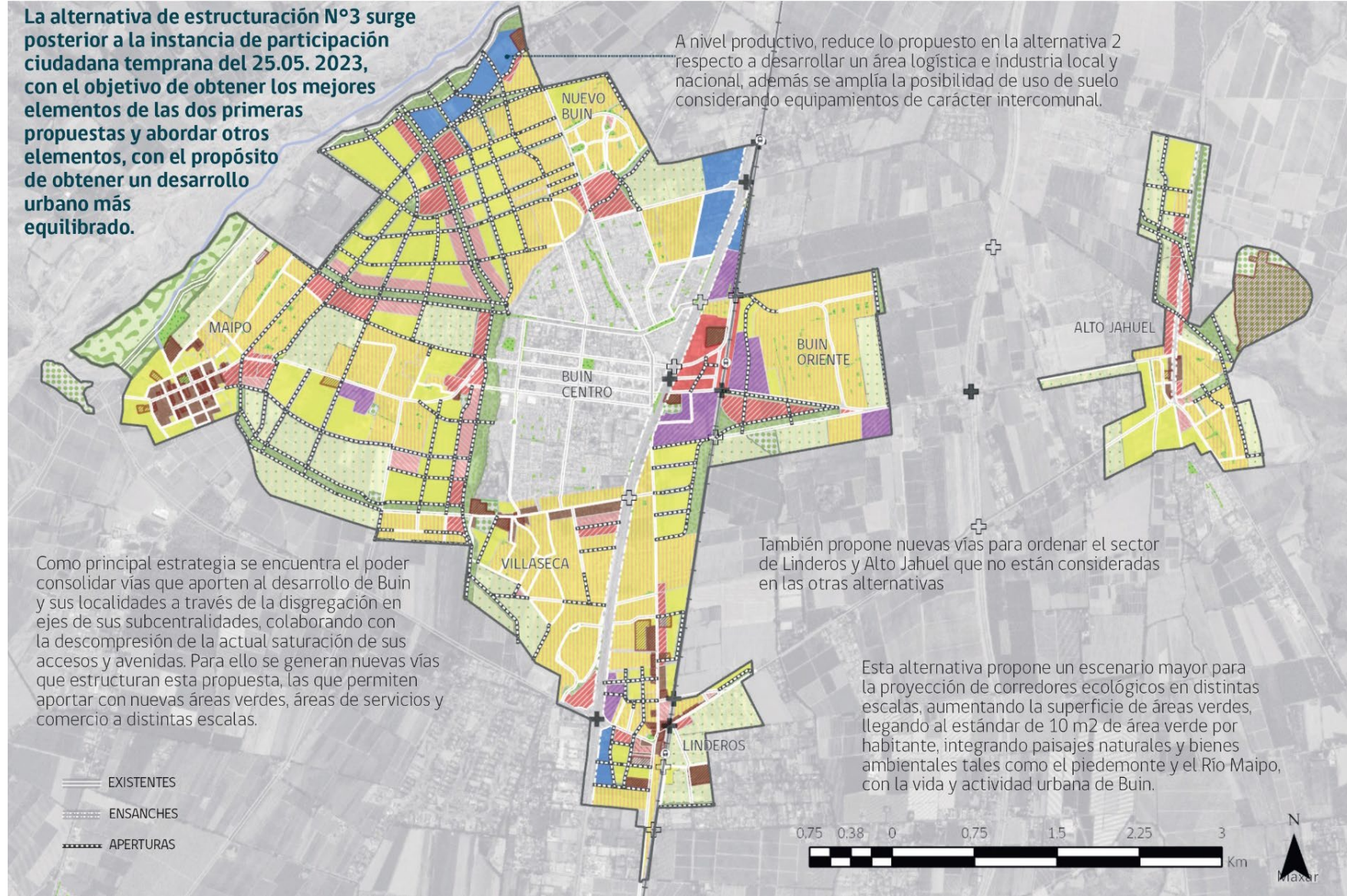
Como principal estrategia se encuentra el poder consolidar vías que aporten al desarrollo de Buin y sus localidades a través de la disgregación en ejes de sus subcentralidades, colaborando con la descompresión de la actual saturación de sus accesos y avenidas. Para ello se generan nuevas vías que estructuran 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

0.75 0.38 0 0.75 1.5 2.25 3 Km



.....
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 Liceo Francisco Javier Krugger, Hermanos Carrera #469, Linderos.	Sector: Villaseca Día: Jueves 03 de Agosto del 2023 Hora: 18:30 Escuela Villaseca, Calle Villaseca #814.



@secpla.buin @munibuin2024 Ilustre Municipalidad de Buin prc@buin.cl



Participación Ciudadana

× × × **Lanzamiento** × × ×
× × × × × ×

Consulta Pública Imagen Objetivo

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

Sábado 8
de Julio de 2023
a las **11:00 hrs**
.....

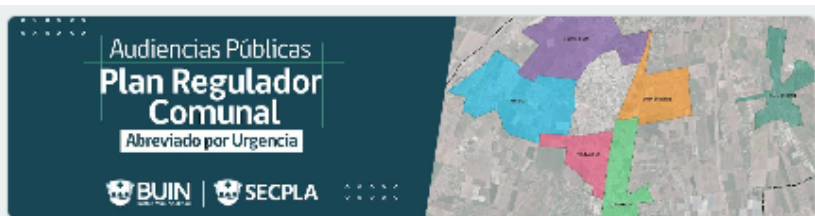
Centro Cultural de Buin
Carlos Condell #501



FORMAS DE PARTICIPACIÓN CONSULTA PÚBLICA 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

INSTRUMENTO ADICIONAL - CARÁCTER ESTADÍSTICO



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.

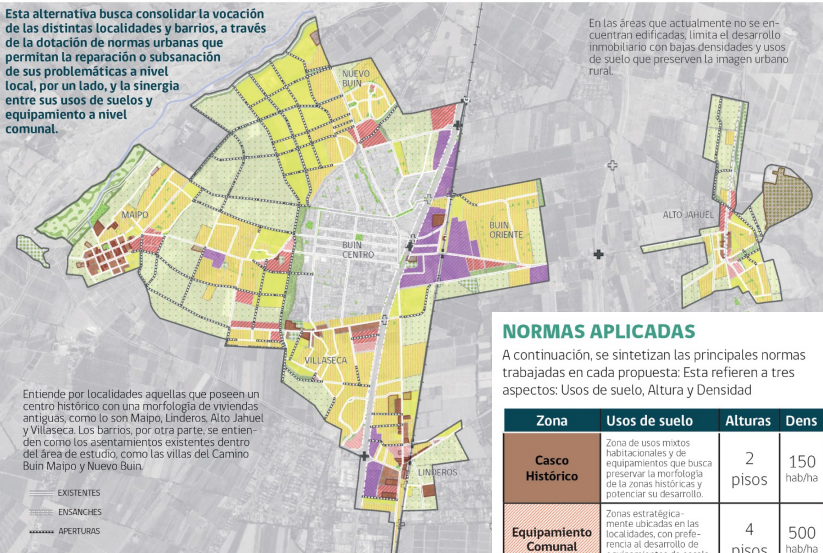
INTRODUCCIÓN

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.

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.



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.

NORMAS APLICADAS

A continuación, se sintetizan las principales normas trabajadas en cada propuesta: Esta refieren a tres aspectos: Usos de suelo, Alturas 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 complementada 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	Consolidar barrios productivos e industriales preexistentes, de tipo intensivo.	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 patrones, 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

Cómo evalúa la propuesta de Vialidad de la Alternativa 1 "Consolidación de Localidades y Barrios" ?

- Positiva
 Indiferente
 Negativa

Cómo evalúa la Propuesta de Densidades de la Alternativa 1 "Consolidación de Localidades y Barrios" ?

- Positiva
 Indiferente
 Negativa

Cómo evalúa la Propuesta de Centralidades y Usos de Suelo de la Alternativa 1 "Consolidación de Localidades y Barrios" ?

- Positiva
 Indiferente
 Negativa

Cómo evalúa la Propuesta de Áreas Verdes de la Alternativa 1 "Consolidación de Localidades y Barrios" ?

- Positiva
 Indiferente
 Negativa

[Atrás](#)

[Siguiente](#)

Página 5 de 12

[Borrar formulario](#)

Nunca envíes contraseñas a través de Formularios de Google.



MUCHAS GRACIAS