

INFORME CONSOLIDADO DE ACUERDOS OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO Y TÉRMINOS DE ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO

**PLAN REGULADOR COMUNAL EN SUS ÁREAS URBANIZABLES Y DE
DESARROLLO PRIORITARIO DE LA COMUNA DE BUIN**



**Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial
Secretaría Comunal de Planificación - Ilustre Municipalidad de Buin**

noviembre de 2023

1

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

INDICE

1.	ACUERDOS OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO.....	3
1.1.	INTRODUCCIÓN	3
1.2.	SISTEMATIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE OBSERVACIONES.	5
1.3.	METODOLOGÍA DE TRABAJO.....	7
1.4.	PRESENTACIÓN DE ACUERDOS SOBRE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO.....	7
2.	ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO	129
2.1.	ACUERDOS GENERALES.....	130
2.1.1.	Vialidad.....	130
2.1.2.	Zonificación	130
2.1.3.	Altura.....	131
2.1.4.	Densidad.....	131
2.1.5.	Otras.....	131
2.2.	ACUERDOS POR SECTOR	131
2.2.1.	Linderos.....	131
2.2.2.	Villaseca.....	131
2.2.3.	Alto Jahuel.....	131
3.	PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA.	132
3.1.	Generalidades	132
3.2.	Alto Jahuel.....	133
3.3.	Buín Oriente.....	134
3.4.	Linderos.....	135
3.5.	Villaseca.....	135
3.6.	Nuevo Buín	136
3.7.	Maipo	137

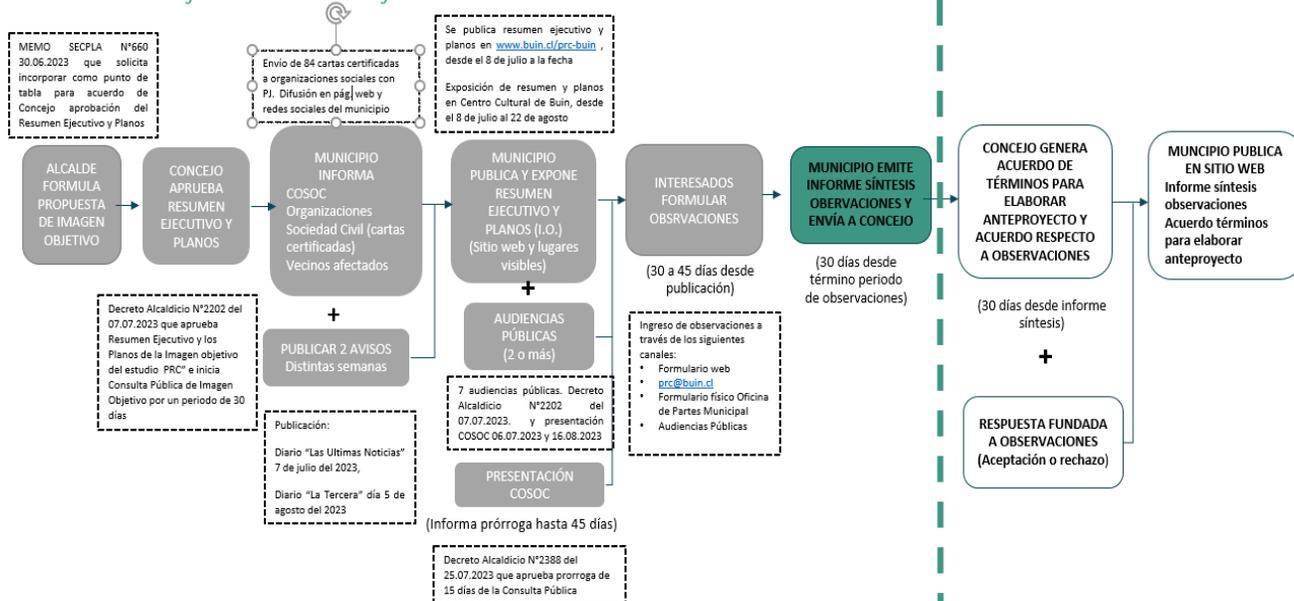
1. ACUERDOS OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde al Informe Consolidado de Acuerdos tomados por el Concejo Municipal, en cuanto a las observaciones ingresadas por la ciudadanía en el marco del proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo del “Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario”, y a la definición de los términos de la elaboración del Anteproyecto.

Este informe corresponde a la conclusión y término de proceso de la Imagen Objetivo y su consulta pública, según las exigencias y requerimientos establecidos en la Ley N°21.078 “Sobre Transparencia del mercado de suelo e impuesto de valor por ampliación del límite urbano” publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018, que modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el D.S. N°57 del 06 de abril de 2023, que modifica el D.S N°47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la Circular DDU 481 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que informa los cambios efectuados por el D.S N°57 a la OGUC conforme a la Ley 21.078. El proceso se realiza de acuerdo a lo establecido en el Inciso 5 del Art. 28 octies de la LGUC que señala lo siguiente:

ART. 28 OCTIS de Ley General de Urbanismo y Construcción *



*D.S. N°57 del 06 de abril de 2023, que modifica el D.S N°47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y la Circular DDU 481 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que informa los cambios efectuados por el D.S N°57 a la OGUC conforme a la Ley 21.078

“Terminado el periodo para realizar observaciones, la autoridad encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al Consejo Regional o Concejo Municipal, según corresponda, el que dentro de treinta días

contados desde la recepción de dicho informe por la secretaría del órgano respectivo deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan, siguiendo lo establecido para cada instrumento en los párrafos siguientes de este capítulo. El organismo competente deberá dar respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, indicando si las acepta o las rechaza. Tanto el informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la autoridad encargada.”

En relación a lo anterior, treinta (30) días posterior al término de la consulta pública, el Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial elabora el Informe SECPLA N°108 Consolidado de Observaciones Consulta Pública de la imagen Objetivo del estudio “Plan Regulador Comunal en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario de la comuna de Buin” presentada como Cuenta Alcalde en la Sesión N°128 del Concejo Municipal. Dicho informe, contenía la sistematización de las 108 cartas con observaciones recibidas por la ciudadanía.

Para el análisis de cada una de las observaciones, y la posterior respuesta a cada una de ellas por parte del Concejo Municipal, se realizaron siete (7) jornadas de Comisión de Desarrollo Territorial

1° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC, realizada el viernes 29 de septiembre 2023. Con la participación de Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes y Concejala Blanca Rivas.

2° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC realizada el miércoles 04 de octubre de 2023. Con la participación del Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes, Concejal Ariel Gómez y Concejala Blanca Rivas.

3° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC – Presentación de Planos actualizados sector Linderos realizada el jueves 05 de octubre de 2023 con la participación del Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes, Concejal Ariel Gómez, Concejala Blanca Rivas y Concejala Tamara Aguilera.

4° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC – Presentación de Planos actualizados sector Buin Oriente, realizada el viernes 06 de octubre de 2023. Con la participación del Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes y Concejala Blanca Rivas.

5° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC – Presentación de Planos actualizados sector Alto Jahuel y Villaseca, realizada el miércoles 11 de octubre de 2023. Con la participación del Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes, Concejal Marcelo Álvarez, Concejal Ariel Gómez y Concejala Blanca Rivas

6° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC – Presentación de Planos actualizados sector Maipo y Nuevo Buin, realizada el viernes 13 de octubre de 2023. Con la Participación del Concejal Pedro Fuentes, Concejal Manuel Sánchez, Concejala Tamara Aguilera, Concejala Blanca Rivas y Concejal Ariel Gómez.

7° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC – Presentación de Planos actualizados sector Maipo y Nuevo Buin, realizada el miércoles 18 de octubre de 2023. Con la participación de Concejal Manuel Sánchez, Concejal Pedro Fuentes, Concejala Blanca Rivas y Concejal Marcelo Álvarez

1.2. SISTEMATIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE OBSERVACIONES.

Para un mayor entendimiento de las observaciones presentadas al consejo municipal, en el primer informe, estas fueron sistematizadas a través de fichas, ordenándolas en base a los siguientes criterios descritos a continuación:

CRITERIO	DEFINICIÓN
Folio	Número correlativo que permite identificar el ingreso de la observación según canal de ingreso
Fecha	Fecha de ingreso de observación
Canal de ingreso	Forma de recepción de la observación, la cual puede ser: correo electrónico, formulario web, formulario físico entregado en Audiencia Pública, formulario físico ingresado en oficina de partes
Remitente	Nombre de formulador la observación
Patrocinio	Indica si existe patrocinio de la observación
N° de patrocinante	N° de personas que se adhieren a la observación realizada por el Remitente
Sector AE	Sector del área de estudio del cual proviene la observación, el cual se obtuvo a partir de la dirección declarada en el formulario de observación
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Desglose y síntesis realizada a partir de la interpretación de la observación presentada por el formulador

Observación o consulta	Antecedentes presentados por el formulador que señalan la observación o consulta que indica la solicitud. En algunos casos, dada la extensión de la observación presentada, los antecedentes se indicarán en la copia original documento del formulario que se adjuntará a modo de que se adjuntará a modo de Anexo.
Anexo	Indica el N° de documento anexo a la observación que refiere a la copia original del formulario de observación que fue ingresada a través de los diferentes canales

Para efecto de la discusión en las sesiones de Comisión de trabajo con el Consejo Municipal se agregaron 4 nuevos criterios:

1. **TEMA:** Asunto o tópico sobre el que trata la observación realizada, refiriéndose a las normas urbanísticas presentadas en la Imagen Objetivo (Usos de Suelo, Alturas, Densidades, Vialidad) u otros temas relacionados. Las observaciones pueden presentar más de un tema las cuales se desglosarán para su análisis.
2. **SECTOR QUE APLICA LA OBSERVACIÓN:** sector al que hace referencia la solicitud/observación del remitente, pudiendo ser aplicable a toda al área de estudio, a sectores específicos (Linderos, Alto Jahuel, Villaseca, Maipo, Nuevo Buin, Buin Oriente) o a sectores urbanos y/o rurales fuera de la competencia del plan.
3. **RESPUESTA TÉCNICA:** Corresponde al argumento o aclaración sugerida realizada por el equipo técnico municipal a las observaciones emitidas por la ciudadanía en el proceso de consulta pública. La sugerencia técnica sirve como insumo para elaborar el acuerdo por parte de la Comisión de Desarrollo Territorial, junto con el resultado de modificaciones de la propuesta de Imagen Objetivo (Alternativa de estructuración Final) en caso de acoger la observación realizada.
4. **ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN:** Pronunciamiento fundado a las observaciones recibidas en el proceso de consulta pública, trabajado en las diferentes jornadas de Comisión de Desarrollo Territorial, la cuales se someterán a votación en sesión de Concejo Municipal. El acuerdo señalará si la observación 1) se acoge, 2) se acoge parcialmente, 3) no se acoge por no ser competencia del plan regulador comunal, 3) no se acoge por representar diferencias con la visión de desarrollo y/o objetivos del plan. En el caso de que la observación presente más de un tema se evaluará cada uno de ellos.

1.3. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Durante las jornadas de trabajo con la Comisión de Desarrollo Territorial, el equipo técnico del Departamento de Asesoría Urbana presentó todas las observaciones realizadas por la ciudadanía, en las primeras instancias se presentaron las que técnicamente fueron clasificadas como “no aplica”, para posteriormente revisar las consultas que tenían incidencia en la elaboración del Plan, siendo agrupadas por sector para su estudio.

Cada observación, resumida y sistematizada a través de fichas, fue leída en detalle poniéndose énfasis en los siguientes ítem: Síntesis de la observación, aclaración técnica, acuerdo sugerido y otros datos de interés. Posteriormente, se discutieron y se aclararon dudas respecto a la observación ingresada, entregándose toda la información necesaria para que la Comisión de Desarrollo Territorial pueda deliberar.

Facilitada la información por parte del equipo técnico municipal, las y los Concejales presentes en cada sesión de la Comisión, se pronuncian respecto a la respuesta técnica sugerida y al acuerdo sugerido, pudiéndose resolver la observación, mantener o agregar información, modificar la contestación y realizar cambios técnicos en el caso que corresponda.

1.4. PRESENTACIÓN DE ACUERDOS SOBRE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

A continuación, a través de fichas, se presentarán en detalle las observaciones trabajadas por parte de la Comisión de Desarrollo Territorial que servirán como insumo para la votación por parte del Concejo Municipal indicando si aprueba el acuerdo adoptado.

FICHA DE OBSERVACIÓN N°1			
FOLIO	18-CE	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	El Recurso (fuera de límite urbano)
REMITENTE	Gerardo Salvo S.		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Aumento Limite Urbano		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumento del límite urbano		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>Considerando lo dispuesto en el art. 2.1.1 de la OGUC, los usos de suelo predominantes en el sector, la factibilidad de agua potable, el consumo de suelo y las modificaciones en trámite al PRMS, así como las necesidades y déficits urbanos actuales en vivienda y equipamiento, que se traduce en un déficit habitacional, al año 2017, 1.850 viviendas en la comuna. Se solicita a la I. Municipalidad de Buin gestionar, ante la SREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana la incorporación del sector de El Recurso dentro del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Buin, con la finalidad de generar las condiciones necesarias para regularizar el desarrollo urbano de facto presente en el sector y habilitar suelo para desarrollar viviendas de interés social, en el contexto de déficit habitacional que se encuentra el país.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.</p>		
ACUERDO	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 98		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°2			
FOLIO	19-CE	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	Camino Padre Hurtado (fuera de límite urbano)
REMITENTE	Gerardo Salvo S.		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Aumento Limite Urbano		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumento del límite urbano		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○	<p>Considerando lo dispuesto en el art. 2.1.1 de la OGUC, los usos de suelo predominantes en el sector, la factibilidad de agua potable, el consumo de suelo y las modificaciones en trámite al PRMS, así como las necesidades y déficits urbanos actuales en vivienda y equipamiento, que se traduce en un déficit habitacional, al año 2017, 1.850 viviendas en la comuna. Se solicita a la I. Municipalidad de Buin gestionar, ante la SREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana la incorporación del sector colindante a camino Padre Hurtado, entre av. Virginia Subercaseux y la calle Los Guindos dentro del límite urbano del Plan Regulador Comunal de Buin, como extensión del área urbana de Alto Jahuel, con la finalidad de generar las condiciones necesarias para regularizar el desarrollo urbano presente en el sector y habilitar suelo para desarrollar viviendas de interés social, en el contexto de déficit habitacional que se encuentra el país.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 99		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°3			
FOLIO	05-OF	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin (Fuera límite urbano)
REMITENTE	Rodrigo Alcaino Torres		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	
TEMA	Aumento límite urbano		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumentar límite urbano incorporando pozo El Huite.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<p>O Es de público conocimiento que la Ilustre Municipalidad de Buin está estudiando la confección de un Plan Regulador Comunal para la Comuna de Buin. Al respecto quisiera representarle que el suscrito, Director de la sociedad de Rellenos del Maipo SPA (RDM) y en su interés y representación, pone en conocimiento que la referida sociedad es dueña del predio consistente en 32 hectáreas ubicado en la calle Bajos Matte con camino rivereño de dicha comuna, conocido como "ruta del árido" En dicho inmueble se emplaza el denominado Pozo El Huite, pozo Lastrero ubicado en propiedad privada que desde el año 1945 aproximadamente, sirvió como sitio de depósito de escombros y de extracción de áridos. En el año 2011, el respectivo titular, presentó y obtuvo la aprobación de la RCA 509. 2011, que aprobó y calificó favorablemente la DIA (Declaración de Impacto Ambiental), en un proyecto denominado "Acotamiento de la actividad de ampliación de la superficie efectiva de extracción de áridos dentro de predio del pozo El Huite, con el fin de mitigar sus impactos ambientales" el cual fue calificado favorable por la Comisión Regional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana. Respetuosamente solicitamos incorporar el terreno de la referencia al plano regulador como terreno industrial, amparado en el artículo 62 de la ley de Urbanismo y Construcción que señala "los terrenos cuyo uso no se conformare con los instrumentos de planificación territorial correspondientes, se entenderán congelados". En efecto, de acuerdo a la referida norma, los usos que son preexistentes a un plan regulador, se encuentran congelados, esto es, la ley les reconoce la preexistencia de destino e incluso permite la ampliación de su coeficiente de construcción en los casos Es decir, solicitamos que el nuevo Plan Regulador reconozca la aptitud y destino histórico, preexistente al plan regulador, por más de 80 años y que asimismo fue reconocido por la propia autoridad ambiental al pronunciarse y aprobar la RCA 509-2011, en el párrafo 3.2 No obstante, pensando en el futuro pretendemos que esta área sea un aporte a la comunidad por lo que solicitamos con que la norma futura permita realizar a un loteo industrial no contaminante para industrias inofensivas ambientalmente.</p>		

RESPUESTA TÉCNICA	Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 59

FICHA DE OBSERVACIÓN N°4			
FOLIO	61-FW	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	Valdivia de Paine (Fuera de área de estudio)
REMITENTE	Ariel Morales		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Área de Estudio Plan Regulador Comunal		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita incorporar sector que no está siendo abordado por este estudio.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<input type="radio"/>	Sector Valdivia de Paine no aparece y necesita un gran trabajo.	
RESPUESTA TÉCNICA	El sector de Valdivia de Paine no fue considerado dentro de la elaboración de este Plan, debido a que el estudio es de carácter abreviado, respondiendo a la urgencia de planificación en los sectores de mayor presión inmobiliaria. No obstante, próximamente comenzará un nuevo estudio de Plan Regulador Comunal que abordará las áreas urbanas de Viluco y Valdivia de Paine, con énfasis en riesgos asociados a inundación y déficit de saneamiento sanitario.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que el área consultada no corresponde a alguno de los seis sectores de abordados en el estudio.		
ANEXO	Anexo N° 83		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°5			
FOLIO	07-FW	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	Alto Jahuel
REMITENTE	Patricia González Cartagena		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Consulta sobre urbanización y alcantarillado en el sector de cruz del sur, en el límite urbano de Alto Jahuel.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Po lo cual, no tienen competencia en el desarrollo proyectos de alcantarillado.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 9		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°6			
FOLIO	21-FW	SECTOR OBSERVADO	El Recurso (fuera límite urbano)
REMITENTE	Mariela Donoso		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	El sector Villa los areneros es pequeño y no se han desarrollado áreas verdes en el sector, ni locomoción ni veredas o ciclo vía para poder desplazarse los peatones, entiendo que no está dentro del plan regulador, pero es un sector donde hay mucho ingreso y salida de vehículos debido autopista colindantes, por lo que como visión de comuna sería bueno reforzar áreas verdes y tránsito peatonal por el área	
RESPUESTA TÉCNICA	El sector Villa Los Areneros se encuentra fuera del área urbana y, al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 30		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°7			
FOLIO	27-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Alejandro Andrés Canales Sanhueza		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a la movilidad y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	El plan regulador número, le faltaría ayudar en las ciclovía o restauración para ellas, el hecho de poder construir ciertos sectores de trabajos, al igual que súper mercados, hacía falta el hecho de tener algunos por la comuna, falta de educación superior, para sacar una carrera con un buen trabajo es muy complicado hoy, ya que todos los buenos trabajos están en Santiago, al igual que las universidades, una buena universidad solo se encuentra en otras partes o en otras comunas.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, a ejecutar posterior a la Imagen Objetivo, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 39		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°8			
FOLIO	28-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Josefa Antonia Andrea Zambrano Ugarte		
PATROCINIO	No	N° PATROCINANTES	DE -
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a la movilidad y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Yo creo que el plan que presentan es súper bueno ayuda mucho a la comuna a tener cosas mejor pero podrían agregar mejor ciclo vías y mejor establecimientos de estudios que los colegio tengan más cosas comida limpieza en los baños confort las salas más limpias todas las ventanas que no estén rotas y en la comuna más universidades y más lugares para trabajar y más arias verdes bajar el precio de los colectivos i micros porque para ir a ser tramites sale mucha plata de ida y vuelta .	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 40		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°9			
FOLIO	29-FW	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	General Comunal
REMITENTE	Francisca Escobar		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a la movilidad y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Buin tiene tantos años que la mayoría de los habitantes son gente mayor que necesita el transporte para cosas de salud, o el caso de las universidades.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Po lo cual, no tienen competencia en la gestión de la locomoción colectiva. De igual manera se están proyectando nuevas vialidades estructurantes que puedan promover el desarrollo del transporte público, al igual que facilitar la movilidad y conectividad en la comuna.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 41		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°10			
FOLIO	30-FW	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	General Comunal
REMITENTE	Alexis Obreque		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Yo opino que es una buena solución ya que sería un ahorro de tiempo si llega a suceder un accidente, pero más que preocuparse de los autos deberían preocuparse de las ciclovías u veredas para la gente ya que la gente en vehículo se interpone en las ciclovías y es peligroso ya que puede provocar un accidente. También deberíamos pensar en las áreas verdes ya que en Buin hay pocas áreas donde uno puede hacer picnic o cosas así y no deberíamos olvidar los terrenos de Buin que están desocupados para crear centros médicos o centros de entretenimiento y para poder hacer estudios ya que en Buin no existe buen transporte ni buenas escuelas o universidades así que deberían considerar este proyecto ya que harían que Buin sea muy conocida y más valorada como una comuna.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 42		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°11			
FOLIO	31-FW	LOCALIDAD DE OBSERVACIÓN	General Comunal
REMITENTE	Javiera Avryl Labra Vera		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Mejorar ciclo vías, tener más áreas verdes, poner instituciones de educación superior, más colegios.	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 43		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°12			
FOLIO	32-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Leonor Cabrera		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>Hayan más ciclovía bien hechas y más seguras, universidades para poder estudiar sin irse de casa, tener más trabajos pero sin contaminar, edificios sin que le quite lo natural a Buin, que habrán más calles para poder desplazarse mejor, más rápido y más seguro.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 44		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°13			
FOLIO	57-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Nirvana Marierlin Yzarra Salazar		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Más área verdes y limpieza en las calles	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La mantención de áreas verdes y espacio público no es materia del instrumento en elaboración.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 74		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°14			
FOLIO	33-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Stephanie Pérez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Que el plan regulador incorpore centro de deportes ,más ciclovías y renovación de ciclovías, señaladores de Cruces ,más sitios turísticos y entregar más servicios alimenticios	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 45		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°15			
FOLIO	34-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Nicolette Ramírez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Me gustaría que incorporen más áreas verdes que le den más preferencias a los ciclistas , que pudiéramos tener un mall o cines o cosas conocidas.	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		

ANEXO	Anexo N° 46
--------------	-------------

FICHA DE OBSERVACIÓN N°16			
FOLIO	35-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Sefora Duran		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Que en Buin es necesario el tema del trabajo y la educación y que deberían agregar más edificios y esas cosas pero conservando la esencia de un pueblo más campista.	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de zonas para localización de equipamientos y sectores de edificios de hasta 7 pisos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 47		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°17			
FOLIO	36-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Esperanza Mujica Delgado		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Quiero que el plan regulador incorpore mejoras en el ciclo vías para ser más seguras, que implementen alcantarillas en la calle para que no se inunden, que se construyan Universidades para no tener que viajar lejos para poder estudiar. Que implementen más escuelas para no dejar a los niños sin estudiar.		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La definición de perfiles de la vialidad estructurante es materia de Anteproyecto del Plan, donde se considerarán los medios de transporte no motorizados como peatón y ciclovías. Cabe destacar que el PRC no tienen competencia en el desarrollo proyectos de alcantarillado.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		

ANEXO	Anexo N° 48
--------------	-------------

FICHA DE OBSERVACIÓN N°18			
FOLIO	38-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Joaquín Cristóbal Murgas Almaraz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Quiero que arreglen las canchas de futbol porque hay artos niños que van a jugar y las rejas están malas con los alambres salidos también las plazas hay juegos que ya no funcionan y a veces hay niños que se hacen daño también que los sectores verdes como el parque del rio de Maipo que se conserven.		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. No es competencia del PRC la construcción y mejoramiento de equipamientos comunitarios.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 50		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°19			
FOLIO	41-FW	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	David Gustavo Banda Carrasco		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>1. Sector Valle Araucarias - Hacienda Limay y Villaseca en la caletera no muy iluminación continua, vías peatonales, ni ciclovías.</p> <p>2. el acceso vial en dirección S-N es ineficiente ¿se considerará la doble vialidad (autos en ambas direcciones) para un futuro? es importante planificar esto tomando en consideración el hospital de Buin. Esto genera una sensación de poca seguridad que también tiene poca cobertura policial.</p> <p>3. ¿cómo se van a distribuir las áreas verdes en la comuna y como se adaptarán o elegirán las especies en el contexto del cambio climático y sus requerimientos hídricos?</p> <p>4. Se ha hecho algún diagnostico por ej. (índice de calidad de vida urbana) que dé cuenta de cómo conservar las dimensiones económicas (acceso a servicios/trabajo) sociales (áreas verdes / zonas para el deporte/ lugares comunitarios) y ambientales (contaminación acústica/ olores, etc.)</p> <p>5. dentro de la planificación urbana ¿por qué no está considerado los espacios públicos para el deporte? ¿cuál es el criterio de densidad poblacional que debiera aplicar en este caso?.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	Esta observación es de carácter aclaratoria por lo cual se responde lo siguiente: 1. El perfil vial de la ruta 5 y sus respectivas caleteras está definido por el PRMS y es de 100 metros. 2. Existe un proyecto de mitigación en evaluación y no es competencia del PRC definirlo 3. La distribución y normativa de las especies arbóreas a utilizar		

	en las áreas verdes y perfiles viales se definen en la etapa de ante proyecto de este Plan 4. No se ha hecho ese tipo de diagnóstico y las dimensiones económicas del Plan están claramente señaladas en el resumen ejecutivo correspondiente, el cual está publicado en la página web Municipal. 5. Los usos de suelo áreas verdes no contemplan densidades y es compatible las actividades deportivas como usos de las áreas verdes. 6. Las densidades habitacionales son propuestas conforme a la Visión de Desarrollo y sus Objetivos que buscan consolidar el plan en el territorio.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que representa a una consulta y no a una observación fundada a la Imagen Objetivo del Plan según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 53

FICHA DE OBSERVACIÓN N°20			
FOLIO	43-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Lucas González Guzmán		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Arreglar las calles y hacer más calles por que no dan abasto	
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Dentro de la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad en la comuna, sin embargo, no es competencia del PRC la construcción y mejoramiento de calles.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 55		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°21			
FOLIO	44-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Belén Anastasia Inostroza Ovando		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○	Creen una universidad o institutos, también podrían hacer colegios o liceos, un mall o cines, parques temáticos, parques acuáticos	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 56		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°22			
FOLIO	56FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Emily Ramírez Farías		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Las calles en general están agrietadas y las veredas no sirven mucho para gente con discapacidad para moverse.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, sin embargo, no es competencia del PRC la construcción y mejoramiento de calles.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 73		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°23			
FOLIO	47-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Amelie Moreno Salas		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Las calles que deberían mejorarlas	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, sin embargo, no es competencia del PRC la construcción y mejoramiento de calles.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 63		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°24			
FOLIO	48-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Ariana Paz Méndez Fierro		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Poner más institutos, colegios, cines, patios de comida, parques acuáticos, sala cuna.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 64		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°25			
FOLIO	55-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Tiare Vidal Lastra		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La plaza debería estar mejor cuidada .	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. No obstante, el mejoramiento de áreas verdes no depende del PRC.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 72		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°26			
FOLIO	02-OP	SECTOR OBSERVADO	Linderos
REMITENTE	Ana María Bravo Orellana		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en espacio público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○	<p>Sugerencias:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Crear nuevas áreas verdes y reparación de las veredas sobre lo que es Francisco Javier Krugger, por el norte y por el sur, Hermanos Carrera, Teniente Merino ya que se puede evitar accidentes. La mayoría de estas veredas los árboles con sus raíces subidas por lo tanto no son planas. Considerar revisar lo árboles de la plaza ya que tiene muchos años. Por ultimo sobre este punto que ¿pasa con las constructoras que destruye los arboles como una araucaria (árbol nacional) y una palmera que incluso era punto de referencia para ubicar Checos de Linderos? 2. Sobre la locomoción pública se puede aumentar sus horarios; tener tarifas locales por ejemplo tener una tarifa desde Linderos al checo distinta, es decir menor valor que ir de linderos a Buin y por ultimo sobre este punto ordenar los horarios porque hay horas muertas (en las mañanas como las 10 horas y al almuerzo) donde no hay colectivo. 3. En cuanto a lo cultural; hacer un pequeño anfiteatro, crear y apoyar grupos como el teatro, música, (instrumentar orquestas). 4. Crear una agenda más abierta hacia los pacientes pueda ser más de un día en pedir horas médicas; crear nuevas atenciones médicas como traumatólogo para tercera edad; kinesiólogo para nos niños y otras especialidades que se puedan producir en la población. 	

	<p>5. Aumentar el alumbrado público en sectores más alejados del centro del pueblo como por ejemplo Cervera y Cerrillo. Tenemos la siguiente problemática que es: Referente a FFCC en cuanto al tren es posible sugerir que en las horas con mayor cantidad de pasajeros ellos puedan colocar más de un tren corto de Paine a Santiago porque más de una ocasión han quedado personas sin poder subirse al tren, esto pasa en Linderos imagínese que pasa en Buin y Buin Zoo. Me surge una pregunta, ¿Cuántos pisos 1, 2, o 3 puede tener una construcción para el sector de viviendas?</p>
RESPUESTA TÉCNICA	<p>En la primera parte corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, y posteriormente se realiza una consulta por lo que se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Por lo tanto, no poseen injerencia en la mantención de áreas verdes, construcción de veredas, alumbrado, transporte público u otras gestiones. La altura determinada para el sector de linderos será de máximo 3 pisos.</p>
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.</p>
ANEXO	<p>Anexo N° 33</p>

FICHA DE OBSERVACIÓN N°27			
FOLIO	62-FW	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente
REMITENTE	Amparo Francisca Cifuentes Muñoz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Proyectos Urbanos en Espacio Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general en relación a equipamientos		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	En sector de Buin Oriente, Cumbres de Buin, generar espacios económicos como strip center para descongestionar el centro de Buin, además de un supermercado, y mayor flujo de transporte con acercamiento al Tren.		
RESPUESTA TÉCNICA	Corresponde a una observación genérica que no se refiere a ningún punto de la Imagen Objetivo, no obstante, se contesta lo siguiente: El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC.		

ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 84

FICHA DE OBSERVACIÓN N°28			
FOLIO	54-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Darío Plaza Madrid		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Movilidad y Transporte Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	En este plan faltan varios lugares rurales como, todo el Camino Padre Hurtado y Linderos, los cuales son de los lugares más rurales en los cuales ni siquiera existe una locomoción con la cual llegar a Buin, aparte de que en mi caso llevamos años esperando un paso de cebra en el paradero 6.		
RESPUESTA TÉCNICA	Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano		

	existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio. Respecto a la gestión del tránsito y transporte público, no es competencia del Plan.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 71

FICHA DE OBSERVACIÓN N°29			
FOLIO	53-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Eduardo Antonio Galaz Toro		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Movilidad y Transporte Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Poner micros para todo el sector de Buin y Linderos		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo tanto, el Plan no tiene injerencia en el transporte público.		

ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 70

FICHA DE OBSERVACIÓN N°30			
FOLIO	46-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Martina Salazar Cantillana		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Movilidad y Transporte Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	hay mucho taco		

RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo tanto, el Plan no tiene injerencia directa en la gestión del tránsito.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 62

FICHA DE OBSERVACIÓN N°31			
FOLIO	39-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Vanessa Cisternas González		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Seguridad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		

OBSERVACIÓN O COMENTARIO	A mi realmente me preocupa más la seguridad en Buin.
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo tanto, el Plan no tiene injerencia en materias de seguridad.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 51

FICHA DE OBSERVACIÓN N°32			
FOLIO	05-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comuna
REMITENTE	Eva Alarcón		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Seguridad		

SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Avanzar en planes de seguridad y cierres de villas para que, en las nuevas grandes vías, decreto municipal no sean foco de delincuencia tanto en las vías públicas como en sectores domiciliarios.
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo tanto, el Plan no tiene injerencia en materias de seguridad.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 7

FICHA DE OBSERVACIÓN N°33			
FOLIO	02-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Domingo Moncada Vergara		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Zonificación		

SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita cambio de uso de suelo de Área Verde a residencial/equipamiento
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Las propiedades en Área Verde Privada perderán su plusvalía al limitar la altura de construcción y eliminar la densidad. Se agradece confirmar quién pagará por el daño que sufre el Propietario con la perdida de plusvalía. Mi esposa es propietaria en calle La Paloma.
RESPUESTA TÉCNICA	Dicha propiedad se encuentra en un área de Zona de transición urbano rural, al poniente de calle La Paloma, definida con usos de (agroindustria, turismo, vivienda y actividades compatibles) de dos pisos y de 40 habitantes por hectárea. Lo cual es coincidente con las densidades existentes en los sectores aledaños.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 4

FICHA DE OBSERVACIÓN N°34

FOLIO	03-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Claudia María Barría Valencia		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita cambio de uso de suelo de Área Verde a residencial/equipamiento		

OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>En la zona correspondiente a vereda norte de calle La Paloma de Maipo, aparece como área verde privada. El cambio de uso de suelo desde urbano habitacional a área verde privada generará una depreciación en los avalúos comerciales y fiscales de las propiedades. ¿Quién asumirá el pago de las diferencias de valor por lesión enorme provocado a los propietarios? La zona que pretenden implementar sólo permite un coeficiente de constructibilidad de 0,06, ¿qué pasará con las casas ya existentes? Estarán todas fuera de norma. ¿Nos multarán? ¿Nos demolerán? ¿O nos “sugerirán” destinarlas a los usos permitidos en la zona? Al proclamar área verde privada, nos impedirán realizar actividades comerciales, habitacionales o constructivas dentro de nuestros propios terrenos. ¿Cómo indemnizarán esta pérdida de derechos? ¡Muchos propietarios, NO tenemos intenciones de dedicarnos a la agricultura! ¿Por qué pretenden utilizar terrenos privados como áreas verdes no públicas, si en los alrededores hay miles de hectáreas disponibles que podrían ser usadas para este fin, sin perjudicar a los vecinos en sus patrimonios? El interés ecológico o patrimonial histórico, no debería ser considerado como un argumento válido para dañar la integridad económica de los propietarios de los terrenos afectados.</p>
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Dicha propiedad se encuentra en un área de Zona de transición urbano rural, al poniente de calle La Paloma, definida con usos de (agroindustria, turismo, vivienda y actividades compatibles) de dos pisos y de 40 habitantes por hectárea. Lo cual es coincidente con las densidades existentes en los sectores aledaños.</p>
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.</p>
ANEXO	Anexo N° 5

FICHA DE OBSERVACIÓN N°35			
FOLIO	06-OP	SECTOR OBSERVADO	Linderos
REMITENTE	Daniela Carolina Gutiérrez Muñoz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	OBSERVACIÓN GENERAL		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal, dado a presenta una denuncia sobre una construcción irregular en el sector de Linderos.		

OBSERVACIÓN O COMENTARIO	A propósito del plan regulador de Linderos, queremos entender por qué el señor Moisés Ávila mantiene una edificación informal irrespetando todas las normas de planificación. Al asistir a la reunión del Plan Regulador corroboramos que Hermanos Carrera tiene o pertenece a la zona habitacional la cual prohíbe más de dos pisos. Quedamos atentos a sus comentarios vale decir: fecha de demolición. " El señor Moisés está sobrepasando la vía Pública" entre muchas otras irregularidades que estamos seguros que ustedes manejan. Requerimos respuesta de nuestra municipalidad como ente regulador y fiscalizador. Atte. Vecinos de Linderos.
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Mientras que la fiscalización del cumplimiento de dichas normas corresponde a la Dirección de Obras Municipales (DOM). Por lo tanto, se derivará la denuncia a la DOM para su fiscalización.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 60

FICHA DE OBSERVACIÓN N°36			
FOLIO	15-FW	SECTOR OBSERVADO	No se identifica
REMITENTE	Patricia Retamales		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Observación General		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación general		

OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Participación e información
RESPUESTA TÉCNICA	No se formula una observación donde el equipo técnico pueda pronunciarse, por lo tanto, no aplica una respuesta definida.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 20

FICHA DE OBSERVACIÓN N°37			
FOLIO	20-FW	SECTOR OBSERVADO	Linderos
REMITENTE	Sebastián Alonso González Lecaros		
PATROCINIO	No	N° PATROCINANTES	DE -
TEMA	Observación Ambigua		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		

OBSERVACIÓN COMENTARIO	<p>O Hola buenas. Mi observación y participación para el sector donde resido desde que nació Linderos pasaje uno #38 linderos (sector pasaje hacia metro tren linderos) he ido mejorando el ambiente a mi alrededor de nuestro hogar con mi padre, limpiando, ordenando nuestros alrededores, cuidando nuestros árboles y nuestro pueblo desde siempre, hemos tenido la mejor disposición. También construyendo y mejorando nuestra vivienda cuando se puede , para realizar nuestro proyecto de microempresa familiar , donde cooperamos a nuestro diferentes negocios de todos los alrededores de Buin y alrededor , para el abastecimiento y crecimiento para sus negocios .También así mi proyecto de iluminación y decolorar para nuestro sector ,así concretar y formalizar mi proyecto de vida, desde que salí del liceo polivalente moderno cardenal caro (LPMCC) de nuestra comuna con su carrera técnica de electricidad y con el tiempo he ido mejorando mis conocimientos en decolorar e iluminación ,para el mejor bienestar de nuestros servicios . Así entregar un buen servicio</p>
RESPUESTA TÉCNICA	Sin perjuicio de la apreciación personal que realiza el remitente, no existe una observación específica pare ser respondida por el equipo técnico.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 29

FICHA DE OBSERVACIÓN N°38			
FOLIO	08-OF	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Patricia Ana Quilodran Palacios		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	
TEMA	Observación ambigua		

SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- No se entiende observación
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Señor Miguel Araya Lobos Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Buin, Señores Consejo Municipal: Mediante la presente y de acuerdo a los plazos que estipula sobre la presentación a observaciones al "Estudio Plan Regulador de la Comuna de Buin" me dirijo a ustedes con objeto de hacer llegar las siguientes observaciones: Soy parte de una comunidad ubicada en Villaseca 516 Comuna de Buin, la que está considerada entre las viviendas antiguas y una parte entre viviendas construidas, este año es de 14,219 mt2 aproximadamente, esta comunidad hereditaria no tiene otra opción que vender este año para terminar con esta comunidad. Por lo que la solicitud es mantener la posibilidad de venta de este año ya que la solución no es prohibición de construir, si no de darle salida a Villaseca y a sus alrededores . Ya que no se nos castigue por un mal manejo anterior de no tener salidas a nuestra comuna.
RESPUESTA TÉCNICA	No se realiza observación, solamente una descripción de un predio en particular donde no queda claro su problemática y la observación realizada; pero respecto de esta y en términos generales los planes reguladores no tienen injerencia directa en la venta de un predio en particular. Durante la etapa de anteproyecto puede existir un congelamiento de permisos de edificación con vigencia máxima de un año.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 104

FICHA DE OBSERVACIÓN N°39

FOLIO	22-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Enrique Reinaldo Fuentes Duran		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-

TEMA	Observación Ambigua
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Observación incompleta
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○ Ubicación de los inmuebles roles 185-27 y 185-62 dentro de las alternativas ofrecidas y como el camino.
RESPUESTA TÉCNICA	Se presenta una observación incompleta que no es posible responder.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.
ANEXO	Anexo N° 31

FICHA DE OBSERVACIÓN N°40			
FOLIO	26-FW	SECTOR OBSERVADO	No identificada
REMITENTE	Ismael Ignacio Cornejo linares		

PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Observación Ambigua		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Observación incompleta		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<input type="radio"/>	Si	
RESPUESTA TÉCNICA	Esta observación está incompleta y solo hace una afirmación (si) con lo cual no existe una observación específica pare ser respondida por el equipo técnico.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 38		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°41

FOLIO	63-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
--------------	--------------	-------------------------	-----------------

REMITENTE	Maribel Yáñez Ferrada		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Observación Ambigua		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Observación incompleta		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Existen terrenos que no son aptos para construir.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por esto, el instrumento considera un Estudio de Riesgos y Protección Ambiental para determinar sectores de restricción a la construcción.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 85		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°42			
FOLIO	05-AP	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Roberto Eduardo Toro Thomas		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-

TEMA	
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumentar densidad en áreas de expansión
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○ Señores por qué este cambio de plan regulador modifica sectores urbanos disminuyendo la densidad, considerando que existen varios proyectos inmobiliarios en esos sectores. El plan regulador debiese regular las densidades hacia el centro y casco histórico de la comuna. Debiese contemplar una mejora vial más que una disminución de las densidades
RESPUESTA TÉCNICA	El sector del Casco Histórico no fue considerado dentro de la elaboración de este Plan, debido a que el estudio es de carácter abreviado, respondiendo a la urgencia de planificación en los sectores de mayor presión inmobiliaria. No obstante, próximamente comenzará un nuevo estudio de Plan Regulador Comunal que abordará el Centro de Buin junto a Viluco y Valdivia de Paine.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que el área consultada no corresponde a alguno de los seis sectores de abordados en el estudio.
ANEXO	Anexo N° 15

FICHA DE OBSERVACIÓN N°43			
FOLIO	03-AP	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Úrsula Eugenia Collao Carrasco		

PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Apoya Alternativa 3, normas aplicadas proyección de Manuel Rodríguez		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Yo estoy de acuerdo que la alternativa N°3 para que tengamos más servicios. Y también con la conectividad para nuestra localidad para la Ruta 5 Sur y hacia Buin. Y también tener más servicios para tener una mejor calidad de vida ya que está todo en Buin.	
RESPUESTA TÉCNICA	La anotación representa un comentario aprobatorio hacia la alternativa N°3 hacia su propuesta de servicios, y conectividad que esta propone para Maipo, con la Ruta 5 Sur y hacia Buin, por lo cual no representa una observación hacia la misma. No obstante, se aclara que la alternativa N°3 potencia la subcentralidad existente en el Sector de Maipo promoviendo la localización de servicios y comercio, así como también propone nuevas vías que conectan con los diferentes sectores y la zona central de Buin.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 3		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°44

FOLIO	07-AP	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
--------------	-------	-------------------------	-----------------

REMITENTE	Eduardo Palma Echaiz		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	2
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Observación general, solicita incorporar visión turística en imagen objetivo		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Solicito que se cambie la visión desde " Orientación Agrícola" a "Orientación Agrícola y Turística" considerando que:</p> <p>a) Santiago sigue creciendo en habitantes.</p> <p>b) Estos habitantes necesitan alternativas para satisfacer sus necesidades de recreación.</p> <p>c) Buin tiene una ribera del Río Maipo magnífica con "cero" explotación turística.</p> <p>d) Hay una "enorme" demanda por recreación y Buin con vías de acceso buenas (2 carreteras) no aprovechadas para traer Turistas que están a 45 min de distancia.</p> <p>e) La construcción de un mercado municipal ayudaría a mejorar la oferta de gastronomía.</p> <p>f) focalizando el uso de la ribera del río se detiene el daño por la explotación de piedras extracción desmedida que dejás hoyos enormes sin solución posterior</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Se acoge ampliar la visión de "Orientación Agrícola" a "Orientación Agrícola y Turística", ya que coincide con la visión de desarrollo del Plan. Por lo tanto, se integrará en los objetivos y en los usos de suelo correspondientes a Zonas de Transición Urbana Rural. El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo que no es de su injerencia la construcción de equipamientos como un Mercado Municipal.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>Se acoge observación ampliar la visión del Plan de "Orientación Agrícola" a "Orientación Agrícola y Turística", debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.</p>		
ANEXO	Anexo N° 26		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°45			
FOLIO	04-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Minerva Andrea Farías Meneses		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-

TEMA	
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación general que refuerza la propuesta de Imagen Objetivo
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O Como observación, el plan regulador no debe olvidar las raíces de Buin, si bien busca un aumento de servicios y su crecimiento económico, pero no debe olvidar que la naturaleza es algo que no se podrá recuperar si se llega a destruir. Por más casas que se construyan se debe mejorar el aspecto ambiental (crecimiento sostenible) y de conectividad con la ciudad de Santiago
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera en sus objetivos “valorizar la identidad cultural campesina y modos de vida existentes en sus localidades y barrios históricos” y “reconocer el sistema natural de la comuna y sus componentes ambientales, a través del desarrollo de un sistema de infraestructura verde que se integre a la interfaz urbano-rural”, por lo cual, la observación de la vecina refuerza la propuesta presentada.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.
ANEXO	Anexo N° 6

FICHA DE OBSERVACIÓN N°46			
FOLIO	14-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Ronny Patricio Alcántara Caracho		

PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general que se vincula con las áreas verdes		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○	Falta de espacios para ferias modelos que no usen las calles e involucren el cierre de calles, están que tengan un funcionamiento continuo y con permisos formales entregados por el municipio. Esto hacerlos en distintos sectores priorizando a los actores de hoy el comercio de feria libres. (1)	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, por lo que no es de su injerencia la gestión de ferias libres. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, que eventualmente podrían acoger la localización de ferias libres.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC		
ANEXO	Anexo N° 19		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°47			
FOLIO	17-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Margarita Valenzuela tapia		

PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general que se vincula con Imagen Objetivo		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Ojalá la comuna de Buin no sea un Santiago chico con muchos edificios y se mantenga la comuna y su fachada urbana rural. Asimismo que el comercio se expanda pero que le den los espacios también a los micro empresarios	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas. La propuesta de Imagen Objetivo considera la zonificación “Casco Histórico” que busca mantener la morfología y escala tradicional de los sectores de Maipo, Linderos y Alto Jahuel, de igual manera se proyectan nuevas centralidades que promuevan el desarrollo de servicios en todas sus escalas.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 24		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°48			
FOLIO	42-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal

REMITENTE	Jacob Emanuel Acuña Santander		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	○	Buin y los sectores que lo rodea debería ser estructurado con más cosas, por ejemplo calles gracias a que en la locomoción hay muchos tacos gracias a que hay muy pocas calles para llegar a distintos lados, edificios porque Buin y alrededores no tiene muchas cosas así y le quita identidad a Buin, parques para estar en más sitios tranquilos y divertirse en un lugar verde y dejar más o menos la naturaleza que tienen algunos lados, por ejemplo el río Maipo	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 54		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°49

FOLIO	50-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
--------------	--------------	-------------------------	-----------------

REMITENTE	Karen Muñoz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Creo que es necesario respetar la identidad de la comuna, además de respetar el entorno natural en el cual está inmerso la localidad	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas. La propuesta de Imagen Objetivo considera la zonificación “Casco Histórico” que busca mantener la morfología y escala tradicional de los sectores de Maipo, Linderos y Alto Jahuel, de igual manera se proyecta un sistema de áreas verdes estructurantes, además de definir Zonas de Transición Urbana Rural.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 66		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°50

FOLIO	59-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
--------------	--------------	-------------------------	-----------------

REMITENTE	Macarena Alejandra Hernández Retamal		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general en relación a vialidad		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<input type="radio"/>	Algunas calles que están mal hechas o mal estructuradas.	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Dentro de la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad en la comuna, sin embargo, no es competencia del PRC la construcción y mejoramiento de calles.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 76		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°51

FOLIO	60-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Roxana agustina Maldonado Díaz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación ambigua.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Yo creo que es como una manera detallada para poder dividir un plan y así poder plantarse mucho mejor lo que van a hacer y también poder tener un plan más claro de lo que van a hacer.	
RESPUESTA TÉCNICA	Se presenta una observación incompleta que no es posible responder.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 77		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°52

FOLIO	23-FW	SECTOR OBSERVADO	Linderos
REMITENTE	Roberto Andrés Aedo Vergara		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	1.-Solicita aumento del límite urbano 2.- Realiza observación respecto a vialidad estructurante sector linderos		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O No se observan medidas de mitigación del alto tráfico en calle Teniente Merino, de hecho gran parte de su extensión queda fuera de este plan, sin embargo existe una gran cantidad de proyectos inmobiliarios en desarrollo y entregados los que generan un alto tráfico y atacamiento en horarios punta, y si no es regulado, la situación podría empeorar, por otra parte esta avenida carece de veredas y ciclo vías, lo que hace inseguro el tránsito para los peatones, de hecho se han construido edificios de 4 pisos, y al quedar fuera este sector del plan, podrían seguirse construyendo, sumados al resto de proyectos proyectados, por lo que solicito incluir toda la extensión de esta avenida en el plan, agregar medidas de mitigación, incluyendo si es factible su conexión directa con el acceso sur, lo que ayudaría a mitigar.		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Dentro de la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad en la comuna, sin embargo, no es competencia del PRC la gestión de la vialidad estructurante. Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 23		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°53			
FOLIO	06-FW	SECTOR OBSERVADO	BUIN ORIENTE
REMITENTE	Carola Andrea Armijo Barraza		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza consulta sobre definición del límite urbano		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Delimitar la zona urbana para el sector de Buin oriente y regular los crecimientos urbanos en cuanto a edificaciones con altura normada para el espacio. Además de mejorar la infraestructura vial existente ya sea por anchura, ya que la densidad de habitantes de la zona ha crecido exponencialmente y no han existido las mencionadas mejoras incluyendo locomoción colectiva	
RESPUESTA TÉCNICA	En relación a la observación realizada, en Buin Oriente se modifica Zona Equipamiento Comunal de densidad 400 hab./ha. y 5 pisos de altura por la Zona Habitacional Mixto de densidad 300 hab./ha. y 3 pisos de altura, disminuyendo sustancialmente la densidad y altura del sector. El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. Dentro de la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad en la comuna, sin embargo, no es competencia del PRC la gestión del transporte público.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente observación, disminuyendo las densidades y alturas en el sector de Buin Oriente. En relación la gestión del transporte público no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 8		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°54			
FOLIO	08- FW	SECTOR OBSERVADO	BUIN ORIENTE
REMITENTE	Ricardo Patricio Leiva Cornejo		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Observación Ambigua		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una observación incompleta.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Buin oriente salida a la carretera	
SUGERENCIA RESPUESTA TÉCNICA	Se presenta una observación incompleta, respecto a la vialidad de Buin Oriente. De igual manera se responde que en la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante que permita la conexión directa con la Ruta 5 Sur. para mejorar la movilidad y conectividad del sector.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 11		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°55			
FOLIO	09-FW	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente
REMITENTE	Blanca Saldívar Espíndola		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Vialidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita una modificación respecto a la proyección de vialidad estructurante		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Ampliar camino el arpa (hacia la carretera)y saliendo de Víctor Troncoso	
SUGERENCIA REPUESTA TÉCNICA	La propuesta de Imagen Objetivo proyecta la apertura del Antiguo Camino El Arpa hasta Francisco Javier Krugger y Villaseca Oriente, que permita la conexión directa con la Ruta 5 Sur. para mejorar la movilidad y conectividad del sector, además se acoge la extensión de Víctor Troncoso hasta el Antiguo Camino el Arpa para mejorar la conectividad interna el sector.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, dado a que propone una mejora en términos de vialidad estructurante en el sector de Buin Oriente.		
ANEXO	Anexo N° 12		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°56			
FOLIO	04- AU	SECTOR OBSERVADO	
		Buin oriente	
REMITENTE	Eva Alarcón		
PATROCINIO	Sí	N° PATROCINANTES	DE 2
TEMA	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una observación solicitando bajar la densidad habitacional del sector próximo a la estación Buin, relacionado a una gestión que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La densificación alrededor de la estación de Buin será un punto negativo si no se regulariza la frecuencia de trenes y la locomoción colectiva en general. Para sanar esto se debe primeramente solucionar ese punto y luego regularizar la densidad de población	
RESPUESTA TÉCNICA	La propuesta de Imagen Objetivo proyecta en el área próxima a la Estación Buin la Zona Nuevo Centro, que busca desarrollar una regeneración urbana del sector dedicada a concentrar equipamientos, servicios de escala comunal y viviendas. El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo que la gestión del transporte público no está dentro de sus competencias. Por lo tanto, no es posible condicionar normas urbanísticas a la mejora de frecuencias de trenes o de locomoción colectiva.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que reducir densidad en Zona Nuevo Centro altera la visión de desarrollo en relación al crecimiento armónico de la comuna.		
ANEXO	Anexo N° 14		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°57			
FOLIO	04-OP	SECTOR OBSERVADO	BUIN ORENTE
REMITENTE	Daniela von Teuber		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	6
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita cambio de uso de suelo de industrial a Equipamiento Mixto con densidad de 400 hab/ha. 2. Solicita precisar sector de área verde privada definido en predio 3. Informa que inmueble que se encuentra en listado de protección histórica se encuentra intervenido por lo se solicita retirar del listado. 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA SUGERIDA	TÉCNICA	En relación a la solicitud de cambio de uso de suelo de industrial a Equipamiento Mixto con densidad de 400 hab/ha. se aprueba debido a que son coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo, especialmente a estar contiguo al sector de Nuevo Centro. Respecto a la definición del área verde privada y al retiro del inmueble del listado de patrimonio, en ambos casos se entregaron todos los antecedentes técnicos para su modificación.	
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen observaciones respecto a modificación de usos de suelos, definición de área verde privada y al retiro de inmueble del anexo de patrimonio, en conformidad a la información presentada por los remitentes.		
ANEXO	Anexo N° 58		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°58			
FOLIO	09-OP	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente
REMITENTE	Rogers Henríquez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	
Tema	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita incorporar predio en Zona Nuevo Centro		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>“Estimado Señor: Es de público conocimiento que la Ilustre Municipalidad de Buin está estudiando la confección de un Plan Regulador Comunal para la Comuna de Buin. Al respecto quisiera indicar que el suscrito en representación de RTK Constructora SPA, pone en conocimiento que tiene una promesa de compraventa para la obtención de un predio de 13.7 hectáreas ubicada en la calle Estadio 215. Dicha zona que cuenta con áreas residenciales, comerciales e industriales, siendo en los últimos años que se han ejecutado obras comerciales y habitacionales a raíz de los proyectos de mejora de la Comuna.</p> <p>Por lo tanto, respetuosamente solicitamos incorporar el terreno de la referencia al plano regulador como terreno mixto (haciendo referencia a los artículos de 2.1.25 y 2.1.27 de O..G.U.C). Es consiguiente, solicitamos que el nuevo Plan Regulador pueda reconocer esta zona para el uso expuesto anteriormente con un aumento de densidad de acuerdo con lo propuesto en este nuevo Plan Regulador para las zonas Habitacional Mixto Equipamiento. Esto con el fin de generar un aporte a la comuna con el desarrollo de proyectos de calidad.</p> <p>Propuesta General: Densidad Máxima 400 – 600 hab/ha”</p>	
RESPUESTA TÉCNICA SUGERIDA	<p>Dicho predio se encuentra en la zona denominada Nuevo Centro, la cual permite los usos mixtos residenciales, de equipamientos y servicios en todas sus escalas. Los usos residenciales pueden alcanzar hasta los 7 pisos y los 600 hab./ha. Por lo tanto las actividades permitidas en los artículos de 2.1.25 (uso residencial que contempla preferentemente destino vivienda) y 2.1.27 (construcciones destinadas a la prestación de servicios de O.G.U.C se encuentran incluidas en esta zonificación, por lo tanto dicha observación refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo</p>		

ACUERDO ADOPTADO COMISIÓN	POR	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.
ANEXO		Anexo N° 105

FICHA DE OBSERVACIÓN N°59			
FOLIO	03-OP	SECTOR OBSERVADO	BUIN ORIENTE
REMITENTE	Domingo Valenzuela Durret		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
SECTOR	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<p>1.- Propietarios del predio solicita aumentar densidad en área propuesta como transición urbana rural sector Buin oriente.</p> <p>2. – Se solicita no aplicar congelamiento de permisos de edificación en el polígono.</p>		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo		
RESPUESTA TÉCNICA SUGERIDA	<p>No se acoge para análisis el cambio de densidad de 40 habitantes por hectárea definida en las tres alternativas a 160 habitantes por hectárea en dicha zona, no obstante, se aumenta la densidad a 60 hab/ha. Eventualmente en la etapa de anteproyecto se estudiará vía incentivo normativo la posibilidad de aumento de densidad condicionado a nuevas aperturas de vialidad que conecten con calle Víctor Troncoso y su continuidad hacia el oriente con la calle Luis Hinojosa Pascua.</p> <p>Respecto a la solicitud de no congelar los permisos de edificación en el sector de Buin Oriente, se aclara que no corresponde a materia del proceso de Imagen Objetivo.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación respecto a aumento de densidad, sin embargo, se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual aumento vía incentivo normativo condicionado a la ejecución de vías estructurantes, tampoco se acoge el congelamiento de permisos de edificación debido a ser materia de anteproyecto.		
ANEXO	Anexo N° 57		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°60			
FOLIO	07-CE	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Guillermo San Martín Camponovo		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	4
TEMA	Normas urbanísticas		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita incorporar anteproyectos aprobados 2. (sector Villaseca) 3. Solicita aumentar densidad de zona Transición Urbana Rural a 120 hab./ha. Sector Villaseca 4. Solicita incorporar trazado vial proyectado por inmobiliarias y redes sanitarias realizadas 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	Considerando que existen anteproyectos aprobados que, en caso de obtener permiso de edificación puedan dejar sin vigencia el Plan Regulador en el sector de Villaseca, y, además, las observaciones son coherentes con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo, se acoge observación respecto a la proyección de vialidades y densidades propuestas.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen modificaciones respecto a densidades y proyección de vialidad estructurante en el sector de Villaseca siendo coherente con la visión de la Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 81		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°61			
FOLIO	08-AU	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Eduardo Palma Echaiz		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	2
TEMA	Normas urbanísticas		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento densidad sector Villaseca		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	“Calle Villaseca, solicito que se aumente la densidad y la construcción en altura siendo coherente con la llegada del Hospital y unión empalme con la carretera. Al permitir más hab/ m2 se pueden generar actividades complementarias del Hospital, centros médicos y laboratorios, hospederías y servicios. Hoy solo hay 2 pisos para una avenida que será de gran importancia. Solicito un aumento permitido a 5 pisos de altura que permita crecimiento y buen soporte al Hospital y gran conectividad.”	
RESPUESTA TÉCNICA	Se acoger observación, estableciéndose Zona de Equipamiento Comunal al sector próximo al futuro Hospital Sal Luis de Buin y Paine, en la intersección de Villaseca con la Ruta 5 Sur. Se aumenta densidad (400 hab./ha.) y altura (5 pisos), dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal. La observación es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen modificaciones respecto a densidades y alturas en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin Paine siendo coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 27		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°62			
FOLIO	19-FW	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Hugo Salinas Laval		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
SECTOR	Patrimonio		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Observación respecto inmueble de conservación histórica		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	En relación con el numeral 4.3.3. del documento denominado Imagen Objetivo "Plan Regulador Comunal para Buin en sus áreas urbanizables y de desarrollo prioritario" cumple con informar que el inmueble denominado Viña Carmen sufrió serios daños producto de los terremotos ocurridos a lo largo de los años, por lo que actualmente la construcción no existe.	
RESPUESTA TÉCNICA	Con la información presentada por el formulador, es posible identificar que el inmueble de valor patrimonial no existe, por lo que se acoge observación eliminándose del listado del Estudio de Patrimonio Inmueble.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, eliminándose inmueble demolido del listado del Estudio de Patrimonio.		
ANEXO	Anexo N°28		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°63			
FOLIO	08-CE	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Pablo Manterola Cobarrubias		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Patrimonio y Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita aumento de densidad y altura en sector Villaseca próximo a la Ruta 5 sur 2. Informa que inmueble que se encuentra en listado de protección histórica se encuentra intervenido por lo se solicita retirar del listado. 3. Solicita incorporar proyecto aprobado en Villaseca Esquina Ruta 5 sur 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	Con la información presentada por el formulador, es posible identificar que el inmueble de valor patrimonial ha sido alterado, perdiendo su condición de valor histórica, acogiéndose primera observación. Además, se establece una Zona de Equipamiento Comunal al sector próximo al futuro Hospital Sal Luis de Buin y Paine, en la intersección de Villaseca con la Ruta 5 Sur. Se aumenta densidad (400 hab./ha.) y altura (5 pisos), dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal, acogiéndose permiso de edificación vigente en el sector. Las observaciones es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen propuesta de modificaciones respecto a densidades y alturas en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin Paine siendo coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo y permiso de edificación vigente, junto con la eliminación inmueble intervenido del listado preliminar del Estudio de Patrimonio Inmueble.		
ANEXO	Anexo N° 82		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°64			
FOLIO	07-OP	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Clemente Joaquín Errázuriz Arnols		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Densidad y Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidades y ampliación usos de suelo sector Villaseca		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	A luz de los antecedentes entregados se acoge observación, proponiéndose una nueva alternativa de estructuración en el sector de Villaseca, proyectando densidades a 200 hab./ha. (zona de equipamiento Comunal 2) y de 125 hab./ha. (zona habitacional nueva) en el sector del límite urbano sur de Villaseca, antes denominado como transición urbano rural del 40 hab/ha. La observación es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen propuesta de modificación de aumento de densidad y ampliación de usos de suelo en sector Villaseca siendo coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo		
ANEXO	Anexo N° 103		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°65			
FOLIO	18-FW	SECTOR OBSERVADO	
REMITENTE	Jaime Ignacio Maruri Herrera		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
SECTOR	Alto Jahuel		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Consulta sobre de densidad, sector Alto Jahuel		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>Quisiera saber si la propiedad Rol N°658-3 del sector Alto Jahuel, ha sufrido alguna modificación respecto de la densidad, ya que se posee Certificado de la DOM, de Buin, que lo identifica con una densidad de 100 Hab./ ha., y ya se han tomado compromisos comerciales según esta certificación. En los planos adjuntos no se alcanza a ver en detalle la ubicación Agradeciendo sus comentarios.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Contestación no representa una observación fundada si no que una consulta, por lo cual, se aclara lo siguiente: para el predio señalado se considera una densidad de 60 hab./ha., similar a los proyectos inmobiliarios desarrollados en terrenos contiguos.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC</p>		
ANEXO	Anexo N°25		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°66			
FOLIO	40-FW	SECTOR OBSERVADO	ALTO JAHUEL
REMITENTE	Débora del Pilar Cortes Rodríguez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	
TEMA	ÁREAS VERDES		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una observación específica respecto a las áreas verdes		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	“Creo que el espacio que hay de tras de los bomberos de Alto Jahuel es perfecto para una plaza para niños ya que es un lugar seguro y tranquilo para poner juegos o máquinas de ejercicios.”	
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir, por lo tanto, el Plan no tiene injerencia en la construcción o mejoramiento de espacios públicos.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	POR	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.	
ANEXO	Anexo N° 52		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°67			
FOLIO	66-FW	SECTOR OBSERVADO	ALTO JAHUEL
REMITENTE	Equipo Quiero Mi Barrio Alto Jahuel		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
SECTOR	EQUIPAMIENTOS		
TEMA	1. Solicita definir cómo área verde sector que tiene como uso de suelo equipamiento.		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Con respecto a las alternativas propuestas en la imagen objetivo del Plan Regulador, especialmente aquellas relacionadas con las propuestas en la zona de Alto Jahuel, me gustaría solicitar asesoría técnica para el terreno ubicado en el barrio de Santa Rita, en la intersección de las calles Las Araucarias y Camino peatonal sin nombre.</p> <p>Para brindar el contexto necesario, es esencial destacar que el terreno en cuestión es de propiedad comunitaria y en la actualidad está designado como "Equipamiento Deportivo". Sin embargo, esta clasificación limita la posibilidad de desarrollar equipamiento comunitario de manera flexible, excluyendo opciones que no se ajusten a esta categoría específica. Cabe mencionar que en este espacio se encuentran actualmente el gimnasio de Santa Rita y la Sede social. Esta limitación impuesta por la categorización actual dificulta la implementación de otros tipos de equipamiento que podrían enriquecer aún más el entorno comunitario.</p> <p>Adicionalmente, es importante señalar que existe una zona adyacente que ha sido erróneamente etiquetada como "Plaza" por los vecinos, a pesar de carecer del equipamiento necesario para justificar tal denominación. Por consiguiente, el equipo de "Quiero mi Barrio" se encuentra trabajando en desarrollar la mejor alternativa posible que permita alojar los equipamientos existentes en el terreno y, al mismo tiempo, materializar la nueva plaza que los vecinos han solicitado. En este sentido, es fundamental buscar una solución que permita el óptimo desarrollo del terreno a través de una adecuada zonificación y uso de suelo, lo que resultará en una solución integral y un diseño funcionalmente eficiente.</p>		

RESPUESTA TÉCNICA	A la luz de los antecedentes entregados, se acoge propuesta de usos de suelo de equipamiento comunitario y áreas verdes en sector de Villa Santa Rita, de acuerdo a lo solicitado por el equipo del Programa Quiero Mi Barrio Clotario Blest y Santa Rita
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación estableciendo usos de suelo de equipamiento y área verde en sector Villa Santa Rita.
ANEXO	Anexo N° 88

FICHA DE OBSERVACIÓN N°68			
FOLIO	16-CE	SECTOR OBSERVADO	ALTO JAHUEL
REMITENTE	Francisco Steib Pinto		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	ANTEPROYECTOS		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita incorporar anteproyecto aprobado (densidades y vialidades)		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	El anteproyecto citado en la observación actualmente se encuentra en trámite en el Servicio de Evaluación Ambiental, cabe señalar que se proyectan 1.100 viviendas en un sector con déficit de vialidad y equipamientos, donde el municipio se ha pronunciado de manera desfavorable, por lo tanto, no se acoge la solicitud de aumentar la densidad a 100 hab./ha. De igual manera se aumenta la densidad de 40 a 60 hab./ha. manteniendo el sector como transición urbana rural., posibilitando el desarrollo urbano, pero a una escala menor al anteproyecto aprobado. Respecto a la vialidad, no se acoge observación manteniendo alternativa de vialidad paralela al Camino Padre Hurtado.		
ACUERDO ADOPTADO COMISIÓN	POR	No se acoge observación respecto a aumento de densidad y eliminación de vialidad estructurante debido a que anteproyecto aprobado aún se encuentra en tramitación en el SEA y, además, altera la visión de desarrollo en relación al crecimiento armónico de la comuna.	
ANEXO	Anexo N° 96		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°69			
FOLIO	23-CE	SECTOR OBSERVADO	ALTO JAHUEL
REMITENTE	Juan Pablo Benavente Undurraga		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita eliminar vialidad estructurante paralela Camino Padre Hurtado.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Podemos concluir que la Alternativa 3, al considerar la línea de alta tensión existente se ajusta de mejor manera a la realidad. Pero se solicita eliminar la vialidad que cruza el terreno en sentido norte-sur. Ya que el proyecto cuenta con vialidad bien nacional de uso público como el Camino Padre Hurtado y Camino Publico Los Tilos, suficientes para la correcta conexión a proyectos de desarrollo inmobiliario.	
RESPUESTA TÉCNICA	No se acoge observación respecto eliminación de vialidad estructurante debido a que anteproyecto aprobado altera la visión de desarrollo en relación a la proyección de una red vial de la comuna		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación respecto a eliminación de vialidad estructurante debido altera la visión de desarrollo en relación a la proyección de una red vial de la comuna		
ANEXO	Anexo N° 107		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°70			
FOLIO	11-CE	SECTOR OBSERVADO	Alto Jahuel
REMITENTE	José Ramón Ugarte Gurruchaga		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	2
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita no considerar dentro del Plan al sector de Alto Jahuel manteniendo normas PRMS hasta que exista una modificación al límite urbano. 2. Solicita mantener normativa respecto inmueble de conservación histórica, Parque Viña Santa Rita. 3. Solicita aumentar densidad en sectores considerados área verde privada y transición urbana rural. 4. Solicita no proyectar vialidad estructurante en los paños pertenecientes a Viña Santa Rita. 5. Solicita no proyectar áreas verdes en paños pertenecientes a Viña Santa Rita. 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>En conformidad a los antecedentes presentados por el remitente, se señala lo siguiente.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La elaboración del Plan Regulador responde a una necesidad comunal de tener un instrumento de planificación territorial (IPT) acorde a las necesidades actuales y que permita contener el desarrollo inmobiliario actual que, en Alto Jahuel, propone duplicar su población en un periodo de 10 años, por lo cual, no es posible dejar de lado a la localidad dentro del presente estudio. 2. Se acoge observación de mantener normativa respecto a Monumento Nacional y Parque Intercomunal definida por PRMS considerando que dicha norma está por sobre lo establecido a un PRC. 		

	<p>3. La disminución de densidad en sectores definidos como área verde rural y transición urbana rural, responden a que, debido al déficit de vialidad estructurante, equipamientos y servicios y a su dificultad de emplazamiento futuro. De igual manera, las zonas definidas como áreas verdes privadas pasan a ser áreas de equipamiento rural con densidades de 25 hab./ha, y 40 hab./ha. permitiendo la actividad existente en Viña Santa Rita todos los terrenos señalados, salvo donde existen líneas de alta tensión, las cuales el único uso de suelo permitido corresponde a áreas verdes y vialidad.</p> <p>4. Respecto a las vialidades propuestas se mantienen únicamente las que tienen continuidad urbana y las definidas por el PRMS, además de los casos en que estas coinciden con los trazados de las líneas de alta tensión.</p> <p>5. De acuerdo a la proyección de áreas verdes, estas corresponden a fajas de protección de líneas de alta tensión y a la proyección de un parque urbano para Alto Jahuel, contiguo a la Villa Vicente Huidobro y el Molino. En esta última, el perjuicio que se generaría al afectar de utilidad pública una parte del terreno, se compensa con el aumento de densidad del resto del paño. Dado al emplazamiento, el polígono posee la vocación para el desarrollo de viviendas de interés social para vecinos de Alto Jahuel, por lo cual la definición de un área verde es totalmente compatible.</p> <p>Cabe destacar que, se encuentra en elaboración el estudio de Riesgos y Protección Ambiental del Plan y que dentro de sus resultados preliminares destaca la existencia de riesgo de remoción de masa en el sector, por lo cual podrían haber ajustes a las disposiciones propuestas</p>
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>Se acoge parcialmente observación, tomando en cuenta el reconocimiento de Monumento Nacional y Parque Intercomunal, junto con la eliminación de zona área verde privada. No se acoge el no considerar a Alto Jahuel dentro del estudio del PRC, aumentos de densidad ni eliminación de vialidad estructurante y áreas verdes, debido a que altera la visión de desarrollo del plan, respecto a los objetivos relacionados al Crecimiento Armónico, Red Vial, Desarrollo, Productivo, Identidad Cultural y sistema natural.</p>
ANEXO	<p>Anexo N° 91</p>

FICHA DE OBSERVACIÓN N°71			
FOLIO	10-OF	Sector Observado	Buin Centro
REMITENTE	Rogers Henríquez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita incorporar predio en Zona Preferente Equipamiento		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>“Estimado Señor: Es de público conocimiento que la Ilustre Municipalidad de Buin está estudiando la confección de un Plan Regulador Comunal para la Comuna de Buin. Al respecto quisiera indicar que el suscrito representante legal de Ryk Ingenieros SPA, pone en conocimiento que tiene una promesa de compraventa para la obtención de un predio de 2.1 hectáreas ubicada en la Avenida Bernardo O'Higgins 713 LT 4A2 Fundo Pontigo. Dicha zona ha sido históricamente destinada al uso agrícola, siendo en los últimos años que ha recibido modificaciones y se han ejecutado obras comerciales y habitacionales a raíz de los proyectos de mejora de la Comuna. Por lo tanto, respetuosamente solicitamos incorporar el terreno de la referencia al plano regulador como terreno mixto (haciendo referencia a los artículos de 2.1.25 y 2.1.27 del O.G.U.C). Es consiguiente, solicitamos que el nuevo Plan Regulador pueda reconocer esta zona para el uso expuesto anteriormente con un aumento de densidad de acuerdo con lo propuesto en este nuevo Plan Regulador para las zonas Habitacional Mixto Equipamiento Esto con el fin de generar un aporte a la comuna con el desarrollo de proyectos de calidad. Propuesta General: Densidad máxima 400 hab/ha.”</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>El predio señalado, se encuentra sector del Casco Histórico, el cual no fue considerado dentro de la elaboración de este Plan, debido a que el estudio es de carácter abreviado, respondiendo a la urgencia de planificación en los sectores de mayor presión inmobiliaria. No obstante, próximamente comenzará un nuevo estudio de Plan Regulador Comunal que abordará el Centro de Buin junto a Viluco y Valdivia de Paine.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que el área consultada no corresponde a alguno de los seis sectores de abordados en el estudio.		
ANEXO	Anexo N° 106		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°72			
FOLIO	03-AU	SECTOR OBSERVADO	General - No identificado
REMITENTE	Juan José Rojas Bustamante		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Área de estudio Plan Regulado Comunal		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumentar densidad en áreas de expansión		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>“Se podría realizar mejoras en zonas rurales, respetando su entorno para respetar zonas abiertas que destacan la naturaleza que se puede conservar protegiéndolas el exceso de usurpación a tierras productivas tratando de minimizar el desarrollo sustentable y crecimiento de construcciones habitacionales; Urbanizaciones es llegar a usurpar, la han dificultado de lo que fue un recuerdo de campo agrícola y áreas verdes materiales y así no perder bruscamente nuestra calidad de vida. Estoy de acuerdo con el desarrollo urbano y comercial pero que sea efectivamente controlado dicho desarrollo para conllevar una vida plena.”</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 10		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°73			
FOLIO	10-CE	SECTOR	Maipo
REMITENTE	Ernesto Hevia Balbontin		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Límite Urbano		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento del límite urbano Sector Maipo		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	Al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de modificar el límite urbano corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.		
ACUERDO ADOPTADO COMISIÓN	POR	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.	
ANEXO	Anexo N° 90		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°74			
FOLIO	52-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Sofía Alejandra Hueche Santibáñez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Realiza una Observación general vinculada a la congestión vehicular.		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<p>1. Soy de camino Buin Maipo villa lo salinas en mi opinión los tacos son un problema por el tema igual de casa y de los colegios que no tienen algún lugar para que los apoderados dejen a sus hijos</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N°69		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°75			
FOLIO	37-FW	SECTOR OBSERVADO	General- no identificado
REMITENTE	Ismael Ignacio Cornejo linares		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Movilidad y Transporte Público		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<p>○ Quiero que el plan regulador incorpore mejoras en el ciclovías para ser más seguras, que implementen alcantarillas en la calle para que no se inunden, que se construyan Universidades para no tener que viajar lejos para poder estudiar. Que implementen más escuelas para no dejar a los niños sin estudiar.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. El PRC no tiene injerencia en la construcción y mejoramiento de ciclovías y/o redes de alcantarillado.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 49		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°76			
FOLIO	01-FW	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	ENRIQUE REINALDO FUENTES DURAN		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	1
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Apoya Alternativa 3, normas aplicadas a sector Nuevo Centro (Maipo) 2. Solicita aumento de Límite Urbano. 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>¿Inmueble rol 185-62 y 185-26 de calle García, Maipo, de propiedad de la sucesión Durán Toledo, no queda claro a qué sector del plano corresponde, Maipo o nuevo Buin? en cualquier caso al tratarse de un inmueble al cual llegará la extensión de calle Manuel Rodríguez se hace absolutamente necesario que se configure como una zona de "nuevo centro" de las alternativas 2 o 3, y que dicho inmueble sea considerado como tal en su totalidad en su parte urbana, y no sea cortado. la alternativa 1 que propone una baja densidad para inmuebles de alto valor para ese sector es irreal ya que esta contiguo a poblaciones y tomas.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>La anotación por una parte representa un comentario aprobatorio hacia la alternativa N°3 hacia su propuesta de subcentro en el sector de Maipo, por lo cual no representa una observación hacia la misma. Respecto a la modificación del límite urbano, al existir un Plan Regulador Intercomunal, como es el caso del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), la competencia de dicho trámite le corresponde a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, y al Gobierno Regional Metropolitano, por lo cual la elaboración de este instrumento considera únicamente el límite urbano existente de los seis (6) sectores abordados en el estudio.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	POR	<p>Se acoge observación parcialmente, debido a que, por una parte, refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo. Sin embargo, el aumento del límite urbano no es competencia de un Plan Regulador Comunal.</p>	
ANEXO	Anexo N° 1		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°77			
FOLIO	25-FW	CANAL DE INGRESO	MAIPO (LA PALOMA)
REMITENTE	Claudia María Barría Valencia		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidad sector la paloma		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Según lo que me informaron anteriormente, mi propiedad quedaría ubicada en zona de transición urbano rural, la cual se caracteriza por su actividad agrícola y falta de conectividad, lo que no se condice con la realidad. Además, este cambio de uso de suelo, significa una disminución en la densidad de habitantes/ha, de 240 a 40. Dicho cambio implica una devaluación del precio de la propiedad desde 1,5 a 3 Uf/m² a un rango de 0,1 a 0,5 Uf/m², según el mapa de valor comercial del suelo de su informe.</p> <p>Esto implica una pérdida del valor comercial de entre \$198.808.475 y \$355.015.133.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Dicha propiedad se encuentra en un área de Zona de transición urbano rural, al poniente de calle La Paloma, definida con usos de (agroindustria, turismo, vivienda y actividades compatibles) de dos pisos y de 40 habitantes por hectárea, con el propósito de mantener el sector de La Paloma con su morfología urbana rural. Por lo tanto, la solicitud de aumento de densidad no es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo, respecto a Identidad Cultural y Sistema Natural.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que aumento de densidad en sector La Paloma (Maipo) no es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo		
ANEXO	Anexo N°37		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°78			
FOLIO	01-AU	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	María Cáceres Ramos		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	7
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Apoya Alternativa 3, normas aplicadas proyección de Manuel Rodríguez		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>“Nuestro gran problema es la conectividad, se sugiere urgente que Manuel Rodríguez se conecte con calle García y calle Los Magnolios. El Camino Buin Maipo ya está colapsado por los numerosos conjuntos habitacionales construidos y por los que se construirán. A esto se suman 5 colegios que actualmente funcionan en la calle Buin Maipo, colapsando en horas puntas. Los Conectores de Aguas Lluvias y servidas no dan abasto. El grupo considera que la alternativa 3 desarrollo urbano equilibrado es el más adecuado para implementar.”</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	La anotación representa un comentario aprobatorio hacia la alternativa N°3 hacia su propuesta de vialidad estructurante, específicamente la extensión de Manuel Rodríguez hacia Maipo, por lo cual no representa una observación hacia la misma.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 2		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°79			
FOLIO	11-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Rodrigo Andrés Ortega Abraham		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Vialidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita perfil de vía, que será revisado en Anteproyecto		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	<p>En las tres alternativas se proyecta la apertura de una calle que sería la continuación de Av. José Manuel Balmaceda hacia el poniente de forma recta hasta empalmar el Callejón Lo Salinas y finalmente terminar continuando en la calle Folclorista Noemí González, respecto a dicha calle el requerimiento es que sea local (no más de 11 metros) por favor y no una avenida, actualmente vivo contiguo al colegio especial Hermano Bernardo y dicha calle impactaría en mi terreno (expropiación y posterior límite a dicha calle). Se agradece atender el requerimiento, de antemano muchas gracias. Una consulta, si mi terreno limita con la calle que se proyecta la apertura, es factible tener una salida a esta, con el respectivo numero asociado a esta, gracias nuevamente. Finalmente felicitaciones por el plan regulador municipal y como vecino espero que se implemente lo antes posible, mi alternativa seleccionada es la N°3.</p>	
RESPUESTA TÉCNICA	La observación se refiere a la definición del perfil de calle José Manuel Balmaceda y su trazado exacto, lo cual será materia de la etapa de anteproyecto, por lo tanto no es posible acoger la observación.		
ACUERDO ADOPTADO COMISIÓN	POR	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.	
ANEXO	Anexo N° 16		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°80			
FOLIO	45-FW	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	Stefani Caroline Wohlt Coloma		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Más que observación, es apoyar la alternativa 3 del PRC, existe un mayor desarrollo vial, lo que mejora la conectividad de la comuna, además se refuerza con equipamiento la estación de trenes, algo que en estos momentos está muy abandonado. Una observación que podría dar es que el parque empresarial que se proyecta al norte de la comuna, en la rivera del Maipo, debería reubicarse. Considero que se puede sacar un mayor provecho al río, generando un cordón verde (zona inundable) con desarrollo habitacional y equipamientos, donde la ciudad reconozca y "mire" hacia el río, como un hito característico de la zona.</p> <p>El definir zonas empresariales e industriales en ese sector dañan el entorno y desfavorecen el hito natural del lugar. Quizá proyectar algo más cercano a la Ruta 5, de esta manera se evita el ingreso de camiones a la trama urbana habitacional y se preserva la idea de "mirar" hacia el río. Pongo como ejemplo lo que ocurrió en la Octava región, Concepción, con el río Biobío, el cual estaba abandonado y se buscó "volcar" la ciudad hacia el río reconociéndolo e integrándolo a la trama urbana a través de equipamiento importante de la ciudad y parques. Algo que con los años se ha ido consiguiendo</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	El parque empresarial (con actividades inofensivas) que se proyecta al norte de la comuna, en la rivera del Maipo está aprovechando la estratégica localización que posee respecto a la conectividad intercomunal a través de la futura Costanera Sur, conectando el Puerto de San Antonio, Santiago, y la zona sur del país. La localización de la zona es complementaria al Parque Intercomunal del Río Maipo, dispuesto por PRMS, así como también la localización de usos residenciales y de equipamientos que permitan a los habitantes de Buin vivir y trabajar en la comuna.		

	Por lo tanto, trasladar la Zona Parque Empresarial no es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo, respecto a Red Vial y Desarrollo Productivo.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que el traslado de la Zona Parque Empresarial no es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo
ANEXO	Anexo N° 61

FICHA DE OBSERVACIÓN N°81			
FOLIO	16-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Rubén Guerrero Nilo		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidad, sector Manuel Rodríguez		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	En la posible extensión de la Av. Manuel Rodríguez los terrenos que enfrentarán esta vía con la alternativa 3 del plan regulador se está dando la posibilidad de una alta densidad (300) pero no está siendo muy equilibrado me refiero que lo ideal sería que todo los terrenos que enfrentan a la posible extensión de la Av. Manuel tuvieran la misma densidad ya que según la propuesta hay de 300 y 400 lo más lógico para un posible inversor que pudiera financiar la construcción de la Av. Rodríguez lo más lógico que todo lleve la misma densidad 300 o 400 desde el canal el vilucano como referencia		
RESPUESTA TÉCNICA	Predio se encuentra en tres (3) zonas, Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), Habitacional Mixto (300 hab./ha) y Habitacional Nueva (125 hab./ha). El determinar todo el polígono a 400 hab./ha. aumentará explosivamente la población del lugar afectando directamente a su entorno (Parcelas Rucalhue, Umbrales de Buin, Santa Adela), por lo cual se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual incentivo normativo condicionado a la ejecución de vialidad estructurante y desarrollo de viviendas de interés social.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación respecto a aumento de densidad de todo el predio, sin embargo, se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual aumento vía incentivo normativo condicionado a la ejecución de vías estructurantes y desarrollo de viviendas de interés social.		
ANEXO	Anexo N°22		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°82			
FOLIO	64-CE	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Marco Antonio Ibarra Carreño		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	3
TEMA	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidad en terreno Sector Santa Adela (Maipo)		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Plan Regulador Maipo Buin Jurisdicción 13 - 14 Rol número 180-48 Santa Adela 630.</p> <p>Dada la extensión de Avenida Manuel Rodríguez, la ubicación de nuestro terreno adquiere un mayor valor estratégico. Se estima que mayor densidad apoyaría y potenciaría el crecimiento, acelerando de la conexión vial necesaria. Los potenciales inversionistas verán un mayor atractivo con una densidad más alta, generando retorno en infraestructuras, servicios y comercio. Acelerará los proyectos para beneficio de la comunidad de Buin en dicha zona. La diferencia actual de densidad entre terrenos vecinos que enfrentan a la extensión de Avenida Manuel Rodríguez propone una franja de densidad de 400 y 300 habitantes por hectárea equilibraría las oportunidades. Esta medida sería más atractiva para posibles inversores, al impulsar un aumento sustancial de la población y permitir un desarrollo más rápido en un área planificada con densidad entre 300 y 400 resaltaría la ventaja competitiva en términos de inversión y crecimiento acelerado en nuestro terreno. Estratégicamente el óptimo sería igualar las densidades a todo nuestro paño.</p> <p>En virtud del tiempo las medidas de mitigación vial serán más rápidas de ejecutar ya que el paño es plano y carece construcciones.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Predio se encuentra en tres (3) zonas, Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), Habitacional Mixto (300 hab./ha) y Habitacional Nueva (125 hab./ha). El determinar todo el polígono a 400 hab./ha. aumentará explosivamente la población del lugar afectando directamente a su entorno (Parcelas Rucalhue, Umbrales de Buin, Santa Adela), por lo cual se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual incentivo normativo condicionado a la ejecución de vialidad estructurante y desarrollo de viviendas de interés social.</p>		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	<p>No se acoge observación respecto a aumento de densidad de todo el predio, sin embargo, se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual aumento vía incentivo normativo condicionado a la ejecución de vías estructurantes y desarrollo de viviendas de interés social.</p>		
ANEXO	Anexo N° 86		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°83			
FOLIO	04-CE	SECTOR OBSERVADO	MAIPO (RUCALHUE)
REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	109
TEMA	Vialidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita no afectar vías de predio contiguo y caminos interiores sector parcelas Rucalhue		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Se solicita mantener vías interiores de las Parcelas Rucalhue como servidumbre y no como BNUP. La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo		
RESPUESTA TÉCNICA	No se acoge observación, ya que en ninguna de las alternativas de estructuración propuestas en la Imagen Objetivo no se afectan los caminos interiores del sector correspondiente a las parcelas Rucalhue y esta condición se mantendrá a petición de sus vecinos.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N°78		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°84			
FOLIO	20-CE	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	Pablo Sepúlveda Muñoz		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Varios		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita afectar como caminos interiores parcelación Rucalhue		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>Nosotros tenemos un camino de acceso por servidumbre (desde Camino Buin Maipo) y luego dos pasajes interiores que comunican con todos nuestros sitios. Estas vías son privadas y no enfrentan "bien nacional de uso público". Para poder acceder a futuro a servicios de agua potable, electricidad y alcantarillado, y para poder hacer subdivisiones, necesitamos que nuestros predios enfrenten bien nacional de uso público.</p> <p>Por lo tanto, la forma que pensamos que podría hacer eso factible es ceder nuestros caminos y/o que en el PRC se declaren "afectos" (entendiendo que esto significa que se pueden expropiar o ceder). Si solicitásemos que estas vías se declaren afectos, se plantea la duda respecto de si esto es posible y en qué condiciones. Esta duda tendría que ver con la OGUC (u otras normativas) que definen las longitudes y los anchos de las vías (en este caso sería un pasaje o algo así). Nuestros pasajes actualmente tienen un ancho mínimo de 7 metros y una longitud del orden de 500 metros.</p> <p>La pregunta es entonces si es posible que se declaren afectos, o qué condición(es) debiera(n) darse para que sea posible (si no da el ancho, ¿ceder o expropiar una franja que lo haga posible?) Entendemos que, dada esta problemática específica, existirían distintas formas de afectar de utilidad pública camino tipo pasajes.</p> <p>Todo esto apuntando al objetivo que todas (y no sólo algunas de) nuestras parcelas enfrenten (a futuro) bien nacional de uso público y por lo tanto tengan las oportunidades indicadas más arriba (subdivisión, servicios).</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	El perfil mínimo a establecer para afectar una vialidad dentro de un Plan Regulador Comunal corresponde a 11 metros, por lo cual, no resulta factible disponer de ese gravamen a un pasaje interior. Se podrían declarar los caminos interiores existentes como afectos a utilidad pública siempre y cuando estos sean cedidos y estén conforma a la normativa correspondientes.		

ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 100

FICHA DE OBSERVACIÓN N°85			
FOLIO	21-CE	SECTOR OBSERVADO	Maipo (Rucalhue)
REMITENTE	Pablo Sepúlveda Muñoz,		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita afectar como caminos interiores parcelación Rucalhue		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>En relación al Parque Residencial Rucalhue, que es una parcelación con caminos interiores y servicios de agua potable y luz que son copropiedad (sin embargo, no somos condominio ni estamos acogidos a la ley de copropiedad) se plantea en las propuestas de PRC la afectación de espacios para construir calles tanto por el norte, el poniente y el sur de la Parcelación (alternativas 2 y 3). Si estas vías se materializaran, quedarían una serie de predios (de la periferia) de nuestra Parcelación con acceso a Bien nacional de Uso Público, al mismo tiempo que otros 27 predios (del interior) no enfrenarán bien nacional de uso público. Estas últimas, algunas de más de 5.000 m², por lo tanto, no se podrían subdividir (ni acceder con mínima facilidad a futuro a servicios públicos de agua y luz). Ello implicaría en la práctica que, por una parte, la densificación propuesta para nuestro sector sería en parte "letra muerta" (no se pueden dividir predios). Y, por otra parte, la autoridad, a través del PRC, estaría estableciendo una diferenciación cualitativa de nuestros predios: unos enfrenarán BNUP, otros no, con todo lo que ello implica en relación a lo antes señalado (posibilidad de subdivisión, acceso a servicios). Esto parece ser una situación discriminatoria. Se solicita un comentario al respecto que permita una solución para que los predios que quedan en la parte interior de la parcelación tengan al menos la posibilidad de dividirse –dentro de la norma, y tengan, de alguna manera, la posibilidad de acceder, de alguna manera, a futuro, a servicios de agua y luz.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	El perfil mínimo a establecer para afectar una vialidad dentro de un Plan Regulador Comunal corresponde a 11 metros, por lo cual, no resulta factible disponer de ese gravamen a un pasaje interior. Se podrían declarar los caminos interiores existentes como afectos a utilidad pública siempre y cuando estos sean cedidos y estén conforma a la normativa correspondientes.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 101		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°86			
FOLIO	65-FW	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	Cristian Andrés Berrios Herrera		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidad en terreno Sector Santa Adela (Maipo)		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Solicitan declarar paño completo con una alta densidad,		
RESPUESTA TÉCNICA	Predio se encuentra en tres (3) zonas, Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), Habitacional Mixto (300 hab./ha) y Habitacional Nueva (125 hab./ha). El determinar todo el polígono a 400 hab./ha. aumentará explosivamente la población del lugar afectando directamente a su entorno (Parcelas Rucalhue, Umbrales de Buin, Santa Adela), por lo cual se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual incentivo normativo condicionado a la ejecución de vialidad estructurante y desarrollo de viviendas de interés social.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación respecto a aumento de densidad de todo el predio, sin embargo, se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual aumento vía incentivo normativo condicionado a la ejecución de vías estructurantes y desarrollo de viviendas de interés social.		
ANEXO	Anexo N° 87		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°87			
FOLIO	09-CE	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	FRANCISCO VERGARA ARTHUR		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Inmuebles patrimoniales		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Informa que inmueble que se encuentra en listado de protección histórica se encuentra intervenido e inutilizable por lo se solicita retirar del listado.		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Referente a la propuesta presentada por parte de la Ilustre Municipalidad de Buin para el terreno ubicado en Camino Buin Maipo 2740 Rol 200-7 /200-8 propiedad de la Familia Manzano- Zahr, en donde se está proponiendo declarar una casona como Inmueble Patrimonial, podemos informar que la situación actual de la casona es incompatible con la propuesta. El inmueble luego de los daños sufridos por causa del terremoto del año 2010 se encuentra en estado inhabitable. Con ocasión de una visita por parte de la municipalidad para evaluar los daños del terremoto fue la misma municipalidad quien lo declaró como inhabitable por riesgo de derrumbe. A través de esta observación solicitamos poder retirar este inmueble del listado propuesto debido a que no sería posible una eventual recuperación del inmueble debido a los costos asociados. Esperando una favorable acogida.		
RESPUESTA TÉCNICA	Debido a falta de información que sustente la solicitud, edificación se mantiene en listado de inmuebles patrimoniales para su evaluación.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a la falta de antecedentes que sustenten eliminar del listado de inmuebles patrimoniales.		
ANEXO	Anexo N° 89		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°88			
FOLIO	05-CE	SECTOR OBSERVADO	MAIPO (RUCALHUE)
REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	109
SECTOR	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Apoya Alternativa 3, normas aplicadas a zona transición urbana rural sector parcelas Rucalhue		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>ASPECTOS URBANÍSTICOS A OBSERVAR:</p> <p>Los vecinos propietarios y residentes de RUCALHUE QUEREMOS MANTENER NUESTRA COMUNIDAD ÍNTEGRAMENTE COMO ZONA DE TRANSICIÓN URBANO RURAL CON UNA DENSIDAD MÁXIMA DE 40 HAB/HA. La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	La anotación representa un comentario aprobatorio hacia la alternativa N°3 hacia su propuesta de densidad de 40 hab./ha. en sector Rucalhue.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	ANEXO N°79		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°89			
FOLIO	06-CE	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	109
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita disminuir alturas sector Zona preferente equipamiento Paradero 1 Camino Buin Maipo 2. Solicitan distanciamiento (área verde privada), de 50 metros de la zona preferente equipamiento 3. Solicitan disposiciones que están fuera del ámbito de un plan regulador 		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>En relación a las observaciones</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Se acoge disminuir la altura del polígono vecino al oriente destinado a Equipamiento Comunal (5 pisos) pasando a Zona Habitacional Mixta (3 pisos) p 2.- No se acoge el distanciamiento solicitado (área verde privada), de 50 metros de la zona preferente equipamiento, debido a que se genera un perjuicio a un terreno ajeno al Loteo Rucalhue. 3.- No se acoge la prohibición de proyectar ventanas hacia el poniente debido a que dicha definición corresponde a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y no a un PRC. 		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se sugiere acoger parcialmente la observación, disminuyendo la altura de edificación del predio contiguo, sin embargo las otras materias solicitadas no cumplen con lo establecido en la LGUC y OGUC.		
ANEXO	Anexo N° 80		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°90			
FOLIO	12-CE	SECTOR OBSERVADO	MAIPO
REMITENTE	Julio Poblete		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	2
TEMA	Zonificación y densidades		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita definir como Zona habitacional existente permisos de edificación vigente sector valle tranquilo 2. Solicita modificar límites Zona habitacional Nueva y Zona Transición Urbana Rural 3. Solicita aumentar densidad Zona habitacional existente a 125 hab y disminuir Zona Transición Urbana Rural a 25 hab/ha. 4. Solicita modificar trazado de área verde y vialidad calle villaseca poniente 30 y 45 mts 5. Solicita incorporar uso de suelo actividad productiva inofensiva en zonas de transición urbana rural 6. Solicita cambiar uso de suelo "Área Verde Privada" 		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo		
RESPUESTA TÉCNICA	<ol style="list-style-type: none"> 1.- Se acoge Zona habitacional existente en función de los permisos de edificación vigente del sector valle tranquilo. 2 y 3 .- Se acoge modificar límites y densidad de Zona habitacional Nueva y Zona Transición Urbana Rural quedando de 125 hab/ha y 25 hab/ha respectivamente 4.- Los anchos de vías y sus perfiles, junto con las áreas verdes estructurantes, se definirán en la etapa de anteproyecto por lo tanto, no se acoge. 5.- Se acoge la observación de permitir usos de actividades productivas inofensivas vinculadas a la actividad agrícola en la zona de transición urbano rural. 6.- Se acoge la solicitud de eliminar el gravamen de área verde privada sobre la denominada "Hijuela Casas" 		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente las observaciones en relación a todas las materias abordadas en la Imagen Objetivo, mientras que la definición de perfiles viales y sus áreas verdes corresponderán a la etapa de anteproyecto.		
ANEXO	Anexo N° 92		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°91			
FOLIO	06-AU	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Nadia Rivas Labbe		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	3
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Regularizar el Camino de la Obra, Regularizar bien los alcantarillados, más colegios, jardines y educación superior, más cesan y centros de salud, luminaria y seguridad		
RESPUESTA TÉCNICA	El Plan Regulador Comunal es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir. La propuesta de Imagen Objetivo considera la proyección de nueva vialidad estructurante, áreas verdes y zonas para localización de equipamientos, no obstante, la construcción de ellas no depende del PRC. La regularización de caminos y construcción de alcantarillados no es materia del instrumento.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación debido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.		
ANEXO	Anexo N° 21		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°92			
FOLIO	02-CE	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin
REMITENTE	José Ignacio Zegers Aldunate		
PATROCINIO	No hay	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita incorporar proyectos y anteproyectos aprobados		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	En sector Bajos de Matte (Nuevo Buin) existen dos loteos DFL-2 con construcción simultanea DS-19 MINVU con permiso y en etapa de construcción. Permiso 1 - Loteo Armando Uribe: Resolución de Loteo N°151/2021 20.08.2021. Permiso edificación N°38/2021 24.08.2021. Permiso 2 Loteo José Venturelli Resolución de Loteo N°430/2022 30-12-2022. Permiso de Edificación N°77/2022 30-12-2022”	
RESPUESTA TÉCNICA	Considerando que existen permisos de edificación vigentes, y, además, las observaciones son coherentes con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo, se acoge observación respecto a la proyección densidades propuestas.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acogen modificaciones respecto a densidades en el sector de Nuevo Buin siendo coherente con la visión de la Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 34		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°93			
FOLIO	24-FW	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Patricio Javier Larraechea Álvarez		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	5
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita incorporación de usos de suelo Zoológico, Hospital Clínico Veterinario y Comercio en zona de desarrollo empresarial		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>A través del siguiente documento quisiera ingresar una consulta sobre la implicancia que tiene la Alternativa 3, “Desarrollo Urbano Equilibrado”, en el actual Parque Zoológico Buin Zoo. Según esta alternativa, la zona donde se encuentra actualmente ubicado el Parque se estaría destinando como una zona de desarrollo empresarial, logístico y productivo que promueve la inversión privada en la comuna. Dado lo anterior nos gustaría tener claridad sobre el impacto de esta medida en las actividades que desarrollamos actualmente como Parque Zoológico, Hospital Clínico Veterinario y Comercio. La ubicación actual de Parque es Ruta 5 sur kilómetro 32 Camino longitudinal sur 01730, Buin, Región Metropolitana. Esta dirección corresponde al sector de nuevo Buin, específicamente en la zona que se detalla en la imagen a continuación. Esperamos que nuestra observación pueda ser considerada en la planificación territorial que se está trabajando, a través del Plano Regulador Comunal de Buin. Estaré a cualquier duda o información adicional que se necesite.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	Esta contestación corresponde a una consulta y no a una observación fundada, respondiéndose lo siguiente: los usos de suelo de equipamientos de escala intercomunal, como Parque Zoológico, hospital Clínico Veterinario y comercio, están incluidos en la zona de Parque Empresarial, por lo tanto, no existe incompatibilidad con las actividades que actualmente realiza Buin Zoo		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que representa a una consulta y no a una observación fundada a la Imagen Objetivo del Plan según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N°36		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°94			
FOLIO	03-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Graciela Córdova San Martín		
PATROCINIO	No hay	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Patrimonio		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita incorporar inmueble de conservación histórica, Casa Taller Félix Maruenda		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>“Escribo este correo, como propietaria, para solicitar la incorporación y reconocimiento en el Plan Regulador Comunal en etapa de desarrollo, de una de las edificaciones del inmueble ubicado en Camino La Obra 587, Parcela 24 A-2, Buin, Rol de avalúo 527-143, como de interés de conservación histórica de la comuna. Se acompaña esta solicitud, con la Ficha de Valoración ICH, de una edificación emplazada en el predio, construida en 1940 aproximadamente, siendo su destino original un establo de campo de la época, el cual fue terminado, re acondicionado y utilizado como taller de escultura y forja por el artista Félix Maruenda (1942-2004), funcionando así desde 1974 a la fecha, conjuntamente el espacio se ha transformado en un museo, con taller en funcionamiento, en el cual se imparten talleres y clases desde el año 2015, además de conservar y difundir la obra del artista, misión a cargo de la Fundación Cultural Félix Maruenda.</p> <p>Esperando que está valorada edificación pueda ser acogida a declaratoria de Inmueble de Conservación Histórica y atenta a cualquier otro antecedente que se requiera”</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	Se acoge la solicitud de considerar este predio como de valor patrimonial para ser avaluado en la etapas sucesivas de este Plan Regulador Comunal.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación de incluir en el listado de inmuebles patrimoniales la Casa Museo Félix Maruenda, considerando su valor material e inmaterial		
ANEXO	Anexo N° 67		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°95			
FOLIO	58-FW	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Constanza Antonia Jeria Peñaloza		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una Observación general en relación a áreas verdes		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Las constructoras están quitando todas las áreas verdes que había, con eso recuerdos y memorias de muchas personas, eso cerca del Nuevo Buin dónde antes todo era pastito.		
RESPUESTA TÉCNICA	Se presenta un comentario en vez de una observación que no es posible responder.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 75		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°96			
FOLIO	14-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Patricio Andrés Pérez Pérez		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita aumento de densidad, Nuevo Buin		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	Se aumenta la densidad a 125 hab./ha., pero no a las 160 hab/ha definidas actualmente por el PRMS por lo cual no se acoge observación, sin embargo, en etapa de anteproyecto se evaluará la aplicación de algún incentivo normativo que aumente la densidad favoreciendo la construcción de viviendas de interés social.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación respecto a aumento de densidad a 160 hab./ha, sin embargo, se evaluará en etapa de anteproyecto algún eventual aumento vía incentivo normativo condicionado a la ejecución de vías estructurantes y desarrollo de viviendas de interés social.		
ANEXO	Anexo N° 94		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°97			
FOLIO	15-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	JORGE IGNACIO FIGARI CAMPOS		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	3
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita definición de jerarquías estructura vial Sector Nuevo Buin Flor de Maipo (se propone ajuste) 2. Solicita modificaciones puntuales en vialidad estructurante Sector Nuevo Buin Flor de Maipo (se propone ajuste) 3. Reemplazar la zona Empresarial de la manzana ubicada en el extremo norte, por una zona de Equipamiento Comunal 4. Solicita disminución de anchos de áreas verdes en vialidad estructurante Sector Nuevo Buin Flor de Maipo (se propone ajuste) 5. Solicita eliminar área verde contigua a Zona Empresarial 		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo	
RESPUESTA TÉCNICA	<p>Las observaciones a nivel general no corresponden a cambios sustanciales y representan coherencia con la imagen objetivo del plan</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.- Las jerarquías viales así como la definición de sus perfiles y sus áreas verdes serán materia del Anteproyecto y no corresponde a la etapa de Imagen Objetivo. 2.- Se acogen modificaciones de trazados de vialidad estructurante y áreas verdes de acuerdo a propuesta presentada por remitente. 3.- Se acoge la observación y se reemplaza la zona de parque empresarial ubicada en el extremo norte, por una zona de Equipamiento Comunal (5 pisos y 400 h/h) 5.- No se acoge la eliminación de áreas verdes contiguas a la zona industrial, su perfil será determinado en la etapa de anteproyecto. 		

ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente la observación, especialmente en materias correspondientes a la Imagen Objetivo, la definición de perfiles viales y de áreas verdes será determinada en la etapa de Anteproyecto.
ANEXO	Anexo N° 95

FICHA DE OBSERVACIÓN N°98			
FOLIO	22-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Raúl Felipe Gálvez Muñoz		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita modificar o disminuir zona de equipamiento comunal para establecer un área verde pública		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	<p>O Estimados, junto con saludar envío mis observaciones a PRC en desarrollo.</p> <p>Reconozco el buen trabajo realizado, y la propuesta N°3 Desarrollo urbano equilibrado es la alternativa que debería aprobarse.</p> <p>Al respecto, las siguientes 3 Observaciones: 1. EP Parque Nuevo Buin: Respecto a sitio emplazado en Calles Bajos de Matte y Límite Urbano "Polideportivo", modificar zona de "Equipamiento Comunal-5pisos" a Área Verde Pública, o al menos tramos que a la fecha se encuentran tomados y eriazos. Es la oportunidad de concretar el espacio público comprometido en la urbanización Nuevo Buin hace +24 años, sumar un área verde pública contribuiría a mejorar índices a.v./hab. o que este pueda ser inundable, solucionando problemas de aguas y canales del sector. 2. Calle La Obra - Oportunidad de establecer como Vía de mayor ancho en Camino La Obra, que conecta directamente con paso sobre nivel Buin Zoo. Considerar al menos vehicular, ciclistas y peatonal a ambos lados, franjas de utilidad de forma de incluir especies vegetales de valor al E.P. La inclusión del Museo Félix Maruenda es oportunidad de ordenar la vía, protegiendo los valores del inmueble (propuesta ICH), o establecer una plaza en su entorno en su condición de punto medio del recorrido.</p> <p>3. ICH y ZCH - El listado propuesto es correcto, sin embargo, omita los inmuebles de Buin Centro, dejando sin planificación el núcleo del problema. Sugiero al menos considerar congelados permisos de Demolición de edificaciones que en SII o catastro acrediten antigüedad anterior a 1960, por sola condición histórica, hasta terminar PRC que quedará de todas formas inconcluso hasta nueva iniciativa. La emisión de permisos de Demolición ha sido descontrolada. Saludos cordiales, mucho éxito con el proyecto.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	<p>1.- Se acoge observación en borde de canal Vilucano definiéndose zona de área verde contigua al subcentro de equipamientos deportivos, siendo coherente con la imagen objetivo del Plan</p> <p>2.- El perfil de calle La Obra será materia de la etapa de Anteproyecto</p>		

	3.- El sector del Casco Histórico no fue considerado dentro de la elaboración de este Plan, debido a que el estudio es de carácter abreviado, respondiendo a la urgencia de planificación en los sectores de mayor presión inmobiliaria. No obstante, próximamente comenzará un nuevo estudio de Plan Regulador Comunal que abordará el Centro de Buin junto a Viluco y Valdivia de Paine.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente, considerando únicamente la propuesta de área verde en el borde del Canal Vilucano, las otras materias corresponden a temas a abordar en la etapa de Anteproyecto y en el próximo estudio de Plan Regulador Comunal.
ANEXO	Anexo N° 102

FICHA DE OBSERVACIÓN N°99			
FOLIO	17-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Francisco Steib Pinto		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita modificar zona mixta Habitacional sobre predio donde existe un anteproyecto aprobado.		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	La observación realizada por el formulador se describe en la copia original del formulario que se adjunta en su correspondiente anexo		
RESPUESTA TÉCNICA	No se acoge ya que propone generar una nueva centralidad a 200 metros de donde se proyecta la extensión hacia el sector de Flor de Maipo, por lo cual altera la propuesta de imagen objetivo		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge propuesta de modificación de centralidades, ya que altera propuesta de imagen objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 97		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°100			
FOLIO	24-CE	SECTOR OBSERVADO	NUEVO BUIN
REMITENTE	Juan Pablo Benavente Undurraga		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita revisar trazados (anteproyecto)		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Se solicita considerar el EISTU aprobado y realizar un calce sobre la propuesta de PRC. Con el fin de garantizar que las vialidades propuestas coincidan con las aprobadas en Loteo dfl-2 y EISTU, evitando futuras confusiones con posibles declaratorias de afectación de utilidad pública en terrenos de uso habitacional.	
RESPUESTA TÉCNICA	Se acoge observación, dado a que es una propuesta aprobada por la Dirección de Tránsito, y que representa una oportunidad de generar una vialidad estructurante coherente con el plan,		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se sugiere acoger observación, al ser una propuesta coherente con la Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N° 108		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°101			
FOLIO	10-FW	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente
REMITENTE	Herbert Evandro Henríquez Rodríguez		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Vialidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Observación específica que refuerza la propuesta de Imagen Objetivo		
OBSERVACIÓN COMENTARIO	O	Es posible tener otra alternativa aparte de camino el Arpa, para salir a la carretera 5 sur. Soy de Buin Oriente. y cuando compramos aparecía en el proyecto salida por Víctor Troncoso. esto mejoraría enormemente el tráfico y descongestionaría absolutamente el sector.	
RESPUESTA TÉCNICA	En la zona correspondiente a Buin Oriente se están considerados dos nuevos atravesos al poniente y salidas a la carretera 5 sur, uno de ellos es la prolongación de la calle Víctor Troncoso y Alberto Krum hacia el poniente y el otro es la unión entre el camino El Arpa y su unión con calle Villaseca oriente y poniente.		
ACUERDO SUGERIDO	Se acoge observación		
ANEXO	Anexo N° 13		

FICHA DE OBSERVACIÓN N°102			
FOLIO	12-FW	SECTOR OBSERVADO	ALTO JAHUEL
REMITENTE	Rodrigo Ortega Abraham		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	3
TEMA	Altura		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Solicita disminuir alturas de Alto Jahuel 2. Realiza una observación que no tiene injerencia el Plan Regulador Comunal 		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Que las nuevas edificaciones no superen un límite de altura (6mts) en Alto Jahuel (1), implementar más ciclo vías y mejorar luminarias públicas. (2)		
RESPUESTA TÉCNICA	Se acoge parcialmente dicha observación y, con el objetivo de mantener sus características patrimoniales y de pequeña localidad se determinará para Alto Jahuel y Linderos la restricción de alturas de máximo 2 pisos y donde su altura en metros quedará definida en el anteproyecto. además se disminuye la densidad en áreas mixtas a un máximo de 100 hab./ha., (máximo PRMS). Respecto a la segunda observación, en la etapa de ante proyecto del presente Plan se definirán los perfiles viales urbanos con sus respectivas ciclo vía		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente observación y se aclara a través de respuesta técnica		
ANEXO	Anexo N° 17		

FICHA DE OBSERVACIÓN N° 103			
FOLIO	13-FW	SECTOR OBSERVADO	Villaseca
REMITENTE	Guillermo San Martín Camponovo		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Anteproyectos		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita incorporar anteproyectos aprobados (sector Villaseca)		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	No se consideran anteproyectos aprobados en la Zona de Villaseca, los cuales consideran nuevas vías públicas, que podrían no hacerse por el cambio en la densidad propuesto		
RESPUESTA TÉCNICA	Debido a que existen anteproyectos aprobados que, en caso de obtener permiso de edificación puedan dejar sin vigencia el Plan Regulador en el sector de Villaseca, se sugiere acoger observación en consideración a la proyección de vialidades y densidades de los anteproyectos aprobados que se señalan en la observación folio 07-CE		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se sugiere acoger observación y se aclara a través de respuesta técnica		
ANEXO	Anexo N°18		

FICHA DE OBSERVACIÓN: 104			
FOLIO	49-FW	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Manuel Gallardo Liqueño		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA	Usos de suelo		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Realiza una Observación general vinculada a usos de suelo y equipamientos		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	camino Buin a Maipo muy saturada de tránsito todos los días, ver posibilidades de urbanizar otras avenidas paralelas a la eterna calle Buin - Maipo, se justifica por la cantidad de casas nuevas construidas		
RESPUESTA TÉCNICA	Realiza una Observación general vinculada a la proyección de alternativas al camino Buin Maipo. Las alternativas 1,2 y 3 definen una red de nuevas vialidades paralelas al camino Buin Maipo.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge observación, debido a que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo.		
ANEXO	Anexo N°65		

FICHA DE OBSERVACIÓN: 105			
FOLIO	51-FW	SECTOR OBSERVADO	General Comunal
REMITENTE	Renato Adolfo Villagra palma		
PATROCINIO	No	N° DE PATROCINANTES	-
TEMA			
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Realiza una Observación general		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Hay muchas cosas que mejorar, espero que se cumpla lo dicho		
RESPUESTA TÉCNICA	La observación realizada no se constituye como observación que pueda ser respondida por el equipo técnico. Sin embargo, se informa que, El Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento legal que orienta y regula el desarrollo urbano de la comuna, estableciendo un conjunto de normas urbanísticas, que especifican dónde y cómo se puede construir.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	No se acoge observación, debido a que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.		
ANEXO	Anexo N° 68		

FICHA DE OBSERVACIÓN: 106			
FOLIO	01-OF	SECTOR OBSERVADO	Maipo
REMITENTE	Luis Alberto Leiva Zúñiga		
PATROCINIO	Si	N° DE PATROCINANTES	16
TEMA	Zonificación		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita cambio de uso de suelo de Área Verde a residencial de baja densidad		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	<p>“Con respecto al sector comprendido por las Parcelas Loreto (Camino Buin Maipo 2645 y 2815) Definido como "área verde privada" en la propuesta del plano regulador para la comuna de Buin, nos interesa proponer una reconsideración de las normativas propuestas para esta zonificación. Nos parece que la densidad propuesta es demasiado restrictiva para el futuro desarrollo del sector. Si bien estamos de acuerdo con mantener el sector como un área de densidad baja, creemos que establecer una densidad de 0 hab/ha solo generará mayores dificultades para los residentes quienes no podrán desarrollar ningún tipo de subdivisión ni construcciones. Como ya indicamos anteriormente, es de nuestro interés como vecinos mantener el sector como un área de densidad baja por lo que proponemos una densidad máxima de 40 hab/ha. con una subdivisión predial mínima de 1000 m2 a modo de poder permitir a los vecinos del sector algún tipo de holgura en cuanto a las decisiones y proyectos que puedan tener para sus viviendas. Rigidizar la norma a puntos tan drásticos ha demostrado que en vez de lograr conservar los sectores prístinos y sin alteraciones solo logra que se generen edificaciones y desarrollo inmobiliario que no se puede regularizar ante la DOM.</p>		
RESPUESTA TÉCNICA	El sector de las Parcelas Loreto está definido en las 3 alternativas como una zona de transición urbano rural de 40 Habitantes por hectáreas como lo solicita esta observación y no como un área verde privada.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación, dado a que se refiere a una consulta aclarada a través de respuesta técnica.		
ANEXO	Anexo N° 23		

FICHA DE OBSERVACIÓN:107			
FOLIO	25-CE	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente
REMITENTE	Valentina Sepúlveda Paredes		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	11
TEMA	Zonificación y vialidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	<p>1.Se solicita que Zona Habitacional Nueva propuesta posea usos mixtos y que quede expresamente mencionado en el instrumento los usos de equipamiento y actividades productivas</p> <p>2.Se solicita que la planta sea considerada uso de suelo industria existente y que zonas aledañas consideren usos mixtos que permitan reconocimiento norma existe en términos de ruidos (Zona II o III DS 38 MMA)</p> <p>3.- Sugiere considerar un área de amortiguación Para las Zonas Habitacionales, especialmente nuevas y en lo posible para las existentes</p> <p>4,5,6 .Se solicita evaluar alternativa de vialidad proyectada sobre terreno de la planta, como alternativa se propone cambiar trazado hacia el poniente, paralelo a la vía férrea</p>		
OBSERVACIÓN			
RESPUESTA TÉCNICA	<p>1.- Se aclara que los usos de suelo ZH1 y ZH2 son considerados uso residencial exclusiva y cualquier actividad complementaria podrá realizarse según artículo 2.1.26 de la OGUC.</p> <p>2.- No se acoge para las zonas aledañas a la planta (ZH1 y ZH2) el reconocimiento de usos mixtos, y se aclara que son considerados uso residencial exclusiva y cualquier actividad complementaria podrá realizarse según artículo 2.1.26 de la OGUC. Las zonificaciones aledañas en términos de la norma de emisión de ruidos corresponderán a zona I según Decreto Supremo N° 38, del Ministerio del Medio Ambiente, que establece la Norma de Emisión de Ruidos para Fuente que Indica y sus modificaciones futuras).</p> <p>3.- No se acoge considerar un área de amortiguación, ya que las áreas contiguas a la industria se encuentran consolidadas.</p> <p>4.- Se acoge cambiar el trazado de la vialidad proyectada inicialmente, trasladándola al deslinde poniente de la planta, contiguo a la línea férrea.</p>		

	<p>5.- Se acoge cambiar el trazado de la vialidad proyectada inicialmente, trasladándola al deslinde poniente de la planta, contiguo a la línea férrea, evitando generar emisiones de ruidos adicionales e impactos ambientales negativos y acumulativos a la actividad existente.</p> <p>6.-Se acoge cambiar el trazado de la vialidad proyectada inicialmente, trasladándola al deslinde poniente de la planta, contiguo a la línea férrea.</p>
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se sugiere acoger observación y se aclara a través de respuesta técnica
ANEXO	Anexo N° 32

FICHA DE OBSERVACIÓN: 108			
FOLIO	13-CE	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente
REMITENTE	Patricio Andrés Pérez Pérez		
PATROCINIO	Sí	N° DE PATROCINANTES	1
TEMA	Densidad		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita aumento de densidad en el sector de Buin Oriente		
OBSERVACIÓN O COMENTARIO	Solicita aumento de densidad en consideración a la actual normativa del Plan Regulador Metropolitano que establece para el predio una densidad de 160 hab/ha.		
RESPUESTA TÉCNICA	Se acoge parcialmente observación, aumentando la densidad de 40 hab/ha a 125 hab/ha en el predio observado. De esta forma el predio pasa de una zona de Transición Urbana Rural a una zona Habitacional Nueva con sus respectivos usos de suelo, altura y densidad asociada.		
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	Se acoge parcialmente		
ANEXO	Anexo N° 93		

2. ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO

El presente documento corresponde al informe de Acuerdos de los Términos para la elaboración de anteproyecto del Plan Regulador Comunal en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario de la Comuna de Buin, el marco del proceso de Imagen Objetivo del plan, conforme a lo establecido en el inciso 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que señala:

*“5. Terminado el periodo para realizar observaciones, la autoridad encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al o Concejo Municipal, el que dentro de treinta días contados desde la recepción de dicho informe por la secretaría del órgano respectivo **deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan...**” Tanto el informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la autoridad encargada”*

En relación a lo anterior, a través del MEMO SECPLA N° 951 de fecha 22 de septiembre del 2023 se hizo envío del Informe Consolidado de Observaciones Consulta Pública de la Imagen Objetivo del estudio “Plan Regulador Comunal en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario de la comuna de Buin”, el cual sintetiza 108 observaciones recibidas entre el 8 de julio y 22 de agosto del 2023.

Posterior a esta entrega, cada una de las observaciones fueron presentadas y revisadas junto a la Comisión de Desarrollo Territorial en las seis instancias de trabajo que se dispusieron. Durante esta fase el Concejo ponderó las diferentes observaciones recibidas respecto de las alternativas de estructuración del territorio, sometidas a consulta, pudiendo resolver mantener la alternativa priorizada como principal, agregar aspectos de otras alternativas, o bien variar la prioridad de las mencionadas alternativas, u optar por una combinación de las mismas.

Lo resuelto respecto a las observaciones, y las modificaciones realizadas a las propuestas de alternativas de estructuración de la imagen objetivo están contenidos en el presente informe de Acuerdos de los Términos para la Elaboración del anteproyecto, el cual tiene por objetivo establecer orientaciones que deberán ser consideradas como base para la elaboración y desarrollo del anteproyecto del Plan.

2.1. ACUERDOS GENERALES

2.1.1. Vialidad

1. El ajuste del trazado vial, así como los perfiles de las vías proyectadas (anchos), y su jerarquía serán definidos en la etapa de anteproyecto. Lo anterior en consideración al estudio de capacidad vial y el estudio Aerofotogramétrico de Buin realizado por el Servicio Aerofotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile (SAF)
2. Resguardar que los perfiles de las vías proyectadas consideren el ancho óptimo para la implementación de ciclovías en toda su extensión.
3. El ajuste del trazado y el ancho de los parques asociados vías serán definidos en la fase de anteproyecto en consideración al actual estudio Aerofotogramétrico de Buin realizado por el Servicio Aerofotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile (SAF)
4. Resguardar que los anchos de las vías parques proyectados sean óptimos para el establecimiento de equipamiento comunal

2.1.2. Zonificación

1. Para la definición de los usos de suelo proyectados en la imagen objetivo se deberá considerar los usos de suelos actuales definidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago a modo que exista coherencia y compatibilidad entre lo existente y proyectado en las diferentes zonificaciones propuestas en la imagen objetivo.
2. Preservar la morfología de las zonas históricas que son reconocidas por sus centros fundacionales, manteniendo su estructura urbana, densidad y baja altura, siendo estas los sectores de Maipo, Linderos y Alto Jahuel.
3. Considerar la implementación de incentivos a las normas urbanísticas según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para promover nuevas áreas verdes públicas. El área en donde dichos incentivos serán aplicables, serán definidos en la fase de anteproyecto del Plan.
4. Considerar la implementación de incentivos a las normas urbanísticas según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para promover viviendas de interés público. El área en donde dichos incentivos serán aplicables, serán definidos en la fase de anteproyecto del Plan.

2.1.3. Altura

1. Mantener las alturas máximas propuesta en la imagen objetivo para todos los sectores del área de estudio a excepción de los sectores de Alto Jahuel y Linderos que presentan una disminución en las alturas propuestas

2.1.4. Densidad

1. El aumento de densidad sobre el ya proyectado en la imagen objetivo se encontrará sujeto incentivos a las normas urbanísticas según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El área en donde dichos incentivos serán aplicables, serán definidos en la fase de anteproyecto del Plan.

2.1.5. Otras

1. Evaluar incentivos a las normas urbanística para la localización para que empresas de tipo inofensivo se localicen en la zona definida como “Parque Empresarial”
2. La elaboración del anteproyecto considerará las recomendaciones que surjan a partir de los siguientes estudios complementarios que están en ejecución o por ejecutarse: 1) factibilidad sanitaria, 2) riesgos y protección ambiental 3) Equipamiento Comunal 4) capacidad vial 5) Patrimonio

2.2. ACUERDOS POR SECTOR

2.2.1. Linderos

Establecer para el área de estudio de Linderos una altura máxima de 2 pisos, con el objetivo de potenciar la preservación de la morfología urbana del sector. La definición de la altura en metros será definida en la fase de anteproyecto.

2.2.2. Villaseca

Incorporar de zonas de equipamiento comunal ubicadas de manera estratégica que permitan prestar servicios complementarios a las residenciales y productivas en función a la construcción del hospital de Buin- Paine

2.2.3. Alto Jahuel

Establecer para el área de estudio de Alto Jahuel una altura máxima de dos (2) pisos, en consideración a la actual morfología de la zona. La definición de la altura en metros será definida en la fase de anteproyecto

Establecer para el área de estudio de Alto Jahuel una densidad máxima 200 habitantes por hectáreas, priorizando su localización en aquellos sectores habitacionales existente

3. PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA.

3.1. Generalidades

Considerando las 108 observaciones realizadas por la comunidad, especialmente las que fueron acogidas técnicamente, y sus implicancias en las alternativas de estructuración propuestas, se elaboró la Imagen Objetivo definitiva del Plan, la cual será la base para desarrollar la etapa de anteproyecto, de acuerdo a lo establecido en el Art. 28 Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Es importante considerar, de forma general que la Imagen Objetivo definitiva mantiene el concepto de “Desarrollo Urbano Equilibrado”, estima una población de 253.082 disminuyendo en 1.783 habitantes a la propuesta anterior (Alternativa 3), lo que se ajusta con las pretensiones de gran parte de las observaciones recibidas dónde se planteaba no sobre poblar la comuna.

Dicho cambio obedece principalmente a una nueva configuración en la zonificación la cual busca respetar la identidad rural y sus construcciones preexistas, otorgando menores densidades permitidas y que se acoplen más a las necesidades locales.

No obstante, no se debe olvidar la localización privilegiada que posee Buin respecto a la su cercanía con grandes urbes, potenciando su aptitud empresarial logística, agro- turística y en cierta medida buscando una mayor diversificación a la oferta inmobiliaria imperante en la comuna. En base a esto, Imagen Objetivo definitiva, estableció nuevas categorías para las zonas que permiten el uso habitacional, desde nuevas categorías a la Zona de Transición Urbano Rural, con densidades que varía entre 25 hab./ha., 40 hab./ha., la cual fueron distribuidas de forma estratégica buscando mantener un equilibrio sin sobresaturar áreas que en la actualidad presentan un uso de suelo agrícola.

Con respecto a la Zona Habitacional Nueva se diferenciaron en tres (3) las cuales poseen distintas densidades permitidas, la primera de ellas permitiendo una densidad máxima de 100 hab./ha. distribuidas en su totalidad en la localidad de Alto Jahuel establecidas en base a la normativa que rige. Para la Zona Habitacional Nueva en la conurbación Buin Maipo Linderos se estableció una densidad máxima de 125 hab./ha., en áreas que posean mayor consolidación. También, se destinó una zona habitacional nueva de baja densidad (ZHB) de 60 hab./ha.

En relación a las Zonas de Equipamiento Comunal con una densidad máxima permitida de 400 hab./ha. y de 5 pisos, la nueva alternativa propuesta buscó ser más minuciosa en buscar las necesidades y potencialidades de cada localidad es por eso que se establecieron distintas categorías de equipamiento comunal, pero de carácter local, con densidades que varían de 100 hab./ha. y 200 hab./ha. con un máximo de 2 pisos, las que se distribuyen de forma armónica principalmente en las vías estructurantes de cada localidad.

3.2. Alto Jahuel

La localidad que mayor reducción de personas obtuvo, la disminución en población propuesta por la Alternativa de Estructuración 4 responde principalmente a la reducción de la densidad en el área central de la localidad de Alto Jahuel, dónde se reemplazaron las zonas de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) y Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) por las zonas de Equipamiento Comunal Local (100 hab./ha.) y Equipamiento Comunal Local Centro Histórico (100 hab./ha.) que responde a las necesidades locales de la población, manteniendo un equilibrio entorno a la morfología urbana preexistentes sin saturar el entorno visual, en función a las alturas propuestas por la alternativa N3.

El sector norte de la localidad, se modificó la Zona de Transición Urbana Rural a Zona Habitacional Baja aumentando la densidad de 40 a 60 hab./ha. a modo no sobre poblar la zona, pero dejando la posibilidad de desarrollos inmobiliarios futuros de bajo impacto.

Un cambio importante presentó en el sector nororiente de la localidad, en específico en el sector que comprende la Viña Santa Rita. Cabe destacar que este sector ve mermado su potencial de aprovechamiento tanto para uso residencial como de equipamiento debido a la disposición de líneas de alta tensión y su respectiva zona de resguardo, lo que reduce significativamente la utilización para otros usos. En ese sentido se puede mencionar que la configuración propuesta por la por la Imagen Objetivo definitiva se ciñe en base a las mencionadas líneas de alta tensión, reduciendo la Zona Área Verde Publica el espacio entre los trazados de la línea de alta tensión y el cambio de la Zona de Transición Urbano Rural (40 hab./ha.) a una Zona denominada Equipamiento Rural (25 hab./ha.) que, si bien tiene una reducción en la población, podría albergar tipos de actividades asociadas al mundo rural. Por último, respeto al polígono referente al Monumento Histórico Parque de la Viña Santa Rita, y Parque Urbano Intercomunal se respetó en gran parte el polígono definido por el Concejo de Monumentos Nacionales, y según lo especificado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) cambiando la zonificación con respecto a la alternativa N3.

Hacia el sector sur poniente de la localidad se modificó la Zona de Transición Urbana Rural a Zona Habitacional Baja aumentando la densidad de 40 a 60 hab./ha, a modo de fomentar un desarrollo urbano armónico respecto a la urbanización preexistente en Alto Jahuel. Por otro lado, un sector de la zona de transición cambió a Zona Habitacional 1 (100 hab./ha.), permitiendo una mayor densidad.

El último gran cambio de la localidad de Alto Jahuel es la diferenciación entre las villas Paula Jaraquemada y Miraflores, las cuales poseen una densidad de 200 hab./ha. y el sector localizado al costado oeste de los conjuntos habitacionales, en el cual la Alternativa de Estructuración N4 lo indica como Zona Habitaciones Nueva ZHAJ (100 hab./ha.) bajando considerablemente la densidad del sector.

Finalmente considerar que el Estadio de Alto Jahuel se reconoce como uso de Equipamiento Deportivo y que el predio localizado al suroriente de Villa Santa Rita y el sector poniente de Calle Teniente Merino, pasaron a Zona Habitacional Baja aumentando la densidad de 40 a 60 hab./ha

3.3. Buin Oriente.

El principal motivo de aumento para el sector de Buin Oriente se debe al cambio de zonificación hacia el sur del Antiguo Camino El Arpa en terrenos que forman parte del predio Fundo Casas Viejas de Ongolmo e Hijueta La Rochuela, en dónde la alternativa N3 indicaba principalmente Zona de Transición Urbano Rural (40 hab./ha.) cambiando a Zona Habitacional Nueva 2 (125 hab./ha.b) cambio condicionado a la apertura del Antiguo Camino El Arpa directo con la Ruta 5 sin sobre saturar el ya colapsado Camino Alto Jahuel y su relativa cercanía con el centro urbano de Buin y el metro tren.

Se destaca, además, a modo de compensar el aumento realizado, se disminuye la densidad en el cambio en el polígono conformado por el Camino Alto Jahuel y el Antiguo Camino El Arpa, dónde la alternativa N3 indicaba como Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), mientras que, en la Imagen Objetivo definitiva, lo considera como Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.), a modo de no seguir sobresaturando el sector. En la propuesta definitiva se modifica el polígono de Áreas Verdes Púlicas de forma preliminar, las cuales serán definidas oficialmente en la etapa de anteproyecto.

Relacionado a la vialidad proyectada se visualizan cambios en la Imagen Objetivo definitiva respecto a su antecesora, la que, si bien sigue conectado el Camino Alto Jahuel con la proyección de Víctor Troncoso Muñoz y Alberto Krumm, se modifica su trazado en función a las observaciones recibidas, rodeando la Zona Industrial Existente y de forma paralela a la línea férrea.

Para el predio localizado en el extremo de oriente del sector, en el área aledaña al límite urbano se destaca la mantención de la Zona de Transición Urbana Rural, dónde si bien se mantiene la Zona posee un aumento en las densidades permitidas a 60 hab./ha. y en el frente predial cambiando a Equipamiento Exclusivo, permitiendo equipamiento de mayor envergadura.

Por último, en el predio localizado en la intersección de las calles José Alberto Bravo y la caletería de la Ruta - 5 Sur se destaca en una primera medida la eliminación del Zona Casco Histórico, ya que según los antecedentes preliminares no cumpliría con los requerimientos mínimos para considerarlo. Del mismo modo, la Zona Industrias Existentes, que en un principio consideraba la extensión de la industria existente en hacia el sur oriente del predio, fue modificada a Zona Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), la que aprovechando su localización privilegiada que podría albergar equipamiento de importancia comunal, funcionando de forma complementaria con la Zona Nuevo Centro (600 hab./ha.) propuesta en las proximidades a la estación de metro tren.

3.4. Linderos

La disminución de la población en la localidad de Linderos respecto a la alterativa N3 responde al cambio en la zonificación del área central, la cual considera conservar la estructura urbana preexistente, manteniendo su identidad de pueblo. En ese sentido se destaca el cambio en el área aledaña a la calle Francisco Javier Krugger, en donde la alternativa N3 planteaba Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) cambiando a una Zona de Equipamiento Comunal, pero de carácter Local con una densidad de 100 hab./ha. y que responda a las necesidades locales de los habitantes.

De igual forma, el descenso de población, obedece al cambio propuesto hacia el extremo sur de la localidad y en sectores aledaño a la calle Francisco Javier Krugger, sector donde se cambia de Habitacional Existente (200 hab./ha.) a la Zona Habitacional Nueva 2 (125 hab./ha.) buscando no sobre poblar el área.

Hacia el sector suroriente de la localidad si bien, la Imagen Objetivo definitiva propone un leve aumento de densidad a 60 hab./ha., la cual obedece a la urbanización preexistente como lo observado a través de la calle Teniente Merino y de cierta forma dar el impulso a nuevas iniciativas inmobiliarias de bajo impacto.

En torno a los cambios en la vialidad de la nueva alternativa N4 se destaca la eliminación de la calle que dividía la Zona Industrias Existentes en base a que sólo produciría una fragmentación en el predio, reduciendo el área disponible para aquellos fines. Y finalmente hacia el área norte de la localidad, cercano al futuro enlace con el Antiguo Camino El Arpa se destaca la reducción preliminar del Área Verde Pública, con un leve aumento de superficie de la zona habitacional, relacionado a esto último, la definición final de perfiles y anchos de vías y parques serán propuestos en la etapa de anteproyecto.

3.5. Villaseca

El aumento responde a que la nueva alternativa planea entregar un mayor dinamismo urbano al sector siendo el hecho detonante el nuevo Hospital de Buin – Paine, el cual dará el pie para iniciar servicios complementarios en áreas aledañas y una mayor oferta de viviendas aprovechando la buena conectividad a través de la Ruta 5 – Sur, ampliando la oferta inmobiliaria para futuros funcionarios, pacientes, etc. De acuerdo a las observaciones realizadas sobre el sector.

En base a lo anterior se destaca el subcentro propuesto para la continuación de la calle Rubén Lamich Betancourt y cercano al cruce con el camino que une Cervera y Villaseca con un incremento en las densidades propuestas con respecto a la alternativa N3, donde se reemplazó la Zona de Transición Urbano Rural (40 hab./ha.) a una de mayor densidad como lo es la Zona Habitacional Nueva 2 (125 hab./ha.) que se complementa de forma directa con la Zona Equipamiento Comunal Local 2 (200 hab./ha.) que pretende entregar el equipamiento necesario para población propuesta en la nueva alternativa.

De forma similar, el eje Villaseca busca ser consolidado como un eje de equipamiento complementario con el futuro hospital, es por aquello que colindante con la Ruta 5 – Sur y aledaño al futuro recinto hospitalario la nueva alternativa proporciona un aumento en las densidades y en las alturas máximas como en la Zona de Equipamiento Comunal (400

hab./ha.) y hacia el interior de la calle Villaseca con zonas de Equipamiento Comunal Local 2 (200 hab./ha.).

Por último, como ya se ha mencionado, la construcción del hospital entregaría una aptitud para el sector de Villaseca, es en ese sentido en que se generaron nuevas zonas acorde a la especificidad del equipamiento denominada Zona de Equipamiento Exclusivo, siendo aplicables precisamente al predio del hospital y en el área aledaña al cruce de la Ruta 5-Sur con el paso sobre nivel de Linderos.

3.6. Nuevo Buin

En términos generales, para el sector de Nuevo Buin no hubo grandes variaciones en términos de la población máxima bruta que podría albergar según las densidades propuestas y la superficie disponible dentro del límite urbano, no obstante, la nueva alternativa N4 aboga por una mejor distribución de la población, del equipamiento, áreas verdes y actividades productivas.

Lo primero que salta a la luz es la reducción de la Zona Parque Empresarial en la ribera sur del Maipo que podría albergar actividades productivas inofensivas. Esta reducción es cercana al 26% con respecto a la alternativa antecesora, una parte importante de aquel 26% pasó a ser parte de la Zona Equipamiento Comunal (400 hab./ha.). La ribera del Río Maipo bajo la nueva alternativa se acompaña de un área Verde Pública que acompaña el Camino Ribereño, proporcionado un micro corredor ecológico urbano - rural.

Para el sector de Nuevo Buin es importante destacar el nuevo subcentro propuesto que se emplazaría en el área aledaña en la vía proyectada de 2 km de largo aprox., la cual contaría con un inicio en la calle Los Tulipanes finalizando en el Camino Ribereño del Río Maipo acompañado de un Área Verde Pública como bandejón central. Es precisamente en esta zona dónde se observa una mayor cantidad de cambios, los que se detallan a continuación.

- Cambio en la morfología urbana propuesta, lo que facilitaría un mejor desplazamiento hacia el corazón del Equipamiento Comunal, graficado como un semicírculo de Área Verde Pública, rodeado de equipamiento, en tanto que el pericentro se plantea como Zona Habitacional Mixta 2 (125 hab./ha.) con una vialidad estructurante capaz de conectar con el Camino Ribereño.
- Reducción en la superficie de la Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) para dar mayor lugar a la zona Habitacional Nueva 2 (125 hab./ha.), lo que reduciría la densidad total y la posible carga vía del eje principal proyectado.

Por otro lado, es importante destacar que se respetaron los proyectos inmobiliarios con los permisos de edificación aprobados y en construcción tanto por las densidades propuestas como para los trazados de áreas verdes y los trazados de vialidad, siendo modificados algunos de estos últimos con respecto a la alternativa anterior a modo de prevenir contradicciones entre la vialidad propuestas por las Alternativas de Estructuración y la vialidad en construcción por los proyectos inmobiliarios.

En tanto que hacia el norte de la proyección de la avenida Manuel Rodríguez se observan que buscan reducir las densidades propuestas en las iniciativas anteriores a modo de reducir

la carga habitacional reflejado en el cambio de la Zona Habitacional Nueva (100 hab./ha.) a una Zona Transición Urbana Rural (60 hab./ha.), manteniendo un sector como zona habitacional (125 hab./ha.) cercana a las vías troncales y áreas de equipamiento.

Hacia el sector oriente del sector de Nuevo Buin, cercano a la Ruta 5-Sur se aprecia un cambio en la zonificación, la cual buscó reducir la densidad de la zona habitacional de 200 hab./ha. a una de 125 hab./ha. más precisamente en el área localizada al este del Parque Empresarial. Si bien se establece que albergue actividades inofensivas, las posibles molestias afecten la menor cantidad de personas posibles, indicando además un Área Verde Pública como zona de amortiguamiento.

Por último, la nueva alternativa propuesta reconoce la Zona de Equipamiento Deportivo como lo es el Estadio y Centro Deportivo Municipal localizado en Bajos Mate con Límite Urbano, modificando además el área del polígono de Zona Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) a Área Verde Pública, funcionando como continuidad del Parque Límite Urbano.

3.7. Maipo

El aumento de población para la localidad de Maipo responde a cambios en la zonificación que buscan consolidar espacios asociados a la vialidad estructurante propuesta, de forma paralela la nueva iniciativa busca consolidar los subcentros preexistentes y promover nuevos subcentros de carácter comunal.

En una primera instancia, y el cambio más representativo en el aumento de la población de la nueva Alternativa de Estructuración es el cambio en el polígono conformado por el camino Buin Maipo y la proyección de la calle Villaseca, en un área que en la actualidad posee un uso preferentemente agrícola. En ese sentido se optó por mantener un equilibrio, entendiendo el déficit habitacional se propuso una Zona Habitacional Nueva (125 hab./ha.) y de forma adicional a modo de reducir la densidad a través de la mantención de la Zona de Transición Urbano Rural, pero reduciendo la densidad máxima permitida a 25 hab./ha. a modo de generar un equilibrio en el ámbito urbano y evitando sobre saturar la vialidad existente y la proyectada.

Para polígono localizado hacia el deslinde norte del conjunto habitacional Huertos Loreto y la protección de la avenida Manuel Rodríguez se destaca el cambio la zonificación propuesta entre ambas alternativas, donde para la N3 correspondía a Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) cambiando a Habitacional Nueva 2 (125 hab./ha.) cambiando de forma significativa la densidad del sector.

Como parte de la vialidad proyectada a través de la calle Villaseca se destaca una reducción en el perfil del área verde que acompaña la vialidad, a manera de proporcionar mayor superficie al Zona de Transición Urbano Rural y funcionando de forma complementaria como corredor ecológico de carácter urbano.

En relación al equipamiento, tal como en otras localidades la nueva alternativa de estructuración cambia la morfología del equipamiento propuesto en las inmediaciones del cruce entre el camino Buin Maipo y la calle García, el cual cambia de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) a uno Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) pero de igual

forma consolidando dicho subcentro. En tanto que en el área próxima la Paradero 1 del Camino Buin – Maipo sucede algo similar, reduciendo la densidad establecida en la alternativa N3 que indicaba esta zona como Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) y una altura de 5 pisos, reduciéndolo a una Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) y una altura de 3 pisos.

En el área cercana al Río Maipo, así como también al Camino Ribereño, Parque Municipal de Maipo y el denominado Cerro Chico de Maipo se configuran en función a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) que denomina aquella zona como Área Verde Parque Intercomunal, de modo que la Imagen Objetivo definitiva rescata la nomenclatura de la zona como Parque Río Maipo.

DIEGO REQUENA MORALES
ASESOR URBANISTA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN

DRM/VRR/JCC/drm/vrr/jcc