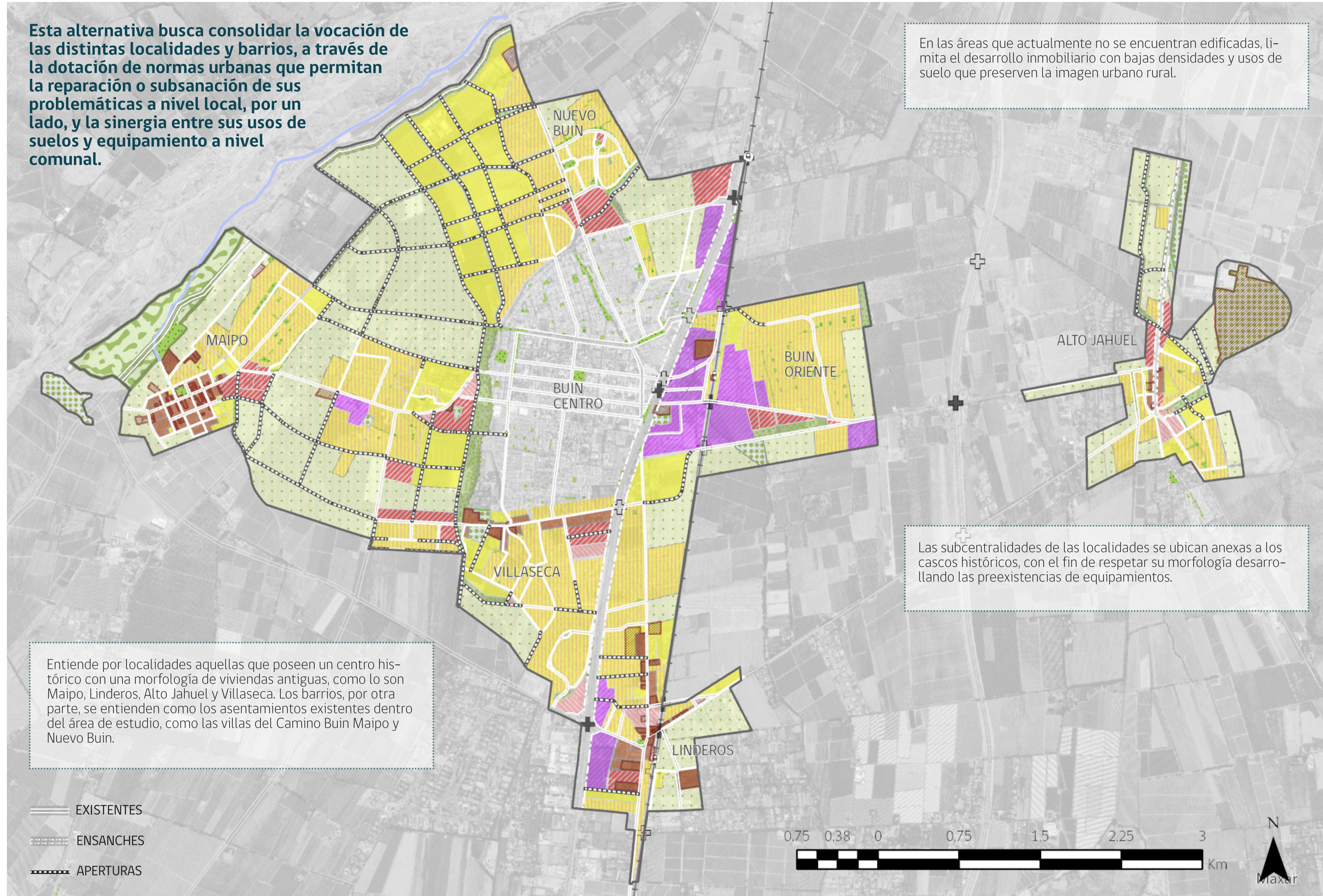


ALTERNATIVA 1:

CONSOLIDACIÓN DE LOCALIDADES Y BARRIOS

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



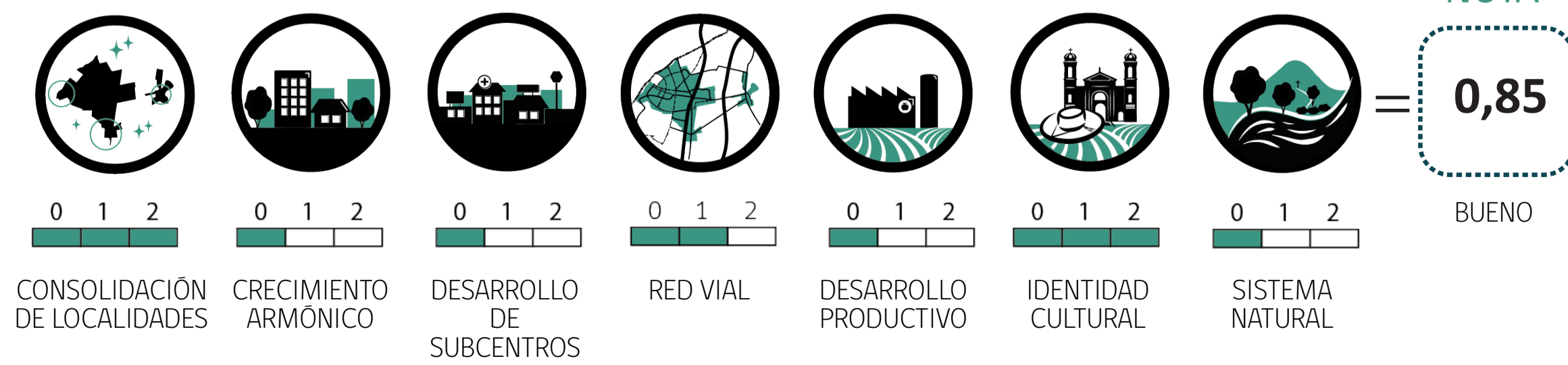
En las áreas que actualmente no se encuentran edificadas, limita el desarrollo inmobiliario con bajas densidades y usos de suelo que preserven la imagen urbano rural.

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

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

- EXISTENTES
- ENSANCHES
- APERTURAS

EVALUACIÓN TÉCNICA



EVALUACIÓN AMBIENTAL

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN (FCD)	ALTERNATIVA 1
FCD 1: Densificación Sostenible	✓
FCD 2: Habitabilidad Territorial	✓✓
FCD 3: Conectividad Comunal	✓✓
FCD 4: Recursos Ecosistémicos	✓
FCD 5: Patrimonio Cultural	✓✓
FCD 6: Adaptación y Mitigación al Cambio Climático	✓

✓: No se identifican cambios en términos ambientales
 ✓✓ La alternativa presenta un desempeño ambiental satisfactorio
 ✓✓✓ La alternativa presenta un desempeño ambiental positivo

NORMAS APLICADAS

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

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

*se refiere a equipamiento o edificios complementarios (art. 2.1.30 OGUC)