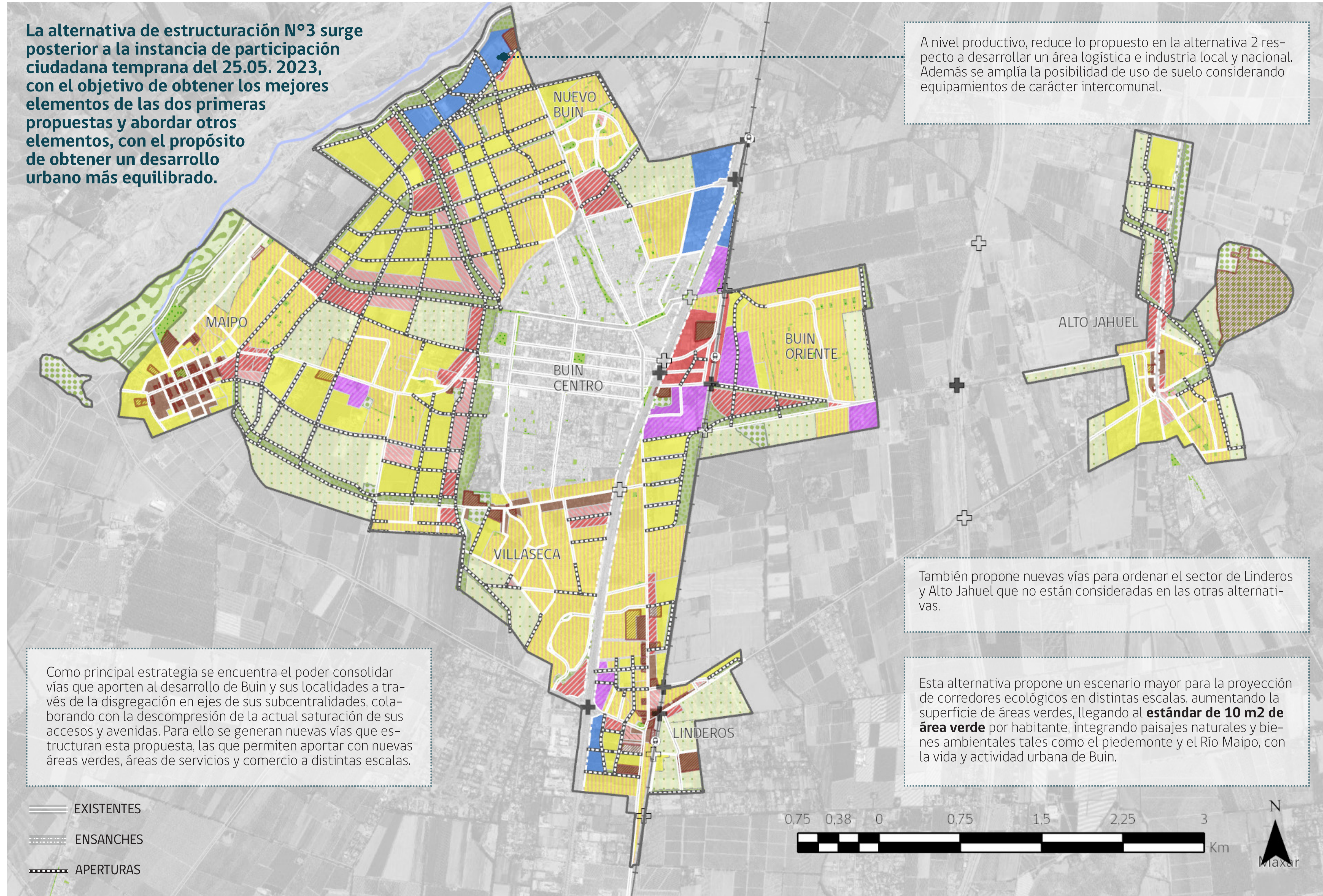


ALTERNATIVA 3:

DESARROLLO URBANO EQUILIBRADO

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



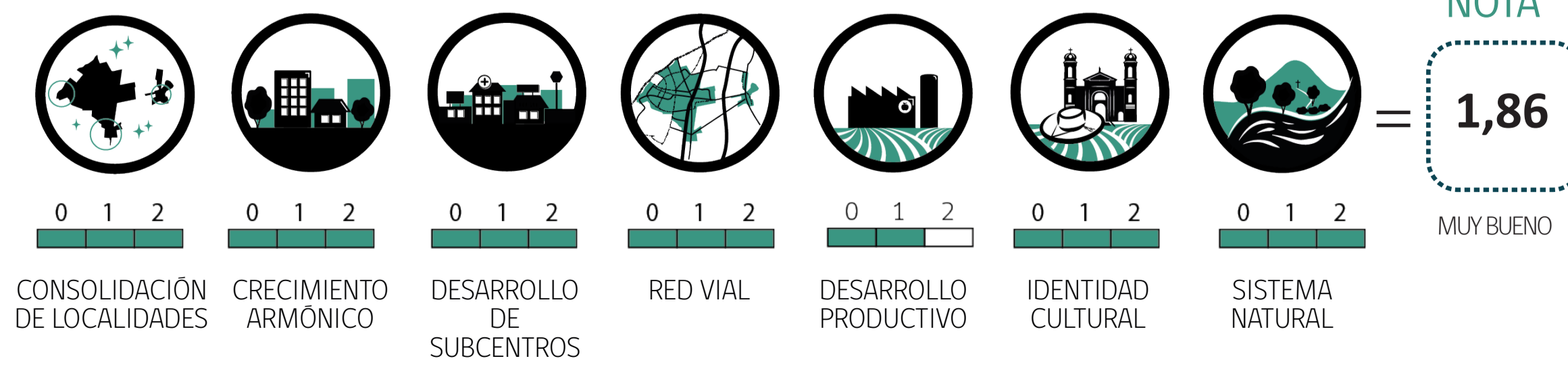
A nivel productivo, reduce lo propuesto en la alternativa 2 respecto a desarrollar un área logística e industria local y nacional. Además se amplía la posibilidad de uso de suelo considerando equipamientos de carácter intercomunal.

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

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

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

EVALUACIÓN TÉCNICA



EVALUACIÓN AMBIENTAL

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN (FCD)	ALTERNATIVA 3
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

Zona	Usos de suelo	Alturas	Dens
Nuevo Centro	Zona de regeneración e integración urbana dedicada a concentrar actividad y usos de suelo relacionados con el desarrollo comercial y servicios a escala comunal y metropolitana.	7 pisos	600 hab/ha
Casco Histórico	Zona de usos mixtos habitacionales y de equipamientos que busca preservar la morfología de las zonas históricas y potenciar su desarrollo.	2 pisos	100 hab/ha
Equipamiento Comunal	Zonas estratégicamente ubicadas en las localidades, con preferencia al desarrollo de equipamientos de escala comunal y local.	5 pisos	400 hab/ha
Habitacional Mixto Equipamiento	Zona Habitacional mixta que tiene la posibilidad de ser complemento a los usos habitacionales, con una mayor altura y densidad.	3 pisos	300 hab/ha
Habitacional Existente	Zona habitacional que consolida los barrios existentes, limitando el desarrollo inmobiliario a las densidades actuales y permitiendo actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	200 hab/ha
Habitacional Nueva	Nuevas áreas habitacionales con una densidad controlada y posibilidad de albergar actividades complementarias al uso habitacional.	2 pisos	100 hab/ha
Transición Urbano Rural	Búsqueda de la preservación de la imagen suburbana de la comuna, con desarrollo residencial bajo y de alto estándar.	2 pisos	40 hab/ha
Parque Empresarial	Zona de desarrollo empresarial, logístico y productivo que promueve la inversión privada en la comuna.	5 pisos	N/A
Industrias Existentes	Consolida barrios productivos e industriales 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, 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)