



BUIN
Ilustre Municipalidad



SECPLA
Asesoría Urbana y
Ordenamiento Territorial

INF. SECPLA 96- /2024

FECHA:

VERSIÓN: 02 **15 NOV. 2024**

ANT: Decreto Alcaldicio 2788 de 02.08.2024 que inicia proceso de consulta pública de la imagen objetivo del estudio Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario"

Informe SECPLA N°83 del 10.10.2024 Síntesis de Observaciones Consulta Pública de la imagen Objetivo del estudio "Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario"

Informe SECPLA N°89 del 07.11.2024 Informe Consolidado de Acuerdos Observaciones Consulta Pública Imagen Objetivo y términos de Elaboración de Anteproyecto "Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario" Versión 01

MAT: Informe Consolidado de acuerdos de Observaciones Consulta Pública de la imagen Objetivo del estudio "Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario"

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

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

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

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” realizado entre el 13 de agosto y el 11 de septiembre de 2024, y a la definición de los términos de la elaboración del Anteproyecto.

Este informe corresponde a la conclusión y termino 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:

*“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°83 Síntesis de Observaciones de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo “Plan Regulador Comunal en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario de la comuna de Buin” presentada como Cuenta Alcalde en la Sesión Extraordinaria N°192 del Concejo Municipal. Dicho informe, contenía la sistematización de las 67 observaciones recibidas por la ciudadanía.

Para el análisis de cada una de las observaciones, la posterior respuesta a cada una de ellas por parte del Concejo Municipal y la definición de los acuerdos para la elaboración del anteproyecto, se realizaron seis (6) jornadas de Comisión de Desarrollo Territorial.

Manuel Sánchez, Pedro Fuentes, Juan Steilen, Ariel Gómez y Tamara Aguilera y representantes de las Direcciones Jurídica y Tránsito, como apoyo técnico.

6° Reunión Comisión Desarrollo Territorial: Presentación y discusión de observaciones ingresadas en periodo de consulta pública del PRC y revisión de Planos realizada el **martes 05 de noviembre de 2024**. Con la Participación del Concejal Pedro Fuentes, Concejal Manuel Sánchez, Concejala Tamara Aguilera, y Concejal Ariel Gómez sumado a la presencia del Director de Obras Municipales y representante de la Dirección de Tránsito, como apoyo técnico.

2. SISTEMATIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE OBSERVACIONES.

Se recibieron un total de 67 cartas, cada una contentiva de una o más observaciones. De estas, 28 fueron entregadas en formato físico (formulario) en la Oficina de Partes de la Ilustre Municipalidad de Buin, y 39 a través de medios digitales, ya sea por correo electrónico o mediante el formulario en línea disponible en el sitio web del Municipio. Cabe destacar que, en algunos casos, una misma observación fue ingresada por el mismo formulador por ambos canales, pero para efectos del recuento, solo se consideró la presentada en la Oficina de Partes.

Las observaciones presentadas al concejo municipal en el Informe SECPLA N°83, fueron sistematizadas a través de fichas, ordenándolas en base a los siguientes criterios descritos a continuación. Cada observación fue sistematizada conforme a los siguientes criterios establecidos por el equipo técnico:

Tabla N°2: Clasificación de observaciones

CRITERIO	DEFINICIÓN
REMITENTE	Nombre de la persona natural o jurídica que ingresó la observación
SECTOR OBSERVADO	Sector al que hace referencia la observación pudiendo ser aplicable a toda al área de estudio, sectores del área de estudio (Linderos, Alto Jahuel, Villaseca, Maipo, Nuevo Buin, Buin Oriente) o a sectores urbanos y/o rurales de la comuna.
N°DE PATROCINANTES	N° de personas que se adhieren a la observación realizada por el formulador
ANEXO	Indica el N° de documento anexo a la observación que se adjunta al informe y refiere a la copia original del formulario de observación que fue ingresado
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.
SÍNTESIS DE OBSERVACIÓN	síntesis de la observación realizada a partir de la interpretación de la observación presentada por el remitente
DETALLE OBSERVACIÓN	Desglose de la observación y de los antecedentes presentados por el remitente

Fuente: Elaboración propia (2024)

Para efecto de la revisión, discusión y definición de las respuestas de las observaciones en las sesiones de Comisión de trabajo con el Concejo Municipal se agregaron 2 nuevos criterios a revisar y definir.

- **SUGERENCIA 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.
- **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.

1.1 METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Durante las jornadas de trabajo con la Comisión de Desarrollo Territorial, el equipo técnico del Departamento de Asesoría Urbana presentó las 67 observaciones realizadas por la ciudadanía. En primera instancia se presentaron las que técnicamente fueron clasificadas como “no aplica”, para posteriormente revisar las consultas que correspondían a observaciones fundadas a la imagen objetivo del plan.

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 tomar acuerdo.

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.

2. PRESENTACIÓN DE ACUERDOS SOBRE OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO

A continuación, a través de fichas, se presentarán a síntesis de las observaciones ingresadas, para que posteriormente sean trabajadas por la Comisión de Desarrollo Territorial, y las cuales que servirán como insumo para la toma de acuerdos por parte del Concejo Municipal indicando si aprueba el acuerdo adoptado.

Se aclara que se elabora el Informe SECPLA N°89 del 07 de Noviembre del 2024, denominado "Informe consolidado de acuerdos observaciones consulta pública Imagen Objetivo y términos de elaboración de Anteproyecto, Plan Regulador Comunal para Buin en sus áreas urbanizables y de desarrollo prioritario" versión 01, y se presentaron y votaron los acuerdos adoptados por el Concejo en la sesión Ordinaria del Concejo Municipal N°198 desarrollada el día Lunes 11 de Noviembre del 2024. En este proceso se rectificaron dos observaciones, número 19 y 52, en el apartado "acuerdo adoptado por comisión" de sus respectivas fichas, según la sistematización que se presenta a continuación, modificadas en el presente informe en su versión 02.

Observación N° 1/ Linderos

REMITENTE	Silvia Colaanni	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	1	ANEXO	Anexo N°1
TEMA	Patrimonio ICH						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Carta desafectación Inmueble de Conservación Histórica dirigida a SECPLA						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Inmueble de Conservación Histórica, Ex escuela agrícola de Linderos, Parcela #10, Rol predial 654-5, protección patrimonial de casona y jardín, edificación casona tipología casa quinta de adobe. Este informe se extiende para rechazar la postulación del inmueble y solicitar la desafectación de esta postulación, dentro de la elaboración del Plan Regulador, específicamente para el estudio del enfoque patrimonial. En primera instancia se quiere dejar constancia de que el propietario del inmueble en cuestión, conoce el valor patrimonial de este, tanto por su casona, como por el jardín que le acompaña, y así será como se mantendrá en el tiempo y de forma privada, mientras de su voluntad dependa. Sabemos que el trabajo de rehabilitación de un inmueble de estas características es vital para mantener el patrimonio y la memoria local, y esa visión y el compromiso del propietario en el tiempo, haciendo un esfuerzo por la conservación de este, de la mejor manera posible. Segundo: se quiere comentar que la casa quinta y su jardín, están insertos en un rol, con una superficie total mayor, y que tiene un uso privado incompatible con la solicitud planteada, es por eso la oposición a esta. Se agradece la voluntad por tan honorífica nominación, y entendemos el valor patrimonial de esta postulación, por lo cual volvemos a expresar que se mantendrá el compromiso por la permanencia del inmueble tal cual se encuentra actualmente. Quedamos a la espera de la aprobación de la desafectación de la propiedad como inmueble de conservación histórica ICH.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere aceptar observación / La declaración de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica es una medida de protección local que se desarrolla en el Plan Regulador Comunal para conservar los inmuebles de carácter patrimonial, pudiendo ser compatible con otros usos de suelo. Cabe destacar que dicha declaratoria no corresponde a una afectación de utilidad pública del inmueble. Para la valoración de los ICH se requiere una valoración técnica para confeccionar fichas que abarcan la valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, como también registro fotográfico y planimétrico del inmueble, por lo que la colaboración entre los desarrolladores del plan y los propietarios es fundamental. Debido a que se ha avanzado con la elaboración del Estudio de Patrimonio, en este caso existe una comunicación efectiva con los propietarios del inmueble, por lo que Se sugiere aceptar observación y eliminar el inmueble del listado preliminar de patrimonio. No obstante, mediante incentivo normativo se buscará alguna forma de protección para la etapa de Anteproyecto.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA LA OBSERVACIÓN N°01 realizada por Silvia Colaanni Tasso, atendida a eliminar el inmueble descrito de la lista preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica.						

Observación N° 2 / Linderos

REMITENTE	Roberto Andrés Aedo Vergara	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°2
TEMA	1.- Aumento Límite Urbano/ 2.- Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.-Solicita aumento del límite urbano 2.- Realiza observación respecto a vialidad estructurante sector Linderos 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 TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ 1.- La propuesta de Plan Regulador Comunal, considera las vías ni terrenos colindantes de las Avenidas Camino Buin-Alto Jahuel y Teniente Merino que se encuentran dentro del límite urbano. En el caso de considerar ambas vías de manera completa debiese realizarse una ampliación del límite urbano que, 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. 2.- 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 su ejecución.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°02 realizada por Roberto Aedo Vergara atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 3/ Nuevo Buin

REMITENTE	Enrique Reinaldo Fuentes Durán	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin N°	1	ANEXO	Anexo N°3
TEMA	Vialidad/ Áreas verdes					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Definición de trazados de vialidad estructurante y áreas verdes.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Como interesado en los predios 185-27 y 185-62 ubicados al final de calle García, en las intersecciones de Salvatierra y Valderrama, de la localidad de Maipo, creo que la alternativa N°3 es la que mejor conjuga las propuestas existentes, con la única salvedad, es que cualquier camino que se construya y que venga de Buin, a saber, la extensión de calle Manuel Rodríguez, debiera respetar las subdivisiones existentes, sin cortar o partir los predios actuales, con lo cual sin lugar a dudas, perderán su plusvalía, especialmente en un sector que será destinado al equipamiento comunal. Adicionalmente, las áreas verdes emplazadas creo que debieran ser compartidas con los predios vecinos, y no tener que soportar esta calidad un solo predio de un solo propietario. Se sugiere rechazar observación! Se aclara que la zona en cuestión, se propone una vialidad estructurante y áreas verdes que soporten la Zona de Equipamiento Comunal, y Zona Habitacional Mixto Equipamiento definida en la alternativa N°3. La etapa de Imagen Objetivo busca encontrar alternativas de estructuración idóneas acorde a la visión de desarrollo propuesta, no obstante, la definición de anchos de perfiles viales y de áreas verdes, así como la exactitud de sus trazados será materia de la etapa de Anteproyecto.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°03 realizada por Enrique Reinaldo Fuentes , atendido a que las observaciones ayudan a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION						

Observación N° 4 / Villaseca

REMITENTE	Ricardo Posada Copano Representante legal Inmobiliaria Los Silos III S.A.	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	1	ANEXO	Anexo N°4
TEMA	Zonificación / Densidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- En predio al sur del hospital de Buin, se solicita cambiar zonificación para generar un núcleo de servicio con altura de 8 y 6 pisos. 2.- Generar acceso a vías principales, proponen vía Oriente a Poniente por sus terrenos 3.- Potenciar la vocación de eje de desarrollo de Calle Villaseca o Caletera Sur Poniente.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Inmobiliaria Silos III entrega informe sobre terreno de unas 8 hectáreas aproximadas, lote resultante y colindante al actual Hospital de Buin, en donde se realizan sugerencias normativas para el terreno que actualmente, en todas las alternativas, está sujeto a la normativa de Zona Habitacional Existente, con densidad 200 hab./ha. y con altura máxima de 2 pisos. Exponen que debido al cambio natural que ha ido desarrollando este sector de Villaseca, se desarrolle un uso más eficiente del suelo, que impida la expansión urbana descontrolada (sprawl). Se considera un lote propicio para desarrollar un núcleo de servicios, los cuales generan mejoras en accesibilidad, diversidad de servicios, cohesión social, sostenibilidad y desarrollo económico. La normativa actual no sería afín con la realidad económica del mercado y las variables urbanísticas o inmobiliarias donde se pueda desarrollar en un marco legal y de planificación coherente con el dinamismo de la industria y los usos locales. Crean que la subzona habitacional existente no se empalma con los desafíos de las debilidades y oportunidades del propio instrumento. Además, quedan gravadas dos vías de conexión, adecuadas pero que, conjunto a la idea de generar actividades complementarias a la vivienda, no es suficiente para incorporar los conceptos de la propuesta del municipio. Proponen tres puntos principales; generar un núcleo de servicio, ampliar el área de usos diversos, asociados a equipamientos de escala mayor. Se sugiere hacer una transición escalonada desde las zonas en torno a avenidas de más altura a las de menos altura, respetando barrios ya construidos. El terreno lo dividen en tres polígonos, dos con altura de 8 pisos y uno de altura de 6 pisos. El segundo punto es generar acceso a vías principales hacia el hospital desde el sur; el predio tiene la opción de acceso por los tres lados del predio, las que, por motivos económicos, no han podido ser desarrollados. La sub centralidad permitiría la apertura en forma más eficiente a corto plazo. El tercer aspecto es potenciar la vocación de eje de desarrollo de calle Villaseca o caletera Sur Poniente y destacar el rol de la calle.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere aceptar parcialmente observación/ 1.- Se sugiere rechazar a la altura propuesta de 8 pisos, ya que no es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetiva, No obstante, se propone modificar la Zona Habitacional Existente, con 160 hab./ha. y 2 pisos de altura, un tramo paralelo a la autopista con la Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos, lo que haría más factible el desarrollo de la urbanización propuesta. La zona contigua sería la Zona Habitacional Mixto Equipamiento, con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos. 2.- Se sugiere aceptar observación sobre proponer vías en sector del Hospital Buin Paine, se propone dejar gravadas vías acordes a las modificaciones propuestas y una Zona de Área Verde contigua a la calle Francisco Núñez Venegas que acompañe el futuro crecimiento de la población, servicios y equipamientos. Se aclara que la categorización y perfiles de estas vías serán materia del Anteproyecto.						

ACUERDO
ADOPTADO
POR
COMISIÓN

ACEPTA PARCIALEMENTE LA OBSERVACIÓN N°04 realizada por Ricardo Posada Copano, atendido a aceptar la proyección de nuevas vías en sector indicado y a rechazar la propuesta de alturas de 6 y 8 pisos, no obstante, se modifican alturas conforme a la visión de desarrollo propuesta en la Imagen Objetivo.

Observación N° 5/ Villaseca

REMITENTE	Guillermo San Martín Inmobiliaria Buin	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES 2	ANEXO	Anexo N°5
TEMA	Aumento de límite urbano					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Se solicita ampliar límite urbano y pronunciamiento técnico favorable para ingresar a SEREMI MINVU.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se refieren a un paño de aproximadamente 9,55 hectáreas, ubicado contiguo al límite urbano comunal sur (Camino Cervera – Canal Viluco) respecto del cual es de interés proponer la modificación del límite urbano en esa zona, incorporando la totalidad de esa superficie al área urbana y así mismo proyectar la continuidad de una nueva vía colectora (considerada en la imagen objetivo del PRC en proceso de actualización), hasta el camino La Cervera. Se fundamenta que la continuidad de la vía Colectora queda truncada, y con ello se hace imposible llegar al Camino La Cervera ni al Enlace con la ruta 5, único punto de conexión de la comuna donde son posible todas las conexiones y diversas direcciones (otros puntos son solo atravesos desnivelados). Finalmente, el objeto de la observación es formalizar la solicitud ya realizada en reunión lobby de fecha 19/07/ 2024, y solicitar su pronunciamiento técnico favorable respecto de la misma; el cual interesa poder acompañar a la presentación que realizaremos ante la SEREMI MINVU RM sobre este mismo particular en el marco definido por el artículo 28 Nones de la LGUC. Recordemos que es la SEREMI quien tiene la tuición respecto de la modificación del límite urbano en zonas normadas por planes metropolitanos, como lo es este caso.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / 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.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°05 realizada por Guillermo San Martín atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.					

Observación N° 6/ Maipo

REMITENTE	Julio Poblete	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°6
TEMA	Zonificación y densidades					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita modificar delimitación de zonas proyectadas, en sus densidades y usos de suelo, trazados de áreas verdes y vías.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Solicita definir como Zona Habitacional Existente permisos de edificación vigentes en 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./ha. y disminuir Zona Transición Urbana Rural a 25 hab./ha. 4.- Solicita modificar trazado de área verde y vialidad calle Villaseca puente 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"					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere aceptar parcialmente observación/ 1.- Se sugiere aceptar observación / Se considera cambio a la Zona Habitacional Existente con 160 hab./ha., en función de los Permisos de Edificación vigentes del sector Valle Tranquilo. 2.- Se sugiere aceptar observación / Se considera modificar límites de zonificaciones según propuesta en observación con la Zona Habitacional Nueva y la Zona de Transición Urbana Rural 1. 3.- Se sugiere aceptar observación / Se aprueba modificar la Zona Habitacional Nueva, aumenta su densidad de 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y se proyecta la nueva Zona de Transición Urbana Rural 1 con 25 hab./ha. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. 4.- Se sugiere rechazar observación / Los anchos de vías y áreas verdes y el detalle de sus perfiles, se definirán en la etapa de Anteproyecto del plan. 5.- Se sugiere aceptar observación / Se acoge los usos de actividades productivas inofensivas vinculadas a la actividad agrícola en la Zona. 6.- Se sugiere aceptar observación / Se elimina el gravamen de Área Verde privada sobre la denominada "Hijuela Casas", y se proyecta como Zona de Transición Urbano Rural 1.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN: N°06 realizada por Julio Poblete, atendido a aceptar en relación las materias abordadas respecto a disminución a 25 hab/ha. y aumento a 125 hab./ha., en el sector indicado, la incorporación del uso de suelo de actividad productiva en Zona Transición Urbana Rural 1 y la eliminación de área verde privada. Se rechaza la definición de perfiles viales y áreas verdes, ya que corresponderá definirse en la etapa de anteproyecto.					

Observación N° 7/ Maipo

REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas	SECTOR OBSERVADO	Maipo (RUCALHUE)	N° PATROCINANTES	109	ANEXO	Anexo N°7
TEMA	Zonificación						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Apoya Alternativa 3, normas aplicadas a Zona Transición Urbana Rural sector parcelas Rucalhue						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	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.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere aceptar observación / La anotación representa un comentario aprobatorio hacia la alternativa N°3 hacia su propuesta de densidad de 40 hab./ha. en sector Rucalhue se proyecta la Zona Transición Urbana Rural 2.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA LA OBSERVACIÓN: N° 07, realizada por Pablo Troncoso Rodas ya que refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo del Plan .						

Observación N° 8/ Maipo

REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas	SECTOR OBSERVADO	Maipo (RUCALHUE)	N° PATROCINANTES	109	ANEXO	Anexo N°8
TEMA	Zonificación						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita disminuir alturas en el sector que está indicado como Zona de Equipamiento Comunal.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se solicita modificar el sector Oriente del conjunto de Rucalhue descrito como Zona de Equipamiento Comunal, que indica 5 pisos con 400 ha/ha. a una zonificación que, en el caso de ser edificios, sean de equipamiento local o local mixto, con un máximo de dos pisos (7 metros de altura). De esta manera se puede potenciar el área, pero con un suministro de servicios a escala local, que aporte progreso al sector pero que no destruya su esencia urbano rural. No se justifica crear un nuevo centro de equipamiento comunal ni comunal mixto en este sector, ya que, a solo 7 cuadras, se encuentra el centro de Buin, que posee dicho equipamiento. Colocar edificios al lado de Rucalhue podría afectar la seguridad de los vecinos, el derecho a la vista del paisaje rural y cordillera y la privacidad de los vecinos.						

RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación / No se acoge dejar sector mencionado con dos pisos, sin embargo, se considera el cambio del sector a la Zona Equipamiento Local 2, con 200 hab./ha. y 3 pisos, debido a que esta zonificación permite el desarrollo de equipamientos a nivel local acorde a la visión y objetivos del PRC.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°08, realizada por Pablo Troncoso Rodas atendido a la disminución de alturas en Zona Equipamiento Comunal de 2 pisos en el sector indicado. Sin embargo, modifican alturas conforme a la visión de desarrollo propuesta en la Imagen Objetivo.

Observación N° 9/ Maipo

REMITENTE	Pablo Esteban Troncoso Rodas	SECTOR OBSERVADO	Maipo (RUCALHUE)	N° PATROCINANTES	109	ANEXO	Anexo N°9
TEMA	Vialidad						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita no afectar vías de predio contiguo y caminos interiores sector parcelas Rucalhue						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se solicita mantener vías interiores de las Parcelas Rucalhue como servidumbre y no como BNUP.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ Se aclara que en ninguna de las alternativas de estructuración propuestas en la Imagen Objetivo 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	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N° 09 realizada por Pablo Troncoso Rodas atendido a que no representa una observación fundada a la propuesta de Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.						

Observación N° 10/ Buin Oriente

REMITENTE TEMA	Jonathan Garcés Vialidad	SECTOR OBSERVADO	Buín Oriente	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°10
SÍNTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Ensanche Camino Alto Jahuel						
	¿Por qué no ensanchan el cruce del tren en Camino Alto Jahuel con Camino Estación? Creo que todo en ensanchamiento de Camino Alto Jahuel no servirá de mucho si está ese cuello de botella, además si piensan abrir Víctor Troncoso con Alberto Krumm, deberían garantizar la seguridad de los vecinos, que se verá mermada por este nuevo acceso.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ Se aclara 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. No es competencia de un PRC la gestión de la vialidad estructurante. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que la definición de perfiles viales y ensanches será materia de la etapa de Anteproyecto, en donde se evaluarán la o las vías mencionadas en la observación.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°10 realizada por Jonathan Garcés, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						

Observación N° 11 / Linderos

REMITENTE	Claudia Saure Ramírez	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°11
TEMA	Vialidad / Participación ciudadana / Altura de edificación					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Mejorar Vialidad y áreas verdes y proyectos inmobiliarios armónicos. Participación ciudadana					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Mejorar la conectividad de (sector Villaseca) Linderos con autopista panamericana 5 sur y acceso sur. Habilitar un paso Nivel. considerando que a futuro estará el Hospital de Buin. 2.- Mejorar condiciones de tránsito vehicular permitiendo una mejor fluidez, pues para ello será necesario expandir las zonas de tránsito vehicular. 3.- Considerar en el plan regulador, áreas Verdes, veredas ciclovías y luminarias. Exigencias que se debe considerar como medidas de mitigación a todos los proyectos inmobiliarios. 4.- Al momento de la aprobación del plan regulador. Cada aspecto a revisar y aprobar. Solicito que haya una participación ciudadana a fin de evitar los conflictos de interés y así obtener una total transparencia en los procesos a evaluar. 5. Que todo proyecto inmobiliario sea armónico con la comuna y respete los patrimonios históricos, medioambientales y estéticos del lugar. Es decir, edificación en altura de no más de 8 pisos.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1, 2 y 3.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que la mitigación de un proyecto urbano, así como la gestión urbana referido a iluminación no es competencia de un PRC. El Estudio Ambiental Estratégico se encargará de incorporar consideraciones ambientales al Plan. 4.- Se sugiere rechazar observación / No Aplica. Las instancias participativas y vinculantes están determinadas por la LGUC y OGUC en sus artículos 2.1.5 y 2.1.10. donde se solicita un correcto procedimiento de difusión a todas las instancias participativas del proceso. 5.- Se sugiere rechazar observación / Estos aspectos son tratados en la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Además, se aclara que las zonificaciones proyectadas no superan los 7 pisos de altura.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°11 realizada por Claudia Sauré Ramírez atendido a que las materias abordadas en las observaciones respecto a mitigación de proyectos, gestión urbana e iluminación no son competencia de un Plan Regulador Comunal. Sobre a lo referido a alturas, no representa una observación fundada a la propuesta de Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.					

Observación N° 12 / Villaseca

REMITENTE	Edgardo Palma	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°12
TEMA	Normas urbanísticas / Zona Casco Histórico					
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Se solicita describir más normas urbanísticas y usos permitidos de suelo para el proceso de Imagen Objetivo. 2.- Se solicita aclarar lado sur de Villaseca como casco histórico.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Favor para mejor entendimiento de lo que ustedes proponen para Plan Regulador de Buin, solicitamos entregarnos la siguiente información 1.- DEFINICIÓN DE LOS COLORES Definición de cada uno de los tipos de usos de suelo que ustedes proponen, acorde a los mismos colores para los suelos que ustedes presentan en su propuesta de planos, indicando ocupabilidad, altura construcción, uso de suelo, restricciones de uso y construcción 2.- VILLASECA LADO NORTE Y LADO SUR En particular, para la calle Villaseca en su tramo desde caletera hasta Kennedy, ambas lados sur y norte. Favor indicar en detalle lo que se propone, indicando; ocupabilidad del terreno, Altura construcción, Uso suelo, Antejardín que se contemple, Constructibilidad. Favor hacer referencia a usos permitidos; Habitacional, comercial y servicios, educación, en definitiva, consulto que tipo de equipamiento se permitirá en Villaseca para lado sur y norte de Villaseca desde caletera hasta Av Kennedy ¿Podré seguir con mi Distribuidora de gas en Villaseca 203? (Lado norte) ¿Podré cambiar de giro e instalar un colegio o un centro médico o una carnicería por ejemplo? ¿Por qué lado SUR se define como histórico? ¿Qué significa esto en términos de: ocupabilidad del terreno, altura construcción, uso suelo, antejardín que se contemple, constructibilidad?					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación/ No Aplica. Según el art 2.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), las alternativas de estructuración de la Imagen Objetivo deben contener los principales elementos o normas de la propuesta acorde a las opciones de desarrollo (DDU 430), estableciendo así zonificación de usos preferentes, densidad y alturas de edificación. Las demás normas urbanísticas serán materia del Anteproyecto. 2.- Se sugiere rechazar observación/ No Aplica. Se aclara que designación de Zona Casco Histórico corresponde a una zona de desarrollo que acompañe a potenciales inmuebles de valor patrimonial y que busca resguardar la morfología urbana existente, pero que a la vez permita un uso de suelo mixto habitacional y de equipamiento potenciando el desarrollo de la zona. El predio de Villaseca 203 para esta nueva alternativa propone la Zona Habitacional Mixto Equipamiento, donde se permiten actividades complementarias al uso habitacional. En relación a usos permitidos y prohibidos, estos serán definidos en la etapa de Anteproyecto.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°12 realizada por Edgardo Palma, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.					

Observación N° 13/ Villaseca

REMITENTE	Egon Niedermuller R.	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°13
TEMA	Normas urbanísticas / Zona Casco Histórico / Infraestructura vial						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Lado sur de Villaseca con norma de casco histórico no tiene lógica entre la caletera y calle Kennedy. Cambio de norma residencial en la calle Villaseca por zona comercial, compatible con el ensanche de la vía y aumento de población. 2.- Falta de vía contigua al lado sur del Hospital Buin Paine y zonas para infraestructura vial (rodoviario).						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se consulta sobre la norma de la calle Villaseca, denominada como casco histórico. La principal preocupación es la declaración de un tramo específico del lado sur de la calle, lo que afecta el desarrollo y la expansión de la zona. En este sector no existen edificaciones representativas de la época colonial, salvo una casa de adobe sin mayor relevancia histórica. Esta designación frena el crecimiento comercial y la ampliación vial, lo cual es necesario debido a la proyección de nuevas construcciones y al aumento de tráfico, especialmente por la cercanía del nuevo hospital Buin Paine. Además, se cuestiona por qué el lado norte de Villaseca es considerado residencial, cuando lo ideal sería que ambas partes tuvieran un uso mixto de suelo para facilitar el desarrollo comercial. Asimismo, se cuestiona la falta de planificación vial adecuada alrededor del hospital, proponiendo la creación de vías tanto al norte como al sur del mismo para mitigar el tráfico. Es importante prever el impacto del aumento de vehículos y la necesidad de infraestructura vial para evitar congestiones (rodoviario). Finalmente, se expresa preocupación por otras zonas de Buin, como la Zona Nuevo Buin, donde se proyecta industrialización, pero no asegura que exista trabajo para personas residentes en Buin.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se aclara que designación de Zona Casco Histórico corresponde a una zona de desarrollo que acompañe a potenciales inmuebles de valor patrimonial y que busca resguardar la morfología urbana existente, pero que a la vez permita un uso de suelo mixto habitacional y de equipamiento potenciando el desarrollo de la zona. 1 y 2.- Se sugiere aceptar observación / Se considera el cambio de la Zona Casco Histórico, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca y un tramo paralelo a la autopista con la Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin y Paine. Se aumenta densidad, dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal. Se acoge la observación sobre proponer acceso a vías en sector del Hospital Buin Paine, se propone dejar gravadas vías acordes a las modificaciones propuestas y una Zona de Área Verde contigua a la calle Francisco Nuñez Venegas que acompañe el futuro crecimiento de la población, servicios y equipamientos. Se aclara que la categorización y perfiles de estas vías serán materia del Anteproyecto.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN: N°13 realizada por Egon Niedermuller Ramirez, atendido a modificar la Zona Casco Histórico en el sector indicado, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento y Zona de Equipamiento Comunal, además de proyectar nuevas vías en los deslindes norte y sur del futuro Hospital, sobre a lo referido a empleo local, se rechaza observación ya que no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 14 / Alto Jahuel

REMITENTE	Juan Pablo Benavente Undurraga Inversiones Don Víctor Spa	SECTOR OBSERVADO	Alto Jahuel	N° PATROCINANTES	1	ANEXO	Anexo N°14
TEMA	Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita eliminar vialidad estructurante paralela Camino Padre Hurtado.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	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 TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación/ Debido a que la vialidad que se solicita eliminar, representa una solución vial para descongestionar Av. Padre Hurtado, permitiendo una mejor conectividad al conectar con Camino Los Guindos, contribuyendo así al mejor cumplimiento de la visión y objetivos propuestos por el plan.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°14, realizada por Juan Benavente Undurraga respecto a la eliminación de vialidad estructurante en el sector indicado, debido a que altera la visión de desarrollo en relación a la proyección de una red vial de la comuna.						

Observación N° 15 / Nuevo Buin

REMITENTE	Juan Pablo Benavente Undurraga Inmobiliaria Galilea	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	1	ANEXO	Anexo N°15
TEMA	Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita revisar trazados (anteproyecto)						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	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 dff-2 y EISTU, evitando futuras confusiones con posibles declaratorias de afectación de utilidad pública en terrenos de uso habitacional.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere aceptar observación/ Debido a que existen Anteproyectos vigentes y una propuesta aprobada por la Dirección de Tránsito, serán consideradas las vialidades, ya que representa una oportunidad de generar una vialidad estructurante coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA LA OBSERVACIÓN: N°15, realizada por Juan Benavente Undurraga referida a la eliminación de la vía norte sur proyectada en el predio indicado, debido a que existe un EISTU y un Anteproyecto aprobado, y que su ejecución pueda dejar sin vigencia el Plan Regulador en el sector.						

Observación N° 16 / Buin Oriente

REMITENTE	Daniela Von Teuber	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N° 16
TEMA	Zonificación					
SINTESIS OBSERVACIÓN	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. Informa que inmueble que se encuentra en listado de protección histórica se encuentra intervenido por lo se solicita retirar del listado.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	El terreno conocido como Quinta Mariana, perteneciente a la familia Von Teuber y como propietario figura la Sociedad Agrícola Santa Mariana Limitada. Tiene una superficie original de 71.419,5 m², ha sufrido expropiaciones que redujeron su tamaño en un 17%. El terreno ocupa una manzana completa y se encuentra en sus tres alternativas propuestas en el proceso de imagen objetivo, una zonificación del terreno en tres áreas; una para un inmueble patrimonial, otra para áreas verdes privadas, y la restante para uso industrial. Esto limita el uso del 60% del terreno, excluyendo el uso residencial. Si se consideran las expropiaciones, más del 50% del terreno está afectado. Se propone que el terreno cambie la propuesta de uso de suelo industrial a la zonificación del Nuevo Centro con densidad de 400 hab./ha., precisar el sector de área verde privada según la propuesta adjunta, área con cultivo de árboles frutales, y se solicita que el inmueble considerado dentro del listado preliminar de Inmueble de Conservación Histórica sea eliminado ya que éste no cumple con aspectos de conservación. Algunos elementos importantes son que el inmueble no tiene una apreciación urbana desde el exterior, ha sido modificado y se han demolido sectores que componen y caracterizan a una casa quinta, y no es reconocido por los vecinos por el inmueble en sí, sino más bien, por la importancia de la familia y su antiguo propietario. Esta opción equilibrará el desarrollo habitacional y la conservación del patrimonio, beneficiando a la comunidad local.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere aceptar observación / 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. 2.- Se sugiere aceptar observación / Debido a que se entregaron los antecedentes técnicos se propone dejar como Zona Área Verde. 3.- Se sugiere aceptar observación/ Debido a que existen antecedentes, se acoge eliminar al inmueble del listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA LA OBSERVACIÓN N°16, realizada por Daniela Von Teuber atendida a la modificación de uso de suelos de Industria Existente a Zona de Equipamiento Comunal, definición de Zona Área Verde y al retiro de Inmueble del listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica, en conformidad a la información presentada por los remitentes.					

Observación N° 17/ Villaseca

REMITENTE	Pablo Manterola Covarrubias	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°17
TEMA	Densidad					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad en sector Villaseca próximo a la Ruta 5 sur.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se propone en la zona de la vereda norte de la Avenida Villaseca y el área poniente de la Ruta 5 Sur, zonificación de uso mixto, incluyendo terrenos de propietario (Villaseca 6 y Panamericana Sur 993), combinando vivienda y equipamiento como oficinas, comercio y entretenimiento. Este tipo de proyectos es cada vez más común en diversas ciudades, integrando múltiples actividades en un solo lugar. La ubicación cercana al futuro Hospital de Buin-Paine incrementará la demanda de servicios médicos, transporte, comercio y vivienda, tanto para trabajadores como para pacientes y sus familias. Los departamentos, en lugar de casas, son una solución ideal en áreas de alta concurrencia debido a su menor costo, mejor aislamiento acústico, mayor seguridad y accesibilidad. Además, aumentar la densidad a los propietarios de los terrenos que están alejados a la carretera permitiría el desarrollo inmobiliario y con esto, el desarrollo de la expropiación para el ensanche de la vía. Se sugiere aumentar la densidad bruta en la zona urbana poniente de la carretera 5 Sur a 400 hab./ha. Se sugiere aceptar observación / Se considera el cambio de la Zona Casco Histórico, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca y un tramo paralelo a la autopista con la Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin y Paine. Se aumenta densidad, dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal.					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	ACEPTA LA OBSERVACIÓN N°17, realizada por Pablo Manterola Covarrubias, atendido a modificar la Zona Casco Histórico y aumentar densidad en sector indicado, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) y Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.).					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION						

Observación N° 18/ Nuevo Buin

REMITENTE	Michelle Andrea Piffre Toledo	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	4	ANEXO	Anexo N°18
TEMA	Densidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad de 100 a 300 hab./ha. en Parcelas San Lázaro y Las Lilas del sector de Maipo						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Esta observación comprende el déficit de viviendas sociales, la futura habitabilidad de dichos espacios, mejorable vialidad y tránsito vial en apoyo a la comunidad de Maipo. La observación solicita que las parcelas San Lázaro y Las Lilas ubicadas estratégicamente en Maipo favoreciendo el desarrollo del PRC, tengan aumento de densidad de 100 hab./ha. (densidad actual) a 300 hab./ha. Optamos por la imagen objetivo N°3, cediendo 1000 metros² para incentivar el uso de suelo para viviendas sociales y la construcción de áreas verdes para esparcimiento, deporte y goce de nuestros niños y futuros niños que podrán habitar dichos espacios habitacionales con gran conectividad, seguridad, emplazados en un ambiente natural, limpio y amigable con el entorno que hoy nos caracteriza. La observación y solicitud que proponemos visualiza la expansión urbana y apertura vial de calles, avenidas y alamedas trazando su recorrido por las parcelas San Lázaro y Las Lilas desde su inicio por el acceso de tránsito de dichas parcelas naciendo desde camino Buin Maipo hasta Manuel Rodríguez/rotonda proporcionando y habilitando la continuidad y mejoramiento vial.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ Se aclara que la zona en cuestión, actualmente está definida por PRMS como área urbanizable con densidad de 16 hab./ha., la cual, con la propuesta de Imagen Objetivo, la zona definida como Habitacional Nueva Media aumenta a 100 hab./ha., lo que es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Además, se aclara que, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°18 realizada por Michelle Piffre Toledo, atendido a que el sector mantiene características rurales y se encuentra próximo al límite urbano, manteniéndose la densidad con 100 hab./ha.						

Observación N° 19 / Maipo

REMITENTE TEMA	Adriana Zahr Patrimonio ICH/ Área verde privada	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°19
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Se solicita eliminar el inmueble Casona Santa Adela del listado preliminar de Inmueble de Conservación Histórica. 2.- Se solicita excluir al predio de la eventual determinación de Área Verde Privada.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el predio ubicado en Camino Buin Maipo 2470 Rol 200-81 propiedad de Adriana Zahr Chamy, en donde se emplaza la vivienda denominada "La Casona frente a Santa Adela", se tienen dos observaciones. El inmueble está dentro del listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica. Según el marco normativo, debe estar la fundamentación y registro técnico incorporado en fichas de valoración. El inmueble de 120 m2, con dos niveles de estructura predominante en adobe y madera data de la construcción del año 1905. La estructura tiene daños producidos por el terremoto del 2010, y existe un envejecimiento progresivo de las estructuras de adobe y madera, presentando inestabilidad estructural según las imágenes, donde muestra deterioro de estructura en sus dos niveles y pisos. Según la normativa, esta casona no cumple con los criterios a considerar en la determinación de reglas urbanísticas especiales, el inmueble tiene gran deterioro estructural, y no es aconsejable mantener. 2.- Además se solicita que se excluya al predio en cuestión de una eventual determinación de uso de suelo de Área Verde Privada. Este predio debe cumplir con el requisito de presentar un uso previo de "parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde." La norma es clara y taxativa al respecto, en atención a que determinar el uso de suelo Área Verde Privada sobre un predio particular sin que presente este uso resulta tan gravoso y limitante, que de no presentar previamente la condición de ser un parque, plaza o destinados a área verde, en los hechos constituye una expropiación no pagada.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere aceptar observación/ Se aclara que la declaración de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica es una medida de protección local que se desarrolla en el Plan Regulador para conservar los inmuebles de carácter patrimonial de la comuna dentro del límite urbano. Para la valoración de los ICH se requiere una valoración técnica para confeccionar fichas que abarcan la valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, como también registro fotográfico y planimétrico del inmueble, por lo que la colaboración entre los desarrolladores del plan y los propietarios es fundamental. Sin perjuicio de lo anterior, ante los antecedentes presentados, en donde señala el deterioro y mal estado del inmueble y pese a que el informe no va firmado por un profesional especialista, sino que, por la propietaria, se elimina del listado preliminar el inmueble de conservación histórica para estudio de Patrimonio. 2.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara en cuanto a la Zona Área Verde, según la OGUC la definición de área libre corresponde a "<i>superficie del predio resultante una vez aplicado el coeficiente de ocupación de suelo</i>" y de área verde a "<i>definición de área verde, superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios</i>", por lo que el predio si cumple con estos aspectos. Según el artículo 2.1.31., se puede definir como Área Verde, cualquiera sea su propietario, público o privado. Es una manera de resguardar el área verde existente, ya que cualquier proyecto que se desarrolle en esta área debe pasar por la aprobación del Asesor Urbanista y deberá cumplir con las condiciones que estipula el mismo artículo. Se proyecta en parte del predio Zona de Área Verde.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°19 realizada Adriana Zahr, atendida a que se acepta eliminar el inmueble descrito de la lista preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica, sin embargo, se rechaza la observación en cuanto a la Zona de Área Verde, ya que no representa una observación fundada a la Imagen Objetivo. Este acuerdo fue rectificado en la sesión Ordinaria del Concejo Municipal N°198 desarrollada el día Lunes 11 de Noviembre del 2024.						

Observación N° 20 / Linderos

REMITENTE	Gabriel Rojas Aguirre MACRO Arquitectura y Gestión Urbana	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°20
TEMA	Densidad					
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Aumento de densidad en área de Linderos de 40 hab./ha. a 100 hab./ha., esto podría generar mayor ingreso a PIMEP (mejoramiento de vialidad) y desarrollo de infraestructura sanitaria en el área.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Para la inmobiliaria San Pablo Ltda. y Forte SpA, propietarios de tres predios en el sector oriente de Linderos, se solicita un aumento de densidad. En este sector, las inmobiliarias plantean desarrollar condominios de baja altura, de 1 y 2 pisos, dirigidos a familias que buscan un entorno tranquilo, aprovechando la excelente conectividad con Santiago y la infraestructura local y cercana a estación de trenes de Linderos. Las inmobiliarias han realizado una gran inversión económica en servicios de agua potable y alcantarillado por el camino El Cerrillo. Desarrollan un diagnóstico basado en la línea con la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), donde se promueve la densificación de las zonas cercanas a Infraestructura de transporte, debiendo evitarse situaciones de subutilización de la infraestructura por bajas densidades. Además, citan al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que reconoce a Linderos dentro del Grupo de Centros Poblados de mayor densidad. Argumentan que incrementar la densidad beneficiaría tanto el desarrollo urbano como la implementación de infraestructura vial y sanitaria, los proyectos inmobiliarios podrán aportar a través de la Ley de Aportes el desarrollo del PIMEP, ligado a la gran cantidad de proyectos en el sector. Solicitan cambio de densidad a 100 hab./ha., lo que permitiría preservar el carácter campestre de la zona y al mismo tiempo generar incentivos para la inversión privada.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación / Se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos, estableciéndose una nueva zonificación denominada Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2 con 40 hab./ha. y dos pisos, en el borde del límite urbano, como medida de protección. La observación es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo Se debe aclarar que la Ley de Aporte sólo aporta dinero al PIMEP cuando son proyectos de densificación, no funciona con el modelo de desarrollo inmobiliario de loteos por construcción simultánea.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N° 20 realizada por Gabriel Rojas Aguirre, atendido a no se acepta propuesta de modificación de aumento de densidad a 100 hab./ha., para todo el sector indicado, sin embargo, se aumenta densidad en un área específica próxima a la estación de tren, siendo esta propuesta coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo.					

Observación N° 21 / El Recurso

REMITENTE	José Tomas Quezada Bascuñán Agricultora Siemel Ltda	SECTOR OBSERVADO	El Recurso	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°21
TEMA	Aumento de límite urbano						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento del límite urbano						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Considerando los dispuesto en el art. 2.1.1 de la OGU, 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 habitacionales, 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.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS,						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°21 realizada por José Quezada Bascuñán atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 22 / Maipo

REMITENTE	Ernesto Hevia Balbontin	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°22
TEMA	Aumento de límite urbano						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Aumento del límite urbano Sector Maipo						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Solicita incorporación al límite urbano de predios en donde se proyecta la zona de extensión urbana mixta dada su colindancia a zonas residenciales existentes, situación actual y oportunidades que presenta este sector periurbano para el desarrollo de equipamientos y servicios complementarios						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se aclara el reconocimiento de la normativa existente definida por PRMS para los sectores que se define como Parque Maipo – Río Maipo, reconociéndose como Área Verde Intercomunal. 1.- Se sugiere rechazar observación/ No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS,						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°22 realizada por Ernesto Hevia Balbontin, atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 23 / Villaseca

REMITENTE	Clemente Arnolds	Joaquín Errázuriz	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°23
TEMA	Densidad / Zonificación						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad de 40 hab./ha. a 200hab./ha. en predio del sector de Villaseca y mantener planes maestros aprobados.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se solicita para la zona de Villaseca, y para el predio en particular con rol 155-51 (M), predio con área de concesión y factibilidad de agua potable y alcantarillado, cambiar la zona de transición Urbano Rural con densidad de 40 hab./ha. a una zona con al menos 200 hab./ha. Esto debido a varios factores; consideran que las propuestas de imagen objetivo bajan considerablemente la densidad existente del PRMS, actualmente tiene una densidad de 160 hab./ha., pudiendo llegar a 200 hab./ha. a través del uso del art. 6.1.8. La baja densidad solo beneficia a proyectos inmobiliarios con mayores recursos en desmedro de las familias vulnerables. Esto atenta a la integración de proyectos de familias de sectores medios y de más bajos ingresos. Además, la densidad del área de transición no conversa con las zonas adyacentes en pleno desarrollo. Además, las propuestas del PRC dejan fuera los convenios de Infraestructura sanitaria establecidos con las entidades desarrolladoras, la cual hay redes ya desarrolladas, dejando sobredimensionada e inservible en su capacidad, siendo una enorme pérdida para el desarrollo urbano de la zona. Asimismo, se solicita mantener los proyectos de desarrollo inmobiliarios en ejecución, los Planes Maestros aprobados y en proceso. Finalmente, mencionan que la propuesta del hospital de Buin, aumentará la demanda de viviendas sociales y servicios conexos con la salud de las personas, pero debido a las bajas densidades propuestas, subirán los valores de los terrenos y alejará la posibilidad de desarrollar viviendas sociales en el sector, alejando a la vivienda social de los servicios, aumentando las distancias de traslado. Se sugiere rechazar observación / Se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos, estableciéndose una nueva zonificación denominada Zona Equipamiento Local 2 con 200 hab./ha. y 3 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano al límite urbano sur de Villaseca, agregando vías y áreas verdes que permitan la conectividad del sector en desarrollo. La observación es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°23, realizada por Clemente Errázuriz Arnolds atendido a que no se acepta propuesta de modificación de aumento de densidad a 200 hab./ha., para todo el sector indicado, sin embargo, se establece Zona de Equipamiento Local 2 (200 hab./ha.) y Zona Habitacional Nueva (125 hab./ha.).						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN							

Observación N° 24 / Villaseca

REMITENTE	Guillermo San Martín Camponovo	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	4	ANEXO	Anexo N°24
TEMA	Normas urbanísticas						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita incorporar anteproyectos aprobados. 2.- Solicita aumentar densidad de zona Transición Urbana Rural a 150 hab./ha. 3.- Solicita incorporar trazado vial proyectado por inmobiliarias y redes sanitarias realizadas						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Buín, como ciudad dormitorio, se beneficia de su conectividad mediante el metro-tren, lo que impulsa nuevos polos de desarrollo. Si bien la OGUC, la LGUC y el PRMS facultan a la Comuna para establecer menores densidades territoriales, en la elaboración de su PRC, las propuestas no conversan con las zonas adyacentes en pleno desarrollo. La propuesta de reducir la densidad poblacional obstaculiza el crecimiento natural de la ciudad. Se sugiere una transición más gradual entre zonas habitacionales y áreas rurales, proponiendo una densidad mínima de 150 hab./ha., según el promedio de los proyectos actuales y así se podrá optar una ampliación con mecanismos como el art 6.1.8 OGUC. También se insiste en respetar los desarrollos inmobiliarios existentes y en curso, que cuentan con planes maestros aprobados. El PRC debe cumplir con la Ley de Integración Social (Ley N°21.455), garantizando acceso equitativo a la vivienda y evitando la segregación social. Es crucial que la planificación considere la infraestructura sanitaria ya construida, como el agua potable y el alcantarillado, para no desaprovechar las inversiones realizadas. Además, el desarrollo de proyectos como el nuevo hospital y el centro comercial aumentará la demanda de vivienda, lo que requerirá densidades adecuadas para evitar la congestión vial y el aumento del valor del suelo.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación/ No se incorpora anteproyecto aprobado, ya que se constató que, a la fecha de la emisión de la presente respuesta, no existen anteproyectos vigentes aprobados. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se considera cambio de densidad a 150 hab./ha., sin embargo, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos, estableciéndose a la Zona Habitacional Nueva, la cual aumenta de densidad a 125 hab./ha. y 2 pisos, propuesta que es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. 3.- Se sugiere rechazar observación/ No se incorpora trazado vial que se indica debido a que no existen Anteproyectos aprobados.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°24, realizada por Guillermo San Martín Camponovo, atendido a que no existen anteproyectos aprobados vigentes en el sector indicado, no se acogen las vialidades señaladas ni se aumenta densidad a 150 hab./ha., sin embargo, se aumenta densidad a 125 hab./ha. (Zona Habitacional Nueva).						

Observación N° 25 / Maipo

REMITENTE	Ximena Moraga Silva	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°25
TEMA	Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Congestión vehicular camino Buin Maipo						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Camino alternativo para Maipo, Camino Buin Maipo cada vez más colapsado todas las villas, colegios, fábricas y conexiones recaen en el actual Camino, es urgente que ya se presente un proyecto real de camino para Maipo						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No aplica. Sin embargo, se aclara 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. Dentro de la propuesta de Imagen Objetivo, se proyecta nueva vialidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad con vías paralelas al camino Buin Maipo, que buscan eliminar los problemas de congestión existente. Sin embargo, no es competencia del PRC la gestión ni construcción de la vialidad estructurante.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°25 realizada por Ximena Moraga Silva, atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 26 / Maipo

REMITENTE	Mireya Córdova	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°26
TEMA	Vialidad / Contaminación					
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Congestión vehicular camino Buin Maipo por aumento de proyectos habitacionales					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	2.- Contaminación ambiental producto de extracción de áridos en camino ribereño. Estimados, quisiera participar de esta consulta debido a que vivo en la zona (Maipo), una de mis preocupaciones es que, si necesitamos un plan regulador para no seguir llenando de casas por todos lados y que nos trajeron tantas dificultades para movernos en el camino Buin Maipo ... lo que sí creo que las palabras empleadas en la reunión a la que asistí, si bien explicaron este posible plan regulador se emplearon muchas explicaciones técnicas que para el común de las personas no es fácil entender...por otro lado me hubiera gustado que así como quieren hacer un camino ribereño me gustaría saber que va a pasar con todas las empresas de áridos que por años han ido destruyendo el río Maipo , que nos tiene bajo una nube de polución por el chancado de las piedras convirtiéndonos en una zona de sacrificio. Y que además están queriendo instalar una Minera para seguir destruyendo el medio ambiente. Deberían preocuparse de este grave problema que tenemos y que no queremos seguir viviendo bajo una nube tóxica.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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 con vías paralelas al camino Buin Maipo, que buscan eliminar los problemas de congestión existente. Sin embargo, no es competencia del PRC la gestión ni construcción de la vialidad estructurante. 2.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. El proyecto en cuestión es un desarrollo privado que está siendo evaluado por el Servicio de Evaluación Ambiental y a la fecha está en estado de calificación. Sin perjuicio de lo anterior, dentro del desarrollo del Instrumento de planificación, en la alternativa 3 de la Imagen Objetivo, que ha sido mejor evaluada de manera técnica, resguarda el borde del río con una Zona de Área Verde, lo cual permitiría resguardar dicha zona en su futuro desarrollo.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°26 realizada por Mireya Córdova, atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.					

Observación N° 27 / Buin Oriente

REMITENTE	Domingo Valenzuela Durret	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°27
TEMA	Densidad / Vialidad			0		
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicitan aumentar densidad de 40 hab./ha. a 160 hab./ha. e informan que se proyecta conectividad hacia Nazario Quezada, para cumplir con acuerdo.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se observa para el sector de Buin Oriente, desconformidad con la reducción de la densidad poblacional de un predio específico rol 319-58, situado en Camino El Arpa 1597, con anteproyecto aprobado. Informamos que mediante Resolución N° 257 de fecha 28-06-24 (vigencia de 6 meses a un año), se encuentra aprobado por la Dirección de Obras Municipales un anteproyecto de 165 casas de dos pisos en una parte del predio total, encontrándonos actualmente en la elaboración de los proyectos de urbanización, para la presentación en fecha próxima del permiso de edificación y de loteo. Se considera que todas las vías serán bienes de uso público. Además, se proyecta la ejecución de una conexión vial con calle Nazario Quezada Riquelme. En reunión por ley del Lobby se plantea que, si se cumple esto, sería posible mantener la densidad a 160 hab./ha. Los propietarios adquirieron el terreno bajo la premisa de una densidad de 160 hab./ha., acorde con el PRMS, y la propuesta actual del PRC sugiere reducirla a 40 hab./ha., lo que consideran injusto y perjudicial. Se argumenta que esta reducción limita gravemente el desarrollo económico del proyecto inmobiliario previsto, el cual contempla viviendas de dos pisos y una densidad de 160 hab./ha., además de obras de conectividad vial que beneficiarían a la comuna. Existe contradicción con otros sectores cercanos, que permiten una densidad mucho mayor, y califican la propuesta como una forma de segregación social, impidiendo que familias de sectores medios y vulnerables accedan a vivienda en áreas bien conectadas y con infraestructura sanitaria disponible. Asimismo, destacan la importancia del terreno dentro del territorio operacional de una empresa de servicios sanitarios, lo que añade valor y viabilidad al desarrollo habitacional, que contribuiría a reducir el déficit habitacional, problema crucial en la Región.					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ No se acoge el aumento de densidad a 160 hab./ha., sin embargo, para el predio que cuenta con Anteproyecto aprobado y vigente, se considera el cambio de la Zona de Transición Urbano Rural, de 40 Hab./ha. a la Zona Habitacional Nueva con aumento de densidad a 125 hab./ha., y para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos. Para el otro predio que no tiene Anteproyecto, se proyecta la Zona Habitacional Baja con 60 Hab/ha, sin embargo, debido a que el desarrollador compromete una vía que conectará hacia Nazario Quezada, deberá definir la ubicación por donde se podrá realizar el trazado de la afectación comprometida. Con esto, se podrá proyectar la zonificación de Zona Habitacional Nueva y podrá aumentar la densidad según evaluación final en Anteproyecto PRC.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°27, realizada por Domingo Valenzuela Durret, no aceptándose el aumento de densidad a 160 hab./ha., para el sector indicado, sin embargo, para el predio que cuenta con Anteproyecto aprobado y vigente, se considera el cambio a la Zona Habitacional Nueva (125 hab./ha.). Además, se podrá evaluar un aumento de densidad en la etapa de Anteproyecto condicionado al desarrollo de alternativas viales que permitan mejoras en la movilidad, de acuerdo a lo comprometido por el formulador.					

Observación N° 28 / Buin Oriente

REMITENTE TEMA	Raúl Irrazával- Agrícola Santa Amalia Patrimonio ICH	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°28
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	La casa Matte podría ser considerada como ICH, sin embargo, se solicita mantener norma propuesta de Nuevo Centro de predios contiguos, y desarrollar valoración técnica según la normativa vigente.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	La casa Matte podría ser considerada como ICH, sin embargo, se solicita mantener norma propuesta de Nuevo Centro de predios contiguos, y desarrollar valoración técnica según la normativa vigente. Detalle de observación El predio a consultar es el de la casa Matte Fundo Diamante, con rol 319-426, de unas 2,91 ha (error en observación coloca 219-426), considerado para declaratoria de Inmueble de Conservación Histórica. Este corresponde a un inmueble histórico de más de 150 años, construido en el siglo XIX y perteneciente a la familia Matte. El inmueble se reconoce en estado regular, con valores espaciales y arquitectónicos de las casas chilenas, corredores, patios y zaguanes. Además, formó un parque alrededor de la casa con distintas especies traídas desde distintos países del mundo, incluyendo especies exóticas como palmeras de las canarias fénix y árboles de gran magnitud como ceibas, ombúes, cipreses calvos, palo de borracho, hayas, gomerros, secuoyas, magnolios, ácer japónicas, plátanos orientales y araucarias entre otros. El inmueble ha jugado un rol relevante en la historia local por sus contribuciones en los ámbitos social, agrícola y de salud, destacando figuras como Domingo Matte Pérez y Raúl Matte Larraín. La casa y el parque que la rodea representan un patrimonio arquitectónico y cultural. Se presenta un análisis urbanístico del sector, área designada como "Nuevo Centro", zona de densificación y desarrollo urbano, rodeada de vías de acceso y comunicación expeditas, tren y autopista. Sin embargo, no especifica normativa para el predio del ICH, el cual se asigna al predio completo, lo que no es real. Además, se especifica todo el inmueble, lo cual no es propicio ya que la construcción del sector sur no tiene valor arquitectónico ni patrimonial. Se propone que la normativa que no está especificada aún para este inmueble sea la misma que tienen los predios contiguos de "Nuevo Centro". La casa Matte podría ser protegida como ICH, enfocándose en el edificio y parque, sin afectar la totalidad del terreno, y no el sitio o rol donde se emplaza. Asociar un rol completo como ICH, carece de fundamentos técnicos, y los artículos citados de la LGUC Y OGUC lo refrendan, y deben identificar con exactitud las características y sectores de la casa que tienen valor patrimonial según lo establecido en la DDU 400.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se aclara que para la imagen objetivo sólo se ha presentado el listado preliminar de los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica. Actualmente está en desarrollo el estudio de patrimonio, y con eso, el desarrollo de las fichas técnicas de valoración de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica. Para esto, se requiere coordinación con los propietarios para desarrollar planimetrías y fotografías interiores del inmueble. Esa es la instancia para constatar las características sin valor patrimonial de los inmuebles del sitio. Se sugiere aceptar parcialmente observación/ Se mantendrá la declaratoria del Inmueble como ICH, que según DDU 400, punto 2.1.2., debe corresponder al predio completo, declarando los inmuebles que no tengan valor patrimonial en las fichas de valoración para el Anteproyecto. Debido a la importancia del inmueble, se propone definir en parte del predio la Zona Área Verde. No obstante, debido a que el predio colinda en una zona de regeneración e integración urbana, se acoge la solicitud de que el resto de predio sea Zona Nuevo Centro con 600 hab./ha. y 7 pisos. Debido a la densidad alta proyectada, se gravan dos vías, de oriente a poniente y norte sur que permitan dar abasto a los posibles desarrollos inmobiliarios que se puedan ejecutar y permitan la continuidad vial del sector.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°28, realizada por Raúl Irrazával, atendido a que se acepta establecer únicamente el inmueble "Casa Matte Fundo el Diamante" del listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica y no acepta el cambio de la totalidad del predio a Zona Nuevo Centro, definiéndose sólo una porción del terreno con dicha norma, estableciendo un área verde central y nueva vías.						

Observación N° 29 / Nuevo Buin

REMITENTE	Moisés Yudelevich Ickson	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°29
TEMA	Vialidad					
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Se solicita proyectar dos alternativas de vías que conectan la ruta 5 sur con Bajos de Matte por el norte del límite urbano.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Debido al crecimiento exponencial de la población, y a la alta congestión vehicular que existe actualmente en Buin, se critica la propuesta del PRC ya que no se plantean nuevos accesos significativos al Norte de la Comuna. El propietario del predio de dirección Bajos de Matte 02585, predio de más de 30 ha, (Rol 527-39 según consulta al SII) ofrece dos alternativas para la creación de nuevas vías de acceso a la comuna: una conexión desde la carretera 5 Sur hasta su terreno, pasando por los predios 316-1 y 5508-74, y otra a través de la calle Transversal Sur kilómetro 32. Ambas vías mejorarían la conectividad hacia el proyecto "Nueva Buin" y aliviaría el tráfico en las rutas actuales. Expresa su disposición, si estiman conveniente, para que en su predio esté disponible para el desarrollo de proyectos que puedan servir al desarrollo comunal y a una mejor calidad de vida de los habitantes de nuestra comuna. Se sugiere rechazar observación/ 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 dentro del límite urbano, que para el caso del estudio Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario, el área de estudio se encuentra conformada por los seis (6) sectores de carácter urbano, en conformidad al límite urbano definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). En ese sentido se aclara que las alternativas viales propuestas por el remitente en su mayoría están fuera del límite urbano, por lo que no es competencia del PRC en desarrollo. Por otro lado, se indica que en la Imagen Objetivo se proyecta una vialidad entre Bajos de Matte y la calle La Temporera, bajo la línea de alta tensión.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación/ 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 dentro del límite urbano, que para el caso del estudio Plan Regulador Comunal para Buin en sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario, el área de estudio se encuentra conformada por los seis (6) sectores de carácter urbano, en conformidad al límite urbano definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS). En ese sentido se aclara que las alternativas viales propuestas por el remitente en su mayoría están fuera del límite urbano, por lo que no es competencia del PRC en desarrollo. Por otro lado, se indica que en la Imagen Objetivo se proyecta una vialidad entre Bajos de Matte y la calle La Temporera, bajo la línea de alta tensión.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°29 realizada por Moisés Yudelevich Ickson, atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.					

Observación N° 30 / Villaseca

REMITENTE	Silvia Colaiani Tasso	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°30
TEMA	Zona Casco Histórico						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambiar zonificación de casco histórico en Villaseca						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Rechaza la postulación del inmueble bien raíz Villaseca nro.206 y solicitar la desafectación dentro de la elaboración del Plan Regulador Comunal abreviado para el sector de Villaseca Poniente, en el enfoque patrimonial. La propiedad en cuestión tiene rol agrícola y, por lo tanto, rechaza la posibilidad de predio de conservación histórico. Está ubicado en una avenida residencial por lado norte y por vereda sur aún están algunas chacras o sitios agrícolas. El uso del agua de acequia con sistema de turnos y pagos por uso del agua de canal está vigente por canales unidos. Además, la denominación histórica entorpece la fuente laboral y por ende la inversión. En dicha dirección está ubicada mi casa habitación y no tengo intenciones de mudarme y vender. En definitiva, utilizar el Plano Regulador de la Comuna para bajar la plusvalía de predios o inmuebles es perjudicar a la avenida Villaseca. Me opongo en forma tajante.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se aclara que designación de Zona Casco Histórico corresponde a una zona de desarrollo que acompañe a potenciales inmuebles de valor patrimonial y que busca resguardar la morfología urbana existente, pero que a la vez permita un uso de suelo mixto habitacional y de equipamiento potenciando el desarrollo de la zona. Se sugiere aceptar observación / Se considera el cambio de la Zona Casco Histórico, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin y Paine.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA LA OBSERVACIÓN N°30 realizada por Silvia Colaiani Tasso, atendido a modificar la Zona Casco Histórico y aumentar densidad en sector indicado, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) y Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.).						

Observación N° 31/ Varios

REMITENTE	Raúl Gálvez Muñoz	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Centro	Buin/ Centro	Buin N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°31
TEMA	Zonificación							
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Modificar zona de "Equipamiento Comunal-5 pisos" a Área Verde Pública en sector Nuevo Buin con Límite Urbano 2.- Ensanche Camino La Obra y la inclusión como ICH de Museo Félix Maruenda 3.- Inclusión de ICH los inmuebles de Buin Centro y congelar permisos de demolición a inmuebles anteriores al 1960 de dicho sector							
DETALLE DE OBSERVACIÓN	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 av./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. 3.- 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. 4.- ICH y ZCH - El listado propuesto es correcto, sin embargo, omite 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.							
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere aceptar parcialmente observación / Se incorpora en el tramo del borde de canal Vilucano la Zona Área Verde, contigua al subcentro de equipamientos deportivos, siendo coherente con la imagen objetivo del Plan. 2.- Se sugiere rechazar observación/ La etapa de Imagen Objetivo busca encontrar alternativas de estructuración idóneas para la comuna acorde a la visión de desarrollo propuesta, definiendo una vialidad estructurante. No obstante, la definición de perfiles viales y ensanches será materia de la etapa de Anteproyecto, en donde se va a considerar el ensanche del perfil de calle La Obra. 3.- Se sugiere aceptar parcialmente observación / Debido a la importancia del inmueble, se acoge la declaración de Museo Félix Maruenda, el cual será incorporado en el listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica. Además, se propone definir en parte del predio la Zona Casco Histórico. 4.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°31, realizada por Raúl Gálvez Muñoz, aceptando la solicitud referida la propuesta de área verde en el borde del Canal Vilucano, mientras que las otras materias se rechazan debido a que corresponden a temas a abordar en la etapa de Anteproyecto .							

Observación N° 32 / Buin Oriente / Linderos/ Nuevo Buin

REMITENTE	Daniel Mariani Celis	SECTOR OBSERVADO	Buin Oriente / Nuevo Buin/ Buin centro	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°32
TEMA	Zonificación / Usos de suelo						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de usos de suelo, densidad, apertura de calles, y definición de nuevas áreas verdes						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Solicita mixtura de suelo, aumento de densidad y constructibilidad, especialmente, en sectores que actualmente figuran como industria existente de forma "condicionada", para así incentivar la salida de las industrias existentes y el desarrollo urbanístico e inmobiliario para la materialización y apertura de nuevas vías. 2.- Existen aperturas de calles proyectadas en zonas que han sido preconcebidas como área verde y equipamiento comunal, 3.- En la conurbación Maipo- Buin (norte, centro, Villaseca) solicita que en la zona centro, se defina una zona industrial no más allá de categoría "industria molesta e inofensiva", en donde se establezcan incentivos para hacer efectivo el emplazamiento industrias. Solicita que esta zona esté no se encuentre a menos de dos mil metros de la ribera sur del río Maipo y que considere apertura de calles, factibilidad de agua potable y alcantarillado. Solicita que, Todo lo demás de esta superficie que, hasta la fecha no se encuentre consolidado o en desarrollo, deberá quedar con una superficie predial mínima no inferior a mil metros cuadrados, con las menores constructibilidades y densidades. 4.- Solicita que toda la extensión de la ribera sur del río Maipo tenga una faja no inferior a mil metros de área verde, con restricción a toda actividad que no sea agrícola. Solicita que, al sur de la extensión de esta faja de área verde de la ribera del río, dando la cara hacia él, se debe considerar una zona residencial exclusiva de baja densidad, con superficies prediales no inferiores a quinientos metros cuadrados y con altura moderada. También se debe establecer en el plan dónde serán las aperturas de nuevas calles de esta zona residencial contigua a la faja verde del río Maipo						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación/ La propuesta de Imagen Objetivo considera este mecanismo de regeneración urbana con la Zona Nuevo Centro, área estratégica de desarrollo. Sin embargo, la expansión de zonas residenciales con alta densidad hasta el sur a la altura del Hospital, no es reconocer al visión y objetivos de la Imagen Objetivo, que considera una imagen urbano rural característico de la comuna de Buin, con zonas de protección patrimonial y mixtura de densidades. 2.- Se sugiere rechazar observación/ El comentario es amplio y ambiguo, sin especificar las zonas en cuestión, por lo que no es posible comprender la ubicación de las aperturas proyectadas por la Imagen Objetivo y su posible incongruencia. 3 y 4.- Se sugiere rechazar observación / El instrumento reconoce y consolida las áreas industriales existentes de carácter inofensivo. Se aclara que en el área norponiente del sector Nuevo Buin se propone un área denominada "Parque Empresarial" la cual que busca promover el desarrollo empresarial, logístico y productivo. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. Sin embargo, no se acoge la ubicación de esta zona a mil metros de la ribera sur ya que no cumple con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Se aclara que el ancho de perfiles viales y ancho de áreas verdes será materia de la etapa de Anteproyecto.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°32, realizada por Daniel Mariani Celis, no aceptándose ampliar usos de suelo y definir densidades a todas las zonas definidas como Industrial Existente, estableciéndose sólo en el sector contiguo a la Zona Nuevo Centro, ni tampoco se acepta la faja de área verde de 1000 m. contigua al Río Maipo por su poca factibilidad en su ejecución. Los demás puntos no representan una observación fundada a la Imagen Objetivo presentada según lo dispuesto en el Art. 28 Octies. de la LGUC.						

Observación N° 33 / Nuevo Buin

REMITENTE	Patricio Larrachea	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°33
TEMA	Aumento de límite urbano					
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita incorporar al PRC terrenos de propiedad del BuinZoo que se indican					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita evaluar la incorporación de terrenos de propiedad de Buin Zoo que enfrentan el límite urbano por el norte al PRC, para que en un futuro pueda desarrollarse y sea sean compatibles con zonificación actual que tiene Buin Zoo					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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. Para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS. por lo cual se reconoce el uso actual del predio asociado al Buin Zoo, sin embargo, los terrenos indicados se encuentran fuera del límite urbano definido por PRMS.					
ACUERDO PARA RECHAZAR LA OBSERVACIÓN, N°33 Patricio Larrachea, atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 34 / Alto Jahuel

REMITENTE	Baltazar Sánchez Guzmán	SECTOR OBSERVADO	Alto Jahuel	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°34
TEMA	Zonificación			2		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita excluir del PRC los terrenos de propiedad de Viña Santa Rita o mantenerlos con la normativa vigente PRMS 1.- Solicita dejar fuera el sector de Alto Jahuel del estudio de PRC y mantener normativa PRMS vigente 1.2 De no considerarse el punto anterior, solicita excluir el sector oriente del límite urbano del estudio PRC 2.- Solicita mantener normativa actuar sobre terreno 1 (44,0 ha) correspondiente a parque intercomunal (PRMS) sobre la que existe la declaratoria de Monumento Histórico Nacional, quitando la propuesta de AV privada que propone la alternativa de estructuración N°3 3.- Observa que la declaratoria de AV en el terreno 2 (12,4 ha) que limita con el área urbana por el nororiente, representa un menoscabo, es inconsistente, contrario a las disposiciones constitucionales sobre el derecho de propiedad y sobre repartición igualitaria de las cargas públicas. También solicita mantener con la normativa actual del PRMS o bien definir un sector de este como AV y el resto aumentar su densidad. 4.- Solicita en el terreno 3 (14 ha) mantener normativa vigente PRMS o cambiar Zona Transición Urbano-Rural a Equipamiento que permita el desarrollo de actividades comerciales y turísticos asociados al Parque. De igual forma observa la vialidad proyectada aledaña a este terreno debido a que no se percibe continuidad. 5.- Solicita en el terreno 4 (6,6 ha) mantener normativa vigente PRMS o cambiar uso de Zona Transición Urbano Rural a Equipamiento, que permita el desarrollo de actividades comerciales y turísticos asociados al Parque. Observa que, el aumento de densidad en el sector sur del terreno no compensa la norma declarada en la mayoría del terreno. Además, declara la inconsistencia urbanística debido a que el cambio propuesto es contrario a las disposiciones constitucionales sobre derecho de propiedad y sobre repartición igualitaria de las cargas públicas. 6.- Declara como correcta la propuesta para el terreno 5 (0,31 ha) debido a que esta con coherencia con la dinámica actuales. 7.- Solicita en el terreno 6 (8,8) mantener normativa vigente PRMS. Observa que, el aumento de densidad en el sector sur del terreno no compensa la norma declarada en la mayoría del terreno. Además, declara la inconsistencia urbanística debido a que el cambio propuesto es contrario a las disposiciones constitucionales sobre derecho de propiedad y sobre repartición igualitaria de las cargas públicas. 8.- Solicita en el terreno 7 (8,99) ha mantenga normativa vigente PRMS. Además, declara la inconsistencia urbanística debido a que el cambio propuesto es contrario a las disposiciones constitucionales sobre derecho de propiedad y sobre repartición igualitaria de las cargas públicas.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.1 y 1.2.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. El área de estudio definida para el plan está estipulada bajo Decreto Alcaldicio 926 del año 2022, por lo que no es posible en esta etapa modificar el área de estudio, sumado a los estudios complementarios del plan que se encuentran en ejecución y que consideran la localidad de Alto Jahuel. 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 sugiere aceptar observación /. Para el terreno N°1 se cambia zonificación propuesta en el terreno denominado Parque Viña					

	Santa Rita manteniendo la zonificación establecida por PRMS correspondiente a parque intercomunal y su normativa asociada, y reconocimiento de Monumento Histórico 3.- Se sugiere aceptar parcialmente observación/ Para el terreno N°2 se mantiene al sur del predio la densidad de 100 hab./ha. en Zona de Equipamiento Local 1 demarcada en los planos, para la zona norte delimitada se cambia a Zona Habitacional Nueva Baja densidad de 60 hab./ha. y 2 pisos, en donde se permite equipamiento rural y turístico. Además, se dejará para evaluación en Anteproyecto la proyección exacta de las vías 4.- Se sugiere aceptar parcialmente observación/ Para el terreno N° 3 Se mantiene la densidad de 100 hab./ha. en Zona de Equipamiento Local 1 demarcada en los planos, sin embargo, para el sector oriente del predio se cambia a Zona Habitacional Nueva Baja densidad de 60 hab./ha. y 2 pisos, en donde se permite equipamiento rural y turístico. Además, se dejará para evaluación en Anteproyecto la proyección exacta de las vías. 5.- Se sugiere aceptar observación/ Para el terreno N°4 se mantiene como Zona de Equipamiento Local 1 el cual considera dentro de sus usos comercio y equipamiento. Lo anterior en vista de que es coherente con la visión y objetivos propuestos por el plan. 6.- Se sugiere rechazar observación/ Para el terreno N°5 se mantiene zonificación propuesta Habitacional Existente con densidad 160 hab./ha., en consideración a que se proyectan áreas verdes y vialidad aledaña al predio en cuestión, que responden a la densidad propuesta. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que tanto los perfiles viales como los anchos de las áreas verdes serán materia de estudio de Anteproyecto. 7.- Se sugiere rechazar observación / Para terreno 6 se proyecta con Zona Habitacional Existente con 160 hab./ha. que permita el desarrollo de servicios y equipamientos en el sector. Se aclara que la definición de anchos de vías y áreas verdes serán desarrolladas en el Anteproyecto. 8.- Se sugiere rechazar observación/ Para terreno N°7 se mantiene propuesta con la Zona Habitacional Nueva Baja densidad de 60 hab./ha. y 2 pisos, en donde se permite equipamiento rural y turístico. Sin perjuicio de lo anterior, se evaluará el sector a partir de los resultados del estudio de Riesgos y Protección ambiental en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la etapa de Anteproyecto.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°34 realizada por Baltazar Sánchez Guzmán, atendido al aceptar el reconocimiento de Monumento Histórico y de mantener zona Parque intercomunal Viña Santa Rita. Respecto a la eliminación de Alto Jahuel del estudio del Plan Regulador Comunal, de aumentar la densidad a 100 hab./ha. en todos los polígonos indicados, el eliminar todas las Zonas de Áreas Verdes y vialidad estructurante no son aceptados. De igual forma se elimina área verde privada, se aumenta densidad y se dispone de uso de suelo equipamiento en sectores específicos.

Observación N° 35 / Villaseca

REMITENTE	Maria Jesús Silva Cavieres	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°35
TEMA	Densidad / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad en el sector que indica y considerar trama vial de proyectos en ejecución y anteproyectos aprobados vigentes						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Solicita incorporar anteproyectos aprobados 2.- Solicita aumentar densidad de Zona Transición Urbana Rural a 120 hab./ha. Sector Villaseca 3.- Solicita incorporar trazado vial proyectado por inmobiliarias (anteproyectos aprobados) y redes sanitarias ejecutadas. Además, se señala que el Lote 22ª-1 de propiedad de Inmobiliaria JP S.A tiene una Servidumbre inscrita que garantiza tránsito y servicios desde el lote en cuestión pasando por lotes Rurales como es el Lote 22C de Propiedad de Inmobiliaria Buin y otros, hasta conectar con el Camino "La Cervera" que da salida a la Ruta 5 Sur.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación. No se incorporan anteproyecto aprobado, ya que se constató que a la fecha de la emisión de la presente respuesta no existen anteproyectos vigentes aprobados. 2.- Se sugiere aceptar observación / No se considera cambio de densidad a 120 hab./ha., sin embargo, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos, estableciéndose a la Zona Habitacional Nueva, la cual aumenta de densidad a 125 hab./ha. y 2 pisos, propuesta que es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. 3.- Se sugiere rechazar observación/ No se incorpora trazado vial que se indica debido a que no existen Anteproyectos aprobados.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN: N°35 realizada por María Silva Cavieres, debido a que no existen anteproyectos aprobados vigentes en el sector de Villaseca, no se acogen las vialidades que se señalan en la observación. Se acoge el aumento de densidad proyectándose la Zona Habitacional Nueva con 125 hab./ha. .						

Observación N° 36 / Linderos

REMITENTE	Inmobiliaria Labrador	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°36
TEMA	Patrimonio ICH			0		
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita eliminar propiedad del listado preliminar de ICH a evaluar					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita eliminar propiedad del listado preliminar de ICH, debido a que la propiedad actualmente funciona oficinas y no cuenta con sustento patrimonial para ser declarada como tal, debido a las múltiples modificaciones de su planta original por eventos sísmicos. Sumado a que las especies arbóreas han sido cortadas o presentan en mal estado.					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere aceptar observación / Se aclara que la declaración de Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica es una medida de protección local que se desarrolla en el Plan Regulador para conservar los inmuebles de carácter patrimonial de la comuna dentro del límite urbano según el inciso segundo del art. 60 de la LGUC y el art. 1.1.2 de la OGUC a través de la definición de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zona de Conservación Histórica (ZCH). Para la valoración de los ICH se requiere una valoración técnica para confeccionar fichas que abarcan la valoración urbana, arquitectónica, histórica, económica y social, como también registro fotográfico y planimétrico del inmueble, por lo que la colaboración entre los desarrolladores del plan y los propietarios es fundamental. Además, la declaratoria puede ser compatible con el uso de suelo que sea necesario. Sin perjuicio de lo anterior, ante los antecedentes presentados, en donde señala el deterioro y mal estado del inmueble, se elimina del listado preliminar el Inmueble de Conservación Histórica para estudio de Patrimonio, debido a que es coherente con la visión y objetivos del plan.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA LA OBSERVACIÓN N°36 realizada por Inmobiliaria Labrador, atendido a eliminar el inmueble descrito de la lista preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica.					

Observación N° 37 / Nuevo Buin

REMITENTE	Patricio Andrés Pérez Pérez	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°37
TEMA	Densidad					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad en predio que se indica, manteniendo la normativa vigente del PRMS (AUDP 160 hab./ha.)					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No se aumenta la densidad a 160 hab./ha., sin embargo, se aprueba modificar la Zona Habitacional Nueva, aumenta su densidad a 125 hab./ha. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. Se aclara que los terrenos indicados se encuentran tanto en el área urbana y rural. Sin perjuicio de lo anterior, una parte del predio en cuestión se sitúa fuera del límite urbano definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), teniendo como usos rural y urbano según consta en el CIP adjunto, por lo que el eventual cambio de la normativa por PRC no permitiría unificar el suelo como lo señala en la observación, sino que se mantendrían las disposiciones normativas para el área rural según lo que indica el PRMS.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°37 realizada por Patricio Pérez Pérez, respecto al aumento de densidad a 160 hab./ha, sin embargo, se aprueba modificar la Zona Habitacional Nueva a 125 hab./ha..					

Observación N° 38 / Buin Oriente

REMITENTE	Cristian Canet- CMPC	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°38
TEMA	Zonificación/ Vialidad			0		
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita usos de suelo mixtos en Buin Oriente, cambio trazado vialidad y reconocimiento de extensión de la Zona Industrial					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Solicita que la zona contigua a la Planta, que la Imagen Objetivo del PRC Buin considera como residencial pase a ser considerada como zona mixta. 2.- Solicita extender el área Zona Industrial Existente, reconociendo el polígono correspondiente a la ampliación de la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas como industria existente 3.- Solicita que el trazado vial proyectado que cruza CMPC sea desplazado al poniente de esta, paralelo a la línea férrea Se aclara que los usos de suelo de la Zona Habitacional Existente y la Zona Habitacional Nueva son considerados de uso residencial exclusiva y cualquier actividad complementaria podrá realizarse según artículo 2.1.26 de la OGUC. Sumado a que en el sector de Buin Oriente se proyectan las Zonas de Nuevo Centro y Equipamiento Comunal, que tiene por propiciar el desarrollo comercial y de servicios y equipamientos en el sector a nivel comunal 1.- Se sugiere rechazar observación/ Para las zonas aledañas a la planta de CMPC (Zona Habitacional Existente y Nueva) no se acoge observación sobre 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. La zonificación aledaña, 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. 2.- Se sugiere aceptar observación / Se modificará y reconocerá el área en donde se proyecta el "Centro Comercial Alto Jahuel", con Zona Habitacional Existente, con 160 hab./ha. y 2 pisos, a la nueva Zona Equipamiento Exclusivo, el cual no considera densidad, de igual forma se extiende la Zona Industrial Existente solicitada correspondiente a la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas. 3.- Se sugiere aceptar observación/ Se proyecta el trazado vial propuesto, promoviendo la continuidad vial del sector sin interferir en las zonas consolidadas.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°38, realizada por Cristian Canet, atendido a que se acepta la modificación de trazado vial propuesto, y no se acepta el reconocimiento de usos mixtos, para Zonas Habitacionales Existentes y Nuevas.					

Observación N° 39 / Buin oriente

REMITENTE	Raúl Gálvez Muñoz	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°39
TEMA	Patrimonio MN					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita reconocimiento de túneles en categoría de protección Monumento Nacional según ley N°17.288. en estación de trenes de Buin					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita la identificación, valoración y/o reconocimiento como Monumento Nacional, según DDU 400 2.3.4 Normas urbanísticas respecto de Monumentos Nacionales de túneles ubicados en la estación de trenes de Buin y/o Inclusión en propuesta de ICH N° 6 "Estación de Trenes de Buin", sector Buin Oriente.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No aplica. Se reconoce el posible valor patrimonial de las construcciones de túneles existentes y declarados en la observación ingresada. Se aclara que la solicitud de declaratoria como Monumento Nacional la puede hacer cualquier persona o institución, ya sea pública o privada, al Consejo de Monumentos Nacionales, aportando los antecedentes y valoración técnica que eventualmente puedan declararlo como tal, según lo indica la Ley N° 17288 y sus reglamentos asociados. Se aclara que los Instrumentos de Planificación Territorial tienen la facultad de protección de inmuebles de valor patrimonial a escala local a través de los PRC según el inciso segundo del art. 60 de la LGUC y el art. 1.1.2 de la OGUC a través de la definición de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zona de Conservación Histórica (ZCH). Por esta razón, el reconocimiento de túneles y otros elementos mencionados deben realizarse a través del mecanismo de protección patrimonial nacional, que incluye elementos del subsuelo, al Consejo de Monumentos Nacionales. De forma preliminar se reconoce el valor patrimonial, en ese sentido la municipalidad oficiará a las instituciones correspondientes lo indicado en la observación a modo de conocer el proceder futuro.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN, N°39 realizada por Raúl Gálvez Muñoz atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.					

Observación N° 40 / Buin Oriente

REMITENTE	Patricio abogados	Peréz-CAP	CIA	SECTOR OBSERVADO	Buin oriente	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°40
TEMA	Densidad					0		
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita mantener normativa vigente PRMS en sector que se indica.							
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita mantener normativa vigente asociada a densidad según Plan Regulador Metropolitano en predio rol 350-26 (160 hab./ha.).							
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No se modifica densidad a 160 hab./ha., sin embargo, se considera el cambio de la Zona de Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. a la Zona Habitacional Nueva con 125 hab./ha. en el predio observado. Además, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que una parte del predio en cuestión se sitúa fuera del límite urbano definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), teniendo como usos rural y urbano según consta en el CIP adjunto, por lo que el eventual cambio de la normativa por PRC no permitiría unificar el suelo como lo señala en la observación, sino que se mantendrían las disposiciones normativas para el área rural según lo que indica el PRMS.							
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°40, realizada por Patricio Pérez Pérez, respecto al aumento de densidad a 160 hab/ha del predio indicado, sin embargo, se modifica a Zona Habitacional Nueva con densidad de 125h hab/ha. .							

Observación N° 41 / Villaseca

REMITENTE	Edgardo Palma Echaiz	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	11	ANEXO	Anexo N°41
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita ensanche de calle Villaseca y apertura nueva de vialidad sector de Hospital Buin Paine. 2.- Solicita cambio de zonificación en calle Villaseca a Equipamiento Comunal 500 hab./ha. y 4 pisos.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita ensanche de calle Villaseca (por lo menos desde Kennedy -hasta ruta 5 para que se transforme en una avenida doble vía en consideración a su relevancia (Principal vía de acceso y salida para urbanizaciones de alrededores y cercanía a hospital). Solicita apertura de una vía en el límite norte del nuevo hospital de Buin- Paine que conecte la calle Fco Nuñez Venegas con caletara. Por último, para el mismo sector, solicita cambiar la zonificación propuesta para ambos lados de la calle Villaseca (desde Av. Kennedy hasta ruta 5 sur) a equipamiento comunal (4 pisos y 500 hab./ha.) que además de permitir el uso habitacional, permita la instalación de equipamiento complementario a la salud, hoteles, educación, terminal de buses.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere aceptar parcialmente observación/ La etapa de Imagen Objetivo busca encontrar alternativas de estructuración idóneas para la comuna acorde a la visión de desarrollo propuesta, definiendo una vialidad estructurante, y la definición de perfiles viales y ensanches será materia de la etapa de Anteproyecto. Sin embargo, se acoge la observación sobre proponer vías en sector del Hospital Buin Paine. 2.- Se sugiere rechazar observación/ No se acoge zona de 500 hab./ha. y 4 pisos por ambos lados de Villaseca, sin embargo, se considera el cambio de la Zona Casco Histórico, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca y un tramo paralelo a la autopista con la Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin y Paine. Se aumenta densidad, dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°41 realizada por Edgardo Palma Echaiz, atendido a aceptar modificación Zona Casco Histórico estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) y Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), además de proyectar nuevas vías próximas al futuro Hospital, y se rechaza aumentar densidad a 500 hab./ha..						

Observación N° 42 / Linderos

REMITENTE TEMA	Maria Carolina Rojas Smith Zonificación / Vialidad	SECTOR OBSERVADO	N° PATROCINANTES	35	ANEXO	Anexo N°42
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación propuesta para esquina norponiente paso nivel Linderos, desde equipamiento comunal (5 pisos 400 Hab/ha) a un área verde. Lo anterior se fundamenta en que la eventual urbanización de este predio agravaría los problemas existentes (colapso de vialidad camino Cervera y caletera poniente, seguridad, Estadio CDL). Observa que, en el sector Linderos, se reconoce la industria existente sin dejar opción para una eventual ampliación del paso a un trébol de cuatro hojas.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación/ Se considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria, se acoge la observación al dejar sólo una parte del predio con una Zona de Área Verde, contigua a la autopista, al Camino Cervera y a la calle Germán Sandoval Miranda, que complementa al desarrollo de equipamientos, en coherencia con la visión y objetivos del Plan.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°42 realizada por María Rojas Smith, atendiendo a que no se acepta destinar como área verde todo el polígono indicado, no obstante, se determina una parte del predio como área verde, y el resto se define con Zona Equipamiento Exclusivo.					

Observación N° 43 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°43
TEMA	Zonificación / Vialidad					
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación y ensanche de vías en sectores de Villaseca y Linderos					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el sector esquina Valle Araucarias con paso superior Linderos se solicita cambiar altura y densidad de 5 pisos y 500 Hab./ha. a 4 pisos y 300 Hab./ha. 2.- Solicita que para toda la extensión de la calle H. Carrera (por ambas veredas) tenga altura de 4 pisos y que considere usos de suelo mixtos (habitacional y comercial) 3.- Solicita ensanche hacia el sur en H. Carrera para gravar una segunda y transforme en una Avenida de 4 pistas y bandejón central y que esta se extienda hacia el poniente (valle araucarias) para compensar aumento de densidad en calle Krugger 4.- Ampliación de paso nivel linderos a trébol completo con puente de doble entrada 5.- A favor de paso nivel propuesto que conecta Fco. Krugger con Villaseca, pero este debe considerar un acceso directo a la ruta 5 sur para tener un acceso rápido al nuevo Hospital y descongestionar entradas y salidas a Buin. 6.- la calle gravada como continuidad al paso inferior ferroviario debe ser de 4 vías doble sentido, con bandejón para evitar el paso de camiones de alto tonelaje por el centro de linderos 7.- Solicita ensanche de paso bajo nivel linderos a 4 pistas para dar continuidad con la calle gravada que se señala en el punto 6 8.- Solicita que la zona propuesta como Habitacional Nueva en el sector de Linderos (Fco. Krugger y sur de Tte. Merino) tenga una densidad de 200 Hab./ha. y altura 3 pisos en consideración a que la zona ubicada en Tte. merino tiene uso mixto					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / El sector indicado considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria se considera dentro de este polígono gravar una Zona Área Verde aledaña a la zona de equipamiento, en coherencia con la visión y objetivos del Plan. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se deja el sector indicado con 4 pisos, sin embargo, se considera cambio de propuesta de zonificación en una franja tanto para la vereda norte y vereda sur de Hermanos Carrera a la Zona Equipamiento Local 2, con densidad 200 hab./ha. y 3 pisos de altura, promoviendo el desarrollo de servicios y equipamientos. 3.- Se sugiere rechazar observación / Sin perjuicio de lo anterior, en la vereda sur de dicha vía, por donde pasa la acequia se considera agregar una Zona de Área Verde, de tal manera de proyectar al mismo tiempo, la posibilidad de un ensanche en la vía para incorporar en la etapa de Anteproyecto, en el tramo entre la caletera de la autopista y F.J Krugger. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes.					

ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	4.- Se sugiere rechazar observación / La extensión del trébol por el lado sur poniente se encuentra en área rural por lo que no es competencia de un PRC. Por el lado nororiental se reconoce la Zona Industrial Existente que ya está consolidada, por lo que será materia de Anteproyecto, evaluar la factibilidad de gravar dicha propuesta, conjunto a las recomendaciones del Estudio de Capacidad Vial. 6.- y 7.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación. 8.- Se sugiere rechazar observación/ No obstante, para los sectores establecidos como Zona Habitacional Nueva, en el sector Norte de Linderos, al Sur de Teniente Merino en la calle El Esfuerzo, se modifican de la siguiente manera; el primer sector, aumenta la densidad 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y 2 pisos. y para el segundo sector, se reconoce como Zona Habitacional Existente, aumenta la densidad de 100 hab./ha. a 160 hab./ha. con dos pisos, debido a que responde a un sector ya construido. Además, en el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal. Finalmente, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada, Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes, sin perjudicar el paisaje urbano rural característico del sector. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con 40 hab./ha. y dos pisos, por el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural en coherencia con la visión y objetivos del plan. RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°43 realizadas por Juan Jaque Aguilar, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Krugger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.
-------------------------------	---

Observación N° 44 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	24	ANEXO	Anexo N°44
TEMA	Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita vía de 4 pistas bajo el cruce ferroviario a modo de separar el flujo vial del centro cívico del pueblo de Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	La calle gravada desde paso inferior ferrocarril Linderos debe ser una avenida de 4 pistas (2 por sentido) que le dé continuidad y conectividad a través de un cruce y trébol en ambos sentidos de la ruta 5 sur Panamericana permitiendo el flujo y salida de todos los vehículos incluidos los de carga. Siendo coherente a lo propuesto en la imagen objetivo 3 donde el centro cívico cultural del pueblo no se interrumpe por vehículos de carga en calles que por su conservación patrimonial no pueden ser ensanchadas. Se sugiere rechazar observación / 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, se debe aclarar que el desarrollo de los perfiles será materia del Anteproyecto, en donde se definirán las distancias entre líneas oficiales y otros elementos.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°44 realizada por Juan Pablo Jaque, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN							

Observación N° 45 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	169	ANEXO	Anexo N° 45
TEMA	Densidad / Aumento de límite urbano Vialidad						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita ampliación de límite urbano al Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Solicita aumentar densidad de 40 a 85 hab./ha. 3.- Solicita apertura de nueva vialidad una por camino El Cerrillo hacia F.J. Kruger y otro en la rivera oriental del canal Painino.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Proponemos ampliar el límite urbano, abarcando la integridad de los sectores El esfuerzo, Comunidad Los Jardines, y Comunidad de Huertos Familiares. Los límites propuestos son: Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Se propone aumentar de 40 a 85 habitantes por hectárea, sólo para uso residencial y altura máxima de 2 pisos, para mantener la homogeneidad y realizando la zona de reserva patrimonial. 3.- Para la vialidad se propone continuar camino El Cerrillo hacia la vía férrea que de una nueva salida a este sector hacia calle Francisco Javier Kruger, y la panamericana ruta 5 sur. Proponemos gravar como otro punto de acceso, un camino por la rivera oriente de canal Painino, que una Camino El Cerrillo con Teniente Merino, y se pueda prolongar en un futuro en algún punto con Camino El Arpa. El camino debe tener un ancho no menor a 22mt, sin considerar la servidumbre de canal Painino que está asegurada por ley en el Código de Aguas.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS. 2.- Se sugiere rechazar observación / Dada la oportunidad de desarrollo por la cercanía al Metro Tren fomentando el dinamismo local, se aumentará la densidad. Sin embargo, esta será respondiendo a la escala local, a la preservación de identidad rural respetando la interfaz urbano - rural y al resguardo del suelo urbano, por tanto, no se cambia la densidad a 85 hab./ha., sino que se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, priorizando el desarrollo en calle El Cerrillo. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con densidad 40 hab./ha. y dos pisos, en el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural, en coherencia con la visión y objetivos del plan. 3.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. La vialidad propuesta se encuentra fuera del límite urbano por lo que no es competencia de este PRC en desarrollo.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°45 realizada por Juan Jaque Aguiar, atendido a que materias abordadas en las respectivas observaciones, no son competencia de un Plan Regulador Comunal, ni se aumenta densidad en el sector indicado dentro del límite urbano, sin embargo, se aumenta densidad en un área específica próxima a la estación de tren, siendo esta propuesta coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo.						

Observación N° 46 / Linderos

REMITENTE TEMA	Juan Pablo Jaque Aguiar Vialidad	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	26	ANEXO	Anexo N°46
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita ensanche de vías						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Todas las calles y pasajes a construirse en las nuevas zonas de desarrollo habitacional mixtas e industrial empresarial deben considerar un ancho que permita veredas en ambos costados, al menos una vía en cada sentido de la calzada y una amplitud suficiente para locomoción colectiva (buses) y tránsito de vehículos de emergencias como bomberos. Para tener homogeneidad dentro de las poblaciones y comunidades del casco urbano de Linderos de calle El Alba, Carlos Figueroa y La Villa deberán remodelar aumentando su ancho ya que existen pasajes donde no cabe el ingreso de los bomberos. Así se permite la homogeneidad planteada en la imagen objetivo 3 unificando los espacios ya existentes con los nuevos. Velando por la seguridad de los vecinos. Se sugiere rechazar observación. Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°46 realizada por Juan Pablo Jaque, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						

Observación N° 47 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	5	ANEXO	Anexo N° 47
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita ampliación de límite urbano al Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Solicita aumentar densidad de 40 a 85 hab./ha.. 3.- Solicita apertura de nueva vialidad una por camino El Cerrillo hacia F.J. Kruger y otro en la rivera oriental del canal Painino. 4. Solicita cambio por Teniente Merino con 4 pisos, mixto habitacional y comercial y una densidad de 85 hab./ha.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Proponemos ampliar el límite urbano, abarcando la integridad de los sectores El esfuerzo, Comunidad Los Jardines, y Comunidad de Huertos Familiares. Los límites propuestos son: Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Se propone aumentar de 40 a 85 habitantes por hectárea, sólo para uso residencial y altura máxima de 2 pisos, para mantener la homogeneidad y realzando la zona de reserva patrimonial. 3.- Para la vialidad se propone continuar camino El Cerrillo hacia la vía férrea que de una nueva salida a este sector hacia calle Francisco Javier Kruger, y la panamericana ruta 5 sur. Proponemos gravar como otro punto de acceso, un camino por la rivera oriente de canal Painino, que una Camino El Cerrillo con Teniente Merino, y se pueda prolongar en un futuro en algún punto con Camino El Arpa. El camino debe tener un ancho no menor a 22mt, sin considerar la servidumbre de canal Painino que está asegurada por ley en el Código de Aguas. 4.- Proponemos dejar también la vereda sur de Teniente Merino con una altura de 4 pisos mixto habitacional y comercial además de hacer crecer en una Avenida de 4 pistas (2 por lados) para dar continuidad y homogeneidad a Camino El Cerrillo también como avenida con 4 pistas (2 por sentido). Y una densidad poblacional de 85 personas por hectárea.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS. 2 y 4 .- Se sugiere rechazar observación / Dada la oportunidad de desarrollo por la cercanía al Metro Tren fomentando el dinamismo local, se aumentará la densidad. Sin embargo, esta será respondiendo a la escala local, a la preservación de identidad rural respetando la interfaz urbano - rural y al resguardo del suelo urbano. En el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal, no se cambia la densidad a 85 hab./ha, ni se deja con altura de 4 pisos. Se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, priorizando el desarrollo en calle El Cerrillo. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con densidad 40 hab./ha. y dos pisos, en el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural y en coherencia con la visión y objetivos del plan. 3.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. La vialidad propuesta se encuentra fuera del límite urbano por lo que no es competencia de este PRC en desarrollo.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N° 47 realizada por Juan Jaque Aguiar, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Kruger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 48 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguilar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	5	ANEXO	Anexo N°48
TEMA	Vialidad / Uso de suelo / Patrimonio ICH						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Propone vialidad de acceso a metro tren desde calle Teniente Merino 2.- Propone nuevo uso a la estación de metro tren y antigua zona de carga 3.- Propone potenciar valor patrimonial						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	En sector estación de Linderos (EFE): 1.- Actual estacionamiento: (zona norponiente) y acceso a estación de metro tren debe tener acceso completo a Teniente Merino sacando a iglesia protestante con paseo peatonal y veredas por calle estación. El antiguo edificio de la estación debe convertirse y remodelarse a un centro cultural y recreativo, potencia su valor patrimonial. 2.- En el sector de la antigua zona de carga de la estación se debe potenciar un edificio multipropósito donde la cultura y el desarrollo de actividad física sea su fin, y centro de salud que acoja el aumento de población propuesto para Linderos, con áreas verdes uniendo armónicamente el Convento Nuestra Señora del Socorro, la estación y el pueblo. 3.- Toda la zona oriente de la línea de tren frente a la estación debe tener ser reconvertido en estacionamientos, áreas verdes, pueblo de artesanía y feria con entrada y salida por Teniente Merino y calle Esfuerzo.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. El área contigua a la línea ferroviaria corresponde a un área de resguardo de infraestructura, más en específico a Faja de Resguardo de Vías Ferroviarias (Art. 8.4.1.1 PRMS) la cual define una faja de 20 metros a ambos costados, conforme al Art. 34 de la Ley General de Ferrocarriles lo que condiciona todo tipo de obras en el perímetro cercano a modo de minimizar riesgos potenciales a la población, por lo que no es factible dotarla de algún tipo de zonificación. 1, 2 y 3.- Se sugiere aceptar parcialmente observación / La antigua estación de ferrocarriles, están siendo objeto de estudio y está en el listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica, por lo que se acoge la observación en relación a dar valor patrimonial, conforme al inciso segundo del art. 60 de la LGUC y el art. 1.1.2 de la OGUC. En tanto que el uso dado a tales instalaciones, no es competencia del PRC en desarrollo, y no se acoge la gestión de remodelación del inmueble. Además, se modifica el sector Oriente de la línea del tren como Zona de Área Verde, espacio que unirá de manera armónica con otros inmuebles que están el listado preliminar de ICH. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas Zonas como Áreas Verdes.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°48 realizada por Juan Jaque Aguilar, atendido a la propuesta de Inmueble de Conservación Histórica y Área Verde en el predio indicado refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo del Plan, mientras que los otros puntos indicados no son competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 49 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	5	ANEXO	Anexo N°49
TEMA	Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita gravar otro cruce ferroviario dando continuidad a la calle Las Rosas Extensión de calle Las Rosas desde El Cerrillo a F.J. Krugger Observando Imagen Objetivo 3 vemos una calle gravada que se ubica en límite sur del plano regulador en la zona de Linderos que une camino El Cerrillo con la línea férrea de forma perpendicular, que no observa cruce de dicha línea férrea para darle sentido continuidad y homogénea a lo planeado. Esta calle gravada entendemos que corresponde a la calle Las Rosas. Proponemos habilitar el cruce hasta Krugger lo que permitirá darle viabilidad de obras civiles como el alcantarillado a toda la zona urbana, y parte de la zona no urbana entre Teniente Merino por el sur y al oriente de la calle El Cerrillo, pudiendo aprovechar la calle Las Rosas ya existente. Y pudiendo proyectar en el futuro incluso la ampliación hasta El Painino del plano regular propuesto con una densidad poblacional de 85 personas por hectáreas. En caso de que no se pueda hacer el cruce vehicular de la línea férrea se debe gravar un tránsito para obras civiles como agua potable y colector de alcantarillado pudiendo ser hermoseado como área verde. Se sugiere rechazar observación / Se aclara que no es factible el aumento del límite urbano en este proceso. 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. Por otro lado, 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 viabilidad estructurante para mejorar la movilidad y conectividad en la comuna, por lo tanto, otros aspectos mencionados en la observación, como la viabilidad y gestión de obras civiles, escapan de las competencias de un PRC. No obstante, la proyección de un futuro cruce ferroviario y factibilidad técnica, serán materia de evaluación en conjunto a las entidades afectadas para la etapa de Anteproyecto. RECHAZA LA OBSERVACIÓN, N°49 realizada por Juan Pablo Jaque, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION							
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION							

Observación N° 50 / Villaseca

REMITENTE	Percival Niedermüller Ramirez	SECTOR OBSERVADO	Villaseca	N° PATROCINANTES	15	ANEXO	Anexo N°50
TEMA	Zonificación / Vialidad / Zona Casco Histórico						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita información por zonificación Casco Histórico en Villaseca 2.- Solicita cambio en la zonificación en el área aledaña a la calle Villaseca 3.- Solicita añadir vialidad aledaña al hospital 4.- Solicita incluir componentes ambientales, de eficiencia energética, sustentable y desarrollada						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Las observaciones son referidas a la calle Villaseca en el tramo comprendido entre la calle Kennedy y la caleta de la ruta 5 Sur. En ese sentido las diversas observaciones desarrolladas apuntan a los mismos objetivos los que se detallan a continuación de forma enumerada. 1.- Cuestiona la designación del sur de Villaseca como zona histórica, alegando que no existen vestigios arquitectónicos o patrimoniales claros que justifiquen esta clasificación y que podría frenar el desarrollo comercial en una zona de alto potencial. 2.- Propone un uso de suelo mixto (comercial y residencial) en Villaseca, considerando su importancia como arteria principal de la comuna y comparando con otras avenidas que combinan ambos usos, impulsando el desarrollo sin comprometer el valor habitacional. 3.- Sugiere la inclusión de una calle adicional al norte del Hospital Buin Paine para mejorar la movilidad, evitar futuras congestiones y aumentar el valor comercial de las propiedades colindantes, considerando el inevitable incremento de tránsito en la zona. 4.- Propone fomentar el uso de energías renovables como la solar y la eólica en viviendas, comercios e instalaciones públicas para reducir costos energéticos, avanzar hacia la autosuficiencia energética y posicionar a Buin como una comuna pionera en sustentabilidad. 5.- Sugiere políticas de desarrollo sustentable que incluyan transporte público no contaminante, ciclovías, espacios verdes, y programas de reciclaje, con el fin de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y proyectar a Buin como una comuna moderna y respetuosa del medio ambiente.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se aclara que designación de Zona Casco Histórico corresponde a una zona de desarrollo que acompañe a potenciales inmuebles de valor patrimonial y que busca resguardar la morfología urbana existente, pero que a la vez permita un uso de suelo mixto habitacional y de equipamiento potenciando el desarrollo de la zona. 1 y 2.- Se sugiere aceptar observación / Se considera el cambio de la Zona Casco Histórico, estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento con 300 hab./ha. y 3 pisos por la calle Villaseca y un tramo paralelo a la autopista con la Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos, permitiendo el desarrollo de un núcleo de servicios y equipamientos en el sector próximo al futuro Hospital San Luis de Buin y Paine. Se aumenta densidad, dado a que el sector tiene potencial de ser un subcentro de escala intercomunal. 3.- Se sugiere aceptar observación/ Se acoge la observación sobre proponer acceso a vías en sector del Hospital Buin Paine, se propone dejar gravadas vías acordes a las modificaciones propuestas y una Zona de Área Verde contigua a la calle Francisco Nuñez Venegas que acompañe el futuro crecimiento de la población, servicios y equipamientos. Se aclara que la categorización y perfiles de estas vías serán materia del Anteproyecto. 4 y 5.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. Se aclara que la alternativa 3 es la que presenta una mejor evaluación técnica y fue el que mejor evaluación ambiental obtuvo en función a los factores críticos de decisión. Dentro de los objetivos de este PRC se reconocen los componentes ambientales desarrollando un sistema armónico vinculado al sistema natural. No obstante, la observación no presenta una observación fundada respecto a las alternativas de estructuración propuesta.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°50 realizada por Percival Niedermüller Ramirez, atendido a aceptar modificación Zona Casco Histórico estableciéndose la Zona Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) y Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), además de proyectar nuevas vías próximas al futuro Hospital, y se rechazan materias sobre uso de energías renovables, transporte público y reciclaje observación ya que no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

Observación N° 51 / Nuevo Buin

REMITENTE	María Graciela Córdova-Fundación Félix Maruenda	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°51
TEMA	Patrimonio ICH					
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita declarar Inmueble de Conservación Histórica Museo Félix Maruenda					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Se solicita 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 estable 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. Se sugiere aceptar observación / Debido a la importancia del inmueble, se acoge la declaración de Museo Félix Maruenda, el cual será incorporado en el listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica. Además, se propone definir en parte del predio la Zona Casco Histórico.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACUERDO PARA ACEPTAR LA OBSERVACION: N°51 realizada por María Córdova, atendido a que se incluye el inmueble "Casa Museo Félix Maruenda" en el listado preliminar de Inmuebles de Conservación Histórica, considerando su valor material e inmaterial.					

Observación N° 52 / Linderos

REMITENTE	Adriana Sinn Carrasco	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°52
TEMA	Zonificación / Vialidad					
SINTESIS OBSERVACIÓN	1. Solicita cambio por Teniente Merino con 4 pisos, mixto habitacional y comercial y una densidad de 85 hab./ha.					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Proponemos dejar también la vereda sur de Teniente Merino con una altura de 4 pisos mixto habitacional y comercial además de hacer crecer en una Avenida de 4 pistas (2 por lados) para dar continuidad y homogeneidad a Camino El Cerrillo también como avenida con 4 pistas (2 por sentido). Y una densidad poblacional de 85 personas por hectárea.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / Dada la oportunidad de desarrollo por la cercanía al Metro Tren fomentando el dinamismo local, se aumentará la densidad. Sin embargo, esta será respondiendo a la escala local, a la preservación de identidad rural respetando la interfaz urbano - rural y al resguardo del suelo urbano. En el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal, no se cambia la densidad a 85 hab./ha. ni se deja con altura de 4 pisos. Se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, priorizando el desarrollo en calle El Cerrillo. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con densidad 40 hab./ha. y dos pisos, en el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural y en coherencia con la visión y objetivos del plan.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°52 realizada por Adriana Sinn Carrasco, atendiendo a que no se acepta el aumento de densidad y alturas en Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal. Este acuerdo fue rectificado en la sesión Ordinaria del Concejo Municipal N°198 desarrollada el día Lunes 11 de Noviembre del 2024.					

Observación N° 53 / Linderos

REMITENTE TEMA	Adriana Sinn Carrasco	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	166	ANEXO	Anexo N°53
SÍNTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Vialidad Solicita gravar otro cruce ferroviario dando continuidad a la calle Las Flores Extensión de calle Las Rosas desde El Cerrillo a F.J. Krugger Observando Imagen Objetivo 3 vemos una calle gravada que se ubica en límite sur del plano regulador en la zona de Linderos que une camino El Cerrillo con la línea férrea de forma perpendicular, que no observa cruce de dicha línea férrea para darle sentido continuidad y homogenea a lo planeado. Esta calle gravada entendemos que corresponde a la calle Las Rosas. Proponemos habilitar el cruce hasta Krugger lo que permitirá darle viabilidad de obras civiles como el alcantarillado a toda la zona urbana, y parte de la zona no urbana entre Teniente Merino por el norte, Las Rosas por el sur y al oriente de la calle El Cerrillo, pudiendo aprovechar la calle Las Rosas ya existente. Y pudiendo proyectar en el futuro incluso la ampliación hasta El Painino del plano regular propuesto con una densidad poblacional de 85 personas por hectáreas. En caso de que no se pueda hacer el cruce vehicular de la línea férrea se debe gravar un tránsito para obras civiles como agua potable y colector de alcantarillado pudiendo ser hermoseado como área verde. Se sugiere rechazar observación / Se aclara que no es factible el aumento del límite urbano en este proceso. 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. Por otro lado, 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, por lo tanto, otros aspectos mencionados en la observación, como la viabilidad y gestión de obras civiles, escapan de las competencias de un PRC. No obstante, la proyección de un futuro cruce ferroviario y factibilidad técnica, serán materia de evaluación en conjunto a las entidades afectadas para la etapa de Anteproyecto						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°53 realizada por Adriana Sinn Carrasco, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN							

Observación N° 54 / Linderos

REMITENTE	Adriana Sinn Carrasco	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°54
TEMA	Vialidad / Uso de suelo / Patrimonio ICH					
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Propone vialidad de acceso a metro tren desde calle Teniente Merino 2.- Propone nuevo uso a la estación de metro tren y antigua zona de carga 3.- Propone potenciar valor patrimonial					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	En sector estación de Linderos (EFE): 1.- Actual estacionamiento: (zona norponiente) y acceso a estación de metro tren debe tener acceso completo a Teniente Merino sacando a iglesia protestante con paseo peatonal y veredas por calle estación. El antiguo edificio de la estación debe convertirse y remodelarse a un centro cultural y recreativo, potencia su valor patrimonial. 2.- En el sector de la antigua zona de carga de la estación se debe potenciar un edificio multipropósito donde la cultura y el desarrollo de actividad física sea su fin, y centro de salud que acoja el aumento de población propuesto para Linderos, con áreas verdes uniendo armónicamente el Convento Nuestra Señora del Socorro, la estación y el pueblo. 3.- Toda la zona oriente de la línea de tren frente a la estación debe tener ser reconvertido en estacionamientos, áreas verdes, pueblo de artesanía y feria con entrada y salida por Teniente Merino y calle Esfuerzo.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. El área contigua a la línea ferroviaria corresponde a un área de resguardo de infraestructura, más en específico a Faja de Resguardo de Vías Ferroviarias (Art. 8.4.1.1 PRMS) la cual define una faja de 20 metros a ambos costados, conforme al Art. 34 de la Ley General de Ferrocarriles lo que condiciona todo tipo de obras en el perímetro cercano a modo de minimizar riesgos potenciales a la población, por lo que no es factible dotarla de algún tipo de zonificación. 2 y 3.- Se sugiere aceptar parcialmente observación / La antigua estación de ferrocarriles, están siendo objeto de estudio para una posible declaración de protección patrimonial conforme al inciso segundo del art. 60 de la LGUC y el art. 1.1.2 de la OGUC a través de la definición de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) indicados en el PRC. En el predio en cuestión se proyecta Zona de Equipamiento Exclusivo, no obstante, el uso dado a tales instalaciones, no es competencia del PRC en desarrollo. Además, se modifica el sector Oriente de la línea del tren como Zona de Área Verde, espacio que unirá de manera armónica con otros Inmuebles que están el listado preliminar de ICH. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN N°54 realizada por Adriana Sinn, atendido a la propuesta de Inmueble de Conservación Histórica y Área Verde en el predio indicado refuerza de manera general la propuesta de Imagen Objetivo del Plan, mientras que los otros puntos indicados no son competencia de un Plan Regulador Comunal.					

Observación N° 55 / Linderos

REMITENTE	Adriana Sinn Carrasco	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	164	ANEXO	Anexo N° 55
TEMA	Vialidad						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita vía de 4 pistas bajo el cruce ferroviario a modo de separar el flujo vial del centro cívico del pueblo de Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	La calle gravada desde paso inferior ferrocarril Linderos debe ser una avenida de 4 pistas (2 por sentido) que le dé continuidad y conectividad a través de un cruce y trébol en ambos sentidos de la ruta 5 sur Panamericana permitiendo el flujo y salida de todos los vehículos incluidos los de carga. Siendo coherente a lo propuesto en la imagen objetivo 3 donde el centro cívico cultural del pueblo no se interrumpido por vehículos de carga en calles que por su conservación patrimonial no pueden ser ensanchadas.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	Se sugiere rechazar observación / 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, se debe aclarar que el desarrollo de los perfiles será materia del Anteproyecto, en donde se definirán las distancias entre líneas oficiales y otros elementos.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N° 55 realizada por Adriana Sinn Carrasco atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						

Observación N° 56 / Linderos

REMITENTE TEMA	Adriana Sinn Carrasco Vialidad	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	168	ANEXO	Anexo N°56
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita ensanche de vías						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Todas las calles y pasajes a construirse en las nuevas zonas de desarrollo habitacional mixtas e industrial empresarial deben considerar un ancho que permita veredas en ambos costados, al menos una vía en cada sentido de la calzada y una amplitud suficiente para locomoción colectiva (buses) y tránsito de vehículos de emergencias como bomberos. Para tener homogeneidad dentro de las poblaciones y comunidades del casco urbano de Linderos de calle El Alba, Carlos Figueroa y La Villa deberán remodelar aumentando su ancho ya que existen pasajes donde no cabe el ingreso de los bomberos. Así se permite la homogeneidad planteada en la imagen objetivo 3 unificando los espacios ya existentes con los nuevos. Velando por la seguridad de los vecinos.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación/ Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°56 realizada por Adriana Sinn Carrasco, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto.						

Observación N° 57/ Linderos

REMITENTE TEMA	Adriana Sinn Carrasco Densidad / Aumento de límite urbano Vialidad	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	335	ANEXO	Anexo N° 57
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita ampliación de límite urbano al Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Solicita aumentar densidad de 40 a 85 hab./ha.. 3.- Solicita apertura de nueva vialidad una por camino El Cerrillo hacia F.J. Kruger y otro en la rivera oriental del canal Painino.						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Proponemos ampliar el límite urbano, abarcando la integridad de los sectores El esfuerzo, Comunidad Los Jardines, y Comunidad de Huertos Familiares. Los límites propuestos son: Sur, Camino a Cerrillos; Oeste, vía férrea; Este, canal Painino; Norte, calle Teniente Merino. 2.- Se propone aumentar de 40 a 85 habitantes por hectárea, sólo para uso residencial y altura máxima de 2 pisos, para mantener la homogeneidad y realzando la zona de reserva patrimonial. 3.- Para la vialidad se propone continuar camino El Cerrillo hacia la vía férrea que de una nueva salida a este sector hacia calle Francisco Javier Kruger, y la panamericana ruta 5 sur. Proponemos gravar como otro punto de acceso, un camino por la rivera oriente de canal Painino, que una Camino El Cerrillo con Teniente Merino, y se pueda prolongar en un futuro en algún punto con Camino El Arpa. El camino debe tener un ancho no menor a 22mt, sin considerar la servidumbre de canal Painino que está asegurada por ley en el Código de Aguas.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS. 2.- Se sugiere rechazar observación / Dada la oportunidad de desarrollo por la cercanía al Metro Tren fomentando el dinamismo local, se aumentará la densidad. Sin embargo, esta será respondiendo a la escala local, a la preservación de identidad rural respetando la interfaz urbano - rural y al resguardo del suelo urbano, por tanto, no se cambia la densidad a 85 hab./ha., sino que se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, priorizando el desarrollo en calle El Cerrillo. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con densidad 40 hab./ha. y dos pisos, en el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural. 3.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. La vialidad propuesta se encuentra fuera del límite urbano por lo que no es competencia de este PRC en desarrollo.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN: N°57 realizada por Adriana Sinn Carrasco, atendido a que materias abordadas en las respectivas observaciones, no son competencia de un Plan Regulador Comunal, ni se aumenta densidad en el sector indicado dentro del límite urbano, sin embargo, se aumenta densidad en un área específica próxima a la estación de tren, siendo esta propuesta coherente con la visión de desarrollo de la Imagen Objetivo .						

Observación N° 58/ Linderos

REMITENTE	Adriana Sinn Carrasco	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	469	ANEXO	Anexo N°58
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación y ensanche de vías en sectores de Villaseca y Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el sector esquina Valle Araucarias con paso superior Linderos se solicita cambiar altura y densidad de 5 pisos y 500 Hab./ha. a 4 pisos y 300 Hab./ha. 2.- Solicita que para toda la extensión de la calle H. Carrera (por ambas veredas) tenga altura de 4 pisos y que considere usos de suelo mixtos (habitacional y comercial) 3.- Solicita ensanche hacia el sur en H. Carrera para gravar una segunda y transforme en una Avenida de 4 pistas y bandejón central y que esta se extienda hacia el poniente (valle araucarias) para compensar aumento de densidad en calle Krugger 4.- Ampliación de paso nivel linderos a trébol completo con puente de doble entrada 5.- A favor de paso nivel propuesto que conecta Fco. Krugger con Villaseca, pero este debe considerar un acceso directo a la ruta 5 sur para tener un acceso rápido al nuevo Hospital y descongestionar entradas y salidas a Buin. 6.- la calle gravada como continuidad al paso inferior ferroviario debe ser de 4 vías doble sentido, con bandejón para evitar el paso de camiones de alto tonelaje por el centro de linderos 7.- Solicita ensanche de paso bajo nivel linderos a 4 pistas para dar continuidad con la calle gravada que se señala en el punto 6 8.- Solicita que la zona propuesta como Zona Habitacional Nueva en el sector de Linderos (Fco. Krugger y sur de Tte. Merino) tenga una densidad de 200 Hab./ha. y altura 3 pisos en consideración a que la zona ubicada en Tte. merino tiene uso mixto						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / El sector indicado considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria se considera dentro de este polígono gravar una zona de área verde aledaña a la zona de equipamiento, en coherencia con la visión y objetivos del Plan. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se deja el sector indicado con 4 pisos, sin embargo, se considera cambio de propuesta de zonificación en una franja tanto para la vereda norte y vereda sur de Hermanos Carrera a la Zona Equipamiento Local 2, con densidad 200 hab./ha. y 3 pisos de altura, promoviendo el desarrollo de servicios y equipamientos. 3.- Se sugiere rechazar observación / Sin perjuicio de lo anterior, en la vereda sur de dicha vía, por donde pasa la acequia se considera agregar una Zona de Área Verde, de tal manera de proyectar al mismo tiempo, la posibilidad de un ensanche en la vía para incorporar en la etapa de Anteproyecto, en el tramo entre la caleta de la autopista y F.J Krugger. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes. 4.- Se sugiere rechazar observación / La extensión del trébol por el lado sur poniente se encuentra en área rural por lo que no es competencia de un PRC. Por el lado nororiental se reconoce la Zona Industrial Existente que ya está consolidada, por lo que será materia de Anteproyecto, evaluar la factibilidad de gravar dicha propuesta, conjunto a las recomendaciones del Estudio de Capacidad Vial.						

	6.- y 7.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación. 8.- Se sugiere rechazar observación/ No obstante, para los sectores establecidos como Zona Habitacional Nueva, en el sector Norte de Linderos, al Sur de Teniente Merino en la calle El Esfuerzo, se modifican de la siguiente manera: el primer sector, aumenta la densidad 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y 2 pisos. y para el segundo sector, se reconoce como Zona Habitacional Existente, aumenta la densidad de 100 hab./ha. a 160 hab./ha. con dos pisos, debido a que responde a un sector ya construido. Además, en el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal. Finalmente, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada, Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes, sin perjudicar el paisaje urbano rural característico del sector. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con 40 hab./ha. y dos pisos, por el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural en coherencia con la visión y objetivos del plan.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°58 realizada por Adriana Sinn Carrasco, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Krugger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.

Observación N° 59 / Nuevo Buin

REMITENTE TEMA	Jorge Ignacio Figari Campos Propuesta URBE	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N° 59
SINTESIS OBSERVACIÓN	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 6.- Solicita ajustar densidades con incentivos normativos					
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Estructura vial jerarquizada Definir una estructura vial jerarquizada conectando el centro de Buin con el borde del río Maipo, optimizando la conectividad urbana e interurbana, mediante vías colectoras y arcos transversales que mejoren el flujo vial y la vinculación con áreas consolidadas. 2.- Ajuste de áreas verdes Reducir el ancho de las áreas verdes a 20 metros en las avenidas parque, asegurando eficiencia en el uso del suelo, menor costo de mantención, y mayor seguridad. La propuesta busca evitar espacios urbanos excesivamente grandes y difíciles de gestionar. 3.- Reemplazo de la zona empresarial Sustituir un sector de zona empresarial ubicada en el extremo norte por una de equipamiento comunal, manteniendo un desarrollo urbano residencial mixto de alta intensidad que justifique la creación del parque central, promoviendo su continuidad y funcionalidad para la comunidad. 4.- Reubicación de áreas verdes Mover las áreas verdes a una ubicación estratégica en el centro del sector de equipamiento y junto a la avenida parque. Esto permitiría consolidarlas como plazas cívicas, facilitando el acceso y asegurando su protagonismo como espacio público clave. 5.- Uso recreativo y deportivo en lugar de áreas verdes exclusivas Eliminar las zonas de uso exclusivo para áreas verdes, reemplazándolas por actividades recreativas, deportivas y productivas, aprovechando la faja de la Costanera Sur del río Maipo como límite, mejorando así el desarrollo urbano y el uso eficiente del terreno. 6.- Incentivos normativos para aumentar densidades Aumentar la densidad urbana mediante incentivos normativos, promoviendo la construcción de viviendas de interés público y la creación de espacios públicos. Las zonas podrían incrementar su capacidad de 400 a 500 h/h, 300 a 400 h/h y de 100 a 150 h/h con incentivos.					
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Las observaciones a nivel general no corresponden a cambios sustanciales y representan coherencia con la imagen objetivo del plan 1.- Se sugiere rechazar observación / 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 sugiere aceptar parcialmente observación / Se proyectan modificaciones de trazados de vialidad estructurante y áreas verdes de acuerdo a propuesta presentada por remitente, sin embargo, se adaptan trazados ya que existen anteproyectos aprobados vigentes en el sector. 3.- Se sugiere aceptar observación / Se reemplaza la Zona de Parque Empresarial ubicada en el extremo norte, por una Zona de Equipamiento Comunal, con 400 hab./ha. y 5 pisos. 4.- Se sugiere aceptar observación / Se proyecta la idea de plaza cívica propuesta.					

	5.- Se sugiere rechazar observación / Se mantienen la Zona Área Verde contigua a la Zona Industrial, se aclara que su perfil será determinado en la etapa de Anteproyecto. 6.- Se sugiere rechazar observación / Los incentivos normativos, así como su definición e implementación serán materia del Anteproyecto.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACEPTA PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN: N°59 realizada por Jorge Figari Campos atendiendo a materias correspondientes a la Imagen Objetivo. Mientras que la definición de perfiles viales y de áreas verdes será determinada en la etapa de Anteproyecto .

Observación N°60 / Linderos

REMITENTE	Simona Veliz	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°60
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación y ensanche de vías en sectores de Villaseca y Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el sector esquina Valle Araucarias con paso superior Linderos se solicita cambiar altura y densidad de 5 pisos y 500 Hab./ha. a 4 pisos y 300 Hab./ha. 2.- Solicita que para toda la extensión de la calle H. Carrera (por ambas veredas) tenga altura de 4 pisos y que considere usos de suelo mixtos (habitacional y comercial) 3.- Solicita ensanche hacia el sur en H. Carrera para gravar una segunda y transforme en una Avenida de 4 pistas y bandejón central y que esta se extienda hacia el poniente (Valle Araucarias) para compensar aumento de densidad en calle Krugger 4.- Ampliación de paso nivel linderos a trébol completo con puente de doble entrada 5.- A favor de paso nivel propuesto que conecta Fco. Krugger con Villaseca, pero este debe considerar un acceso directo a la ruta 5 sur para tener un acceso rápido al nuevo Hospital y descongestionar entradas y salidas a Buin. 6.- la calle gravada como continuidad al paso inferior ferroviario debe ser de 4 vías doble sentido, con bandejón para evitar el paso de camiones de alto tonelaje por el centro de linderos 7.- Solicita ensanche de paso bajo nivel linderos a 4 pistas para dar continuidad con la calle gravada que se señala en el punto 6 8.- Solicita que la zona propuesta como Zona Habitacional Nueva en el sector de Linderos (Fco. Krugger y sur de Tte. Merino) tenga una densidad de 200 Hab./ha. y altura 3 pisos en consideración a que la zona ubicada en Tte. merino tiene uso mixto						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / El sector indicado considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria se considera dentro de este polígono gravar una zona de área verde aledaña a la zona de equipamiento, en coherencia con la visión y objetivos del Plan.. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se deja el sector indicado con 4 pisos, sin embargo, se considera cambio de propuesta de zonificación en una franja tanto para la vereda norte y vereda sur de Hermanos Carrera a la Zona Equipamiento Local 2, con densidad 200 hab./ha. y 3 pisos de altura, promoviendo el desarrollo de servicios y equipamientos. 3.- Se sugiere rechazar observación / Sin perjuicio de lo anterior, en la vereda sur de dicha vía, por donde pasa la acequia se considera agregar una Zona de Área Verde, de tal manera de proyectar al mismo tiempo, la posibilidad de un ensanche en la vía para incorporar en la etapa de Anteproyecto, en el tramo entre la caletera de la autopista y F.J Krugger. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes. 4.- Se sugiere rechazar observación / La extensión del trébol por el lado sur poniente se encuentra en área rural por lo que no es competencia de un PRC. Por el lado nororiental se reconoce la zona industrial existente que ya está consolidada, por lo que será materia de Anteproyecto, evaluar la factibilidad de gravar dicha propuesta, conjunto a las recomendaciones del Estudio de Capacidad Vial.						

	6.- y 7.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación. 8.- Se sugiere rechazar observación/ No obstante, para los sectores establecidos como Zona Habitacional Nueva, en el sector Norte de Linderos, al Sur de Teniente Merino en la calle El Esfuerzo, se modifican de la siguiente manera; el primer sector, aumenta la densidad 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y 2 pisos. y para el segundo sector, se reconoce como Zona Habitacional Existente, aumenta la densidad de 100 hab./ha. a 160 hab./ha. con dos pisos, debido a que responde a un sector ya construido. Además, en el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal. Finalmente, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada, Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes, sin perjudicar el paisaje urbano rural característico del sector. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con 40 hab./ha. y dos pisos, por el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural en coherencia con la visión y objetivos del plan.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°60 realizada por Simona Véliz, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Krugger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.

Observación N°61 / Linderos

REMITENTE	Moisés Ávila	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°61
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación y ensanche de vías en sectores de Villaseca y Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el sector esquina Valle Araucarias con paso superior Linderos se solicita cambiar altura y densidad de 5 pisos y 500 Hab./ha. a 4 pisos y 300 Hab./ha. 2.- Solicita que para toda la extensión de la calle H. Carrera (por ambas veredas) tenga altura de 4 pisos y que considere usos de suelo mixtos (habitacional y comercial) 3.- Solicita ensanche hacia el sur en H. Carrera para gravar una segunda y transforme en una Avenida de 4 pistas y bandejón central y que esta se extienda hacia el poniente (valle araucarias) para compensar aumento de densidad en calle Krugger 4.- Ampliación de paso nivel linderos a trébol completo con puente de doble entrada 5.- A favor de paso nivel propuesto que conecta Fco. Krugger con Villaseca, pero este debe considerar un acceso directo a la ruta 5 sur para tener un acceso rápido al nuevo Hospital y descongestionar entradas y salidas a Buin. 6.- la calle gravada como continuidad al paso inferior ferroviario debe ser de 4 vías doble sentido, con bandejón para evitar el paso de camiones de alto tonelaje por el centro de linderos 7.- Solicita ensanche de paso bajo nivel linderos a 4 pistas para dar continuidad con la calle gravada que se señala en el punto 6 8.- Solicita que la zona propuesta como Zona Habitacional Nueva en el sector de Linderos (Fco. Krugger y sur de Tte. Merino) tenga una densidad de 200 Hab./ha. y altura 3 pisos en consideración a que la zona ubicada en Tte. merino tiene uso mixto						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	1.- Se sugiere rechazar observación / El sector indicado considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria se considera dentro de este polígono gravar una zona de área verde adyacente a la zona de equipamiento, en coherencia con la visión y objetivos del Plan.. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se deja el sector indicado con 4 pisos, sin embargo, se considera cambio de propuesta de zonificación en una franja tanto para la vereda norte y vereda sur de Hermanos Carrera a la Zona Equipamiento Local 2, con densidad 200 hab./ha. y 3 pisos de altura, promoviendo el desarrollo de servicios y equipamientos. 3.- Se sugiere rechazar observación / Sin perjuicio de lo anterior, en la vereda sur de dicha vía, por donde pasa la acequia se considera agregar una Zona de Área Verde, de tal manera de proyectar al mismo tiempo, la posibilidad de un ensanche en la vía para incorporar en la etapa de Anteproyecto, en el tramo entre la cañera de la autopista y F.J Krugger. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes. 4.- Se sugiere rechazar observación / La extensión del trébol por el lado sur poniente se encuentra en área rural por lo que no es competencia de un PRC. Por el lado nororiente se reconoce la zona industrial existente que ya está consolidada, por lo que será materia de Anteproyecto, evaluar la factibilidad de gravar dicha propuesta, conjunto a las recomendaciones del Estudio de Capacidad Vial.						

	6.- y 7.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación. 8.- Se sugiere rechazar observación/ No obstante, para los sectores establecidos como Zona Habitacional Nueva, en el sector Norte de Linderos, al Sur de Teniente Merino en la calle El Esfuerzo, se modifican de la siguiente manera: el primer sector, aumenta la densidad 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y 2 pisos. y para el segundo sector, se reconoce como Zona Habitacional Existente, aumenta la densidad de 100 hab./ha. a 160 hab./ha. con dos pisos, debido a que responde a un sector ya construido. Además, en el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal. Finalmente, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada, Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes, sin perjudicar el paisaje urbano rural característico del sector. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con 40 hab./ha. y dos pisos, por el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural en coherencia con la visión y objetivos del plan.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°61 realizada por Moisés Ávila, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Krugger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.

Observación N°62 / Linderos

REMITENTE	Erika Contreras	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	N°62
TEMA	Riesgos / Áreas verdes						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	1.- Solicita incluir zonas de riesgo por embalses y por riesgos de sismos 2.- Solicita incluir parques y arbolado 3.- Solicita incluir equipamiento deportivo y comunitario 4.- Solicita incluir ciclovías 5.- Solicita incluir colectores de aguas lluvias						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- El ítem de riesgos. No incluye el riesgo de embalses o represas, y zonas inundables ante posibles desbordes o liberación del agua por exceso de lluvias, tampoco observé zonas de riesgo por sismos, que amerite estar limitadas para la construcción. Otro dato que me parece relevante, si bien lo mencionan es que no dejen canales por debajo de las construcciones habitacionales u otras como ocurrió en la Villa Jardines de Linderos. 2.- Del tema Parques en Linderos, no se aprecia al menos en la revisión que hice de una planificación que permita que se hagan parques y reforestaciones en calles, si bien se menciona el tema, no lo vi reflejado en términos de qué lugares, y que se evite dejar espacios "muertos". 3.- Por otro lado, espacios para incorporar a la comunidad como lugares públicos para deporte o actividades recreativas, o actividades comunitarias se conversó en reuniones, en el texto no se aprecia que esté incorporado de forma explícita, se propuso incluso que ciertos sectores que aún conservan muchos árboles. 4.- Ciclovías: que contemple que sean continuas y comuniquen la comuna. 5.- Sería bueno crear la norma que obligue a que los colectores de aguas lluvias existan, ejemplo, por Fco. Krugger, teniendo un canal por el lado oriente, la calle no tiene ningún colector de aguas lluvias y cuando ha llovido, se inunda. 1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. La definición de áreas restringidas de edificación como áreas no edificables y áreas de riesgo se visualizarán en la etapa de Anteproyecto, ya que en paralelo se desarrolla el estudio de Riesgos y Protección ambiental. Este estudio de carácter fundado tiene por objetivo identificar dichas áreas en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC y pueden ser denominadas de distinta manera según sus características: Zonas inundables o potencialmente inundables; Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas; Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas y Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana. Si bien se considera los sismos como amenaza, esta posee normas y reglamento específico asociada al diseño estructural y especificaciones antisísmicas, mas no en el diseño y elaboración de los instrumentos de planificación territorial, entendiéndose que todo el territorio chileno se ve expuesto ante esta amenaza. Por otro lado, se aclara que las modificaciones o intervenciones en el cauce natural y/o artificial para los proyectos inmobiliarios son competencia de la Dirección General de Aguas (DGA) su reglamentación a través del Código de Aguas (DFL 1.122 / 1981) debiendo pronunciarse ante los permisos ambientales sectoriales correspondientes. No obstante, este PRC considera dentro de sus objetivos ambientales el rescate e integración de canales y acequias al sistema urbano, ya que cumplen un rol estructurante en la comuna. 2.- Se sugiere rechazar observación Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de Áreas Verdes.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION							

	3,4.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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 ni del arbolado urbano. El uso de suelo detallado, perfiles viales y anchos de áreas verdes, serán materia del Anteproyecto. 5.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. La definición y localización de colectores de aguas lluvias no es competencia de un PRC, no obstante, la alternativa 3 fue la que mejor evaluación ambiental obtuvo en función a los factores críticos de decisión, reconociendo componentes ambientales desarrollando un sistema armónico vinculado al sistema natural, entre ellos la evacuación de aguas lluvias a través de acequias. No obstante, la observación no presenta una observación fundada respecto a las alternativas de estructuración propuesta.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°62 realizada por Erika Contreras, atendido a que las observaciones aluden a materias que no fueron abordadas en la etapa de Imagen Objetivo y se definirán en la etapa de anteproyecto y a materias que no son competencia de un Plan Regulador Comunal.

Observación N°63 / Maipo

REMITENTE	Marcelo Castillo	SECTOR OBSERVADO	Maipo	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N° 63
TEMA	Zonificación / Densidad						
SÍNTESIS OBSERVACIÓN	Solicita mantener normativa según PRMS						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	Consulta por bienes de propiedad de la sucesión de Don Carlos Vasallo afectados por la modificación PRC ya que la citada propuesta tiene carácter expropiatorio y afecta a los bienes de propiedad de dicha sucesión, lo que causa enormes perjuicios económicos al cambiar las actuales características urbanísticas de los citados predios, los bienes afectados por la propuesta son: Parcela 1-A (fojas 357 N° 310/ 1984, ROL SII 315-048) del fundo denominado Chacra La Paloma Parcela 2 (fojas 357 N° 310/1984, ROL 315-049) del fundo denominado Chacra La Paloma Derechos de aguas: a) El 100 % de los derechos de aguas para la Parcela 1 del Fundo Chacra "La Paloma" en copropiedad con Leonila del Carmen Vásquez Roble. b) El 100 % de los derechos de aguas para la Parcela 2 del Fundo Chacra "La Paloma", en copropiedad con Leonila del Carmen Vásquez Robles. Pertenencias mineras: a) Pertenencias mineras La Paloma 1 al 56, Rol Nacional SERNAGEOMIN N° 134030212-1. b) Pertenencias mineras Caciques Juan y Diego 1 al 50, Rol Nacional SERNAGEOMIN N° 134030213-k. Sobre la condición urbanística y residencial de las parcelas 1-A y2. CIP 4311/2020 del 26.10.2020 del inmueble Rol SII N° 315-49 CIP 4313/2020 del 26.10.2020 del inmueble Rol SII N° 315-48 Solicitud de transparencia MU014T0002937, solicité a la Municipalidad de Buin (11 de abril de 2022) se solicita copia del Plan Regulador Comunal de Buin y/o seccional y copia del plano o mapa con indicación de su límite urbano. Se responde que "nuestra comuna no cuenta con uno por lo que el desarrollo urbanístico de la comuna se rige por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)". Por lo anterior, nos encontramos con la sorpresa que, la I. Municipalidad Buin, sin tomar en consideración las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, y vulnerando la buena fe, los actos propios y la confianza legítima de los administrados, mediante la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Buin – Sección Maipo pretende modificar situaciones jurídicas consolidadas, como los usos del suelo de los citados predios, de carácter derechamente expropiatorios, por lo que solicitamos que no se consideren en la modificación del Plan Regulador de Buin en comentario.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	Se sugiere rechazar observación / No aplica. 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 el pronunciamiento sobre los permisos de aprovechamiento de agua ni sobre las pertenencias mineras. Se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) En ese sentido y tal como se indica en la Ordenanza del PRMS, Capítulo 5.2 Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación los predios indicados se encuentran dentro de esta zonificación con el nombre de "Zona Parque Maipo - Río Maipo", lo que este PRC en desarrollo mantiene en su Imagen Objetivo. Del mismo modo la Ordenanza del PRMS, Capítulo 7.1 Infraestructura de Transporte indica la Vialidad Metropolitana, más en específico a la vialidad de tipo Troncal de nombre "Costanera Sur Río Maipo" (código T61S) de 35 metros de ancho lo que este PRC						

	en desarrollo mantiene en su Imagen Objetivo. Los antecedentes entregados no respaldan completamente lo mencionado en el informe por el solicitante ya que corresponden a capturas que muestran la parcialidad de los documentos descritos, no obstante, en el Plano adjunto en la página 6 del documento no se observa que los predios aludidos abarquen la Zonificación "Área Urbanizada" de 240 háb/ha. De este modo la única diferencia sustantiva entre lo mencionado en la Ordenanza del PRMS y la propuesta de Imagen Objetivo es el descenso en la densidad del Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP) de 160 hab./ha. a una Zona de Transición Urbana Rural de 40 hab./ha. la cual se justifica en mantener la preservación de identidad rural, a la interfaz urbano - rural y al resguardo del suelo urbano lo que responde a los objetivos ambientales de este PRC en desarrollo, es un sector aledaño a un área de Riesgo determinada por el PRMS, materia en desarrollo por el Estudio Fundado de Riesgos complementario al PRC. Por último, las Alternativas de Estructuración de la Imagen Objetivo del PRC en desarrollo obedece a la normativa vigente y no busca afectar el derecho de propiedad, las propuestas que se formulan se entienden delimitadas por una función que modera y armoniza los derechos en conflicto, siempre con miras a al bien común de la comunidad., puesto que se trata de meras expectativas hipotéticas sobre las cuales el PRC en desarrollo no tiene responsabilidad ni está obligado a resarcir.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	ACUERDO DE RECHAZAR LA OBSERVACIÓN: N°63 realizada por Marcelo Castillo, referida al aumento de densidad a 160 hab/ha del predio indicado, manteniéndose como Zona de Transición Urbana Rural de 40 hab/ha.

Observación N°64 / Linderos

REMITENTE	Juan Pablo Jaque Aguiar	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°64
TEMA	Zonificación / Vialidad						
SINTESIS OBSERVACIÓN	Solicita cambio de zonificación y ensanche de vías en sectores de Villaseca y Linderos						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Para el sector esquina Valle Araucarias con paso superior Linderos se solicita cambiar altura y densidad de 5 pisos y 500 Hab./ha. a 4 pisos y 300 Hab./ha. 2.- Solicita que para toda la extensión de la calle H. Carrera (por ambas veredas) tenga altura de 4 pisos y que considere usos de suelo mixtos (habitacional y comercial) 3.- Solicita ensanche hacia el sur en H. Carrera para gravar una segunda y transforme en una Avenida de 4 pistas y bandejón central y que esta se extienda hacia el poniente (valle araucarias) para compensar aumento de densidad en calle Krugger 4.- Ampliación de paso nivel linderos a trébol completo con puente de doble entrada 5.- A favor de paso nivel propuesto que conecta Fco. Krugger con Villaseca, pero este debe considerar un acceso directo a la ruta 5 sur para tener un acceso rápido al nuevo Hospital y descongestionar entradas y salidas a Buin. 6.- la calle gravada como continuidad al paso inferior ferroviario debe ser de 4 vías doble sentido, con bandejón para evitar el paso de camiones de alto tonelaje por el centro de linderos 7.- Solicita ensanche de paso bajo nivel linderos a 4 pistas para dar continuidad con la calle gravada que se señala en el punto 6 8.- Solicita que la zona propuesta como Zona Habitacional Nueva en el sector de Linderos (Fco. Krugger y sur de Tte. Merino) tenga una densidad de 200 Hab./ha. y altura 3 pisos en consideración a que la zona ubicada en Tte. merino tiene uso mixto						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / El sector indicado considera el cambio de la Zona Equipamiento Comunal, estableciéndose la Zona Equipamiento Exclusivo, sin densidad y con altura 3 pisos, debido a que el predio cuenta con una ubicación estratégica en la comuna y el uso proyectado permitiría la ejecución del ensanche y fomentaría el desarrollo de servicios y equipamientos. De forma complementaria se considera dentro de este polígono gravar una zona de área verde aledaña a la zona de equipamiento, en coherencia con la visión y objetivos del Plan. 2.- Se sugiere rechazar observación / No se deja el sector indicado con 4 pisos, sin embargo, se considera cambio de propuesta de zonificación en una franja tanto para la vereda norte y vereda sur de Hermanos Carrera a la Zona Equipamiento Local 2, con densidad 200 hab./ha. y 3 pisos de altura, promoviendo el desarrollo de servicios y equipamientos. 3.- Se sugiere rechazar observación / Sin perjuicio de lo anterior, en la vereda sur de dicha vía, por donde pasa la acequia se considera agregar una Zona de Área Verde, de tal manera de proyectar al mismo tiempo, la posibilidad de un ensanche en la vía para incorporar en la etapa de Anteproyecto, en el tramo entre la caletera de la autopista y F.J Krugger. Se aclara que no es competencia del PRC la gestión ni construcción de estas zonas como Áreas Verdes. 4.- Se sugiere rechazar observación / La extensión del trébol por el lado sur poniente se encuentra en área rural por lo que no es competencia de un PRC. Por el lado nororiental se reconoce la zona industrial existente que ya está consolidada, por lo que será materia de Anteproyecto, evaluar la factibilidad de gravar dicha propuesta, conjunto a las recomendaciones del Estudio de Capacidad Vial.						

	6.- y 7.- Se sugiere rechazar observación / Se aclara que el desarrollo y definición de los perfiles viales será materia del Anteproyecto, en dónde se especificarán aquellas vías que requieran algún tipo de ensanche y/o apertura, y serán materia de estudio las vías mencionadas en la observación. 8.- Se sugiere rechazar observación/ No obstante, para los sectores establecidos como Zona Habitacional Nueva, en el sector Norte de Linderos, al Sur de Teniente Merino en la calle El Esfuerzo, se modifican de la siguiente manera; el primer sector, aumenta la densidad 100 hab./ha. a 125 hab./ha. y 2 pisos. y para el segundo sector, se reconoce como Zona Habitacional Existente, aumenta la densidad de 100 hab./ha. a 160 hab./ha. con dos pisos, debido a que responde a un sector ya construido. Además, en el sector sur de Teniente Merino se elimina la Zona de Equipamiento Comunal. Finalmente, se considera el cambio de Zona Transición Urbano Rural de 40 hab./ha. y dos pisos a una nueva zonificación denominada, Zona Habitacional Nueva Media con 100 hab./ha. y 2 pisos, aumentando la densidad dada la oportunidad de desarrollo en el sector cercano a la estación de trenes, sin perjudicar el paisaje urbano rural característico del sector. Se mantiene la Zona de Transición Urbano Rural 2, con 40 hab./ha. y dos pisos, por el borde del límite urbano, como medida de resguardo de la interfaz urbano-rural en coherencia con la visión y objetivos del plan.
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°64 realizada por Juan Jaque Aguilar, atendiendo a que no se acepta aumento de altura y densidad del sector Paso Superior Linderos/Valle Araucarias, aumento de altura en Calle Hermanos Carrera, ni el aumento de densidad y alturas en Francisco Javier Krugger y Teniente Merino, debido a que altera la visión de desarrollo en relación propuesta en la Imagen Objetivo, no obstante, se amplían usos de suelo y se ajustan densidades en los sectores indicados. No se acepta definición de ensanches, debido a que aluden a materias a definir en la etapa de anteproyecto. No se aceptan observaciones sobre ampliación de obras viales atendido a que la materia abordada no es competencia de un Plan Regulador Comunal.

Observación N°65 / El Recurso

REMITENTE	José Tomas Quezada Bascuñán Agrícola Siernel Ltda	SECTOR OBSERVADO	El Recurso	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°65
TEMA	Aumento de límite urbano						
SINTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita aumento del límite urbano Considerando los 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 habitacionales, al año 2017, se solicita gestionar, ante la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana la incorporación del sector de desarrollo residencial frente a camino Padre Hurtado, específicamente, en el tramo entre Av. Subercaseaux y calle Los Guindos 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. Se sugiere rechazar observación/ No aplica. 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. Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que, para el estudio del Plan Regulador Comunal para Buin en su Áreas Urbanizables y de Desarrollo prioritario, su área de estudio está conformado por seis (6) sectores que se encuentran dentro del límite urbano definido por PRMS.						
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°65 realizada por José Quezada Bascuñán atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION							

Observación N°66 / Nuevo Buin

REMITENTE	Renato Cornejo	SECTOR OBSERVADO	Nuevo Buin	N° PATROCINANTES	ANEXO	Anexo N°66
TEMA	Densidad			14		
SINTESIS OBSERVACIÓN DETALLE DE OBSERVACIÓN	Solicita aumento de densidad de 100 a 300 hab./ha. en Parcelas San Lázaro y Las Lilas del sector de Maipo Esta observación comprende el déficit de viviendas sociales, la futura habitabilidad de dichos espacios, mejorable vialidad y tránsito vial en apoyo a la comunidad de Maipo. La observación solicita que las parcelas San Lázaro y Las Lilas ubicadas estratégicamente en Maipo favoreciendo el desarrollo del PRC, tengan aumento de densidad de 100 hab./ha. (densidad actual) a 300 hab./ha. Optamos por la imagen objetivo N°3, cediendo 1000 metros² para incentivar el uso de suelo para viviendas sociales y la construcción de áreas verdes para esparcimiento, deporte y goce de nuestros niños y futuros niños que podrán habitar dichos espacios habitacionales con gran conectividad, seguridad, emplazados en un ambiente natural, limpio y amigable con el entorno que hoy nos caracteriza. La observación y solicitud que proponemos visualiza la expansión urbana y apertura vial de calles, avenidas y alamedas trazando su recorrido por las parcelas San Lázaro y Las Lilas desde su inicio por el acceso de tránsito de dichas parcelas naciendo desde camino Buin Maipo hasta Manuel Rodríguez/ rotonda proporcionando y habilitando la continuidad y mejoramiento vial. Se sugiere rechazar observación/ Se aclara que la zona en cuestión, actualmente está definida por PRMS como área urbanizable con densidad de 16 hab./ha., la cual, con la propuesta de Imagen Objetivo, la zona definida como Habitacional Nueva Media aumenta a 100 hab./ha., lo que es coherente con la visión y objetivos de la Imagen Objetivo. Además, se aclara que, para la etapa de Anteproyecto se evaluará la aplicación de incentivos normativos, que tratarán temas de desarrollo de equipamientos, áreas verdes, viviendas de interés social, entre otros aspectos en desarrollo, según la condición urbana del sector en que esté ubicado el predio.					
RESPUESTA TECNICA TRABAJADA EN COMISIÓN	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°66 realizada por Renato Cornejo, atendido a que el sector mantiene características rurales y se encuentra próximo al límite urbano, manteniéndose la densidad con 100 hab./ha.					
ACUERDO ADOPTADO POR COMISIÓN						

Observación N°67 / Linderos

REMITENTE	Silvana Saure	SECTOR OBSERVADO	Linderos	N° PATROCINANTES	0	ANEXO	Anexo N°67
TEMA	Vialidad / Zonificación						
SINTESIS OBSERVACIÓN	1.- Restricción al emplazamiento de infraestructuras en actividad industrial molesta 2.- Consideración de estudios vial para proyectos de urbanización. Estructurar las vías proyectadas acorde al crecimiento y densificación urbana. 3.- La cantidad de pisos no superior a 4 para equipamientos comunal						
DETALLE DE OBSERVACIÓN	1.- Restricción al emplazamiento de infraestructuras en actividad industrial molesta, definición de reubicación de actividades industriales existentes en un plazo acotado, que provocan un impacto ambiental en la comuna y en la localidad urbana de Linderos. 2.- Consideración de estudios vial para los proyectos de urbanización en su conjunto y evitar que proyectos inmobiliarios secciones proyectos en etapas que les permiten obviar y mitigar impacto vial a las zonas urbanas. Estructurar las vías proyectadas acorde al crecimiento y densificación urbana, con una estructura vial adecuada, proponer ensanche y apertura que permitan accesibilidad planificada a los espacios públicos con seguridad y comodidad. 3.- La cantidad de pisos no superior a 4 para equipamientos comunal, nuevo centro, parque empresarial y de industrias.						
RESPUESTA TÉCNICA TRABAJADA EN COMISION	1.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. En el Plan Regulador Intercomunal, Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), no establece áreas de Industria molesta dentro de la comuna de Buin. 2.- Se sugiere rechazar observación / No aplica. Se aclara que los Informes de Mitigación de Impacto Vial (IMIV) no es competencia de los Instrumentos de Planificación Territorial. Estos deben ser realizados por las Entidades Desarrolladoras de cada proyecto e ingresados al Servicio de Evaluación de Impacto Vial, en dónde la Secretaría Regional Ministerial de Transportes, será quién lo evalúe dependiendo de la escala. 3.- Se sugiere rechazar observación / La definición de la altura máxima será acorde a las necesidades y a las características propias de cada zonificación. La proyección de Zonas con mayor densidad y altura, son la premisa para permitir el desarrollo urbano de manera equilibrada, como también, incentivar la factibilidad de desarrollo equipamiento y servicios, vialidad, regeneración urbana y áreas verdes, por lo que la observación, no cumple con la visión y objetivos del plan.						
ACUERDO ADOPTADO POR COMISION	RECHAZA LA OBSERVACIÓN N°67 realizada por Silvana Sauré atendido a que la materia abordada en las respectivas observaciones, no es competencia de un Plan Regulador Comunal.						

3. ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO

El siguiente apartado describe los 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° 1044 de fecha 09 de octubre del 2024 se hizo envío del Informe SECPLA N° 83: “Síntesis 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 67 observaciones recibidas entre el 13 de agosto y 11 de septiembre del 2024.

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.

Los Acuerdos de los Términos para la elaboración del Anteproyecto del Plan tienen por objetivo establecer orientaciones, lineamientos o indicaciones que deberán ser consideradas para el desarrollo del anteproyecto, los cuales constituyen una base para elaborar y desarrollar el anteproyecto

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.



3.1 ACUERDOS GENERALES

3.1.1 Vialidad

- 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)
- Resguardar que los perfiles de las vías proyectadas consideren el ancho óptimo para la implementación de ciclovías en toda su extensión.
- 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)
- Resguardar que los anchos de las vías parques proyectados sean óptimos para el establecimiento de equipamiento comunal
- Modificación del Límite de Extensión Urbana referido a la Zonas de extensión urbana definidas por PRMS, debiéndose informar al SII durante los primeros 5 días desde la toma de acuerdos. Se debe indicar la zona considerada para estos efectos.

3.1.2 Zonificación

- 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.
- 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.
- Considerar la implementación de 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.

3.1.3 Altura

- 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, y el área contigua al futuro Hospital de Buin donde se presentan aumento de alturas.
- De igual manera, las alturas se encontrarán sujetas a incentivos normativos, 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.

3.1.4 Densidad

- El cambio de densidad sobre lo proyectado en la Imagen Objetivo se encontrará sujeto incentivos 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.

3.1.5 Otras

- Evaluar incentivos a las normas urbanística para la localización para que empresas de tipo inofensivo se localicen en la zona definida como "Parque Empresarial"
- 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
- El establecimiento de nuevas zonificaciones, los respectivos usos de suelo permitidos y prohibidos serán definidos en la etapa de anteproyecto.

3.2 ACUERDOS POR SECTOR

3.2.1 Linderos

Establecer para el área de estudio de Linderos una altura máxima de 3 pisos en sectores acotados, no obstante, en el área central predomina sectores de 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.

3.2.2 Villaseca

Incorporar de zonas de equipamiento comunal y viviendas de altura máxima 5 pisos ubicadas de manera estratégica que permitan prestar servicios complementarios a las residenciales y productivas en función a la construcción del hospital de Buin- Paine

3.2.3 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

4. PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA.

4.1 Generalidades

Considerando las 67 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 233.209 disminuyendo en 20.850 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, lo que eventualmente podría aumentar en función a los incentivos normativos.

Dicho cambio obedece principalmente a una nueva configuración en la zonificación la cual busca respetar la identidad rural y sus construcciones preexistentes, 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 la alternativa N3 propone una (1) general de densidad 100 hab./ha., aplicable para todo el territorio a regular, no obstante, la nueva propuesta se diferencia en tres (3) las cuales poseen distintas densidades las que son concordantes a la realidad de cada localidad. La primera de ellas denominada Zona Habitacional Nueva Media con una densidad permitida de 100 hab./ha. distribuidas principalmente en las localidades de Alto Jahuel, Linderos y Nuevo Buin. 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 de 60 hab./ha., localizadas principalmente en áreas aledañas al límite urbano.

De forma general y aplicada a toda la extensión del área urbana a regular, la zona denominada Zona Habitacional Existente tuvo una disminución en la densidad en relación a la alternativa N3 variando desde 200 hab./ha. a 160 hab./ha., lo que responde al diagnóstico y las dinámicas observadas de los proyectos inmobiliarios. El eventual aumento de la densidad responderá a la aplicación de incentivos normativos.

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., las que se distribuyen de forma armónica principalmente en las vías estructurantes de cada localidad.

4.2 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 1 (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 Nueva 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 Pública 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 Habitacional Nueva Baja (60 hab./ha.) que, obteniendo un aumento en la población potencial. 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 Nueva 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.

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

4.3 Buin Oriente.

Para el sector de Buin Oriente es importante destacar el cambio en la zonificación hacia el sur del Antiguo Camino El Arpa en terrenos que forman parte del predio Fundo Casas Viejas de Ongolmo e Hijuela La Rochuela, en dónde la alternativa N3 indicaba principalmente Zona de Transición Urbano Rural (40 hab./ha.) cambiando a Zona Habitacional Nueva (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 esta nueva propuesta de Imagen Objetivo 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 Públicas 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 el cambio de Zona de Transición Urbana Rural de 40 hab./ha., a una Zona Habitacional Nueva Baja de 60 hab./ha y el frente predial a una Zona Habitacional Nueva de 125 hab./ha y de Equipamiento Exclusivo, permitiendo equipamiento de mayor envergadura.

Por último, en el predio localizado en la intersección de las calles José Alberto Bravo y la caletera 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.

4.4 Linderos

Los cambios observados en la localidad de Linderos respecto a la alterativa N3 responde a las modificaciones en la zonificación del área central la cual considera conservar la estructura urbana preexistente manteniendo su identidad de pueblo, pero a la vez potencia su posición estratégica respecto a la ruta 5 Sur y la estación de metrotren. 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 Zona Casco Histórico que responda a las necesidades locales de los habitantes.

De igual forma, el eje Hermanos Carrera mantuvo una tipología de tipo equipamiento, pero a una menor escala cambiando de una Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.) a Zona Equipamiento Local 2 (200 hab./ha.) en ambas veredas tanto norte como sur.

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 Transición Urbano Rural 2 (40 hab./ha.) buscando no sobre poblar el área.

Hacia el sector suroriente de la localidad si bien, desde donde se obtuvo una alta participación ciudadana, la nueva propuesta de Imagen Objetivo plantea un leve aumento de densidad a 100 hab./ha., cambiando de una Zona de Transición Urbano Rural a una Zona Habitacional Nueva Media en las proximidades de línea férrea y camino El Cerrillo, la cual obedece principalmente a la cercanía de la estación de metrotren. Por otro lado, hacia el sector sur poniente de la localidad, donde aún coexiste la actividad agrícola en el suelo urbanizable la nueva alternativa propone un aumento en la densidad desde 100 hab./ha a 125 hab./ha manteniendo la Zona Habitacional.

En torno a los cambios en la vialidad de la nueva alternativa se destaca la adición de vía entre la ruta 5 sur y la calle Francisco Javier Krugger al sur de Hermanos Carrera y la adición de áreas verde aledaña a la faja de protección de la línea férrea y en la extensión de la calle Las Camelias. 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 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.

4.5 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, dónde se reemplazó la Zona de Transición Urbano Rural (40 hab./ha.) a una de mayor densidad como lo es la Zona Habitacional Nueva (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.), Habitacional Mixto Equipamiento (300 hab./ha.) en Francisco Núñez y hacia el interior de la calle Villaseca con zonas de Equipamiento Comunal Local 2 (200 hab./ha.) en reemplazo de la Zona Casco Histórico presentada en la propuesta N3.

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.

4.6 Nuevo Buin

La nueva propuesta de Imagen Objetivo aboga por una mejor distribución de la población, conectividad vial, distribución de 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, proporcionando 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 enlace de área verde, rodeado de equipamiento, en tanto que el pericentro de plantea como Zona Habitacional Mixta 2 (125 hab./ha.) con una vialidad estructurante capaz de conectar con el Camino Ribereño.
- Modificación en la zonificación aledaña a la extensión de la calle José Manuel Figari que comunica con el Camino Ribereño propuesto por el PRMS a una Zona de Equipamiento Comunal (400 hab./ha.), acompañado de una franja de área verde a modo de generar un nuevo subcentro y una nueva alternativa hacia la ruta 5-Sur.

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 cambios en las densidades propuestas en las iniciativas anteriores reflejado en el cambio de la Zona Habitacional Nueva de 100 hab./ha. y 125 hab./ha.

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.

Por último, la nueva alternativa propuesta reconoce los equipamientos deportivos bajo la zona de Equipamiento Exclusivo 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.

4.7 Maipo

Las modificaciones en la localidad de Maipo responden 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 preexites 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 (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 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 Equipamiento Comunal 2 (200 hab./ha.) y una altura de 3 pisos.

En el área cercana al Rio 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 Rio Maipo.



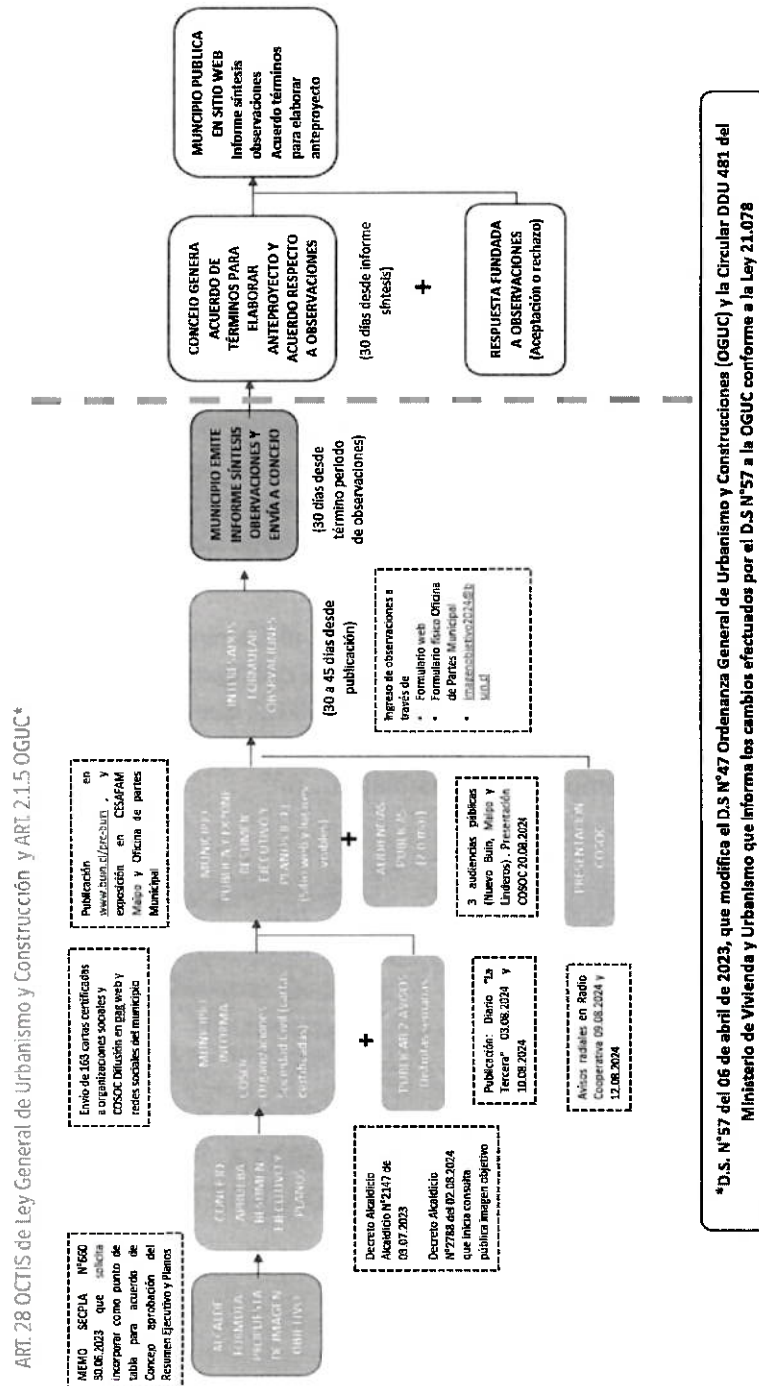
DIEGO REQUENA MORALES
ASESOR URBANISTA
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE BUIN



DRM/jce/gzl/vr

1. ANEXOS:

Anexo N°1: Síntesis del proceso de imagen objetivo



FORMULARIO DE OBSERVACIONES – IMAGEN OBJETIVO

NOMBRE COMPLETO

DIRECCIÓN EXACTA

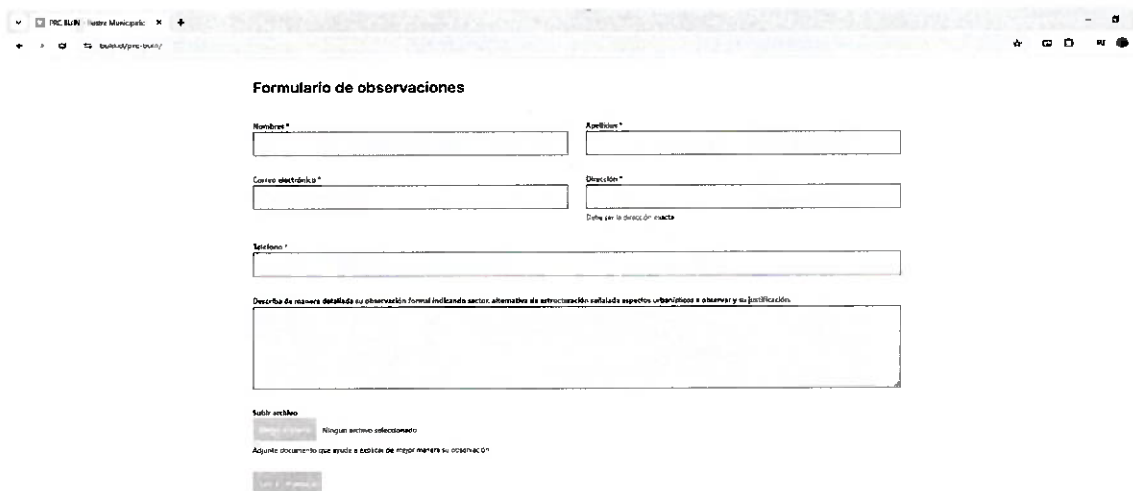
RUN - N° TELÉFONO FECHA

CORREO ELECTRÓNICO

[illegible]

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

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



Anexo N°4: Registro fotográfico de audiencias públicas realizadas y presentación a COSOC



Anexo N°5: Certificados emitidos por el Secretario Municipal



CERTIFICADO

GERÓNIMO MARTINI GORMAZ, Abogado, Secretario Municipal y Ministro de fe de los actos municipales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 18.695, **CERTIFICO**, que se realizaron con la presencia del ministro de fe que suscribe, tres audiencias públicas para la presentación de la imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin, en sus áreas urbanizables y desarrollo prioritario, los días 13, 22 y 24 de agosto de 2024.

Buin, 09 de octubre de 2024



CERTIFICADO

GERÓNIMO MARTINI GORMAZ, Abogado, Secretario Municipal y Ministro de fe de los actos municipales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 18.695, **CERTIFICO**, que con fecha 20 de agosto de 2024, en sesión extraordinaria, se presentó al Consejo comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil, la imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin, en sus áreas urbanizables y desarrollo prioritario.

Buin, 09 de octubre de 2024



CERTIFICADO

GERÓNIMO MARTINI GORMAZ, Abogado, Secretario Municipal y Ministro de fe de los actos municipales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 18.695, **CERTIFICO**, que a través de la oficina de partes y del correo electrónico creado al efecto se recibieron 67 observaciones en el período de consulta Pública de la Imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin, en su áreas urbanizables y desarrollo prioritario, entre el 13 de agosto de 2024 al 11 de septiembre de 2024 ambos días inclusive.

Buín, 09 de octubre de 2024



CERTIFICADO

GERÓNIMO MARTINI GORMAZ, Abogado, Secretario Municipal y Ministro de fe de los actos municipales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 18.695, **CERTIFICO**, que se expuso a la comunidad el Resumen Ejecutivo y los Planos de la imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin, en sus áreas urbanizables y desarrollo prioritario, durante el período comprendido entre el 13 de agosto y el 11 de septiembre de 2024, en el CESFAM de Malpo Camino Buin Maipo N°3198 de lunes a jueves entre las 08:00 a 17:00 y viernes 08:00 a 16:00 y en el Edificio Consistorial Municipalidad (Carlos Condell N°415 de lunes a viernes de 08:30 a 14:00 horas).

Buin, 09 de octubre de 2024



CERTIFICADO



GERÓNIMO MARTINI GORMAZ, Abogado, Secretario Municipal y Ministro de fe de los actos municipales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 18.695, **CERTIFICO**, que se publicó en el sitio web de la Municipalidad de Buin, el Resumen Ejecutivo y los Planos de la imagen objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin, en sus áreas urbanizables y desarrollo prioritario, durante el periodo de la consulta pública y el 13 de agosto de 2024 y 11 de septiembre 2024 ambos días inclusive.

Buin, 09 de octubre de 2024



Anexo N° 6: Pronunciamiento de Dirección Jurídica a observaciones efectuadas en el marco del proceso de Consulta Pública.

859924

Buenos Aires, 27 de Noviembre de 2024

Memorandum N° 1092, del 16 de octubre de 2024, SECPLA.

Asunto: Informa en relación a observaciones efectuadas en el marco del proceso de "Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario".

Buin, 27 NOV. 2024

DE: HOLAN PINTO URZÚA
DIRECTORA JURÍDICA (S)

A: DIEGO REQUENA MORALES
SECRETARIO COMUNAL DE PLANIFICACIÓN (S)

De mi consideración:

Se ha solicitado a esta Dirección jurídica, mediante memorándum singularizado en el rubro del antecedente, informar en relación las observaciones efectuadas en el marco del proceso de "Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario", las cuales, según se indica en el mencionado documento, dicen relación con "los derechos constitucionales sobre la repartición igualitaria de las cargas públicas" y "los derechos constitucionales referentes a la privacidad, el respeto y protección a la vida privada, consagrado en la Constitución Política de la República de Chile (Capítulo III. De los derechos y deberes constitucionales)".

Sobre el particular, es dable indicar que la presente materia implica abordar el conflicto suscitado desde la perspectiva de la supremacía constitucional en este caso, del derecho de propiedad al respeto y protección a la vida privada e igual repartición de las cargas públicas, frente a las disposiciones de carácter urbanístico, que se han



considerado al momento de formular propuestas en el marco de la elaboración del plan regulador comunal.

En primer lugar, cabe manifestar que, las normas urbanísticas (legislación, reglamentos e instrumentos de planificación territorial), configuran objetivamente el régimen jurídico del suelo, conforme al cual los propietarios van a incorporar a su esfera patrimonial derechos y facultades urbanísticas. Mediante este proceso se produce la subyunción o patrimonialización de dichos derechos y facultades, sujeto a las condiciones, cargas, obligaciones o deberes que imponga dicha normativa.

En la determinación de este régimen normativo corresponde establecer la regulación básica que contenga el contenido material de la propiedad inmueble, condicionando las normas administrativas inferiores que deben complementarlo, según los términos establecidos en los Nos. 24 y 26 del artículo 19 de la Constitución.

En efecto, nuestra Constitución establece que las limitaciones a la propiedad que emanan de la función social y el derecho a desarrollar actividades económicas son materias cuya regulación básica es de reserva legal, artículo 19 Nos. 21, 24 y 26, y artículo 60 N° 20). A su vez, en dicha regulación se debe respetar el contenido esencial de dicho instituto (artículo 19 N° 26), sin perjuicio de que se pueda establecer, a partir de un contenido mínimo, diversos estatutos de la propiedad del suelo en atención a la distinta función social que se asigna al mismo.

Conforme a lo expuesto, y en lo referente al derecho de Propiedad, cabe indicar que nuestra Carta Fundamental garantiza el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporeales. Además, reconoce «como lo ha dicho el Tribunal Constitucional», la existencia de funciones o finalidades no individualistas que restringen una consideración puramente absolutista de la propiedad y de los derechos del propietario sobre la misma.

Estas finalidades no individualistas se distinguen bajo dos categorías diferenciadas en alcances distintos: unas derivan de la función social y dan lugar a limitaciones, mientras que las otras serían por razones de utilidad pública e interés nacional, dando lugar a las privaciones.

Ahora bien, la articulación de los conceptos de función social, limitaciones y privaciones al dominio tienen una particular importancia en el ámbito de la regulación urbana. En efecto, al momento de enfrentar la regulación en el uso del suelo, se configuran diversos regímenes o estatutos de la propiedad del suelo en razón de su función social (limitaciones), estableciendo derechos, obligaciones y cargas. A su vez, las zonificaciones se pueden expresar en meras limitaciones (normas sobre alturas, regulación de las fachadas y techumbres, etc.) en razón de la función social que deben cumplir, y que no dan derecho a indemnización alguna.

Sin embargo, en muchos casos la ejecución de estos instrumentos puede significar la existencia de privaciones respecto de derechos ya adquiridos, como sería bajar las alturas de edificios ya construidos, prohibir un determinado uso del suelo respecto de establecimientos que operan en el sector, transformar inmuebles de propiedad privada en bienes nacionales de uso público (calles, avenidas, plazas, parques, etc.). nos encontraríamos frente a privaciones del dominio que exigen el pago de una indemnización, lo que no ocurriría en el caso que se consulta.

En este sentido, cabe reserar que la propiedad del suelo, como toda forma de propiedad, está sujeta a una función social que debe cumplir, lo que implica no solo limitaciones a su contenido, sino también las redefiniciones o delimitaciones, que se le asignen conforme al ejercicio del *ius edificandi*, entendida esta facultad en sentido amplio, abarcando el derecho a urbanizar y edificar sobre el suelo.

Al respecto, y en relación a las observaciones efectuadas, referentes a la vulneración del derecho de propiedad, es dable concluir que todo cambio o modificación del régimen jurídico de la propiedad del suelo se debe entender legítima en cuanto se lleve a cabo en un plano general o abstracto, es decir, en lo relativo a derechos de carácter abstracto, debiendo respetar en todo caso el contenido mínimo o esencial, lo cual no daña derecho a indemnizaciones de ningún tipo.

Sin embargo, en el evento de que en el caso concreto las aplicaciones de las nuevas normas signifiquen una privación patrimonial, se deben adoptar las medidas para resguardar dichos derechos, lo cual, conforme a los antecedentes acompañados en esta solicitud no ocurre.

Luego, en relación a la vulneración al principio de igual repartición de las cargas públicas, cabe indicar que la igualdad constituye en nuestro ordenamiento no solo un valor constitucional (artículo 1°), sino también un derecho garantizado constitucionalmente.

En tal sentido, toda política pública, incluyendo entre estas a las políticas sobre el territorio y urbanismo, deben respetar y promover este valor y principio. Sin embargo, la acción urbanística en sus provisiones implica necesariamente una diversificación del régimen del suelo, creando distintos estatus propietarios conforme, como se manifestó antes, a la función social que se le asigne y, por lo tanto, distintas formas de patrimonializar el uso y la edificabilidad.

En este orden de consideraciones, es dable agregar, que, si bien no existen mecanismos, ni normativa específica de gestión urbanística que permitan distribuir de forma equitativa los beneficios y cargas que nacen de un plan regulador, los parámetros establecidos en la propuesta que se formula no establecen disparidad en las cargas públicas, si no que obedecen a una política urbana que cumple con la normativa en atención a la función social que busca su implementación.



Conforme a lo expuesto, y de los antecedentes tenidos a la vista, es dable colegir, que no se advierte por parte de esta Dirección que las modificaciones propuestas en el marco de la Consulta Pública de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal para Buin sus Áreas Urbanizables y de Desarrollo Prioritario, vulneren los derechos de propiedad, privacidad o igual repartición de las cargas públicas de los requirentes, toda vez las propuestas que se formulan se entienden delimitadas por una función social que modera y armoniza los derechos en conflicto, siempre con miras al bien común de la comunidad.

Es todo cuanto informo para su conocimiento y fines pertinentes.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.



NOLAN PINTO URZÚA
DIRECTORA JURÍDICA (S)

REC 718
NPLU - con
Distribución
- Destinatario
- ARCHIVO J. NOLAN

4

