





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 2766 -2012
Ingreso N° 0103848 de 04.09.2012

ORD. N° 4881 /

ANT.: Su ORD. Alcaldía N° 1020/2012 de fecha 03.09.2012.

MAT.: **BUIN:** Responde solicitud de análisis de propuesta de Plan Regulador Comunal de Buin. (Art. Art. 2.1.12 OGUC)

SANTIAGO, 12 NOV 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. RODRIGO ETCHEVERRY DUHALDE
ALCALDE – MUNICIPALIDAD DE BUIN**

1. Mediante documento del Antecedente usted ha solicitado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, realizar una revisión preliminar de la propuesta de Plan Regulador Comunal, en adelante PRC, elaborada por el municipio de Buin, propuesta que fuera presentada anteriormente al nivel central del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por aplicación del Artículo N° 27 la Ley de Sismos y Catástrofes, iniciativa que no prosperó, conforme da cuenta de ello el oficio Ord. N° 169 de fecha 23.04.2012 del señor Ministro del ramo, que concluye reiterando la recomendación de reorientar los esfuerzos municipales a la aprobación de su PRC conforme a las normas generales previstas en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC.

Señala usted que su municipalidad se encuentra interesada asimismo, en avanzar en la propuesta de modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, denominada MPRMS-Buin, tendiente a incorporar al área planificada los sectores adyacentes a la rivera sur del Río Maipo, por lo cual el municipio se encuentra analizando sus posibilidades técnicas y presupuestarias de realizar los estudios complementarios que aportaría, de capacidad vial y de evaluación ambiental, como lo informara a esta Secretaría, en la reunión celebrada con fecha 10 de abril de 2012, en nuestras dependencias, ocasión en que esta SEREMI ofreció, por otra parte, realizar la revisión preliminar de la propuesta municipal de PRC, para orientar las acciones de su municipio tendientes a completar el expediente técnico del instrumento de planificación comunal, que le permita posteriormente someterlo al proceso aprobatorio, conforme a lo establecido al respecto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en su Ordenanza General.

En atención a lo anterior, para requerir el informe de revisión preliminar del PRC, se ha adjuntado un CD ROM con archivos digitales de los siguientes documentos:

- Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Buin, de fecha febrero 2012.
- Memoria Explicativa Plan Regulador Comunal de Buin, de fecha febrero 2012.
- 6 Planos del Plan Regulador Comunal de Buin de Zonificación y Vialidad, escala 1:5000, de fecha diciembre de 2011.
- Anexo 1 PRC de Buin, con cuadros de vialidad, de fecha febrero 2012.
- Informe de Ingeniero Civil acerca de la propuesta de PRC de Buin, de fecha 07.02.2012.
- Listado de asistencia del Concejo Municipal a reunión de Comisión Periodo 2008-2012, de fecha 19.01.2012 y 05.01.2012.
- ORD. ALCALDIA N° 65/2012, de fecha 17.01.2012, que remite a los concejales antecedentes de la propuesta del Plan Regulador Comunal de Buin, desarrollado por

- la Dirección de Obras Municipales, para su conocimiento y difusión.
- Dos avisos de la pagina Web Municipal, sin fecha, que señala una invitación a la comunidad a enterarse de la propuesta del Plan Regulador Comunal de Buin.
 - Decreto Ex. N° 489, de fecha 07.02.2012, que aprueba el acuerdo N° 755 de la Sesión Extraordinaria N° 193 de fecha 07.02.2012, del Concejo Municipal de Buin, donde se aprueba la propuesta del Plan Regulador Comunal de Buin, desarrollando por la Dirección de Obras Municipales.
 - Acuerdo N° 755, del Concejo Municipal de Buin, de fecha 07.02.2012, que aprueba por unanimidad de los Concejales la propuesta de PRC de Buin.
 - Acuerdo N° 753, del Concejo Municipal de Buin, de fecha 03.02.2012, que rechaza la propuesta de PRC de Buin.
 - Memo DOM N° 074 / 2012, del Director de Obras Municipales de Buin al Alcalde de Buin, de fecha 03.02.2012, que solicita poner en tabla del Concejo Municipal de Buin, la propuesta de PRC de Buin.
2. En relación a la posible modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, para incluir en el área planificada nuevos sectores de la comuna de Buin, se debe señalar que la propuesta hecha por el municipio aún se considera que no está suficientemente fundamentada, lo que impide dar inicio formal al proceso de estudio de la señalada propuesta de modificación.
3. En cuanto a la propuesta de PRC remitida se puede indicar, por una parte, que no se acompañan todos los antecedentes que deben formar parte del expediente técnico y, por otra, que los documentos remitidos están incompletos en sus contenidos.
- En ese sentido, se debe recordar que los componentes de un plan regulador comunal están señalados en el artículo 2.1.10 de la OGUC, donde también se indican los contenidos de cada uno de los elementos.
- Adicionalmente se debe hacer presente que el proyecto recibido indica, en su Memoria Explicativa, que se promoverá su aprobación por el mecanismo de excepción definido por la aplicación de la Ley de Sismos y Catástrofes, lo cual como se señalara anteriormente fue desestimado por las autoridades de este Ministerio, por cuanto en los antecedentes presentados por el municipio en su oportunidad no se logró acreditar que ameritaba la aplicación de la excepción en este caso, lo que determinó que se informara que corresponderá tramitar su PRC conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la OGUC. Por ello deberán reformularse los fundamentos de la Memoria Explicativa, completando su contenido.
4. A modo ilustrativo se informan algunas observaciones puntuales a los documentos recibidos:
- 1) En términos generales, se considera insuficiente la propuesta en su fundamentación (Memoria Explicativa) y en sus contenidos normativos, (Ordenanza Local), considerando que se trata de un nuevo Plan Regulador para la comuna de Buin.
 - 2) Se requiere ajustar la propuesta de acuerdo a lo señalado por la Circular DDU 227 y la Circular DDU 240, ambas emitidas por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, y a lo señalado por la Modificación N° 99 al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).
 - 3) En relación a los seis planos presentados, se requiere incluir un CD con la planimetría en CAD o en formato SIG, para revisar los límites urbanos de acuerdo al plano de interpretación RM-PRMS 10-05b del PRMS. Además se debe incorporar un plano general de la comuna, que grafique todas las áreas urbanas.
 - 4) En relación a la Memoria Explicativa de la propuesta, *presenta contenidos* muy generales, se requiere incluir información de carácter específico de la comuna e imágenes ilustrativas, considerando que se trata de un nuevo Plan Regulador Comunal.
 - 5) En la Ordenanza Local y en relación a los límites comunales, se requiere elaborar una descripción de los distintos puntos del polígono que delimitan la comuna, por cuanto es insuficiente indicar solamente el listado de coordenadas.
 - 6) En el Art. 4° de la Ordenanza Local, en la letra b), se requiere reformular el título Áreas



- Libres y Arborización, por cuanto esta definición no se encuentra contenida en la Circular DDU 227, de la División de Desarrollo Urbano del MINVU.
- 7) Adicionalmente a lo señalado en el punto anterior, se aclara que el PRC no esta facultado para normar la exigencia de distancia entre árboles, por cuanto no corresponde a una norma urbanística, de las 17 indicadas en la Circular DDU 227.
 - 8) Es necesario señalar que el PRC no puede establecer exigencias obligatorias, respecto a distancias en antejardín, pudiendo solo establecer: a) El ancho de la franja, b) Disposiciones respecto a las construcciones, y c) Construcciones permitidas en los subterráneos.
 - 9) Con respecto a las exigencias obligatorias y a las opcionales, se aclara que solo es posible indicar incentivos normativos, siempre y cuando estos sean voluntarios y correspondan a normas urbanísticas de las indicadas en la Circular DDU 227.
 - 10) La transparencia de los cierros sólo es posible de ser definida en los casos de sitios eriazos.
 - 11) El Art. 9° debe ajustarse a lo señalado por la Modificación N° 99 al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), y debe contener el ancho proyectado entre líneas oficiales, por cada vía, (existente y proyectada), singularizada como parte de la Vialidad Estructurante Comunal, señalando si corresponde a una vía con apertura o ensanche. Se debe incorporar en el cuerpo de la Ordenanza Local y no como un anexo, los cuadros de las características de la vialidad estructurante de la comuna.
5. Por todo lo señalado en los puntos precedentes, el municipio deberá completar su estudio de PRC, ajustándose a los componentes y contenidos que señalan las disposiciones vigentes en la materia (art.2.1.10 de la OGUC), para posteriormente realizar el proceso de aprobación indicado en el artículo 2.1.11 de la OGUC.
- En caso de dudas y consultas, se hace presente que se podrá coordinar reuniones técnicas de análisis con profesionales del Equipo de Planificación Comunal de esta SEREMI, llamando a los teléfonos 6176537 ó 6176503.

Saluda atentamente a usted,

MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP / FKS / EGB / lpc
DISTRIBUCIÓN:
Destinatario
Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.
Egb 25-10-2012

