



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Desarrollo Territorial (EDT)  
Interno N° 2210 -2015

ORD. N° 3924

ANT.: No hay.

MAT.: **LA PINTANA:** Invita a participar del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto "Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu".

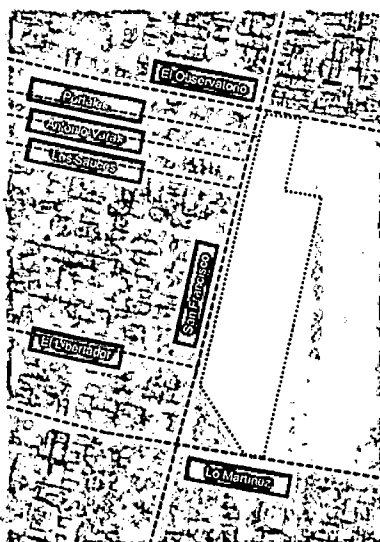
SANTIAGO, **17 AGO 2015**

DE: **SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

1. Esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, le informa que inicia el proceso Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del proyecto "Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu", que modifica la normativa de las normas transitorias definidas por el Plan Regulador de Metropolitano de Santiago vigente esa área, conforme a las atribuciones expresadas en el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y del Art. 6.1.12. de su Ordenanza General (OGUC). El presente proceso de EAE se realiza en cumplimiento con lo estipulado en el artículo 7 Bis de la Ley N° 20.417, que modifica la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y que en la actualidad regula el procedimiento al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).
2. El área de modificación se encuentra ubicada al nor poniente de la comuna de La Pintana, justo en límite con la comuna de El Bosque. El terreno tiene una superficie de 28,9 hectáreas aproximadamente, repartidas en tres lotes (I, J y K). Como se puede apreciar en la figura siguiente, lotes se ubican dentro del área urbana metropolitana y enfrentan tres vías troncales metropolitanas: El Observatorio (al norte del terreno); camino San Francisco (al poniente) y Lo Martínez (al sur). Al oriente limita con el Campus Antumapu de la Universidad de Chile.

Localización del área de Estudio



Fuente: SERVIU Metropolitano 2015

3. La aplicación del Art. 50 LGUC, le entrega una atribución excepcional a la Seremi de Vivienda y Urbanismo R.M., de modificar planes reguladores comunales e intercomunales –a solicitud del Serviu Metropolitano- en los casos que se requiera implementar proyectos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En este sentido, la justificación del proyecto, se basa en las metas del Minvu de avanzar en la superación del déficit habitacional existente en el país, en fomentar la integración social como parte fundamental del desarrollo de las ciudades, evitar nuevas situaciones de segregación social y garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos.

Bajo esta línea de acción, la “Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu” tiene como objetivo principal: *Adecuar la normativa intercomunal de carácter transitorio en el territorio de la modificación, para implementar en él proyectos habitacionales del Estado que permitan avanzar en la superación de los problemas de marginalidad urbana de los sectores de más bajos ingresos de la población de la ciudad.*

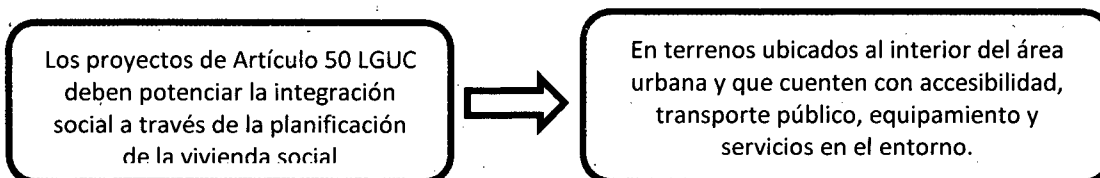
El ámbito de aplicación del proyecto es a escala comunal, aun cuando las normas estén definidas en el instrumento de nivel intercomunal, ya que tiene relación con las normas urbanísticas –densidad, uso de suelo y normas de edificación- que deberán cumplir los proyectos de vivienda social al momento de solicitar el o los permisos de edificación en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

El contexto de desarrollo del proyecto en términos institucionales se encuentra supeditado a las metas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, relacionadas con la disminución del déficit habitacional, con adoptar medidas que permitan disminuir la segregación social existente al interior de las ciudades, con la contribución a la reactivación económica del país a través del desarrollo de programas de vivienda que incentiven la participación de empresas privadas en la construcción de los proyectos y finalmente la habilitación de superficies de suelo urbano al interior del área urbana, lo que contribuye a disminuir la presión por la extensión del límite urbano y por otra parte, evita la alternativa de construir la vivienda social en el área rural.

4. La EAE del proyecto “Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu”, da inicio a la Etapa de Diseño del IPT, definiendo los Criterios de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales, considerando la excepcionalidad de la aplicación del Art. 50 LGUC y el ámbito de acción propio de los Instrumentos de Planificación Intercomunal establecido en el artículo 2.1.7. de la OGUC, se plantea preliminarmente lo siguiente:

**a) Criterios de Desarrollo Sustentable**

La planificación que se plantee en la “Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu” debe, **potenciar la integración social en la ciudad a través de la disposición al interior del área urbana de terrenos** destinados a la construcción de vivienda social, **y que cuenten con accesibilidad, servicio de transporte público, equipamiento y servicios.**



**b) Objetivos Ambientales**

- ✓ Intensificar el uso del suelo en terrenos ubicados al interior del área urbana para contrarrestar la tendencia migratoria de la vivienda social al área rural de la región, lo que genera segregación social.
- ✓ Optimizar la conectividad del área de la modificación, para integrar este territorio con la trama urbana existente, mediante el diseño de una propuesta de red vial estructurante con anchos entre líneas oficiales que permitan la circulación de vehículos, bicicletas y peatones, con la finalidad de facilitar el desplazamiento de las personas y fomentando la movilidad sustentable.

- ✓ Evitar que grandes terrenos urbanos subutilizados, se conviertan en microbasurales, vertederos, tomas de terreno ilegales y focos de delincuencia, generando externalidades negativas a los vecinos del sector.

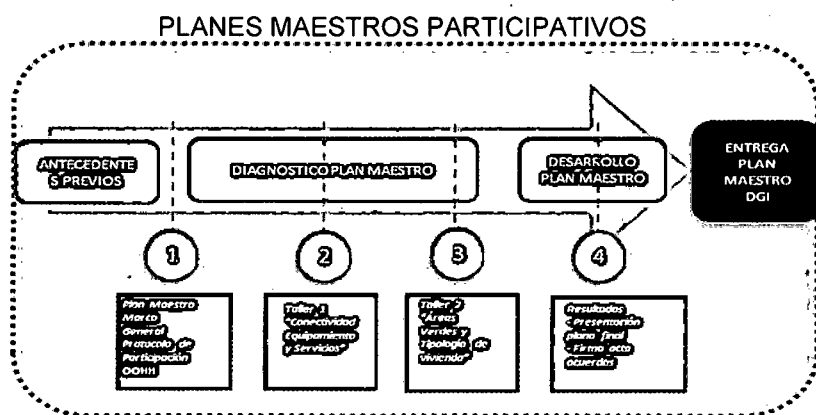
### c) Problemas ambientales detectados

- ❖ **Microbasurales:** en el área de la modificación se generan acopios espontáneos de basura, los que generan externalidades negativas a los vecinos del sector, como por ejemplo foco de vectores sanitarios (como presencia de moscas y ratones).
- ❖ **Potencial ocupación ilegal de terrenos:** el área de modificación, es un terreno expropiado por el SERVIU Metropolitano, el que se encuentra a la espera de tener normas de edificación que permitan desarrollar un proyecto de viviendas sociales. Al haberse terminado la explotación agrícola del terreno y al no encontrarse habitado, se convierte en un territorio propicio para la ocupación ilegal lo que dificulta la materialización futura del proyecto.

### d) Propuesta de Plan Maestro Antumapu

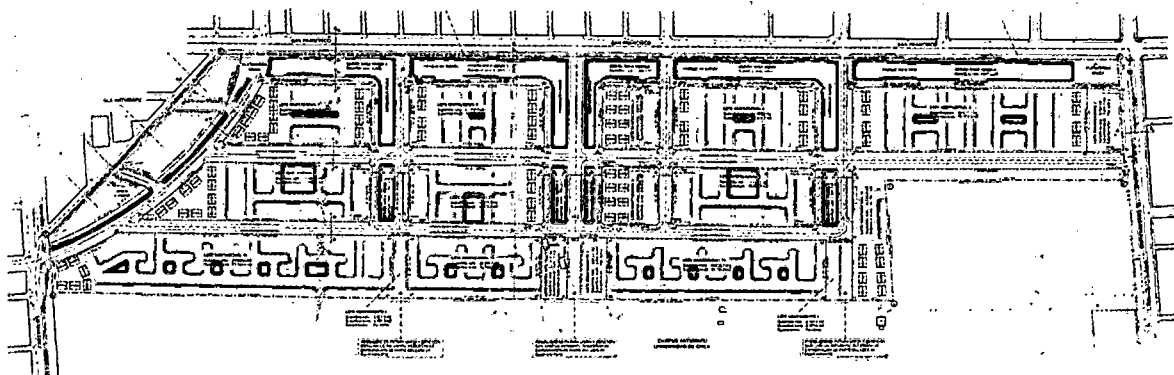
Durante el año 2015, el SERVIU Metropolitano ha desarrollado una propuesta de ordenamiento general de los loteos de viviendas sociales planificados por esta administración, es decir, un Plan Maestro que defina las directrices a partir de las cuales posteriormente se deberán desarrollar los proyectos de edificación, mediante concursos públicos que realice la entidad para materializar finalmente los distintos conjuntos de viviendas sociales.

El desarrollo de los Planes Maestros tuvo una metodología participativa a través de talleres expositivos, donde se integraron a los comités de vivienda que serán beneficiados con la construcción de los conjuntos de viviendas y a las Municipalidades respectivas.



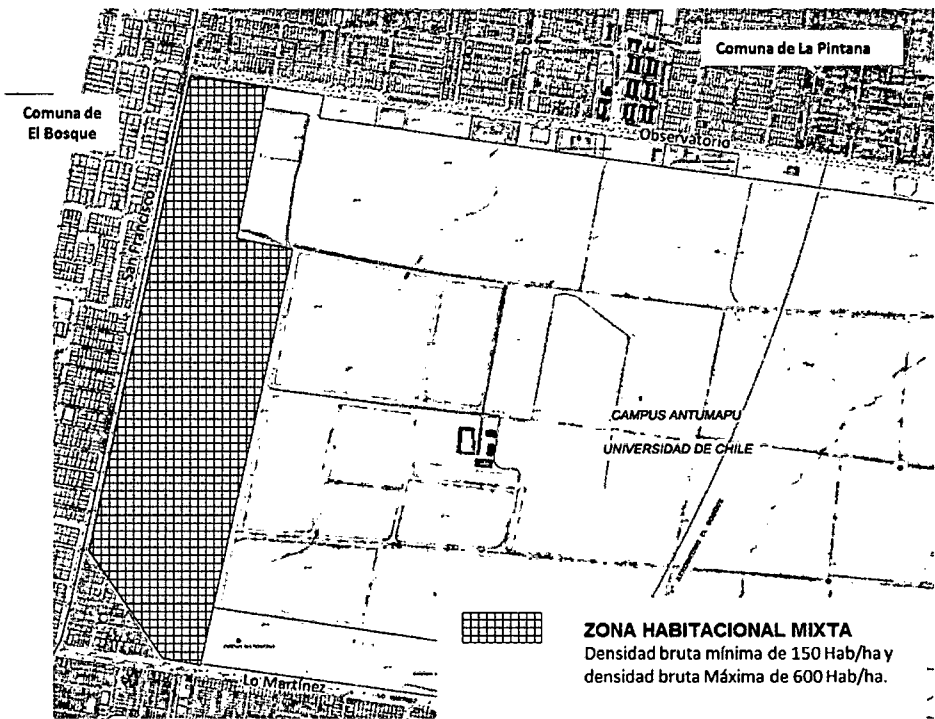
FUENTE: SERVIU Metropolitano - 2015

Una vez finalizado el proceso de participación para el Plan Maestro de Antumapu, se llegó a la siguiente propuesta:



Superficie Bruta	313.548,90 m2
Superficie Neta	295.592,80 m2
Superficie Lotes Habitacionales	170.605,80 m2
Densidad Propuesta	800 hab./ha
Cabida	1781 Viviendas

e) *Alternativa preliminar de ordenamiento territorial*



En función de los requerimientos normativos derivados de la propuesta de Plan Maestro antes descrita, se propone modificar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago cambiando la zonificación vigente de uso de suelo Equipamiento Intercomunal a Zona Habitacional Mixta regulada por el artículo 4.3, de la ordenanza del PRMS, asimilándola al tramo de densidad del numeral 3.4 de densidad bruta mínima de 150 hab./ha y densidad bruta Máxima de 600 hab./ha.

A su vez se han definido normas urbanísticas transitorias aplicables solo en el área de modificación, las que estarán vigentes hasta que el Municipio apruebe su Plan Regulador Comunal, y son las siguientes:

**NORMAS TRANSITORIAS NIVEL COMUNAL ANTUMAPU**

**USOS PERMITIDOS:**

- RESIDENCIAL:** Vivienda, hogares de acogida y hospedaje.
- EQUIPAMIENTO:** Científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social.
- INFRAESTRUCTURA**
- ÁREAS VERDES**
- ESPACIO PÚBLICO**



## USOS PROHIBIDOS:

- Equipamiento de comercio, correspondiente a bares, pub, discotecas, salón de baile, y ferias libres.
- Equipamiento de esparcimiento, correspondiente a casinos y juegos electrónicos o mecánicos.
- Actividades productivas exceptuando las señaladas en el art. 2.1.26 de la O.G.U.C.
- Infraestructura correspondiente a recintos destinados a la disposición transitoria o final de residuos sólidos, Plantas de tratamiento de aguas servidas, estación ferroviaria, rodoviarios y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, y terminales de transporte terrestre.

NORMAS URBANISTICAS	
Superficie de subdivisión predial mínima	87 m2
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	1,5
Altura Máxima de la Edificación	17.5 m. (5 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A,P y C*
Distanciamiento	Aplica OGUC
Antejardín	3 m.
Densidad Bruta Máxima	800 hab./ha

\* A= Aislado P= Pareado C=Continuo

5. En su rol de Titular, esta Secretaría le invita cordialmente a una reunión de trabajo en el marco del desarrollo de la Etapa de Diseño del proyecto "Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu" el día **jueves 20 de agosto de 2015, a las 9:30 en el edificio de la Seremi Minvu, ubicado en Alameda N° 874, piso 8.** En dicha oportunidad se levantará un acta de observaciones y comentarios emitidos por los servicios y municipios convocados, a las alternativas de ordenamiento presentadas, quedando de esta manera registrada su participación en este proceso.
6. En caso de dudas o consultas sobre la "Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago – Art. 50 LGUC – Antumapu", puede dirigirse a la Sra. Andrea Valdivia, al teléfono 22 901 49 51, email [avaldivia@minvu.cl](mailto:avaldivia@minvu.cl), quien ha sido designada para coordinar el desarrollo del proyecto.

Saluda atentamente a usted,



**ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/AVO/orm.  
**DISTRIBUCIÓN:**  
Destinatarios:

- Municipalidad de El Bosque
- Municipalidad de La Pintana
- Seremi del Medio Ambiente
- Seremi de Obras Públicas RMS



- Seremi de Salud
- Seremi de Transporte y Telecomunicaciones
- Sociedad del Canal de Maipo

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.