



EXPEDIENTE N° : 1202/2026
MEMORANDUM N°:01727/2026
ANT: ACUERDO DE CONCEJO

LA PINTANA, 20/01/2026

DE : VERONICA SUSANA HUERTA VIAL
SECRETARIO MUNICIPAL
SECRETARÍA MUNICIPAL

A : JAZMIN INFANTE CAMPOS
DIRECTORA
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

MAT. : 41° SESIÓN ORDINARIA DEL NOVENO
CONCEJO MUNICIPAL DE LA PINTANA

Por el presente quien suscribe viene en informar a usted, que el Noveno Concejo Municipal de La Pintana **acordó** en la 41° Sesión Ordinaria, celebrada el día viernes 16 de enero 2026, respecto de las propuestas de **respuesta a las observaciones de la Imagen Objetivo del Plan Regulador resumidas en las siguientes fichas:**

Ficha 1: Sector: General – sector Sur Tema: Intensidad de ocupación
Solicitud: (1) Densificar en altura —14, 10, 7 y 4 pisos— en 900 ha vinculadas a la Línea 9, aportando 250.000 viviendas, ampliando oferta inmobiliaria y fortaleciendo ingresos municipales; (2) Desarrollo mixto incorporando densificación, equipamiento, actividades productivas, áreas verdes, vialidad y cesiones OGUC; (3) Adjunta Estudio para habilitar un modelo urbano intensivo y mixto, con mayor densificación, equipamiento y actividades productivas. Observación: Propuesta plantea: (1) aumento de áreas verdes por cesiones OGUC; (2) mejora vial; (3) incremento de equipamiento; (4) mayor densificación; (5) ampliación de actividades productivas; y (6) fortalecimiento de ingresos municipales mediante un desarrollo urbano integral. Se solicita un modelo de desarrollo urbano intensivo y mixto para un área aproximada de 30 ha, y extensible a 900 ha, con mayor densificación habitacional, incorporando actividades productivas inofensivas y equipamiento, en coherencia con la futura Línea 9 del Metro, incrementando áreas verdes, vialidad y cesiones conforme a la OGUC, fortaleciendo además los ingresos municipales. Se solicita una densificación habitacional para contribuir al déficit regional de 250.000 viviendas, aumentando ingresos municipales por derechos de edificación, ley de aportes, patentes y contribuciones Fundamentos técnicos: Aplican criterios de densificación equilibrada del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) en la “Guía para una Densificación Equilibrada” (2020), correspondiente a proporción entre 1:1 a un máximo de 1:1,5 entre la faja vial del espacio público y la altura de edificación que conforma el corredor vial. Se recomienda en ese rango considerar una relación de 1:1,2, en corredor Santa Rosa, ancho de calle 35 m., con una altura máxima de 12 pisos (42 m.). Respuesta: • Considerar criterios de densificación armónica – equilibrada en Avda Santa Rosa, aumentando la altura en una gradiente de hasta 12 pisos, condicionada a incentivos normativos (art. 184 LGUC) compensando densificación con generación de bienes públicos: áreas verdes, espacios públicos, circulaciones y equipamientos. • El plan proyecta hasta 86.883 viviendas (potencial para alcanzar una comuna de 270 mil habts), reforzando crecimiento compacto en torno a corredores y estaciones de transporte público (L9 metro). • Se plantea cumplir con las cesiones obligatorias de áreas verdes y circulaciones definidas en la zonificación prevista por el plan, como parte de un ordenamiento urbano comunal integral. Los proyectos de loteo deberán supeditarse a este marco para evitar perpetuar la fragmentación que ha caracterizado el proceso de urbanización en ausencia de un plan comunal. Se recomienda el reordenamiento de las áreas verdes y las cesiones previstas en los loteos de las parcelas con roles SII 7113-1, 27, 57, 29, 31 y 7105-20.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación

El Concejo Municipal acuerda por mayoría de los concejales presentes en sesión, **rechazar** la recomendación de acoger parcialmente la observación de la Ficha 1.

Ficha 2: Sector: General Tema: Vialidad – asegurar una red vial para mejorar conectividad
--

Observación: Incorporar una red vial estructurante que genere vías alternativas norte-sur y oriente-poniente en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera–Av. San Francisco–Av. Santa Rosa, mediante cesiones conforme al art. 2.2.5 OGUC, articulada con la Línea 9 del Metro y la habilitación de pasos subterráneos. Fundamentos Técnicos: Espacios públicos regulados por art. 2.1.30 OGUC y declaratorias de utilidad pública art. 59 LGUC. Técnicamente es posible los pasos subterráneos, no obstante, depende de las obras de infraestructura de metro que pueden ser determinantes en el diseño de obras de ingeniería vial y la factibilidad económica del proyecto. Art 28 quáter estándares urbanísticos mínimos que deben cumplir los PRC: Trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público. Respuesta: Se definirán los terrenos afectos a declaratorias de utilidad pública, en la etapa de anteproyecto conforme al ámbito de competencia del plan, de acuerdo a la propuesta de imagen objetivo para ser destinados a circulaciones y sus respectivos ensanches.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de la Ficha 2.

Ficha 3: Sector: General Temas: Varios – observaciones, comentarios y solicitudes, que no son materias abordables por el plan
Observaciones: • Se solicita instalar semáforos entre Edward Bello y Sto. Tomás por alta accidentabilidad, además de mejorar la oferta de transporte para acceder a servicios municipales y trámites. • Se requiere semáforos en cruces críticos, pavimentos en mal estado, mejor iluminación sustentable, coordinación con seguridad pública, reparación de veredas y recuperación fiscalizada de áreas verdes y espacios recreativo • Se pide mejorar la red de aguas servidas en viviendas antiguas, reforzar coordinación comunitaria con seguridad pública, aumentar conectividad en transporte y ampliar iluminación sustentable. • Se denuncia deterioro en calles, pasajes y ciclovías, generando accidentes recurrentes en peatones y ciclistas, solicitando mejoras urgentes en infraestructura vial comunal. • Se propone resguardar y dignificar el Ombú centenario en Av. Santa Rosa, destacando su valor histórico como monumento vivo y su importancia identitaria para la población El Ombú. • Se plantea rescatar el modelo de huertos obreros y cooperativismo, origen sociológico de La Pintana, para inspirar nuevos asentamientos que privilegien comunidad, medio ambiente sano y formación social. • Se solicita priorizar mejoras en Av. Sofía Eastman–Santo Tomás por inundaciones, arrastre de basuras, colectores colapsados y pavimentos deteriorados que dificultan el tránsito y dañan la imagen comunal. Respuesta Se informa que escapa al ámbito de competencias normativas del PRC.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación de la Ficha 3.

Ficha 4: Sector: Mapuhue, ex Fundo La Esperanza y ex Fundo San Antonio Tema: Uso de suelo
Solicitud: • (2) Se solicita que el sector identificado sea clasificado con uso de suelo de "industrial exclusivo", restringiendo y diferenciando de otros usos productivos mixtos, de modo de concentrar y proteger actividades industriales de mayor impacto en un único polígono. Esta propuesta apunta a fortalecer la función productiva especializada y compatibilizarla con las infraestructuras logísticas existentes, reduciendo presiones por usos residenciales o comerciales incompatibles. • (1) Se solicita que el Plan Regulador promueva actividades productivas inofensivas de carácter industrial-logístico en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera–Av. San Francisco–Av. Santa Rosa, complementarias a la vivienda y equipamiento, aprovechando la conectividad vial y la futura Línea 9 del Metro, para consolidar un polo productivo generador de empleo formal y ordenar la localización de actividades existentes. • (1) Se solicita que el Plan Regulador evite consolidar a La Pintana como comuna dormitorio, cuestionando la alta carga habitacional propuesta — especialmente en el sector Mapuhue— y priorizando suelo para actividades productivas, servicios y equipamiento, considerando déficits actuales de infraestructura, riesgos ambientales y capacidad de soporte urbano, resguardando el desarrollo futuro en beneficio de los residentes actuales. Fundamentos Técnicos: • Artículo 2.1.37 de la OGUC establece que los PRC "contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción". • Artículo 3.1.1.1 del PRMS prohíbe la actividad productiva molesta en la zona habitacional mixta correspondiente a las ZUC y ZURC del PRMS. • Los Planes Reguladores Comunales establecerán las condiciones para el desarrollo de Zonas de Actividades Inofensivas de tipo productivas y de servicio de carácter industrial, en cualquier parte de su área urbana. • Artículo 2.1.28 Las actividades productivas calificadas como inofensivas podrán asimilarse al uso de Equipamiento de clase comercio o servicios. • Escenario proyección de consumo de suelo industrial, equipamientos comercio y servicio. Respuesta: • Se propone una estrategia progresiva de consolidación del sector sur, definiendo un Sector para proyectar un Barrio Empresarial – Industrial de calificación inofensiva y equipamiento complementarios de comercio y servicios, excluyendo el uso residencial. • Dicho sector se acota a una superficie de 90 Há según proyección consumo de suelo, en torno al eje de la Avda. El Mariscal (límite sur de la comuna) conformando un corredor logístico, el que se precisará de manera más específica en la etapa de anteproyecto del plan. • Se plantea aplicar incentivos normativos según Art 184 de la LGUC en dicho sector, para mejorar las condiciones de sustentabilidad y cuidado ambiental. Observación: Se identifica propuesta de ajuste de zonificación frente a Santa Rosa al poniente. Respuesta: Se propone acoger ajustando la zonificación con frente predial a Santa Rosa, disponiendo una zona C12, y luego gradiente con una zona M10. Esto responde a precisar y delimitar el subcentro metropolitano establecido en el PRMS de 1994. Se propone la interpretación del subcentro como un subsector en torno al corredor Santa Rosa, entre Av. Lo Martínez y La Primavera.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger parcialmente la observación Ficha 4.

Ficha 5: Sector: Mapuhue ex Fundo La Esperanza y ex Fundo San Antonio Tema: Uso de suelo – Asegurar el desarrollo mixto del sector sur
Observación: • Se solicita que el Plan Regulador habilite un desarrollo urbano mixto e intensivo en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera –Av. Sta. Rosa, promoviendo vivienda, equipamiento público y privado, comercio y actividades productivas inofensivas, junto con mayores cesiones para áreas verdes, vialidad y espacios públicos, fortaleciendo los ingresos municipales y la provisión de servicios comunales. • Se solicita que el Plan Regulador refuerce la exigencia de cesiones de suelo para áreas verdes, deporte, recreación y nueva vialidad estructurante en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera–Av. San Francisco–Av. Santa Rosa, conforme al art. 2.2.5 OGUC, con el fin de mejorar la conectividad, descongestionar ejes principales y elevar la calidad de vida común • Se solicita que el Plan Regulador priorice el incremento de áreas verdes mediante parques, plazas y avenidas arboladas en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera–Av. San Francisco–Av. Santa Rosa, exigiendo cesiones conforme al art. 2.2.5 OGUC, con destinación mínima a deporte y recreación, e incorporando incentivos normativos orientados a salud, vivienda de interés público y eficiencia energética. • Se solicita que el Plan Regulador fomente la localización de equipamiento público y privado en el sector Av. Mariscal–futura Av. Primavera–Av. San Francisco–Av. Santa Rosa, mediante cesiones conforme al art. 2.2.5 OGUC y la habilitación de sectores de servicios, permitiendo infraestructura de salud, educación, comercio y deporte, con impacto comunal y supracomunal y fortalecimiento de la economía local. • Se solicita revisar y reconvertir los usos de suelo asignados al sector El Castillo, hoy destinados a industrias complejas, con el fin de restituir áreas verdes y usos saludables comprometidos históricamente, corrigiendo déficits de densidad, equipamiento y calidad ambiental derivados de procesos de urbanización forzada, y reivindicando el rol del sector como pulmón verde y espacio de bienestar comunal. Fundamentos técnicos: • Artículo 70.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento • Artículo 134.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. • Artículo 2.2.5. Los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación" • Las cesiones deberán materializarse en las áreas declaradas de utilidad pública por el instrumento de planificación territorial respectivo que existan en dicho terreno y concuerden con el destino de las cesiones, y sólo a falta o insuficiencia de éstas, en el resto del terreno. Respuesta síntesis: Acuerdo sugerido: • Se proyecta La Pintana al 2045 como una comuna integrada a partir de la llegada de la Línea 9 del Metro, con espacio público activo, densificación equilibrada y una economía diversificada que genere empleo local y oferta habitacional inclusiva. • La planificación se orienta a un modelo territorial equitativo, con usos mixtos y mayor intensidad en ejes accesibles, especialmente vías troncales con capacidad para equipamientos de escala metropolitana. • Se prioriza consolidar una red de equipamientos públicos de salud, educación, servicios, cultura y deporte; diversificar la actividad productiva; y reforzar la infraestructura mediante cesiones y estándares de accesibilidad. • Para sectores como El Castillo, se propone regeneración urbana, uso mixto con edificaciones de 4 a 7 pisos y prolongación de vías colectoras para mejorar integración y seguridad. Se reconoce la Zona Industrial Exclusiva de impacto intercomunal (PRMS) al sur de La Primavera, pudiendo el PRC definir normas complementarias e incentivos normativos según el Art 184 de la LGUC.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger parcialmente la observación Ficha 5.

Ficha 6: Sector: ex Fundo La Primavera Tema: Uso de suelo
Solicitud: Considerar la Alternativa 2 para predio Industrial agrícola, con un carácter mixto. Observación: Priorizar la Alternativa N°2 "Centralidades Integradas" para el sector del predio Industrial Agrícola, por cuanto reconoce el rol estructurante del eje Avenida Santa Rosa, permite una transición urbana adecuada con áreas productivas, anticipa mejoras de accesibilidad asociadas a la Línea 9 del Metro y promueve un modelo urbano mixto, flexible y coherente con el potencial de desarrollo del sector. Fundamentos Técnicos: • Artículo 2.1.37 de la OGUC establece que los PRC "contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción". Artículo 3.1.1.1 del PRMS prohíbe la actividad productiva molesta en la zona habitacional mixta correspondiente a las ZUC y ZURC del PRMS. Respuesta síntesis: Se prioriza una zonificación mixta M7 y M4 hacia el interior (predio Industrial Agrícola), condicionando su aplicación a incentivos normativos según el art. 184 LGUC. Las actividades productivas se circunscriben al ámbito definido por el PRMS, hasta Av. Juanita y Dr. Amador Neghme, para cuya zona se podrán establecer normas complementarias del nivel comunal.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 6.

Ficha 7: Sector: ex Fundo La Primavera Tema: Uso de suelo

Solicitud: Incorporar el uso de actividades productivas inofensivas en la zona C4. Observación: Flexibilizar la normativa, favorecer procesos de reconversión y asegurar coherencia con la vocación productiva del sector, la condición de eje estructurante Avda Santa Rosa y el principio de usos de suelo mixtos establecido en la OGUC. Fundamentos Técnicos: • Artículo 2.1.37 de la OGUC establece que los PRC "contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción". • Art. 2.1.28 OGUC: "Las actividades productivas inofensivas están permitidas conforme al, asimilables a equipamiento comercial o de servicios, pudiendo alcanzar una carga de ocupación superior a 6.000 personas. Respuesta síntesis: Se aclara que la zona C4 tiene carácter mixto, permitiendo vivienda y equipamiento en atención a la centralidad y jerarquía metropolitana de Av. Santa Rosa.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 7.

Ficha 8: Sector: Mapuhue, ex Fundo La Esperanza y ex Fundo San Antonio Tema: Uso de suelo – Incorporar la zona M7 en Toribio Medina y Kennedy Observación: • (1) Incorporar Zona M7 en los bordes del área verde estructurante, reemplazando E4 en el borde poniente, para asegurar coherencia normativa, aprovechar el potencial urbano del espacio público y articular criterios de las Alternativas 2 y 3. • (2) Se solicita sustituir C4 por M7 en el eje San Francisco para permitir un desarrollo más denso y flexible, acorde a su carácter de vía troncal, las alternativas de estructuración y el principio OGUC de promover usos mixtos y continuidad urbana. Fundamentos Técnicos: Artículo 2.1.37 de la OGUC establece que los PRC "contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción". Artículo 28 quáter de la LGUC, establece estándares urbanísticos mínimos. Respuesta síntesis: Se acoge condicionada a la aplicación de incentivos normativos para incrementar de 4 pisos de la propuesta priorizada E4 a 7 pisos de la zona M7 que compensen en la necesaria habilitación de áreas verdes o dotación de equipamientos como infraestructura de movilidad.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión y el voto de rechazo de la alcaldesa, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 8

Ficha 9: Sector: Sur Tema: Vialidad Solicitud: Desplazar o eliminar vías del sector sur Observación: • Ajustar la estructura vial desplazando o eliminando ejes que fragmentan el sector, optimizando jerarquías y trazados para mantener coherencia con las zonas M7 y E4, mejorar continuidad urbana y asegurar afectaciones proporcionales y funcionales a la conectividad intercomunal. • Trasladar la prolongación de El Fundador hacia Calle 6 para usar vialidad existente, evitar fragmentar suelo productivo industrial, preservar paños continuos y garantizar una conectividad norte-sur acorde al modelo logístico y productivo del sector. • Eliminar vialidades secundarias que fragmentan el predio Agrícola Santiago Sur, generan conectividad redundante y contradicen la Alternativa 2, resguardando continuidad predial y eficiencia del suelo en torno al eje estructurante de Avenida Santa Rosa. Fundamentos Técnicos: • Artículo 28 quáter.- Estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal • Artículo 70.- En toda urbanización de terrenos se cederá gratuita y obligatoriamente para circulación, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas y recreacionales, y para equipamiento (...) • d) Una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales • Artículo 134.- Para urbanizar un terreno, el propietario del mismo deberá ejecutar, a su costa, el pavimento de las calles y pasajes, las plantaciones y obras de ornato, las instalaciones sanitarias y energéticas, con sus obras de alimentación y desagües de aguas servidas y de aguas lluvias, y las obras de defensa y de servicio del terreno. • Artículo 2.2.5. Los loteos se deberá ceder gratuitamente las superficies de terreno para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación. Respuesta síntesis: • El incremento de intensidad de ocupación observado (E4 a M7) no es consistente con la eliminación de vialidad estructurante para conducir la generación de viajes pudiendo afectar inclusive el potencial desarrollo del sector. • La Calle 6 no cumple con los estándares físicos y operativos establecidos en el artículo 2.3.2 de la OGUC, por lo que no resulta procedente integrarla como vialidad estructurante dentro de la propuesta de estructura vial del Plan • La vialidad proyectada forma parte de una red conexa, jerarquizada y continua, configurándose una vía par de servicio interior paralela a Av. Santa Rosa que refuerza la accesibilidad y conectividad. Dicha vía cumple el rol definido en el art. 2.3.2 OGUC y los estándares del art. 28 quáter LGUC, por lo que se recomienda mantener la vía proyectada para asegurar la continuidad y conectividad exigidas para la red vial comunal.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación de Ficha 9.

Ficha 10.a: Sector: ex Fundo San Antonio Tema: Áreas Verdes

Solicitud: (1) Evitando sobredotación de área verde; (2) Suprimir áreas verdes dentro de sector productivo exclusivo" Observación: Mantener solo área verde estructurante entre Kennedy y José Toribio Medina y eliminar adicionales, evitando sobredotación y mejorando eficiencia del suelo conforme al modelo territorial propuesto. Suprimir áreas verdes dentro de sector productivo exclusivo, por difícil ejecución, no cumplir funciones urbanas relevantes y fragmentar el suelo industrial. Fundamentos técnicos: El Artículo 2.1.29 establece que las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos. No obstante, el PRC deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad o a los usos Respuesta síntesis: Precisar en anteproyecto las áreas verdes solicitadas, integrándolas como bandejes dentro de la vialidad proyectada, conciliando el interés general con el del particular y elevando estándares de espacio público sin afectar la estructura funcional del sector. Se eliminan áreas verdes en zonas no edificables por fajas eléctricas, manteniéndose solo la definida por el PRMS en torno a T-48S El Almendral y Av. Juanita como transición entre usos productivos y residenciales. Se recomienda aplicar art. 184 LGUC para reforzar sustentabilidad.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger parcialmente la observación Ficha 10 a.

Ficha 10.b: Sector: ex Fundo La Primavera Tema: Áreas Verdes – Eliminar área verde sobre franja de transmisión eléctrica
Solicitud: 1) Eliminar área verde sobre franja de transmisión eléctrica Observación: Eliminar área verde sobre franja de transmisión eléctrica, manteniendo solo restricción del PRMS, superposición presenta limitaciones y restringe el desarrollo productivo. Respuesta síntesis: • Faja de protección eléctrica constituye zona no edificable del PRMS, siendo posible asignarle una norma compatible. No se considera superposición desproporcionada, aunque existen limitaciones para su habilitación. • Se recomienda aplicar el art. 184 LGUC, con el fin de mejorar las condiciones ambientales y de sustentabilidad del sector, por ejemplo, habilitar áreas verdes con tratamiento de suelo como espacios de compensación para captura de CO2, en razón a la necesaria implementación de medidas de mitigación al cambio climático en la comuna.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación Ficha 10 b.

Ficha 11: Sector: ex Fundo San Antonio Tema: Riesgo – Eliminar la identificación de potencial contaminación del suelo
Solicitud: Eliminar la identificación de potencial contaminación del suelo. Observación: La propiedad Rol N°7113-48 (subdivisión de la Higuera Segunda San Antonio) figura gravada en los planos de Imagen Objetivo del estudio "" Actualización Plan Regulador Comunal de la Pintana"" como "" Área asociada a sitios de potencial presencia de contaminación del Suelo"". "Esto es incorrecto ya que ha sido terreno natural de uso agrícola desde siempre. Solicitamos eliminar dicha restricción para lo cual adjuntamos Informe de Ingeniería que confirma lo anterior." Fundamentos técnicos: Cobertura del Ministerio de Medio Ambiente. (2022). Actualización del Catastro Nacional de Suelos con Potencial Presencia de Contaminantes. Informe de Diagnóstico sobre SPPC, según lo establecido en la Guía sobre Sitios de Potencial Presencia de Contaminantes. Se considera pertinente aplicar norma de área de riesgo de acuerdo al Art. 2.1.17 de la OGUC a fin de condicionar el desarrollo urbano a aplicar procedimientos para precisar y eventualmente mitigar los riesgos referidos. Respuesta síntesis: La delimitación preliminar de áreas de riesgo se fundamenta en el Estudio de Riesgos y Protección Ambiental (Anexo 2), considerando riesgos antrópicos potenciales. Se aclara que dicha condición deberá ser precisada en la etapa de anteproyecto, conforme a estudios fundados, definiéndose entonces las normas urbanísticas compatibles aplicables a los predios observados, conforme al art. 2.1.17 OGUC.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación de Ficha 11.

Ficha 12: Sector: Av. Lo Blanco Tema: Uso de suelo
--

Solicitud: (1) Permitir la actividad productiva del industria y almacenaje frigorífico. (2) Mantener la mezcla con actividad existente" Observación: Solicitamos a ustedes considerar se permita el destino de ACTIVIDAD PRODUCTIVA. Específicamente el desposte, envasado, empaquetado, congelación de productos cárnicos, además del almacenaje frigorífico. De esta forma, se puede asegurar la distribución de alternativas de trabajos para los habitantes de la comuna de La Pintana, en proyectos de actividad productiva, dentro de la misma comuna. Se solicita revisar la Alternativa 1 para el sector Mapuhue, por cuanto privilegia el uso residencial en desmedro de la vocación existente de equipamiento y servicios, limitando el desarrollo económico, la productividad y la creación de empleo. Se propone mantener una mezcla de usos compatible con la vía troncal Av. Lo Blanco, optimizando eficiencia urbana, transporte y sustentabilidad conforme a la Política Nacional de Desarrollo Urbano. Fundamentos técnicos: De acuerdo a Art. 2.1.28 y 4.14.2 OGUC. Actividad productiva se califica en inofensivo, molesta y peligrosa. Inofensivo: Actividad que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio dentro del propio predio e instalaciones. Respuesta síntesis: • El sector tiene vocación de uso mixto residencial, consistente con la localización de equipamientos y servicios que se observa. Se aclara que la normativa de usos de suelo se precisará en la etapa de anteproyecto, para lo cual se establecerán las instancias de diálogo previstas en la estrategia de participación del estudio. • Se aclara que la actividad productiva inofensiva se encuentra permitida en la Imagen Objetivo, Alternativa 3 priorizada, por cuanto corresponde a una calificación de la actividad industrial, asimilable a equipamiento de clase comercio y servicios. Dicha actividad es coherente con las vocaciones de uso definidas para la zona donde se emplaza el Frigorífico Blanco SpA.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 12.

Ficha 13: Sector: Huertos José Maza Tema: Vialidad – Generar una conexión vial bidireccional de Avenida Santa Rosa con Autopista Acceso Sur Observación: "La propuesta en estudio del Plan Regulador presenta una interesante y prometedora propuesta de ""Vitalizar el eje Santa Rosa"" con usos comerciales habitacionales y de infraestructura. La historia lo respalda. En los años cuarenta cuando se fundaron los Huertos José Maza (originalmente Fundo La Pintana) en el paradero 46 de Santa Rosa. Este enclave poblado se convirtió en un polo de crecimiento de la ciudad que a esa época no traspasaba el ""Callejón Lo Ovalle"". Fue Polo con sus tierras fértiles y con usos prácticos como el primer liceo del sur de Santiago que atrajo a gente de todo el sur y desde el mismo centro de la ciudad inclusive. Luego a inicio de los ochenta fue punto de atracción para la creación del nuevo municipio de La Pintana con sectores que originalmente eran parte de la comuna de La Granja. Si bien no es materia directa del Plan Regulador expongo la importancia de la conexión completa a la Autopista acceso sur en ambos sentidos hacia el Sur y Hacia el Norte. Hoy solamente se conecta hacia el sur sin posibilidad de conectar hacia el norte de la ciudad diluyendo potencialmente la potencialidad de la Avenida Santa Rosa y dejando como única conexión de la comuna al Acceso Sur la conexión de Avenida Gabriela" Fundamentos técnicos: Corresponde a una vía metropolitana del PRMS. Respuesta síntesis: Escapa del nivel de planificación comunal y, por ende, del alcance del PRC.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación de Ficha 13

Ficha 14: Sector: Huertos José Maza Tema: Uso de suelo Solicitud: Establecer normas, exigencias, condiciones de seguridad y regulación de operación logística para actividades industriales y talleres, junto con una fiscalización efectiva. Observación: Se solicita que el Plan Regulador refuerce la regulación de industrias y talleres en sectores como Huertos Obreros, exigiendo certificación previa de su carácter inofensivo, mitigaciones ambientales proporcionales, control acústico, exigencias de seguridad y resistencia al fuego, y normas explícitas sobre circulación de camiones, con el fin de compatibilizar la actividad productiva con la seguridad, el entorno residencial y la calidad de vida comunal. Fundamentos técnicos: Artículo 184 PRC podrán otorgar incentivos condicionados al cumplimiento de medidas que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana. Respuesta síntesis: Se propone la aplicación del Art 184 de la OGUC para mejorar las condiciones ambientales y de sustentabilidad del sector.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por mayoría de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 14.

Ficha 15: Sector: Santo Tomás Tema: Uso de suelo – Corregir precariedad habitacional hacinamiento

Respuesta síntesis: • El desarrollo de zonas mixtas implica un reordenamiento del medio construido, a fin de liberar el suelo atomizado para incrementar el estándar de espacios públicos y equipamientos en el sector. • Para ello se proyectan densidades máximas de hasta 600 Hab/Ha en la zona M4, y hasta 1.000 hab/ha en las zonas M7 que enfrentan vías colectoras y troncales (J.E. Prieto y Acceso Sur). • Se planifica una cabida con regeneración cuidadosa, de 2.067 nuevas viviendas de las 33.549 viviendas adicionales, que completan 86.883 viviendas proyectadas para la comuna a 2045. Estas están en las zonas M7 y M4 que se propusieron específicamente en sectores críticos.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 15.

Ficha 16: Sector: Santo Tomás Tema: Uso de suelo – Atender problemas de infraestructura y equipamientos
Solicitud: Atender problemas de infraestructura y equipamientos Observación: • Salud: creación de infraestructura adecuada para la densidad poblacional de Santo Tomás (CESFAM COSAM Urgencias) • Colector de aguas servidas (colapsa por densidad poblacional y creación de baja normativa). • Centro salud. Por densidad población que hoy en nuestro sector Santo Tomás aumento de asistentes sociales para dar soluciones más concretas. • Centro educacional por densidad poblacional. • Áreas verdes se exige el metraje de áreas verdes por habitante en nuestra comuna además crear más espacios de áreas verdes. Fundamentos técnicos: • Artículo 2.1.10. PRC estará conformado por: 1. Memoria Explicativa, que da cuenta del cumplimiento de requisitos y principios de fundamentación, sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, evitar la especulación y satisfacer la necesidad de vivienda, considerar la realidad existente y evolución previsible; entregar los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas y dar cuenta de estudios especiales, entre estos: Estudio del Equipamiento Comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión. y 2. Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias cuando corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado. Respuesta síntesis: • La propuesta impulsa zonas de uso mixto que incorporan equipamiento de salud, reorganizando el desarrollo hacia edificaciones de altura media (4 a 7 pisos) para liberar suelo destinado a espacios públicos y reconversión de equipamientos complementarios a la vivienda, estructurados en torno a la red de vías colectoras propuestas, incluyendo Pío X, Gabriela Figueroa Zañartu, Las Parcelas, Aníbal Hunneus y General Arriagada. • Se señala que el Estudio de Factibilidad sanitaria es un componente del PRC de La Pintana y se desarrollará en la etapa de anteproyecto, conforme al escenario de desarrollo futuro y las intensidades de ocupación por zona. El PRC priorizará la urbanización y expansión comunal según la factibilidad de ampliar redes sanitarias, energéticas y demás infraestructuras, actualizando integralmente dicho estudio. • En el desarrollo del anteproyecto del plan se establecerán terrenos afectos a declaratorias de utilidad pública para los fines de generar espacios públicos según el 2.1.30 así como se establecerán los usos de suelo de área verde conforme el Art 2.1.31 de la OGUC a fin de garantizar suficiencia para el escenario futuro proyectado.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 16

Ficha 17: Sector: Santo Tomás Tema: Uso de suelo – Busca aumentar la zona C y consolidar Gral. Arriagada
Observación: Se solicita evaluar la incorporación de un corredor de equipamientos y servicios (zona C) en el entorno del Club de Campo La Pintana y calle General Arriagada, junto con el ensanche vial y la reconversión de predios subutilizados, con el fin de mejorar el acceso a servicios, la seguridad urbana y reducir la segregación territorial mediante una oferta diversa y cercana de equipamientos. Fundamentos técnicos: "Artículo 2.1.37 de la OGUC establece que los PRC ""contemplarán preferentemente usos de suelo mixtos, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción"". Estudio del Equipamiento Comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión." Respuesta síntesis: Refuerza la imagen objetivo de la alternativa priorizada la zona C4 sobre el eje Santa Rosa, así como la continuidad de la faja de General Arriagada y el aprovechamiento de macro lotes para generación de equipamientos a fin de resolver los déficits existentes.
Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 17

Ficha 18: Sector: Santo Tomás Tema: Espacios Públicos – Reconocer ferias libres
Solicitud: Reconocer ferias libres Respuesta síntesis: Se establece que las ferias libres podrán localizarse en espacios públicos habilitados dentro de la faja de circulaciones de la vialidad proyectada, concebidos como parte del espacio calle y de la vida pública. El PRC definirá los espacios aptos para su instalación en corredores de movilidad, mientras que su autorización y funcionamiento quedarán regulados por ordenanzas municipales complementarias.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 18

Ficha 19:

Sector: Santo Tomás

Tema: Vialidad – Transporte: Mayor conectividad en transporte para los habitantes de Santo Tomás

Observación:

"Regularización de las ferias libres por ocupación indebida que perjudica a la comunidad al transporte pública y la movilidad peatonal. Permitir la legalidad de feriano y colero para que la feria no sea invasiva para la comunidad. El sector Santo Tomás entre La Serena y Las Parcelas. Santo Tomás La Serena General Arriagada las parcelas."

Hola buenos días será posible que dentro del plano regulador que se está gestionando. Puedan incorporar las ferias libres ya que las ferias son las que dan mucha mano de obra a la comuna y además somos un pilar de la economía de nuestra comuna y a nivel nacional y así podríamos ser considerados como desarrollo económico comunal y así los expertos que están trabajando en el plano regulador podrían ver este tema.

Respuesta síntesis:

La mayor conectividad del sector Santo Tomás está garantizada con una propuesta de red vial estructurante de mejor estándar, previendo aperturas, ensanches y continuidad. Ello mediante una estrategia cuidadosa de regeneración para organizar el mejoramiento del sector en torno a una trama conexas.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de acoger la observación de Ficha 19

Lo anterior se informa para la tramitación administrativa que corresponda;

Atentamente le Saluda


VERONICA SUSANA HUERTA VIAL
SECRETARIO MUNICIPAL
SECRETARÍA MUNICIPAL

CHV

C.C.: DIRECCIÓN DE CONTROL ; ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS ; SECRETARÍA MUNICIPAL ; ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://lapintana.ceropapel.cl/validar/?key=36939641&hash=1bfbc>



EXPEDIENTE N° : 1202/2026

MEMORANDUM N°:02109/2026

ANT: ACUERDO DE CONCEJO 41°
SESIÓN ORDINARIA

LA PINTANA, 22/01/2026

DE : VERONICA SUSANA HUERTA VIAL
SECRETARIO MUNICIPAL
SECRETARÍA MUNICIPAL

A : JAZMIN INFANTE CAMPOS
DIRECTORA
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

MAT. : RECTIFICA MEMORÁNDUM N°1727/2026 (FICHA 10.A)

Por el presente quien suscribe viene en informar a usted, que al revisar la presentación realizada por la Consultora Habitterra y la Secretaría Comunal de Planificación, en la 41° Sesión Ordinaria del Noveno Concejo Municipal celebrada el día 16 de enero del 2026, se ha detectado un error en el Acuerdo de Concejo Memorándum N°1727/2026 de fecha 20 de enero 2026, respecto de la **Aprobación de las Propuestas de respuesta a las observaciones de Imagen Objetivo del Plan Regulador**, ya que en los antecedentes que se hicieron llegar a Secretaría Municipal la Ficha N°10.a) señala como **Acuerdo Sugerido**: recomendar al Concejo acoger parcialmente la observación, pero tanto la profesional de la Consultora Habitterra como la Directora de la Secretaría Comunal de Planificación indicaron como Acuerdo Sugerido: **rechazar la observación**, por tanto, el citado Acuerdo de Concejo debe señalar lo siguiente:

Ficha 10.a: Sector: ex Fundo San Antonio Tema: Áreas Verdes
Solicitud: (1) Evitando sobredotación de área verde; (2) Suprimir áreas verdes dentro de sector productivo exclusivo" Observación: Mantener sólo área verde estructurante entre Kennedy y José Toribio Medina y eliminar adicionales, evitando sobredotación y mejorando eficiencia del suelo conforme al modelo territorial propuesto. Suprimir áreas verdes dentro de sector productivo exclusivo, por difícil ejecución, no cumplir funciones urbanas relevantes y fragmentar el suelo industrial. Fundamentos técnicos: El Artículo 2.1.29 establece que las redes de distribución, redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios y en general los trazados de infraestructura se entenderán siempre admitidos. No obstante, el PRC <u>deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes</u> , vialidad o a los usos Respuesta síntesis: Precisar en anteproyecto las áreas verdes solicitadas, integrándolas como bandejones dentro de la vialidad proyectada, conciliando el interés general con el del particular y elevando estándares de espacio público sin afectar la estructura funcional del sector. Se eliminan áreas verdes en zonas no edificables por fajas eléctricas, manteniéndose solo la definida por el PRMS en torno a T-48S El Almendral y Av. Juanita como transición entre usos productivos y residenciales. Se recomienda aplicar art. 184 LGUC para reforzar sustentabilidad.
Acuerdo sugerido: se recomienda no acoger la observación

El Concejo Municipal acuerda por unanimidad de los concejales presentes en sesión, **aprobar** la recomendación de no acoger la observación.

Lo anterior se informa para la tramitación administrativa que corresponda,

Atentamente le saluda,



VERONICA SUSANA HUERTA VIAL
SECRETARIO MUNICIPAL
SECRETARÍA MUNICIPAL

CHV



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://lapintana.ceropapel.cl/validar/?key=36990062&hash=82839>