



MAT. : APRUEBA LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA EN QUE SE PROCEDERÁ LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA

LA PINTANA, 05/ 02/ 2026

EXPEDIENTE N° 11321/2022

DECRETO N°: 00531/2026

VISTO:

1. El DFL N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y construcciones;
2. El DS (V. y U.) N°47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones;
3. Ley 19.300, de 1994, Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y sus modificaciones posteriores, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley N° 20.417 de 2010;
4. El Decreto N°32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica;
5. El Decreto N° 3668/2024 de 24 de junio de 2024 por el cual la Municipalidad aprobó las Bases Administrativas, Especificaciones Técnicas y Formatos de la Licitación Pública "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0;
6. El Decreto N°4337/2024 de 22 de julio de 2024 por el cual la Municipalidad responde consultas a la Licitación Pública "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0;
7. El Decreto N° 6182/2024 de 10 de octubre de 2024 por el cual la Municipalidad Adjudicó la Licitación Pública "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0 a HABITERRA ARQUITECTURA Y URBANISMO LTDA, R.U.T. N°96.929.860-0;
8. El Memorándum 25416/2024 de 11 octubre de 2024 de la Secretaría de Planificación Comunal al Director(S) de Asesoría Jurídica, solicitando la elaboración del contrato con el proveedor adjudicado HABITERRA ARQUITECTURA Y URBANISMO LIMITADA, RUT: 96.929.860-0;
9. El Contrato de fecha 04 de noviembre de 2024 denominado "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0 suscrito entre la Ilustre Municipalidad de La Pintana y HABITERRA ARQUITECTURA Y URBANISMO LTDA, R.U.T. N°96.929.860-0;
10. El Decreto N°: 06668/2024 de 12 de noviembre 2024 por el cual la Municipalidad Aprueba el Contrato "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0 suscrito con HABITERRA ARQUITECTURA Y URBANISMO LTDA, R.U.T. N°96.929.860-0.
11. El Acta de Entrega de Servicio de "ELABORACIÓN DE ESTUDIO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA PINTANA" ID N° 2275-53-LR24, CÓDIGO BIP 40000196-0 de 13 de noviembre 2024, que da inicio al desarrollo del estudio.
12. El Decreto N°00417/2025 de fecha 20 de enero del 2025, que da inicio a Evaluación Ambiental Estratégica del instrumento de planificación territorial denominado Elaboración de Estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de La Pintana.
13. El Decreto N°04773/2025 de fecha 20 de noviembre del 2025, que aprueba las Propuesta de Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de La Pintana, para ser sometidas a la exposición pública y participación ciudadana.
14. La Ley N° 19.799 Sobre Documentos Electrónicos, Firma Electrónica y Servicios de Certificación de Dicha Firma y su Reglamento;
15. El Decreto N° 6065/2023 de fecha 13 de noviembre 2023 que actualiza protocolo de funcionamiento del sistema gestor documental;
16. El Decreto N° 2927 de 23 de mayo del 2024 que delega la facultad de firmar por orden de la Alcaldesa en el Administrador Municipal, en las materias que ahí se indica;
17. El Decreto N° 2516 de 06 de mayo del 2024 que establece nuevo orden de subrogación para el cargo de Administrador Municipal;
18. Las facultades que me confiere la Ley 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

- 1.- La presentación realizada el día 16 de enero del 2026 ante el Honorable Concejo Municipal de La Pintana por parte de la Secretaría Comunal de Planificación, y el Equipo Consultor Habiterra Ltda.
- 2.- Que, el Honorable Concejo Municipal, se manifestó respecto a cada una de las observaciones formuladas a la propuesta de la imagen objetivo del Plan Regulador considerando las recomendaciones técnicas propuestas por la Secretaría de Planificación Comunal.
- 3.- El Memorándum N°1727/2026 que contiene el Acuerdo del Noveno Concejo Municipal de La Pintana suscrito en la 41° Sesión Ordinaria, celebrada el día viernes 16 de enero del 2026 respecto de las propuestas de respuesta a las observaciones de la Imagen Objetivo del Plan Regulador.

4.- El Memorándum N°2109/2026 que complementa el memorándum N°1727/2026, en el sentido de rectificar lo acordado en la ficha N°10.A

5.- Que la Municipalidad de La Pintana inició el proceso de planificación y actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) en diciembre de 2024, haciendo uso de las facultades que le otorga el Art. 3 de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades (LOCM), y los Art. 43 y Art. 44 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC).

En conformidad con lo prescrito en el Art. 28 octies de la LGUC y el Art. 2.1.5 de la OGUC, la Municipalidad de La Pintana establece en el siguiente documento los términos de referencia para la elaboración del anteproyecto del Plan Regulador Comunal de La Pintana. Dichos términos de referencia establecen los elementos derivados de las observaciones aceptadas durante la Consulta Pública de Imagen Objetiva (Art. 28 octies, LGUC), proceso en el que se recibieron 27 ingresos con 44 observaciones de parte de la ciudadanía. Estas observaciones fueron revisadas, presentadas y sometidas a aprobación por el concejo municipal, que según su pronunciamiento, han sido integradas como criterios orientadores y precisiones para la etapa de anteproyecto.

5.1.- Términos de referencia para la elaboración del Anteproyecto.

Los elementos planteados a continuación se complementan con las modificaciones específicas planteadas en el documento de síntesis de observaciones con respuestas. A continuación, se detallan los temas principales.

5.1.1.- Altura máxima de edificación.

La definición de alturas será materia de evaluación y acuerdo en la fase de anteproyecto, considerando el perfil de las vías de mayor jerarquía como regulador base, siguiendo los criterios de densidad equilibrada, procurando el uso eficiente de la infraestructura instalada y proyectada. Respecto a esto último, se busca alcanzar un acuerdo específico dentro de los márgenes de la densidad equilibrada, en concordancia con los criterios establecidos por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU) en la "Guía para una Densificación Equilibrada" (2020), que promueve la proporcionalidad históricamente promovida por la disciplina que relaciona la escala edificatoria y el espacio público disponible en una relación de 1:1 como referencia y un máximo de 1:1,5.

Se incorporará un criterio asociado a la identidad y cohesión social, salvaguarda del paisaje urbano, resguardando las perspectivas visuales hacia la Cordillera de los Andes, por su valor identitario y simbólico para la comunidad local.

En particular, para sectores estratégicos como Santa Rosa, se definirá una altura máxima diferenciada, evaluando impactos urbanos, densidades propuestas y condiciones de entorno.

5.1.2.- Regulación específica para Santa Rosa.

Se establece que el corredor Santa Rosa tendrá un tratamiento normativo particular, en lo referente a:

- Altura máxima de edificación,
- Control de densidad equilibrada,
- Mantenimiento de visuales paisajísticas,
- Aprovechamiento de las mejores condiciones de accesibilidad por extensión de la red Línea 9 del metro.
- Usos mixtos con actividades de equipamientos y servicios de escala metropolitana, complementarios a la vivienda.

5.1.3.- Zonificación Sur - Parque Empresarial y Relocalización de Actividades Conflictivas.

Se establecerán zonas de desarrollo mixto de actividades productivas de carácter inofensivo, con equipamientos y servicios complementarios, sin vivienda, en el sur de la comuna con frente oficial a Avda Mariscal. Esta zona tendrá aprox. 90 há acorde a la demanda de usos proyectada según análisis de tendencias de consumo de suelo.

El objetivo es consolidar un parque empresarial, en una zona apta por condiciones de infraestructura vial y de conectividad, propiciando la relocalización planificada de industrias y bodegas, especialmente las ubicadas actualmente en Huertos José Maza.

5.1.4.- Regular los usos de suelo en Sector Huertos José Maza, según vocación eco-productiva.

Se acuerda regular las actividades productivas para compatibilizar los usos de suelo en sector de Huertos José Maza. El objetivo será establecer condiciones de zonificación, uso de suelo y de edificación, que:

- Ordenen el emplazamiento de actividades productivas y bodegas,
- Prevengan conflictos de uso con el entorno residencial,
- Propicien el desarrollo urbano formal y sustentable.

Así, se proveerá compatibilización de usos y una gradual reconversión productiva con criterios de sustentabilidad y mitigación de externalidades negativas.

5.1.5.- Vialidades Estructurantes y Sistema de Espacios Públicos.

Se fortalecerá la conectividad territorial mediante la definición de una red de vialidad estructurante, jerarquizada, continua y coherente con la movilidad intercomunal y las dinámicas comunales - locales.

Se incrementará la superficie destinada a espacio público y áreas verdes, con especial énfasis en la equidad territorial en su distribución y cobertura.

Se determinarán los perfiles de las vías estructurantes, considerando el tratamiento para espacios públicos, y el desarrollo en espacios aptos de actividades económicas locales como la instalación de ferias libres.

En los casos donde estos elementos afecten predios particulares, se deberá precisar técnicamente la declaratoria de utilidad pública conforme al Art. 59 LGUC.

5.1.6.- Afectaciones de Utilidad Pública.

Se precisarán las delimitaciones de los terrenos privados afectos a declaratoria de utilidad pública de tipo parques y plazas por Art. 59 de la LGUC, evaluando su proporción y conformación respecto la urbanización en general.

5.1.7.- Regeneración Urbana de Sectores Residenciales Críticos Consolidados.

Se propone realizar en anteproyecto una estrategia de regeneración urbana cuidadosa para los sectores críticos al interior de El Castillo y Santo Tomás, centrada en la mejora de:

- Condiciones de habitabilidad,
- Equipamiento urbano,
- Espacio público,
- Definición de espacios públicos adecuados y aptos para la instalación y buen funcionamiento de ferias libres.

La propuesta normará estos sectores con un margen de intensidad de ocupación media a media baja, cuyas alturas máximas se definirán durante la elaboración del anteproyecto, en conjunto con mesas de trabajo comunitarias y técnicas.

5.1.8.- Infraestructura de Servicios Sanitarios.

El anteproyecto deberá terminar de desarrollar el estudio de Infraestructura Sanitaria, integrando el levantamiento e identificación de la infraestructura existente con las proyecciones de crecimiento urbano y escenario de desarrollo urbano, en particular:

- Estado y trazado de colectores,
- Sistemas de disposición de aguas grises y negras,
- Soluciones específicas para la limpieza de espacios públicos post-feria libre, considerando fuentes de agua y alcantarillado disponible.
- Determinar los requerimientos de mejoramiento de infraestructura existente, así como de nuevas instalaciones para abastecer las demandas del desarrollo urbano futuro de la comuna.

DECRETO:

APRUEBESE los términos de referencia en que se procederá a la elaboración del anteproyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de La Pintana, en conformidad a los acuerdos adoptados sobre la imagen objetivo, considerando las respuestas a las observaciones recibidas por parte de la comunidad durante el proceso de participación ciudadana, tratadas en la 41° Sesión Ordinaria del Noveno Concejo Municipal, celebrada el 16 de enero del 2026; y las recomendaciones del mismo Concejo Municipal, de conformidad a los considerando del presente Decreto, y al numeral 5 del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ANOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVESE



Malik Mograby
Secretario Municipal (S)



Claudia Gerlene Pizarro Peña
Alcaldesa

Adjuntos

Documento	Fecha Publicación
01727/2026 Memorandum	20/01/2026
02109/2026 Memorandum	22/01/2026

CPP/AAR/MSP/JJG/FCY/JIC/MPI

Distribución:

Depto. de Vivienda
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
DIR. DE DESARROLLO COMUNITARIO
DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL
DIRECCIÓN DE TRÁNSITO
DIRECCIÓN OBRAS MUNICIPALES
GABINETE ALCALDÍA
Militza Vitali Uribarri encargado depto. de vivienda
Salomee Ramirez Ureta secretaria secretaria comunal de planificación
Paula Gutiérrez Acevedo secretaria dirección secretaria comunal de planificación
Andrés Araos Reyes profesional secretaria comunal de planificación
Gabriel Madrid Gutierrez director dir. de desarrollo comunitario
Ana Maria Cavieres Olmedo director gestion ambiental (s) dirección de gestión ambiental
Orlando Eugenio Acevedo Valenzuela director de transito dirección de tránsito
Gonzalo Alejandro Turrieta Martínez director dirección obras municipales
Javier Soto Quezada coordinador observatorio ciudadano gabinete alcaldía



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://lapintana.ceropapel.cl/validar/?key=36973231&hash=5c33d>