



PLAN REGULADOR COMUNAL LA PINTANA



ETAPA 4

ANTEPROYECTO PRELIMINAR

Jornada presentación y análisis del
Anteproyecto del Plan

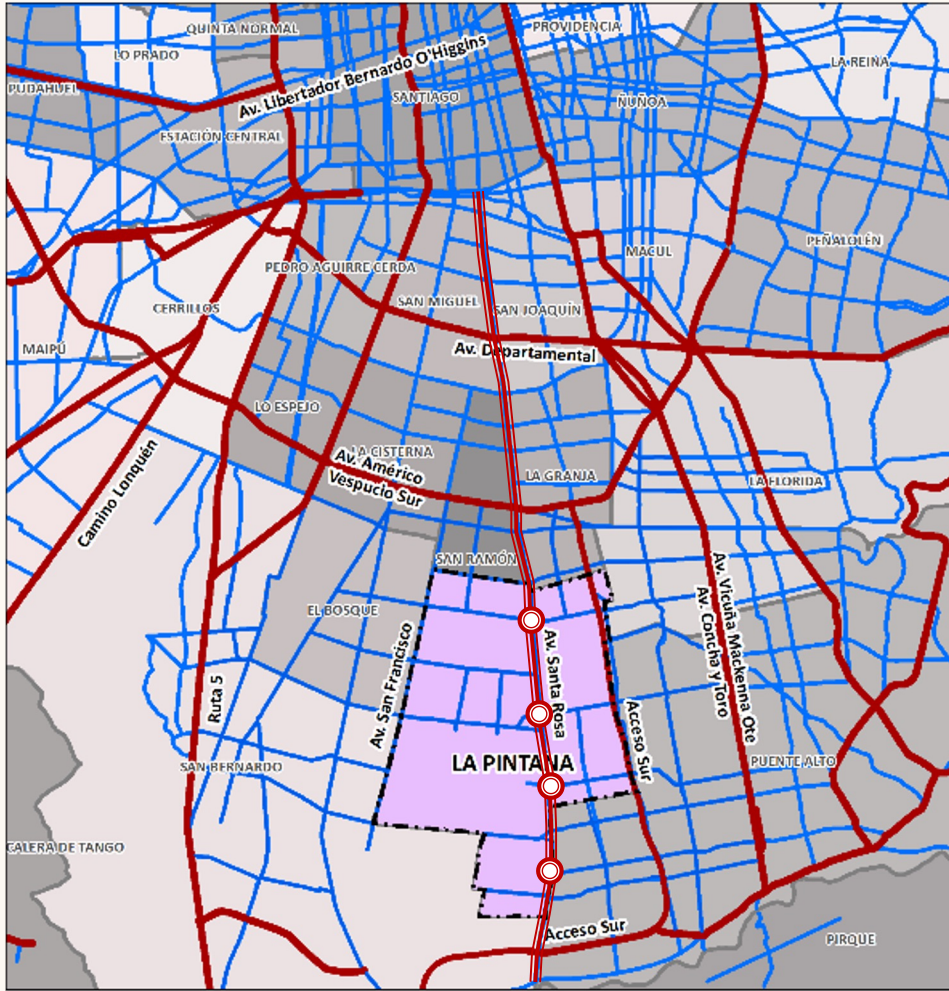
Mayo de 2026



¿Qué significa planificar la comuna de La Pintana hoy?



Planificar la comuna en el contexto del Área Metropolitana de Santiago



¿Qué significa planificar la comuna de La Pintana hoy?

Planificar la comuna para la vida cotidiana...

- + Equidad en acceso a bienes públicos
- + Integración social y urbana
- + Prosperidad urbana y sustentabilidad ambiental

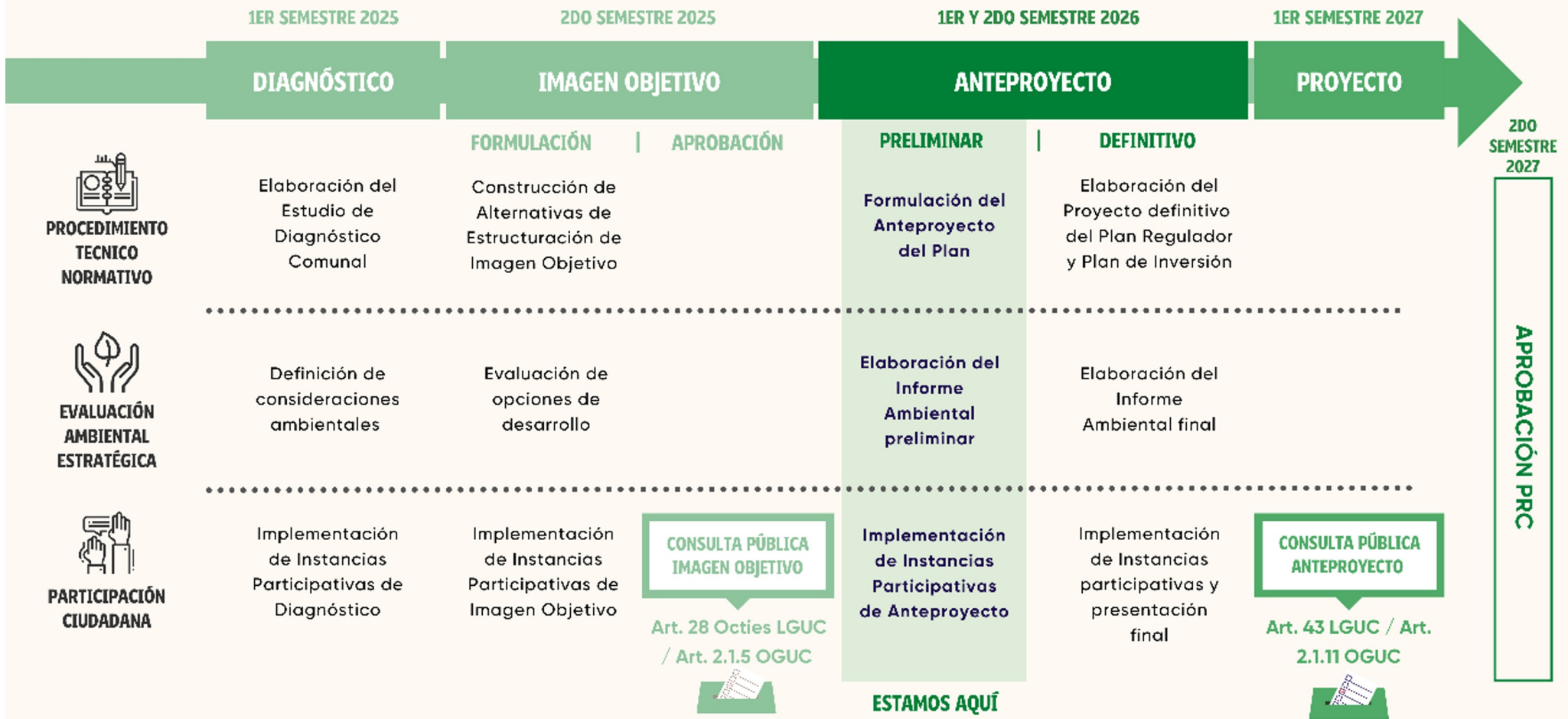


Fuente: **Every One. Every Day.**

¿En qué momento nos encontramos del proceso de planificación?



¿En qué momento nos encontramos?



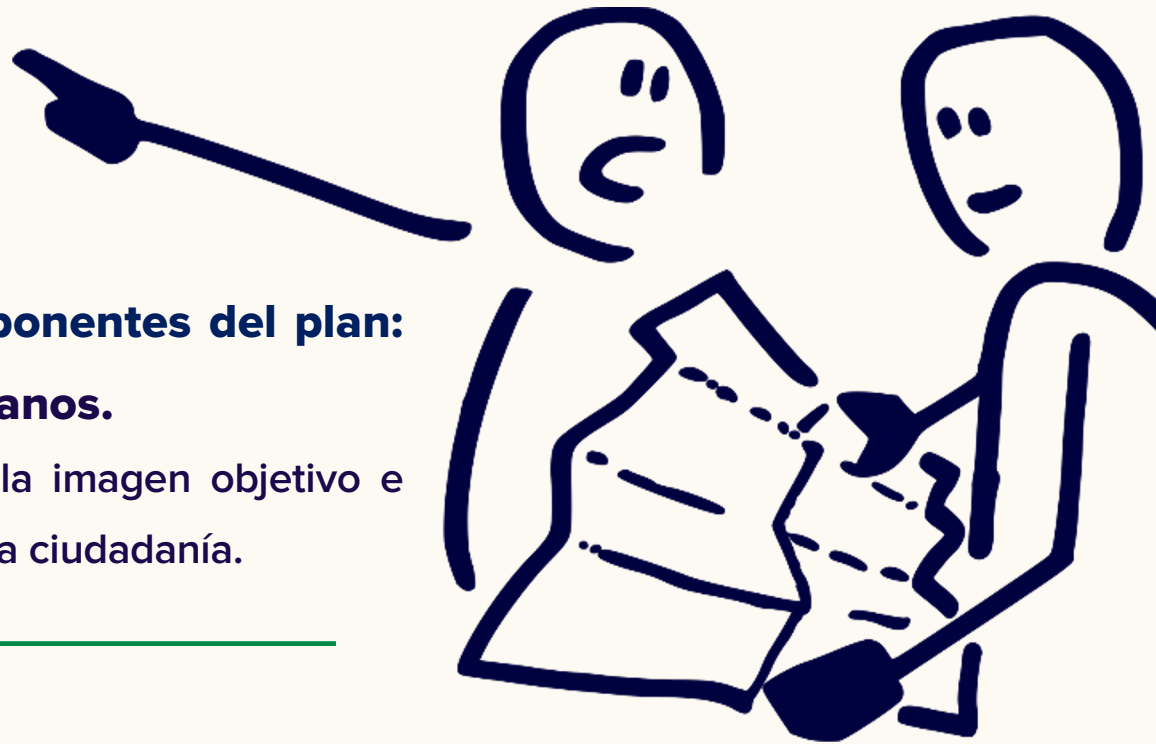
Anteproyecto Preliminar

Etapa en que **se confeccionan componentes del plan: memoria explicativa, ordenanza y planos.**

Esto a partir de acuerdos adoptados en la imagen objetivo e integrando las precisiones levantadas por la ciudadanía.

Objetivos:

- **Presentar la propuesta del Anteproyecto**
- **Recoger precisiones de parte de la ciudadanía**
- **Identificar y resolver posibles disensos**



¿Qué es un Plan Regulador Comunal?



¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

Es un **Instrumento de planificación** que orienta y regula el desarrollo urbano de una comuna, en base a una **visión de desarrollo** común.



¿Cuál es la visión de desarrollo para la planificación de la comuna?



¿Cual es la visión de desarrollo de la comuna?

2045



Economía diversificada

genera oportunidades laborales locales y una oferta habitacional inclusiva.



Aprovecha las **oportunidades de la llegada del metro** para integrar a la comunidad y revertir estigmas



Adaptación al cambio

climático de nivel metropolitano que fortalece su paisaje y protege a la población.

Acuerdo de imagen objetivo: “Desarrollo equitativo”



Organiza el crecimiento comunal a partir de una red de centralidades

conectados directamente con el transporte masivo

- Conformación del centro comunal metropolitano y subcentros con **servicios de proximidad y acceso al transporte público**
- Estructuración de **una red de circulaciones intermodales, continuas y jerarquizadas**
- **Regeneración cuidadosa** en sectores habitacionales críticos

DESAFÍOS DE PLANIFICACIÓN

1



Equidad y Cohesión
Social

2



Movilidad y
Conectividad

3



Infraestructura y
Equipamiento

4



Medio Ambiente
Sustentabilidad y
Riesgo

5



Vivienda y
Desarrollo
Urbano

¿Con qué herramientas podemos alcanzar esta visión?



¿Con qué herramientas podemos alcanzar la visión de desarrollo para la comuna? _____

Con un conjunto de **normas urbanísticas** que establecen **qué, dónde, y cómo** podemos construir, que deben ser cumplidas por propietarios públicos y privados.



PRC

PLAN
REGULADOR
COMUNAL

NORMAS URBANÍSTICAS

Límite Urbano

Precisar el límite urbano de extensión establecido por el PRMS

Usos del Suelo

¿Qué se puede localizar y donde?

Subdivisión - edificación

¿Cuánto y cómo se puede construir?

Incentivos normativos

¿Qué condiciones cumplir?

Espacios públicos

¿Cuál es el sist. de área verde y movilidad?

Áreas restringidas

¿Dónde y cómo mitigar riesgos?

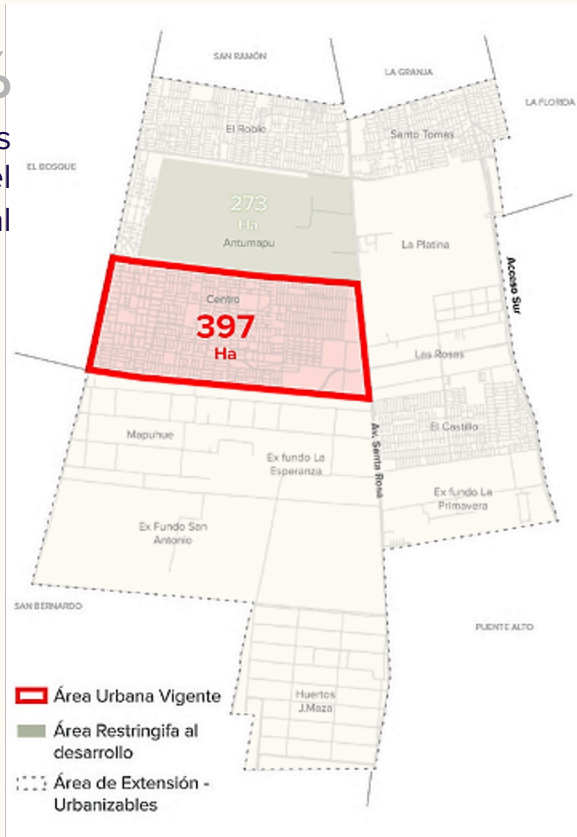
Áreas protegidas

¿Qué área de protección legal existen?

LÍMITE URBANO

IPT COMUNAL VIGENTE

13%
con normas
de nivel
comunal

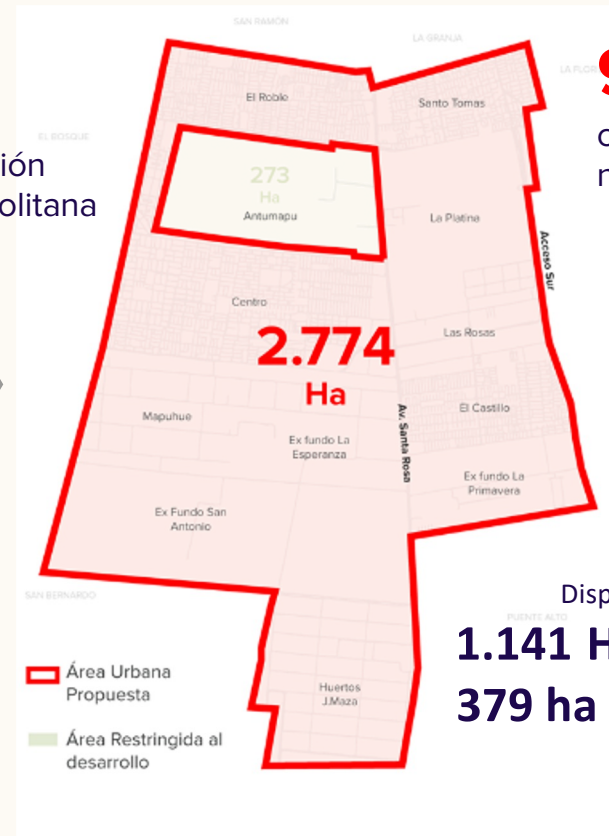


3.046 Ha
TOTAL

PROPUESTA ANTEPROYECTO

Planificar área urbana establecida a nivel metropolitano

8%
restricción
metropolitana



92%
con normas de
nivel comunal

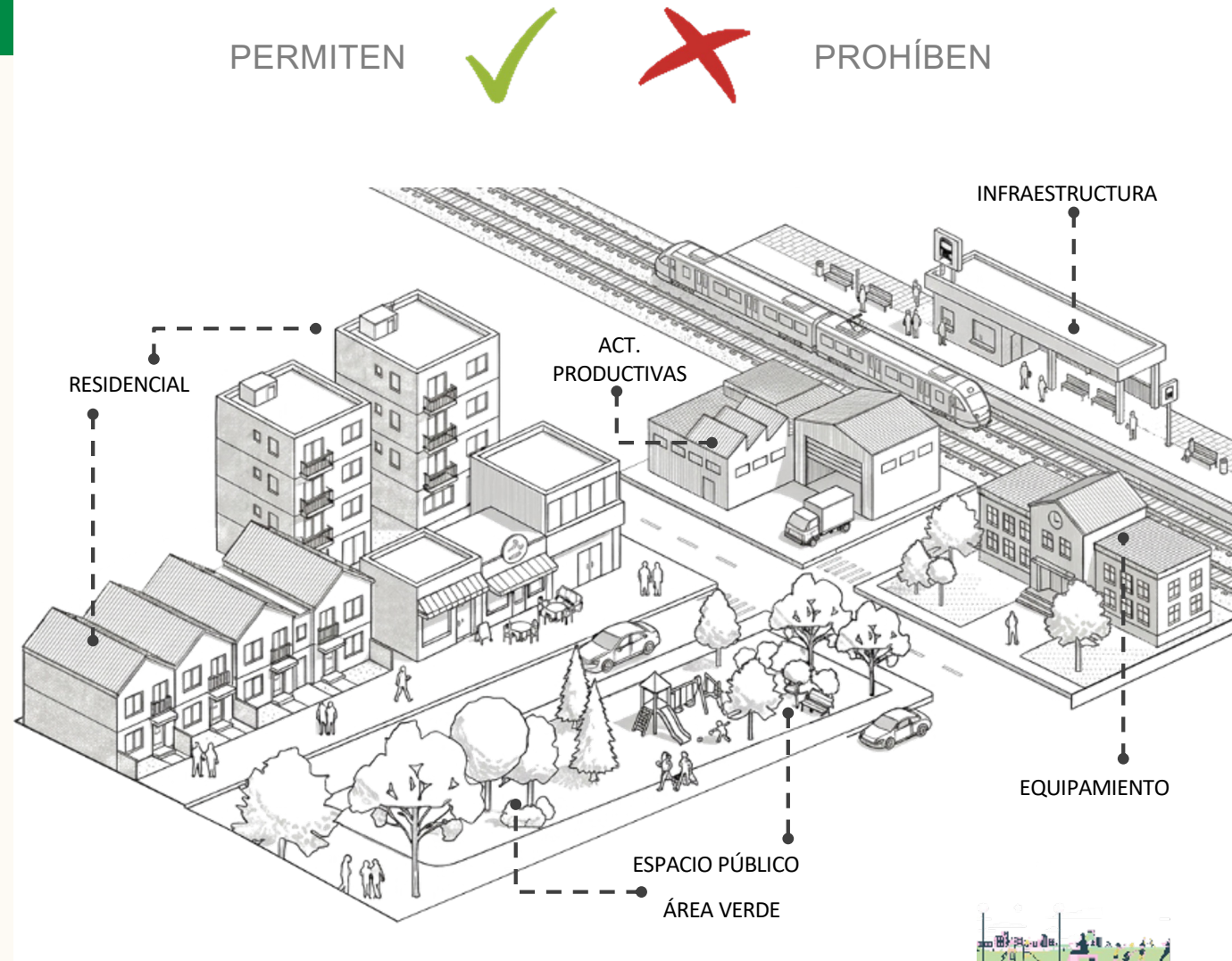
Disponibilidad de suelo:
1.141 Ha no consolidado y
379 ha de escasa ocupación



USO DE SUELO

Actividades que se **PERMITE** o **PROHÍBE** en cada zona.

- Residencial
- Equipamiento
- Actividades Productivas
- Infraestructura
- Espacio Público
- Área Verde



VOCACIONES DE USO


PROPUESTA ANTEPROYECTO

Planificar área urbana establecida a nivel metropolitano


Centro **C** 

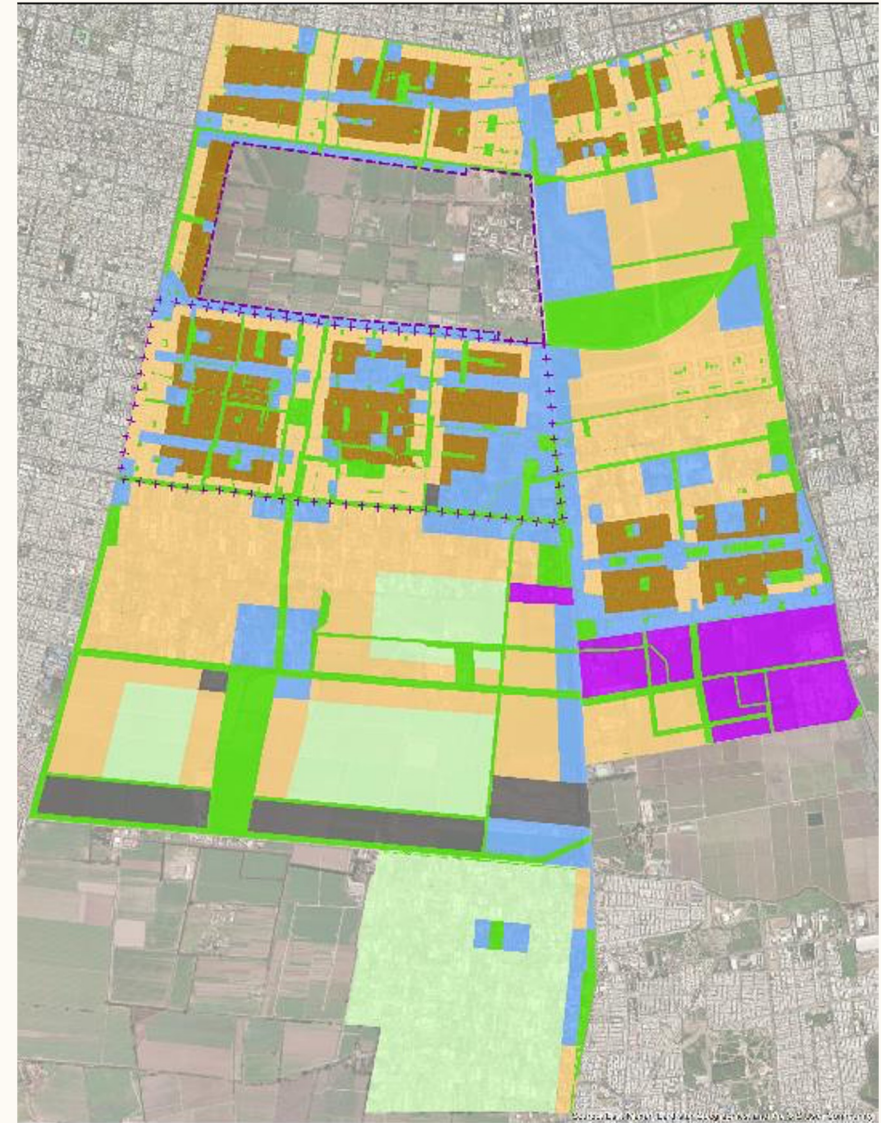
Mixto **M** 

Residencial **R** 

Económico –
Agro productivo **E** 

Actividades productivas molestas - PRMS 

Actividades productivas inofensivas
Parque empresarial 

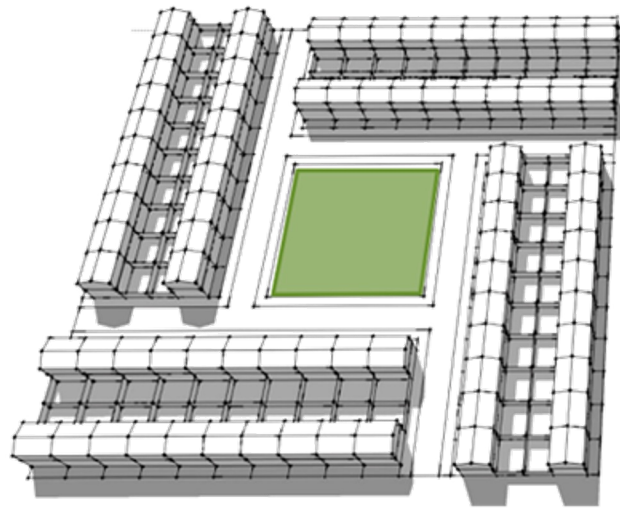


NORMA DE EDIFICACIÓN

Condiciones que definen el **volumen máximo que se puede edificar.**

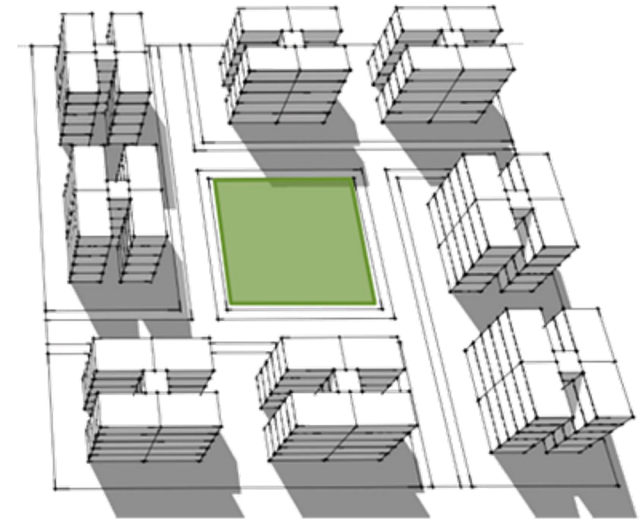
- Densidad bruta máxima
- Superficie predial mínima
- Sistema de agrupamiento
- Altura máxima de edificación
- Coeficiente de Ocupación
- Coeficiente de Constructibilidad
- Antejardín mínimo, definido en metros

Ejemplos de densidad y constructibilidad



80 viviendas de 60 m²

- Densidad: **320 Hab/Ha.**
- Altura: **2 pisos**
- Coef. Constructibilidad: **0,5**



160 viviendas de 60 m²

- Densidad: **640 Hab/Ha.**
- Altura: **5 pisos**
- Coef. Constructibilidad: **1**



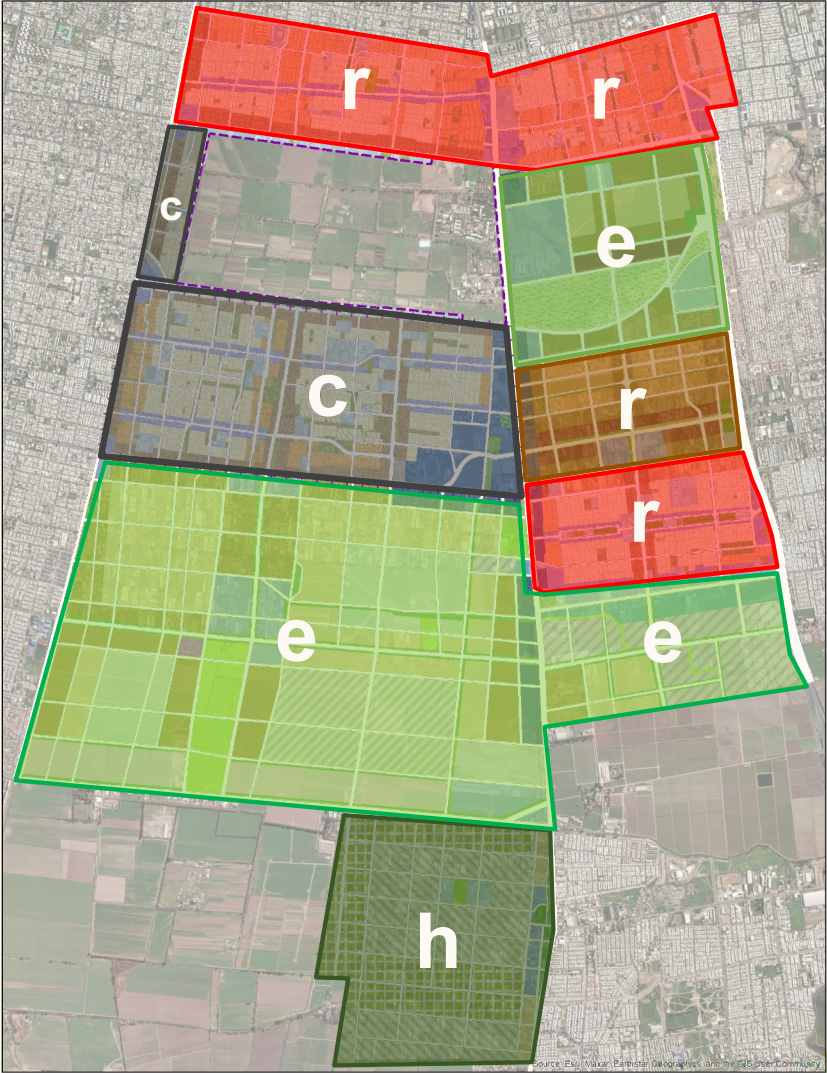
Estrategias de planificación

C Zonas Urbanas de **CONSOLIDACIÓN**

r Zonas Urbanas de **RECONVERSIÓN y REGENERACIÓN**

e Zonas Urbanas de **EXTENSIÓN**

h Huertos Zonas Urbanas de **CONSERVACIÓN**



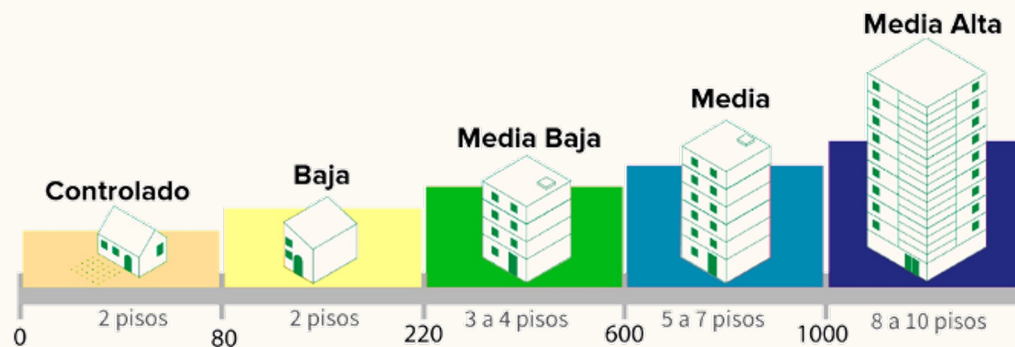
NORMA DE EDIFICACIÓN

PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

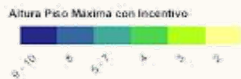
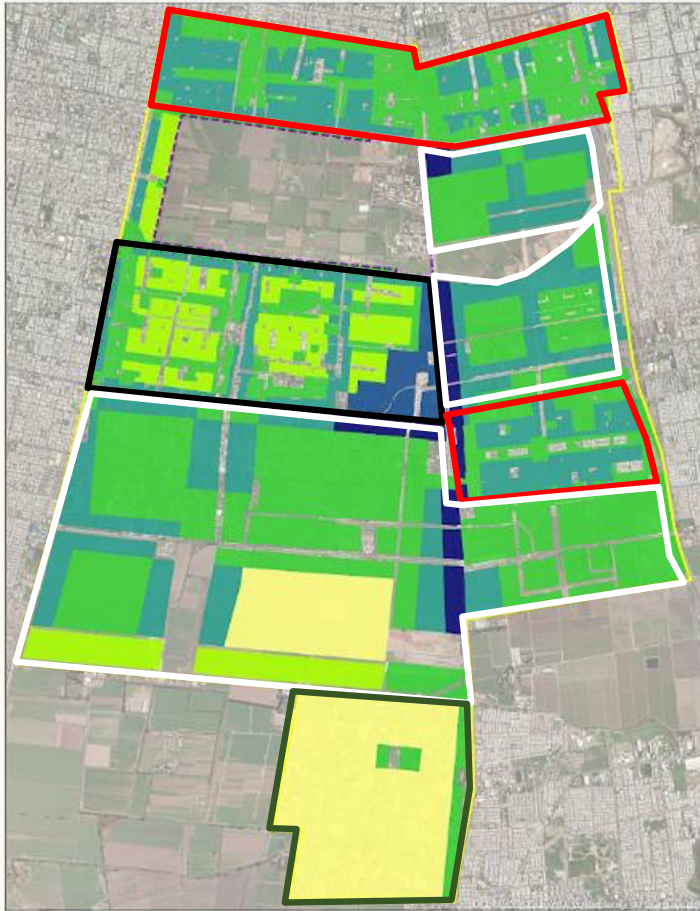
Densificación orientada al transporte y gradiente

Proyección de crecimiento de escenario de 70.339 viviendas al 2045 (17 mil adicionales), con un margen adicional de 10 mil
80.649 viviendas _ 298.064 hab

Posibilitando una densificación equilibrada con crecimiento en Mapuhue, La Platina, Centro y Las Rosas



ALTURAS DE EDIFICACIÓN



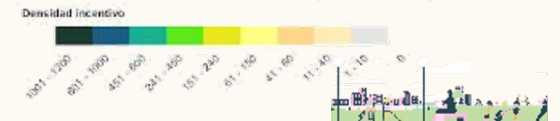
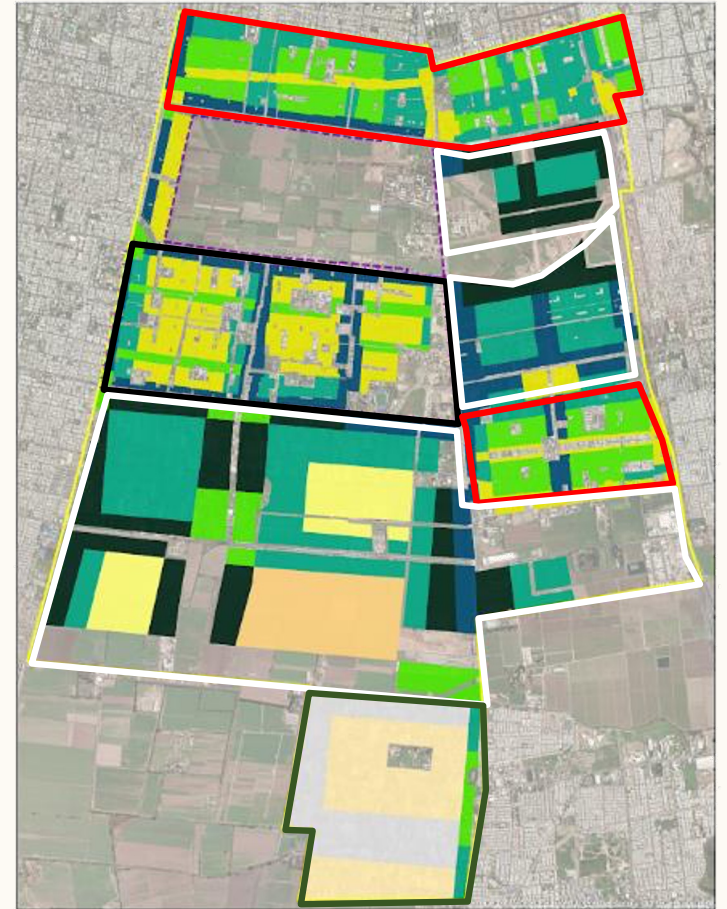
ANTEPROYECTO

Densificación orientada al transporte y gradiente

Precisión de normas dentro del rango acordado en imagen objetivo en términos de densidad y alturas

Acoger 78 mil viviendas

DENSIDAD HABITACIONAL



INCENTIVOS NORMATIVOS

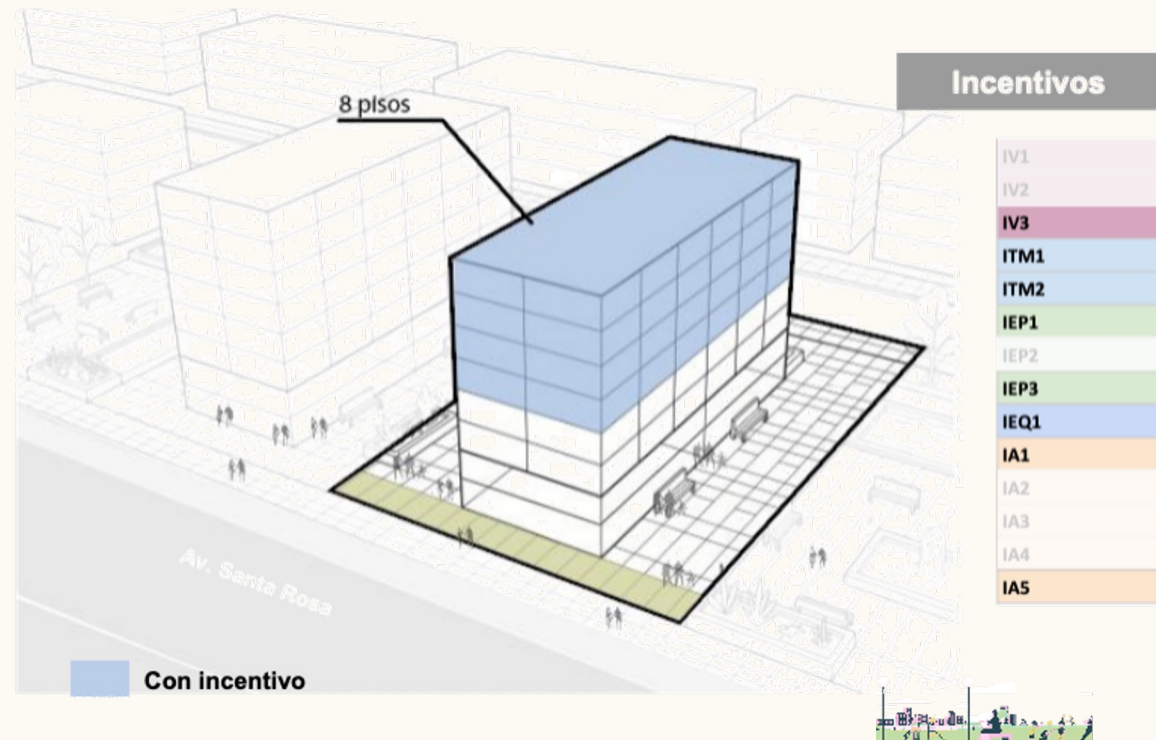
Herramientas que permiten otorgar beneficios urbanísticos a **proyectos que incorporen aportes relevantes para la ciudad y sus habitantes.**

¿Por qué son importantes?

- Permiten **orientar el desarrollo urbano hacia objetivos de interés público.**
- Contribuyen a **mejorar la calidad de vida, fortalecer los barrios y avanzar hacia una ciudad más integrada, sostenible y equitativa.**
- Promueven un crecimiento urbano que pueda generar beneficios tanto para quienes desarrollan proyectos como para la comunidad en su conjunto.

Estos aportes pueden traducirse en:

- **Más áreas verdes**
- **Espacios públicos** de calidad
- **Equipamientos** comunitarios
- Mejoras en la **movilidad**
- **Soluciones habitacionales** que respondan a necesidades locales.



Incentivos normativos

SOCIO HABITACIONALES



IV1

COUTAS DE VIVIENDA SOCIAL (DS49)



> 40% VIVIENDA PARA ESTRATOS VULNERABLES

IV2

COUTAS DE VIVIENDA PARA DIFERENTES SUBSIDIOS (DS19, DS49, DS1) Y MERCADO



IV3

MEJORAMIENTO DE VIVIENDA EXISTENTE EN BARRIOS DE REGENERACIÓN

TERRITORIALES



30% PREDIO PARA LIBRE TRANSITO

ITM1

DESARROLLO DE ESPACIOS PRIVADOS ABIERTOS AL USO O TRÁNSITO PÚBLICO



MATERIALIZACIÓN ENSANCHE DE CALLE

ITM2

MATERIALIZACIÓN DE PASEOS PEATONALES COMERCIALES

TERRITORIALES



CESIONES AL ESPACIO PÚBLICO

IEP1

MEJORAMIENTO DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EXISTENTES



HABILITACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE

IEP2

CESIÓN Y MATERIALIZACIÓN ESPACIOS PÚBLICOS PROYECTADOS



SOTERRAMIENTO DE REDES

IEP3

SOTERRAMIENTO DE CABLEADO



PRIMER PISO COMERCIAL

IEQ1

EQUIPAMIENTO EN PRIMER PISO



MEJORAMIENTO DE BIENES PÚBLICOS

IEQ2

MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTO EXISTENTE

AMBIENTALES Y CLIMÁTICAS



TECHOS O FACHADAS VERDES

IA1

ESTRUCTURA DE FACHADAS VERDES



80% PREDIO SIN OCUPACIÓN NI PAVIMENTO Y TRATAMIENTO URBANO EXTERIOR

IA2

MANEJO SUSTENTABLE DE TERRENOS DE ALTO VALOR AGROECOLÓGICO



ENERGÍAS LIMPIAS

IA3

INCORPORACIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS



CERTIFICACIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE (CVS)
+ 65% de ahorro energético

IA4

CERTIFICACIÓN DE VIVIENDA SUSTENTABLE

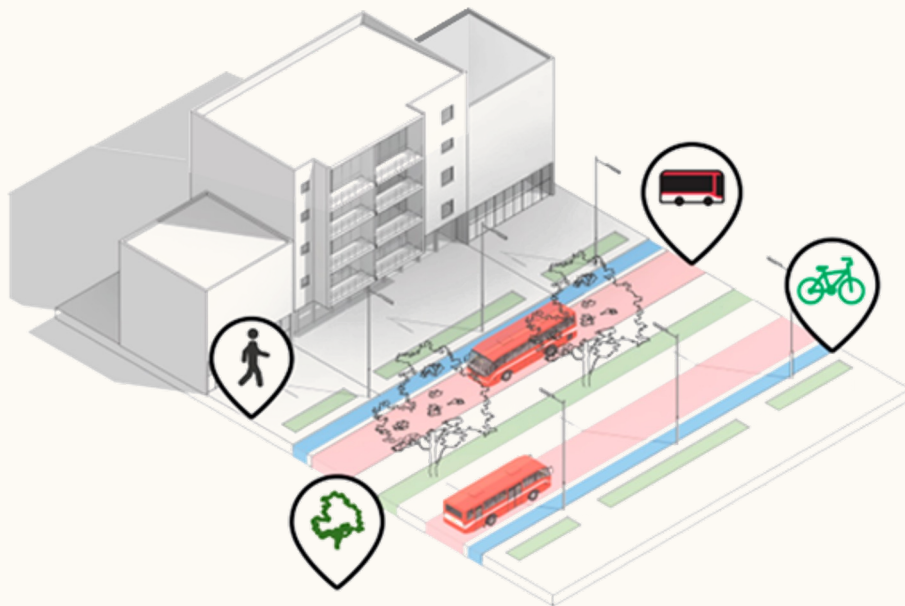


RECICLAJE CHATARRA INDUSTRIAL EMPRESA SUSTENTABLE

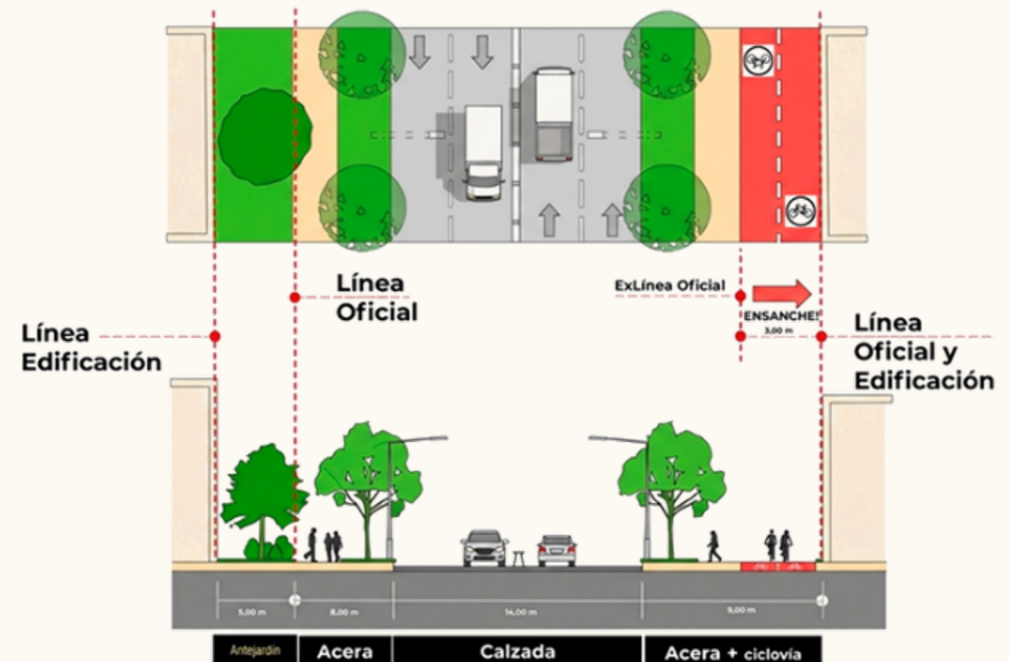
IA5

VIALIDAD ESTRUCTURANTE - CIRCULACIONES

- Espacios públicos conectados, seguros y activos
- Priorizando movilidad peatonal, transporte público, vitalidad urbana y bienestar comunitario.



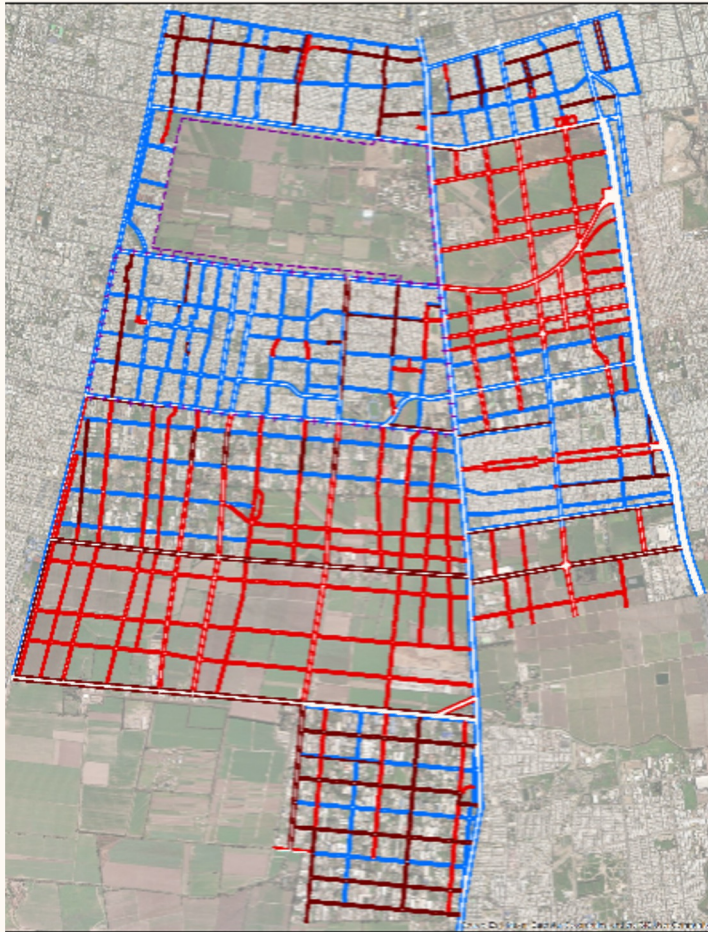
Contar con espacio adecuado para una red eficiente de calles



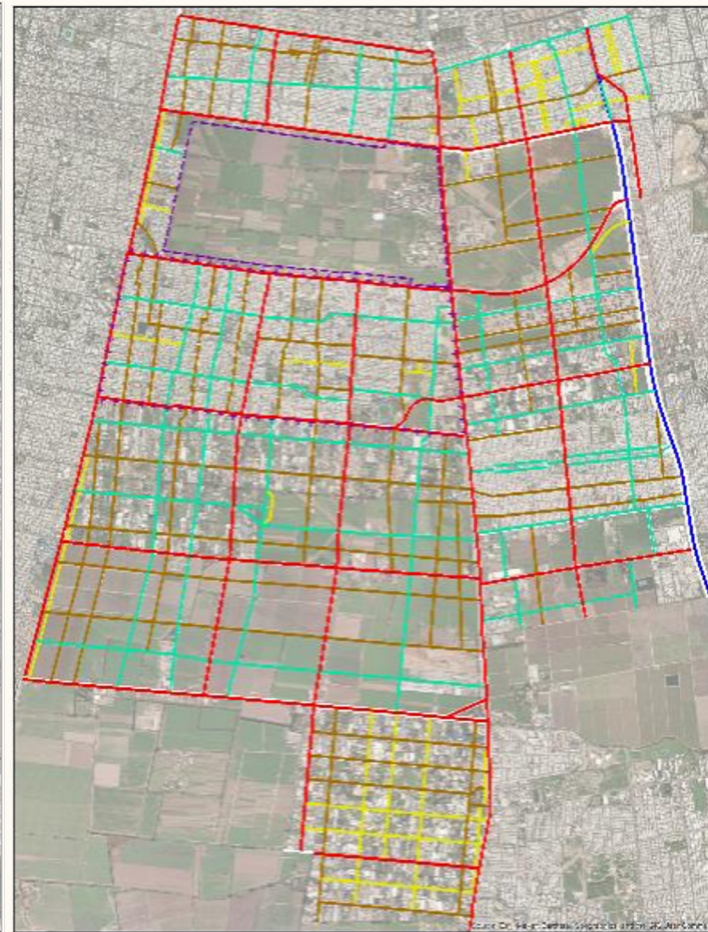
RED VIAL ESTRUCTURANTE

Existente **47%**
Ensanches **17%**
Aperturas **36%**

Vialidad Estructurante Comunal **40%**
Existente **16%**
ensanches **44%**
aperturas



ESTADO



CATEGORIA

CATEGORIA	
Expressa	2%
Troncal	27%
Colectora	27%
Servicio	37%
Local	11%

70%

CIRCULACIONES –ENSANCHES DE VEREDAS



CRITERIOS APLICADOS PARA ENSANCHE DE VIAS

Aumento de estándar de pasajes, vías locales a vías de servicio.
Con características operativas de distancias de conectividad

antejardin

10/11 m

15/ 18 m

CIRUJÍAS DE TRAMAS VIALES EN SECTORES POBLACIONALES -. BARRIOS CRITICOS

Aumento del estándar de la red vial en sectores poblacionales con vías de servicio y locales (actualmente el 50% de circulaciones tipo pasajes en Santo Tomás, EL Roble, El Castillo).

PASO 1:

RECONOCIMIENTO DE LA LINEA
OFICIAL Y DE EDIFICACIÓN
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DEL
ANTEJARDIN



PASO 2:

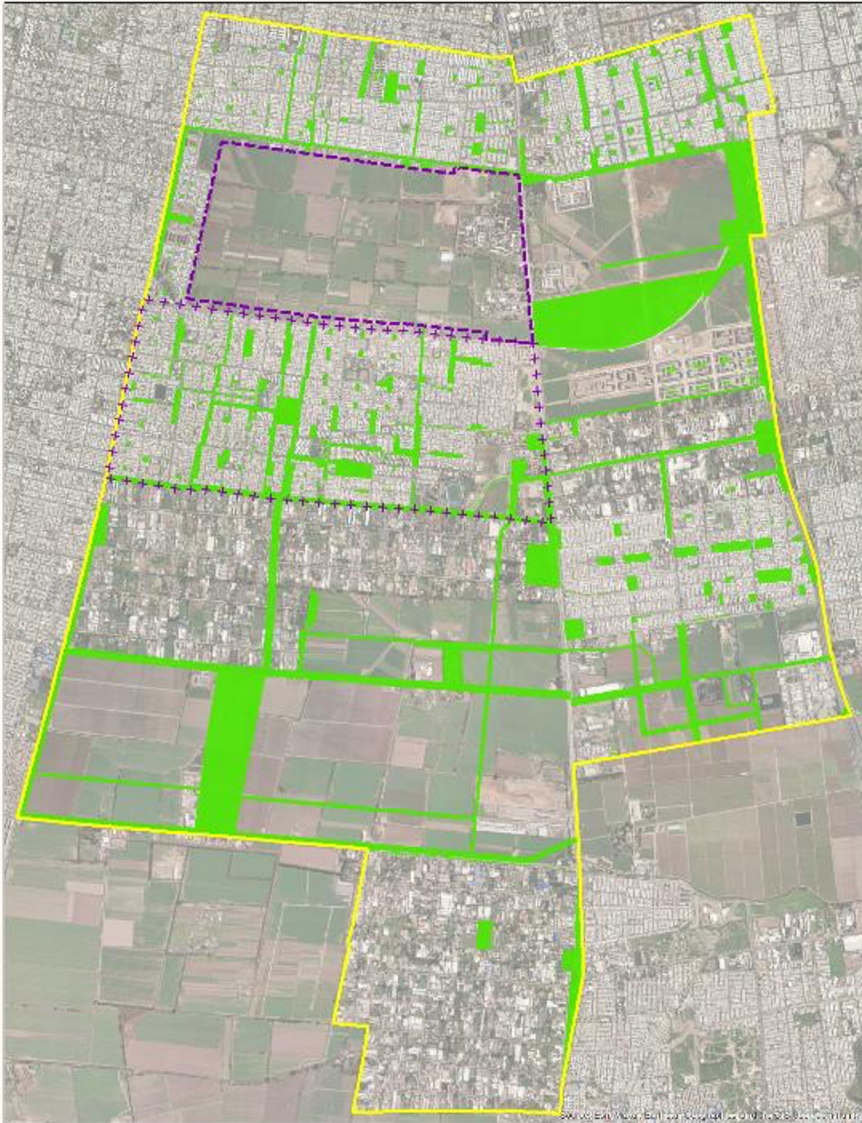
ENSACHE PASAJE – CALLE SOBRE EL
ÁREA DEL ANTEJARDIN



PASO 3:

INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA





SISTEMA DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

405 ha

Sistema urbano comunal de Areas Verdes

- AVE - Área Verde Existente
- ZAV - Área Verde Propuesta
- AVP - Áreas Verdes Projectadas (Art. 59° LGUC)

Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación (art. 5.2)

- AVI-1, Parques Intercomunales (art. 5.2.3)
- AVI-2, Área Verde Intercomunal (art. 5.2.5)
- AVI, Área verdes (art. 3.1.1.4)

13 m2/ hab

175 Ha propuestas / 43%

Integrar la naturaleza en el desarrollo urbano es + bienestar

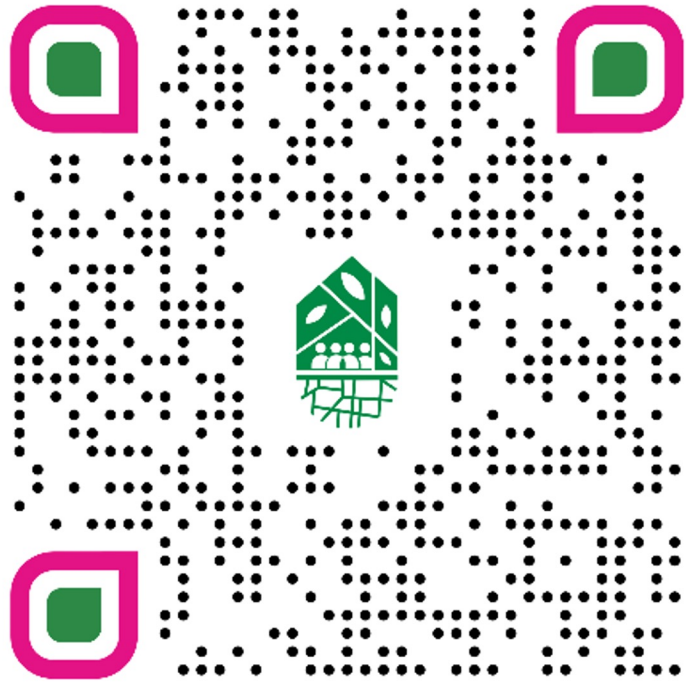
Plazas , parques, jardines, bandejones y corredores biológicos contribuyen a mejorar la calidad del aire, regular la temperatura y generar espacios de encuentro para la comunidad.

Promover ciudades más verdes también significa crear entornos caminables, seguros y accesibles.



¡Tu opinión cuenta!

www.planreguladorlapintana.cl





PLAN REGULADOR COMUNAL LA PINTANA



www.pintana.cl



@Munilapintana

www.planreguladorlapintana.cl