



**Plan de Acción Local
Propuestas urbano-habitacionales**

LA PINTANA

2023-2034



Índice de Contenidos

<i>p.4</i>	Introducción
<i>p.4</i>	Palabras de la Alcaldesa de La Pintana
<i>p.5</i>	Palabras del Director Ejecutivo de Déficit Cero
<i>p.6</i>	Estrategia territorial para enfrentar el déficit.
<i>p.7</i>	1. Potencial.
<i>p.7</i>	Accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos (SIEDU).
<i>p.8</i>	Índice Déficit de Ciudad.
<i>p.10</i>	Comparación accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos existentes y proyectados.
<i>p.12</i>	Densidad habitacional actual.
<i>p.14</i>	Diferencia entre la densidad máxima permitida por el PRMS y la densidad actual (INE).
<i>p.16</i>	2. Demanda.
<i>p.16</i>	Déficit habitacional.
<i>p.18</i>	Tipologías de hogar de la demanda habitacional.
<i>p.20</i>	3. Repertorio.
<i>p.20</i>	Disponibilidad de sitios eriazos en la comuna.
<i>p.22</i>	3. Plan.
<i>p.22</i>	Plan maestro urbano-habitacional.
<i>p.24</i>	Plan Maestro Urbano.
<i>p.26</i>	Plan maestro Habitacional.
<i>p.30</i>	Etapas del Plan de Acción Local

Introducción

Palabras de la Alcaldesa de La Pintana

En La comuna de la Pintana estamos cambiando, somos una comuna joven que está creciendo y teniendo logros que nos destacan de manera positiva y nos enorgullecen como Pintaninos.

El 2023 vivimos la gran hazaña de ser sede del Rugby de los Juegos Panamericano, fuimos testigos de la gran gira de nuestra Orquesta Juvenil a Francia y estamos muy ilusionados porque en la próxima década al fin tendremos la línea 9 metro, que nos permitirá integrarnos a la ciudad.

También logramos obtener los recursos para comenzar a trabajar por primera vez un Plan Regulador propio, que será una gran herramienta para diseñar e implementar de verdad lo que hemos llamado “La Pintana del Futuro”. Y qué es “La Pintana del Futuro”: es justamente ese territorio que durante años hemos anhelado y que hoy se merecen nuestras nuevas generaciones.

Una comuna con mayor acceso a los beneficios de la ciudad, que proyecte su crecimiento con más y mejores equipamientos, servicio y calles. Una comuna que cuente con Centros de Estudios, equipamientos a gran escala de salud, educación y deporte. Una comuna que tenga una oferta de entretención variada y permanente, como un cine, un centro comercial, un patio de comidas donde nuestros vecinos y vecinas puedan optar a espacios de ocio de calidad. Una comuna que cuente con servicios como una notaría u oficinas del estado.

Queremos tener acceso a la ciudad, sentirnos parte, y que nuestros hijos que están accediendo a mejores oportunidades y quieran seguir viviendo en la Pintana, también tengan la oportunidad de hacerlo, en viviendas y barrios de mejores estándares, que no reproduzcan la segregación.

Este plan de acción local, es el resultado de una reflexión colectiva de diversas áreas de la Municipalidad junto a Déficit Cero, donde el foco estuvo en el reflexionar y plasmar de manera gráfica lo que tenemos, lo que estamos haciendo y como nos gustaría seguir avanzando, imaginando a nuestra comuna con muchos más y mejores infraestructuras, servicios, áreas verdes, equipamientos de educación, cultura, deporte, convivencia, juegos infantiles y conectividad.

Es muy importante, porque cuando hablamos de integrarnos a la ciudad, de crear ciudad, nos referimos a desarrollar espacios que van más allá de una plaza o una junta de vecinos, sino de infraestructura a gran escala que permita el desarrollo efectivo de todas las potencialidades de las personas, y estamos trabajando en planificar y potenciar proyectos que nos lleven por este camino.

La llegada del metro y el desarrollo de nuestro Plan Regulador, nos permitirá avanzar en este camino de planificar cómo queremos crecer, acercando a nuestros vecinos a la ciudad y sus oportunidades, que necesitan y merecen, siendo resaltados por lo positivo, mirándonos con orgullo de ser Pintaninos.

Este 2024 cumpliremos 40 años. Es una linda edad. Aún jóvenes, con grandes sueños y también con la madurez de ir a luchar por ellos, como lo estamos haciendo hoy.

Muchas gracias.

Claudia Pizarro Peña

Alcaldesa de Ilustre Municipalidad de La Pintana

Introducción

Palabras del Director Ejecutivo de Déficit Cero

La crisis urbano-habitacional es una de las problemáticas más importantes de nuestro país. Se estima que el **déficit habitacional afecta a más de 670 mil hogares** en todo el territorio; esta realidad presenta una gran diversidad de expresiones sociales y espaciales a lo largo del país. Adicionalmente, a esta cifra se suman más de 400 mil familias que hoy se encuentran en una **situación de fragilidad habitacional** -familias que pagan más del 30% de sus ingresos en arriendo, siendo vulnerables a perder su acceso a la vivienda frente a cualquier emergencia- y que por lo tanto demandan apoyo del Estado para acceder a una vivienda de interés público.

Por otro lado, el **acceso a servicios públicos esenciales y a infraestructuras básicas representa un aspecto fundamental para la integración social y desempeña un papel central en la calidad de vida en entornos urbanos**. Sin embargo, en las ciudades chilenas, nos encontramos frente a una profunda brecha derivada de la marcada segregación y la distribución desigual de oportunidades (CNDU,2021) y la comuna de La Pintana es un elocuente ejemplo de esta realidad. Lo preocupante es que, en muchas ocasiones, la política de vivienda no solo carece de una conexión efectiva con la planificación urbana local, perdiendo así la capacidad de anticipar y resolver problemas a nivel comunitario, sino que también tiende a exacerbar los desafíos urbanos existentes. En el caso de la comuna de La Pintana, se hace urgente promover la inversión pública en equipamientos y servicios para revertir el grave déficit de ciudad existente en la comuna.

Ante esta situación, proponemos la creación de **Planes de Acción Local, para diseñar estrategias territoriales integrales destinadas a abordar el déficit habitacional y los desafíos urbanos de manera coordinada, con la participación activa de los diversos actores locales**. Estos planes tienen como objetivo primordial fomentar el liderazgo de los municipios en este proceso, al tiempo que promueven la colaboración entre los sectores público, privado, académico y la sociedad civil, en aras de encontrar soluciones efectivas. La meta es forjar una visión de futuro orientada estratégicamente, destacando la importancia de la participación ciudadana y la capacidad para diseñar propuestas urbanas y habitacionales a la medida de las necesidades específicas de cada territorio. Asimismo, se busca establecer mecanismos que faciliten la disponibilidad de terrenos y estimulen la firma de acuerdos y compromisos que contribuyan al desarrollo equitativo y sostenible de las comunidades locales.

En suma, **resolver la crisis de la vivienda y la ciudad hoy requiere de soluciones colaborativas**, lo que implica conocer a cabalidad la demanda, caracterizarla, localizarla, con el objetivo de generar respuestas lideradas a nivel local. Con este propósito, buscamos catalizar un proceso de implementación de proyectos que involucre a diversas instituciones y actores, promoviendo el trabajo conjunto en torno a una hoja de ruta compartida para lograr la eliminación total del déficit habitacional.

El desarrollo del Plan de Acción Local para la comuna de La Pintana es el resultado de una colaboración estrecha entre la Ilustre Municipalidad de La Pintana y el equipo de Corporación Déficit Cero.

Sebastián Bowen
Director Ejecutivo
Corporación Déficit Cero

Estrategia territorial para enfrentar el déficit

Metodología de desarrollo del Plan de Acción Local.



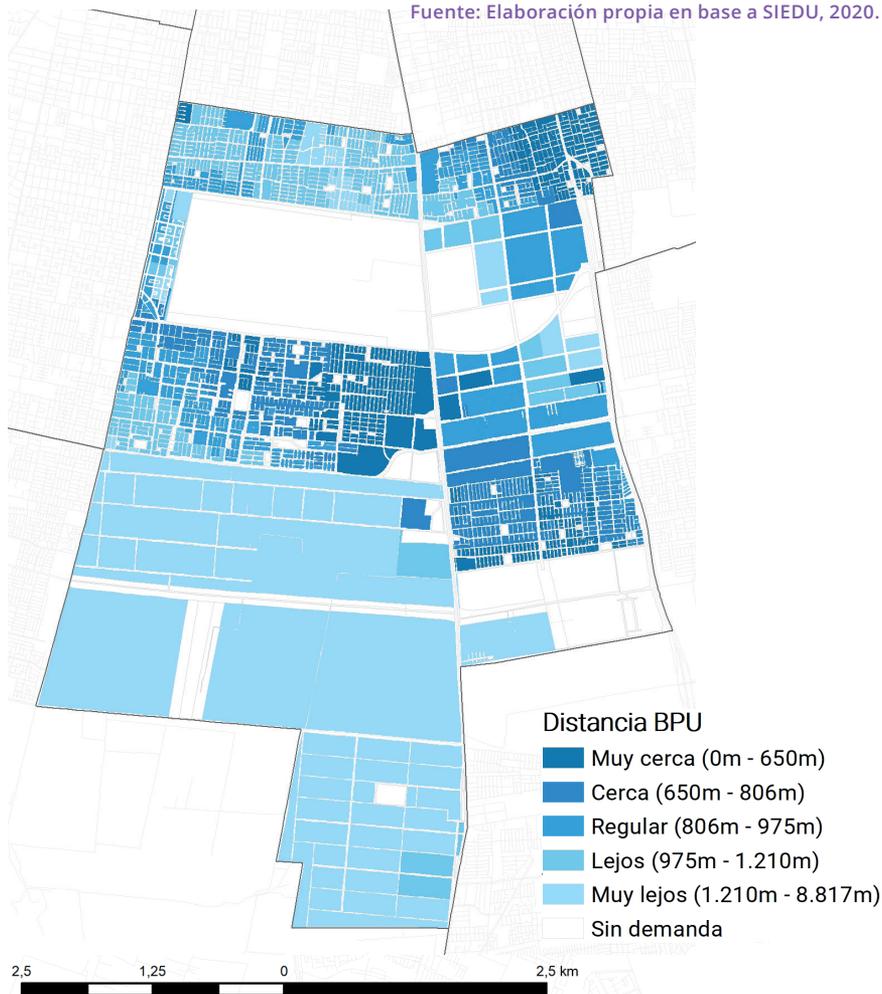
Ante esta situación, proponemos la creación de **Planes de Acción Local**, para diseñar estrategias territoriales integrales destinadas a abordar el déficit habitacional y los retos urbanos de manera coordinada, con la participación activa de los diversos actores locales. Estos planes tienen como objetivo primordial fomentar el liderazgo de los municipios en este proceso, al tiempo que promueven la colaboración entre los sectores público, privado, académico y la sociedad civil, en aras de encontrar soluciones efectivas. La meta es forjar una visión de futuro orientada estratégicamente, destacando la importancia de la participación ciudadana y la capacidad para diseñar propuestas urbanas y habitacionales a la medida de las necesidades específicas de cada territorio. Asimismo, se busca establecer mecanismos que faciliten la disponibilidad de terrenos y estimulen la firma de acuerdos y compromisos que contribuyan al desarrollo equitativo y sostenible de las comunidades locales.

01 Potencial

Accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos (SIEDU).

Distancia a BPU consolidados desde cada manzana de la comuna

Fuente: Elaboración propia en base a SIEDU, 2020.

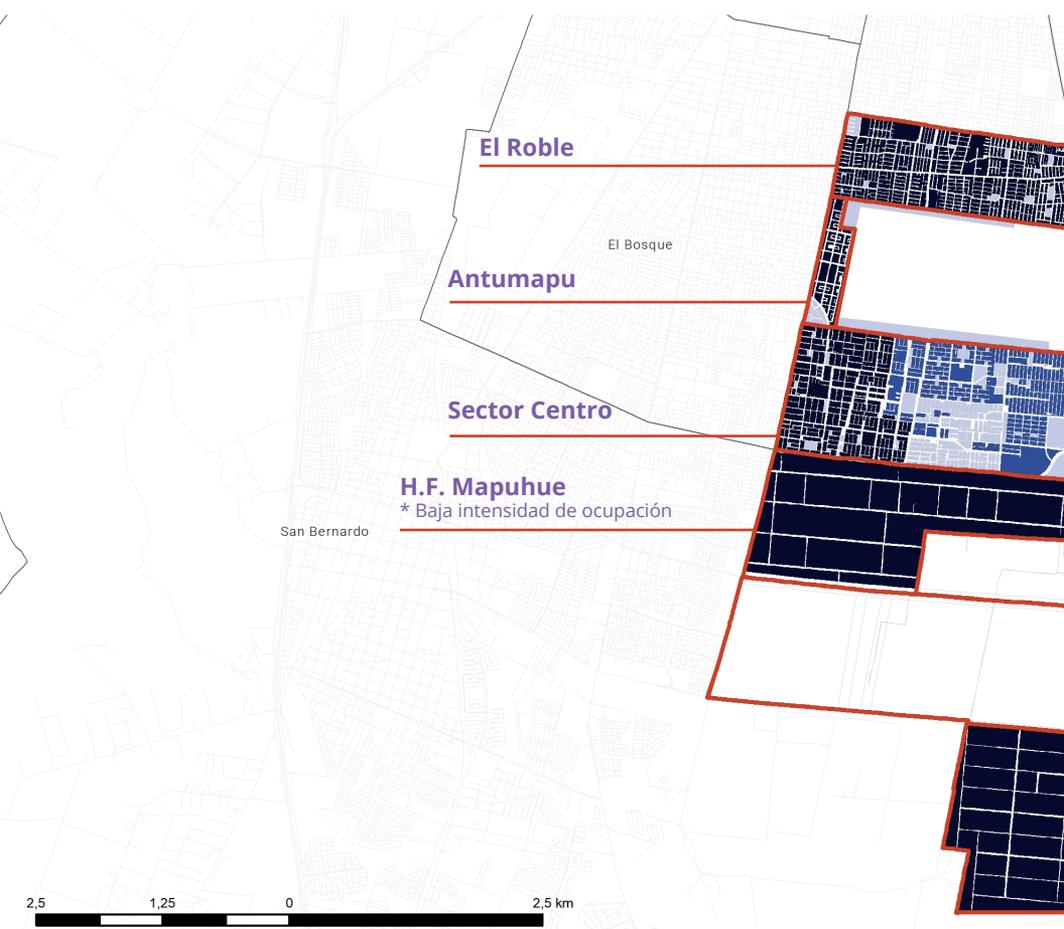


Se evidencia que las áreas mejor provistas de bienes públicos se encuentran en el sector Centro, seguido por el sector oriente de Santo Tomás y el sur poniente de El Castillo. En contraste, las zonas más carentes de servicios públicos se concentran en los sectores El Roble y Antumapu, así como en el sur de la comuna, caracterizado por una menor densidad de población en lugares como Huertos Familiares de Mapuhue y José Maza, además de los antiguos fundos San Antonio y La Esperanza.

01 Potencial

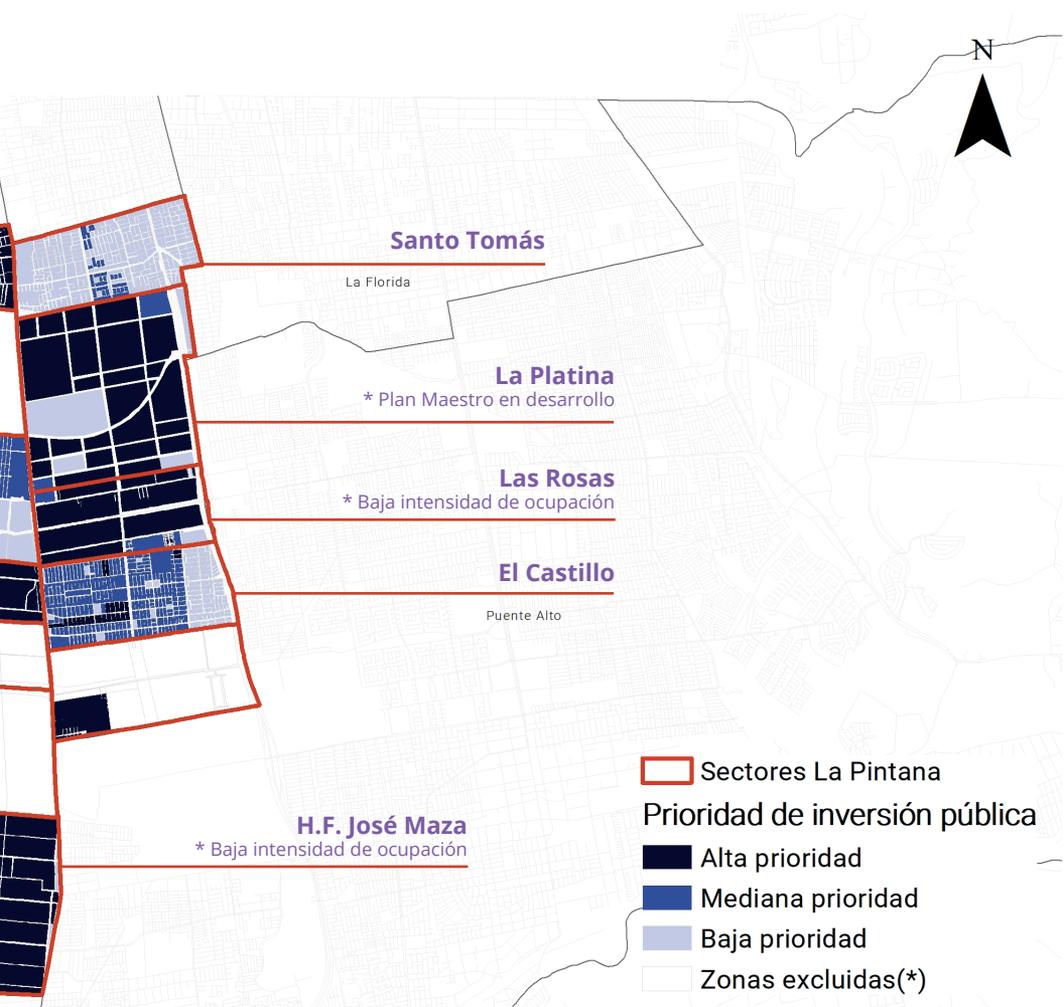
Índice Déficit de Ciudad.

Zonas prioritarias para la inversión pública en base a distancia a BPU y focalización vulnerabilidad RSH.



Para determinar las prioridades de inversión pública en la comuna, se aplicó la metodología del Índice Déficit de Ciudad (IDC), la cual permite focalizar la inversión en aquellos sectores con un bajo acceso a equipamientos y una elevada vulnerabilidad socioeconómica.

Este análisis indica que, entre los sectores más densamente poblados, **El Roble, Antumapu y la zona poniente del sector Centro** son de alta prioridad en cuanto a la necesidad de bienes públicos. También se destaca la importancia de **La Platina**, donde los equipamientos están



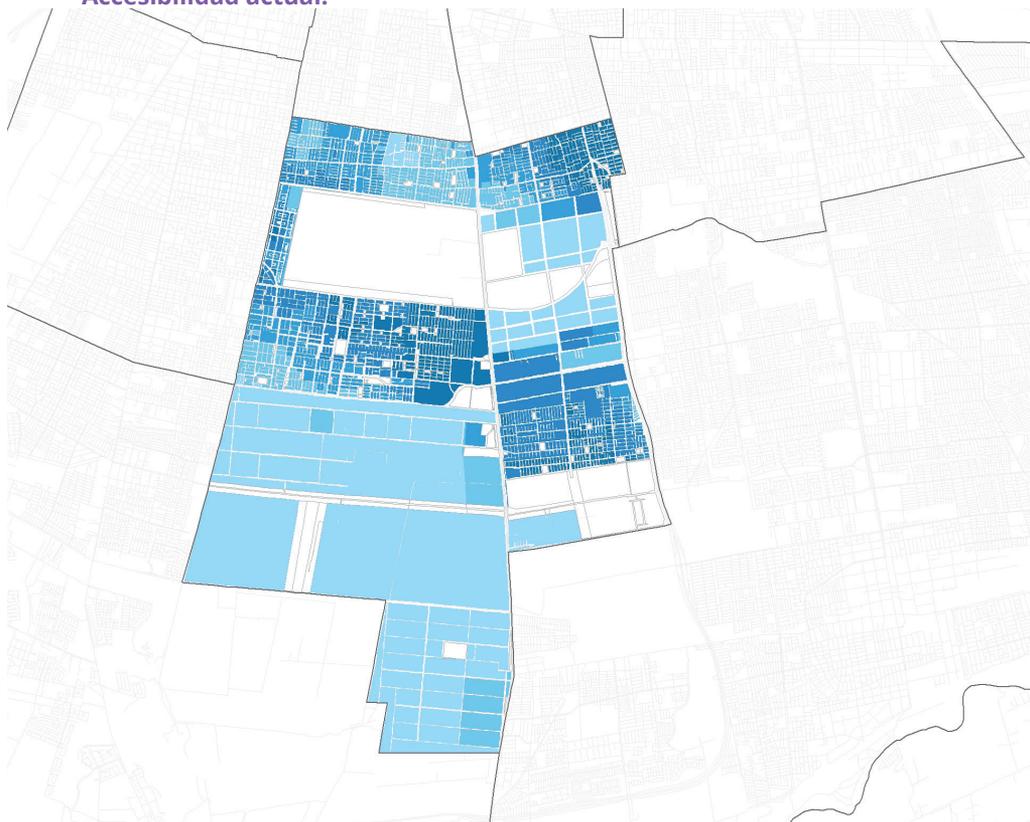
Fuente: Elaboración propia en base a SIEDU, 2020.

contemplados en el plan maestro de Minvu, y la inversión pública se dirigirá conforme se desarrolle el Plan Urbano-Habitacional. Por otro lado, según la metodología del IDC, los Huertos Familiares, a pesar de tener una ocupación muy baja, también presentan una alta prioridad de inversión pública, aspecto a considerar al asignar recursos. Finalmente, debido a su mejor accesibilidad a bienes públicos, el sector **El Castillo** ostenta una prioridad intermedia, mientras que **Santo Tomás** tiene una prioridad más baja.

01 Potencial

Comparación accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos existentes y proyectados.
Equipamientos de Educación, Salud, Áreas Verdes, Transporte y Seguridad.

Accesibilidad actual.

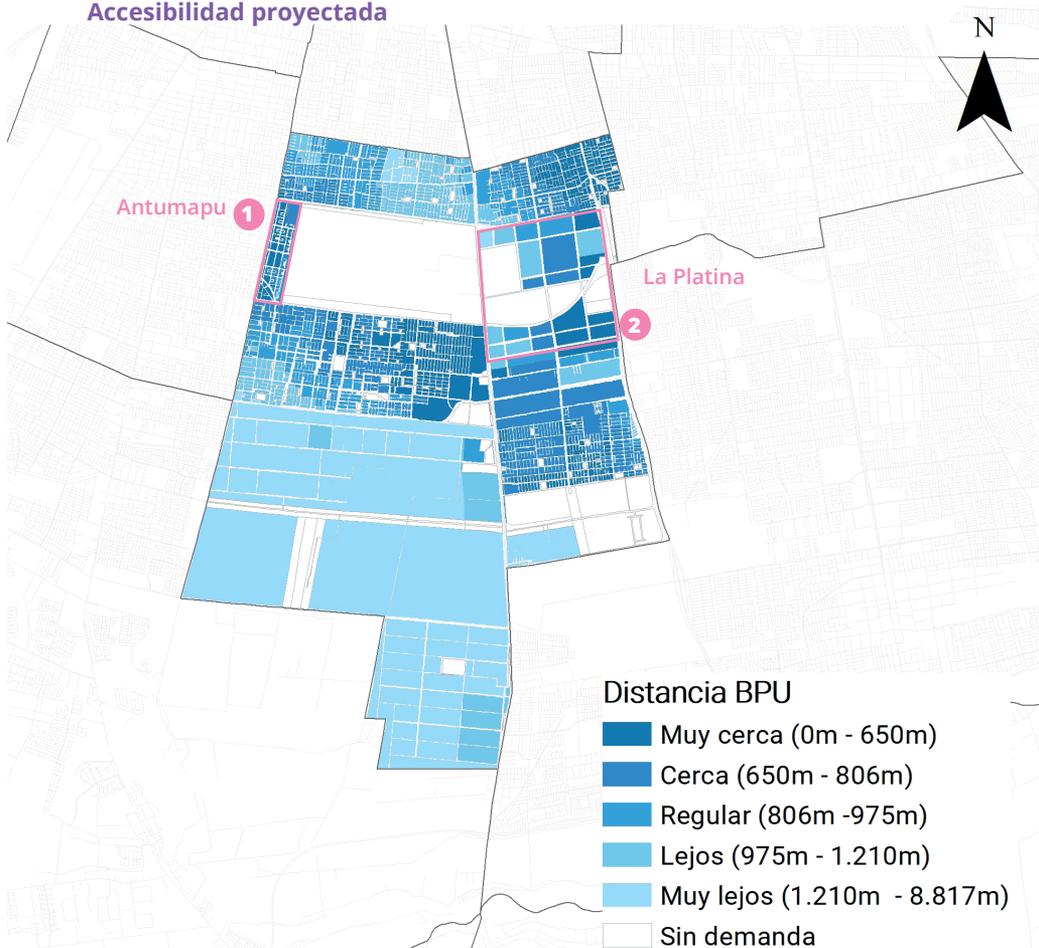


Adicionalmente, se llevó a cabo un análisis de la accesibilidad proyectada en la comuna, centrándose específicamente en los proyectos y cesiones de equipamiento e infraestructura contemplados en los Planes Urbano-Habitacionales (PUH) desarrollados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) en La Pintana, con énfasis en Antumapu y La Platina. Este análisis destaca el potencial de estos proyectos para atender las necesidades urbanas de los residentes y comunidades circundantes, mejorando la accesibilidad a nivel comunal.

Sin embargo, también resalta la urgencia de su ejecución a medida que avanza la entrega de viviendas, subrayando la importancia de llevar a cabo estas iniciativas de manera oportuna para maximizar su impacto positivo en la calidad de vida de la población local.

En el PUH Antumapu, la municipalidad está actualmente gestionando la asignación de los espacios destinados a equipamiento municipal, donde hasta la fecha se han establecido sedes comunitarias. No obstante, se está proyectando la implementación de un centro de salud primaria, un jardín infantil y un establecimiento educativo que abarcará los niveles inicial, básico y medio en la parte sur de dicho sector.

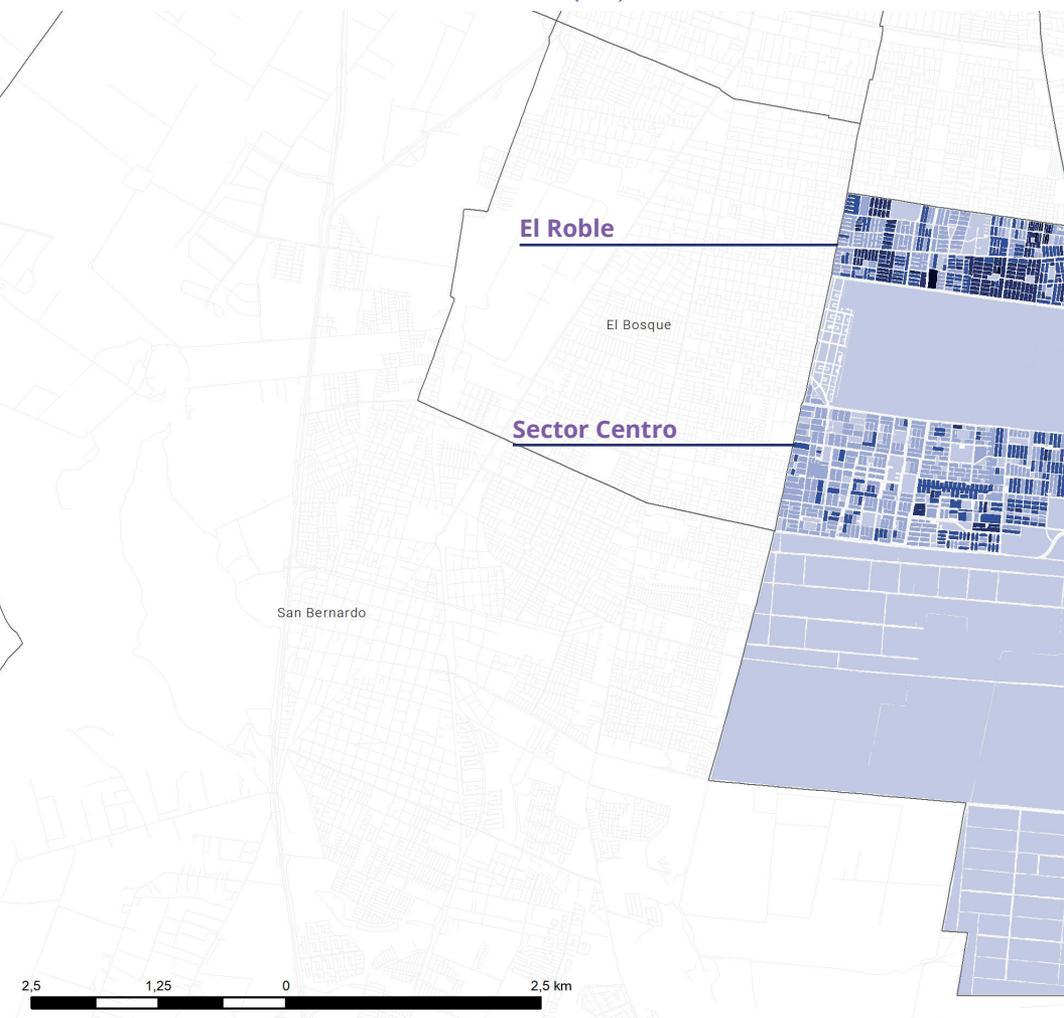
Accesibilidad proyectada



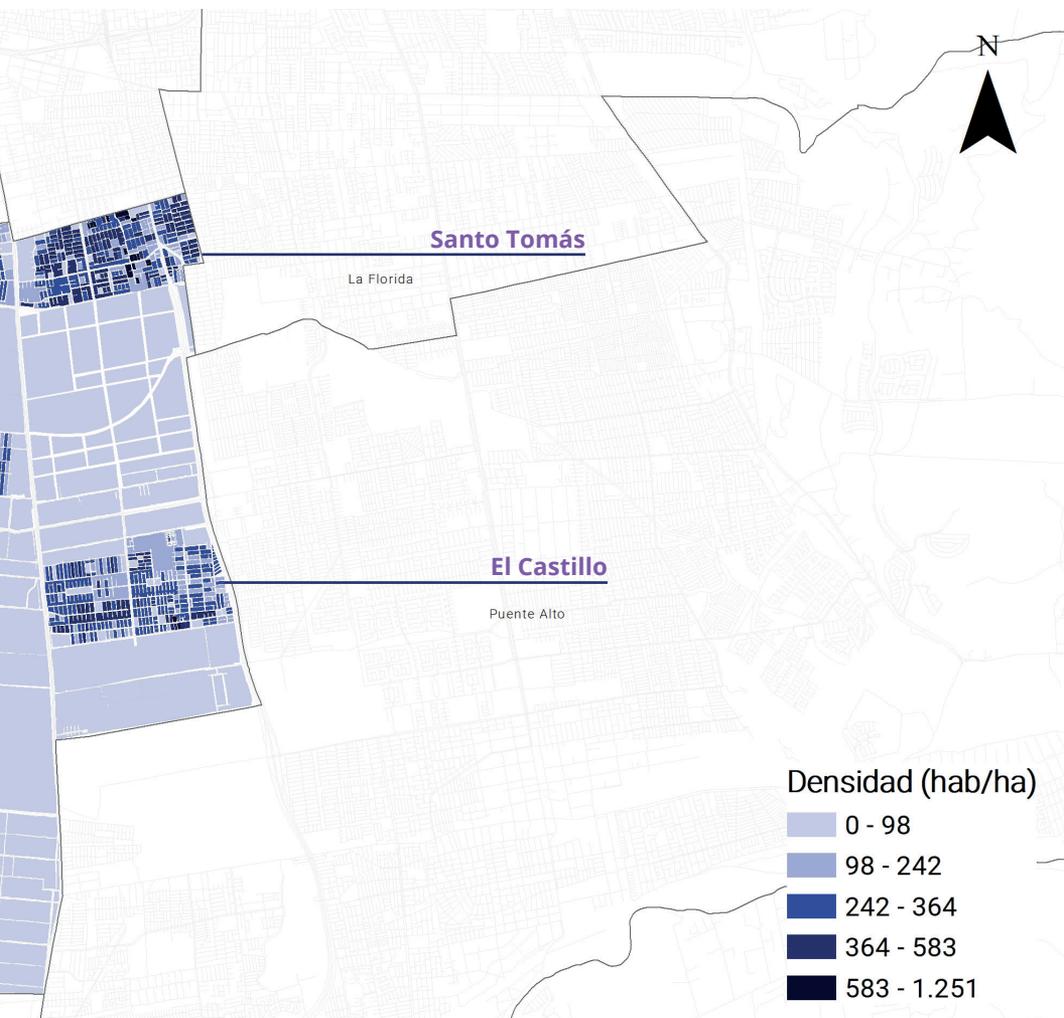
En contraste, en el PUH La Platina, el plan maestro ha delineado de manera detallada los equipamientos e infraestructuras públicas que se llevarán a cabo. Este abarca un extenso rango de bienes públicos urbanos, incluyendo un parque de 42 hectáreas y áreas verdes a nivel de barrio, instalaciones comunitarias, espacios dedicados a la cultura, deporte, educación, salud, seguridad, servicios públicos municipales y comercio, además de infraestructura de movilidad, como paraderos de transporte público y ciclovías.

01 Potencial

Densidad habitacional actual.
Densidad en base a Censo 2017 (INE).



Se analizó el **potencial habitacional de la comuna**, a través del análisis de dos insumos principales: la densidad de población de acuerdo con el Censo 2017 y la densidad máxima permitida por el instrumento de planificación territorial vigente. Para ello, se realizó una resta entre ambos atributos y se categorizó el resultado del potencial del territorio en 5 categorías, muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto, y además descartar todas las áreas donde no se permite uso residencial.



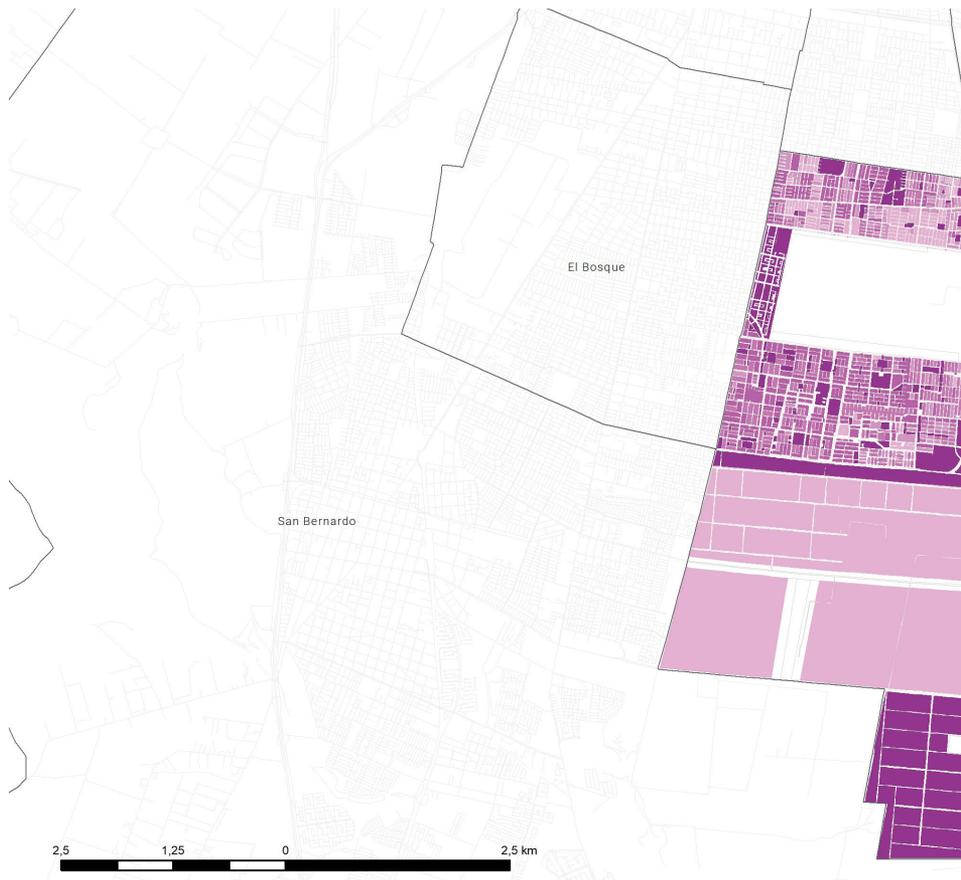
Fuente: Elaboración propia en base a INE (Censo 2017)

La densidad habitacional alcanza un máximo de 1.200 habitantes por hectárea, principalmente en ciertos sectores de El Roble y Santo Tomás.

01 Potencial

Diferencia entre la densidad máxima permitida por el PRMS y la densidad actual (INE)

- Aplicando Art. 6.1.8 norma de excepción para viviendas económicas

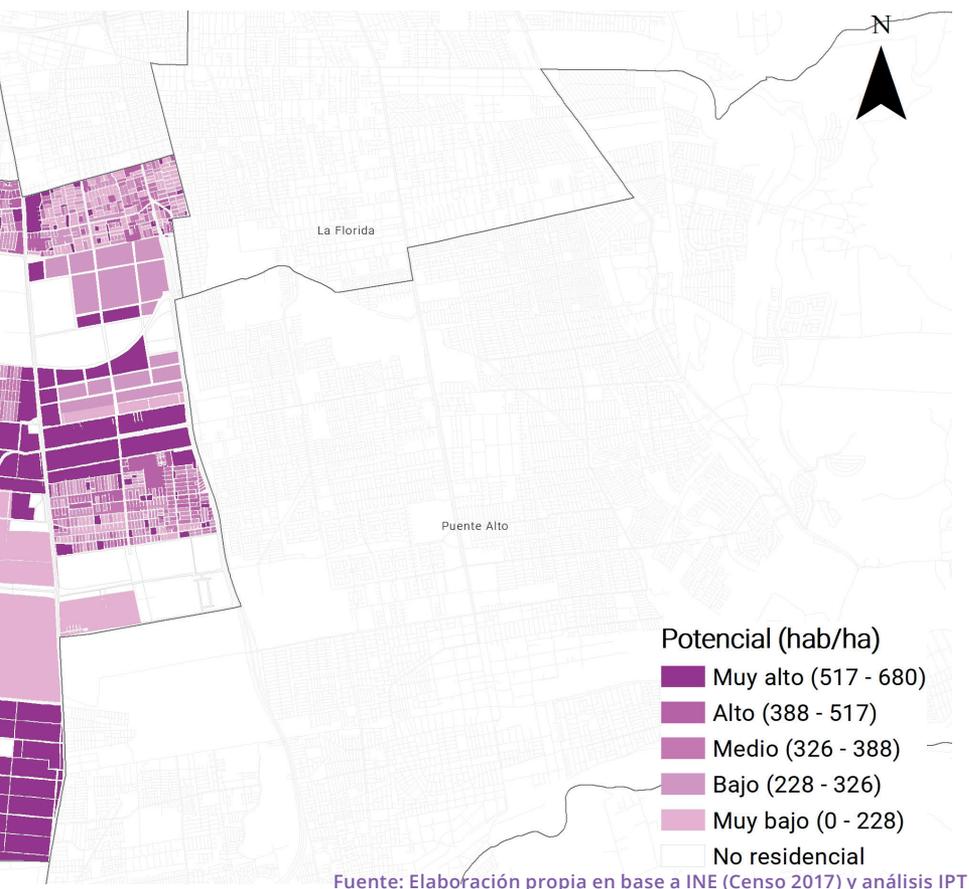


Es importante destacar que la comuna carece de un **Plan Regulador propio** y se rige por el **Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS, 2013)** y el **Plan Regulador Comunal de La Granja**. El PRMS 100 extendió el límite urbano hacia el sur mediante la modificación 117 (2018). Además, reconfiguró el área de La Platina, estableciendo nuevas zonas de uso habitacional mixto, así como áreas destinadas exclusivamente a equipamiento y zonas verdes.

Aunque el PRMS establece normativas de uso y edificación para todas las zonas y subsectores de la comuna, también fija densidades específicas para zonas como las de Reconversión Condicionada (ZURC) y Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), con un máximo de 16 hab/ha, así como para el Subsector Geográfico 21e Lo Blanco, con 600 hab/ha. Finalmente, las zonas de uso habitacional mixto (ZHM) y habitacional mixto de alta densidad (ZHM1 y ZHM2) en el sector La Platina tienen un límite de 240 hab/ha y 680 hab/ha, respectivamente.

La densidad habitacional alcanza un máximo de 1.200 habitantes por hectárea, principalmente en ciertos sectores de El Roble y Santo Tomás.

Con base en lo anterior, se llevó a cabo un análisis de la densidad máxima permitida, excluyendo del mismo las zonas que no permiten viviendas, como son las áreas industriales y de equipamiento exclusivo.



A partir de la zonificación establecida por el PRMS y considerando la densidad actual, se procedió al cálculo del potencial habitacional. Este análisis busca determinar la capacidad de cada manzana censal para albergar construcciones residenciales, teniendo en cuenta el límite máximo permitido por el PRMS. El potencial habitacional se clasifica en cinco categorías, desde muy bajo hasta muy alto, siendo las manzanas de muy alto potencial aquellas con una considerable diferencia entre la máxima densidad permitida y la densidad actual.

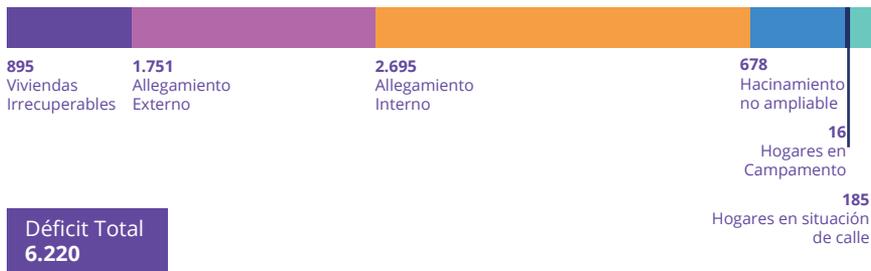
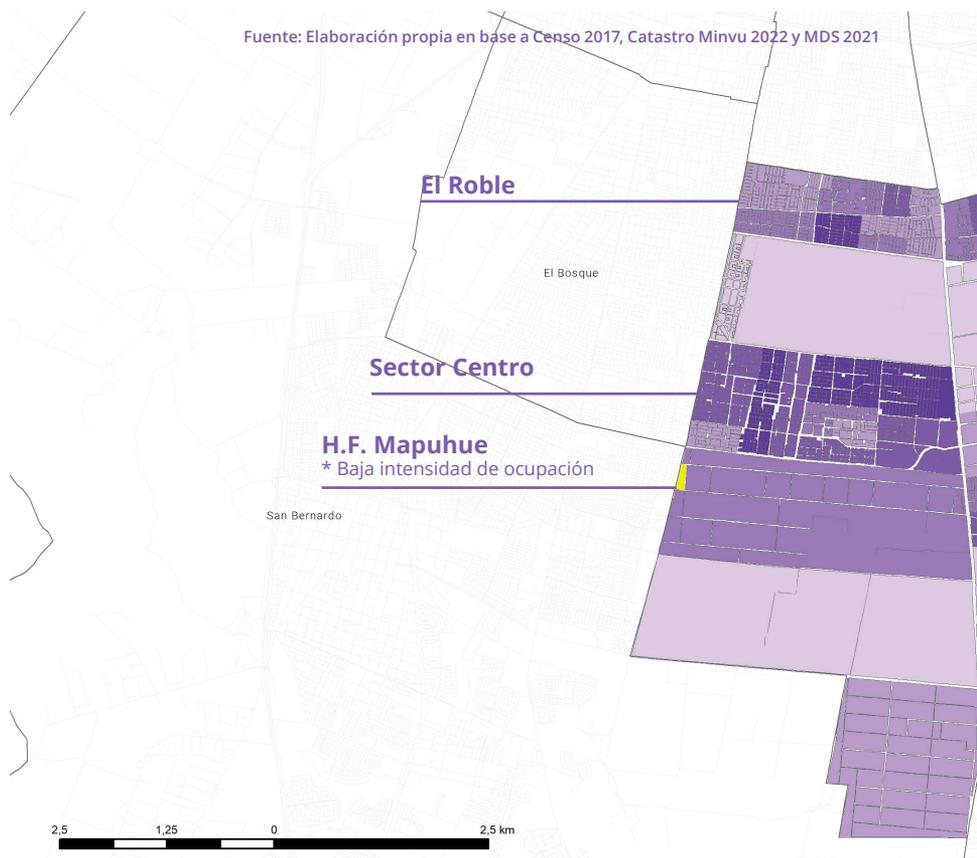
Las zonas con mayor potencial habitacional en la comuna se ubican frente al futuro Parque La Platina, así como a lo largo de los ejes de la Avenida Santa Rosa, Avenida Lo Blanco y Avenida Gabriela. Además, se destaca el potencial de la zona sur, la cual aún presenta una baja densidad poblacional, especialmente en los Huertos Familiares José Maza.

02 Demanda

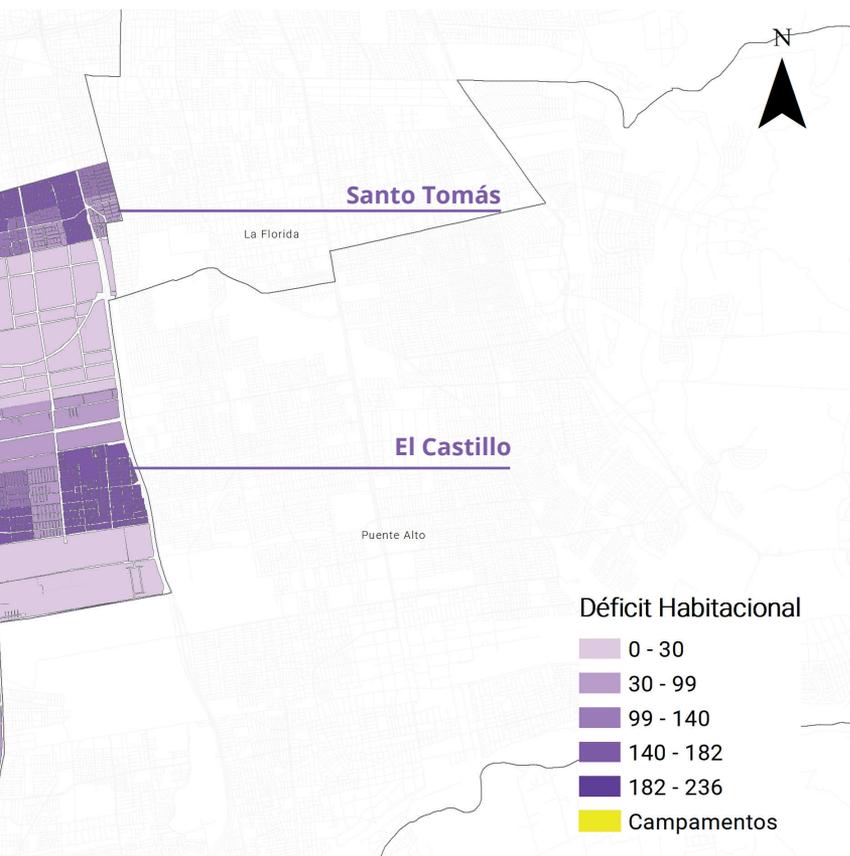
Déficit habitacional

Censo 2017, Catastro Campamentos Techo 2022/23 y MDS 2021

Fuente: Elaboración propia en base a Censo 2017, Catastro Minvu 2022 y MDS 2021



La población de La Pintana supera los 177 mil habitantes, distribuidos en cerca de 49 mil hogares que ocupan poco más de 47 mil viviendas. Esto se traduce en una media de 3,63 personas por hogar, cifra que supera a la de sus vecinos de la Zona Sur, como El Bosque con 3,43 personas por hogar y San Bernardo con 3,49. Asimismo, La Pintana también supera la media de la Región Metropolitana, que es de 3,28, y la media nacional, que es de 3,19 personas por hogar. Por otra parte, se destaca que los inmigrantes en la comuna representan solo el 1,7% de la población en el año 2017, una proporción significativamente menor en comparación con el contexto local, regional y nacional.



También presenta una notable proporción de pueblos originarios, alcanzando un 15,5% de la población total. Además, se observa una presencia significativa de niños, niñas y adolescentes, que constituyen el 28,1% de la población. Asimismo, un elevado porcentaje de hogares, un 55,6%, se encuentran en situación de vulnerabilidad, superando las cifras de comunas vecinas y la región en su conjunto.

Distribución del déficit habitacional en La Pintana:

- Vivienda irrecuperable: 895 hogares
- Hogares allegados (Allegamiento externo): 1.751 hogares
- Núcleos secundarios hacinados (Allegamiento interno): 2.695 hogares
- Viviendas con hacinamiento no ampliable: 678 hogares
- Hogares en campamentos: 16 hogares
- Hogares en situación de calle: 185 hogares

02 Demanda

Tipologías de hogar de la demanda habitacional

Tipologías principales (94% de la demanda inscrita en plataforma Minvu Conecta)

30% Vulnerable, compra individual	25% Vulnerable, construcción grupal	8% Vulnerable, arriendo individual
19% Sector medio, compra individual	9% Sector medio, construcción grupal	3% Sector medio, arriendo individual

TOTAL

49% Compra	34% Construcción	11% Arriendo
----------------------	----------------------------	------------------------

16.743

Total demanda social por viviendas

12.054
72%

Demanda para viviendas dentro de La Pintana

Fuente: Elaboración propia en base a Minvu Conecta, 2023

Para conocer la demanda habitacional de La Pintana y dimensionar las soluciones habitacionales necesarias de gestionar en la comuna, se utilizará **información de la plataforma Minvu Conecta**. De acuerdo con los datos entregados, acumulados entre 2015 hasta 2023 y no contabilizando a los beneficiados, se contaba con 12.130 registros individuales y 5.515 registros grupales, correspondientes a hogares que se encuentran inscritos en la plataforma o aquellos que estando inscritos señalan estar postulando a programas para comprar, construir, arrendar o mejorar una vivienda.

Sobre la situación socioeconómica de estos hogares, el **65% pertenece al tramo 40**, mientras que el **18% corresponde a los tramos 50-60** y el **otro 16% restante se distribuye en los tramos 70-100 del Registro Social de Hogares**. Por último existe un 2% sin clasificar en el RSH (tramo 0).

La mayor cantidad de hogares corresponde a registros individuales del tramo 40 del RSH, con 7.234 inscritos, seguidos en orden decreciente por registros grupales del mismo tramo (3.569 registros) y bastante distanciado de los registros individuales de los tramos 50, 60 y 70 con 1.240, 1.049 y 743 registros respectivamente.

Si se agrupan los diferentes **perfiles de la demanda en tipologías** a partir de su preferencia (Arriendo, Compra y Construcción), tipo (individual y colectiva) y RSH (40 y 50-100), se observa que existen grupos con mayor frecuencia, donde dest-

aca la **compra individual**, ya sea de hogares del tramo 40 RSH (30%) o 50-100 (19%). Asimismo, destaca el caso de **registros grupales para construcción**, ya sea del tramo 40 (25%) o 50-100 (9%). Luego se encuentra el arriendo individual en hogares vulnerables (8%) y arriendo individual en tramo 50-100 (3%). El resto de las tipologías no superan el 1%.

La mayoría de los hogares inscritos, con independencia de su condición socioeconómica, se encuentran buscando **comprar una vivienda (49%)**, seguido de grupos que desean optar por **construcción (34%)** y por último un **11% de las inscripciones que buscan arriendo**, de las cuales el 8% corresponde al tramo RSH 40. Al revisar las preferencias de los hogares por tramo RSH, se puede observar que, con independencia de la posición socioeconómica, **la compra de una vivienda es la opción más fuerte en los hogares de La Pintana**, seguida de construcción y por último arriendo.

La mayoría de los hogares inscritos desean recibir una solución habitacional en la comuna (72%), Puente Alto (4%), La Florida (3,5%), San Bernardo (2,7%), Buin (2,1%), La Cisterna, El Bosque y La Granja (1,2% cada una), seguido de comunas que por sí solas no superan el 1% de las menciones.

Demanda habitacional de La Pintana

Demanda de vecinos de La Pintana inscritos en Minvu Conecta para alguna solución habitacional (construir, comprar, arrendar o mejorar su vivienda entre 2016-2023)

Demanda habitacional de hogares de La Pintana (Minvu Conecta 2016-2023)			
16742	12816	Buscan Solución habitacional en la comuna de la Pintana	76.5%
	3926	Buscan solución habitacional fuera de la comuna de la Pintana	23.5%

Demanda habitacional de La Pintana

Distribución de registros en la plataforma Minvu Conecta 2016-2023

Demanda (hogares)	Total	Tipo de Solución	Proporción	Demanda (hogares)	Tramo RSH	Tramo RSH	Subsidio habitacional	
12816	4581	Buscan solución grupal para construir vivienda	36%	0.4%	47	0	N/A	D549 CNT, Glosa 10, Pequeño Condominio
				26.3%	3369	40	Vulnerable	
				9.1%	1165	50-100	Sector medio	
	115	Buscan solución individual para construir una vivienda	1%	0.0%	1	0	N/A	Programas Construcción en Sitio Propio y Construcción en Pequeño Condominio
				0.6%	80	40	Vulnerable	
				0.3%	34	50-100	Sector medio	
	4689	Buscan solución Individual para comprar una vivienda	37%	1.7%	218	0	N/A	Buscan solución Individual para comprar una vivienda
				22.4%	2869	40	Vulnerable	
				12.5%	1602	50-100	Sector medio	
	2573	Buscan Solución de arriendo individual	20%	0.4%	46	0	N/A	Subsidio de arriendo
				14.2%	1816	40	Vulnerable	
				5.5%	711	50-100	Sector medio	
248	Mejoramiento de vivienda individual	2%	0.4%	53	0	N/A	Programa DS27 Capítulo 2 Mejoramiento de viviendas	
			1.2%	152	40	Vulnerable		
			0.3%	43	50-100	Sector medio		
610	Mejoramiento de vivienda general	5%	0.1%	7	0	N/A	Programa DS27 Capítulo 2 y 3 Mejoramiento de Viviendas	
			3.2%	409	40	Vulnerable		
			1.5%	194	50-100	Sector medio		
	12816		100%	100%	12816			

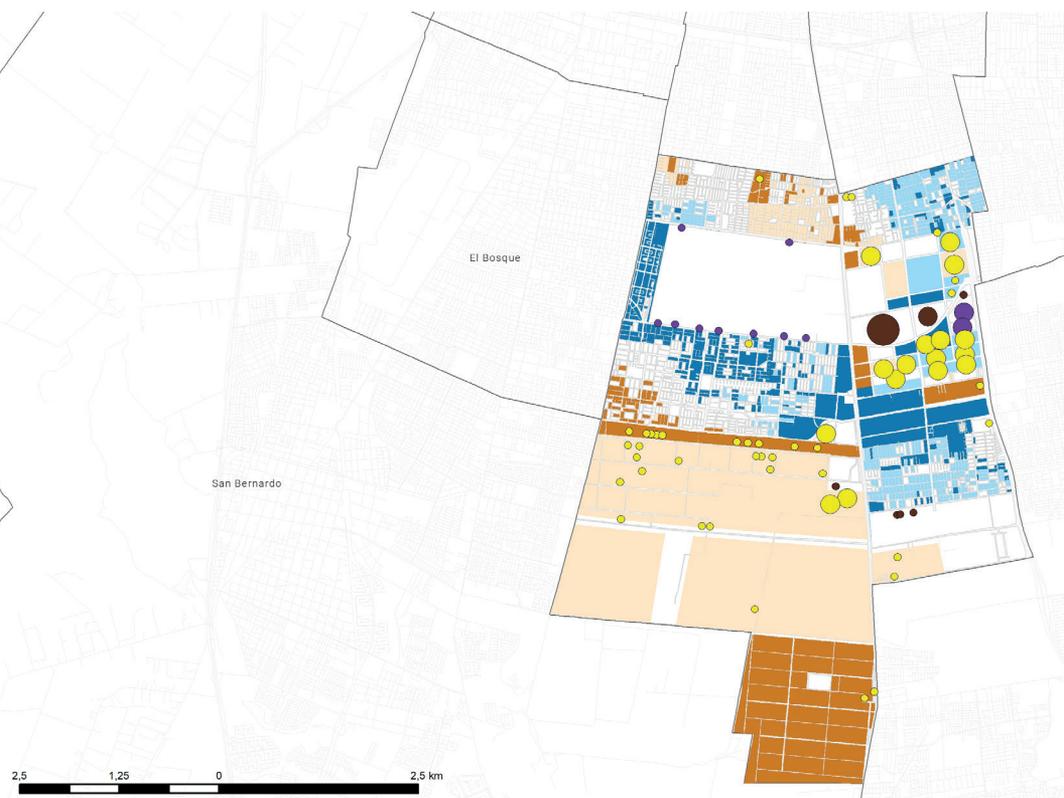
Actualmente **La Pintana** cuenta con una cartera de **19 proyectos habitacionales de interés público**, (D49 y DS19 de integración social) en etapas de diseño, ejecución y construcción, sumando un total de 5.194 viviendas, localizadas principalmente en el PUH La Platina (57% del total de viviendas proyectadas), seguido de Las Rosas y Mapuhue.

Potenciar Los proyectos DS19 de integración Social, permitirán a los vecinos de la Pintana con su subsidio individual, poder aplicarlo en viviendas nuevas o continuar su búsqueda para adquisición de vivienda usada.

03 Repertorio

Disponibilidad de sitios eriazos en la comuna.

Localización de sitios eriazos en la comuna, considerando BPU proyectados.



A partir de la información y análisis anteriores, se categorizan las manzanas en función de la combinación de accesibilidad a bienes públicos urbanos y el potencial habitacional, dando como resultado 4 categorías que permiten guiar las intervenciones habitacionales y urbanas de la comuna:

- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional
- Buena accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Alto potencial habitacional
- Mala accesibilidad a Bienes Públicos Urbanos y Bajo potencial habitacional

De acuerdo a este análisis, los sectores con mejor acceso corresponden al centro de la comuna y sector norponiente, mientras que los límites poniente, oriente y borde cerro tienen las peores condiciones. Por otra parte, el mayor potencial de densificación se concentra justamente en las zonas de reconversión. Esto guiará las propuestas contenidas en el plan.



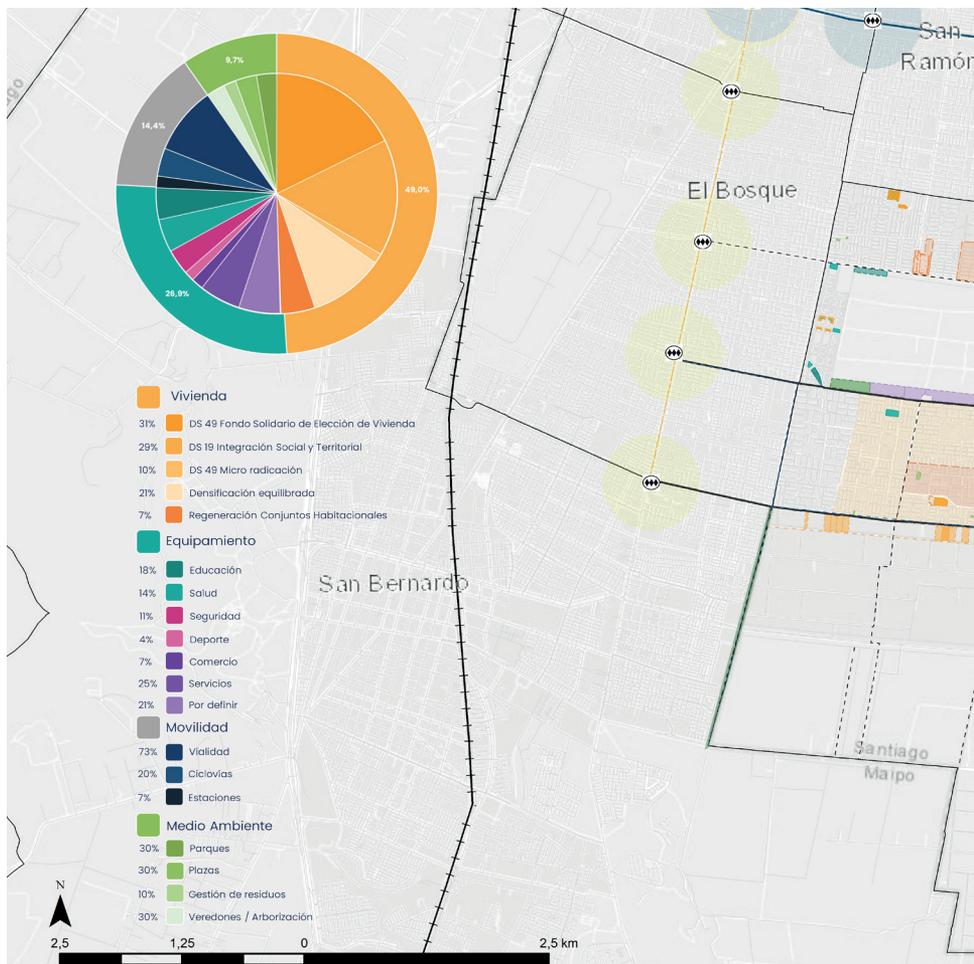
Fuente: Elaboración propia en base a datos Censo 2017 y Plan Regulador Comunal (2022)

Respecto a los terrenos con uso habitacional, la mayor cantidad de los terrenos con una superficie sobre 5.000 m² se localizan en **La Platina**, -donde se está desarrollando el PUH a través de macrolotes-, **el sector Las Rosas y Huertos Familiares de Mapuhue**. Más hacia el sur, se ubican los grandes paños de los ex fundos La Esperanza y San Antonio, los cuales cuentan con un uso actual agrícola, pero de acuerdo con el PRMS corresponden a zonas de desarrollo urbano condicionado (ZUC).

Respecto a los sitios destinados para equipamientos, estos se concentran en La Platina y en los bordes norte y sur de Antumapu (El Observatorio y Lo Martínez), representando un gran potencial para satisfacer las necesidades urbanas de la comuna.

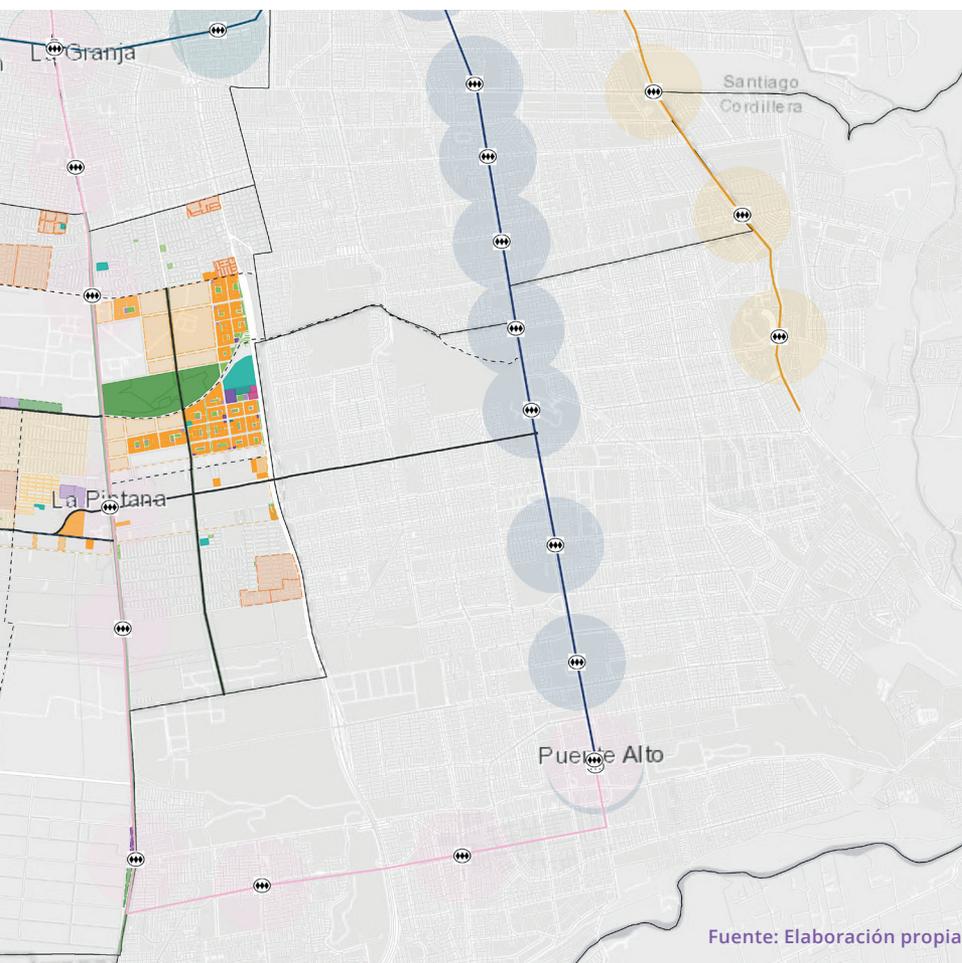
04 Plan

Plan maestro urbano-habitacional 106 propuestas en corto, mediano y largo plazo



El plan se compone de **106 propuestas estructuradas en 4 ejes estratégicos:** equipamientos, movilidad, medioambiente y vivienda. Estos ejes contienen líneas de acción específicas que abordan las necesidades y oportunidades identificadas en el territorio, **con el objetivo de reducir las brechas de acceso a vivienda y ciudad destacadas en el diagnóstico comunal.**

Respecto a la distribución de las propuestas, **la mitad de ellas están enfocadas en responder a las necesidades habitacionales de su población**, a través de proyectos de vivienda para grupos vulnerables, emergentes y medios, así como también la regeneración de conjuntos habitacionales deteriorados. La otra mitad se enfoca en mejorar las condiciones urbanas de la comuna, asociada al **desarrollo de nuevos equipamientos (26%), acrecentar la movilidad**



Fuente: Elaboración propia

y conectividad (15%) y mejorar el bienestar medioambiental (10%).

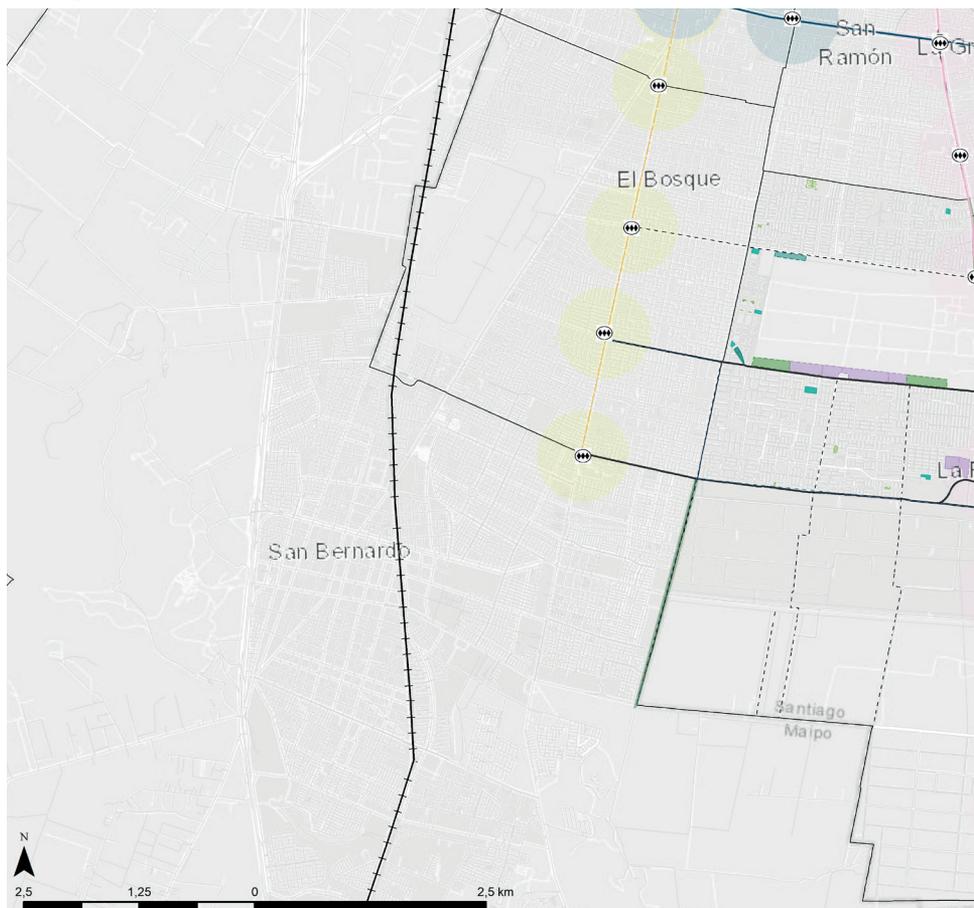
Dentro de las propuestas, se reconocen los proyectos en cartera por parte del municipio y de diversos sectores (Minvu, MOP, MTT, Gore, Metro de Santiago, etc.) incorporando los proyectos más relevantes de inversión pública para la comuna en los próximos años, se recogen iniciativas en desarrollo y se levantan oportunidades que presenta el territorio.

De esta forma, se busca avanzar conjuntamente en mejorar las condiciones de vida de la comuna, responder a necesidades concretas de su población y aportar a delinear La Pintana del futuro.

04 Plan

Plan Maestro Urbano

El plan de acción incorpora la **cartera de proyectos estratégicos de la comuna desarrollados por la Secretaría de Planificación Comunal** de La Pintana y los comprometidos por los Planes Urbano-Habitacionales (PUH) Minvu. En su eje de equipamientos, **destaca la variedad de bienes públicos urbanos potenciales de desarrollar a través de los PUH de Antumapu y La Platina**, lo cual requerirá la gestión específica de cada uno de los equipamientos planificados.

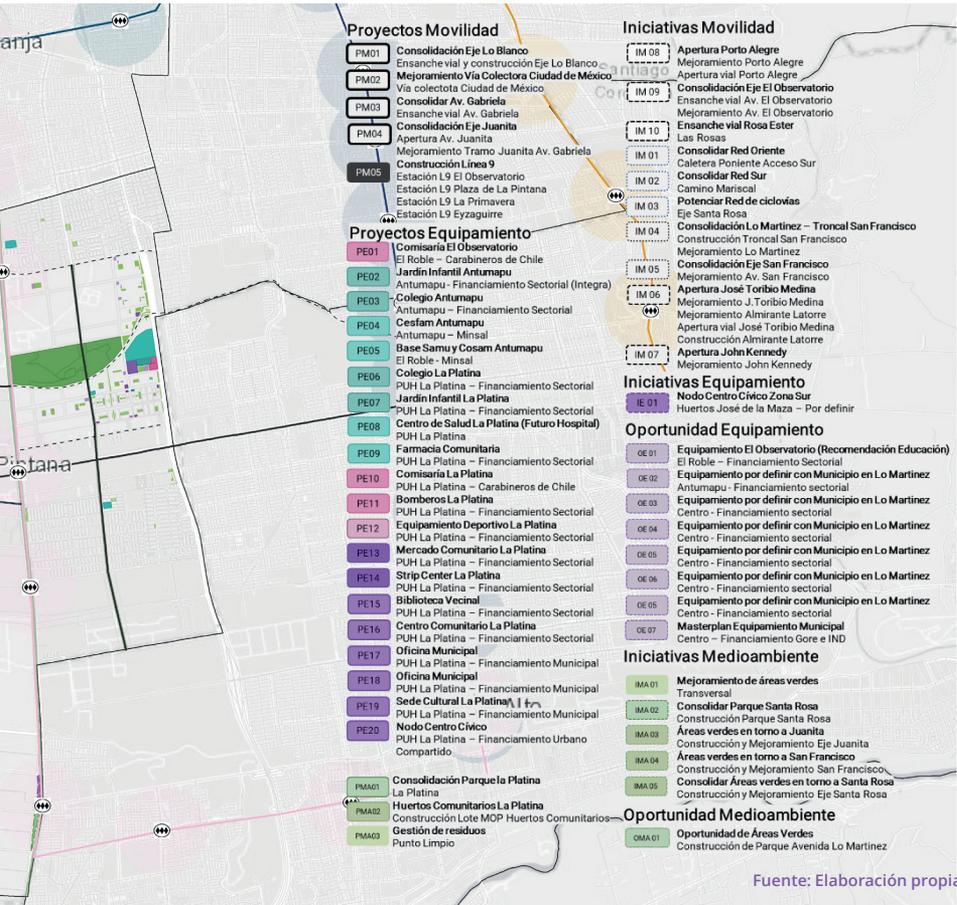


Durante la fase de elaboración del Plan, se procuró enriquecer los proyectos urbanos delineados por la Secretaría Comunal de Planificación con la visión y experiencia de profesionales provenientes de diversos departamentos y campos de especialización del municipio. Esto se llevó a cabo mediante la realización de un taller participativo y reuniones periódicas. En cuanto a los equipamientos, se resalta **la importancia de establecer un polo de servicios públicos en un terreno municipal del sector Centro**, así como la **oportunidad de crear un nodo de servicios al sur de la comuna**, próximo a la futura estación de metro proyectada en la intersección de Av. Santa Rosa y Av. Eyzaguirre.

En el ámbito de la movilidad, **se busca consolidar los ejes principales de la comuna y abrir nuevos ejes que mejoren la conectividad en dirección norte-sur**, además de potenciar y consolidar la red de ciclovías. Las nuevas aperturas de ejes viales deberán ser contempladas en el desarrollo del nuevo Plan Regulador Comunal que el municipio está impulsando.

Finalmente, para mejorar las condiciones ambientales se propone la construcción de un parque al sur de la Av. Santa Rosa, mejorar las áreas verdes de barrios deteriorados y la construcción de ejes arbolados y veredones en torno a Av. Santa Rosa, San Francisco y Juanita, aportando vegetación y sombra a los principales ejes norte-sur de la comuna.

Se identifican como oportunidades aquellos terrenos dentro de la comuna que cuentan con uso de suelo destinado a equipamientos, pero que aún no tienen asignado algún proyecto específico. Estos terrenos se encuentran tanto al norte como al sur del Campus Antumapu de la Universidad de Chile, en las zonas de El Observatorio y Lo Martínez, respectivamente.



Fuente: Elaboración propia

En el marco del diagnóstico llevado a cabo, se sugiere la creación de un establecimiento de Educación Inicial en El Observatorio, con el fin de mejorar las condiciones de accesibilidad en el sector El Roble. Asimismo, se propone la construcción de un parque en Lo Martínez para mejorar el acceso a áreas verdes en el sector Centro de la comuna, complementando las instalaciones existentes como la plaza, el skatepark y el centro ceremonial Mapuche desarrollado por el municipio en este eje.

En Lo Martínez, aún quedan por definir los usos específicos de cinco lotes de equipamiento. Su desarrollo contribuiría a consolidar la importancia de este eje que conectará El Bosque, La Pintana y Puente Alto a través de su proyección en Troncal San Francisco. No obstante, hasta la fecha, los usos específicos no han sido establecidos, y se recomienda que este proceso forme parte de una planificación específica que incorpore la participación de la comunidad circundante.

04 Plan

Plan maestro Habitacional

Actualmente La Pintana cuenta con una cartera de 19 proyectos habitacionales de interés público, en etapas de diseño, ejecución y construcción, sumando un total de 5.194 viviendas, localizadas principalmente en el PUH La Platina (57% del total de viviendas proyectadas), seguido de Las Rosas y Mapuhue, lo que permite responder a un 42% la demanda habitacional identificada a través de la plataforma Minvu Conecta.

Con base en la ubicación de los proyectos en desarrollo, se concluye que 3,366 viviendas, equivalentes al 65%, están situadas en áreas con proyectada buena accesibilidad a bienes públicos urbanos. Esto implica que se encuentran en zonas que experimentarán mejoras en accesibilidad tras la materialización de equipamientos públicos contemplados en la cartera, principalmente cesiones de equipamiento de los Planes Urbano-Habitacionales (PUH) Antumapu y La Platina, así como ejes de equipamiento en El Observatorio y Lo Martínez. La mayoría de estos proyectos son de vivienda social DS 49, a excepción de un proyecto DS 19 en Antumapu.

En contraste, 1,223 viviendas (24%) se localizan en áreas con déficit de bienes públicos urbanos, abarcando 2 proyectos de vivienda social y 3 proyectos de integración social. No obstante, los 3 proyectos en Av. Lo Blanco se verán beneficiados por la mejora integral de esta vía, la futura estación de metro y el lote municipal en el Sector Centro donde se llevará a cabo un masterplan de equipamientos. Por último, las 517 viviendas restantes, todas ellas de vivienda social, se encuentran en zonas con acceso regular a bienes públicos urbanos.

Al analizar la distribución de estas viviendas según su focalización, se observa que 3,757 viviendas corresponden al programa DS 49, destinado principalmente a grupos vulnerables. A estos grupos se suma un porcentaje adicional asociado a proyectos DS 19 de integración social, aunque sólo se dispone de información sobre el porcentaje de integración en dos de los cinco proyectos.

Con el objetivo de satisfacer la demanda habitacional de aproximadamente 12,000 hogares pintaninos que expresan el deseo de permanecer en la comuna, según se identificó en el diagnóstico, y considerando que actualmente se están implementando proyectos que abordarán una parte significativa de esta demanda, se propone ampliar la cartera actual con nuevas iniciativas habitacionales.

De esta forma, se propone avanzar en el mediano plazo con el desarrollo de 12 iniciativas habitacionales en integración social (DS 19) y vivienda social (DS 49) en La Platina (en predios aún no adquiridos por Serviu) correspondiente a 7.326 nuevas viviendas.

Adicionalmente, se busca avanzar en la promoción de estrategias de micro radicación por medio del DS 49, a través de Pequeños Condominios en conjuntos de lotes 9x18 con buena accesibilidad a bienes públicos urbanos. El 79% de estos lotes (8.711 predios) se encuentran con excelentes condiciones de accesibilidad a equipamientos públicos, destacando por su tamaño las poblaciones Pablo de Rokha A/B (2.446 predios) y San Rafael (2.217 predios), ambas al centro de la comuna. En esta línea, el trabajo del municipio se ha iniciado en la Villa Gabriela Mistral, donde se está desarrollando un Quiero MI Barrio. Esto permite iniciar una

estrategia de micro densificación que permitiría su avance en Pablo de Rokha, San Rafael y San Ricardo, entre otras. Para el cálculo del potencial habitacional se consideró el desarrollo de una primera etapa en Villa Gabriela Mistral considerando el desarrollo en el 10% de los predios, con cabida de 3 viviendas por predio, equivalente a 149 nuevas viviendas.

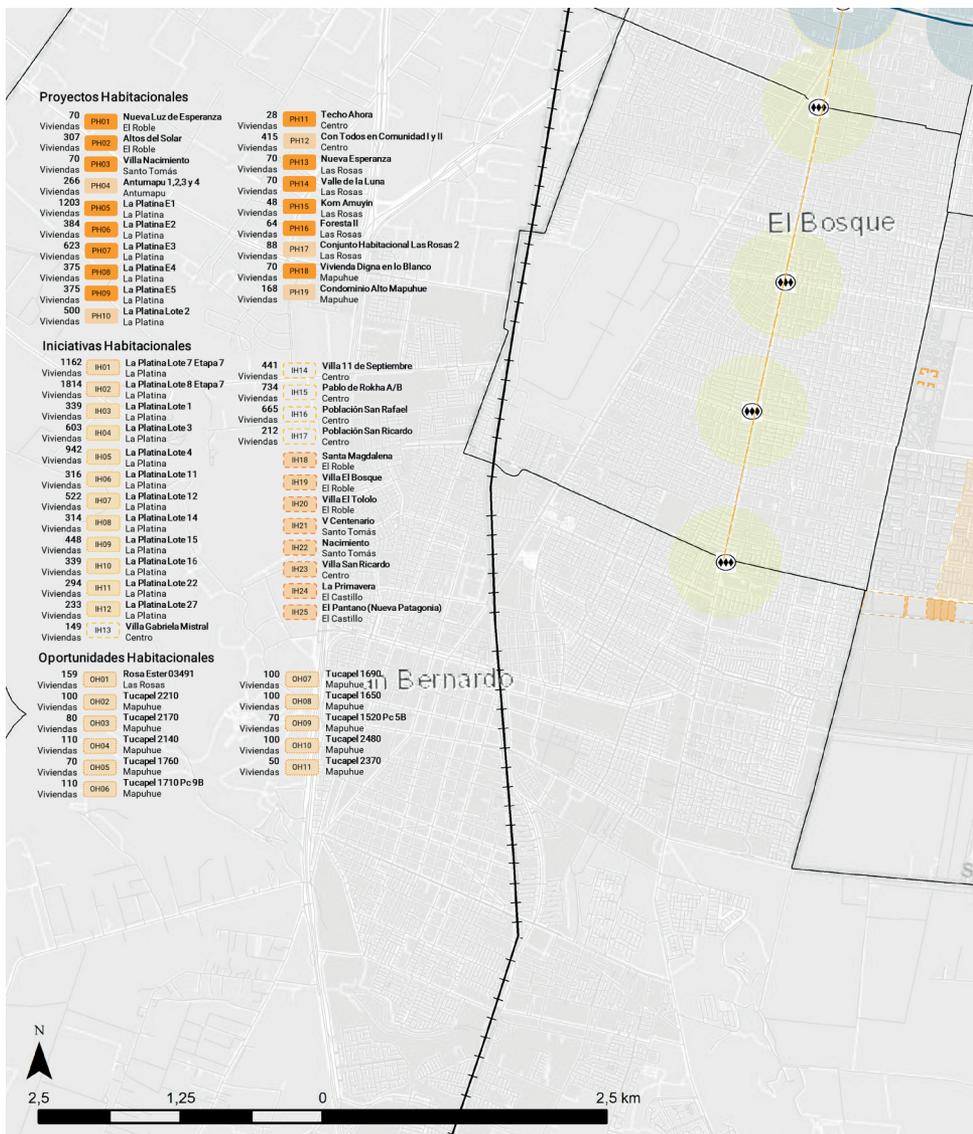
Por otra parte, se cuenta con **8 iniciativas de regeneración urbana en conjuntos habitacionales deteriorados ubicados principalmente en El Roble, Santo Tomás y El Castillo**, donde se concentran la mayor parte de ellos. Estas zonas de la comuna se propone como prioritaria la regeneración urbana a través de los programas de Regeneración de Conjuntos Habitacionales (DS 18), Mejoramiento de Viviendas, Barrios y entornos (DS 27), Recuperación de barrios (DS 14), así como programas de espacio público como el Programa Concursable de Recuperación de Espacios Públicos (DS 312), Pavimentación Participativa (DS 114) y Plan de Rutas Peatonales, entre otros como PMU (Subdere), Fondo Nacional de Desarrollo Regional y Fondo Regional de Iniciativa Local (Gore), entre otros.

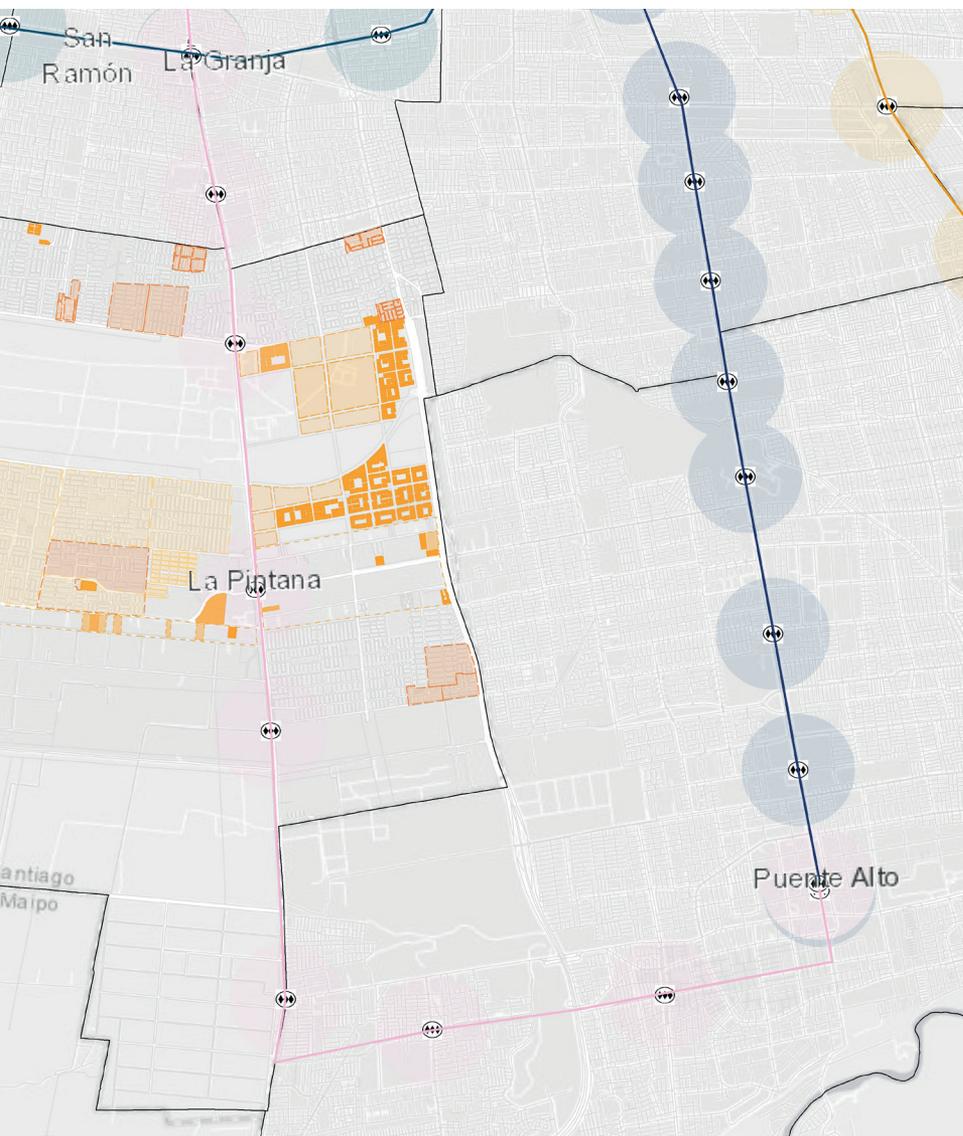
Aunque el análisis de terrenos eriazos y blandos reveló disponibilidad en varios puntos de la comuna, especialmente en los sectores de Huertos Familiares (Las Rosas, Mapuhue y José Maza), **se ha dado prioridad a aquellos ubicados a lo largo del eje conformado por las avenidas Lo Blanco y Gabriela.**

Los 11 terrenos identificados como oportunidades, si bien, según el análisis de accesibilidad, se encuentran en áreas con déficit de Bienes y Servicios Públicos Urbanos (BPU), están ubicados en uno de los ejes principales de la comuna. Este eje conecta con San Bernardo y El Bosque al poniente, Puente Alto al oriente y cuenta con accesibilidad a la autopista Acceso Sur. Además, para su selección, se tuvo en cuenta el proyecto de mejoramiento integral de la Av. Lo Blanco (MOP), su proximidad a la futura estación Gabriela de la Línea 9 del Metro de Santiago, al lote de equipamiento municipal (iniciativa de masterplan de equipamientos) y al Centro Cívico de la comuna.

Este eje representa una zona de alto potencial para el desarrollo urbano-habitacional, especialmente en el borde norte de los Huertos Familiares de Mapuhue (definido en el PRMS como Subsector Geográfico 21e Lo Blanco), con una capacidad potencial para más de 1,000 viviendas distribuidas en conjuntos habitacionales de entre 50 y 160 viviendas cada uno.

La estrategia de densificación equilibrada de este eje permite, al mismo tiempo, reducir la presión de densificación en otros sectores, como los Huertos Familiares José Maza, que se considera importante conserven su actual carácter identitario como origen de la comuna.

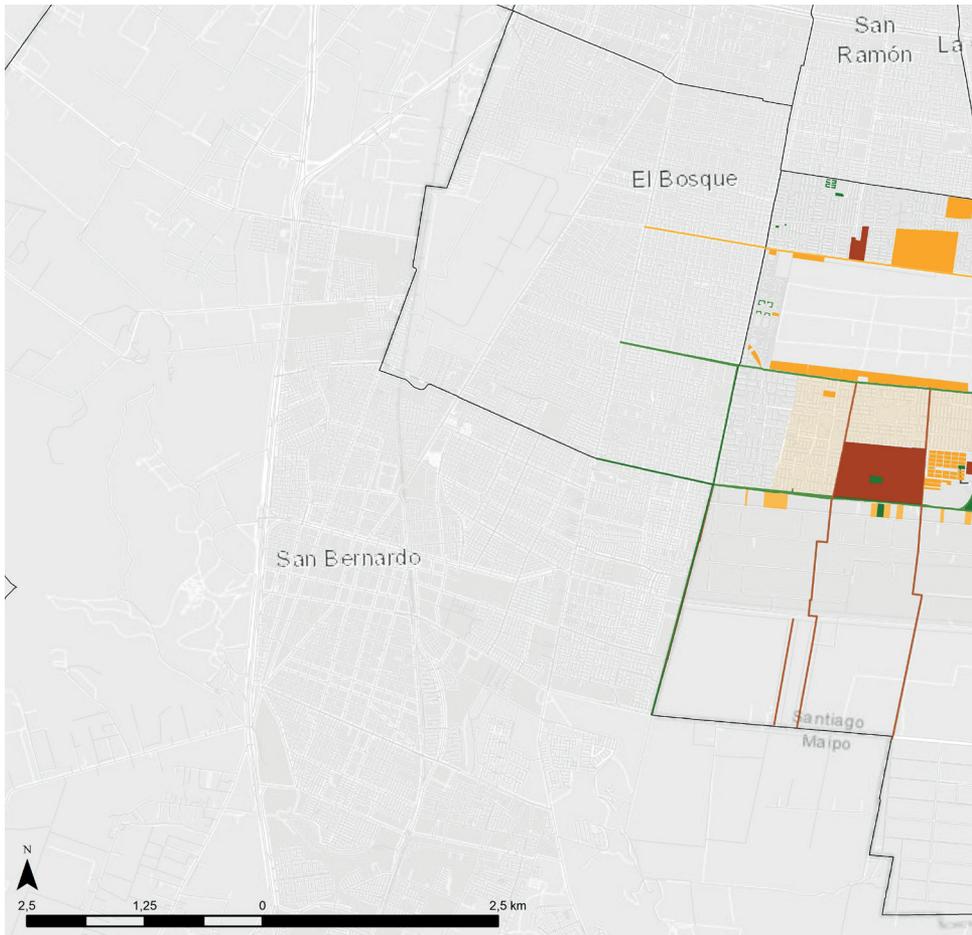




Fuente: Elaboración propia

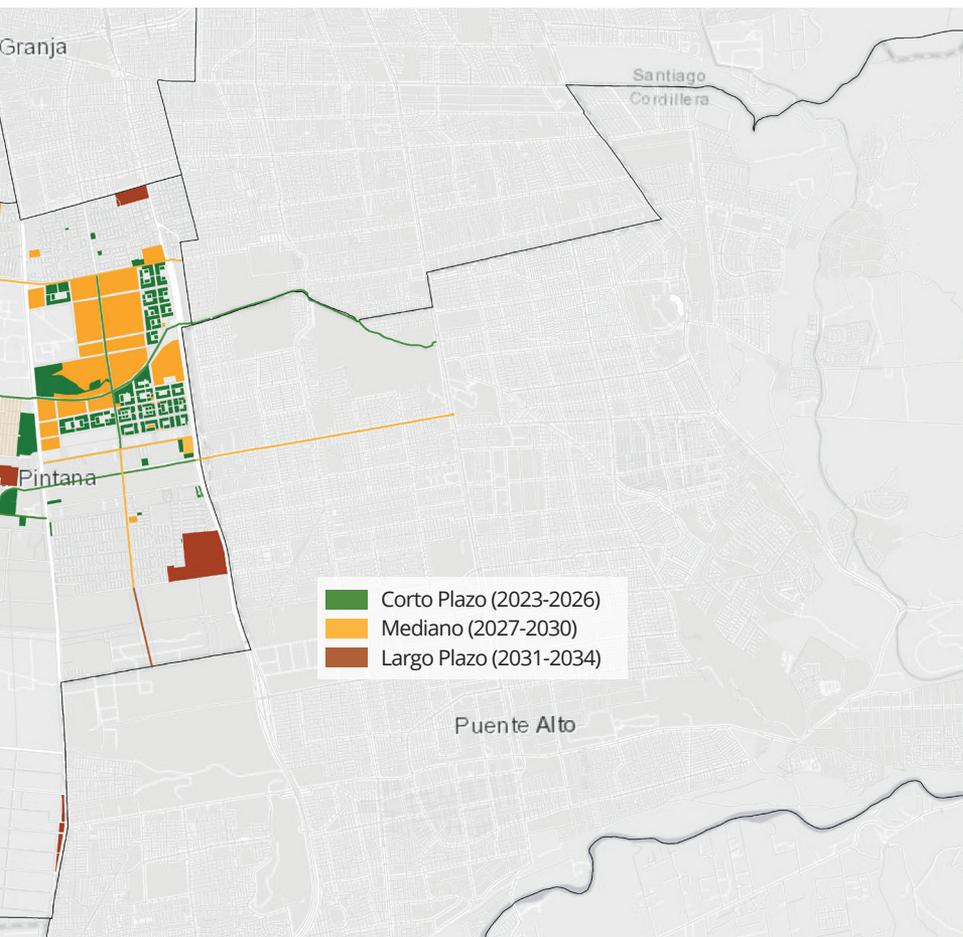
04 Plan

Etapas del Plan de Acción Local



Al tratarse de una agenda de inversión diversa y ambiciosa, con perspectiva de largo plazo, la gestión de las iniciativas considera diferentes plazos, para lo cual se han utilizado criterios temporales de **corto plazo** para referirse a los próximos 4 años (2023-2026), **mediano** (2027-2030) y **largo plazo** (2031 en adelante).

En términos generales, se espera que en los primeros años (2023-2025) sea un período orientado al desarrollo de proyectos que ya se encuentran en la cartera municipal y sectorial, además del diseño y gestión de nuevos proyectos habitacionales y urbanos.



Fuente: Elaboración propia



El Plan de Acción Local de La Pintana ha sido desarrollado por la Secretaría de Planificación Comunal de la I.M. de La Pintana y el equipo de Gestión Territorial de Déficit Cero.

Para más información escribe a:
contacto@deficitcero.cl

déficit
cero

CON TODOS
LA PINTANA

