



TRABAJANDO
PARA USTED

INFORME AMBIENTAL



EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS
CALLE VENTISQUEROS N°1500 Y CALLE
RODOVIARIO S/N°,
COMUNA DE CERRO NAVIA

ÍNDICE

1. RESUMEN EJECUTIVO	7
2. INTRODUCCIÓN	11
3. DESCRIPCIÓN DE LA HERRAMIENTA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO	12
3.1. Determinación del Problema de Decisión.....	12
3.2. Objetivos de la aplicación de la herramienta	12
3.3. Objeto de la aplicación de la herramienta	13
3.4. Ámbito territorial y temporal de la aplicación	13
4. OBJETO DE EVALUACIÓN.....	14
4.1. Líneas de acción y mecanismos de la HNT que serán evaluados ambientalmente	14
4.1.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago	14
4.1.2. Plan Regulador Comunal de Cerro Navia.....	15
5. MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO (POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE)	18
6. MARCO DEL PROBLEMA	23
6.1. Caracterización de los valores ambientales	23
6.2. Caracterización de los componentes urbano habitacionales.....	26
6.3. Problemáticas Ambientales Existentes	35
6.4. Identificación de los Potenciales Conflictos Socio-Ambientales	38
7. COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO.....	40
7.1. Resultados del proceso de participación de los OAE	40
7.1.1. Oficios OAE recibidos	40

I.	SECTRA.....	40
II.	Municipalidad de Cerro Navia	42
III.	Seremi de Desarrollo Social y Familia	43
IV.	SECTRA.....	45
V.	Seremi de Obras Públicas.....	48
7.1.2.	Temas tratados por los OAE.....	54
7.1.3.	Observaciones acogidas de los OAE	54
7.1.4.	Listado de OAE.....	55
8.	RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	56
8.1.	Resultados de la consulta ciudadana	56
8.1.1.	Proceso PAC correspondiente a la difusión	56
8.1.2.	Primera Instancia de Proceso PAC Actores Claves	59
I.	Síntesis de las principales observaciones recibidas	59
II.	Respuesta razonada para las observaciones recibidas	59
III.	Listado de las personas jurídicas o naturales	59
9.	IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y DEL CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	61
9.1.	Objetivo Ambiental.....	61
9.2.	Criterio de Desarrollo Sustentable	61
10.	FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN (FCD)	63
10.1.	FCD 1 Contexto Territorial.....	63
11.	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)	64
11.1.	Integración Socioespacial del proyecto en el territorio	64
11.1.1.	Equipamientos	65
11.1.2.	Parque Intercomunal La Hondonada	67
11.2.	Dotación de áreas verdes por el proyecto	69
11.3.	Conectividad / Accesibilidad.....	71
12.	IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA OPCIÓN DE DESARROLLO	81
12.1.	Descripción Opción de Desarrollo	81
12.1.1.	Opción de Desarrollo Única	81

12.2.	Efectos Ambientales de la Opción De Desarrollo Única	84
12.2.1.	Identificación de Riesgos y Oportunidades según Opción de Desarrollo	84
12.2.2.	Evaluación de Coherencia con los Objetivos Ambientales	85
12.2.3.	Evaluación de Coherencia con Criterios de Desarrollo Sustentable	85
12.2.4.	Evaluación de Coherencia con Criterios de Evaluación del Factor Crítico	86
12.3.	Directrices generales de la OD seleccionada	86
13.	INDICADORES DE SEGUIMIENTO	87
13.1.	Criterio y Definición de Indicadores de Seguimiento	87
13.2.	Criterio de Rediseño y definición de Indicadores de Seguimiento	89
13.3.	Directrices de Planificación y Gestión	91
14.	CONCLUSIONES DEL PROCESO	94
15.	ANEXO	95
15.1.	Copia del acto de inicio de la EAE - Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025, que da inicio al proceso de EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia	95
15.2.	Copia de publicación en el Diario Oficial - Documento de Inicio EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia, en el Diario Oficial.....	98
15.3.	Medio de verificación de la coordinación y consulta con los OAE	100
15.4.	Medio de verificación PAC	102

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Identificación de Políticas de Desarrollo Sustentable relevantes para la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia	18
Tabla 2 Vialidad Metropolitana	32
Tabla 3 Vialidad comunal.....	34
Tabla 4 Observaciones acogidas.....	54
Tabla 5 Listado de asistentes reunión OAE 26.02.2026.....	55
Tabla 6 Objetivo Ambiental.....	61
Tabla 7 Criterio de Desarrollo Sustentable	62
Tabla 8 Establecimientos educacionales	65
Tabla 9 Establecimientos de salud	65
Tabla 10 Establecimientos de deporte.....	66
Tabla 11 Recorridos Parada PJ2000.....	77
Tabla 12 Recorridos Parada PJ1986.....	77
Tabla 13 Estado de ciclovías.....	80
Tabla 14 Normativa técnica propuesta	82
Tabla 15 Simbología colores matriz de coherencia	84
Tabla 16 Matriz Evaluación de Riesgos y Oportunidades	84
Tabla 17 Matriz de coherencia Objetivos ambientales	85
Tabla 18 Matriz de coherencia Criterios de Desarrollo Sustentable	85
Tabla 19 Matriz de coherencia Criterios de Evaluación.....	86
Tabla 20 Propuesta Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento.....	88
Tabla 21 Propuesta Criterio de Rediseño e Indicadores de Seguimiento.....	90
Tabla 22 Directrices de Planificación y Gestión.....	91
Tabla 23 Propuesta de Indicadores de directrices.....	93

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Zona ZUC	15
Ilustración 2 Zonificación PRC Cerro Navia.....	16
Ilustración 3 Afectaciones por Declaratoria de Utilidad Pública	17
Ilustración 4 Emplazamiento.....	24
Ilustración 5 Parque La Hondonada	25
Ilustración 6 Parque Javiera Carrera	25
Ilustración 7 Área Verde en Río Douro	25
Ilustración 8 Localización de las tipologías de vivienda del sector	27
Ilustración 9 Tipologías de viviendas en el entorno del proyecto.....	28
Ilustración 10 Localización de equipamientos en el sector	29
Ilustración 11 Equipamientos del sector	29
Ilustración 12 Localización de Actividad Productiva e Infraestructura	31
Ilustración 13 Vista de actividad productiva e infraestructura	31

Ilustración 14 Conexión vial metropolitana	33
Ilustración 15 Vialidad según PRC de Cerro Navia	35
Ilustración 16 Mapa de Ruido Diurno y Nocturno	36
Ilustración 17 Tomas del sector	37
Ilustración 18 Localización Actividades Colindantes.....	39
Ilustración 19 Vista de Industria e Infraestructura en el sector	39
Ilustración 20 Publicación Inicio EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia	57
Ilustración 21. Publicación Página Web Institucional.....	58
Ilustración 22 Listado de asistentes a la reunión con actores claves el 25.02.2026	60
Ilustración 23. Localización de las tipologías de equipamiento del sector	66
Ilustración 24 Localización de Terrenos y Parque La Hondonada.....	67
Ilustración 25 Parque La Hondonada	68
Ilustración 26 Disposición cesión de áreas verdes	70
Ilustración 27 Estado actual de ejecución de la vialidad.....	72
Ilustración 28 Vialidades	72
Ilustración 29 Superficies afectas a declaratoria de utilidad pública del predio	74
Ilustración 30 Localización proyecto SECTRA.....	75
Ilustración 31 Paradas de bus	76
Ilustración 32 Parada PJ2000 en Ventisqueros	77
Ilustración 33 Parada PJ1986 en Rodoviario.....	78
Ilustración 34 Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos.....	79
Ilustración 35 Líneas de Metro de Santiago.....	79
Ilustración 36 Red de ciclovías existentes en el entorno del predio	80
Ilustración 37 Plano Distribución Esquemática Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia	83
Ilustración 38 Ordinario N°497 de fecha 12.02.2026 que convoca a participar a los OAE en jornada sobre la EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia	100
Ilustración 39 Ordinario N°498 de fecha 12.02.2026, inicia proceso informativo de consulta ciudadana en el marco de la etapa de diseño de la EAE de la HNT calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia	102
Ilustración 40 Registro fotográfico 25.02.2026.....	104

1. RESUMEN EJECUTIVO

La presente Evaluación Ambiental Estratégica corresponde a la **“Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia”**, conforme a las atribuciones expresadas en los Artículos 3 al 10, del Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 y de las disposiciones definidas en la Circular ORD. N°0230 de fecha 27.05.2022 DDU 466, en la Circular ORD. N°0458 de fecha 14.10.2022 DDU 469 y en la Circular ORD. N°568 de fecha 16.12.2022 DDU 472. Los predios sujetos a modificación corresponden a los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, emplazados en la comuna de Cerro Navia, contemplando una superficie aproximada total de 14,4 ha. Los terrenos son de propiedad del SERVIU Metropolitano y en ellos se proyecta el desarrollo de un conjunto habitacional destinado a contribuir a la disminución del déficit habitacional existente en la comuna y en la Región Metropolitana.

Los predios se encuentran normados por el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia, aprobado mediante Decreto N°1760 y publicado en el Diario Oficial con fecha 13.12.2019, recayendo sobre estos las disposiciones de la “Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)” y la “Zona Equipamiento Exclusivo (EE)”, las cuales no admiten el uso residencial destino vivienda. Por dicha razón, los predios presentan limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de viviendas de interés público, requiriéndose la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos para posibilitar el desarrollo del proyecto habitacional propuesto.

Relacionado al Marco de Referencia Estratégico o Políticas de Desarrollo Sustentable que enmarcan la Habilitación Normativa de Terrenos, se advierte directa relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), Hábitat III/Nueva Agenda Urbana, Ley N°21.455 Marco de Cambio Climático, Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014, Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2019 (PNOT), Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2015, Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático del Sector Transporte, Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana 2019, Informe del Estado del Medio Ambiente Capítulo 6 Infraestructura Verde, Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021, Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad para la Región Metropolitana de Santiago 2015-2025, Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana D.S. N°31/2017 del Ministerio del Medio Ambiente y Estrategia de Crecimiento Verde 2013, instrumentos cuyo carácter corresponde principalmente a orientaciones no vinculantes. En cambio, aquellos de carácter vinculante responden a la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, la Ley N°21.807 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el Sistema de Planificación Territorial del país, el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2029, el Plan de Desarrollo Comunal 2023-2030 (PLADECO), el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia y el Mapa de Ruido del Gran Santiago MMA 2023.

En consecuencia, como Marco del Problema se identificó que los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° se emplazan en un sector de la comuna de Cerro Navia caracterizado principalmente por usos de actividades productivas, equipamiento y de infraestructura, asociados al sistema de transporte metropolitano y al entorno aeroportuario. Por otra parte, los predios se encuentran insertos en un sector que posee áreas verdes intercomunales, comunales y vecinales, destacando el Parque La Hondonada como un espacio ambiental de alto valor urbano; también están presentes sectores residenciales y diversos equipamientos en su entorno próximo, coexistiendo con actividades productivas y de servicios de escala comunal y metropolitana. Así también, existen vialidades de carácter expresa y troncal que poseen gran importancia en la conectividad del sector y de la ciudad, destacando los ejes Américo Vespucio, Costanera Sur, Avenida José Joaquín Pérez, Avenida Mapocho y Avenida Carrascal. No obstante, la presencia de infraestructura vial de alto flujo y actividades industriales genera presiones ambientales y urbanas sobre el entorno inmediato. Por lo anterior, se identificaron como problemáticas ambientales existentes el ruido y los sitios eriazos, y como potenciales conflictos socio ambientales el Parque Industrial Cerro Navia Verde y el Terminal Merbus Las Parras.

Respecto de la convocatoria y participación de los Organismos de la Administración del Estado (OAE), se llevó a cabo una jornada de participación por medio de reunión telemática donde participaron 17 profesionales de diversas entidades públicas. En consecuencia, se recibieron pronunciamientos y observaciones de organismos tales como la SECTRA, Municipalidad de Cerro Navia, Seremi de Desarrollo Social y Familia, y Seremi de Obras Públicas, servicios con competencia ambiental y territorial asociados al proceso.

Acerca de la participación ciudadana, durante el proceso definido por el Reglamento se mantuvieron habilitados canales de participación e información para la ciudadanía, junto con un espacio de difusión y de libre acceso para descarga de antecedentes asociados al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica en el sitio web institucional de esta Secretaría. Igualmente, se realizó una reunión telemática con actores claves, donde los participantes manifestaron su opinión, realizando preguntas, comentarios, observaciones y sugerencias respecto de la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos. Los antecedentes recopilados en dichas instancias fueron incorporados dentro del Informe Ambiental.

En virtud de lo señalado, los Objetivos Ambientales de la habilitación son: “propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector”, e “incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses”. Por consiguiente, el Criterio de Desarrollo Sustentable responde a lo siguiente: “promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de

viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

A su vez, considerando las distintas características del sector en que se emplazan los predios, se identificó como Factor Crítico de Decisión el “Contexto Territorial”, del cual se desprenden como criterios de evaluación la integración socioespacial del proyecto en el territorio, la dotación de áreas verdes por el proyecto y la conectividad/accesibilidad.

En consecuencia, como Diagnóstico Ambiental Estratégico se mencionó que el área de intervención se emplaza en un sector de la comuna de Cerro Navia que presenta condiciones favorables para procesos de integración urbana y acceso a bienes y servicios urbanos, debido a la presencia de equipamientos, y la proximidad con el Parque La Hondonada, elemento relevante dentro de la red de áreas verdes y espacios públicos del entorno. El análisis territorial permitió reconocer que la propuesta representa una oportunidad para favorecer procesos de integración socioespacial y consolidación urbana en predios actualmente subutilizados, considerando además la incorporación de áreas verdes, espacios comunes y obras de urbanización asociadas a las vías Rodoviario, Ventisquero y Río Viejo Norte/Mapocho, mejorando la articulación y accesibilidad del sector. En relación con la dotación de áreas verdes, el proyecto contempla cesiones superiores a 14.000 m², constituyendo un aporte relevante a la calidad urbana, al encuentro comunitario y al bienestar de la población. También se estudió la conectividad y accesibilidad del sector destacando el servicio de transporte público presente, como la planificación de la futura línea del metro 7 y de ciclovías.

En coherencia con todo lo indicado, se evaluó de forma excepcional una alternativa de desarrollo, encontrándose directamente relacionada con los objetivos ambientales, el criterio de desarrollo sustentable, el factor crítico de decisión y el diagnóstico ambiental estratégico desarrollado para el sector. En dicho contexto, la propuesta normativa especial busca posibilitar la materialización de un proyecto de viviendas de interés público, incorporando uso residencial con condiciones urbanísticas acordes al entorno. Asimismo, la propuesta representa una oportunidad para consolidar dos predios actualmente subutilizados, favoreciendo la integración socioespacial mediante el acceso a vivienda, la incorporación de áreas verdes y espacios comunes, además de mejoras en conectividad y urbanización del sector.

Finalmente, es dable mencionar que, dentro de los Indicadores de Seguimiento, se establecieron como indicadores de contexto urbano inmediato la medición del ruido, las áreas verdes materializadas y la accesibilidad urbana. En relación a los indicadores de impacto urbano previsto se indicó el porcentaje de viviendas de interés público en la comuna. Adicionalmente, los criterios de rediseño y definición de Indicadores de Seguimiento, respecto de la implementación de la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) corresponden a: tiempo de demora en la aprobación de la HNT, y en implementación del proyecto habitacional: tiempo de demora en la ejecución de obras SERVIU RM y tiempo de entrega viviendas SERVIU RM. Por último, las Directrices de Planificación y Gestión guardan relación con las

temáticas del ruido, proyecto habitacional, aves y medio ambiente e integración social. Todas las medidas responden a aquellos elementos que los OAE detectaron que eran necesarios de abordar a nivel de proyecto, durante su participación en el proceso de EAE. Es por ello que se estableció como indicador: la reunión entre SEREMI MINVU con SERVIU RM, en la etapa previa a la aprobación de la Habilitación Normativa de Terrenos.

2. INTRODUCCIÓN

La Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) corresponde a un instrumento de gestión ambiental, cuyo objetivo, es identificar tempranamente las consecuencias de las decisiones territoriales antes de ser ejecutadas. En particular, la EAE actúa en las decisiones vinculadas a políticas y planes que deben incorporar criterios y objetivos ambientales en su proceso de formulación, siendo una herramienta metodológica que contextualiza una visión de futuro y contribuye a reflexionar sobre opciones de desarrollo sustentable.

En Chile, la aplicación de la EAE queda sujeta a la actualización de la Ley N°19.300, modificada por la Ley N°20.417 del año 2010 promulgada por el Ministerio de Medio Ambiente, específicamente según lo establecido en el artículo 7° bis de dicha normativa. La metodología de aplicación queda establecida por el Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (REAE), promulgado por Decreto N°32 el año 2015.

El presente documento, describe los contenidos definidos en el marco de los artículos 14 y 21 del Decreto N°32 Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica que detallan los antecedentes que orientan el desarrollo del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) y los contenidos del Informe Ambiental de la Propuesta **Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia** según el procedimiento establecido en el Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, y las disposiciones definidas en la Circular ORD. N°0230 de fecha 27.05.2022 DDU 466, en la Circular ORD. N°0458 de fecha 14.10.2022 DDU 469 y en la Circular ORD. N°568 de fecha 16.12.2022 DDU 472.

Respecto de los hitos de la EAE de la propuesta en curso, esta Secretaría inició formalmente el proceso el 07.02.2025 según la **Resolución Exenta N°303**, remitiéndola como oficio emisor a la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente Región Metropolitana. Este acto, fue notificado por el mismo organismo sectorial, mediante el **ORD. RR.NN. N°01432** con fecha 06.03.2025, informando que el documento ingresado contenía la totalidad de los literales señalados en el artículo 14 del Reglamento, sin incluir observaciones o correcciones al mismo.

El cumplimiento del proceso administrativo asociado a plazos de difusión de la “Etapa de Diseño de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial”, permiten hacer efectivo el ingreso del Informe Ambiental con los contenidos establecidos en el mismo artículo 21 del Decreto N°32.

3. DESCRIPCIÓN DE LA HERRAMIENTA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENO

Esta Secretaría Ministerial ha desarrollado la propuesta de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”, que, respondiendo a la demanda concreta de viviendas de Comités de la comuna, considera este terreno de propiedad de SERVIU Metropolitano. Lo anterior, ya que el Plan Regulador Comunal dispone normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, restringiendo el uso de suelo, la altura, densidad, entre otras normas. Por esta razón, SERVIU Metropolitano por medio del Ord. N°6386 de fecha 18.12.2023 solicitó la aplicación de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, en los terrenos en comento.

Esto, en el contexto de la actual demanda habitacional que existe en el país, la cual para el año 2022, según estimaciones del MINVU realizadas a partir de datos del Censo 2017 y de familias viviendo en campamentos, las cuales llegan a aproximadamente 80 mil, asciende a 643.534 unidades. La Región Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual a su vez territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana, y de estas la comuna de Cerro Navia presenta una estimación del déficit cuantitativo en 4.872 viviendas. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

En coherencia a lo anterior, a continuación, se exponen aquellos contenidos establecidos en la Circular ORD. N° 568 de fecha 16.12.2022 DDU 472.

3.1. Determinación del Problema de Decisión

El problema de decisión de la “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”, se enmarca en la construcción de un proyecto habitacional que permita la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables, el cual, de acuerdo al Censo del 2017, alcanza las 4.872 viviendas en la comuna, admitiendo la integración de éstas en la ciudad a través de un proyecto emplazado un predio que cuenta con estándares urbanos adecuados al tener acceso a equipamientos variados, accesibilidad al transporte público como a áreas verdes, posibilitando una adecuada relación con el entorno urbano.

3.2. Objetivos de la aplicación de la herramienta

El objetivo es aprobar normas urbanísticas especiales que permitan la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado

preferentemente a las familias más vulnerables que reemplace, sobre la base del esquema general del proyecto, que apunta a incorporar el uso residencial con condiciones de subdivisión y edificación.

3.3. Objeto de la aplicación de la herramienta

El objeto de la aplicación son los predios ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Lote 10-3 Rol SII 2898-12 de 3,3 há aproximadamente y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia Lote 11 Rol SII 2898-36 de 11,1 há aproximadamente. Los terrenos adquiridos por SERVIU, fueron inscritos a fojas 62546 número 91160 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, y fojas 99415 número 145399 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022, respectivamente.

3.4. Ámbito territorial y temporal de la aplicación

Que, el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos, corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia, donde su contexto territorial se encuentra delimitado: al norte, con terrenos del Parque Industrial Cerro Navia Verde y del Terminal METBUS; al sur con Lote 15 y proyección de la vía Río Viejo Norte/Mapocho; al oriente con el Terminal METBUS y la proyección de la vía Ventisqueros; al poniente con el Parque Industrial Cerro Navia Verde.

La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben, establecidas por Resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo previa toma de razón de Contraloría y en función del acuerdo del Concejo Municipal, tendrán la vigencia de dicha Resolución que salvaguardará hasta la total materialización del proyecto considerado en la cabida del terreno antes citado, es decir, hasta que se materialice el permiso de edificación y la respectiva recepción definitiva del proyecto, por parte de la Dirección de Obras Municipales.

4. OBJETO DE EVALUACIÓN

4.1. Líneas de acción y mecanismos de la HNT que serán evaluados ambientalmente

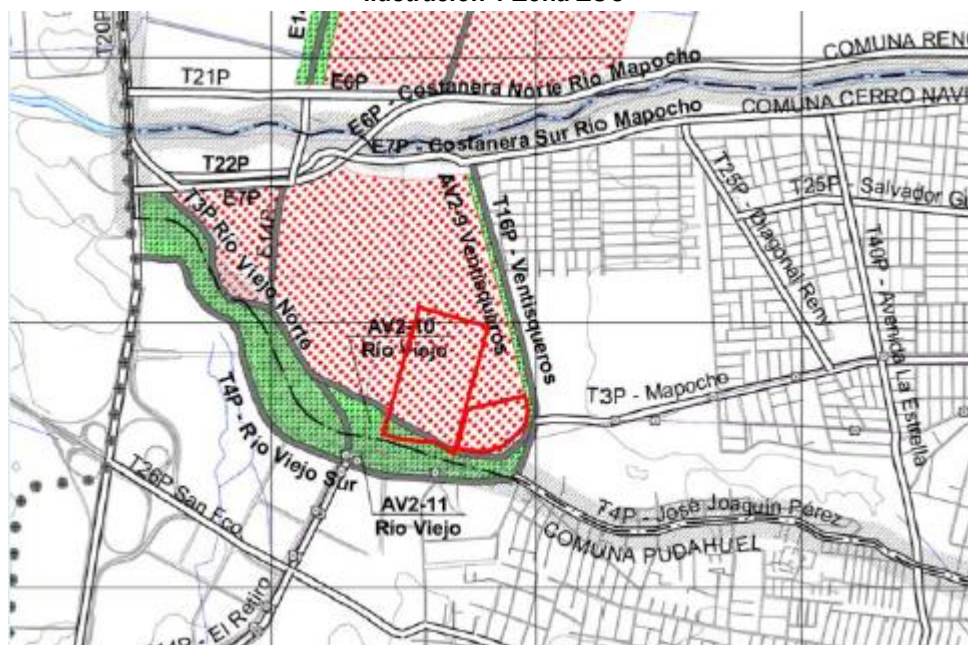
La Habilitación Normativa de Terrenos es un mecanismo que tiene como objetivo “establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno a más terrenos, en forma excepcional, que sólo podrá ser aplicado para la construcción de un Proyecto Habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, o el que lo reemplace”, de acuerdo al artículo 3, Párrafo 2°, Capítulo I de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, donde la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo es la encargada de elaborar la propuesta de estas normas.

Según lo anterior, es necesario emplear este mecanismo al terreno ubicado en calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia, a causa de que la norma definida es restrictiva. De esta manera, sería posible desarrollar el proyecto, en el marco de la implementación del Plan de Emergencia Habitacional.

4.1.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago aprobado por Res. Ex. N°20 y publicado en D.O. el 04.11.1994 en su modificación MPRMS 100 “Actualización Extensión Urbana y Reconversión” publicada en el D.O. de fecha 26.11.2013, incorporó las Zonas Urbanizables de Reconversión Condicionada (ZURC), regulada por disposiciones transitorias de carácter supletorio (artículo 11 transitorio del PRMS), las cuales permiten usos de suelo asociados a las “Zonas Habitacionales Mixtas” (equipamiento, actividades productivas y de almacenamiento de carácter inofensivo, infraestructura y transporte), además de área verde, y una densidad de 16 hab/há, con opción de alcanzar 165 hab/há bajo el principio de factibilidad territorial. En la Reconversión de Zonas Industriales “se busca cambiar el uso de suelo de territorios que todavía no han sido edificados pese a que la norma lleva 14 de años de vigencia Se asume que se trata de terrenos subutilizados y que podrían cumplir una función más eficiente si el uso de suelo cambia a habitacional mixto”. No obstante, en el caso particular de Cerro Navia, las disposiciones de la ZURC ya no se encuentran vigentes, ya que el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia incorporó el territorio a su área urbana, otorgándole nueva norma urbanística.

Ilustración 1 Zona ZUC



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2013

4.1.2. Plan Regulador Comunal de Cerro Navia

El Plan Regulador Comunal de Cerro Navia aprobado por Decreto N°1760 publicado en el D.O. el 13.12.2019, norma los predios mediante la “Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)” y la “Zona Equipamiento Exclusivo (EE)”, las cuales prohíben expresamente el uso de suelo residencial con destino vivienda. Según aquello, estas zonas establecen lo siguiente:

- Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM): admite los usos de suelo equipamiento, actividades productivas inofensivas y molestas, infraestructura de transporte, y hospedaje. Zonificación que responde a la cercanía con el Aeropuerto Arturo Merino Benítez, y con las actividades asociadas.
- Zona Equipamiento Exclusivo (EE): admite los usos de suelo equipamiento, específicamente las clases científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, salud, seguridad, servicios y social, además de los usos de suelo área verde y espacio público. Esta zona se localiza en torno a la vía Ventisqueros, relacionada directamente con la provisión de servicios para la zona ZM.

Ilustración 2 Zonificación PRC Cerro Navia



Fuente: PRC Cerro Navia, 2019

A su vez, es importante mencionar que los predios se encuentran afectados a declaratoria de utilidad pública por las áreas verdes DAV-2 de tipo Plaza, localizada en la vía Rodoviario y por el área verde DAV-5 tipo Plaza, colindante con la vía Ventisqueros. Adicionalmente, está afecto por las aperturas de la vía Rodoviario y la vía Río Viejo Norte/Mapocho. Lo anterior, se aprecia en la siguiente ilustración.

Ilustración 3 Afectaciones por Declaratoria de Utilidad Pública



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

En función de lo anterior, y ante las limitaciones de los usos de suelo indicados, se requiere la aplicación del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos para dar cabida al proyecto habitacional.

5. MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO (POLÍTICAS DE DESARROLLO SUSTENTABLE)

De acuerdo a la “Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile”, el Marco de Referencia Estratégico, “es el contexto de macro-políticas que deben ser incluidas en la EAE, ya que ellas dan las referencias y orientaciones a la evaluación identificando las políticas e instrumentos de gestión y planificación que provean una dirección estratégica”¹. También responde a la letra d) del artículo 21 Decreto N°32, denominada Políticas de Desarrollo Sustentable y Medio Ambiente que enmarcan la propuesta de la Habilitación Normativa de Terrenos.

A continuación, se establecen aquellas políticas/estrategias/planes de carácter territorial que se relacionan con temáticas territoriales, que inciden en el ámbito de la “sustentabilidad urbana” y, que, por tanto, permiten identificar elementos normativos o de gestión que pueden contribuir en la formulación y proceso de elaboración de la EAE de la propuesta de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”.

Tabla 1 Identificación de Políticas de Desarrollo Sustentable relevantes para la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS	Corresponde a 17 objetivos, adoptados por las Naciones Unidas en 2015. Su Objetivo 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles busca <i>“aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.”</i>	Incidencia directa de carácter Internacional, no vinculante en la gestión del territorio
Hábitat III/Nueva Agenda Urbana	Documento desarrollado en la conferencia de las Naciones Unidas de Quito, Ecuador el año 2016, en vista del aumento de la población mundial proyectado para el año 2050, cuyo ideal es el de <i>“una ciudad para todos, refiriéndonos a la igualdad en el uso y el disfrute de las ciudades y los asentamientos humanos y buscando promover la inclusividad y garantizar que todos los habitantes, tanto de las generaciones presentes como futuras, sin discriminación de ningún tipo, puedan crear ciudades y asentamientos humanos justos, seguros, sanos, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles y habitar en ellos, a fin de promover la prosperidad y la calidad de vida para todos”</i> .	Incidencia directa de carácter Internacional, no vinculante en la gestión del territorio
Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de	Publicada en el año 2022, establece que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo elaborará y diseñará el Plan de Emergencia Habitacional que deberá ser informado al Congreso Nacional. Éste <i>“deberá considerar la información sobre demanda habitacional y el déficit existente en cada región y comuna, especialmente de las familias prioritarias ubicadas en</i>	Incidencia directa de carácter Nacional, vinculante en la gestión del territorio

¹ “Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica de Chile”, del Ministerio del Medio Ambiente, 2015.

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
Emergencia Habitacional	<i>el tramo del 40% más vulnerable de la población. Asimismo, deberá contemplar objetivos y metas anuales por región y comuna</i> .	
Ley N°21.807 Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de fortalecer y modernizar el Sistema de Planificación Territorial del país	Publicada el 16.02.2026, modifica la LGUC introduciendo el Capítulo IX "De la Habilitación Normativa de Terrenos para la construcción de proyectos de vivienda de interés público, o de proyectos que consideren obras destinadas a promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes. Por ello, el mecanismo se encuentra reglamentado permanentemente en la LGUC, desde el artículo 92 al artículo 99.	Incidencia directa de carácter Nacional, vinculante en la gestión del territorio
Ley N°21.455 Marco de Cambio Climático	En el artículo 43 establece que <i>"los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial deberán incorporar consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica"</i> . Lo anterior, orienta las líneas temáticas en esta Habilitación Normativa de Terrenos, aun cuando este mecanismo no se considera como un IPT.	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante en la gestión del territorio
Política Nacional de Desarrollo Urbano 2014	Corresponde a un documento orientativo que debe ser considerado en la planificación y gestión de los centros urbanos y entidades menores. Establece los siguientes ámbitos temáticos (cada uno con objetivos, metas o principios): Integración Social, Desarrollo Económico, Equilibrio Ambiental, Identidad y Patrimonio e Institucionalidad y Gobernanza. Por lo demás, las temáticas desarrolladas en el documento, entregan bases conceptuales y lineamientos que reflejan temáticas asociadas a la gestión y el desarrollo del territorio en términos de sustentabilidad urbana (paradigmas y tópicos).	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante en la gestión del territorio
Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT) 2019	El objetivo general de la PNOT se indica como <i>"proporcionar un marco que oriente estratégicamente el ordenamiento y la gestión del territorio, en base a sus potencialidades, singularidades, y relaciones funcionales, por cuanto en éste convergen los diversos intereses y acciones para la creación de oportunidades, contribuyendo al desarrollo sustentable, a una economía baja en emisiones, y al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes"</i> . Por lo anterior, el objetivo específico del eje estratégico 1 Sistema de Asentamientos Humanos, que se relaciona con las líneas temáticas en esta habilitación corresponde a <i>"Contribuir a un sistema de asentamientos humanos integrado, inclusivo y sustentable, que incorpore las dimensiones social, económica y ambiental con identidad territorial, fomentando la articulación funcional entre el territorio urbano y rural"</i> .	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante en la gestión del territorio

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
Plan de Emergencia Habitacional 2022-2029	Documento que nace con el fin de que el Estado recupere su visión planificadora entre diversos actores en las ciudades, para establecer ciudad y proponer orientaciones para avanzar en la disminución del déficit habitacional. Según aquello, destacan entre sus objetivos específicos: Contribuir a la reducción del déficit habitacional cuantitativo, en particular el derivado del allegamiento, del hacinamiento, de la habitabilidad precaria y los campamentos, en todas las comunas del país; Favorecer la integración social y la regeneración urbana, expandiendo la oferta de viviendas de calidad y a precios asequibles en diversas localizaciones. Lo anterior, orienta las líneas temáticas en esta Habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter Nacional, vinculante en la gestión del territorio
Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático 2015	Es un instrumento articulador de la política pública chilena de adaptación al Cambio Climático, definiendo misión, objetivos, líneas de acción y principios, dando una estructura operativa para que las acciones que tomen los diferentes niveles de la administración del Estado sean coherentes. Destaca como principio el reconocimiento del valor de los ecosistemas y la biodiversidad, para amortiguar los efectos adversos del cambio climático, el cual orienta las líneas temáticas en esta Habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter Nacional, no vinculante en la gestión del territorio
Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático del Sector Transporte	Corresponde a un instrumento de carácter específico que analiza y plantea el cambio climático en el sector transportes. "Su objetivo principal es contribuir a la mitigación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y la adaptación del sector frente a los impactos del cambio climático, en línea con la Contribución Determinada a Nivel Nacional (NDC) de Chile".	Incidencia indirecta de carácter Nacional, no vinculante en la gestión del territorio
Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana 2019	El documento presenta propuestas de medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social, en concordancia con los lineamientos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que indica la disposición de terrenos con buena ubicación, con el fin de favorecer la integración social urbana. Estas medidas se fundamentan en 3 ejes Nuevo Marco Normativo para la integración social y a la equidad urbana, Nuevo rol de Estado en la regeneración de la ciudad segregada, Nuevo rol de la sociedad civil en la construcción de la ciudad. Cada eje dispone de medidas de implementación, destacando el "establecimiento de garantías de mejores estándares urbanos nacionales, aplicables a la formulación de la planificación territorial, la provisión y mantención de bienes y servicios públicos", la cual orienta las líneas temáticas en esta Habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio
Informe del Estado del Medio Ambiente, Capítulo	Entrega elementos y conceptos sobre la infraestructura verde, los cuales permiten nutrir el desarrollo del Diagnóstico Ambiental Estratégico, por lo cual se relaciona directamente con el presente Informe Ambiental.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
6 Infraestructura Verde		
Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021	Corresponde a un instrumento que establece la visión de generar una región integrada, plural, justa, segura, limpia, conectora con la I+D+i adecuada a su realidad demográfica, estableciendo lineamientos y objetivos estratégicos, los que pueden orientar las líneas temáticas en esta habilitación.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio
Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad para la RMS 2015-2025	El documento realiza una exhaustiva recopilación de antecedentes sobre la biodiversidad de la región, a nivel de ecosistemas, especies, genes y sitios prioritarios, estableciendo factores críticos para su conservación. Junto con ello, define metas y lineamientos, objetivos, contenidos y fundamentos de ejes estratégicos, los que pueden orientar las líneas temáticas de esta habilitación.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio
Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana D.S. N°31/2017 Ministerio del Medio Ambiente	El Decreto tiene aplicación en la Región Metropolitana, y busca cumplir con las normas primarias de calidad ambiental de aire, relacionadas con el MP10, Mp2,5, CO, teniendo como plazo 10 años para reducir sus emisiones.	Incidencia indirecta de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio
Estrategia de Crecimiento Verde 2013	Corresponde a un instrumento que busca la implementación de instrumentos de gestión ambiental y fomento del mercado de bienes y servicios ambientales, estableciendo diferentes ejes, los cuales orientan las líneas temáticas de esta Habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter Regional, no vinculante en la gestión del territorio
Plan de Desarrollo Comunal 2023-2030 PLADECO	Instrumento indicativo que orienta el desarrollo de la comuna de Cerro Navia, teniendo una vigencia de 7 años. Establece como Misión <i>"Mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos y nuestras vecinas, a través del desarrollo local inclusivo con pertinencia territorial; con énfasis en la seguridad, la reducción de las brechas de desigualdad, la conexión con la ciudad y el mundo, el desarrollo de su gente en todos los niveles y la inclusión laboral. Aportando al cumplimiento de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible"</i> . Lo anterior, se relaciona directamente con la propuesta de habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante en la gestión del territorio
Plan Regulator Comunal PRC 2019	Instrumento que establece un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene, seguridad en los edificios y espacios urbanos, y sobre la relación funcional entre los diferentes usos de suelo. Según esto, dispone de normas urbanísticas que regulan el territorio urbano comunal. Se estima que se generarán nuevas normas urbanísticas para el desarrollo del proyecto habitacional que no modificarán las	Incidencia directa de carácter comunal, vinculante en la gestión del territorio

NORMATIVA	JUSTIFICACIÓN	INCIDENCIA - VINCULACIÓN
	normas urbanísticas de las zonas ZM y EE, donde se emplazan los predios.	
Mapa de Ruido del Gran Santiago, MMA 2023	Constituye una herramienta de información ambiental, la cual aporta datos respecto a las fuentes de ruido en el Gran Santiago. Es por ello que orienta las líneas temáticas de esta Habilitación Normativa de Terrenos.	Incidencia directa de carácter Regional, vinculante en la gestión del territorio

Fuente: SERMI MINVU RM, 2026

6. MARCO DEL PROBLEMA

Según la “Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile” el Marco del Problema tiene que ver con *“las dificultades y potencialidades que reflejan prioridades ambientales y de sustentabilidad, identificadas en un análisis rápido para enfocarse en lo que realmente importa para la decisión...Incluye una descripción prospectiva del sistema territorial, con un análisis de los valores y preocupaciones específicas ya sea en la actualidad como a futuro. Su propósito es abordar las causas que constituyen la raíz de los problemas detectados”*².

A continuación, se describen los ítems que exponen la dinámica socio espacial del territorio.

6.1. Caracterización de los valores ambientales

En el contexto del emplazamiento de los predios donde se pretende aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, se reconoce la existencia de áreas verdes ya materializadas, tanto a escala intercomunal, comunal y vecinal, las cuales contribuyen a la dotación de espacios públicos destinados a la recreación, el deporte y el esparcimiento de la población.

Al oriente y a 500 m del acceso a los predios, se encuentra el Parque La Hondonada que corresponde a un área verde intercomunal que abarca una superficie 26 há aproximadamente, que incluye canchas y multicanchas de fútbol, futbolito y basquetbol, plazas con diferentes temáticas y jardines, zonas de picnic, un anfiteatro, un parque de patinaje, juegos infantiles, una explanada para eventos, ciclovías, baños públicos, entre otros³. La proximidad de este espacio permitirá que los futuros habitantes del proyecto habitacional que se construya, puedan acceder de manera peatonal a áreas verdes y a actividades deportivas y recreativas.

Por otra parte, al norte del parque anteriormente mencionado, a aproximadamente 700 metros, en Avenida Mapocho Sur, se emplaza el Parque Javiera Carrera, el cual fue diseñado bajo un enfoque de accesibilidad universal e inclusión, incorporando plazas y juegos adaptados para personas con movilidad reducida, además de canchas de futbolito y basquetbol. Esta condición favorece la integración social y promueve el uso equitativo del espacio público por parte de diversos grupos etarios y con distintas capacidades.

Asimismo, es importante señalar que, hacia el norte del predio, a 1 km aproximadamente, en la extensión de Avenida Costanera Sur, se emplaza el Parque Río Mapocho, el cual corresponde a un Parque Metropolitano asociado al eje del río Mapocho, desarrollado como un corredor verde que conecta distintos sectores de la ciudad. Este espacio considera actividades recreativas y deportivas, incluyendo senderos peatonales, ciclovías y áreas de permanencia, además de multicanchas, zonas

² “Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica de Chile”, del Ministerio del Medio Ambiente, 2015.

³ Información disponible en: [Parque La Hondonada - Parquemel](#)

de ejercicio, plaza de parkour, juegos infantiles y de agua, zonas de picnic, mesas de juego, miradores y un jardín terapéutico, junto con servicios como baños, camarines y estacionamientos.

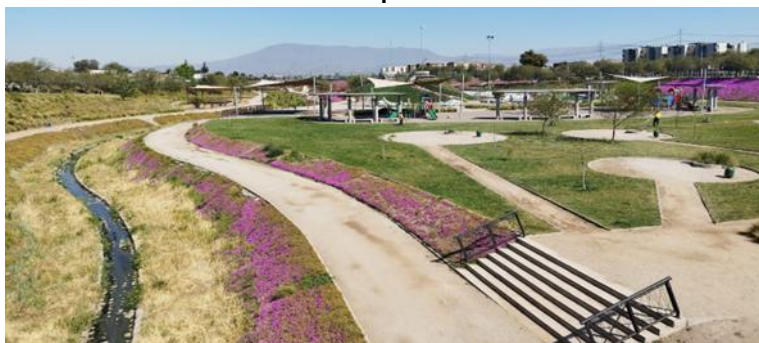
Finalmente, cabe señalar que, además de estos parques existen áreas verdes de carácter comunal y aquellas asociadas a los loteos del entorno inmediato, las cuales complementan la disponibilidad de espacios públicos a una escala barrial.

Ilustración 4 Emplazamiento



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

Ilustración 5 Parque La Hondonada



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 6 Parque Javiera Carrera



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 7 Área Verde en Río Douro



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

6.2. Caracterización de los componentes urbano habitacionales

a) Usos de Suelo

- Residencial

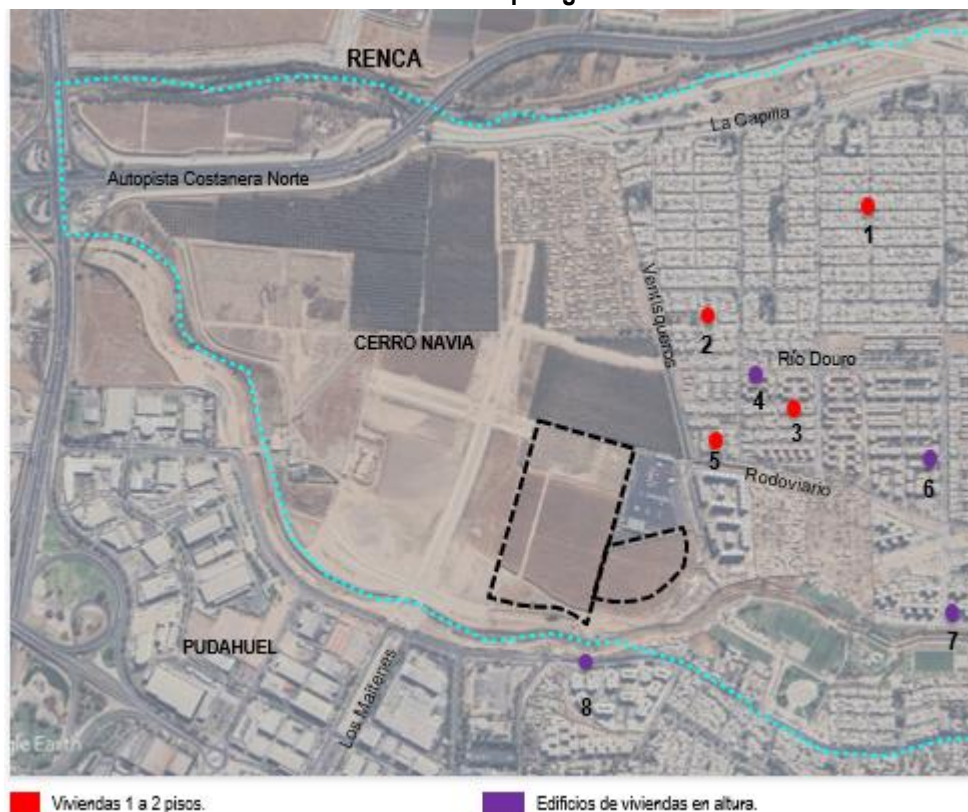
El sector poniente de la comuna de Cerro Navia, donde se emplazan los terrenos, se consolidó a partir de soluciones habitacionales impulsadas por el Estado durante la década de 1980, caracterizadas principalmente por viviendas de un piso bajo un sistema de agrupamiento pareado. En la actualidad, la superficie predial presenta edificaciones de viviendas continuas de hasta dos pisos de altura, con frentes prediales reducidos, donde las ampliaciones progresivas han tendido a disminuir o incluso eliminar las áreas de patio. Esta mayor ocupación del suelo es coherente con el incremento de la densidad poblacional observado en el sector.

Hacia el sur de la calle Río Douro se identifican desarrollos más recientes, destacando conjuntos habitacionales conformados por edificios de cuatro pisos de altura, los cuales coexisten con viviendas unifamiliares de dos pisos, organizadas en torno a calles y pasajes. Los proyectos residenciales más recientes se emplazan al sur de calle Rodoviario, e incluyen edificaciones en altura como el Conjunto Habitacional Las Viñitas, el proyecto Condominio Parque La Hondonada y el Condominio Parque Las Violetas, actualmente en ejecución.

Al sur del límite comunal, en la comuna de Pudahuel, se observan tipologías residenciales de características similares, predominando viviendas de dos pisos con superficies prediales acotadas, junto con conjuntos habitacionales que alcanzan hasta cinco pisos de altura.

Finalmente, cabe señalar que la disponibilidad de suelo no edificado en predios particulares fue ocupada por asentamientos informales, tales como “Violeta Parra” y “17 de Mayo”, emplazados en las cercanías de La Hondonada y en terrenos de ENEA, respectivamente, los cuales han sido recientemente desalojados.

Ilustración 8 Localización de las tipologías de vivienda del sector



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 9 Tipologías de viviendas en el entorno del proyecto



1. Viviendas en Honradez con Fraternidad.



2. Viviendas en Río Douro Norte.



3. Viviendas en Pasaje Germán Riesco.



4. Conjunto en Río Douro con Mar de Chile



5. Viviendas en Rodoviario con Pasaje Conguillo



6. Conjunto en El Nogal con Federico Errázuriz.



7. Conjunto en La Hondada



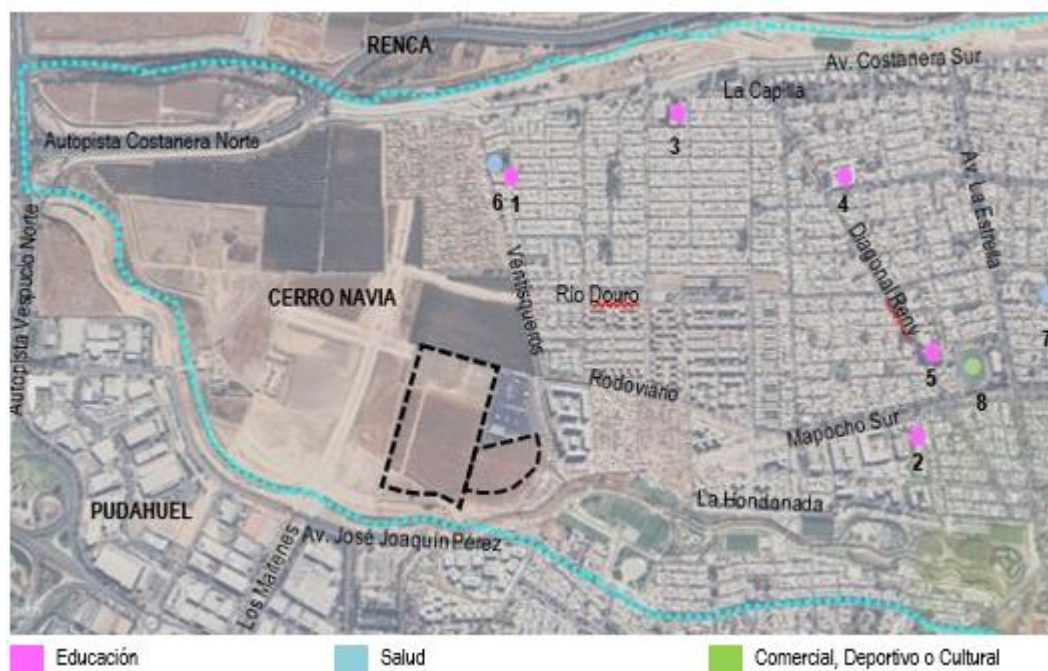
8. Conjunto en Av. José Joaquín Pérez.

Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

- **Equipamiento**

Los equipamientos en el entorno del terreno corresponden a las clases principalmente de educación, salud y deporte, situándose el más cercano a una distancia poco mayor a los 1.000 metros en recorrido peatonal. Lo anterior, se aprecia en la siguiente ilustración.

Ilustración 10 Localización de equipamientos en el sector



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026.

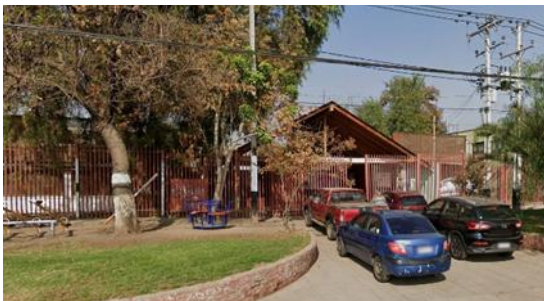
Ilustración 11 Equipamientos del sector



Escuela Divino Maestro



Colegio CREE



Escuela Alianza



Colegio Polivalente Saint Orland



Escuela Federico Acevedo Salazar



CECOSF Los Lagos



CESFAM Cerro Navia



Gimnasio Municipal de Cerro Navia

Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

- Infraestructura y Actividad Productiva**

El desarrollo de este uso de suelo se debe a 2 proyectos existentes en el área, uno de ellos, de construcción reciente.

Infraestructura: Representado por el terminal y depósito de buses de locomoción colectiva urbana Las Parras operado por METBUS. Este terminal de transporte público, situado en calle Ventisqueros N°1540 (Lote 10-2), colinda directamente con el terreno en su deslinde oriente. Su descripción se detalla en el ítem 6.4

Actividad Productiva: Se encuentra en desarrollo la materialización del proyecto “Parque Industrial Cerro Navia Verde”, el cual comparte deslinde con el Lote 11. Se compone de 39 há y de 12 lotes pertenecientes a la corredora Colliers, quienes para dar factibilidad al proyecto ejecutaron las vías “Las Industrias” y “Rodoviario” gravadas por el PRC. Importante mencionar que se localiza próximo al polo industrial ENEA y a dos autopistas que le permitirán tener acceso directo a la Costanera Sur. Su descripción se detalla en el ítem 6.4

Ilustración 12 Localización de Actividad Productiva e Infraestructura



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 13 Vista de actividad productiva e infraestructura



Actividades Productivas



Transporte Metbus

Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

b) Conectividad Vial

• Vialidad Intercomunal

El sector se estructura a partir de los ejes del sistema vial metropolitano del PRMS, en el cuadrante conformado por las vías troncales **Río Viejo Norte** y **Ventisqueros**, y las vías expresas **El Retiro** y **Costanera Sur Río Mapocho**, cuyas características contenidas en el artículo 7.1.1.1 y 7.1.1.2 de su Ordenanza, son las siguientes:

Tabla 2 Vialidad Metropolitana

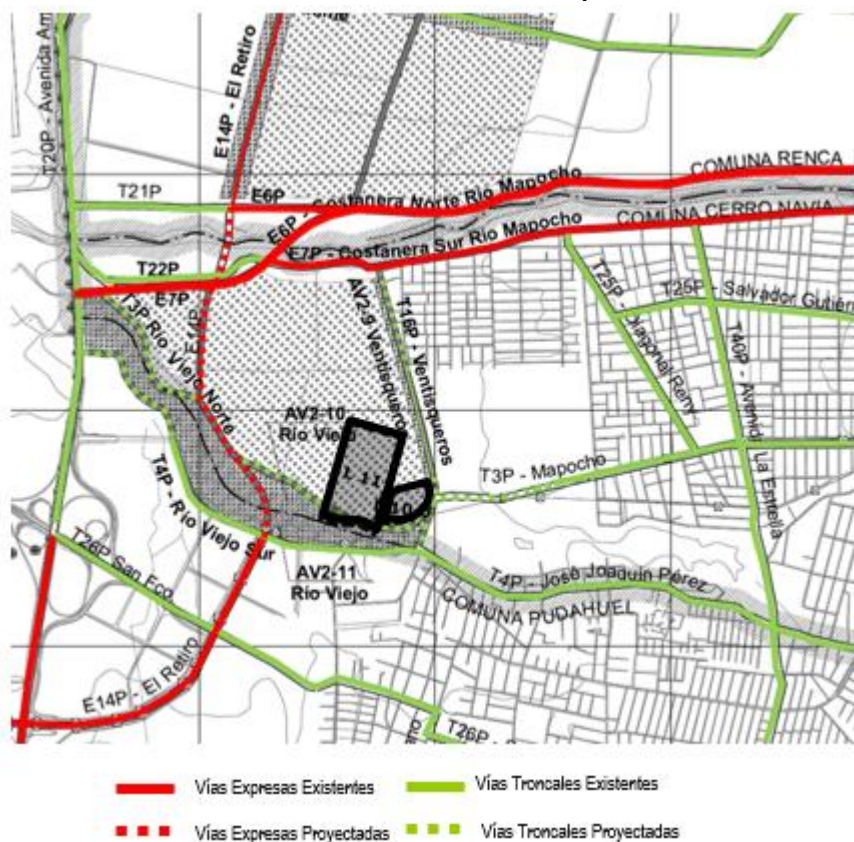
N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho mín. L.O. (m)
T3P	Río Viejo Norte		
	T22P Costanera Sur Río Mapocho – Camino El Retiro	Cerro Navia	30
	Camino El Retiro/Río Viejo Norte		
	Camino El Retiro/Río Viejo Norte	Cerro Navia	30
	Río Viejo Norte/Mapocho		
	Camino El Retiro – Ventisqueros	Cerro Navia	30
	Mapocho		
	Ventisquero – Río Boroa	Cerro Navia	30
T16P	Ventisqueros		
	Costanera Sur Río Mapocho – Av. José Joaquín Pérez	Cerro Navia	30
E7P	Costanera Sur Río Mapocho (Sector Poniente)		
	LEU Poniente de Cerro Navia – Camino El Retiro	Cerro Navia	45
	El Retiro – Carrascal	Cerro Navia	60
	Carrascal – Walker Martínez	Quinta Normal	40
E14P	Camino El Retiro		
	LEU de Santiago – Camino Lo Boza	Cerro Navia / Pudahuel	60

Fuente: Ordenanza del PRMS

De las vías antes expuestas, **Río Viejo Norte/Mapocho** y **Ventisqueros** se vinculan directamente con los terrenos, donde la primera no se encuentra materializada, y la segunda solo posee la mitad de la calzada oriente.

El emplazamiento de las vías metropolitanas en el territorio comunal se muestra en la siguiente imagen:

Ilustración 14 Conexión vial metropolitana



Fuente: Plano RM-PRM-08-100-ZUS, Modificación MPRMS-100

- Vialidad Comunal**

El Plan Regulador Comunal propuso aperturas de vías colectoras, que en algunos tramos ya se han consolidado, de las cuales se destacan **Rodoviario (C12)**, **Las Industrias (C02)** y **Río Douro**, cuyas características se definen en el artículo II-4.3. “Vialidad Comunal” de la Ordenanza Local.

Tabla 3 Vialidad comunal

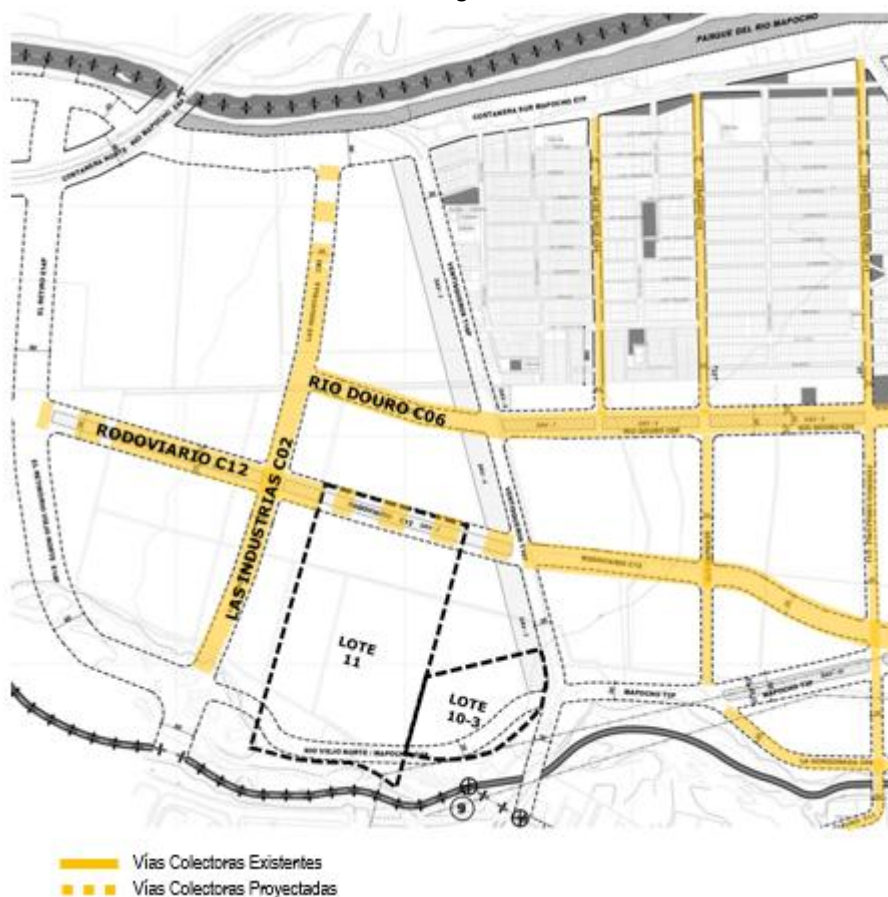
Cod. PRC	Nombre o Referencia	Descripción del Tramo	Ancho entre L.O. (m)		Observaciones
			Existente	Propuesto	
C12	Rodoviario	Federico Errázuriz (P) – Ventisqueros (P)	-	35	Apertura
		Ventisqueros (P) – El Retiro (P)	-	50	Apertura. El ancho de la faja incluye franja central de área verde de 20 m.
C02	Las Industrias	Costanera Sur Río Mapocho – Río Viejo Norte / Mapocho	-	40	Apertura
C06	Río Douro	Las Industrias (P) – Ventisqueros (P)	-	30	Apertura
		Ventisqueros (P) – Federico Errázuriz (P)	-	50	Apertura. El ancho de la faja incluye franja central de área verde de 20 m.
		Federico Errázuriz (P) – Río Boroa	-	30	Apertura

Fuente: Ordenanza del PRC Cerro Navia.

De las vías antes expuestas, **Rodoviario** tiene vinculación directa con los terrenos, al generar una afectación por declaratoria de utilidad pública. Según aquello, el proyecto deberá generar su materialización dando continuidad al perfil ya desarrollado, y conectando la trama vial.

El emplazamiento de las vías comunales se muestra en la siguiente imagen.

Ilustración 15 Vialidad según PRC de Cerro Navia



Fuente: Plano APRCCN-01 de Cerro Navia, 2019.

6.3. Problemáticas Ambientales Existentes

En el presente apartado, se describen aquellas problemáticas ambientales identificadas a partir de distintas fuentes de información que han permitido reconocer problemas en el área sujeta a modificación. A continuación, se detallan:

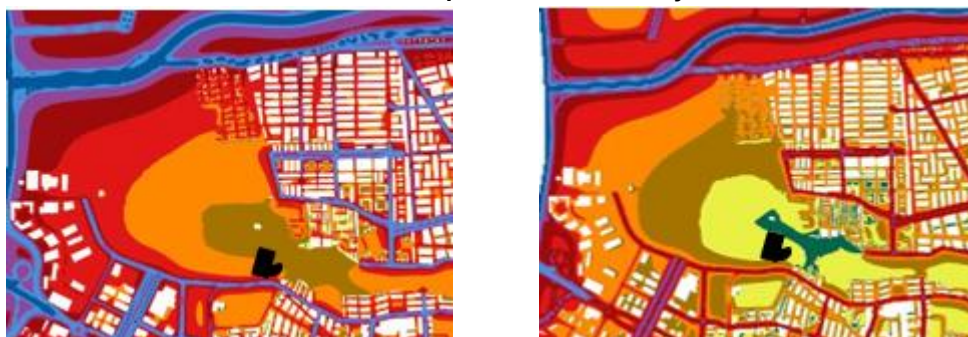
a) Ruido

El componente de ruido urbano, tanto en periodo diurno como nocturno, se vincula principalmente a las emisiones generadas por la vialidad existente. En el entorno del predio, durante el horario diurno se registran niveles que fluctúan entre 55 y 60 dBA, mientras que en horario nocturno estos disminuyen a un rango entre 45 y 55 dBA, en concordancia con la menor intensidad de los flujos vehiculares.

Los mayores niveles se concentran en torno a las vías de mayor jerarquía, destacando la Costanera Norte y Sur Río Mapocho, ubicada aproximadamente a 1 km al norte de los predios, así como la Avenida José Joaquín Pérez/Río Viejo Sur en su entorno inmediato, la cual presenta un mayor flujo vehicular de día al constituir un eje de conexión que permiten la vinculación con Avenida Américo Vespucio. Esta situación refleja que la principal fuente de ruido corresponde al tránsito vehicular, con una disminución gradual hacia sectores más alejados de los ejes mencionados.

En la siguiente ilustración se pueden observar los valores en el área donde se circunscribe la Habilitación Normativa de Terrenos.

Ilustración 16 Mapa de Ruido Diurno y Nocturno



Fuente: Mapa de Ruido Gran Santiago Urbano, MMA 2023

b) Sitio eriazo

La condición actual del terreno, en calidad de sitio eriazo y en estado de abandono, constituye un factor de vulnerabilidad que incide negativamente en la percepción de seguridad del entorno. A su vez, esta situación podría propiciar la ocupación informal de los predios, mediante la instalación de tomas o campamentos, fenómeno que ya se ha registrado en sectores cercanos del fundo Santa Elvira.

En este contexto, se identifican antecedentes recientes como el asentamiento informal denominado “17 de Mayo”, surgido en el año 2019 y posteriormente desalojado con motivo del desarrollo del proyecto Parque Industrial Cerro Navia Verde. De igual forma, se reconoce la existencia de la toma “Violeta Parra”, la cual fue desocupada en el marco de la ejecución de proyectos habitacionales impulsados por el SERVIU. Estos casos evidencian una dinámica territorial en la que los suelos vacantes tienden a ser ocupados ante la falta de control y urbanización efectiva.

Adicionalmente, el terreno se inserta en un entorno que no se encuentra completamente consolidado desde el punto de vista urbano, lo que refuerza la condición de abandono. Lo anterior, responde a los usos de suelo admitidos por el instrumento de planificación que no se han desarrollado. En conjunto, estos factores configuran un escenario que releva la necesidad de activar los predios contribuyendo a la integración urbana y reduciendo los riesgos de ocupación irregular.

Ilustración 17 Tomas del sector



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth vista año 2019, 2026.

6.4. Identificación de los Potenciales Conflictos Socio-Ambientales

En el presente apartado, se detallan potenciales conflictos socio-ambientales identificados en el marco de la presente “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N, de la comuna de Cerro Navia”.

a) Parque Industrial Cerro Navia Verde

Corresponde a un proyecto en desarrollo emplazado en una superficie aproximada de 39 ha, orientado a actividades de carácter industrial, bodegaje y hotelería, en concordancia con los usos de suelo permitidos por el Plan Regulador Comunal vigente, entre los que se contemplan actividades calificadas como inofensivas y molestas. Actualmente, producto del proceso de fusión y posterior subdivisión predial, se han generado 11 lotes, los cuales se encuentran en comercialización como terrenos urbanizados, dado que materializaron tramos de las vialidades colectoras, tales como vía Rodoviario, Las Industrias y Río Douro, como fue mencionado anteriormente.

En función de aquello, la consolidación de estos lotes impactaría en la convivencia con el futuro proyecto habitacional, es por ello que se prevé que los estacionamientos vehiculares del proyecto habitacional, se emplacen en torno al deslinde. Ahora bien, el desarrollo del parque industrial también podría impactar positivamente en el entorno al dar un uso efectivo a los sitios eriazos y junto con ello, potenciar el establecimiento de equipamientos que satisfagan la necesidad de los trabajadores como residentes.

b) Terminal Metbus Las Parras

Un posible conflicto socioambiental se relaciona con las actividades que se desarrollan en los deslindes nororiente, donde se localiza el terminal Las Parras, el cual corresponde a un depósito de buses de la empresa Metbus, inaugurado a fines de 2021 con el objetivo de centralizar y modernizar la operación previamente desarrollada en los terminales de Avenida Costanera Sur, Los Pimientos y El Canelo. Este recinto forma parte de la Unidad de Negocio N°5 del Sistema Red Metropolitana de Movilidad, desde donde se administra y gestiona una serie de recorridos de transporte público, tanto troncales como alimentadores, entre los que se incluyen los servicios 502, 502c, 511, J03, J04, J04c, J05, J13, J13c, J15c, J16 y J20. Asimismo, corresponde a un recinto de carácter operacional destinado al resguardo, mantención y gestión de flota de buses urbanos, incluyendo labores de limpieza y soporte técnico, sin atención directa a público, consolidándose como una infraestructura clave para la operación del sistema en el sector poniente de Santiago.

La convivencia entre diferentes usos de suelo podría generar cierta fricción entre los futuros residentes versus los trabajadores de dicho lugar, por lo tanto, es importante establecer un diálogo previo para que las labores que se realicen no entorpezcan la calidad de vida de los habitantes del proyecto

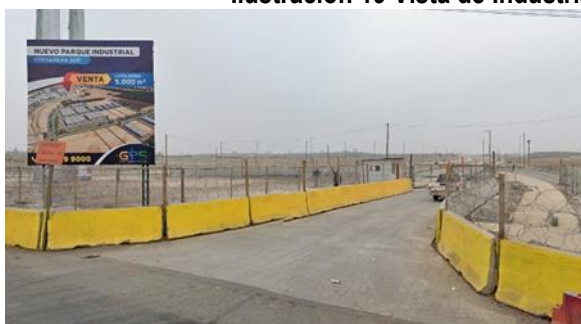
habitacional. Por lo anterior, se estableció como medida de mitigación la incorporación de paneles acústicos en el deslinde entre las viviendas con el terminal.

Ilustración 18 Localización Actividades Colindantes



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google 2026.

Ilustración 19 Vista de Industria e Infraestructura en el sector



Parque Industrial Cerro Navia Verde, en construcción.



Terminal Metbus Las Parras, actualmente existente.

Fuente: SEREMI MINVU RM, Google 2026.

7. COORDINACIÓN Y CONSULTA A LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

De acuerdo al artículo 10 del Decreto N°32, se deberá hacer un llamado a todos aquellos **Órganos de la Administración del Estado** que, según sus facultades, atribuciones y competencias en la temática que aborda la Habilitación Normativa de Terrenos, podrán formar parte del proceso evaluativo de la EAE. A continuación, se detallan la instancia de participación, sus resultados y antecedentes aportados por los mismos.

7.1. Resultados del proceso de participación de los OAE

Esta Secretaría realizó una jornada de participación en la que se convocó a distintos Organismos de la Administración del Estado (en función del artículo 18 del REAE) con el fin de generar un debate, intercambio de ideas e incorporación de antecedentes u opiniones al proceso EAE. La convocatoria, se informó mediante Ord. N°497 de fecha 12.02.2026 (Ver Anexo 15.3), y fue realizada el día **26.02.2026 a las 11:00 am** por medio de la plataforma Teams, teniendo como link de acceso el siguiente: <https://teams.microsoft.com/meet/21975549109581?p=870jxdEZ6dJKePdeeF>.

En la instancia se expuso el marco del procedimiento de la Habilitación Normativa de Terrenos, la identificación del terreno, su marco normativo vigente, la propuesta normativa, el contexto urbano, contexto territorial, el problema ambiental existente, el marco de referencia estratégico, el objetivo ambiental y el criterio de desarrollo sustentable. Además, se envió una Hoja de Trabajo para que los organismos plasmaran comentarios u observaciones.

7.1.1. Oficios OAE recibidos

En el presente apartado, se detallan los antecedentes, comentarios u observaciones que realizaron los OAE en el marco de la primera convocatoria a OAE, en el documento Hoja de Trabajo entregado por esta Secretaría Ministerial Metropolitana:

I. SECTRA

De acuerdo a la presentación a los OAE el día 26.02.2026, se recibió la Carta N°1054/2026 de fecha 24.02.2026 de SECTRA, que emite los siguientes comentarios:

Antecedentes relacionados con Estrategias y Políticas MTT

- Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible (ENMS): Su objetivo es orientar a los gobiernos locales y metropolitanos en el uso de sus instrumentos financieros, de gestión y de planificación de la movilidad. La ENMS busca transformar las ciudades en motores de desarrollo económico y social, disminuyendo las inequidades urbanas y los niveles de emisión de contaminantes.
- Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático, sector transporte: Busca contribuir a la mitigación de GEI y a la adaptación del sector frente a los impactos climáticos, en línea con la NDC (Contribución Nacional Determinada) y la Estrategia Climática de Largo Plazo (ECLP) del Ministerio de Medio Ambiente.
- Política de Equidad de Género en Transporte: Destaca la necesidad de abordar los procesos de planificación, diseño de infraestructura y operación del transporte con perspectiva de género e inclusión, poniendo énfasis en anticipar posibles efectos de exclusión.
- Política Nacional de Seguridad de Tránsito: Pone énfasis en el cuidado por la vida mediante un enfoque de sistema seguro, el cual aborda el problema de la elevada tasa de siniestros viales desde todas sus dimensiones, considerando como ejes estratégicos la gestión de la seguridad de tránsito, vías y movilidad más seguras, vehículos más seguros, usuarios de las vías más seguros y la respuesta tras los siniestros de tránsito.
- Estrategia Nacional de Seguridad de Tránsito 2021-2030: hoja de ruta multisectorial con 152 medidas de acción para reducir en 30 % las muertes por siniestros viales al año 2030 respecto al promedio 2011-2019. Alineada con la Visión Cero y la Segunda Década de Acción de la ONU, prioriza la protección de usuarios vulnerables, la mejora de la infraestructura, la gestión de velocidad, el uso de cinturones y sistemas de retención infantil, la educación vial y el fortalecimiento institucional para salvar vidas en las vías chilenas.

Respuesta: Se acoge parcialmente la observación al considerar el Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático, sector transporte, al ítem Marco de Referencia Estratégico.

Antecedentes relacionados con Estudios SECTRA

- Estudios Diagnóstico red vial del sector poniente de Santiago, II Etapa – SECTRA, 2019. El estudio “Diagnóstico Red Vial del Sector Poniente de Santiago, Etapa II” desarrolla el anteproyecto avanzado de una cartera de iniciativas viales de aproximadamente 12 km en las comunas de Pudahuel, Cerro Navia, Lo Prado, Quinta Normal y Estación Central. Se destaca el desarrollo del proyecto de Conexión “Ventisquero – Mapocho – La Hondonada – San Daniel”, en las cercanías del área de proyectos de la EAE.
<https://biblioteca.mtt.gob.cl/documento/a0bd868a-6e5a-420c-83ef-854383954c40>

Respuesta: se incorpora observación, agregando la información al Diagnóstico Ambiental Estratégico ítem 11.

Antecedentes relacionados con iniciativas de otros sectores

- Diseño de Actualización de Proyecto Construcción Costanera Sur Poniente, Etapa 2, Tramo 2, Entre Calles La Estrella y Walker Martínez, Comunas de Quinta Normal y Cerro Navia. SERVIU RM. En desarrollo.
- Proyecto Diseño de Ingeniería Mejoramiento Eje La Estrella, entre Av. Costanera Sur y Diagonal La Estrella, comunas de Cerro Navia y Pudahuel. SERVIU RM. En desarrollo.
- Diseño de Ingeniería Mejoramiento Vial Hospital Félix Bulnes”, comuna de Cerro Navia. SERVIU RM. En desarrollo.
- Diversas iniciativas de ciclovías en el área de estudio. Visor:
<https://www.arcgis.com/apps/dashboards/d2c380a49743480e86a628daeb696e9f>

Respuesta: Se acoge parcialmente la observación al considerar las iniciativas de ciclovías en el sector donde se desarrollará la HNT.

II. Municipalidad de Cerro Navia

De acuerdo a la presentación a los OAE el día 26.02.2026, se recibió el Oficio N°00537 de fecha 04.03.2026 del Municipio de Cerro Navia, que emite los siguientes comentarios:

- A pesar de contar con un marco de referencia claro como el Plan de Emergencia Habitacional, la Ley de Integración Social y sus mecanismos, estas herramientas no han cumplido su cometido, en relación a acortar los plazos y agilizar trámites para dotar de normas urbanísticas dos terrenos que permitan acoger viviendas y usos complementarios (equipamientos, áreas verdes, circulaciones). En este caso queda claro que han existido diversas miradas de cómo abordar la situación, las cuales dedicaron mucho tiempo a tomar definiciones reales y prácticas sobre la materia, evidenciando escasa capacidad de coordinación entre SERVIU Metropolitano y Seremi de Vivienda y Urbanismo en la resolución oportuna de problemáticas.
- No se pueden desconocer aspectos positivos como la determinación, especialmente de SERVIU Metropolitano, para adquirir dos paños de terreno que permitieran paliar en parte la alta demanda por vivienda que existe en la comuna, la dedicación de un alto número de equipos técnicos que ha existido en el proceso y la voluntad de escuchar continuamente a las partes involucradas, especialmente a los beneficiarios del futuro proyecto y ajustar en función de sus necesidades.
- Los retrasos en programaciones varias y la lentitud de un proceso con promesas de celeridad por parte de la Autoridad competente, han afectado directamente a las dirigentas de los

Comités, como a sus socios, generando desconfianza hacia las instituciones y frustración ante la imperiosa necesidad de contar con una solución habitacional. Es por lo señalado que urge continuar con la senda ya trazada, otorgando mayor celeridad a las etapas que siguen y en paralelo disponibilizando recursos para atender con dignidad a aquellos casos críticos con imperiosa necesidad de una solución transitoria de arriendo.

Respuesta: desde que se decidió por las autoridades aplicar el mecanismo de HNT en los predios en comento, se han debido realizar una serie de análisis y estudios para contar con los antecedentes necesarios, lo cual ha generado retraso por la envergadura de la superficie de los predios, su localización y compromisos multisectoriales. No obstante aquello, esta Seremi se encuentra comprometida para dar solución habitacional a más de 1.000 familias de la comuna de Cerro Navia.

III. Seremi de Desarrollo Social y Familia

De acuerdo a la presentación a los OAE el día 26.02.2026, se recibió el Oficio N°116 de fecha 06.03.2026 de la Seremi de Desarrollo Social y Familia, que emite las siguientes observaciones a la Hoja de Trabajo remitida.

Hoja de Trabajo

Nombre: Christine Von Beck Capocchi

Cargo: Analista de Inversiones

Institución: Seremi MDSF RM

A. Contenido Documento de Inicio EAE

Fines o Metas:

- Justicia e igualdad, sostenibilidad ambiental.

Respuesta: La sostenibilidad ambiental es un concepto clave que ha sido parte del análisis para desarrollar el presente Informe Ambiental.

Objetivo Ambiental:

- Salud y bienestar: garantizar una vida sana y promover el bienestar.
- Educación de calidad: garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad.
- Reducción de las desigualdades: reducir la desigualdad en y entre los países.
- Ciudades y comunidades sostenibles: lograr que las ciudades sean inclusivas, seguras y sostenibles.

Respuesta: los objetivos de la Habilitación Normativa de Terrenos son “propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector”; e

“incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses”.

Criterio de Desarrollo Sustentable:

- Dimensión ambiental y social.

Respuesta: los conceptos que se indican son parte de la configuración del criterio de desarrollo sustentable, el cual quedó de la siguiente manera: “promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

B. Factores Críticos de Desarrollo

- El proyecto considera una modificación de la densidad habitacional por un total de casi 5.000 personas, lo cual se suma más proyectos de escala similar desarrollados por SERVIU en manzanas aledañas durante los últimos 3 años. Se está generando una densidad habitacional importante en la zona de desarrollo, y deben poder establecerse servicios públicos y privados para promover un desarrollo sustentable urbano y social.
- Se estima importante evaluar si a distancia peatonal existen servicios, comercio y equipamiento suficiente para el crecimiento proyectado. En su defecto, evaluar si hay terrenos normativamente aptos para la construcción de equipamiento de mediana escala. En caso de no existir, se sugiere buscar la manera de incorporar la habilitación normativa de terrenos para estos fines, en especial para los de mayor escala como equipamiento de salud primaria y educación escolar.
- Generar las condiciones para que haya acceso a equipamiento general y a servicios públicos mínimos, como salud primaria y educación escolar, apunta a mejorar la calidad de vida de las personas que viven en ese sector. Si las personas pueden trasladarse peatonalmente a estos servicios, se disminuyen las emisiones de carbono, los tiempos de traslado, la sobrecarga sobre el espacio público en uso vial. Aumenta el tiempo libre, la capacidad productiva del país y la confianza en las instituciones. Finalmente, si los servicios de salud y educación son más accesibles se sostiene su uso en el tiempo, permitiendo que los fines para los cuales se establecen cumplan de mejor manera.
- Preliminarmente, esta Seremi hace el alcance de los terrenos que se han habilitado dentro del polígono modificado, se observan por debajo de lo que se requiere usualmente para, en zonas con densidad habitacional alta, habilitar equipamientos de tamaño medio como por ejemplo salud y educación escolar.
- En relación con las áreas verdes, se hace el alcance de que, para estimar el indicador resultante, se debe primero calcular la situación sin proyecto y luego la situación con proyecto, incorporando la nueva población. Las áreas verdes privadas dentro de los

condominios pueden considerarse parte del indicador para la población que tiene acceso a ellas.

- Se recalca que habilitar áreas verdes una vez que se han determinado los BNUP en los IPT es bastante improbable, solo lográndose cuando el municipio o el SERVIU compran terrenos de gran tamaño y no terminan destinándose a otros fines.
- El camino más certero para lograr una buena dotación de áreas verdes, es evaluarlas al momento de crear, actualizar o modificar los IPT, como es este proceso de HNT.
- Es importante mencionar que la dotación de servicios de salud y educación, y el acceso a áreas verdes, es evaluado por parte de esta Seremi en más detalle durante la obtención de la RCA en el SEIA, proceso que le correspondería a este proyecto de acuerdo a la normativa vigente por tener más de 300 unidades de vivienda.

Respuesta: importante mencionar que el análisis efectuado sobre los equipamientos existentes se hace en función de las distancias peatonales, que se encuentran entre los 7 y 15 minutos. Sumado a lo anterior, la presente habilitación responde exclusivamente a dos predios para el desarrollo de un proyecto habitacional, no así para la construcción de equipamientos. Finalmente indicar que el Factor Crítico identificado corresponde al Contexto Territorial, teniendo como criterios de evaluación los siguientes elementos: Integración socioespacial del proyecto en el territorio, Dotación de áreas verdes por el proyecto y Conectividad/Accesibilidad.

IV. SECTRA

De acuerdo a la presentación a los OAE el día 26.02.2026, se recibió la Carta N°1510 de fecha 10.03.2026 de SECTRA, que emite las siguientes observaciones a la Hoja de Trabajo remitida.

Hoja de Trabajo

Nombre: Camila Poblete Bahamondes, Gloria Fuentes Mella, Carlos Moya Saavedra, Adolfo Vargas Quezada.

Cargo: Funcionarios SECTRA

Institución: SECTRA

A. Contenido Documento de Inicio EAE

Fines o Metas: Se recomienda que este desarrollo urbano se planifique bajo un enfoque de movilidad integrada al territorio, asegurando que el diseño del nuevo conjunto residencial no solo provea viviendas, sino que mejore la accesibilidad, reduzca la dependencia del transporte privado y prevenga la segregación socioespacial al evitar grandes desplazamientos hacia bienes y servicios, según lo considerado en la Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible <https://biblioteca.mtt.gob.cl/documento/84367dfd-82ec-484e-b74c-c354352213c2>).

Respuesta: el objetivo de la Habilitación Normativa de Terrenos es aprobar normas urbanísticas especiales que permitan la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que reemplace, sobre la base del esquema general del proyecto que apunta a incorporar el uso residencial con condiciones de subdivisión y edificación. Por lo tanto, no es materia de este mecanismo las temáticas que indica, no obstante, se incorporarán dentro del subítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión.

Objetivo Ambiental: De acuerdo a las orientaciones metodológicas indicadas en la Guía para incorporar la Componente Movilidad Sostenible en los procedimientos de EAE de los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial (MMA-SECTRA 2025), se sugiere integrar metas vinculadas a la calidad ambiental y el cambio climático. Por ejemplo, el objetivo ambiental podría ampliarse a lo siguiente: *"Propiciar un desarrollo armónico y sustentable, promoviendo la integración social, conservando o mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades logísticas del entorno (como el terminal de buses colindante), y fomentando una red de movilidad activa y segura (ciclovías y sendas peatonales) que mitigue la emisión de gases de efecto invernadero (GEI)".*

Respuesta: se acoge parcialmente la observación, incorporando ciertos conceptos en la definición de los objetivos ambientales, los cuales quedaron de la siguiente manera: "propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector"; e "incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses".

Criterio de Desarrollo Sustentable: Con el objetivo de fortalecer los Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) en sus dimensiones sociales y ambientales, se sugiere considerar los siguientes aspectos de sustentabilidad:

- Accesibilidad equitativa a oportunidades: Garantizar la conectividad a redes de transporte público (buses actuales y futura Línea 7) y servicios urbanos mediante espacios de movilidad continuos y accesibles universalmente.
- Seguridad y convivencia vial: Establecer un diseño del espacio público que priorice la movilidad activa e intermodalidad y minimice la fricción o conflicto con el flujo vehicular pesado y las actividades industriales y productivas colindantes.
- Calidad de vida y salud: Implementar infraestructura verde en los espacios públicos para reducir el actual déficit de áreas verdes (3,62 m²/hab) de la comuna, ayudando además a mitigar impactos acústicos y atmosféricos locales.

Respuesta: Se acoge parte de la observación, quedando el criterio de desarrollo sustentable de la siguiente manera: "promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso

habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

B. Factores Críticos de Desarrollo

- **Calidad Ambiental y Mitigación de Conflictos de Uso (Ruido y Emisiones locales):** El terreno se emplaza adyacente al Terminal y Depósito de Buses METBUS (recorridos 502 y 511) y en cercanía a un parque industrial en desarrollo (Cerro Navia Verde), lo que expone a los futuros habitantes a altos niveles de ruido ambiental, movimiento constante de maquinaria y contaminación atmosférica local por fuentes móviles.
La coexistencia de flujos logísticos/productivos con áreas residenciales generaría fricción y deterioraría la calidad del espacio de movilidad. Debido a este factor se sugiere analizar medidas de aislamiento, pantallas acústicas o franjas de amortiguación.
- **Accesibilidad, Conectividad y Cobertura de Transporte Multimodal:** Si bien existen recorridos de buses a 275-350⁴ metros del polígono, la comuna actualmente carece de estaciones de Metro (la Línea 7 se proyecta recién para 2028) y no hay redes de ciclovías existentes operativas en el entorno inmediato. Además, se diagnostica una escasez de equipamientos de gran escala (salud, educación) a distancias caminables.
Dado lo anterior, se sugiere evaluar cómo el nuevo instrumento articulará el sistema de transporte y los modos activos (caminata y ciclos) para reducir tiempos de viaje y proveer una "equidad de acceso a las oportunidades de la ciudad". Si no se aborda adecuadamente, se corre el riesgo de aumentar la dependencia del automóvil.
Adicionalmente, se deberá tener en cuenta las condiciones de accesibilidad universal presente en el entorno del proyecto, que permitan una adecuada movilidad e integración de las personas que se trasladan desde el proyecto hacia equipamiento y servicios cercanos.
- **Déficit Crítico de Espacios Públicos y Áreas Verdes Efectivas:** El diagnóstico territorial evidencia un conflicto socioambiental preexistente producto de la escasez de áreas verdes en la comuna (solo 3,62 m²/habitante frente a los 9,0 m² recomendados por la OMS). El proyecto HNT incorporará a más de 4.700 nuevos habitantes que demandarán bienes públicos.
El espacio de movilidad no es solo vialidad, sino que comprende además el sistema de espacios públicos. Se considera un factor crítico evaluar si las áreas cedidas y el diseño y composición de perfiles viales que superen los mínimos normativos permitirán una efectiva integración social, confort ambiental y una convivencia adecuada, contrarrestando la presión poblacional sobre una infraestructura verde hoy deficiente.

⁴ Nota: Las distancias de caminata a paraderos calculadas en la lámina 26 de la presentación están subestimadas y deben ser corregidas a la distancia efectiva desde los accesos peatonales del proyecto. A continuación, se muestra una figura con las diferencias en las distancias, así la manzana más alejada del acceso principal del proyecto alcanza una distancia de más de 850 metros al paradero más cercano, mientras que aquellas manzanas cercanas al acceso principal, mantienen distancias cercanas a los 400 metros.

Respuesta: En primer lugar, el proyecto tiene analizado el impacto de las actividades circundantes por lo cual contempla pantallas acústicas hacia el terminal de buses. En segundo lugar, la HNT no corresponde un instrumento, por lo cual su incidencia es más bien acotada en los aspectos que señala. Ahora bien, por normativa, la accesibilidad universal debe ser incorporada en los proyectos. En tercer lugar, en el Diagnóstico Ambiental Estratégico se incorpora el tema de las áreas verdes que proveerá el proyecto habitacional. Finalmente indicar que el Factor Crítico identificado corresponde al Contexto Territorial, teniendo como criterios de evaluación los siguientes elementos: Integración socioespacial del proyecto en el territorio, Dotación de áreas verdes por el proyecto y Conectividad/Accesibilidad.

V. Seremi de Obras Públicas

De acuerdo a la presentación a los OAE el día 26.02.2026, se recibió el Oficio N°05-72 de fecha 12.03.2026 de la Seremi de Obras Públicas, que remite Minuta y Hoja de Trabajo con observaciones y alcances.

Minuta

La iniciativa no presenta interferencias directas con obras de competencia de este Servicio. No obstante, el predio en evaluación se localiza dentro del Área de Protección del Aeropuerto Arturo Merino Benítez (AMB), por lo que resulta imprescindible asegurar el cumplimiento de la normativa aeronáutica vigente y considerar las observaciones y recomendaciones emitidas por la Dirección de Aeropuertos con el fin de garantizar la compatibilidad del proyecto con la infraestructura aeroportuaria y mitigar eventuales impactos asociados.

Respuesta: las normas urbanísticas propuestas reconocen el Área de Resguardo de infraestructura de transporte y telecomunicaciones, de aeropuertos, aeródromos y radioayudas, específicamente el área “d” que reconoce una zona de protección por el Aeropuerto Arturo Merino Benítez, la cual restringe la altura de las edificaciones en 45 m.

- Aspectos viales
 1. Se informa que no hay vías de tuición de la Dirección de vialidad RMS involucrada directamente en esta iniciativa.
 2. Se observa que, de manera indirecta y en distintos grados, podrían verse involucradas la Autopista Costanera Norte (Rol URBRU075) por el norte y el Anillo de Circunvalación Américo Vespucio por el poniente, ambas rutas bajo la dependencia de la DGC MOP.En este contexto, se estima que el nivel de involucramiento de dichas vías debiera evaluarse mediante un análisis vial más profundo, que permita determinar la capacidad actual de la red vial local. Idealmente, este análisis debiera alcanzar el nivel de un Estudio Táctico de Movilidad y Transporte, considerando que el eventual incremento de la congestión vehicular y de los

tiempos de desplazamiento podría constituirse, en el mediano plazo, en un problema ambiental relevante para esta zona de la comuna de Cerro Navia.

Lo anterior teniendo presente que el proyecto contempla 1.196 unidades de vivienda, y que la tasa de motorización comunal se sitúa aproximadamente en 0,4 vehículos por hogar, con una tendencia al alza, lo que implicaría, de manera preliminar, la incorporación de alrededor de 500 vehículos adicionales a la circulación vial local.

Respuesta: será materia del proyecto habitacional que se construya, desarrollan los estudios que exige la legislación, ya sea en el estudio o declaración de impacto ambiental como en el IMIV.

- Aspectos asociados a obras concesionadas
 1. Se hace presente que en la comuna de Cerro Navia se encuentra la siguiente infraestructura concesionada:
 - Sistema Américo Vespucio Norponiente (Av. El Salto – Ruta 78). En el límite norponiente de la comuna se emplaza el enlace de A. Vespucio con la Autopista Costanera Norte.
 - Sistema Oriente – Poniente (Costanera Norte). La comuna cuenta con tres puentes sobre el río Mapocho que conectan al norte con la comuna de Renca dando continuidad a las calles Rolando Petersen y Vicuña Mackenna (El Resbalón), y a la Avenida Carrascal (límite nororiente de la comuna).

Además, en la comuna se ubica el Hospital Félix Bulnes (Hospital Metropolitano Occidente), recinto de alta complejidad con capacidad de 523 camas, ubicado en calle Dr. Iván Núñez Flores, destinado a atender a las comunas de Cerro Navia, Pudahuel, Renca y Lo Prado. Este hospital se encuentra ubicado aproximadamente entre 1.400 a 1.600 m, utilizando la vialidad local, del predio de calle Ventisqueros.

Respuesta: se agradece los antecedentes aportados.

- Otras observaciones
 1. Se considera que para los enunciados del Objetivo Ambiental y de Criterios de Desarrollo Sustentable, es recomendable enfatizar más y mejor la Dimensión Ambiental. Ello en función de los Conflictos Ambientales detectados y/o de las condiciones de los terrenos del proyecto y su entorno inmediato, que poseerían una potencialidad interesante en términos ambientales por la contigüidad de La Hondonada o Río Viejo y el actual uso de suelo agrícola en esa zona. Se estima que esto también contribuiría a una mejor enunciación de los Factores Críticos de Decisión (FCD).

Respuesta: los objetivos ambientales quedaron estipulados de la siguiente forma: “propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector”; e “incorporar medidas de mitigación que permitan una

relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses”. El criterio de desarrollo sustentable quedó formulado de la siguiente manera: “promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

2. Se recomienda fortalecer la incorporación de soluciones de micro-movilidad no motorizada, abarcando infraestructura peatonal y de ciclos, con un enfoque que priorice la Accesibilidad y la Conectividad Universal. Asimismo, se considera fundamental asegurar la integración efectiva de estas soluciones con las redes de Movilidad Local, a fin de mejorar la continuidad, seguridad y eficiencia de los desplazamientos en el área de influencia del proyecto.

Respuesta: será materia del proyecto habitacional que se construya, desarrollan los estudios que exige la legislación asociados al diseño. Por último, mencionar que la accesibilidad universal son temas normativos aplicables y exigibles.

3. Se observa que en el “Marco de Referencia Estratégico de la EAE”, no se consideró la “Política Nacional de Ordenamiento Territorial, PNOT” (Decreto 469, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública; promulgado el 14.10.2019, y publicado el 05.07.2021).

Respuesta: Se acoge observación y se incorpora la Política Nacional de Ordenamiento Territorial en el ítem 5 Marco de Referencia Estratégico.

Hoja de Trabajo

Nombre: Carolina Ortega Poblete

Cargo: jefa Unidad de Gestión Ambiental, Sostenibilidad y Territorial

Institución: Dirección de Aeropuertos MOP

A. Contenido Documento de Inicio EAE

Fines o Metas: Asegurar que la habilitación normativa de los terrenos se desarrolle en plena compatibilidad con la infraestructura aeroportuaria existente y proyectada, de manera que el crecimiento urbano, especialmente para fines habitacionales se integre armónicamente con las áreas de operación aérea, resguardando la continuidad y seguridad del servicio aeronáutico, así como la calidad de vida de la población que habitará en el territorio.

Respuesta: las normas urbanísticas propuestas reconocen el Área de Resguardo de infraestructura de transporte y telecomunicaciones, de aeropuertos, aeródromos y radioayudas, específicamente el área “d” que reconoce una zona de protección por el Aeropuerto Arturo Merino Benítez, la cual restringe la altura de las edificaciones en 45 m.

Objetivo Ambiental: Prevenir impactos ambientales y operacionales derivados del desarrollo habitacional que puedan generar interferencias con la actividad aeronáutica, además deben incorporar aspectos que minimicen niveles de exposición a ruido aeronáutico para los futuros habitantes del territorio y aseguren que las futuras edificaciones y actividades urbanas no comprometan la seguridad operacional ni los estándares ambientales asociados a la infraestructura aeroportuaria.

Respuesta: los objetivos ambientales quedaron estipulados de la siguiente forma: “propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector”; e “incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses”

Criterio de Desarrollo Sustentable:

Compatibilidad de alturas de las edificaciones con superficies limitadoras de obstáculos establecidas para la operación aérea, evitando riesgos para aeronaves y comunidades.

Gestión sustentable del entorno, evitando usos que generen atracción de fauna peligrosas para la aviación (p. ej., grandes cuerpos de agua, vertederos, centros de acopio de residuos).

Diseños urbanos resilientes al ruido aeronáutico, mediante orientación adecuada de viviendas, aislación acústica pasiva y planificación de zonas de amortiguación territorial.

Protección de infraestructura crítica, asegurando que redes de servicios, vialidad y sistemas urbanos no interfieran con sistemas de navegación aérea ni con los corredores de operación aeroportuaria.

Respuesta: El criterio de desarrollo sustentable quedó formulado de la siguiente manera: “promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

B. Factores Críticos de Desarrollo

- Solicitar certificado de edificación en altura emitido por la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) en caso de ser necesario.
- Considerar en el futuro en caso de modificaciones del PRC un diseño urbano que contemple los posibles efectos de la proximidad con el aeropuerto sobre el bienestar de comunidades vecinas y la calidad de su entorno urbano.

- Contemplar en el diseño y ejecución de todas las futuras construcciones, se incorporen criterios de prevención del peligro aviario, evitando la instalación o consideración de elementos que puedan atraer aves. Estas medidas deben alinearse con las recomendaciones de seguridad operacional establecidas por la normativa aeronáutica vigente. Respecto de lo anterior, también considerar construcciones que contemplen actividades que generen emisiones lumínicas, partículas o interferencias electromagnéticas.

Respuesta: el Factor Crítico identificado corresponde al Contexto Territorial, teniendo como criterios de evaluación los siguientes elementos: Integración socioespacial del proyecto en el territorio, Dotación de áreas verdes por el proyecto y Conectividad/Accesibilidad. No obstante, se incorpora dentro del ítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión los criterios de prevención sobre el peligro aviario, considerando la normativa aeronáutica.

Hoja de Trabajo

Nombre: María Patricia Henríquez Orellana

Cargo: Profesional arquitecta – asesora transversal

Institución: Dirección General de Concesiones – Ministerio de Obras Públicas

A. Contenido Documento de Inicio EAE

Fines o Metas: Desarrollo de un conjunto habitacional que incorpore criterios de sustentabilidad urbana, que asegure condiciones adecuadas de habitabilidad, integración social y acceso equitativo a infraestructura urbana de calidad.

Metas:

- Optimizar la estructura espacial del proyecto mediante la incorporación de áreas verdes continuas y funcionales que fortalezcan los servicios ecosistémicos urbanos.
- Mejorar las condiciones ambientales del sector, contemplando superficies permeables, incremento del arbolado y reducción de islas de calor.
- Asegurar la integración barrial y su identidad mediante espacios públicos accesibles y adecuados a la densidad proyectada, favoreciendo la cohesión social y la calidad urbana.

Respuesta: el objetivo de la Habilitación Normativa de Terrenos es aprobar normas urbanísticas especiales que permitan la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que reemplace, sobre la base del esquema general del proyecto que apunta a incorporar el uso residencial con condiciones de subdivisión y edificación. Por lo tanto, no es materia de este mecanismo las temáticas que indica, no obstante, se incorporarán dentro del subítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión.

Objetivo Ambiental: Propiciar un desarrollo armónico y sustentable, del proyecto de viviendas de interés público, en un espacio con alto capital urbano que permita la integración social. En este

marco, priorizar la creación de infraestructura verde continua y funcional que aporte calidad ambiental al proyecto, incremente la resiliencia climática urbana y garantizar el acceso equitativo a espacios públicos de calidad para las distintas tipologías habitacionales.

Respuesta: los objetivos ambientales quedaron estipulados de la siguiente forma: “promover un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector”; e “incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses”

Criterio de Desarrollo Sustentable: **Organización espacial que optimice la provisión de ecosistemas urbanos, mediante la creación de un área verde central continua que funcione como articuladora del conjunto habitacional y fortalezca la escala de barrio.** Para ello, se propone unificar las tres áreas verdes previstas en el sector de viviendas unifamiliares en un único espacio verde central, asegurando coherencia paisajística y una gestión más eficiente del espacio público. Esta integración requiere ajustar la disposición de algunos bloques de vivienda, liberando el espacio central para conformar una plaza de escala barrial con dimensiones adecuadas a la población proyectada y con mejor accesibilidad universal, especialmente hacia los edificios en altura.

La conformación de esta área verde central continua permitirá:

1. Mejorar la accesibilidad generando un espacio público inclusivo y equitativo.
2. Incrementar la calidad ambiental, favoreciendo la captación de aguas lluvias, el incremento del arbolado, la reducción de islas de calor y la continuidad paisajística.
3. Fortalecer la cohesión social y la identidad barrial, mediante un espacio estructurante común de mayor estándar y calidad urbana.

Respuesta: el criterio de desarrollo sustentable quedó definido de la siguiente manera: “promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa de fondo solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna”.

B. Factores Críticos de Desarrollo

- Accesibilidad y conectividad multiescalar (buses Red, futura línea Metro, continuidad peatonal, ciclovías).
- Exposición a ruido ambiental y compatibilidad de uso (por actividades aeroportuarias, actividades industriales y del Terminal Metbus por ruido y flujos).
- Infraestructura verde e integración de soluciones basadas en la naturaleza (por déficit comunal de áreas verdes, islas de calor).

Respuesta: Se acoge parte de la observación, en relación a la definición de criterios de evaluación. Según aquello el Factor Crítico corresponde al Contexto Territorial, teniendo como criterios de evaluación la Integración socioespacial del proyecto en el territorio, Dotación de áreas verdes por el proyecto y Conectividad/Accesibilidad.

7.1.2. Temas tratados por los OAE

Los OAE señalaron políticas o estrategias para ser incorporadas en el ítem Marco de Referencia Estratégico de acuerdo a sus competencias y antecedentes relacionadas a la HNT para ser analizadas en el ítem Diagnóstico Ambiental Estratégico. A su vez plantearon la agilización del proceso entendiendo la preocupación de las familias por contar con una solución habitacional. En relación a las metas indicaron temas como: la sostenibilidad ambiental, movilidad integrada, compatibilidad con la infraestructura aeroportuaria, áreas verdes, mejora de condiciones ambientales del sector e integración barrial. También mencionaron, respecto al objetivo ambiental y criterio de desarrollo sustentable la incorporación de los siguientes conceptos: salud, educación, reducción de desigualdades, dimensión ambiental y social, calidad ambiental y cambio climático, accesibilidad, seguridad y convivencia vial, actividad aeronáutica, compatibilidad de altura, ruido, infraestructura verde, ecosistemas urbanos, entre otros. Respecto a los factores críticos de decisión indicaron considerar el impacto de la densidad habitacional, acceso a equipamientos, dotación de áreas verdes ante el déficit, calidad ambiental y mitigación del ruido, accesibilidad y cobertura del transporte multimodal, y proximidad con el aeropuerto.

7.1.3. Observaciones acogidas de los OAE

En la tabla a continuación se detallan las observaciones de los organismos que fueron incorporadas en el presente Informe Ambiental.

Tabla 4 Observaciones acogidas

ORGANISMO	OBSERVACIÓN ACOGIDA
SECTRA Carta N°1054	Se incorpora al ítem 5 Marco de Referencia el Plan Sectorial de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático.
	Se incorpora al ítem 11 Diagnóstico Ambiental Estratégico el Estudio Diagnóstico Red Vial del Sector Poniente de Santiago, Etapa II.
	Se incorporan las iniciativas de ciclovías al ítem 6 Marco del Problema y al ítem 11 Diagnóstico Ambiental Estratégico.
Seremi Desarrollo Social y Familia	Se incorpora el concepto de sostenibilidad ambiental como parte del análisis del Informe Ambiental.
	Se incorporan los conceptos de dimensión ambiental y social en la configuración del criterio de desarrollo sustentable del ítem 9.2.
SECTRA Carta N°1510	Se incorpora en el ítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión las recomendaciones sobre el diseño del proyecto habitacional.

Seremi de Obras Públicas	Se incorporan conceptos en los objetivos ambientales del ítem 9.1.
	Se incorporan conceptos en el criterio de desarrollo sustentable del ítem 9.2.
	Se incorpora tema de áreas verdes en el ítem 11 Diagnóstico Ambiental Estratégico.
	Se incorpora la Política Nacional de Ordenamiento Territorial en el ítem 5 Marco de Referencia Estratégico.
	Se incorpora los criterios de prevención sobre el peligro aviario en el ítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión.
	Se incorpora en el ítem 13.3 Directrices de Planificación y Gestión las metas propuestas sobre optimizar la estructura espacial, mejorar condiciones ambientales y asegurar la integración barrial.
	Se incorpora como criterio de evaluación la dotación de áreas verdes por el proyecto y la conectividad/accesibilidad en el ítem 10 Factores Críticos para la Decisión.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

7.1.4. Listado de OAE

Tabla 5 Listado de asistentes reunión OAE 26.02.2026

	NOMBRE	INSTITUCIÓN	CORREO
1	Ximena Salas	SEREMI Bienes Nacionales	
2	Juan Manuel Olguín	SEREMI Salud	juan.olguin@redsalud.gob.cl
3	Cristina Acevedo M	Analista Unidad Catastro SEREMI MBN RM	cacevedo@mbienes.cl
4	Carlos Moya	SECTRA MTT	cmoya@mtt.gob.cl
5	Camila Poblete Bahamondes	SECTRA - MTT	cpobleteb@mtt.gob.cl
6	Patricia Henríquez	Dirección General de Concesiones - MOP	patricia.henriquez@mop.gov.cl
7	Cinthia Herrera	Arquitecta de Asesoría Urbana – Municipalidad de Cerro Navia	cinthia.herrera@cerronavia.cl
8	Christine Von Beck	SEREMI MDSF RM	cvonbeck@desarrollosocial.cl
9	Viviana Morales	SDMAT SEREMI MOP	silvia.morales@mop.gov.cl
10	Alberto Calatoni	DMAT de la Dirección de Vialidad MOP	
11	Carlos Kossack	SERVIU	
12	Carlos Pacheco	Asesor Urbanista Municipalidad Cerro Navia	carlos.pacheco@cerronavia.cl
13	Rodrigo Vidal	SEREMI Salud RM	rodrigo.vidal@redsalud.gob.cl
14	Viviana Morales		
15	Carolina Apablaza	UGAT SEREMI MOP	carolina.apablaza@mop.gov.cl
16	Estrella Ruiz	SERVIU	eruiz@minvu.cl
17	Luis Barraza	Dirección de Aeropuertos MOP	luis.barraza@mop.gov.cl

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

8. RESULTADOS DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Conforme al artículo 17 del REAE, los procesos de participación ciudadana que se desarrollaron durante la Evaluación Ambiental Estratégica, corresponden a los que se detallan en el presente apartado.

8.1. Resultados de la consulta ciudadana

8.1.1. Proceso PAC correspondiente a la difusión

De acuerdo al proceso asociado a la Difusión del Inicio del Procedimiento EAE (artículo 16 REAE), la Circular Ord. N°568 DDU 472 de fecha 16.12.2022, instruye que, desde la publicación del Documento de Inicio, se extiende un plazo de 15 días hábiles para la recepción de aportes, observaciones o antecedentes, por parte de cualquier persona jurídica y natural, tanto para la elaboración del IPT como para el desarrollo y contenido de la EAE.

La publicación en el Diario Oficial y en el Diario de circulación masiva, que incluye un Extracto de los contenidos definidos por el artículo 14 del REAE y, haciendo referencia a la Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025 (adjuntas en el Anexo 15) de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, fue el día 18.02.2025, fecha desde la que se estableció un canal abierto de comunicación con la ciudadanía para la recepción de aportes, observaciones o sugerencias hasta el día 11.03.2025.

Ilustración 20 Publicación Inicio EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia

contactos@diarioavisoslegales.cl
[+56 9 5363 4046](tel:+56953634046)

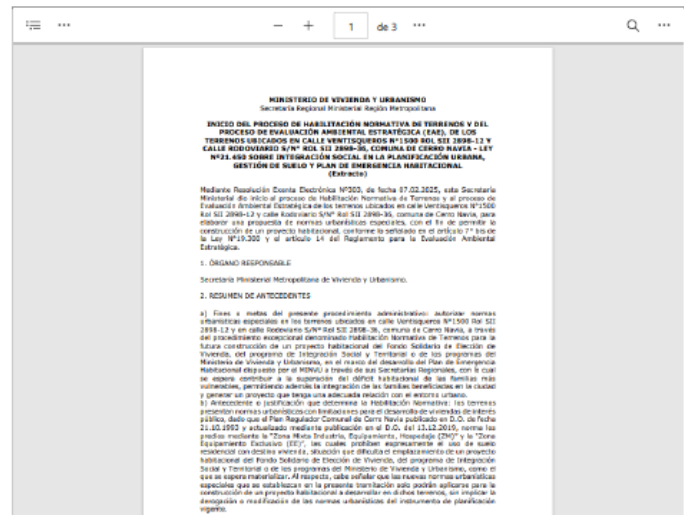
PUBLICA TU ANUNCIO



[Inicio](#) [Avisos](#) [Certificación Legal](#) [Quiénes Somos](#)

Inicio del proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia - Ley N°21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional - Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Secretaria Regional Ministerial Región Metropolitana.

[Otros \(https://diarioavisoslegales.cl/categoria/otros/\)](https://diarioavisoslegales.cl/categoria/otros/) [Nuevo](#)



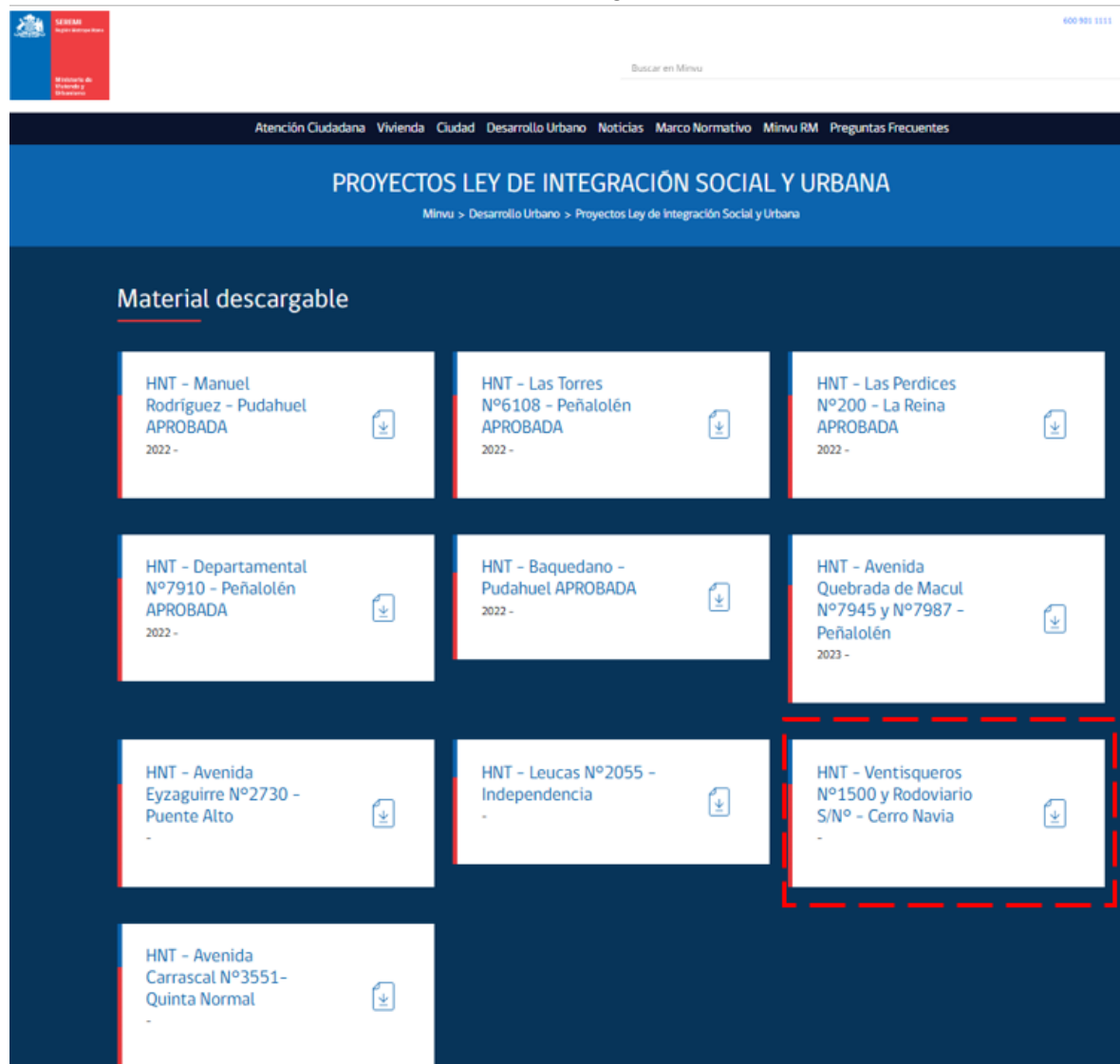
Este aviso contiene un documento en formato PDF que puede ser visualizado visitando la publicación en <https://diarioavisoslegales.cl/aviso/inicio-del-proceso-de-habilitacion-normativa-de-terrenos-y-del-proceso-de-evaluacion-ambiental-estrategica-ese>

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

Durante este período, no se recibieron consultas.

Con el fin de llevar un proceso abierto, transparente y continuo, esta Secretaría, además ha mantenido abierto un canal de difusión con información y de libre acceso para descarga de la ciudadanía, que se encuentra en <https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/>.

Ilustración 21. Publicación Página Web Institucional



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

8.1.2. Primera Instancia de Proceso PAC Actores Claves

Esta Secretaría emitió el Ord. N°498 de fecha 12.02.2026 (ver Anexo 15.4) para *Iniciar el proceso informativo de consulta ciudadana en el marco de la Etapa de Diseño de la Evaluación Ambiental Estratégica de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”*. Dentro del contexto del proceso de participación ciudadana, se realizó una reunión enfocada en los actores claves, que se llevó a cabo de manera online el día 25.02.2026 a las 17:45 hrs., cuyo link de acceso fue: <https://us04web.zoom.us/j/78181716766?pwd=Ov0EDRhfhVcWvhKac2pwr1I2dxBYtO.1>.

I. Síntesis de las principales observaciones recibidas

Durante esta reunión de actores claves, asistieron 23 personas, asociadas a los Comités de Vivienda beneficiarios del proyecto, y funcionarios municipales. Las preguntas de las dirigentas fueron sobre el procedimiento del mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos, en términos de etapas y plazos. También consultaron por las características del proyecto, específicamente sobre la altura de la tipología de vivienda y si éstas tendrían contemplado la accesibilidad universal. Finalmente, consultaron sobre la altura de los edificios proyectados.

II. Respuesta razonada para las observaciones recibidas

Se explicó a los asistentes que el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) contempla un proceso de evaluación ambiental estratégica, ante la cantidad de viviendas y la norma contemplada, lo cual se traduce en el ingreso del Informe Ambiental a la SEREMI del Medio Ambiente. También se explicaron los pasos posteriores que contempla la HNT, esto es, una vez se tenga el pronunciamiento favorable sobre el Informe Ambiental, se hará ingreso del expediente de la HNT al municipio, donde el Alcalde tiene 10 días para entregar la documentación al Concejo Municipal y difundir la información a la comunidad. Dicho Concejo deberá pronunciarse en los 20 días restantes. Con la aprobación se hace ingreso al MINVU para revisión oficial de la documentación y posterior elaboración de Resolución Aprobatoria, para toma de razón de la Contraloría.

Además, se indicó que las normas urbanísticas planteadas responden a un paraguas normativo para el desarrollo de viviendas, por lo cual la altura es una norma máxima, no una exigencia mínima. A su vez, se reiteró la importancia de que el diseño del esquema general no contemple nuevos cambios, para continuar el procedimiento, ya que cualquier cambio impacta significativamente en los plazos.

III. Listado de las personas jurídicas o naturales

En la reunión de actores claves, solicitada en Ord. N°498 de fecha 12.02.2026 (ver Anexo 15.4), llevada a cabo el día 25.02.2026 a las 17:45 hrs de manera online por la plataforma Zoom, asistieron un total de 23 personas, las cuales se observan en la siguiente ilustración.

Ilustración 22 Listado de asistentes a la reunión con actores claves el 25.02.2026

N°	Nombre	Organización	Correo
1	Marcela Soto		marcelasotoescobar3012@gmail.com
2	Cinthia Herrera	Arquitecta de Asesoría Urbana, Municipalidad de Cerro Navia	cinthia.herrera@cerronavia.cl
3	Katherine Huerta Ruz	Secretaria Comité Esperanza de Vida	
4	Maritza Urta	Comité de Vivienda Esperanza	marita_urta_quiroga@hotmail.com
5	Mario Cancino	Encargado Departamento de Vivienda Municipalidad de Cerro Navia	katy.diesteama@gmail.com
6	Carlos Pacheco	Asesor Urbanista (S) Municipalidad de Cerro Navia	carlos.pacheco@cerronavia.cl
7	Danilo Marín	Comité un Llamado de Esperanza	danilofreeride51@gmail.com
8	Carolina Sanhueza catalán	Comité Nuevo Comienzo	1989sanhuezacatalan@gmail.com
9	Janet Llanos Areyuna	Comité Todos Juntos con los Jaiva	janet.llanos.20189@gmail.com
10	Enriqueta Rodríguez	Presidenta Comité Nuevo Amanecer	comitenuevoamanecer38@gmail.com
11	Jair Sepúlveda	Ayudante de Concejal Frank Lobos	frank.lobos@cerronavia.cl
12	Maribel Díaz	Presidenta Comité Küme Mogen	ximenapalma39@gmail.com
13	Rubén Bustos	Comité Brisas Del Valle	rubeneduardo.bustos@gmail.com
14	Lisette Escudero Coello	Comité Sueño Propio Realidad Presente	lisetteescuderoceillonueva@gmail.com
15	Miriam Rathgeb	Perseverancia y Sacrificio	
16	Iris Curihuinca Pichulmán	Comité Hogar Bendecido	iris.magaly2009@gmail.com
17	Rebeca Amigo Rojas	Comité Sueño Propio Realidad Presentes	suenopropiorealidadpresente@gmail.com
18	Katherine Yebul Cancino		
19	Damaris Arévalo		
20	Ximena Palma		
21	Helia Isabel Cancino	Mariñan Nueva Esperanza 2	heliacancino@gmail.com
22	Patricia Lillo	Comité Nuevo Comienzo	
23	Alejandra Cares		

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

9. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS OBJETIVOS AMBIENTALES Y DEL CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE

9.1. Objetivo Ambiental

Según la letra k) del artículo 4 Decreto N°32, los Objetivos Ambientales, corresponden a “las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica” y, corresponden a los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32. A continuación, se identifican los Objetivos Ambientales que orientan la Habilitación Normativa de Terrenos desde el enfoque de sustentabilidad urbana territorial.

Tabla 6 Objetivo Ambiental

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- PROPICIAR UN DESARROLLO ARMÓNICO Y SUSTENTABLE POR MEDIO DE LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, BAJO EL PROGRAMA DEL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDAS O EL QUE LO REEMPLACE, MEJORANDO LA CALIDAD AMBIENTAL LOCAL FRENTE A LAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS ADMITIDAS EN EL SECTOR.- INCORPORAR MEDIDAS DE MITIGACIÓN QUE PERMITAN UNA RELACIÓN ADECUADA ENTRE LAS VIVIENDAS Y EL TERMINAL DE BUSES. |
|--|

Fuente: SERMI MINVU RM, 2026

9.2. Criterio de Desarrollo Sustentable

Según la letra c) del Artículo 4 Decreto N°32, los Criterios de Desarrollo Sustentable, corresponden a aquellos “que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la Opción de Desarrollo más coherente con los Objetivos de Planificación y Ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado” y, corresponden a los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del Artículo 21 del Decreto N°32.

A continuación, se detalla el Criterio de Desarrollo Sustentable, que fue formulado teniendo en consideración lo planteado en la Propuesta de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”. Por lo demás, se encuentra en estrecha relación con los Objetivos Ambientales anteriormente planteados.

Tabla 7 Criterio de Desarrollo Sustentable

PROMOVER UNA ADECUADA RELACIÓN CON EL ENTORNO URBANO DONDE SE UBICAN LOS TERRENOS, GENERANDO NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES QUE POSIBILITEN SU USO HABITACIONAL, FAVORECIENDO LA INTEGRACIÓN DE LAS FAMILIAS QUE HABITARÁN EL PROYECTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO DEL PROGRAMA DE FONDO SOLIDARIO O EL QUE LO REEMPLACE, EN UN ESPACIO QUE POSEE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS, CONSOLIDANDO LA TRAMA URBANA DE LA COMUNA.

Fuente: SERMI MINVU RM, 2026

10. FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN (FCD)

Según la letra g) del artículo 4 Decreto N°32, los *Factores Críticos de Decisión*, “corresponden a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, influyan en la evaluación” y, forman parte de los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32.

En marco de lo anterior, se ha identificado el siguiente Factor Crítico de Decisión para la Propuesta de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”.

10.1. FCD 1 Contexto Territorial

El sector en el cual se encuentra el predio está inserto en un espacio que reúne los usos de suelo residencial, equipamiento y actividades productivas. No obstante, en mayor medida se observa el uso residencial, caracterizado por conjuntos habitacionales, ya sea de vivienda unifamiliares de uno o dos pisos y blocks de departamentos de 4 y 5 pisos de altura. Importante mencionar, que además de los usos anteriores, resalta el Parque la Hondonada inaugurado el año 2022, como un elemento relevante otorgando capital urbano.

Lo anterior, permite que la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos contribuya a la integración de las familias, favoreciendo una adecuada relación con el entorno urbano.

Según lo anterior, el Factor Crítico identificado corresponde a su Contexto Territorial, teniendo como criterios de evaluación los siguientes elementos:

- a) Integración socioespacial del proyecto en el territorio.
- b) Dotación de áreas verdes por el proyecto
- c) Conectividad/Accesibilidad

Estos puntos serán desarrollados en el ítem 11 “Diagnóstico Ambiental Estratégico”.

11. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

Según la letra h) del artículo 21 Decreto N°32, el Diagnóstico Ambiental Estratégico, corresponde a una *“descripción y explicación analítica y prospectiva del sistema territorial; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales”* y, corresponden a los contenidos que deben ser incluidos en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32.

11.1. Integración Socioespacial del proyecto en el territorio

Uno de los ejes estructurales de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013), corresponde a la Integración Social, emplazando a la sustentabilidad territorial en el marco de ciudades inclusivas que permitan proteger e incorporar a las personas a los beneficios urbanos, es decir, al acceso y cobertura de espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, movilidad, transporte, cultura, entre otras. En este sentido, el PLADECO 2023-2030 de la comuna de Cerro Navia, establece como Misión *“Mejorar la calidad de vida de nuestros vecinos y nuestras vecinas, a través del desarrollo local inclusivo con pertinencia territorial; con énfasis en la seguridad, la reducción de las brechas de desigualdad, la conexión con la ciudad y el mundo, el desarrollo de su gente en todos los niveles y la inclusión laboral. Aportando al cumplimiento de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible”*. Lo anterior, se relaciona directamente con la propuesta de habilitación Normativa de Terrenos.

La integración socio-espacial, corresponde a un proceso que permite mejorar las condiciones de la calidad de vida de personas que no pueden acceder a viviendas localizadas en espacios céntricos con buen acceso y cobertura a equipamientos e infraestructuras públicas de alto estándar. Se fortalece mediante el incentivo de políticas públicas que apunten a disminuir la segregación social urbana e, impulsen, procesos de mixtura social en los barrios. Cabe señalar que, en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU), el *Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, señala en su meta 11 el **“asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”**.

La “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”, tiene como fin elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para la construcción de un proyecto habitacional que contribuya a la superación del déficit habitacional de las familias vulnerables, permitiendo la integración de las familias beneficiadas en la ciudad, apuntando a la generación de un espacio de integración social, beneficiándose del acceso y cobertura a equipamientos e infraestructuras públicas existentes. Es así como a continuación, se detallan aspectos que favorecen la integración socioespacial, asociada a los equipamientos existentes y a la vialidad entorno al predio.

11.1.1. Equipamientos

El entorno de los terrenos presenta una oferta acotada de equipamientos de mayor escala, sin embargo, cuenta con diversos servicios de educación, salud, comercio, deporte y seguridad que, en conjunto, permiten cubrir parte importante de las necesidades de la población residente. Varios de estos equipamientos se localizan a distancias accesibles en términos peatonales, lo que favorece su uso cotidiano y contribuye a la adecuada integración del proyecto con su contexto inmediato. A continuación, se identifican dichos equipamientos y sus respectivas distancias respecto del predio:

Tabla 8 Establecimientos educacionales

Establecimiento	Nivel de enseñanza	Dirección	Distancia
Escuela Divino Maestro	Pre Básica y Básica	Lanahue N°1790, Cerro Navia.	1.050 m
Escuela Básica N°2485 Colegio CREE	Pre Básica y Básica	Mapocho Sur N°8240, Cerro Navia.	1.135 m
Escuela Alianza	Pre Básica y Básica	La Capilla N°8550, Cerro Navia.	1.350 m
Colegio Polivalente Saint Orland	Pre Básica y Básica	Diagonal Reny N°1719, Cerro Navia.	1.535 m
Escuela Federico Acevedo Salazar	Pre Básica y Básica	Diagonal Reny N°1601, Cerro Navia.	1.550 m

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

Tabla 9 Establecimientos de salud

Establecimiento	Nivel de atención	Dirección	Distancia
CECOSF Centro Comunitario de Salud Familiar Los Lagos	Primaria	Lanahue N°1780, Cerro Navia.	1.135 m
CESFAM Centro de Salud Familiar Cerro Navia	Primaria	Sado N°7965, Cerro Navia.	1.960 m

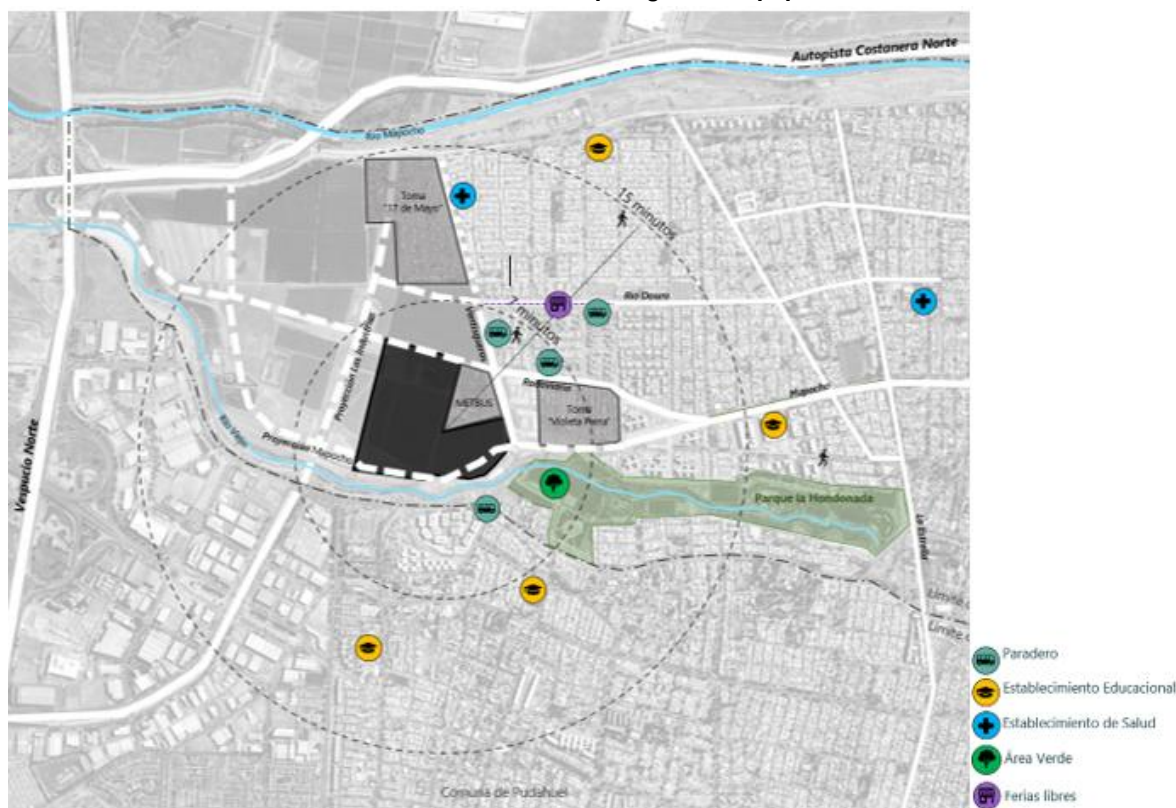
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

Tabla 10 Establecimientos de deporte

Establecimiento	Tipo	Dirección	Distancia
Gimnasio Municipal de Cerro Navia	Deportivo	Mapocho Norte N°8115, Cerro Navia.	1.525 m

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

Ilustración 23. Localización de las tipologías de equipamiento del sector



Fuente: DGI SERVIU RM, 2026

De acuerdo a lo que se aprecia en la ilustración, entre 0 y 7 minutos de distancia peatonal se puede acceder a paraderos de transporte como al Parque la Hondonada, y entre 7 y 15 minutos se encuentran equipamientos de salud y educacional. Por lo anterior, y aun cuando el sector en el que se inserta la HNT está en loteos baldíos, existe una trama comunal que posee servicios a distancias caminables para los futuros residentes.

Importante mencionar que el desarrollo del proyecto habitacional contempla cesiones de equipamiento que sobrepasan los 3.000 m², por lo cual pueden albergar desde sedes sociales, centros comunitarios

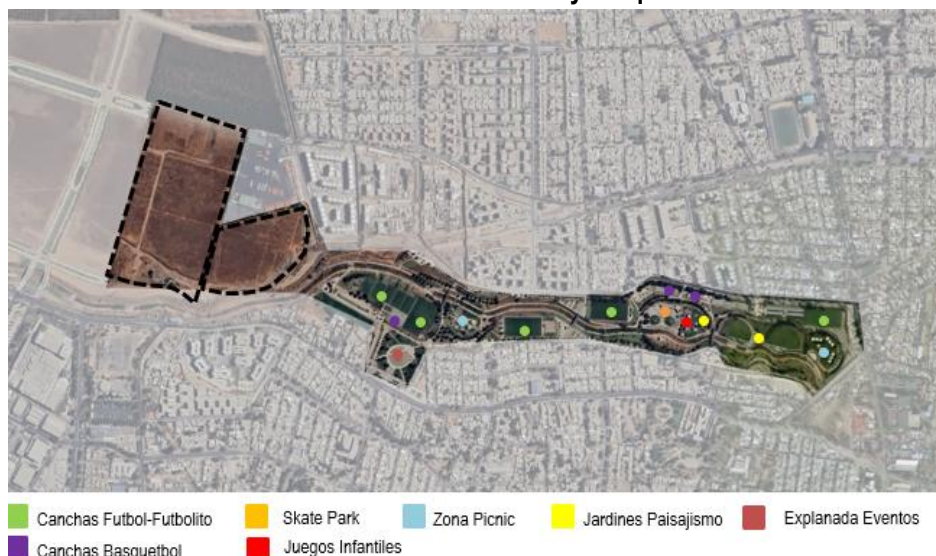
u otros espacios de encuentro vecinal, como también los equipamientos que admite el PRC vigente. En lo que respecta a su distribución, el equipamiento de mayor superficie se localizará en el sector de condominios de edificios en altura, respondiendo a una mayor concentración de población, mientras que los de menor escala se emplazan en el contexto de las viviendas unifamiliares, asegurando una cobertura más próxima y acorde a la escala barrial. Esta disposición favorece una adecuada accesibilidad y complementariedad de usos dentro del proyecto, aportando tanto a su funcionamiento interno como a la integración con el entorno.

11.1.2. Parque Intercomunal La Hondonada

Dentro del análisis del entorno urbano, la disponibilidad de espacios públicos constituye un factor clave para el desarrollo equilibrado del territorio. En este contexto, la cercanía del Parque La Hondonada a los predios, se presenta como un área verde relevante dentro de la estructura urbana del sector, al tratarse de un parque de gran escala con edificaciones complementarias. Su presencia permite acceder de manera directa a diversas actividades recreativas, deportivas y de esparcimiento, fortaleciendo las dinámicas comunitarias sin requerir grandes desplazamientos.

Por otra parte, la diversidad de sus instalaciones permite acoger a distintos grupos etarios, consolidándose como un espacio de uso transversal. En este sentido, su proximidad a solo 500 m aprox., no solo mejora las condiciones de habitabilidad del sector, sino que también aporta a la organización del territorio, integrándose como un componente relevante del sistema de espacios públicos y del desarrollo urbano local.

Ilustración 24 Localización de Terrenos y Parque La Hondonada

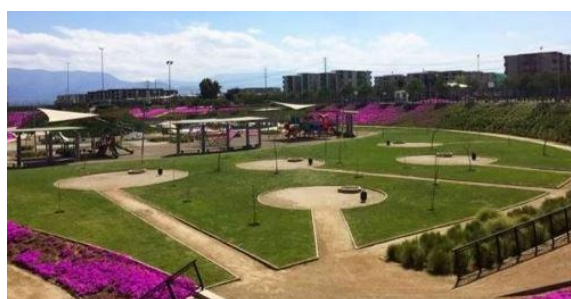


Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 25 Parque La Hondonada



Zona Recreativa



Zona Picnic



Skate Park



Explanada deportiva



Juegos Infantiles



Áreas Verdes

Fuente: Urbe Arquitectos, 2022

11.2. Dotación de áreas verdes por el proyecto

La conformación de un nuevo conjunto habitacional implica la incorporación de espacios que favorezcan su adecuada integración urbana, especialmente en un contexto comunal donde existe un déficit de áreas verdes. Al año 2021, la comuna de Cerro Navia registraba una dotación de 3,62 m²/habitante, cifra considerablemente inferior al estándar de 9,0 m²/habitante recomendado por la OMS (PLADECO, 2022), lo que evidencia la necesidad de aumentar este tipo de superficies.

En este escenario, el proyecto contempla una dotación aproximada por sobre los 14.000 m², constituyendo un aporte relevante tanto a la calidad urbana del entorno como al bienestar de la población. Estas áreas si bien responden a exigencias normativas, se proyectan como espacios activos orientados a fomentar la integración social, el encuentro comunitario y el esparcimiento.

En términos de su distribución, la mayor superficie de áreas verdes se emplaza frente al acceso por calle Ventisqueros y en la zona central del conjunto, consolidándose como los principales espacios de áreas verdes del proyecto. Por su parte, las de menor escala se disponen en relación a las viviendas unifamiliares, favoreciendo su uso cotidiano. Esta organización permite una adecuada gradación de

espacios y, junto con materializar las cesiones del proyecto, aporta tanto al funcionamiento interno del conjunto como al territorio comunal, incrementando la disponibilidad de espacios públicos.

Ilustración 26 Disposición cesión de áreas verdes



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

11.3. Conectividad / Accesibilidad

a) Vialidad

La escasa demanda por los usos de suelo enfocados en actividades productivas y de equipamiento, explica el lento proceso de urbanización del ex Fundo Santa Elvira. Esta condición ha derivado en una estructura vial fragmentada, donde los tramos actualmente materializados responden, en gran medida, a iniciativas puntuales de proyectos industriales e inmobiliarios que han contribuido progresivamente a dar continuidad al sistema vial del sector. En este contexto, si bien el proyecto se emplaza en un área que presenta proximidad a vías proyectadas, muchas de ellas aún no se encuentran ejecutadas.

Según aquello, y en atención a las disposiciones normativas obligatorias, el proyecto habitacional contempla la materialización de las afectaciones por declaratoria de utilidad pública, lo que permitirá mejorar sustantivamente la conectividad y accesibilidad del área. Por lo anterior, los tramos de las vías ejecutadas son las siguientes:

- Río Douro: tramo ejecutado de 330 m entre Las Industrias y ensanche de Ventisqueros.
- El Retiro/Río Viejo Norte: tramo ejecutado de 250 m al poniente de Las Industrias.
- Río Viejo Norte/Mapocho: tramo ejecutado de 150 m al oriente de Las Industrias.
- Las Industrias: tramo ejecutado de 940 m desde Av. José Joaquín Pérez hacia el Norte.
- Ventisqueros: tramos ejecutados compuestos por medio perfil entre Río Douro y Rodoviario de 245 m; seguido por perfil completo ejecutado de 165 m; y luego medio perfil ejecutado de 110 m.
- Rodoviario: tramo ejecutado de 400 m.

En la imagen a continuación se detalla el estado actual de la vialidad.

Ilustración 27 Estado actual de ejecución de la vialidad



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026

Ilustración 28 Vialidades



Vía Las Industrias



Vía Ventisqueros



Vía José Joaquín Pérez

Fuente: Google Earth 2026.

En el marco del análisis normativo aplicable a los predios, resulta relevante identificar las afectaciones a declaratorias de utilidad pública establecidas por los instrumentos de planificación territorial vigentes. Estas disposiciones inciden directamente sobre el uso y desarrollo del terreno, al destinar determinadas franjas, para la materialización de áreas verdes y a la apertura o ensanche de vías estructurantes. A continuación, se detalla la situación específica de los lotes involucrados:

- **Lote 10-3:** De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo II-3 - artículo II-3.1 y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se ve afecto a **declaratoria de utilidad pública** por el **área verde** graficada con el código **DAV-5** localizada en Av. Ventisqueros (T16P) entre Rodoviario (C12) y Mapocho (T3P).
- **Lote 11:** De acuerdo a lo estipulado en el Capítulo II-3 - artículo II-3.1 y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se ve **afecto a declaratoria de utilidad pública** por el **área verde**

graficada con el código **DAV-2** localizada en Av. Rodoviario (C12) entre Las Industrias (C02) y Ventisqueros (T16P).

Según artículo II.3.2. y Plano APRCCN-01 del PRC, el terreno se encuentra **afecto a declaratoria de utilidad pública por apertura de la vía Rodoviario (C12)**, en un ancho proyectado entre L.O. de 50 metros.

Según artículo 7.1.1.2. del PRMS, el terreno se encuentra **afecto a declaratoria de utilidad pública por la apertura de la vía Río Viejo Norte/Mapocho (T3P)**, en un ancho entre L.O. de 30 metros.

Las declaratorias de utilidad pública se grafican en la siguiente imagen:

Ilustración 29 Superficies afectas a declaratoria de utilidad pública del predio



Fuente: Plano Interpretación RM-PRMS-24-4, Art. 4 LGUC, Ord. 548 del 01.03.2024.

En consecuencia, el proyecto habitacional da continuidad a la trama urbana que se ha ido materializando en virtud del desarrollo de proyectos. Este aporte no solo favorece el adecuado funcionamiento del propio proyecto, sino que también beneficia al entorno inmediato, al facilitar la integración territorial y aportar a un desarrollo urbano más ordenado y coherente con la planificación vigente.

Por otro lado, y como parte de los antecedentes aportados por los OAE, SECTRA envió el “Estudio Diagnóstico red vial del sector poniente de Santiago, II Etapa – SECTRA, 2019”, donde destaca el proyecto Conexión “Ventisquero – Mapocho – La Hondonada – San Daniel”, el que se relaciona directamente con la HNT, que tiene como fin *“dar continuidad poniente-oriental al eje Mapocho-Ventisquero y continuidad norte-oriental al eje Serrano-La Hondonada, en sector del parque”*. Si bien dicho proyecto no se ha materializado, posee una evaluación social, pudiendo concretarse en función de las prioridades del gobierno de turno, lo que favorecería enormemente la conectividad y accesibilidad en el sector.

Ilustración 30 Localización proyecto SECTRA



Fuente: SECTRA, 2019.

b) Transporte Público

En relación con la accesibilidad al Sistema de Transporte Público, el entorno del terreno presenta condiciones favorables, principalmente asociadas a la cobertura del sistema de buses de la Red Metropolitana de Movilidad. En este contexto, destaca la proximidad inmediata al terminal Las Parras de METBUS, colindante con el predio, lo que asegura un flujo constante de transporte público y una alta disponibilidad de recorridos que conectan el sector con distintos puntos de la ciudad.

Conforme a lo anterior, el área cuenta con una adecuada accesibilidad mediante transporte público mayor, la cual se estructura a partir de diversos paraderos de intercambio ubicados en el entorno inmediato. Esta condición permite una eficiente articulación del proyecto con la red de movilidad existente, facilitando los desplazamientos cotidianos de los usuarios.

Para identificar la cantidad de recorridos disponibles, éstos se agrupan de acuerdo a la ubicación de los paraderos de transbordo, dispuestos en las siguientes intersecciones:

Ilustración 31 Paradas de bus



Fuente: SEREMI MINVU RM, Google Earth 2026, a partir del Mapa de rutas

El detalle de paraderos, recorridos y trayectos es el siguiente:

- En **Ventisqueros esquina Magdalena Matte**: se ubica la Parada PJ2000, a una distancia de **350 m** recorribles peatonalmente desde el terreno, donde es posible acceder a los siguientes recorridos:

Tabla 11 Recorridos Parada PJ2000

Recorrido	Trayecto
J04	Cerro Navia, Lo Prado.
J05	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.
J20	Cerro Navia, Pudahuel, Lo Prado.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

Ilustración 32 Parada PJ2000 en Ventisqueros



Fuente: Google Earth 2026.

- En **Rodoviario esquina Mar de Chile**: se ubica la Parada PJ1986, a una distancia de **275 m** recorribles peatonalmente desde el terreno, la cual da acceso a los siguientes recorridos:

Tabla 12 Recorridos Parada PJ1986

Recorrido	Trayecto
502	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Vitacura, Las Condes.
505	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Ñuñoa, Peñalolén.
511	Cerro Navia, Pudahuel, Lo Prado, Quinta Normal, Estación Central, Santiago, San Joaquín, Macul, Ñuñoa, Peñalolén.
542	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago, Providencia, Vitacura, Las Condes.
J03	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.

J13	Cerro Navia, Lo Prado, Quinta Normal, Estación Central, Santiago.
J13C	Cerro Navia, Lo Prado.
J16	Cerro Navia, Quinta Normal, Santiago.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026.

Ilustración 33 Parada PJ1986 en Rodoviario

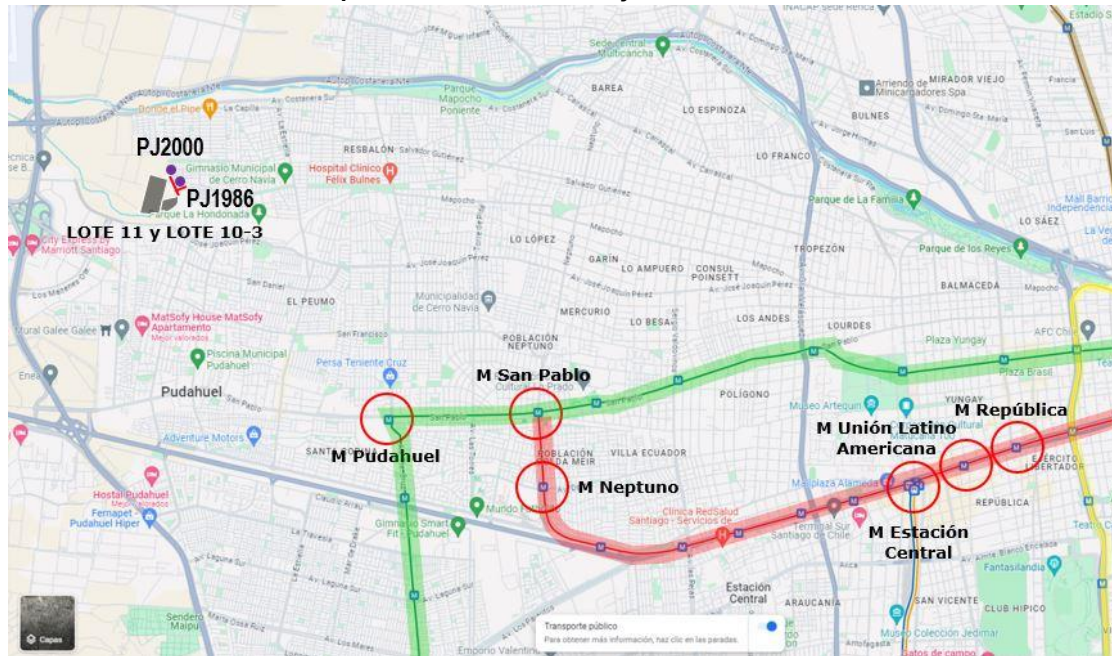


Fuente: Google Earth 2026.

Otro punto a analizar es que actualmente, la comuna de Cerro Navia no cuenta con estaciones de Metro. No obstante, el sistema de buses de la Red Metropolitana de Movilidad permite una conexión expedita hacia estaciones de la Línea 1, tales como San Pablo, Neptuno, Estación Central, Unión Latinoamericana y República, así como también hacia la estación Pudahuel de la Línea 5, ampliando las alternativas de conexión con el resto de la ciudad.

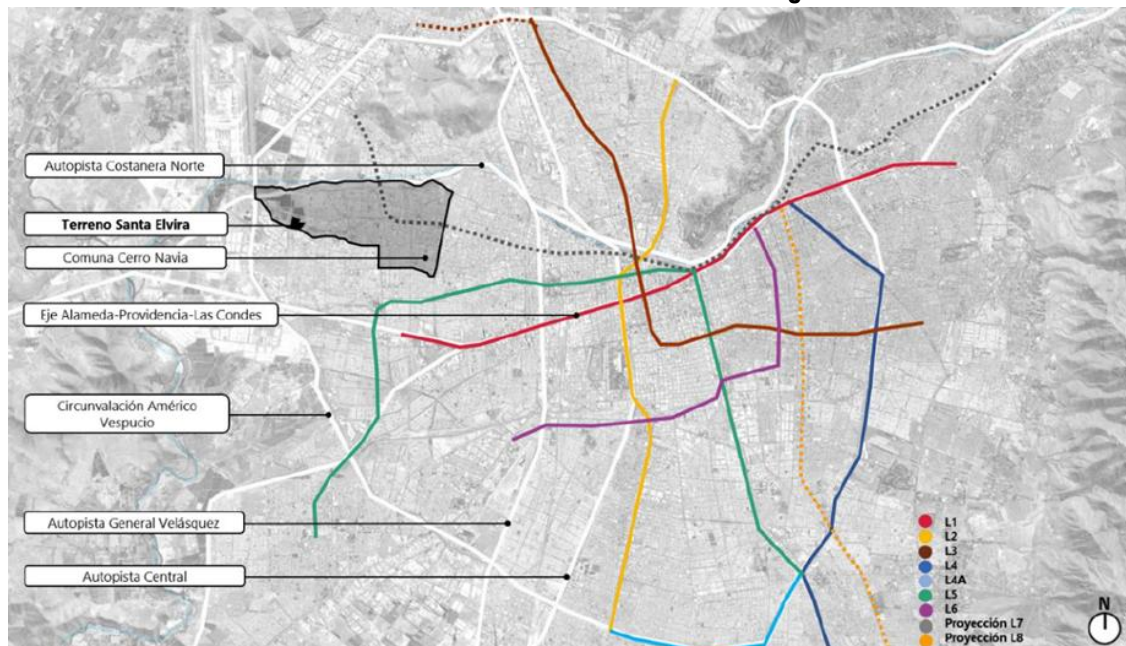
Asimismo, es importante señalar que esta condición se verá fortalecida con la futura implementación de la Línea 7 del Metro de Santiago, actualmente en construcción, la cual permitirá integrar a la comuna a la red ferroviaria metropolitana, mejorando de manera significativa los niveles de conectividad y accesibilidad del sector.

Ilustración 34 Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos



Fuente: Google Maps y Plano Red de Metro de Santiago

Ilustración 35 Líneas de Metro de Santiago



Fuente: SERVIU RM, en base a Plano Red de Metro de Santiago.

c) Ciclovías

Respecto a la infraestructura de movilidad activa, el entorno del terreno presenta actualmente una baja consolidación de ciclovías; sin embargo, se observa un conjunto de iniciativas proyectadas que permitirán fortalecer progresivamente la conectividad del sector mediante modos de transporte sustentables. Estas futuras intervenciones contribuirán a mejorar las condiciones de accesibilidad y seguridad para los desplazamientos no motorizados, favoreciendo una integración más equilibrada con la red de movilidad urbana.

Tabla 13 Estado de ciclovías

Existentes	No existen ciclovías en el entorno cercano al terreno.
En Diseño	Se identifican 4 ciclovías en estado de diseño: - En Río Douro, entre Ventisqueros y Federico Errázuriz; a 420 metros de distancia al norte del terreno. De diseño bidireccional y 0,7 km de longitud. - En Av. La Estrella, entre Costanera Sur y José Joaquín Pérez, a 1.565 metros de distancia al poniente del terreno. De 1,83 km de longitud. - En José Manuel Guzmán y Serrano (Pudahuel).
En Planificación	Se registran 4 ciclovías en estado de planificación: - En Mapocho Norte, entre Federico Errázuriz y Huelén, ubicada a 855 metros de distancia al poniente del terreno, con una longitud de 2,01 km. - En José Joaquín Pérez (Pudahuel), entre El Retiro y Ranco, a 200 metros al sur del terreno y una longitud de 0,88 km. - En Los Maitenes y Federico Errázuriz (Pudahuel).

Fuente: Ciclovías Sectra – Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones

Ilustración 36 Red de ciclovías existentes en el entorno del predio



Fuente: www.geoportal.cl – Ciclovías Sectra – Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones

12. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA OPCIÓN DE DESARROLLO

Según la letra l) del artículo 4 Decreto N°32, las Opciones de Desarrollo, corresponden a *“las estrategias que permitirán pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por las política, plan o instrumentos de ordenamiento territorial”*. A continuación, se detalla la Opción que esta Secretaría está trabajando para poder llevar a cabo la propuesta de Habilitación Normativa de Terrenos.

12.1. Descripción Opción de Desarrollo

De acuerdo a la Guía EAE es preciso tener presente que “las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión” (MMA, 2015:47).

En este sentido, la viabilidad de la propuesta de “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia” se encuentra supeditada a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, respecto de la Habilitación Normativa de Terrenos, la cual en su artículo 3°, inciso primero, señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo *“podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional”*, y asimismo en su inciso final indica que *“las normas urbanísticas especiales que se establezcan para el o los terrenos sólo podrán ser aplicadas para la construcción del o los proyectos acogidos al referido programa que justificaron el uso de la facultad excepcional y no para la ejecución de proyectos que tengan un objeto distinto”*.

Al respecto, esta Habilitación Normativa de Terreno responde a los terrenos localizados en calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia” y al proyecto arquitectónico que da forma al conjunto habitacional desarrollado, que, mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV) o el que lo reemplace, reconoce las necesidades de más de 1.000 familias beneficiadas por este proyecto. Por tanto, esta Habilitación, debido a que se encuentra avanzada la definición del proyecto habitacional y se encuentran precisadas las normas urbanísticas, es contraproducente identificar otra opción de desarrollo, lo cual justifica la consideración y presentación de **una única opción**.

12.1.1. Opción de Desarrollo Única

Ante la entrada en vigencia del Plan de Emergencia Habitacional se requieren terrenos para poder construir viviendas de interés público, por lo cual, la propuesta tiene una opción de desarrollo que propone normas urbanísticas especiales que poseen uso de suelo residencial con normas urbanísticas

que favorecen la materialización de un proyecto habitacional que contribuya a superar el déficit habitacional existente en la comuna de Cerro Navia.

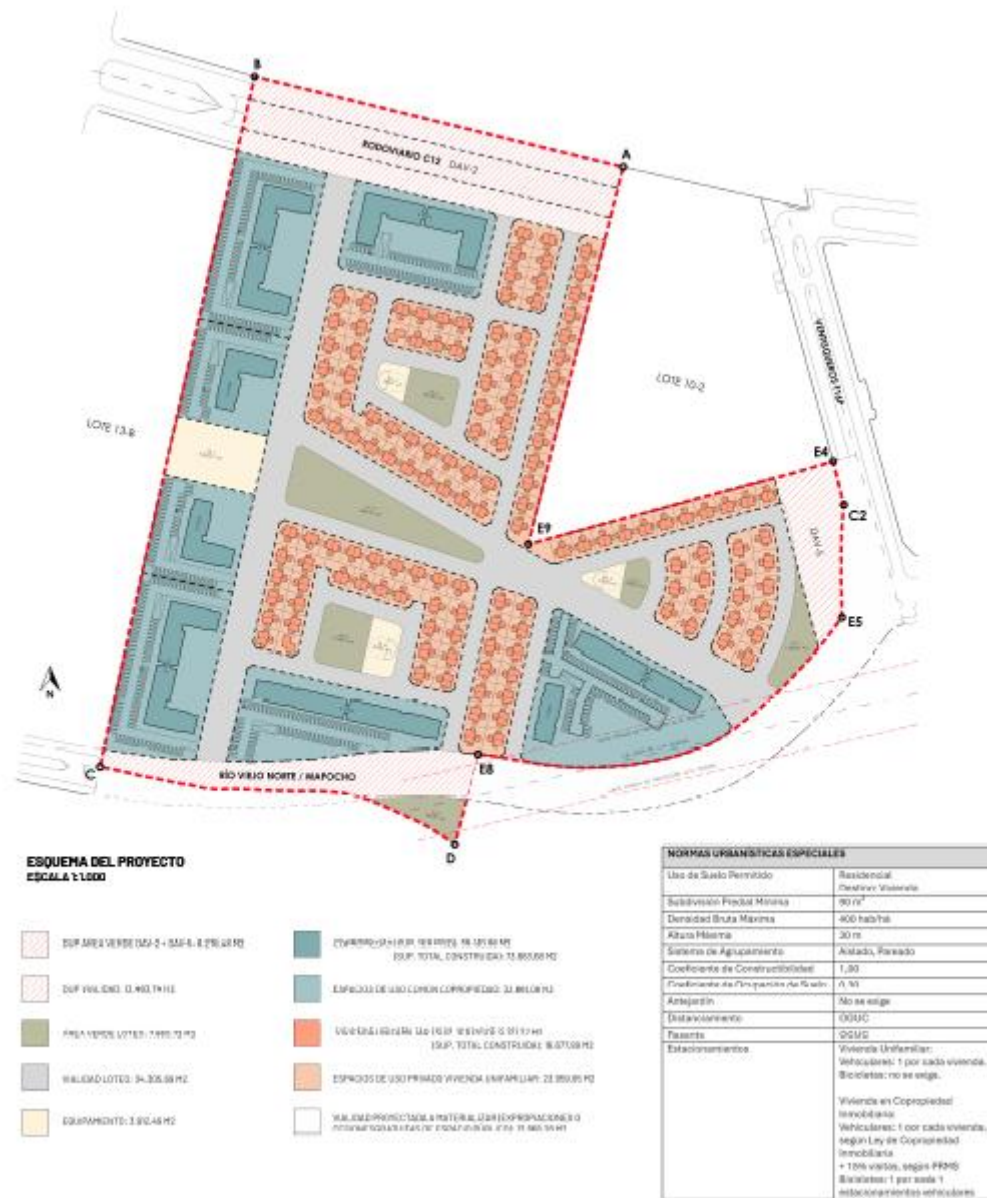
Tabla 14 Normativa técnica propuesta

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Subdivisión Predial Mínima	90 m ²
Densidad Bruta Máxima	400 hab/há
Altura Máxima	30 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado
Coeficiente de Constructibilidad	1,00
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,30
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	OGUC
Rasante	OGUC
Estacionamientos	Vivienda Unifamiliar: Vehiculares: 1 por cada vivienda. Bicicletas: no se exige. Vivienda en Copropiedad Inmobiliaria: Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria + 15% visitas, según PRMS Bicicletas: 1 por cada 1 estacionamientos vehiculares

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

A continuación, se presenta una gráfica de la Habilitación Normativa.

Ilustración 37 Plano Distribución Esquemática Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.2. Efectos Ambientales de la Opción De Desarrollo Única

En el presente apartado, se evaluará la Opción de Desarrollo planteada para la “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”, con el fin de reconocer y establecer, posibles efectos ambientales que ésta desencadenaría. Según la letra f) del artículo 4 del Decreto N°32, estos corresponden a *“implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las Opciones de Desarrollo planteadas por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica”*.

La primera parte, incorpora una Matriz de evaluación de Riesgos y Oportunidades para la Opción de Desarrollo. En tanto, en la segunda parte, se plantea la Matriz de coherencia con los Objetivos Ambientales, con el Criterio de Desarrollo Sustentable y con los Criterios de Evaluación del Factor Crítico. Para todos los casos, la Matriz de coherencia, se evalúa según escala de color incluyendo su correspondiente justificación, a saber:

Tabla 15 Simbología colores matriz de coherencia

Justificación	Color
Se ajusta	
Se ajusta medianamente	
No se ajusta	

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.2.1. Identificación de Riesgos y Oportunidades según Opción de Desarrollo

En el presente apartado, se describen aquellos posibles riesgos y oportunidades que derivan del fin u objeto de la propuesta que orienta “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”.

Tabla 16 Matriz Evaluación de Riesgos y Oportunidades

RIESGO	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> - El crecimiento en la densidad, podría presionar la capacidad de los equipamientos por el aumento de la demanda local. - Concentrar viviendas colindantes con el terminal de buses podría generar impactos negativos en la futura población residente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Permite generar un espacio habitacional que otorga oportunidad de residencia a personas de recursos escasos que no pueden optar por un espacio con capital espacial. - El proyecto habitacional permite generar capital social de redes e integración social, disminuyendo la segregación territorial. - Se le da uso a un espacio que actualmente se encuentra deshabitado. - Mejora la accesibilidad del sector, al materializar vialidades que se conectan con las existentes.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.2.2. Evaluación de Coherencia con los Objetivos Ambientales

A continuación, se evaluará la coherencia de la Única Opción de Desarrollo con los Objetivos Ambientales establecidos para la presente propuesta.

Tabla 17 Matriz de coherencia Objetivos ambientales

Propiciar un desarrollo armónico y sustentable por medio de la construcción de un proyecto de viviendas de interés público, bajo el programa del fondo solidario de viviendas o el que lo reemplace, mejorando la calidad ambiental local frente a las actividades productivas admitidas en el sector.	
Opción de Desarrollo Única	La opción permite el desarrollo de un conjunto habitacional que considera como parte de sus cesiones vialidad, equipamiento y áreas verdes. Por lo anterior, se genera un cambio en el uso de suelo otorgando nuevos servicios a la población futura como a la residente.
Incorporar medidas de mitigación que permitan una relación adecuada entre las viviendas y el terminal de buses.	
Opción de Desarrollo Única	La opción de desarrollo asociada al proyecto habitacional se adapta a la localización de la actividad al incorporar dentro de sus medidas, pantallas acústicas en los deslindes de las viviendas con el terminal de buses.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.2.3. Evaluación de Coherencia con Criterios de Desarrollo Sustentable

A continuación, se evaluará la coherencia de la Única Opción de Desarrollo con el Criterio de Desarrollo Sustentable establecido para la presente propuesta.

Tabla 18 Matriz de coherencia Criterios de Desarrollo Sustentable

Promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del Programa de Fondo Solidario o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios, consolidando la trama urbana de la comuna.	
Opción de Desarrollo Única	La alternativa favorece la integración social al tener normas urbanísticas que admiten viviendas de interés público, en un terreno que hoy se encuentra en desuso, y cercano al parque La Hondonada, permitiendo la residencia a las futuras familias en la comuna de Cerro Navia. Todo lo anterior, se encuentra en directa relación con el Criterio de Desarrollo Sustentable.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.2.4. Evaluación de Coherencia con Criterios de Evaluación del Factor Crítico

A continuación, se evaluará la coherencia de la Opción de Desarrollo con los Criterios de Evaluación del Factor Crítico, establecido para la presente propuesta.

Tabla 19 Matriz de coherencia Criterios de Evaluación

Factor Crítico: Contexto Territorial			
Opción de Desarrollo Única	Integración socioespacial del proyecto en el territorio	Dotación de áreas verdes por el proyecto	Conectividad/Accesibilidad
	La llegada de nuevos habitantes ante el uso de suelo permitido favorece la dinamización del sector, generando integración socioespacial.	El proyecto de la HNT contempla cesiones de áreas verdes en virtud de sus obligaciones y superficie.	El proyecto de la HNT deberá urbanizar las vías que enfrenta, que son: Rodoviario, Ventisquero y Río Viejo Norte/Mapocho (mitad del eje), dando continuidad a la trama urbana de la comuna.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

12.3. Directrices generales de la OD seleccionada

Como fue mencionado anteriormente, la Opción de Desarrollo va en estricta relación con las normas urbanísticas del proyecto de viviendas de interés público, para dar cabida a más de 1.000 familias, y a su vez con las indicaciones de la presente evaluación ambiental estratégica.

13. INDICADORES DE SEGUIMIENTO

Según la letra i) del artículo 21 Decreto N°32, se deberán identificar los indicadores de seguimiento señalando las medidas propuestas por el informe Ambiental a la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.

13.1. Criterio y Definición de Indicadores de Seguimiento

A continuación, se establecen aquellos indicadores que permitirán conocer la eficacia que representa la implementación de la “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia” en concordancia con los Objetivos y Criterio de Desarrollo Sustentable definidos.

Tabla 20 Propuesta Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento

INDICADORES DE SEGUIMIENTO						
Alcance	Detalle Indicador	Fórmula Indicador	Meta	Plazo	Fuente de información	Medio de verificación
Indicadores de contexto urbano inmediato	Medición del ruido (sonómetro)	No posee	Disminución paulatina del nivel de ruido según la recomendación de la OCDE. Nivel promedio diurno 65 dBA y nivel promedio nocturno 55 dBA	Al habitar el proyecto, trimestralmente	Municipalidad de Cerro Navia	Ficha con los valores comparativos / Encuesta a los residentes
	Áreas verdes materializadas	m²/habitantes	10 m²/hab CNDU	Anual		Catastro
	Accesibilidad urbana	Porcentaje de la población que componen los nuevos residentes en red de transporte público	70% o más de la población cubierta por la red	Al finalizar la construcción del proyecto, semestralmente	Municipalidad de Cerro Navia	Catastro/encuestas
Indicadores de impacto urbano previsto	Porcentaje de viviendas de interés público en la comuna	Vivienda de interés público*100/ total de viviendas en la comuna	Aumento de al menos un 2% de viviendas de interés público en la comuna	Al finalizar el proyecto, en adelante, cada 5 años	SERVIU RM Municipalidad de Cerro Navia MIDESO CNDU CASEN	Censo/Catastro

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

13.2. Criterio de Rediseño y definición de Indicadores de Seguimiento

En concordancia a la posibilidad de establecer ajustes normativos necesarios a la “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”, con el fin de dar cumplimiento al objeto de planificación, a continuación, se establecen los siguientes indicadores para abordar externalidades no consideradas.

Tabla 21 Propuesta Criterio de Rediseño e Indicadores de Seguimiento

INDICADORES DE REDISEÑO						
Alcance	Detalle Indicador	Fórmula Indicador	Meta	Plazo de medición	Fuente de información	Medio de verificación
Implementación Habilitación Normativa de Terrenos	Tiempo de demora en la aprobación de la Habilitación Normativa de Terrenos	Cantidad de tiempo medido en meses/años	No superior al año una vez aprobado el Informe Ambiental	Anual hasta aprobación	SEREMI MINVU Municipalidad de Cerro Navia	Publicación Diario Oficial
Implementación Proyecto Habitacional	Tiempo de demora en la ejecución de obras SERVIU RM	Cantidad de tiempo medido en meses/años	No superior a 5 años una vez aprobada la Habilitación Normativa de Terrenos	Anual hasta recepción de obras	SERVIU RM Municipalidad de Cerro Navia (DOM - DIDECO)	Permiso de Recepción de Obras
	Tiempo de entrega viviendas SERVIU RM	Cantidad de tiempo medido en meses/años	No superior al año una vez que el proyecto tenga recepción final	A los 5 años hasta entrega totalidad unidades		Inscripción de propiedad en el Conservador de Bienes Raíces

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

13.3. Directrices de Planificación y Gestión

De acuerdo a la “Guía de Orientación para el Uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile (2015)” las Directrices de Gestión y Planificación “son orientaciones, recomendaciones o medidas que permiten establecer prioridades y unificar criterios para la toma de decisiones encaminadas a lograr los objetivos ambientales y de sustentabilidad”. Según lo anterior, a continuación, se presentan las directrices para esta “Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N° comuna de Cerro Navia”.

Tabla 22 Directrices de Planificación y Gestión

ENTIDAD SOLICITANTE	DIRECTRIZ	ELEMENTO/CONCEPTO
Seremi de Medio Ambiente	En reunión con equipo de Seremi del Medio Ambiente el 28 de noviembre de 2025, se señaló como una medida necesaria el distanciamiento con el terminal de buses. No obstante, se indicó que el esquema general se encontraba aprobado por la comunidad. Por lo anterior, la EP consideró implementar paneles acústicos entre el deslinde de las viviendas con el predio donde se encuentra el terminal, para mitigar el ruido.	Ruido
SECTRA	Planificación bajo un enfoque de movilidad integrada al territorio, asegurando que el diseño del nuevo conjunto residencial no solo provea viviendas, sino que mejore la accesibilidad, reduzca la dependencia del transporte privado y prevenga la segregación socioespacial al evitar grandes desplazamientos hacia bienes y servicios, según lo considerado en la Estrategia Nacional de Movilidad Sostenible.	Proyecto habitacional
Seremi de Obras Públicas	Contemplar en el diseño y ejecución de todas las futuras construcciones, la incorporación de criterios de prevención del peligro aviario, evitando la instalación o consideración de elementos que puedan atraer aves. Estas medidas deben alinearse con las recomendaciones de seguridad operacional establecidas por la normativa aeronáutica vigente. También considerar construcciones que contemplen actividades que generen emisiones lumínicas, partículas o interferencias electromagnéticas.	Aves
	Las metas de la HNT estén asociadas a: -Optimizar la estructura espacial del proyecto mediante la incorporación de áreas verdes continuas y funcionales que fortalezcan los servicios ecosistémicos urbanos. -Mejorar las condiciones ambientales del sector, contemplando superficies permeables, incremento del arbolado y reducción de islas de calor.	Medio Ambiente e Integración Social

	-Asegurar la integración barrial y su identidad mediante espacios públicos accesibles y adecuados a la densidad proyectada, favoreciendo la cohesión social y la calidad urbana.	
--	--	--

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

En la siguiente tabla se aborda el indicador específico que permiten conocer la implementación de las directrices señaladas.

Tabla 23 Propuesta de Indicadores de directrices

INDICADORES DIRECTRICES Y MEDIDAS						
Alcance	Detalle Indicador	Fórmula Indicador	Meta	Plazo de medición	Fuente de información	Medio de verificación
Implementación de directrices de planificación y gestión en el diseño del Proyecto Habitacional	Reunión SEREMI MINVU con SERVIU RM	Cantidad de reuniones medida en años	Mínimo una vez al año	Anual hasta que MINVU apruebe la HNT	SEREMI MINVU/ SERVIU RM	Minuta de reunión con firmas de los participantes

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

14. CONCLUSIONES DEL PROCESO

Primeramente, es dable mencionar que la Habilitación Normativa de Terrenos (HNT) solo se puede aplicar en casos particulares para el establecimiento de normas urbanísticas especiales, por lo que no es metodológicamente viable generar análisis comunales complejos o extensos, cuando el mecanismo solo afecta a dos predios, o bien analizar temas asociados a la construcción del proyecto que no son facultativos de la HNT. No obstante, todas aquellas medidas que no eran propias de este mecanismo se incorporaron en las Directrices de Planificación y Gestión.

Respecto del proceso de evaluación ambiental estratégica, la reunión con los actores claves relevó la importancia del proceso para otorgar pronto una solución habitacional y la definición de la altura máxima admitida. La reunión con los Organismos de la Administración del Estado por otro lado, releva temas técnicos que de acuerdo a las competencias de cada entidad deben ser atendidas, es por ello que se incorporó información al marco de referencia estratégico y al diagnóstico ambiental estratégico, se generó un segundo objetivo ambiental y se replanteó el criterio de desarrollo sustentable.

Todo lo anterior, permitió el desarrollo de un Informe Ambiental coherente que atiende las diversas aprensiones, e incorpora medidas que son clave para que el desarrollo del proyecto habitacional se inserte positivamente en el contexto urbano de la comuna de Cerro Navia.

15. ANEXO

15.1. Copia del acto de inicio de la EAE - Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025, que da inicio al proceso de EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia



(DDU) (EPL) (FSC) - PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. INICIASE EL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DE LOS TERRENOS UBICADOS EN CALLE VENTISQUEROS N°1500 ROL SII 2898-12 Y EN CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA, EN EL MARCO DE LA LEY N°21.450, SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. ARTÍCULO CUARTO, CAPÍTULO I, PÁRRAFO 2, ARTÍCULO 7°, Y CONFORME A LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY N°19.300 Y AL ARTÍCULO 14 DEL REGLAMENTO PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA D.S. N°32 DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE. SANTIAGO, 07 FEB. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 303

VISTOS:

La Ley N° 16.391 de 1965, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; El D.L. 1305 de 1977, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; la Ley N° 18.573 Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración Pública; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de la Administración del Estado; el D.F.L. N°458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC); el D.S. 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; la Ley N°21.450 que aprueba la Ley sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional; la Circular Ordinaria N°0230 de 2022 (DDU 466), Circular Ordinaria N° 0458 de 2022 (DDU 469) y Circular Ordinaria N°0568 de 2022 (DDU 472); el D.S. N°397 (V. y U) de 1976, que establece el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; el Decreto Exento N° 45 (V. y U.) de fecha 24.09.2024, que designa al infrascrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana (subrogante); la Ley N°19.300 sobre Bases del Medio Ambiente, y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 del Ministerio del Medio Ambiente, de fecha 17.08.2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015; la Resolución Electrónica Exenta N°1258, de fecha 05 de septiembre de 2023 de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica para este Servicio; y la Resolución N°7 de 2019, de la Contraloría General de la República y,

CONSIDERANDO:

1. Que la demanda habitacional proyectada en Chile al 2022, según estimaciones del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), a partir de datos del

Censo 2017, asciende a alrededor de 650.000 hogares. En dicho contexto, la Región Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, alcanzando el 43,87% del total nacional, el cual, a su vez, territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana. Tales cifras son claras en mostrar que estamos ante una crisis de vivienda, afectando a muchos hogares vulnerables, expresándose territorialmente en el incremento del allegamiento, de asentamientos precarios y personas en situación de calle, y junto con ello el acceso desigual a los bienes y servicios urbanos relevantes.

2. Que la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional (LISU), publicada en el Diario Oficial con fecha 27.05.2022, modificó la Ley Orgánica del MINVU, la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y aprobó un Plan de Emergencia Habitacional que permite al MINVU a través de sus SEREMIS, realizar gestión de suelo y habilitación normativa de terrenos, planificación urbana y local que promueva la integración e inclusión social y urbana, y la regeneración urbana de barrios segregados o deteriorados, todo lo cual apunta a incorporar herramientas normativas y de gestión que permitan mejorar los niveles de integración social y urbana de las ciudades y lograr un adecuado desarrollo de éstas a lo largo del país como, asimismo, contribuir a superar en el corto plazo el déficit habitacional existente.

3. Que el MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, con el propósito de establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos de forma excepcional, utilizará para ello el mecanismo mencionado, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y del Plan de Emergencia Habitacional, en adelante LISU.

4. Que en el artículo 4, Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU, señala que corresponderá a las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo elaborar la propuesta de normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, de oficio o a solicitud del Servicio Regional de Vivienda y Urbanización o del órgano o servicio público propietario del o los terrenos.

5. Que con fecha 27 de mayo de 2022, a través de oficio Circular Ord. N°0230, DDU 466, que informa sobre la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.450, que modificó la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo y el DL N°1.305 que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, en el marco de la LISU, y define directrices para su aplicación.

6. Que el Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025 del MINVU, se ejecuta a través de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, y tiene como objetivos específicos contribuir a la reducción del déficit habitacional, diversificar y aumentar la oferta habitacional, crear entornos de vida adecuados, favorecer la integración social y la regeneración urbana, entre otros. En particular, el Plan de Emergencia Habitacional de la Región Metropolitana, considera la Habilitación Normativa de Terrenos como un procedimiento esencial para generar suelo urbano disponible para la construcción de viviendas de interés público para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del MINVU que poseen el mismo objetivo.

7. Que con fecha 14 de octubre de 2022, a través del Oficio Circular Ord. N°0458, DDU 469, se imparte instrucciones para la aplicación del Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

8. Que con fecha 16 de diciembre de 2022, a través del oficio Circular Ord. N°0568, DDU 472, se imparte recomendaciones metodológicas para la Evaluación Ambiental Estratégica en el caso de la Habilitación Normativa de Terrenos, de acuerdo con la Ley N°21.450, Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, que complementa el Oficio Circular Ord. N°180 de fecha 14.04.2020, DDU 430 y el Oficio Circular Ord. N°0458 de fecha 14.10.2022, DDU 469.

9. Que a través de Oficio Ord. N°6386 de fecha 18 de diciembre de 2023, SERVIU Metropolitano solicita la aplicación de la LISU, en los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, y entrega antecedentes que aportan a la elaboración de los documentos para dar inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos.

10. Que los fines o metas del presente procedimiento administrativo, dicen relación con autorizar normas urbanísticas especiales en los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, a través del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el MINVU a través de sus Secretarías Regionales, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano.

11. Que los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, se encuentran inscritos a nombre del SERVIU Metropolitano.

12. Que el antecedente o justificación que determina la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", dice relación con el hecho que éstos presentan normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, dado que el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia publicado en D.O. de fecha 21.10.1993 y actualizado mediante publicación en el D.O. del 13.12.2019, norma los predios mediante la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)" y la "Zona Equipamiento Exclusivo (EE)", las cuales prohíben expresamente el uso de suelo residencial con destino vivienda, situación que dificulta el emplazamiento de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el que se espera materializar. Al respecto, cabe señalar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente tramitación solo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a desarrollar en dichos terrenos, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente.

13. Que en este sentido, la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", debe someterse al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, debido a que se encuentra dentro de los supuestos establecidos en el artículo 29 letra d), toda vez que se propone incorporar el uso residencial en un territorio destinado al uso de suelo infraestructura y de actividades productivas calificadas como molestas según lo estipulado en el numeral v), y se incrementan las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en los numerales vi) y vii) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32 de fecha 17 de agosto de 2015, y publicado en el Diario Oficial con fecha 04 de noviembre de 2015, y, además, contempla la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos donde se aplica el mecanismo excepcional, en función de lo estipulado en el artículo 7, Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

14. Que el objeto de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.

15. Que el ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, localizados en el área urbana de la comuna de Cerro Navia. La duración de las normas urbanísticas

especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, ya que corresponde a una facultad excepcional del MINVU.

16. Que las Políticas, Planes o Estrategias medio ambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo - MINVU; "Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025", "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano - CNDU; "Estrategia Regional de Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana" D.S. N°31/2017 Ministerio del Medio Ambiente; "Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático" (2015); "Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025", Ministerio del Medio Ambiente; "Estrategia de Crecimiento Verde" (2013) Ministerio de Hacienda; "Estrategia Regional para la Conservación Biodiversidad para la RMS 2015-2025" (2014, MMA), "Estrategia para la Gestión de Olores en Chile" (2017, MMA); "Plan de Desarrollo Comunal (2023-2030)" Ilustre Municipalidad de Cerro Navia, entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.

17. Que el objetivo ambiental de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", es propiciar un desarrollo armónico y sustentable con el barrio existente, promoviendo la construcción de un proyecto de viviendas de interés público bajo el programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que presenta un alto capital urbano permitiendo la integración social.

18. Que los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente corresponden a promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios urbanos, junto a la disponibilidad de áreas verdes, características que permiten la diversificación e integración urbana.

19. Que las implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", se estiman positivas, ya que es una oportunidad para dar un uso efectivo a estos terrenos que poseen un escaso desarrollo comparado con su entorno inmediato, por lo que el cambio en la normativa urbana permitirá albergar proyectos de viviendas de interés público en un entorno que tiene una buena ubicación respecto de los servicios y equipamientos de la comuna.

20. Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Cerro Navia, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.

21. Que los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado que deberán ser convocados como Actores Claves, incluye a aquellos actores públicos o privados, personas naturales o jurídicas que, podrían verse afectados de manera directa o indirecta por el proyecto, incluyendo así, a representantes de los vecinos del sector, el Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), Concejo Municipal, futuros residentes, entre otros, los cuales, podrán ser identificados a través del trabajo conjunto con el Municipio de Cerro Navia en procesos de convocatoria, difusión y participación.

22. Que el cronograma estimativo de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", es el siguiente:

[illegible]**RESOLUCIÓN:**

RESOLUCIÓN
1.- INÍCIASE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLE VENTISQUEROS Nº1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/Nº ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA, conforme a lo establecido en el Párrafo 2º, Capítulo I, del artículo cuarto de la Ley Nº21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional.

2.- INÍCIASE EL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS CALLES VENTISQUEROS N°1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODRIGUARIANO S/N° ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA, conforme a lo señalado en el artículo 7° bis de la Ley N°19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el artículo 14° del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.


3.- NOTIFÍQUESE LO RESUELTO a la Municipalidad de Cerro Navia y a la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente de la Región Metropolitana, sirviendo la presente resolución, como atento oficio remitido.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

SALVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

FSC/SRH/AVS/MAA/PLG

DISTRIBUCIÓN:

- SONIA REYES PAECKE - SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE -
 OFICINADPARTESRM@MMA.GOB.CL
 - DANIEL SÁNCHEZ MUÑOZ - DSANCHEZ@MMA.GOB.CL
 - MAURO TAMAYO ROZAS - ALCALDE MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA -
 MAURO.TAMAYO@CERRONAVIA.CL - OFICINA PARTES@CERRONAVIA.CL
 - SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN SERVJU - OFPASERVJU@MINVU.CL
 - EZENTENO@MINVU.CL
 - SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
 - DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
 - LEY DE INTEGRACIÓN
 Aprobado por: 

Firmado por: **Sandra Fierro Briceño** Fecha Firma: 07-02-2015 10:35:22

REVISIÓN Y
 APROBACIÓN
 - ARCHIVO

Ley de Transparencia A1



Firmado por Salvador Ferrer Briceño Fecha firma: 07-02-2025 20:33:22

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

15.2. Copia de publicación en el Diario Oficial - Documento de Inicio EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia, en el Diario Oficial

DIARIO OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CHILE

Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I
SECCIÓN

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 44.078

Martes 18 de Febrero de 2025

Página 1 de 3

Normas Generales

CVE 2611398

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Región Metropolitana

INICIO DEL PROCESO DE HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS Y DEL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), DE LOS TERRENOS UBICADOS EN CALLE VENTISQUEROS N° 1500 ROL SII 2898-12 Y CALLE RODOVIARIO S/N° ROL SII 2898-36, COMUNA DE CERRO NAVIA - LEY N° 21.489 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANTIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL

(Extracto)

Mediante resolución exenta electrónica N° 303, de fecha 07.02.2025, esta Secretaría Ministerial dio inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N° 1500 Rol SII 2898-12, y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, para elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales, con el fin de permitir la construcción de un proyecto habitacional, conforme lo señalado en el artículo 7° bis de la ley N° 19.300 y el artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

1. ÓRGANO RESPONSABLE

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

2. RESUMEN DE ANTECEDENTES

a) Fines o metas del presente procedimiento administrativo: autorizar normas urbanísticas especiales en los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N° 1500 Rol SII 2898-12, y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia, a través del procedimiento excepcional denominado Habilitación Normativa de Terrenos para la futura construcción de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el marco del desarrollo del Plan de Emergencia Habitacional dispuesto por el Mvuv a través de sus Secretarías Regionales, con lo cual se espera contribuir a la superación del déficit habitacional de las familias más vulnerables, permitiendo además la integración de las familias beneficiadas en la ciudad y generar un proyecto que tenga una adecuada relación con el entorno urbano.

b) Antecedente o justificación que determina la Habilitación Normativa: los terrenos presentan normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, dado que el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia publicado en D.O. de fecha 21.10.1993 y actualizado mediante publicación en el D.O. del 13.12.2019, norma los predios mediante la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)" y la "Zona Equipamiento Exclusivo (EE)", las cuales prohíben expresamente el uso de suelo residencial con destino vivienda, situación que dificulta el emplazamiento de un proyecto habitacional del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del programa de Integración Social y Territorial o de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el que se espera materializar. Al respecto, cabe señalar que las nuevas normas urbanísticas especiales que se establezcan en la presente

CVE 2611398

Directores (S): Pamela Urra Sepúlveda
Sitio Web: www.diariooficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001

Email: consultas@diariooficial.cl

Dirección: Dr. Torres Boscán N°111, Providencia, Santiago, Chile

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl

DIARIO OFICIAL DE LA REPUBLICA DE CHILE Martes 18 de Febrero de 2025			Página 2 de 3
tramitación solo podrán aplicarse para la construcción de un proyecto habitacional a desarrollar en dichos terrenos, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente.			
c) El objeto de la Habilitación Normativa es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del Proyecto Habitacional a desarrollar en dichos terrenos, amparado en el Párrafo 2°, Capítulo I, del artículo Cuarto de la LISU.			
d) El ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos corresponde exclusivamente a los terrenos ubicados en calle Ventisqueros N° 1500 Rol SII 2898-12, y en calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, localizados en el área urbana de la comuna de Cerro Navia. La duración de las normas urbanísticas especiales que se aprueben es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en estos terrenos, ya que corresponde a una facultad excepcional del Mvuv.			
e) Las Políticas, Planes o Estrategias medioambientales y de sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo - Mvuv; "Plan de Emergencia Habitacional 2022-2025", "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano - CNDU, "Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021" Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, "Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana" DS N° 31/2017 Ministerio del Medio Ambiente, "Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático" (2015), "Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025", Ministerio del Medio Ambiente, "Estrategia de Crecimiento Verde" (2013) Ministerio de Hacienda, "Estrategia Regional para la Conservación Biodiversidad para la RMS 2015-2025" (2014, MMA), "Estrategia para la Gestión de Olores en Chile" (2017, MMA), "Plan de Desarrollo Comunal (2023-2030)" Ilustre Municipalidad de Cerro Navia, entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE.			
f) El objetivo ambiental es propiciar un desarrollo armónico y sustentable con el barrio existente, promoviendo la construcción de un proyecto de viviendas de interés público bajo el programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que presenta un alto capital urbano permitiendo la integración social.			
g) Los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de la sustentabilidad respectivamente, corresponden a promover una adecuada relación con el entorno urbano donde se ubican los terrenos, generando normas urbanísticas especiales que posibiliten su uso habitacional, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa del Fondo Solidario de Viviendas o el que lo reemplace, en un espacio que posee acceso a bienes y servicios urbanos, junto a la disponibilidad de áreas verdes, características que permiten la diversificación e integración urbana.			
h) Los Organos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en los artículos 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana del Medio Ambiente, de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Transportes y Telecomunicaciones y Planificación, de Desarrollo Social y Familia, de Bienes Nacionales, además se convocará al Municipio de Cerro Navia, en su calidad de Organo de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.			
3. LUGAR, DIRECCIÓN Y HORARIOS DE EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES			
Los antecedentes de la formulación "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N° 1500 Rol SII 2898-12, y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", estarán disponibles en versión digital para consulta en el sitio web de la Seremi Mvuv RM https://seremim.mvuv.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/ en horario continuo.			
CVE 2611398 Directores (S): Pamela Urra Sepúlveda Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diariooficial.cl Sitio Web: www.diariooficial.cl Dirección: Dr. Torres Boscán N°111, Providencia, Santiago, Chile			
Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diariooficial.cl			

Durante 15 días hábiles siguientes a esta publicación, se recibirán aportes de antecedentes de la comunidad para el proceso de formulación de la Habilitación Normativa de Terrenos y/o formulación de observaciones fundadas por escrito al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, las que se recibirán en nuestra Oficina de Partes Virtual, cuyo correo electrónico es ofparteseremim@minvu.cl, debiendo identificar: i) nombre del proyecto, ii) nombre completo de la persona natural o jurídica que las hubiere formulado y su representante legal cuando corresponda, y iii) domicilio de quien la efectúa y una dirección de correo electrónico habilitada.- María Paulina Acuña Araya, Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo Subrogante.



15.3. Medio de verificación de la coordinación y consulta con los OAE

Ilustración 38 Ordinario N°497 de fecha 12.02.2026 que convoca a participar a los OAE en jornada sobre la EAE de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia



OFICIO ELECTRÓNICO



ORD. N° : 497
ANT. : 1.Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025 de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. // 2.Ord. RRNN N°1432 de fecha 06.03.2025 de la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. //
MAT. : (DDUI) (EPL) (SRH). PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. CERRO NAVIA. Convoa a participar a los Órganos de la Administración del Estado a jornada sobre la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia. LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N°21.450.
ADJ. : Copia Digital de la Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025 de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Santiago, 12 febrero 2026]

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : SALVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

Junto con saludar, informo que en conformidad con el artículo 7 bis de la Ley N°19.300 y el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto N°32, de fecha 17.08.2015 y publicado en el Diario Oficial con fecha 04.11.2015, esta Secretaría Ministerial se encuentra desarrollando la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", la

qual tiene como finalidad elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para la construcción de un proyecto habitacional que beneficie a familias vulnerables, permitiendo a su vez su integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano. Lo anterior, se fundamenta en que en la actualidad la norma urbanística del terreno presenta limitaciones para el desarrollo de Viviendas de Interés Público, ya que el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia publicado en el D.O. de fecha 21.10.1993 y actualizado mediante publicación en el D.O. de fecha 13.12.2019, norma los predios mediante la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZMI)" y la "Zona Equipamiento Exclusivo (EE)", las cuales prohíben expresamente el uso de suelo Residencial con destino Vivienda. Por ello, estas normas resultan insuficientes para desarrollar un proyecto del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del Programa de Integración Social y Territorial o de los Programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el que se espera materializar.

La "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia" ha iniciado su proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) a través de la Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025, la cual contempla tanto la participación de los Órganos de la Administración del Estado integrantes del Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, como la de aquellos que, en función de sus competencias y las materias propias del Plan, se consideren importantes dentro del proceso de planificación y de evaluación.

En función de lo descrito, y en el marco del desarrollo de dicha evaluación, es que solicitamos designe a uno o más profesionales de su Servicio con el cual podamos establecer un diálogo durante el proceso de EAE, y convocarlo a una actividad de exposición de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", la cual se realizará vía remota el día **jueves 26 de Febrero a las 11:00 horas**, a través de la Plataforma Teams, cuyo link es <https://teams.microsoft.com/join/21975549109581?p=870ydxZ6dJKePdeam>. ID de reunión: 219 755 491 095 81
Código de acceso: h9gM9nT

A su vez, le agradecemos confirmar asistencia vía correo electrónico al profesional Francisco Santos Codoceo, correo electrónico fsantos@minvu.cl, indicando el nombre del profesional designado, junto a su respectivo correo electrónico.

Por último, solicitamos poner a disposición información referida a estudios, planes, políticas, programas u otros antecedentes relevantes generados por nuestro Servicio vinculados al proceso en evaluación.

En caso de dudas o consultas sobre la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", se encuentran disponibles los antecedentes en versión digital en la plataforma de Estudios Territoriales del MINVU, cuyo link es <https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/>, en horario continuo. O bien, dirigirse a los profesionales Francisco Santos Codoceo correo electrónico fsantos@minvu.cl y a Susana Ruz Hernández, correo electrónico sruzh@minvu.cl.

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará los martes y jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

SAVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

PLG/SRH/FSC/PCJ/AVO

Distribución

- MINISTERIO DE HACIENDA RM - OFICINAPARTES@HACIENDA.CL
- SEREMI MEDIO AMBIENTE RM - OFICINADPARTESMMA@MMA.GOB.CL
- DANIEL SÁNCHEZ MUÑOZ - SEREMI DE MEDIO AMBIENTE RM - DSANCHEZ@MMA.GOB.CL
- SEREMI AGRICULTURA RM - MIRTA.RIVEROS@MINAGRI.GOB.CL
- VANIA.CONCHA@MINAGRI.GOB.CL
- IVONNE ARANGUIZ ANDLER - SEREMI AGRICULTURA RM -
IVONNE.ARANGUIZ@MINAGRI.GOB.CL
- SEREMI SALUD RM - PARTES.SEREMIRM@REDSALUD.GOB.CL
- SEREMI ECONOMÍA FOMENTO Y TURISMO RM - OFICINADPARTESGD@ECONOMIA.CL
VPAGE@ECONOMIA.CL
- RICARDO RIFFO MORALES - SEREMI ECONOMÍA FOMENTO Y TURISMO RM
RRIFFO@ECONOMIA.CL
- SEREMI ENERGÍA RM - OFICINADPARTES@MINENERGIA.CL
- FERNANDA VALDÉS FERRANTY - SEREMI ENERGÍA RM - FVALDES@MINENERGIA.CL
- SEREMI OBRAS PÚBLICAS RM - OFICINAPARTES.SEREMI@MOP.GOV.CL -
JUAN.BAHAMONDES@MOP.GOV.CL
- ROBERTO.VALENZUELA.M@MOP.GOV.CL
- UGAT SEREMI OBRAS PÚBLICAS RM - MONDESPENA@GMAIL.COM
- DIRECCIÓN REGIONAL DE VIALIDAD RM - DV.PARTES.RM@MOP.GOV.CL
CRISTIAN.ORTIZ@MOP.GOV.CL
- ROBERTO BARRERA - DIRECCIÓN REGIONAL OBRAS HIDRÁULICAS RM -
GEOBARRERA@GMAIL.COM
- PATRICIA HENRÍQUEZ - DIRECCIÓN GENERAL CONCESIONES RM -
PATRICIA.HENRIQUEZ.DGC@GMAIL.COM
- PAOLA GONZÁLEZ - DIRECCIÓN REGIONAL ARQUITECTURA RM -
PAOLA.GONZALEZ@MOP.GOV.CL
- LILIANA CALZADA - SEMAT MOP RM - LILIANA.CALZADA@MOP.GOV.CL
- FRANCISCO PRADO - DIRECCIÓN REGIONAL PLANEAMIENTO MOP RM -
FRANCISCO.PRADO@MOP.GOV.CL
- SEREMI MINERÍA RM - PVALDES@MINMINERIA.CL
- SEREMI DESARROLLO SOCIAL Y FAMILIA RM -
OPARTES_SEREMIRM@DESARROLLOSOCIAL.GOB.CL
- SEREMI TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES RM - OPARTES.SUBT.CIUD@MTT.GOB.CL
- PABLO SALUCCI - SEREMI TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES RM - PSALUCCI@MTT.GOB.CL
- PROGRAMA DE VIALIDAD Y TRANSPORTE URBANO SECTRA -
OPARTES.SUBT.CIUD@MTT.GOB.CL

- VALERIA TAPIA FUENTES - SECTRA - VTAPIAFU@MTT.GOB.CL
- SEREMI BIENES NACIONALES RM - OFICINA.PARTES@MBIENES.CL
- DIRECCIÓN DE OBRAS HIDRÁULICAS RM - DOH.OFICINAPARTES@MOP.GOV.CL
- DIRECCIÓN GENERAL DE AGUAS RM - DGA.PARTESNC@MOP.GOV.CL
- SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS - OPARTES@SISS.GOB.CL
- SERVICIO DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN RM - OPASERVU@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO - DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA SERVU RM -
EZENTENO@MINVU.CL
- SERVICIO DE IMPUESTO INTERNOS - OFICINA.PARTES@SIIL.CL
- MAURO TAMAYO ROZAS - ALCALDE MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA -
MAURO.TAMAYO@CERRONAVIA.CL
- KARINA CAVIERES - ASESOR URBANISTA KARINA.CAVIERES@CERRONAVIA.CL
- MARGARITA CARRERO - MARGARITA.CARRENO@CERRONAVIA.CL
- ANDREA VALLEJOS - ANDREA.VALLEJOS.INOSTROZA@CERRONAVIA.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y
APROBACIÓN
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

15.4. Medio de verificación PAC

Ilustración 39 Ordinario N°498 de fecha 12.02.2026, inicia proceso informativo de consulta ciudadana en el marco de la etapa de diseño de la EAE de la HNT calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°, comuna de Cerro Navia



OFICIO ELECTRONICO



ORD. N° : 498
ANT. : 1.Resolución Exenta N°303 de fecha 07.02.2025 de esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo. // 2.Ord. RRNN N°1432 de fecha 06.03.2025 de la Secretaría Ministerial del Medio Ambiente a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.//
MAT. : (DDUI) (EPL) (SRH). PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL. CERRO NAVIA Inicia proceso informativo de consulta ciudadana en el marco de la Etapa de Diseño de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia. LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N°21.450.
ADJ. : No hay

Santiago, 12 febrero 2026

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN
DE : SALVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

Junto con saludar, le informo que esta Secretaría Ministerial se encuentra desarrollando la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", la cual tiene como finalidad elaborar una propuesta de normas urbanísticas especiales para la construcción de un proyecto habitacional que beneficie a familias vulnerables, permitiendo a su vez su integración en la ciudad y una adecuada relación con el entorno urbano. Lo anterior, se fundamenta en que en la actualidad la norma urbanística del terreno presenta limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés

público, ya que el Plan Regulador Comunal de Cerro Navia publicado en el D.O. de fecha 21.10.1993 y actualizado mediante publicación en el D.O. del 13.12.2019, norma los predios mediante la "Zona Mixta Industria, Equipamiento, Hospedaje (ZM)" y la "Zona Equipamiento Exclusivo (EE)", las cuales prohíben expresamente el uso de suelo Residencial con destino vivienda. Por ello, estas normas resultan insuficientes para desarrollar un proyecto del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del Programa de Integración Social y Territorial o de los Programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como el que se espera materializar.

Cabe señalar que, esta Secretaría Ministerial inició el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) de "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia" a través de la Resolución Exenta N° 303 de fecha 07.02.2025, la cual, es considerada una modificación sustancial según lo establecido letra d) del artículo 29, del Reglamento EAE, toda vez que, se propone incorporar el uso Residencial en un territorio destinado al uso de suelo Infraestructura y de Actividades Productivas calificadas como molestas según lo estipulado en el numeral v), y se incrementan las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en los numerales vi) y vii) para dar cabida al proyecto habitacional.

En el marco de la Etapa de Diseño de la EAE de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", y según lo establecido en el artículo 17 del Reglamento para la EAE, esta Secretaría, ha puesto a disposición de la ciudadanía los antecedentes del proceso según define el artículo 16 del Reglamento EAE, ello, mediante la habilitación de un canal de difusión vinculado a la web institucional oficial en el link <https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-lev-de-integracion-social-y-urbana/>.

A su vez, y dentro del contexto del Proceso Participación Ciudadana de la EAE de la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", esta Secretaría, realizará la Reunión de Actores Claves de manera online el día 25 de febrero de 2026 a las 17:45 hrs, cuyo link de acceso es: <https://us04web.zoom.us/j/78181716766?pwd=Ov0EDRhfhVcWVhKac2pwr1I2dxBY0.1>
ID de reunión: 781 8171 6766
Código de acceso: 5jXcd3

De acuerdo a lo anterior, esta Secretaría invita a Ud., a los miembros del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Santiago, al Concejo Municipal y, a los Representantes de la Comunidad que se consideren importantes dentro de este proceso. Ello, con el fin de dar amplitud a la difusión de la presente convocatoria, al mismo tiempo de obtener antecedentes, aportes u observaciones que permitan complementar el proceso en estudio.

Ante cualquier duda o consulta sobre el proceso asociado a la "Habilitación Normativa de Terrenos calle Ventisqueros N°1500 Rol SII 2898-12 y calle Rodoviario S/N° Rol SII 2898-36, comuna de Cerro Navia", puede dirigirse a los profesionales Francisco Santos Codoceo correo electrónico fsantos@minvu.cl y a Susana Ruz Hernández, correo electrónico sruzh@minvu.cl.

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará el martes y jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

SALVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

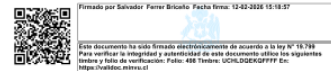
PLG/SRH/FSC/PCJ/AVO

Distribución

- RUBÉN BUSTOS - COMITÉ BRISAS DEL VALLE - ANGELICA.EDITH.TAPIA.VERA@GMAIL.COM
- RUBENEDUARDO.BUSTOS@GMAIL.COM
- MARCELA SOTO - COMITÉ EL TRIUNFO LAS PALMERAS -
MARCELASOTOESCOBAR3012@GMAIL.COM
- RUTH GUTIÉRREZ - COMITÉ ESPERANZA DE VIDA - RUTHG00871@GMAIL.COM
- IRIS CURIHUINCA - COMITÉ HOGAR BENDECIDO - IRIS.MAGALY2009@GMAIL.COM
- MARIBEL DÍAZ - COMITÉ KUMEN MOGEN - MARIBELDIAZSOTOMAYOR@GMAIL.COM
- ALEJANDRA CARES - COMITÉ LUCHANDO POR UN SUEÑO II -
ALEJANDRACARES489@GMAIL.COM
- ROSA LARA - SERGIO URRUTIA - COMITÉ MACARENA VALDÉS -
ROSA.MARIA.LARA.145@GMAIL.COM
- HELIA CANCINO - COMITÉ NUEVA ESPERANZA II - HELIACANCINO@MAIL.COM
- ENRIQUETA RODRÍGUEZ - COMITÉ NUEVO AMANECEER -
WENDOLYNPARADARODRIGUEZ@GMAIL.COM
- PATRICIA LILLO - COMITÉ NUEVO COMIENZO - 1989SANHUEZACATALAN@GMAIL.COM
- EDUCADORAPATTYLILLO@GMAIL.COM
- MIRIAM RATHGEB - COMITÉ PERSEVERANCIA Y SACRIFICIO -
ALEJANDRAMADARIAGASO@GMAIL.COM
- XIMENA PALMA - COMITÉ POR TI POR MÍ POR LOS NUESTROS - XIMENAPALMA39@GMAIL.COM
- LISSETTE ESCUDERO - COMITÉ SUEÑO PROPIO REALIDAD PRESENTE -
LISSETTEESCUDEROCCELLONUEVA@GMAIL.COM
- RICHARD LÓPEZ - DANILO MARÍN - COMITÉ UN LLAMADO DE ESPERANZA -
DANLOFREERIDES1@GMAIL.COM
- RICHARD.LOPEZ.SANDOVAL@GMAIL.COM
- JANET LLANOS - FELIPE ARENAS - COMITÉ TODOS JUNTOS CON LOS JAIVAS -
JANET.LLANOS.20189@GMAIL.COM
- ARENASF656@GMAIL.COM
- FUNDO SANTA ELVIRA - JOSEPEDRO.SSC@GMAIL.COM
- FRANCISCO SANTANDER - METBUS - FSANTANDER@METBUS.CL
- MARCELA SOTO - MARCELASOTOESCOBAR3012@GMAIL.COM
- IRIS CURIHUINCA - IRIS.MAGALY2009@GMAIL.COM
- MAURO TAMAYO ROZAS - ALCALDE MUNICIPALIDAD DE CERRO NAVIA -
MAURO.TAMAYO@CERRONAVIA.CL
- DAVID URBINA HUERTA - CONCEJAL - DAVID.URBINA@CERRONAVIA.CL
- DANAE VERA CALDERÓN - CONCEJALA - DANAE.VERA@CERRONAVIA.CL

- MARIO FERRADA LEIVA - CONCEJAL - MARIO.FERRADA@CERRONAVIA.CL
- ZAIDA INOSTROZA VALENZUELA - CONCEJALA - ZAIDA.INOSTROZA@CERRONAVIA.CL
- LUIS BELTRÁN MANRIQUEZ - CONCEJAL - LUIS.BELTRAN@CERRONAVIA.CL
- SEBASTIÁN CAICEO BACON - CONCEJAL - SEBASTIAN.CAICEO@CERRONAVIA.CL
- FRANK LOBOS ACUÑA - CONCEJAL - FRANK.LOBOS@CERRONAVIA.CL
- ISRAEL ALBERTI GARRIDO - CONCEJAL - ISRAEL.ALBERTI@CERRONAVIA.CL
- KARINA CAVIERES - ASESOR URBANISTA - KARINA.CAVIERES@CERRONAVIA.CL
- MARGARITA CARREÑO - MARGARITA.CARRENO@CERRONAVIA.CL
- ANDREA VALLEJOS - ANDREA.VALLEJOS.INOSTROZA@CERRONAVIA.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - JEFE DEPARTAMENTO DE GESTIÓN INMOBILIARIA -
EZENTENO@MINVU.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y
APROBACIÓN
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026

Ilustración 40 Registro fotográfico 25.02.2026

The screenshot shows a Zoom meeting in progress. The main window displays a presentation slide titled "Propuesta Normativa" (Normative Proposal). The slide content includes a table of "NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES" (Special Urbanistic Norms) and a list of participants on the right side of the screen.

Propuesta Normativa

Las **Normas Urbanísticas Especiales** tienen como fin permitir la construcción de un conjunto habitacional que beneficie a **1.196 familias** mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

No involucra la derogación o modificación de las normas urbanísticas preexistentes en el predio definidas por el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	90 m²
Densidad Bruta Máxima	400 hab/ha
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,30
Coefficiente de Constructibilidad	1,00
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado
Adosamiento	OGUC
Distanciamiento	OGUC
Altura Máxima	30 m - 8 pisos
Rasante	OGUC
Antejardín	No se exige
Estacionamientos	Vivienda Unifamiliar: Vehiculares: 1 por cada vivienda. Bicicletas: no se exige. Vivienda en Copropiedad Inmobiliaria: Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley de Copropiedad Inmobiliaria + 15% visitas, según PRHS Bicicletas: 1 por cada 1 estacionamientos vehiculares

Participantes (23)

- Camila Sepúlveda - SEREMI MINVU (atendido, yo)
- Secretaría Departamento de Desarrollo Urbano e...
- Francisco Santos - SEREMI MINVU
- mario.carcino
- Marcela
- Jair Sepúlveda
- cynthia hernera riquelme
- Xiaomi 22041219NY
- Enrique Rodríguez
- Maritza
- janet lano
- Daniilo marin
- mistico liss con el alma
- Ximena palma
- Rubén Bustos (Comité Brías Del Valle)
- Miriam rathgeb
- Damaris Arevalo U
- Katherine Yebul Cancino
- vivo V2333
- rebelde Amigo
- Carlos Pacheco
- Iris Curihuina
- Xiaomi 23076RNBDY

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2026



TRABAJANDO
PARA USTED

*Informe Ambiental
Evaluación Ambiental Estratégica
Habilitación Normativa de Terrenos
Calle Ventisqueros N°1500 y calle Rodoviario S/N°
comuna de Cerro Navia
Abril 2026*