

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, DEL TERRENO UBICADO EN
CALLE EL LINGUE N°3100, COMUNA DE MAIPÚ –
LEY N°21.807 Y LGUC
(Extracto)**

Mediante Resolución Exenta Electrónica N° 1174, de fecha 27.08.2026, esta Secretaría Ministerial dio inicio al proceso de Habilitación Normativa de Terrenos y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del terreno ubicado en calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, 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 el terreno ubicado en calle El Lingue N°3100, comuna de Maipú, 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.

b) Antecedente o justificación de la Habilitación Normativa de Terrenos: el terreno presenta normas urbanísticas con limitaciones para el desarrollo de viviendas de interés público, ya que el 95% del terreno se ubica en el área de extensión urbana definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) mediante Resolución GORE N°153, publicada en D.O el 26.11.2013, correspondiente a la "Zona Urbanizable Condicionada" (ZUC), la cual posee baja densidad y coeficiente de constructibilidad. El 5% restante del terreno se localiza al interior del límite urbano comunal definido por el Plan Regulador Comunal de Maipú, aprobado por Decreto Alcaldicio N°6383 de fecha 05.11.2004 y publicado en D.O. el 13.11.2004, correspondiente a las zonas "ZE8 Áreas Verdes Comunales y Vecinales", que no admite el uso de suelo residencial y "ZH6 Zona Habitacional 6 (Maipú Norte – Sector Villa Pehuén) que restringe altura y densidad máxima. 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 construir en dicho terreno, sin implicar la derogación o modificación de las normas urbanísticas del instrumento de planificación vigente;

c) El objeto de la Habilitación Normativa de Terrenos es establecer normas urbanísticas especiales que solo podrán aplicarse para la construcción del proyecto habitacional a desarrollar en dicho terreno, amparado en los artículos 92 y 93, Capítulo IX de la LGUC.

d) El ámbito de aplicación territorial de la Habilitación Normativa de Terrenos: corresponde exclusivamente al terreno ubicado en calle El Lingue N°3100 (Rol SII N°1035-112), localizado en el área urbana y área de extensión urbana de la comuna de Maipú. La duración de las normas urbanísticas especiales es exclusivamente para la construcción de las viviendas de interés público del Estado en este terreno.

e) Las Políticas, Planes o Estrategias Medio Ambientales y de Sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: "Política Nacional de Desarrollo Urbano" (2014); "Medidas para Implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana" (2019); "Estrategia Regional de Desarrollo 2024-2035"; "Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana" D.S. N°31/2017; "Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático" (2015); "Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025"; "Plan de Acción Regional de Cambio Climático de la Región Metropolitana De Santiago"

(2024); "Estrategia de Crecimiento Verde" (2013); "Mapa de Ruido del Gran Santiago 2023"; "Plan de Desarrollo Comunal (2019-2024)" de la Municipalidad de Maipú, entre otros.

f) Los objetivos ambientales son favorecer la generación de conjuntos de viviendas de interés público en el barrio existente, que permitan desarrollar identidad y pertenencia con su entorno social, y desarrollar áreas verdes que propendan a mejorar la calidad ambiental del sector.

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, favoreciendo la integración de las familias que habitarán el proyecto de viviendas de interés público del programa 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 un espacio que posee acceso a bienes y servicios urbanos, características que permiten la diversificación e integración urbana.

h) Los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica, son las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana 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 Maipú, en su calidad de Órgano de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará el cambio normativo.

i) 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.

j) El cronograma de la Habilitación Normativa de Terrenos se estima en 6 meses a partir de la Resolución que da inicio al mecanismo especial y al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

3. LUGAR, DIRECCIÓN Y HORARIOS DE EXPOSICIÓN DE ANTECEDENTES

Los antecedentes estarán disponibles en versión digital para consulta en el sitio web de la SEREMI MINVU RM <https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/proyectos-ley-de-integracion-social-y-urbana/> en horario continuo.

Durante 15 días hábiles siguientes a esta publicación, se recibirán aportes de antecedentes de la comunidad para el proceso de formulación 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 ofparteseremirm@minvu.cl, y también podrán ser ingresadas mediante la plataforma web de la Seremi en la casilla electrónica consultasdduseremirm@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.

SEBASTIÁN NORAMBUENA YUNG
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

MBG / BAS /