



I. Municipalidad de Paine
Secretaría Comunal de Planificación



ORD. N° : 856 /2023.
ANT. :
MAT. : Informa del Inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), relativo a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine.

Paine, 12 OCT 2023

DE : Sr. Rodrigo A. Contreras Gutiérrez

Alcalde
I. Municipalidad de Paine

A : Sra. Sonia Reyes Packe

Secretario Regional Ministerial de la Región Metropolitana
Ministerio del Medio Ambiente

Junto con saludar y mediante el presente, cumplo con informar a Usted que la Municipalidad de Paine ha dado inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), relativo a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine, cuyo Acto Administrativo de Inicio corresponde al Decreto Alcaldicio N° 5265, de fecha 10/10/2023, el cual se remite para su conocimiento y revisión. Lo anterior de conformidad a lo dispuesto en el artículo 7 Bis de la Ley N° 20.417, que modifica la Ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y que regula el procedimiento al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

En ese sentido y de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 del Decreto N° 32, del 17 de agosto de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se adjunta el mencionado acto administrativo para su revisión y conformidad, en cuanto a la correspondencia del contenido con lo señalado en los artículos 14 y 16 del citado Decreto N° 32.

En virtud de lo expuesto, y según lo indica el artículo 16 del respectivo Decreto N° 32, el Municipio procederá a la difusión del Inicio del Procedimiento, en los términos ahí señalados, sin perjuicio de incorporar los antecedentes que esa Secretaría solicite.

Agradeciendo su gestión y esperando una buena acogida, se despide atentamente,

Rodrigo A. Contreras Gutiérrez

Alcalde

I. Municipalidad de Paine

RCG/PNM/PCM/PSF/PVB/pvb

Distribución:

- Of. partes municipales
- Destinatario
- Archivo SECPLA



I. MUNICIPALIDAD DE PAINE SECRETARIA MUNICIPAL

DECRETO N° 5265 / 2023

INÍCIASE PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE), ASOCIADO A LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAINE.

Paine, 10 de Octubre del 2023

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE:

- Memorándum N° 328, de fecha 13 de septiembre de 2023, de la Secretaría Comunal de Planificación a la Dirección de Asesoría Jurídica, solicitando pronunciamiento jurídico respecto al acto de inicio EAE Actualización Plan Regulador de Paine.
- **Memorándum N° 1601**, de fecha 20 de septiembre de 2023, de la Dirección de Asesoría Jurídica al Sr. Alcalde, remitiendo pronunciamiento jurídico, para su correspondiente tramitación administrativa. Se adjuntó documentación respaldatoria.
- Informe fundado sobre el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, referente a los fines y metas en el contexto de la actualización del Plan Regulador Comunal.
- Ley N° 19.300, Sobre Bases Generales de Medio Ambiente.
- Decreto N° 32, del 2025, del Ministerio de Medio Ambiente.
- Decreto Exento N°307/2022, que delega facultades al Administrador Municipal.
- Las facultades contenidas en la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

CONSIDERANDO:

- Que, mediante memorándum N° 328, de fecha 13 de septiembre de 2023, la Secretaría Comunal de Planificación, solicitó a la Dirección de Asesoría Jurídica, que determine la pertinencia de dar inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) asociado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine.
- Sobre la materia en particular, cabe manifestar que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7 bis de la Ley N° 19.300, Ley Sobre Bases Generales de Medio Ambiente, deberán siempre someterse a Evaluación Ambiental Estratégica, en lo que interesa, las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, entre los cuales se encuentran los planes reguladores comunales o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación se encuentra el objeto del contrato denominado "Actualización, diagnóstico, imagen objetivo, actualización plan regulador, comuna de Paine", el cual tuvo como antecedente el procedimiento de licitación pública identificado bajo el ID N° 2788-225-LR22, en el Sistema de Información de Mercado Público.
- En línea con lo anteriormente señalado, el D.S. N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, en su artículo 14, establece que el diseño de un instrumento de ordenamiento territorial que se someta al trámite antes mencionado se iniciará por medio de un



Para verificar la validez del documento escanee el siguiente código QR o ingrese a



I. MUNICIPALIDAD DE PAINE SECRETARIA MUNICIPAL

DECRETO N° 5265 / 2023

acto administrativo dictado por el órgano responsable, en este caso, la Municipalidad de Paine, debiéndose remitir copia de dicho acto al Ministerio del Medio Ambiente, el cual necesariamente deberá contemplar las materias que están detalladas en los literales a) al h) del referido cuerpo reglamentario. Cabe agregar, que dichas condiciones efectivamente se encuentran contenidas en el documento denominado "Inicio EAE PRC Paine", que fue emitido especialmente al efecto por la Secretaría Comunal de Planificación, que se ha tenido a la vista.

- Que, de acuerdo a lo que se viene razonando, corresponde dar inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) asociado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine, conforme a las disposiciones de la Ley N° 19.300 y el Reglamento contenido en el D.S. N° 32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente.
- Finalmente, y acorde con lo indicado en el artículo 6, letra a), del citado cuerpo reglamentario, deberá solicitarse al Ministerio del Medio Ambiente que en el caso en concreto, preste orientación y colaboración técnica, a la Municipalidad de Paine, especialmente en cuatro aspectos: En la identificación y justificación de los factores críticos de la decisión; en la definición del diagnóstico ambiental estratégico; en la identificación y evaluación de las opciones de desarrollo y en la definición del seguimiento de la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial.
- Por tanto, se resuelve;

1° INÍCIASE, Procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** asociado a la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine, en base a lo establecido en la Ley N° 19.300, Ley Sobre Bases Generales de Medio Ambiente y el Decreto N° 32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

2° APRUÉBASE, el Inicio del **Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica**, de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine en base a lo establecido en el artículo 14° del Decreto N° 32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

3° REMÍTASE, copia del presente acto administrativo al Ministerio del Medio Ambiente, para los fines previstos en el artículo 14 del D.S. N° 32, del 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.

4° PUBLÍQUESE, en la página web de la Municipalidad de Paine, en el link Transparencia, Resoluciones que afecten a terceros.

5° El presente acto administrativo se suscribe en formato electrónico.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y REMÍTASE, el presente Decreto a las Direcciones Municipales que corresponda, **HECHO, ARCHÍVESE**.

PANM/CPV/BZO/cbr.



Para verificar la validez del documento escanee el siguiente código QR o ingrese a



**I. MUNICIPALIDAD DE PAINE
SECRETARIA MUNICIPAL**

DECRETO N° 5265 / 2023

CARMEN PULIDO VICUÑA
SECRETARIA MUNICIPAL

PATRICIO NILO MUÑOZ
ADMINISTRADOR MUNICIPAL

BERNARDITA ZULOAGA
DIRECTOR DE CONTROL

Distribución:

- INFORMATICA
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- ADMINISTRACION MUNICIPAL
- OFICINA DE PARTES
- DIRECCION DE OBRAS
- SECPLA
- DIRECCION JURIDICA
- CONTROL
- TRANSPARENCIA



Para verificar la validez del documento escanee el siguiente código QR o ingrese a

INICIO DEL PROCEDIMIENTO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE PAINE

1 ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL

El instrumento de planificación territorial (IPT) que se somete a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) corresponde al “Diagnóstico, Imagen Objetivo, Actualización Plan Regulador Comuna de Paine”, el cual tiene como punto de partida el Plan Regulador Comunal vigente del año 2015, junto con el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual tiene incidencia sobre el territorio comunal. Se describen a continuación los antecedentes que enmarcan el proceso de actualización mencionado, referidos a sus fines y metas, justificación, objeto, ámbito territorial – temporal, marco de referencia estratégico, consideraciones ambientales y de sustentabilidad y la identificación de actores clave institucionales y comunitarios que se convocarán al proceso de diseño el plan.

1.1 FINES Y META DE PLANIFICACION

Los principales fines y metas de planificación en el contexto de la actualización del Plan Regulador Comunal (PRC) de Paine, se expresan en objetivos generales y objetivos específicos del proceso de planificación, según se presenta a continuación:

1.1.1 Objetivos Generales

- Promover el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros urbanos, en concordancia con las metas regionales, del desarrollo económico social, apuntando hacia la sustentabilidad, la equidad social y el crecimiento económico.
- Identificar unidades territoriales, amenazas presentes y futuras que obstaculicen el desarrollo territorial deseado en relación a la dimensión ambiental, proponiendo acciones y estrategias necesarias con el fin de dar solución a los problemas existentes o futuros, a la vez de resaltar aquellos sectores que constituyan un valor ambiental.
- Identificar el o los roles predominantes de la comuna de Paine en sus distintas escalas de aproximación, considerando las vocaciones de los distintos centros poblados, logrando configurar una imagen futura clara tanto a escala metropolitana como comunal.
- Formular una propuesta de organización de sistema urbano construido, previendo las necesidades de espacio y localización de las actividades más adecuadas; armonizando el emplazamiento de las distintas actividades en el territorio, y generando una calidad morfológica que agregue valor al conjunto
- Establecer disposiciones respecto al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamientos, jerarquización de la infraestructura vial, fijación de límites urbanos, densidades e intensidad de utilización del suelo, y determinación de propiedades de urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad (o centros poblados de que se trate), en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos, como las áreas verdes, los espacios protegidos, los lugares destinados al esparcimiento de la población, entre otros.
- Preservar el entorno natural del sistema urbano, asegurando mejores condiciones de habitabilidad a las áreas pobladas, orientando racional y convenientemente su crecimiento, teniendo en consideración la ocurrencia de eventos climáticos extremos que condicionan o limitan el desarrollo urbano.

1.1.2 Objetivos Específicos

- Definir áreas residenciales, de equipamiento, productividad, de interés turístico, infraestructura de transporte, sanitaria, energética, ecológica, de protección, de riesgos naturales y antrópicos, áreas restringidas, de espacio público y áreas verdes, entre otras, de manera de promover el desarrollo sustentable de la comuna, desde el punto de vista territorial, en función de sus capacidades y potencialidades. En concordancia con lo establecido en el PRMS
- Definir estrategias que se plasmen en normas o zonas especiales, para preservar la identidad cultural y patrimonio edificado, en áreas y/o barrios previamente identificados, de modo a conservar sus características originales y evitar posibles demoliciones o intervenciones urbanas indeseables.
- Reconocer las restricciones al desarrollo urbano que impone el territorio, reduciendo la vulnerabilidad de las áreas urbanas frente a intervenciones antrópicas y fenómenos climáticos extremos mediante la delimitación pormenorizada las zonas de riesgos.
- Definir una clasificación de las actividades productivas y comerciales conforme a la designación de los rubros de patentes comerciales municipales.
- Proponer subcentros comunales de equipamiento y servicios para cada localidad urbana, generando barrios autónomos.
- Revisar, corregir, proponer la funcionalidad de la red vial urbana y sus afectaciones a utilidad pública vigentes en la comuna de manera de garantizar la capacidad y eficiencia de la red vial urbana.
- Ordenar y reformular la zonificación del territorio urbano, así como las áreas que incorpora el PRMS-73 y sus modificaciones pertinentes, en base a la alternativa de estructuración seleccionada definiendo áreas homogéneas consolidadas y otras en reconversión, que permitan el desarrollo de las diversas actividades en forma armónica.
- Establecer incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética.
- Establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.
- Incorporar los proyectos intercomunales viales que afectarán a la comuna para prever un impacto.
- Proponer las estrategias necesarias con el fin de dar solución a los problemas de coexistencia entre los barrios residenciales y los sectores productivos, y resaltar a la vez aquellos sectores que constituyan un valor ambiental.

1.2 ANTECEDENTE O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN

El problema que impulsa la decisión de planificación responde a la necesidad de actualizar el Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2015, ya que si bien, dicho instrumento cuenta con una antigüedad que no supera los 8 años, no responde a las demandas actuales de la comuna en materia de planificación urbana.

Esta situación se refleja en las restricciones normativas que presenta el PRC vigente para el desarrollo urbano y la inversión, ya que dicho instrumento establece, por una parte, límites en la densidad y altura de edificación, lo que ha dificultado el desarrollo de proyectos de viviendas de interés público o integración, generando como resultado la urbanización en el territorio rural.

Por su parte en lo relativo a inversión existen parámetros restrictivos como un bajo coeficiente de ocupación de suelo, lo que ha limitado el desarrollo usos de suelo asociados a grandes comercios y servicios, mientras que la exigencia de antejardines en los principales ejes comerciales de Paine ha limitado su consolidación; así mismo las normas de altura de edificación, ocupación de suelo y constructibilidad establecidas en PRC vigente no reconocen las condiciones que se requieren para localización de usos industriales.

A esto se suman las restricciones al desarrollo urbano que impone el instrumento de planificación urbana de nivel metropolitano PRMS, las cuales refieren al riesgo de napas freáticas, cuya influencia se observa en varias de las áreas urbanas, situación que ha impedido aplicar adecuadamente disposiciones para la regularización de propiedades, por lo cual se requiere precisar dicho riesgo a la escala planificación comunal. De igual forma el PRMS reconoce el trazado de oleoductos y líneas de alta tensión que no coinciden con lo graficado en el PRC vigente, ni con el emplazamiento observado en el territorio, por lo cual se hace necesario precisar su delimitación a la escala comunal con el fin de poder determinar la real afectación de dichos trazados sobre las áreas urbanas y establecer de manera apropiada sus áreas de resguardo.

Una situación similar ocurre con las zonas de protección asociada a infraestructura aeroportuaria, considerando que la localidad de Champa-Hospital se encuentra en inmediaciones de un aeródromo que se encuentra cerrado, y por lo tanto la DGAC, emitió un pronunciamiento mediante el cual se determina la inaplicabilidad de la zona de protección de dicha infraestructura. Sumado a lo anterior se requiere contar con un catastro actualizado de los Canales de Riego que atraviesan o se localizan adyacentes a las áreas urbanas de la comuna, que permita reconocer los cambios de trazado y estado actual de los mismos, ya que varios no se encuentran debidamente reconocidos en la cartografía del PRC vigente, generando algunas dificultades en el desarrollo de proyectos de vivienda y la ejecución de algunas vías limitando la materialización de los perfiles proyectados.

Por otra parte, si bien la comuna se encuentra en una ubicación estratégica en el territorio metropolitano, que permite el acceso a través de la Línea de Metrotren y distintos corredores viales de nivel regional, existen algunos conflictos de movilidad a nivel local que paradójicamente se asocian con el paso de dicha infraestructura por la comuna. Es así como el atravesado de las Autopistas Maipo y Acceso Sur junto con la presencia de la línea férrea provoca fragmentación del territorio, generando desplazamientos erráticos de un extremo a otro, lo que implica que la movilización vehicular y peatonal solamente se limite a los cruces habilitados sobre o bajo las autopistas o través de alguno de los 10 pasos habilitados a lo largo de la línea férrea. Además, se observa una importante desconexión de la trama vial con calles y pasajes truncados, a lo que se suma la existencia de Caminos CORA (Subdivisiones de la Corporación de Reforma Agraria) que corresponden a servidumbres privadas que, aunque estén en el área urbana, no admiten la subdivisión del suelo al no conformarse como Bien Nacional de Uso Público.

Existe así mismos problemas de congestión vehicular en algunos sectores del área urbana, como es el caso de Av. Presidente Prieto y calles aledañas, debido a que en este sector existe un paso a nivel de la línea férrea generando atochamientos cuando bajan las barreras de seguridad. No obstante, es en los territorios rurales donde se observan los principales problemas de congestión, considerando que la demanda habitacional se ha desarrollado en estos terrenos, con soluciones de accesibilidad constituidas mediante servidumbres que en general no cumplen con los estándares mínimos para albergar el flujo de tránsito. Finalmente, otro problema asociado a la movilidad, refiere a la escasez de espacios adecuados para la movilidad no motorizada (peatón y bicicleta).

En lo que refiere a la dimensión ambiental y condiciones de riesgo se identifican algunas situaciones que se requiere considerar en la actualización del plan regulador; destacando en este sentido la existencia de contaminación atmosférica asociada a emisiones domiciliarias, principalmente en invierno (por uso de leña para calefacción) así como la escasez hídrica imperante en la comuna¹, ambos factores condicionantes para el desarrollo urbano futuro de la comuna, ya que por una parte se deberá considerar la disponibilidad de agua para cubrir la demanda proyectada de la urbanización y por otra el crecimiento en densidad puede aumentar las emisiones atmosféricas en las áreas urbanas.

¹ En los años 2019 y 2020 se declaró la comuna como Zona de Escasez.

Adicionalmente las decisiones de planificación en el contexto de la actualización del PRC deberán prever las tendencias de urbanización que actualmente se observan en la comuna, donde el desarrollo urbano se ha concentrado principalmente en el área rural ocupando suelos agro productivos y generando el riesgo de descarga de aguas servidas domiciliarias en cursos de agua superficiales y canales, considerando que las soluciones sanitarias de dicho desarrollo urbano se realiza en su mayoría mediante fosas sépticas.

Por otra parte, en lo relativo a las condiciones de riesgo de origen natural y antrópico será relevante considerar la ocurrencia cada vez más frecuente de eventos meteorológicos extremos, con altas precipitaciones durante el invierno, generado riesgos de inundación asociados a los ríos y esteros que atraviesan varias de las localidades urbanas, junto con el riesgo de sequía que afronta la comuna en época estival, impactando la disponibilidad de agua y la demanda sobre recursos energéticos por el aumento de la temperatura. A ello se suman los riesgos de origen antrópico que refieren principalmente a incendios forestales que pueden afectar viviendas y caseríos.

Considerando las problemáticas previamente descritas se espera que la actualización del instrumento de planificación de nivel comunal, además defina una propuesta de desarrollo urbano compatible con el contexto natural y paisajístico, en el que se observa la presencia de 4 sitios prioritarios de biodiversidad que se extienden por diferentes sectores de la comuna (destacando el Cordón Cantillana), humedales urbanos en proceso de declaratoria (como el Estero Pintué-Laguna de Aculeo-Estero Santa Marta-Rio Angostura) y un paisaje agro productivo que hace parte de la impronta de la imagen comunal expresándose en fiestas típicas (como el Festival de la Sandía), Festividades Religiosas y actividades productivas tradicionales (artesanos de la lana; artesanos de escobas y mimbre) que conforman la identidad cultural de la comuna.

Teniendo en cuenta estos antecedentes a continuación se realiza una síntesis de las principales temáticas a abordar en la Actualización del Plan Regulador Comunal de Paine en cuanto a Valores Ambientales y de sustentabilidad, Problemas y preocupaciones ambientales y de sustentabilidad y Conflictos Socio ambientales, que en conjunto permiten abordar las dificultades y potencialidades del sistema territorial en lo referido a aspectos ambientales que ayudarán a guiar y mejorar el proceso de decisión.

Valores Ambientales y de Sustentabilidad	Descripción
Patrimonio Natural, Paisajístico y cultural	• Territorio de alta biodiversidad: presencia de 4 sitios prioritarios de biodiversidad destacando el Cordón de Cantillana • Humedales Urbanos: en proceso de declaratoria Estero Pintué-Laguna de Aculeo-Estero Santa Marta-Rio Angostura • Paisaje agro productivo: Impronta de la imagen comunal • Identidad Cultural: presencia de sectores ligados a la vida e identidad campestre que incluyen Fiestas Típicas (como el Festival de la Sandía), Festividades Religiosas y actividades productivas tradicionales (artesanos de la lana; artesanos de escobas y mimbre)
Ubicación Estratégica en el Territorio Metropolitano.	• Comuna bien conectada con el contexto regional: presencia de distintos ejes viales estructurantes que permiten la conectividad con comuna aledañas (San Francisco de Mostazal y Buin), el Área Metropolitana de Santiago y comunas de la Región de O'Higgins. • Cobertura de la Línea de Metrotren Rancagua: dos estaciones en el territorio comunal (Paine y Hospital)

Problemas y Preocupaciones Ambientales y Sustentabilidad	Descripción
Norma Urbana Vigente Restrictiva	• Límite de Densidad y altura de edificación: restringe el desarrollo inmobiliario, especialmente proyectos de vivienda de interés público e integración. • Dificulta el desarrollo de terrenos con potencial para incremento de oferta habitacional (entorno Metrotren) • Falta de Incentivo a la inversión: por normas constructivas y coeficientes de ocupación de suelo muy bajos, así como por exigencia de antejardines (principalmente en ejes comerciales)
Restricciones Por Amenazas Naturales	• Áreas restringidas al Desarrollo Urbano (PRMS): se requiere precisar Riesgo de napas freáticas en el área urbana, para aplicar adecuadamente disposiciones para la regularización de propiedades (ley del Mono) • Ocurrencia de Eventos Hidrometeorológicos: riesgo de inundación asociados a los esteros Berlina y Cardonal (Huelquén), al oeste de Chada y oeste de Río Angostura. ○ Riesgo de Remoción en Masa (flujos): sectores más propensos ○ Localidad del Tránsito: cuenca La Berlina y ramales secundarios ○ Localidad de Huelquén: sector cuenca estero Escorial; sector cuenca estero El Ajial ○ Localidad de Hospital: sector cerro Águila Norte ○ Localidad de Pintué: sector Lomas del Vínculo – La Patagua; sector cuenca estero de Huticalán; sector Lo Chacón • Riesgo de sequía en época estival: impacta la disponibilidad de agua (escasez hídrica) y demanda sobre recursos energéticos por el aumento de la temperatura.
Imprecisiones en el Reconocimiento de Infraestructura	• Canales de Riego: no están debidamente reconocidos; se requiere contar con un catastro actualizado para los debidos resguardos. Efectos en proyectos de vivienda, limitan perfiles proyectados de las vías. • Zonas de protección de Aeródromos: se requiere revisar específicamente en localidad de Champa Hospital, donde se cerró el aeródromo. • Trazados de infraestructura energética: Oleoductos y líneas de alta tensión reconocidos por el PRMS no coincide con los identificados en PRC vigente. Se requiere precisar si las áreas de resguardo afectan las áreas urbanas.
Conflictos de Movilidad	• Problemas de Congestión: en territorios rurales debido a que la demanda habitacional se ha desplazado a estos territorios, donde los accesos son a través de servidumbres. • Fragmentación del territorio por infraestructura de transporte: Autopista del Maipo y Autopista Acceso Sur junto con la presencia de la vía férrea, restringen los desplazamientos al interior de la comuna. • Desconexión y poca continuidad de la trama vial: vías desconectadas y pasajes truncados; caminos CORA, algunos en áreas urbana, se constituyen como servidumbres privadas, que no permiten subdivisión • Escasez de Ciclovías: se requiere considerar vías multipropósito

Problemas y Preocupaciones Ambientales y Sustentabilidad	Descripción
Efectos Ambientales del Desarrollo Urbano	• Escasez Hídrica: En los años 2019 y 2020 se declaró la comuna como Zona de Escasez; se debe considerar esta situación en lo relativo a la disponibilidad de agua para el desarrollo urbano futuro. • Contaminación Atmosférica: asociada a emisiones residenciales (uso de leña para calefacción) • Crecimiento urbano en suelos rurales: ocupación de suelos agro productivos con parcelaciones. • Riesgo de descarga de aguas servidas domiciliarias en cursos de agua superficiales y canales: asociadas a desarrollo urbano al margen de la planificación, donde el tratamiento de aguas residuales se lleva a cabo mediante fosas sépticas.
Conflictos Socio Ambientales	Descripción
Fricciones entre uso residencial (parcelaciones) y áreas rurales	• Ruidos Molestos aspas de ventiladores utilizadas para el control de heladas en invierno • Olores Molestos provenientes de plantales y establos de crianza y engorda de animales; aplicación de guano para mejorar las condiciones físicas del suelo.

1.3 OBJETO DEL PLAN

El objeto del Plan refiere a los aspectos en los cuales el IPT tiene competencia para actuar, dentro de límites normativos, espaciales y temporales. Desde el punto de vista normativo cabe hacer presente que de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proceso de Planificación Urbana tiene por función principal orientar o regular, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tiene un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

El presente proceso de planificación corresponde a la actualización de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se encuentran señaladas en el artículo 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC y refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos, que se detallan a continuación:

- La definición del límite urbano de los centros poblados.
- Vías estructurantes de la comuna.
 - anchos mínimos
 - líneas de edificación
 - franjas con afectación a declaratorias de utilidad pública

- Zonificación y normas urbanísticas.
 - Usos de suelo.
 - Sistemas de agrupamiento.
 - Coeficiente de constructibilidad.
 - Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores.
 - Alturas máximas.
 - Adosamientos.
 - Distanciamientos mínimos.
 - Antejardines.
 - Ochavos.
 - Rasantes.
 - Superficie de subdivisión predial mínima.
 - Densidades máximas.
 - Alturas de cierros.
 - Exigencias de estacionamientos.
 - Áreas de Riesgo.
 - Áreas de protección.
 - Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.

En este contexto el desarrollo del “Diagnóstico, Imagen Objetivo, Actualización Plan Regulador Comuna de Paine” pasará a derogar el PRC vigente desde el año 2015, formulando un nuevo instrumento de planificación comunal que aborde los problemas y conflictos existentes, de manera que sea un aporte en el mejoramiento de la situación actual de la comuna proyectando un crecimiento futuro armónico con su contexto metropolitano.

1.4 ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL

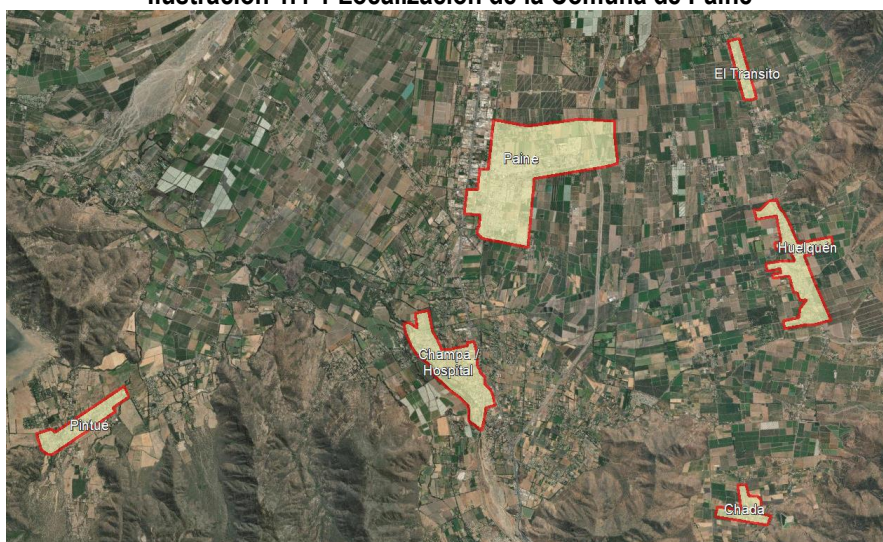
1.4.1 Contexto Territorial

Administrativamente, la comuna de Paine se localiza en la Región Metropolitana, siendo una de las 4 comunas que conforman la provincia de Maipo junto con las comunas de Buin, San Bernardo y Calera de Tango. Paine, es lo que se ha denominado "la puerta de acceso sur a la región Metropolitana".

Al norte limita con la comuna de Buin, al oeste con la provincia de Melipilla, comunas de Melipilla y Alhué; al nor-oeste con la comuna de Isla de Maipo; al sur con la comuna de Mostazal y, al este con la comuna de Pirque.

Geográficamente destacan como hitos del sistema natural, la Laguna de Aculeo; La Vacada de Huelquén; Cerros de Alto Jahuel-Huelquén y, Altos de Cantilana. Los principales cursos de agua son el río Angostura y los esteros Paine; Huiticalán; Peralillo; Berlinda y, Escorial.

Ilustración 1.4-1 Localización de la Comuna de Paine



Para el desarrollo de la Etapa de Diagnóstico del estudio se considerará el territorio comunal en su totalidad, mientras que para las etapas de Alternativas de Estructuración, Anteproyecto y Proyecto el análisis se concentrará solo en las áreas urbanas de la comuna, las cuales se encuentran definidas por el instrumento de planificación metropolitano (PRMS) como Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP).

1.4.2 Ámbito Temporal

Si bien no existe una definición en el marco de la legislación relativa al periodo de vigencia que deben tener los Instrumentos de Planificación de nivel comunal, es importante anotar que la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 28 sexies señala que "los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años", mandato que permite realizar una revisión periódica del Plan y su implementación. No obstante, atendiendo a las directrices contenidas en la Circular DDU 227 de la División de Desarrollo Urbano MINVU, los IPT deben orientarse con una visión de futuro, estableciendo proyecciones de demandas de suelo para acoger el crecimiento urbano proyectado. Lo anterior basado en proyecciones de población, las cuales consideran en general un horizonte de planificación de 25 a 30 años.

2 POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD CON INCIDENCIA EN EL PLAN. (MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO - MRE)

Se presenta el listado de instrumentos de planificación estratégica existentes en la región y la comuna, en los que posteriormente serán identificadas las directrices o lineamientos relacionados con la planificación urbana comunal que inciden o contribuyen en la formulación y proceso de elaboración del Plan Regulador de Paine

- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- Política de Energía 2050
- Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
- Estrategia Nacional de Crecimiento Verde
- Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021 Región Metropolitana de Santiago
- Estrategia Regional de Innovación Región Metropolitana 2012-2016
- Política Regional de Áreas Verdes, 2014
- Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago (2017)
- Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015-2025
- Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025
- Estrategia Santiago Humano y Resiliente
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago
- Plan de Desarrollo Comunal 2020-2025

2.1 OBJETIVOS AMBIENTALES

Corresponden a las metas o fines de carácter ambiental que busca alcanzar el Plan Regulador Comunal sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (art. 4 Reglamento EAE). De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 14 del Reglamento EAE, dichos objetivos deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador, los cuales han sido descritos en el numeral 1.1 Fines y Metas de Planificación, del presente documento.

- Reducir las externalidades ambientales derivadas del desarrollo urbano al margen de la planificación en suelos de valor agroecológico, fomentando el uso eficiente del suelo urbano disponible en cada una de las localidades, mediante una densificación equilibrada, distribución y mixtura de usos de suelo, sistema de conectividad y dotación de espacios públicos.
- Mitigar los impactos negativos asociados a la movilidad mediante una estrategia de planificación que compatibilice los flujos metropolitanos con los del nivel local, considerando además la diversificación de los modos de transporte incluidos los no motorizados.
- Disminuir la vulnerabilidad del sistema de asentamientos poblados frente a situaciones de riesgo asociadas a inundaciones y sequía por efecto del cambio climático a través de la identificación de restricciones y/o condicionantes a la ocupación urbana, estableciendo prescripciones normativas que mitiguen sus efectos.
- Resguardar el patrimonio natural, paisajístico e histórico cultural de la comuna incorporándolos como activo para el desarrollo urbano mediante una zonificación e intensidad de ocupación que reconozca su valor y singularidad.
- Propiciar condiciones de habitabilidad de los centros poblados que disminuyan o eviten la fricción entre el uso residencial e instalaciones y/o trazados destinados a infraestructura (tendidos eléctricos, canales de regadío, línea férrea, corredores viales), mediante una adecuada definición de zonas no edificables y /o el establecimiento de áreas de amortiguación

3 CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 4 del Reglamento EAE el Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS) es aquél 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.

- Desarrollo urbano diverso que da cabida a los distintos intereses de ocupación del territorio garantizando la provisión de servicios públicos y bienes urbanos, un adecuado sistema de movilidad y la compatibilidad entre los distintos usos de suelo para fortalecer el desarrollo económico de la comuna y consolidar su posicionamiento funcional y armónico en el contexto metropolitano
- Conservación del entorno natural, paisajístico y agroecológico de las áreas urbanas mediante la gradualidad de ocupación desde el área urbana hacia el área rural, considerando criterios de adaptación y mitigación de las amenazas de origen climático que restringen o limitan la ocupación del territorio
- Ordenamiento del sistema de asentamientos poblados que potencia las vocaciones territoriales de cada una de las localidades urbanas, resguardando y poniendo en valor el patrimonio cultural y el estilo de vida tradicional campesino.

4 IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD QUE GENERARÍAN LAS OPCIONES DE DESARROLLO PLANTEADAS EN PLAN

Si bien en esta etapa inicial, las opciones de desarrollo del Plan aún no han sido definidas, se puede establecer de manera preliminar las implicancias medioambientales y de sustentabilidad que tendrán las opciones de desarrollo, considerando el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal establecido por la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

- Ocupación del Territorio
 - Conflictos de ocupación entre áreas urbanas y rurales por demanda de suelo para crecimiento urbano considerando el desarrollo urbano que se ha generado al amparo del Art. 55 de la Ley 3.516 en territorio rural mediante parcelaciones.
- Intensidad de Ocupación
 - Densidad y Cabida de Población: la fijación de una mayor intensidad de ocupación en las áreas urbanas puede generar demanda de agua para consumo humano, situación que debe ser prevista considerando la disponibilidad de recurso hídrico en el contexto actual de sequía que enfrenta la Región Metropolitana.
 - Edificación o forma urbana: efectos del desarrollo urbano sobre los patrones tradicionales de poblamiento rural especialmente fricciones que se pueden dar en las áreas de borde.
- Intensidad de uso
 - Diversidad / Homogeneidad de usos de suelo: en el primer caso se pueden generar fricciones entre usos de suelo de distinta intensidad (por ejemplo, residencia vs. Actividad productiva), sin embargo, puede tener efectos positivos relacionados con una mayor cobertura de las centralidades de equipamientos en sectores que se encontraban desprovistos. En el segundo caso (Homogeneidad) se pueden generar áreas desprovistas de bienes y servicios urbanos.
- Provisión de áreas verdes y espacios públicos
 - La reserva de suelo para la consolidación de áreas verdes y espacios públicos tiene efectos en el mejoramiento de la calidad urbana en términos de circulación y disponibilidad de áreas de recreación y esparcimiento.
 - Consideración de áreas de valor natural en la definición del sistema de áreas verdes puede proveer espacios para el esparcimiento y la recreación.
- Reconocimiento de áreas de protección /conservación de recursos de valor natural
 - En el borde urbano-rural se pueden generar fricciones del uso habitacional con las áreas de valor natural debido al establecimiento de patrones de ocupación y usos de suelo no compatibles.
- Riesgo y Vulnerabilidad
 - El desarrollo del estudio fundado de riesgos como parte del estudio de actualización del PRC apoya la toma de decisiones respecto a identificar el territorio apto para desarrollo urbano resguardando así la población de amenazas de origen físico natural y antrópico.
- Movilidad
 - A través de los Estudios de Capacidad Vial y Movilidad se apoya la toma de decisiones de planificación en lo relativo a usos de suelo, estructuración vial y la integración de distintos modos de transporte, incluidos los no motorizados; contribuyendo a mitigar los conflictos actualmente existentes.

5 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO A CONVOCAR EN LA ETAPA DE DISEÑO DEL PLAN

- SEREMI de Medio Ambiente
- SEREMI de Agricultura
- Ministerio de Hacienda
- Ministerio de Economía
- Ministerio de Fomento y Reconstrucción
- SEREMI Energía
- SEREMI de Minería
- SEREMI de Salud
- SEREMI MOP
 - Dirección Regional de Planeamiento
 - Dirección Regional de Vialidad
 - Dirección Regional de Obras Hidráulicas
 - Dirección General de Aguas
 - Dirección General de Concesiones
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI de Transportes y Telecomunicaciones
- SEREMI de Desarrollo Social
- SEREMI de Bienes Nacionales
- SEREMI de Educación
- Gobierno Regional – Div. Planificación y Desarrollo Regional
- Servicio de Vivienda y Urbanización - SERVIU
- Servicio Nacional de Geología y Minería SERNAGEOMIN
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Superintendencia de Servicios Sanitarios
- SERNATUR
- SAG
- CONAF

6 ACTORES CLAVES EN EL PROCEDIMIENTO DE EAE

Se identifican a continuación de manera general los organismos no pertenecientes a la Administración del Estado o representantes de la comunidad que se consideran como Actores Clave para el desarrollo del Plan, así como para el procedimiento de EAE. Estos actores se podrán especificar, si así lo considera el órgano responsable.

- Juntas de vecinos
- Organizaciones Funcionales a nivel comunal
- Empresas productivas y de servicios de la comuna
- Centros educacionales de la comuna
- Concesionaria Sanitaria

7 CRONOGRAMA ESTIMATIVO DE DESARROLLO DEL PLAN

El desarrollo de la fase de diseño y aprobación del plan en un total de 814 días, los que se distribuyen en las siguientes Etapas a ser cumplidas secuencialmente:

Etapas	Actividad	Duración	Comienzo	Fin
	DIAGNÓSTICO, IMAGEN OBJETIVO, ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNA DE PAINE	814 días	15-05-23	05-08-25
ETAPA 1	AJUSTE METODOLÓGICO	23 días	15-05-23	06-06-23
	REVISIÓN ETAPA 1 (PNAAC)	8 días	30-05-23	06-06-23
ETAPA 2	ELABORACIÓN DE CARTOGRAFÍA BASE	65 días	07-06-23	10-08-23
	REVISIÓN ETAPA 2 (PNAAC)	15 días	27-07-23	10-08-23
ETAPA 3	ANTECEDENTES, ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO	150 días	11-08-23	07-01-24
	REVISIÓN ETAPA 3 (PNAAC)	60 días	09-11-23	07-01-24
ETAPA 4	IMAGEN OBJETIVO	148 días	08-01-24	03-06-24
	REVISIÓN ETAPA 4 (PNAAC)	40 días	25-04-24	03-06-24
ETAPA 5	PROCESO APROBACIÓN IMAGEN OBJETIVO	150 días	04-06-24	31-10-24
ETAPA 6	ANTEPROYECTO PLAN REGULADOR COMUNAL	148 días	31-10-24	28-03-25
	REVISIÓN ETAPA 6 (PNAAC)	40 días	17-02-25	28-03-25
ETAPA 7	PROYECTO PRC	110 días	29-03-25	17-07-25
	REVISIÓN ETAPA 7 (PNAAC)	40 días	08-06-25	17-07-25
	CIERRE Y APROBACIÓN DEL ESTUDIO	20 días	18-07-25	06-08-25

Nota (*): PNAAC: Plazo no atribuible al Consultor