

ORD.: N°

66

/ 2025.

**MAT.: Envío de observaciones municipales al  
Proyecto "Sol de Eyzaguirre".**

**ANT.: HNT Av. Eyzaguirre N°2730 –  
Lote 1-E1.**

**Reunión telemática del 27.12.2024 con equipo  
técnicos SERVIU y Oval, y a continuación  
reunión con Ministro MINVU, su SEREMI,  
Gabinete y SERVIU con equipo para exponer  
Observaciones en el marco de la Planificación  
Integral Ecológica para Puente Alto basada en  
ERD Regional y SBN para conjuntos  
habitacionales de interés social y su entorno  
urbano**

**ADJ.: Presentación en formato PPT que contiene  
el resumen de Observaciones expuestas**

**Puente Alto, 15 ENE. 2025**

**DE: MATÍAS TOLEDO HERRERA.  
ALCALDE.  
MUNICIPALIDAD DE PUENTE ALTO.**

**A: ROBERTO ACOSTA KERUM.  
DIRECTOR.  
SERVICIO REGIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.**

Junto con saludar, me dirijo a usted por medio del presente oficio, , dar a conocer nuevamente, nuestras observaciones al proyecto del asunto, y que fueron expuestas personalmente junto al equipo Municipal en la reunión sostenida el día 27 de diciembre de 2024. Tal como señalamos en dicha oportunidad, nos interesa como gestión que asumimos recientemente, el día 6 de diciembre del año recién pasado, poder velar porque cada proceso de desarrollo Social presente en nuestro territorio comunal, responda a los lineamientos de nuestro Desarrollo urbano integral, que responda la visión de Ciudad y Comuna que forma parte de nuestros objetivos estratégico expresados en nuestro Programa de Gobierno para una mayor calidad de vida para nuestros vecinos y restablecer la equidad territorial en Puente Alto.

Para esto hemos iniciado un proceso de revisión interna, coordinada a través de nuestra SECPLA, integrando a la distintas Direcciones Municipales, en cada uno de los distintos proyectos expuestos en materia habitacionales que se ejecuten en la comuna.

En el contexto de lo antes descrito, ya se encuentra debidamente analizado y observado uno de los proyectos en desarrollo de nuestra comuna, y expuesto como se señala en el Ant., el cual está a cargo de la Entidad Patrocinante Oval, denominado **"Sol de Eyzaguirre"**, ubicado

en Av. Eyzaguirre N°2730 – Lote E1E, el cual fue adquirido por vuestro servicio en el año 2022 a favor del comité “San Miguel Arcángel” quienes presentaron dicho terreno en el año 2018.

Desde esa fecha, este Municipio ha realizado el acompañamiento social y técnico en el proceso de adquisición de sus viviendas a través del Departamento de Vivienda de la Dirección de Desarrollo Comunitario, quienes han participado activamente en todo el desarrollo del proyecto y en las diversas reuniones y mesas de trabajo con su Servicio y la SEREMI MINVU.

Actualmente, el proyecto **“Sol de Eyzaguirre”** se encuentra en proceso de “Habilitación Normativa de Terreno” (HNT), de acuerdo a lo establecido en el artículo cuarto de la Ley N°21450 sobre integración social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional y lo indicado en Resolución Exenta N°1320/2024, que inició los procesos de Habilitación Normativa de Terreno y Evaluación Ambiental Estratégica del Lote E1E, hoy en etapa de revisión de la propuesta arquitectónica por EP, SERVIU, SEREMI y Municipio, para lo cual fue necesario evaluar el proyecto desde la mirada integral de los nuevos lineamientos municipales de esta actual Gestión, detectando en resumen que los temas que se observan son materias críticas que deben ser resueltas oportunamente para no traer futuras consecuencias gravísimas que impacten en la calidad de vida, como lo es la necesidad de contar con un segundo acceso al proyecto por materias de seguridad y conectividad, considera futuros ensanches de Av. Eyzaguirre, lo que amerita en el futuro proceso de modificación al PRC, ya iniciando sus etapas de postulación al GORE, ajustes necesarios para garantizar un espacio público acorde a los relevantes procesos detonantes presentes ya en el lugar, como lo será la futura estación de metro, ubicada a Avda. Santa Rosa con Eyzaguirre, y los demás proyectos habitacionales presentes sobre el mismo eje, que se encuentran en estudios y desarrollo. Así como la necesidad inmediata de resolver la forma más apropiada de insertarse en terrenos con presencia de canales de agua y las características geográficas y sociales de su emplazamiento a fin de armonizar y potenciar un desarrollo de impacto más allá de su límite prediales. La coordinación y apalancamiento de otros aportes interministeriales que requiera para un óptimo desarrollo, etc.

Se adjunta la presentación ya expuesta anteriormente, con el objetivo que puedan ser atendidas en su detalle las observaciones, que bajo este contexto, realiza la mesa de trabajo municipal que contempla entre sus participantes, de forma temprana además de las propias de nuestra SECPLA, las recibidas por diversas Direcciones Municipales involucradas en el desarrollo de proyectos habitacionales, como son la Dirección de Obras Municipales, Dirección de Tránsito, Río Maipo entre otras, para su orientación dado que son consideradas por nuestra parte como materias críticas.

Cabe señalar que mediante ORD. N°1719 del 14/11/2024, dirigido a la SEREMI MINVU, este Municipio se pronunció sobre el proyecto presentado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica y Habilitación Normativa de Terreno y que el día 6/12/2024 asume la presente Gestión y advierte sobre estas materias para que podamos juntos cumplir los objetivos que persigue también este relevante Ministerio.

Gestión y advierte sobre estas materias para que podamos juntos cumplir los objetivos que persigue también este relevante Ministerio.

El equipo del Departamento de Vivienda, como la SECPLA, de nuestro Municipio, quedará atento a vuestra respuesta, dudas y/o comentarios, a quienes puede contactar a través de los siguientes correos:

- Cristian Berrios Pasten, Encargado del Departamento de Vivienda:  
[cristian.berrios@mpuentealto.cl](mailto:cristian.berrios@mpuentealto.cl).
- Francisco Cadin Montiel, Arquitecto Coordinador Departamento de Vivienda:  
[francisco.cadin@mpuentealto.cl](mailto:francisco.cadin@mpuentealto.cl).
- Victoria Pino Rojo, Directora SECPLA :  
[victoria.pino@mpuentealto.cl](mailto:victoria.pino@mpuentealto.cl)

Agradeciendo vuestra pronta respuesta, se despide cordialmente

  
**MATIAS TOLEDO HERRERA**  
**ALCALDE**  
**MUNICIPALIDAD DE PUENTE ALTO**

  
**SEMU/ /DAJ/SECPLA/DIDECO/DOM/DDTO/vpr**

Distribución:

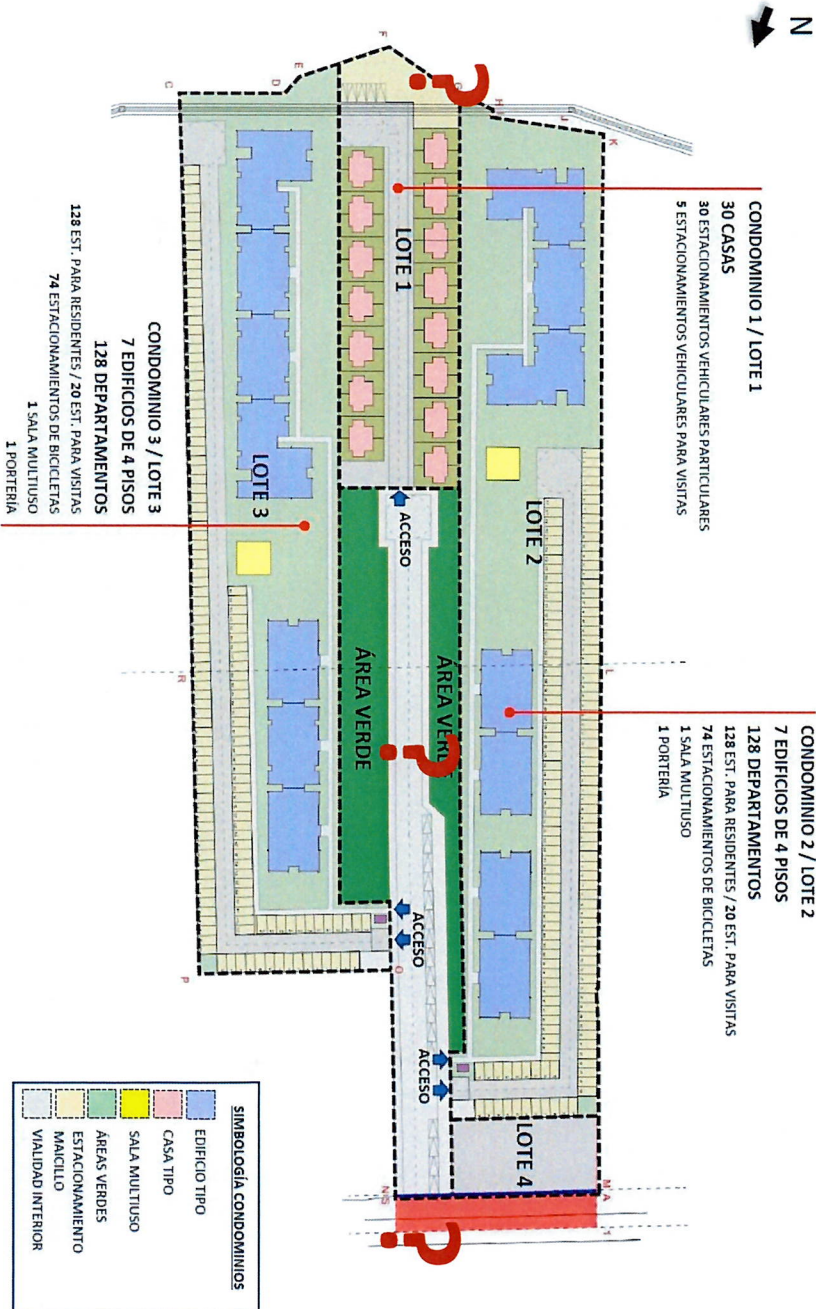
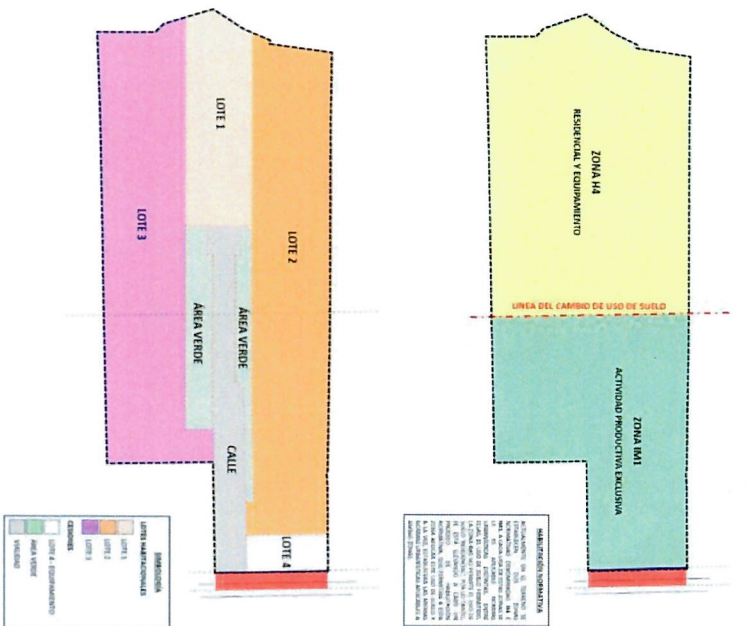
- SERVIU Metropolitano.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- SEREMI MINVU
- GORE
- MMTT
- METRO
- Archivo Vivienda.
- Archivo Secpla/DOM/DDTT/Rio Maipo/DIMAO



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

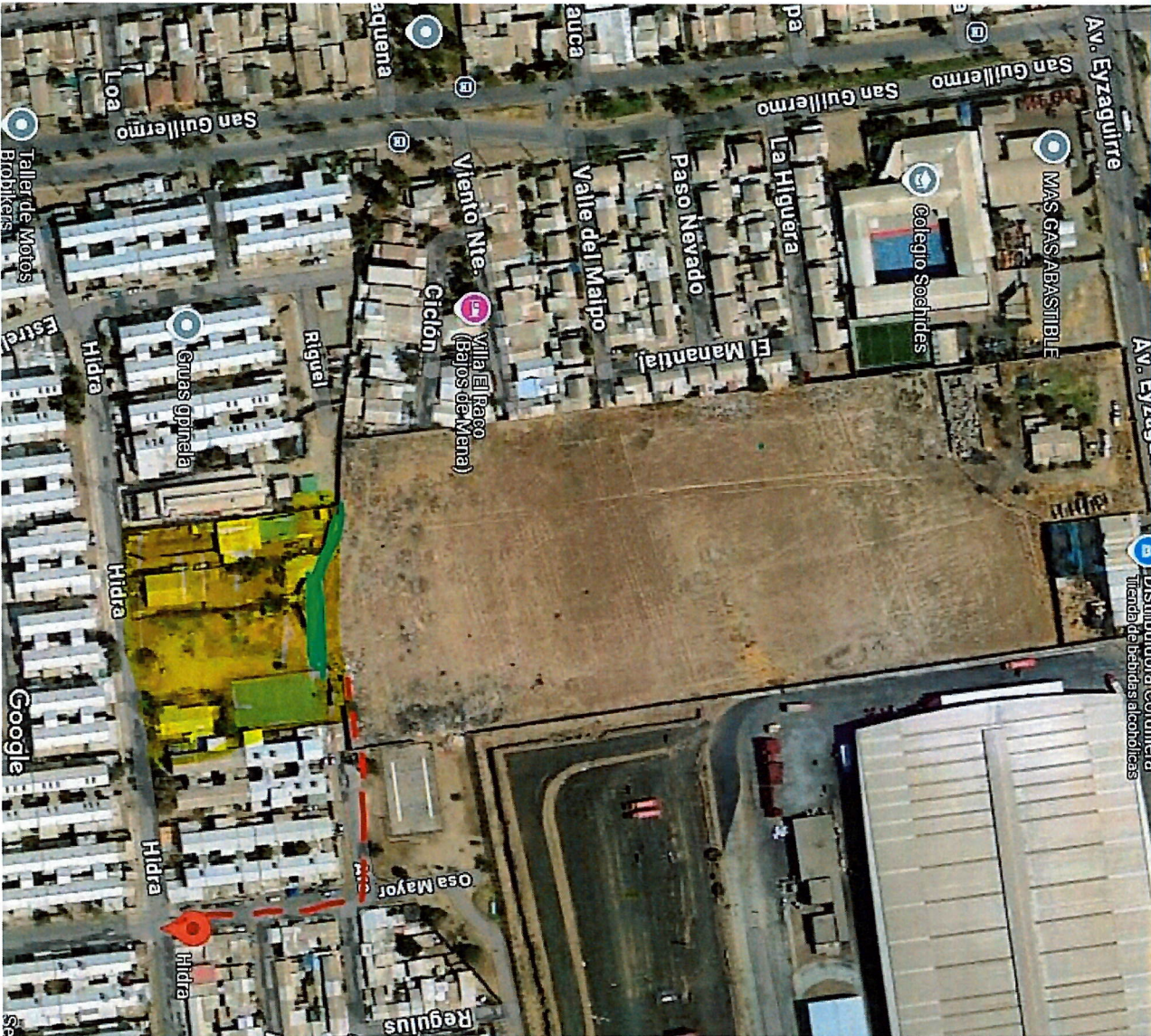


- 1.-Desde la perspectiva del Urbanismo Ecológico. Se deberá poner atención a la configuración de áreas verdes y posibles corredores biológicos del entorno urbano.
- 2.-Desde la perspectiva vial. Se hacen comentarios en cuanto al acceso del conjunto habitacional
- 3.-Se debe considerar el proyecto de metro L9 y su repercusión en los perfiles de calles.
- 4.-Se debe considerar el trazado pre existente del canal como un antecedente.





PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1



EN EL MARCO DE APORTAR DESDE LA MIRADA TERRITORIAL Y SOCIAL DE LAS COMUNIDADES, SE PLANTEA DE PARTE DE QUIERO MI BARRIO DOS PUNTOS IMPORTANTES A OBSERVAR:

- 1.- LA DIRIGENTA DEL CONJUNTO SOL DE EYZAGUIRRE SOLICITÓ LEVANTAR UN MURO DIVISOR ENTRE EL CONJUNTO Y EL SECTOR DE AREA VERDE DESTACADO AHÍ EN VERDE EN LA IMAGEN, PARA OBSERVAR Y MEDIAR UNA SOLUCIÓN VINCULANTE ENTRE EL NUEVO CONJUNTO HABITACIONAL Y EL SECTOR ALEDAÑO
- 2.- VIALIDAD DE APERTURA EFICIENTE, SE PROPONE POR OSSA MAYOR HACIA CALLE HIDRA. (PUNTEO ROJO)

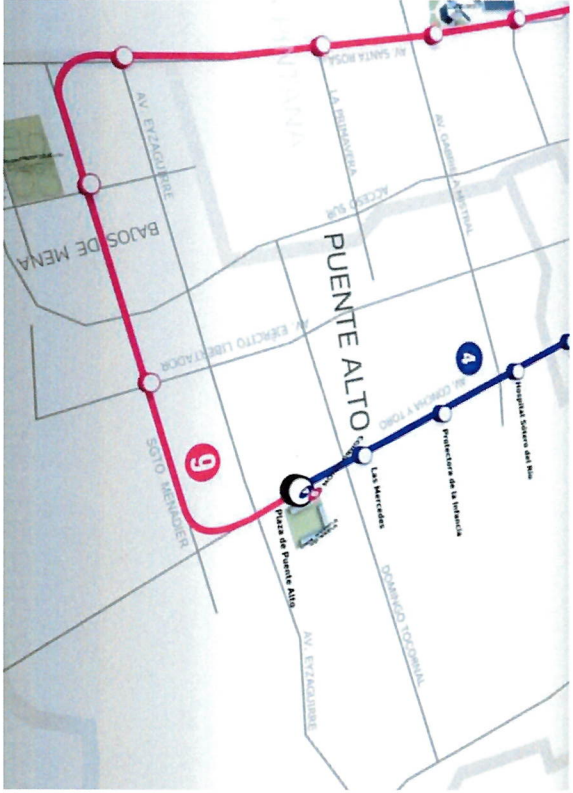
UBICACIÓN AREA VEREDE/ EQUIPAMIENTO

EL PUNTO CON OBSERVACIÓN Y APORTES SE UBICA EN CALLE HIDRA 2657 PUENTE ALTO, EL QUE CONSIDERA EJECUCIÓN /MEJORAMIENTO CON FINANCIAMIENTO FRIL.





PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1



Municipalidad de Puente Alto

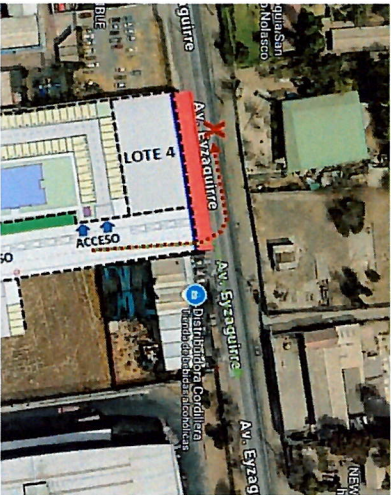
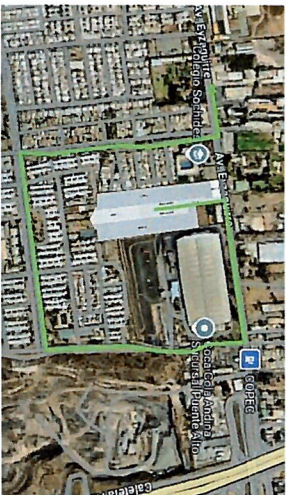
Corredor Verde

Vialidad existente

Simbología.  
Ancho variable, proyectado 20  
Vialidad proyectada Vía metropolitana



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

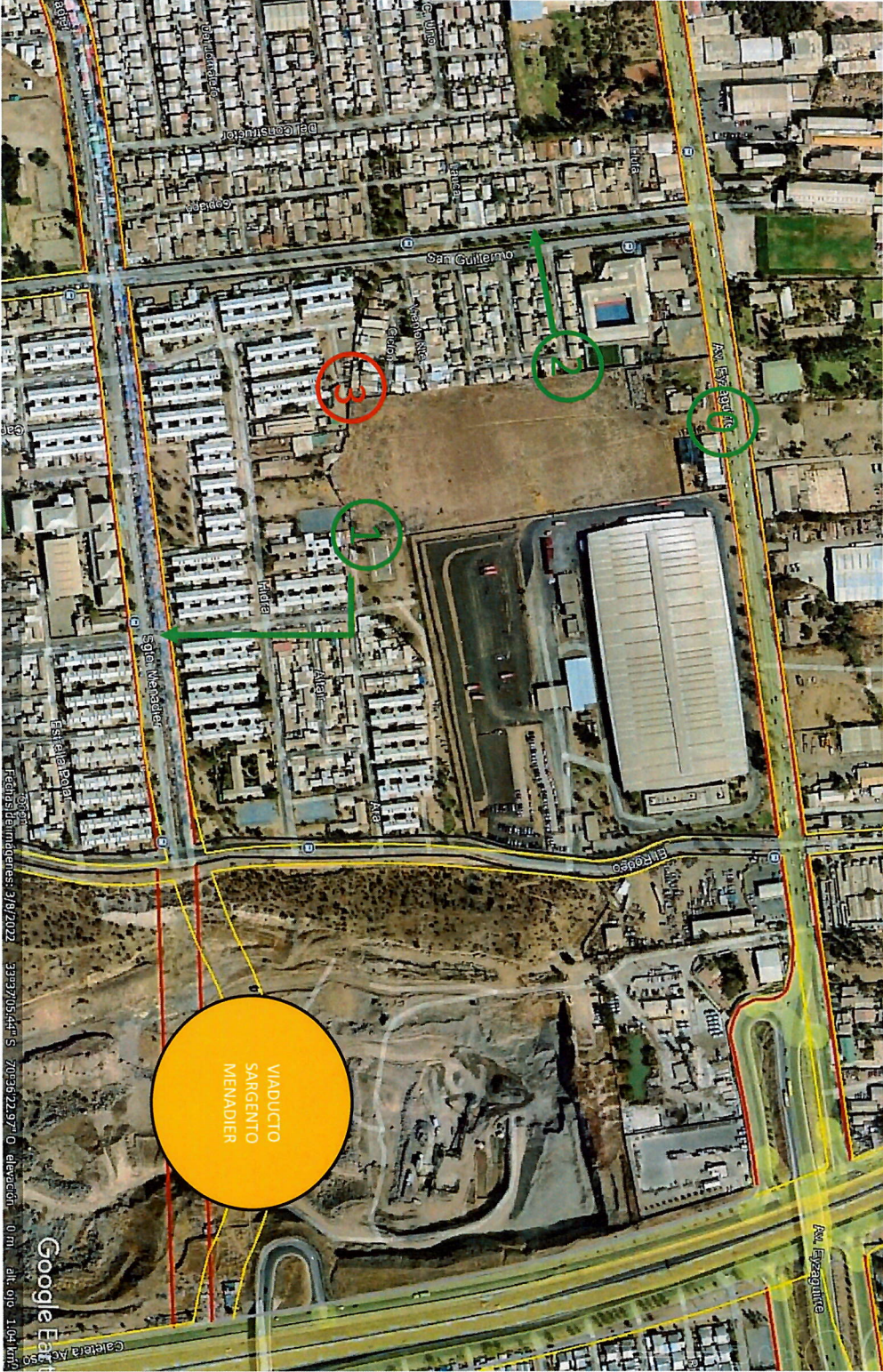


- 1.-De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 20.958, el proyecto deberá someterse al SEIM y a lo que determine su reglamento (DS 30 Mintratel).
- 2.-Se deberá indicar mediante cotas, si los accesos propuestos cumplen con lo indicado en el punto 1.1 del Art. 1.3.2 del DS 30 en lo relacionado a espacio de almacenamiento.
- 3.-Se deberá indicar mediante modelación AUTOTURN si el acceso del proyecto cumple con lo indicado en el punto 4.2 del Art. 1.3.2 del DS 30, en lo relacionado a provisión de radios de giro y ángulo de incidencia en accesos, tanto para camiones como vehículos particulares.
- 4.-Se deberá dar cumplimiento a lo indicado en el punto 4.6 del Art. 1.3.2 del DS 30, en lo relacionado a maniobras de viraje a la izquierda considerando que Av. Eyzaguirre es una vía Troncal y de calzada bidireccional. En caso contrario, se deberá proponer una alternativa que no permita efectuar los virajes de ingreso y salida (P/N) y (N/O), respectivamente. **Se hace necesario plantear un acceso secundario.**
- 5.-Se deberá efectuar a lo menos estudio de reconfiguración de semáforos y sintonía fina en las intersecciones de Av. Eyzaguirre / Calle San Guillermo y Av. Eyzaguirre / Calle El Rodeo, las cuales deberán contar con la aprobación de la UOCT.
- 6.-El Plano de Proyecto Mitigado deberá elaborarse conforme a lo indicado en el Capítulo VII, Art. 3.7.1 del DS 30, debiendo graficar área de circulación interna peatonal, accesos peatonales, vehiculares, entre otras.
- 7.-El proyecto deberá considerar un acceso hacia la vialidad existente sur, debiendo generar una conectividad indirecta desde y hacia Av. Sargento Menadier.
- 8.-En relación al punto anterior, el proyecto deberá resolver con medidas de mitigación vial las conectividades desde y hacia esta vía.



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

ALTERNATIVAS DE SEGUNDO ACCESO



OPCIÓN DE ACCESO N°3: SE DESCARTA POR EXPROPIACIÓN INVIABLE



(1) SALIDA POR PASAJE DE NEER

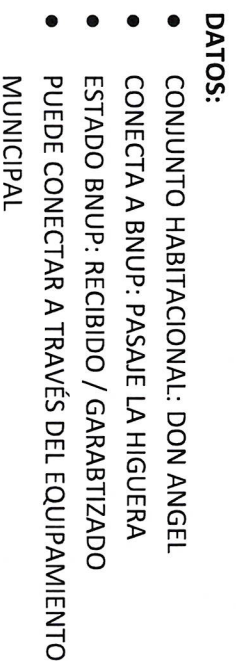


- TRAZARCE AL NORTE DE LA CANCHA.





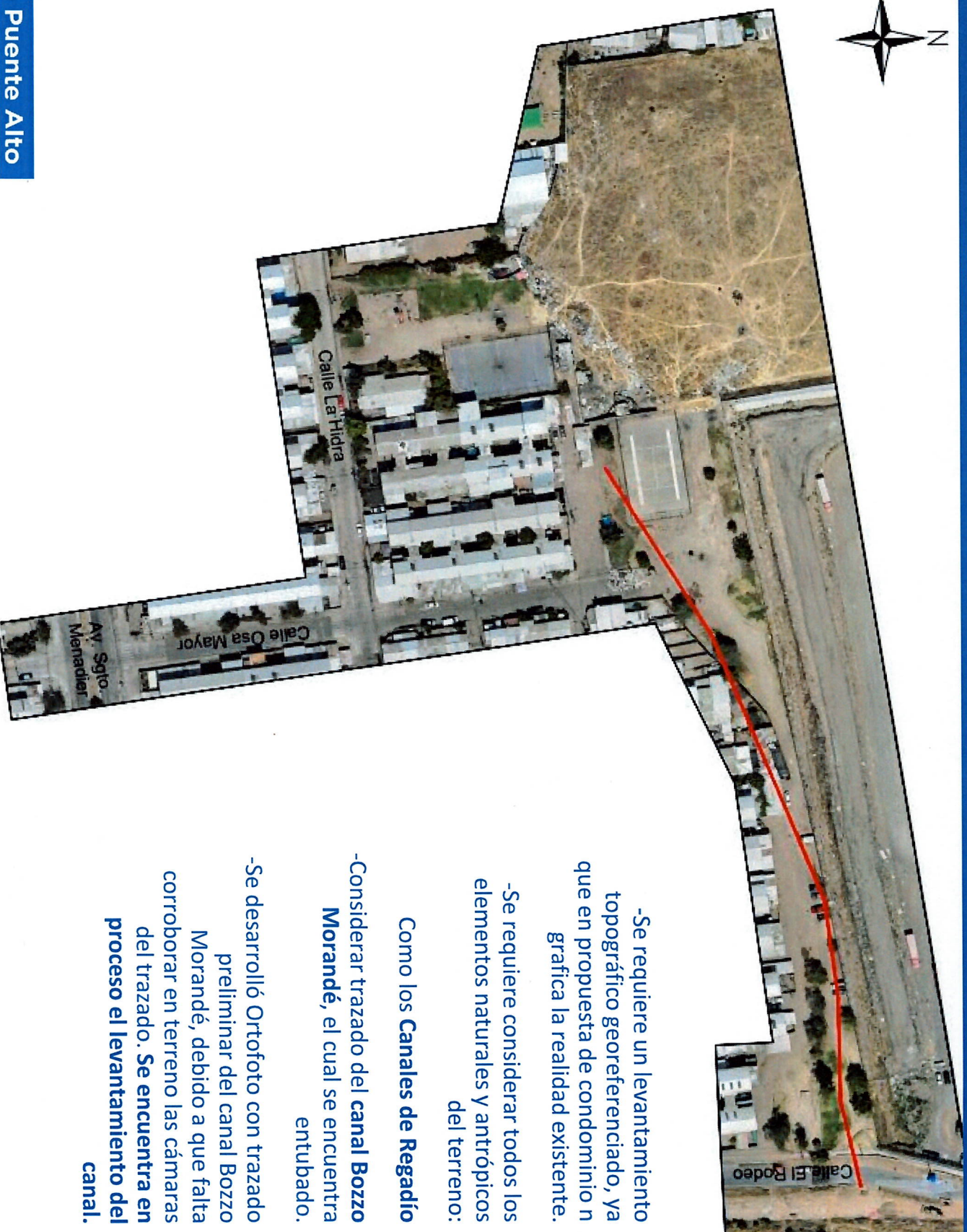
# INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1





PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

# ADMINISTRACION MUNICIPAL RÍO MAIPO



-Se requiere un levantamiento topográfico georeferenciado, ya que en propuesta de condominio n grafica la realidad existente.

-Se requiere considerar todos los elementos naturales y antropológicos del terreno:

Como los **Canales de Regadío**

-Considerar trazado del canal **Bozzo Morandé**, el cual se encuentra entubado.

-Se desarrolló Ortofoto con trazado preliminar del canal Bozzo Morandé, debido a que falta corroborar en terreno las cámaras del trazado. **Se encuentra en proceso el levantamiento del canal.**



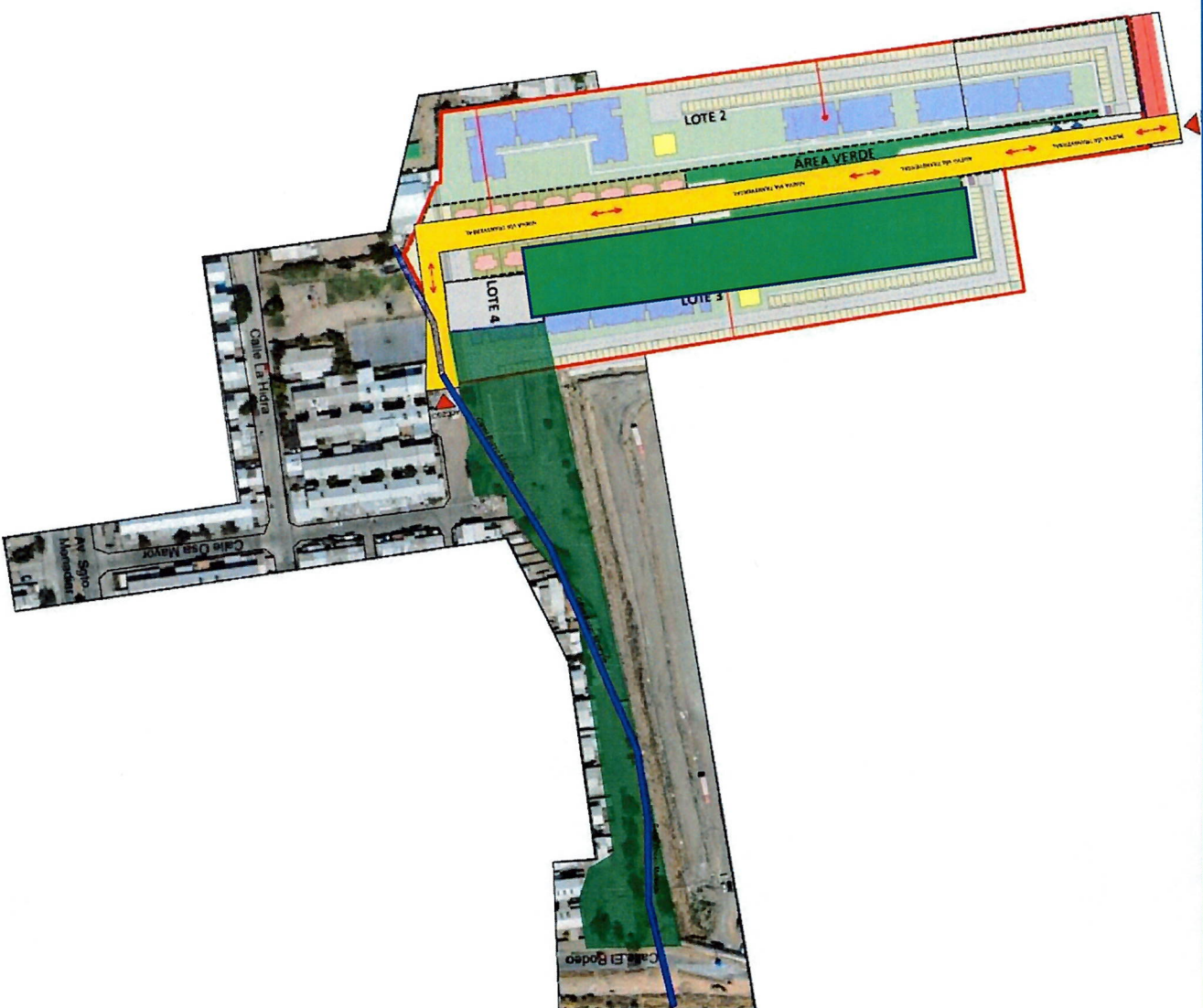
PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

SECPLA

REPLANTEO DEL CONJUNTO HABITACIONAL A  
LA ESCALA DE PLAN MAESTRO

- 1.-Se sugiere proyectar un eje transversal que unifique Av. Eyzaguirre con calle Ara.
- 2.-Se sugiere reubicar y maximizar la constructibilidad del predio de equipamiento (lote n°4).
- 3.-Se sugiere replantear el trazado del canal **Bozzo Morandé** según levantamiento topográfico del terreno.
- 4.-Se sugiere concentrar las áreas verdes.

En armonía con las pre existencias y mirada desde el Urbanismo Ecológico.





PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

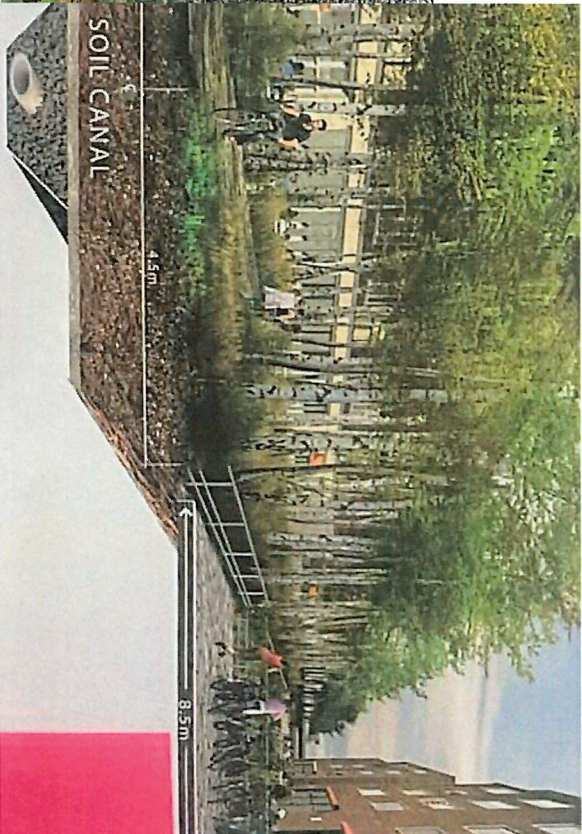
- 1.-El área verde se conforma en una superficie lineal que acompaña a la vialidad.
- 2.-No se percibe un área verde de encuentro vecinal que no integra al equipamiento ni ordena flujos peatonales.
- 3.-Se sugiere concentrar las áreas verdes mayores en una superficie capaz de configurar un **parque lineal de escala vecinal** que unifique el acceso principal del conjunto habitacional, el equipamiento y eje vial principal.
- 4.-Considerar los lineamientos de **Soluciones Basadas en la Naturaleza** (Jardines de Lluvia, Pavimentos Permeables, Evitar islas de calor, etc.) y **Criterios de Áreas Verdes de la Municipalidad de la Comuna de Puente Alto**.
- 5-Considerar el concepto de **Corredor Biológico Verde-Azul** para el diseño de ésta, sendas peatonales y ciclovías.

AREAS VERDES  
SECPLA-DIMAO

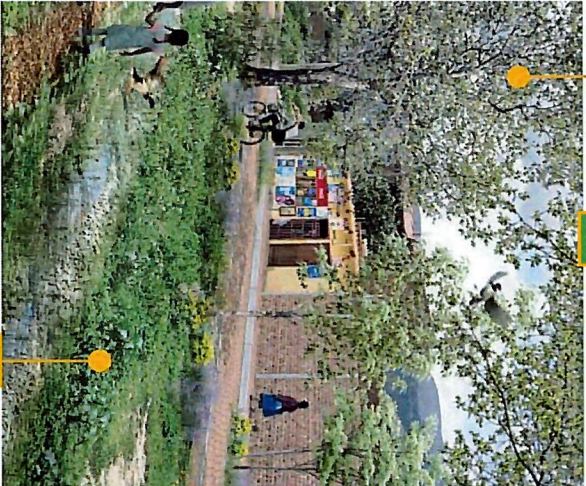
CRREDORES BIOLÓGICOS URBANOS

Los elementos del paisaje de las ciudades que permiten el flujo o movimiento de organismos y presentan valores ecosistémicos a la población en general. Sus funciones son:

**MANEJO Y CONSERVACIÓN de la Biodiversidad** (bosques urbanos) y **ecosistemas**, bajo un enfoque de mantenimiento de los hábitats y ecosistemas conectados.



**PRODUCCIÓN Y PROVISIÓN** (fuente de bienes y servicios ecosistémicos: de aprovisionamiento, regulación, servicios culturales y de soporte).



**INCLUSIÓN** en la gestión ambiental y toma de decisiones.

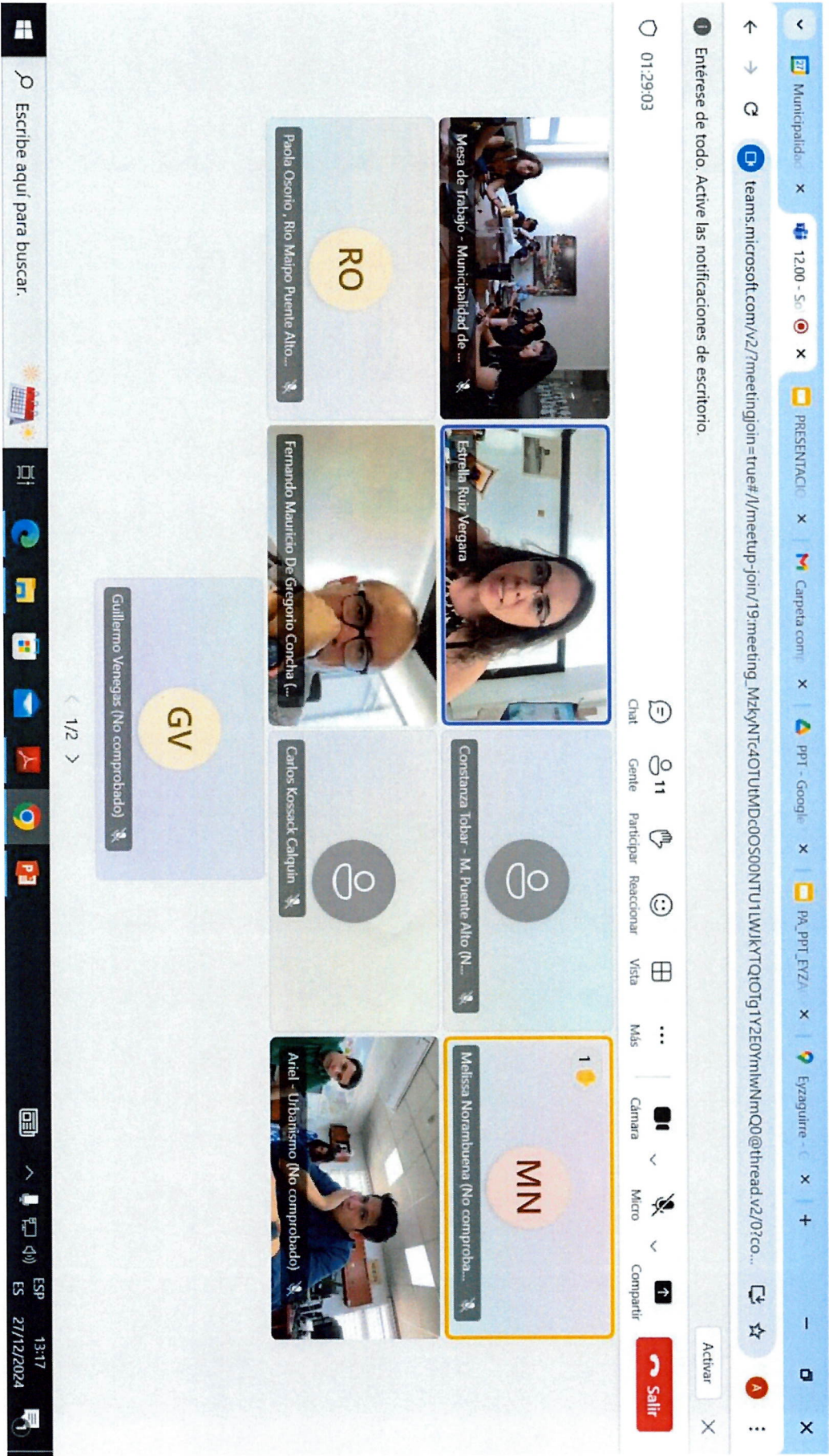
**MEDIDAS EFECTIVAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO** y la prevención frente a desastres naturales, puesto que las ciudades actúan como barreras protectoras ante eventos climáticos.



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

REUNION 27.12.2024

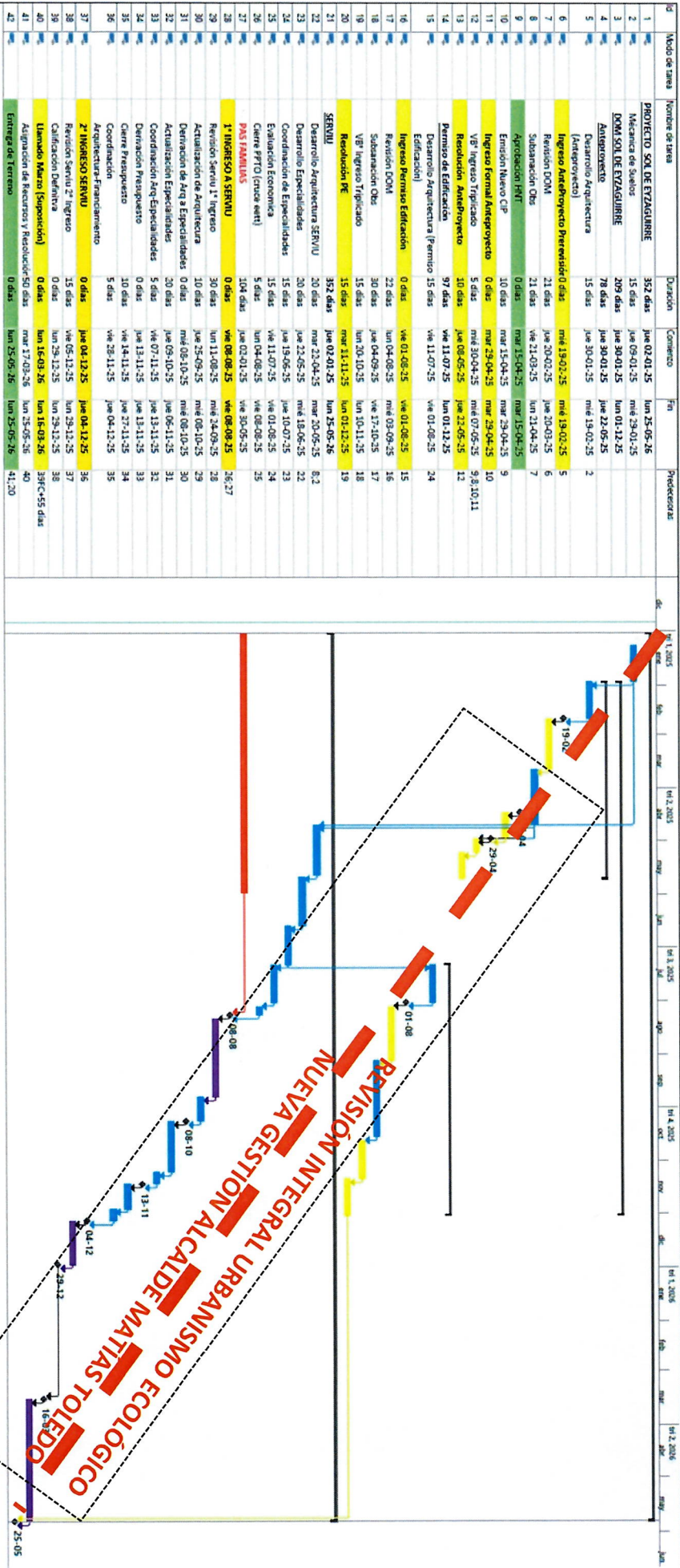
EXPLICACIÓN DE REVISIÓN INTEGRAL





PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

CRONOGRAMA



Elaborar acciones conjuntas en paralelo al avance del proyecto, sin que la mirada responsable de ciudad, lentifique los procesos, sino que invierta en ellos calidad d e vida y disminuya los riesgos futuros de trastornos en la vida cotidiana por no resolver temas esenciales en CVU. Ver aportes mas allá de los que permite el subsidio, para entregar solución integral.



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

M U N I C I P A L I D A D

0.0 PROYECTOS

PROYECTOS SIN POSTULAR				PROYECTOS POSTULADOS SIN EJECUTAR				HNT	
PROYECTO	TIPO DE LLAMADO	POSTULACIÓN	EP	EC	EJEC.	CABIDA			
1 SOL DE EYZAGUIRRE	Llamado regular CNT	1 llamado 2025	Oval	Oval	2026-2027	-	254 y deptos 30 y casas		
2 EYZAGUIRRE 4	Llamado regular CNT	1 llamado 2025	Baños Consultores	DAG	2026-2027	-	564 deptos		
3 MARIA BRUNET ZP2	ERU	2025	2P arquitectos	Levanta	2026-2027	-	48 deptos		
4 MARIA BRUNET ZP3	ERU	2026	2P arquitectos	Levanta	2027-2028	-	48 deptos		
5 MARTA BRUNET ZP4	ERU	post ZP3	2P arquitectos	Levanta	-	-	228 Familias		
6 MIGUEL ÁNGEL	Llamado regular CNT	1 llamado 2025	Vive social	Constructora Vive	2026-2027	-	40 casas		
7 GABRIELA 1226	Llamado regular CNT	2025	-	DAG	2026-2027	-	192 deptos.		
8 El Retiro de los Sueños +	Llamado regular CNT	1 llamado 2025	Concretasa	Concreta	2026-2027	-	204 deptos.		
9 COL DAME C	ERU	Octubre 2015	Diciembre 2015	Oval	Oval	sin proyecto	-	79 y casas y deptos 216	
10 FENATS DS 1	DSI Llamado de trabajadores	2022	Abril 2023	Tecno ingeniería	Constructora Basalco	sin proyecto	-	291 casas	
11 EYZAGUIRRE 355	Glosa 12	Noviembre 2023	Mayo 2024	Unión EP	Constructora Vive	2025	-	360 deptos	
12 LA PLATINA LOTE 31	Glosa 3 (Asignación directa)	Junio 2022	Noviembre 2022	SERVU	Mena y Ovalle	Diciembre 2025	-	452 casas y deptos	
13 EYZAGUIRRE 2	Llamado regular CNT	2026-2027	-	-	DAG	2026-2027	-	deptos	
14 TERRENO BRO BIO	Llamado regular CNT	2026-2027	-	-	-	2026-2027	-	deptos y casas	

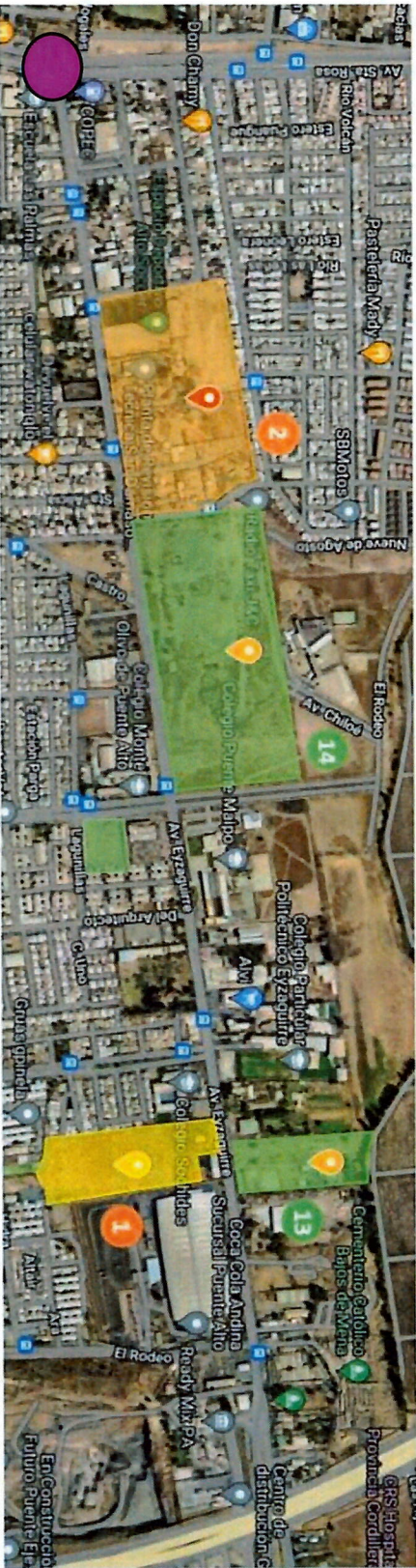
Oportunidad de mejora estratégica en cada proyecto de Conjunto Habitacional desde la revisión integral de desarrollo Urbano Ecológico.



PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA PLANES MAESTROS DE DESARROLLOS URBANOS  
BASADOS EN PLANIFICACIÓN ECOLÓGICA EN CONJUNTOS HABITACIONALES DE  
INTERES OSCIAL Y SU ENTORNO URBANO  
CONJUNTO HABITACIONAL EYZAGUIRRE N°1

0.1 PROYECTOS EN EJE EYZAGUIRRE

PROYECTOS SIN POSTULAR



- 1

SOL DE EYZAGUIRRE
- 2

EYZAGUIRRE 4
- 13

EYZAGUIRRE 2
- 14

TERRENO BIO BIO
- 15

LAGUNILLAS
- Metro Línea 9

El objetivo es que a partir de estos nuevos lineamientos de la actual gestión alcaldicia, coordinar a través de SECPLAN la bajada de la visión de planificación que se requiera para r cada proyecto de Conjunto Habitacional desde la revisión integral de la planificación Urbana Ecológica, con e fin de atender a tiempo, los aspectos críticos que tendrá incidencia en la calidad d e vida de nuestros vecinos mas allá de proveer” de una solución basada en “la vivienda”, si no que en la mirada de como lograr contribuir a una visión de desarrollo integral de ciudad.

Aprovechar la oportunidad única de Desarrollo que brinda la llegada de Metro , para restablecer la equidad territorial, llevando la plusvalía que impactar en el suelo, directamente al servicio de la rentabilidad social que resuelva a la vez déficit habitacional comprado suelo acá