



Diagnóstico

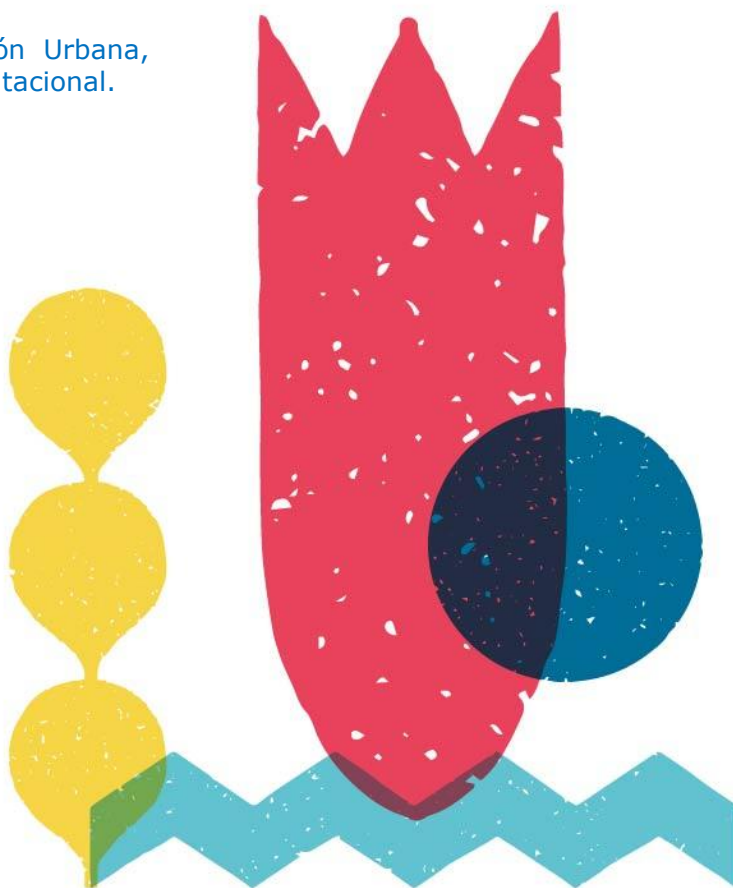
“Habilitación Normativa de Terrenos

Av. Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto”

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°.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

ÍNDICE

1. DIAGNÓSTICO.....	4
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	4
1.2 MARCO NORMATIVO VIGENTE.....	13
1.2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO.....	13
1.2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUENTE ALTO.	20
1.2.3 ZONAS NO EDIFICABLES, ZONAS TÍPICAS Y DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.....	26
1.2.4 ÁREAS DE RIESGO Y ÁREA DE PROTECCIÓN	26
1.3 CONTEXTO URBANO.....	27
1.3.1 USOS DE SUELO PLANIFICADOS EN EL ENTORNO.....	27
1.3.2 USOS DE SUELO PREDOMINANTES EN EL ENTORNO.	33
1.3.3 CONECTIVIDAD VIAL.....	42
1.4. FACTIBILIDAD SANITARIA	62
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	66

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: UBICACIÓN COMUNA DE PUENTE ALTO EN LA REGIÓN METROPOLITANA.	4
ILUSTRACIÓN 2: UBICACIÓN DEL TERRENO EN LA COMUNA DE PUENTE ALTO.	5
ILUSTRACIÓN 3. UBICACIÓN DEL PREDIO.	6
ILUSTRACIÓN 4. EL PREDIO Y SU ENTORNO INMEDIATO.	7
ILUSTRACIÓN 5. SITUACIÓN EXISTENTE DEL PREDIO.....	8
ILUSTRACIÓN 6. PLANO DE SUBDIVISIÓN HIJUELA N°1 FUNDO SAN MIGUEL.	9
ILUSTRACIÓN 7. PLANO SUBDIVISIÓN AFECTA DEL LOTE 1-E.....	10
ILUSTRACIÓN 8. PLANO MODIFICACIÓN DE DESLINDES DEL LOTE 1-E1.....	11
ILUSTRACIÓN 9. ZONIFICACIÓN DEL PRMS/1994 EN EL SECTOR DEL TERRENO.	14
ILUSTRACIÓN 10. POLÍGONOS ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA ELIMINADOS POR LA MODIFICACIÓN MPRMS-100.	15
ILUSTRACIÓN 11. ANÁLISIS DEL TERRITORIO PARA DEFINIR LAS ZONAS DE RECONVERSIÓN INDUSTRIAL.	16
ILUSTRACIÓN 12. RESULTADO ZONIFICACIÓN USOS DE SUELO MODIFICACIÓN MPRMS-100.	17
ILUSTRACIÓN 13. PLANO ZONIFICACIÓN, ZONA H4 Y ZONA IM1 DEL PRC DE PUENTE ALTO.	24
ILUSTRACIÓN 14. ZONAS DEL PRC DE PUENTE ALTO QUE ADMITEN EL USO DE SUELO RESIDENCIAL.	31
ILUSTRACIÓN 15. ZONAS DEL PRC DE PUENTE ALTO QUE NO ADMITEN EL USO DE SUELO RESIDENCIAL.	32
ILUSTRACIÓN 16. LOCALIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA DEL SECTOR.	34
ILUSTRACIÓN 17. TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS DEL SECTOR.....	35
ILUSTRACIÓN 18. LOCALIZACIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS DE EQUIPAMIENTO DEL SECTOR.	37
ILUSTRACIÓN 19. EQUIPAMIENTOS DEL SECTOR.....	38
ILUSTRACIÓN 20. RECINTOS INDUSTRIALES DEL SECTOR.	40
ILUSTRACIÓN 21. LOCALIZACIÓN DE USO INDUSTRIAL Y DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.	41
ILUSTRACIÓN 22. VIALIDAD METROPOLITANA.....	42
ILUSTRACIÓN 23. VIALIDAD SEGÚN PRC DE PUENTE ALTO.....	46
ILUSTRACIÓN 24. ESTADO DE LA MATERIALIZACIÓN DE LAS VÍAS SUR-PONIENTE DE PUENTE ALTO.	48
ILUSTRACIÓN 25. ÁREA AFECTA A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.	49



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

ILUSTRACIÓN 26. PERFIL DEL ÁREA AFECTA A OBLIGACIÓN DE URBANIZAR.....	50
ILUSTRACIÓN 27. ESTADO ACTUAL DE AV. EYZAGUIRRE.	50
ILUSTRACIÓN 28. MAPA DE RECORRIDOS DE BUS Y METRO CERCANOS A LOS TERRENOS.....	51
ILUSTRACIÓN 29. LOCALIZACIÓN DE PARADEROS CERCANOS AL TERRENO.	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
ILUSTRACIÓN 30. RECORRIDO DEL BUS F03, DIRECCIÓN ORIENTE.	53
ILUSTRACIÓN 31. PARADA PF241 Y PF226.	53
ILUSTRACIÓN 32. RECORRIDO DEL BUS F25, DIRECCIÓN NORTE.....	54
ILUSTRACIÓN 33. RECORRIDO DEL BUS F10, DIRECCIÓN NORTE.....	55
ILUSTRACIÓN 34. PARADA PF474 Y PF884.	55
ILUSTRACIÓN 35. PARADA PF474 Y PF884.	56
ILUSTRACIÓN 36. LÍNEA 9 DEL METRO DE SANTIAGO.	57
ILUSTRACIÓN 37. CONEXIÓN DEL PREDIO CON LA LÍNEA 9 DEL METRO.....	58
ILUSTRACIÓN 38. RED DE CICLOVÍAS EN EL ENTORNO DEL PREDIO.....	59
ILUSTRACIÓN 39. CICLOVÍA EXISTENTE EN AV. EYZAGUIRRE (TRAMO LAJA-PIE ANDINO).	60
ILUSTRACIÓN 40. CICLOVÍA EN SARGENTO MENADIER.	60
ILUSTRACIÓN 41. CICLOVÍA EN ACCESO SUR (AL NORTE DE AV. EYZAGUIRRE).	61
ILUSTRACIÓN 42. CICLOVÍA EN AV.SANTA ROSA.	61
ILUSTRACIÓN 43. CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD SANITARIA.	63

TABLAS

TABLA 1. DATOS DEL PREDIO.....	12
TABLA 2. ACTUALIZACIÓN PRMS POR COMUNA.....	17
TABLA 3. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS EXCLUSIVAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIO DE CARÁCTER INDUSTRIAL DEL PRMS.....	18
TABLA 4: NORMAS Y ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS.....	19
TABLA 5. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ZONA H4 "RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO", PRC PUENTE ALTO.	20
TABLA 6. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS ZONA IM1 "ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA", PRC PUENTE ALTO.	21
TABLA 7. USOS DE SUELO Y NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES DE LA ZONA IM1 "ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA", PRC PUENTE ALTO.....	23
TABLA 8. USOS DE SUELO PERMITIDOS POR ZONA.	27
TABLA 9. USOS DE SUELO PROHIBIDOS POR ZONA.	27
TABLA 10. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA H2.	28
TABLA 11. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA H4.	28
TABLA 12. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA H6.	28
TABLA 13. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA IM1.....	29
TABLA 14. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA AV1.	29
TABLA 15. NORMAS URBANÍSTICAS ZONA R5.	30
TABLA 16. Vía troncal Av. EYZAGUIRRE.	43
TABLA 17. Vía troncal SARGENTO MENADIER.	44
TABLA 18. Vía local SAN GUILLERMO.	45
TABLA 19. Vía local EL RODEO.	45



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1. DIAGNÓSTICO

1.1 Identificación del Terreno

La propuesta "**Habilitación Normativa de Terrenos Av. Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto**" se desarrolla en un único predio denominado Lote 1-E1, Rol SII N°2980-393, localizado en Avenida Eyzaguirre N°2730, de la comuna de Puente Alto.

El Lote 1-E1, de forma irregular, es el resultado de la subdivisión del Lote 1-E (originado a partir del plano de subdivisión de la Higuera Número 1, de las Casas de San Miguel inscrito en CBR bajo el N°32 del año 1971), aprobada mediante Res. N°29 del 02.11.2021 por la D.O.M. de Puente Alto, según plano archivado bajo el N°44 en el Registro de Planos de 2022. La propiedad, adquirida por SERVIU, fue inscrita a fojas 3973 número 6347 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022.

Posteriormente, de acuerdo a copia de inscripción de fojas 935 número 1364 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024, emitida el 08.03.2024, se inscribe la modificación de deslindes del predio Lote 1-E1, en mérito de la Resolución N°03 de fecha 06.02.2024 de la D.O.M. de Puente Alto y, de acuerdo al Plano N°2818 archivado bajo el N°25 del registro de 2024 del CBR de Puente Alto, que determina la superficie definitiva del predio correspondiente a 28.688,23 m².

Ilustración 1: Ubicación comuna de Puente Alto en la Región Metropolitana.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., 2025.



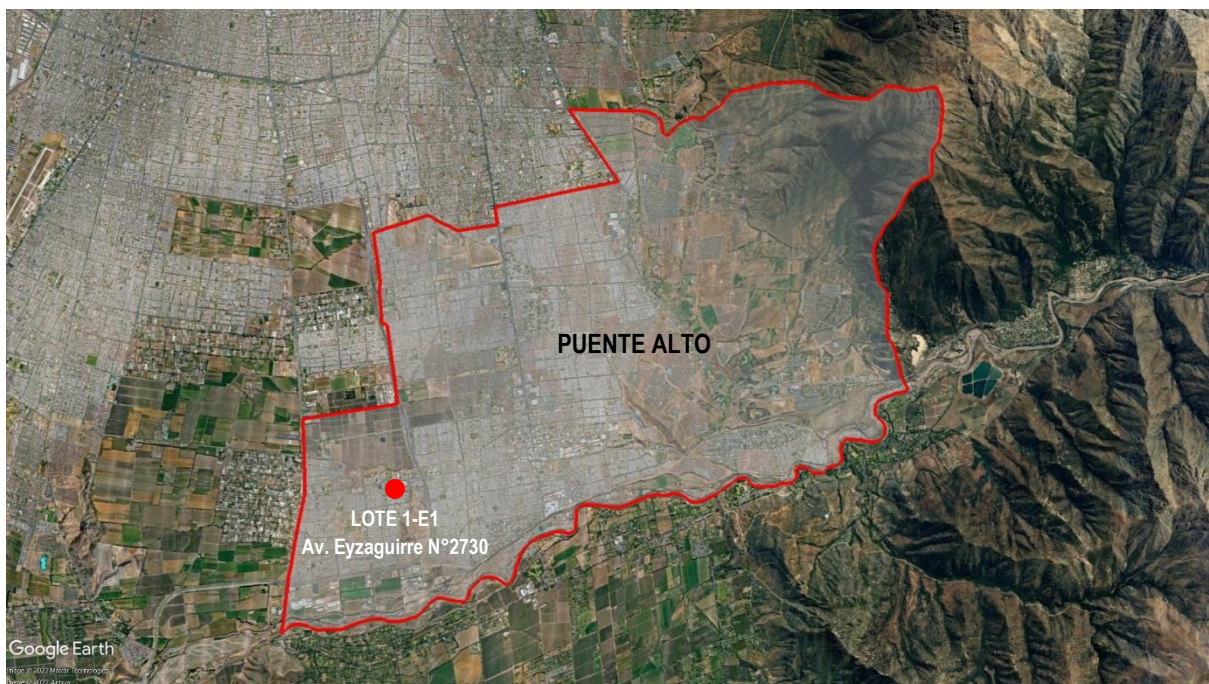
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 2: Ubicación del terreno en la comuna de Puente Alto.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.

- Territorialmente, el predio **limita**:

Al **Norte**, con la vía troncal Av. Eyzaguirre y la Distribuidora Cordillera;

Al **Sur** con terrenos destinados a equipamientos de la Villa San Miguel 4, 5 y 6, entre los que se encuentran el Jardín Infantil y Sala Cuna Árbol de Colores, la Fundación D.A.R., Iglesia Evangélica Jesucristo es Amor, B.N.U.P. destinado a área verde, multicancha y predio de la Junta Vecinal;

Al **Oriente** con la Embotelladora Andina y Distribuidora Cordillera;

Al **Poniente** con el Colegio Sochides, Loteo El Raco y Conjunto Habitacional Villa Don Ángel.

- Entre las **vías** cercanas se destacan:

Por el **Norte** Av. Eyzaguirre, la única adyacente al terreno, por lo tanto, ubicada a 0 m de distancia;

Al **Sur** la calle Sargento Menadier distanciada a 550 m del terreno;

Al **Oriente** la calle El Rodeo a 325 m de distancia;

Al **Poniente** la calle San Guillermo localizada a 100 m del terreno.



DIAGNÓSTICO

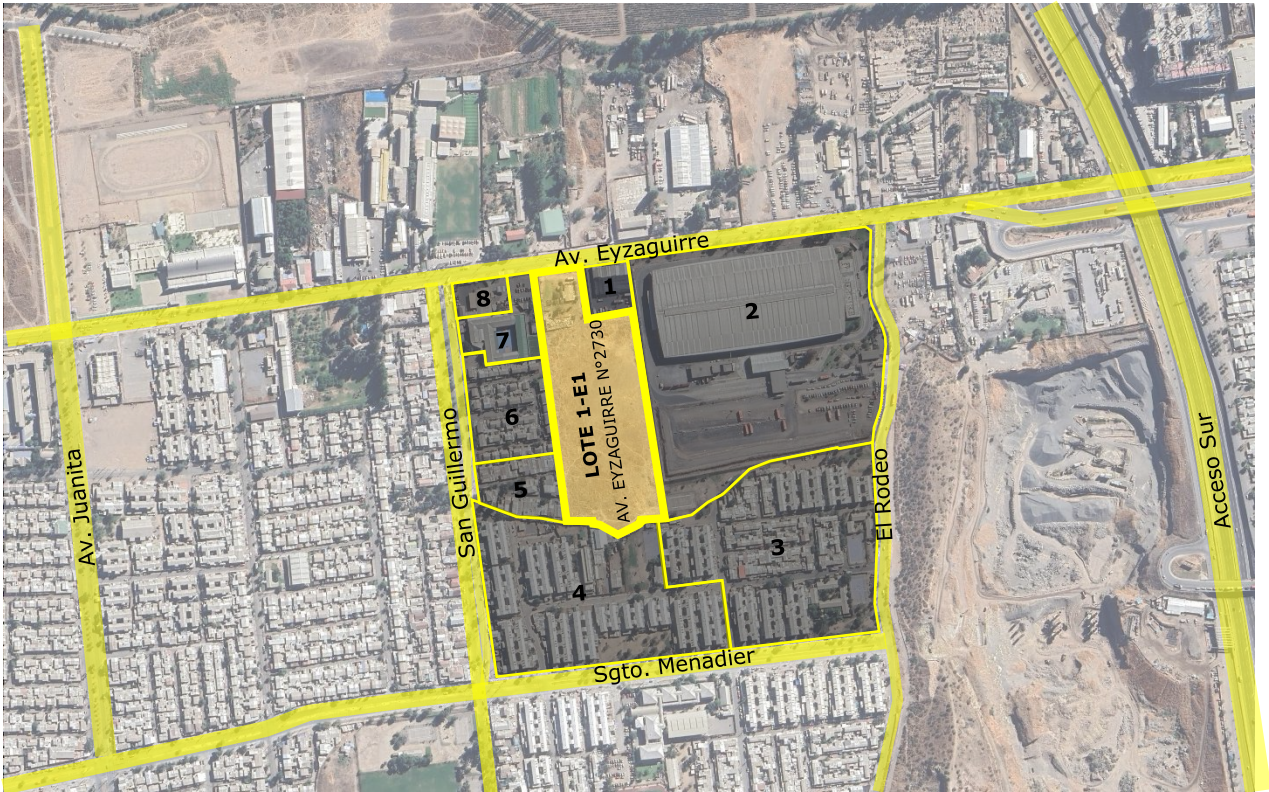
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

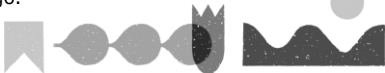
Septiembre 2025

Ilustración 3. Ubicación del predio.



Lote 1-E1	Terreno HNT - Av. Eyzaguirre N°2730
1	Distribuidora Cordillera
2	Embotelladora Andina
3	Villa San Miguel Sector 5 y 6
4	Villa San Miguel Sector 4
5	Loteo El Raco
6	Conjunto Habitacional Villa Don Ángel
7	Colegio Sochides
8	Distribuidora Abastible

Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 4. El predio y su entorno inmediato.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450
Septiembre 2025

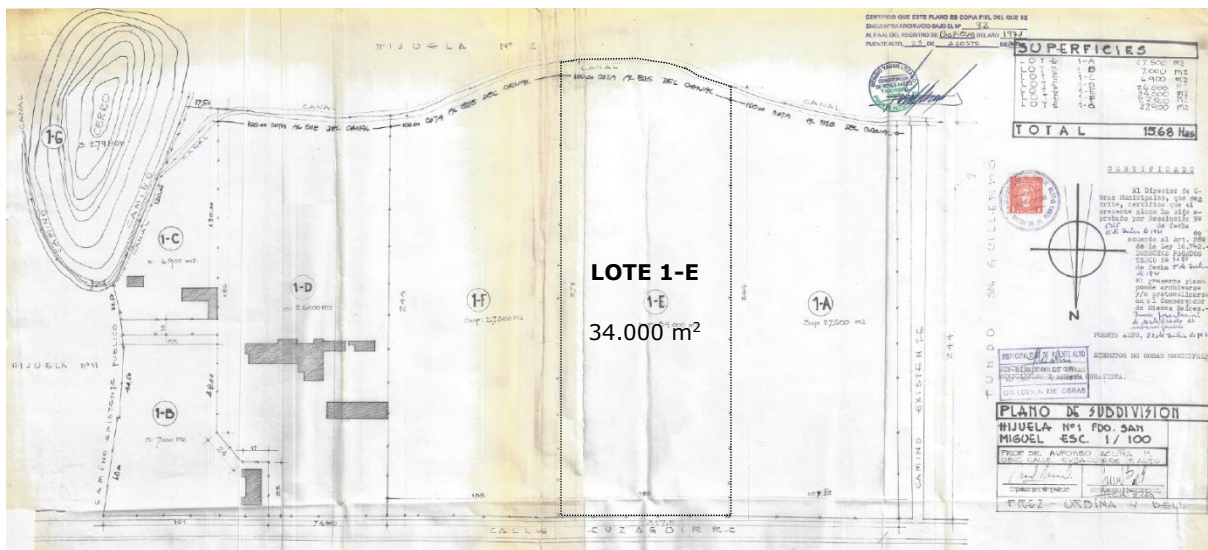
Antecedentes legales del terreno.

A continuación se detallan los procesos legales que dieron origen al Lote 1-E1, registrados en la Dirección de Obras Municipales y Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto:

1. **Subdivisión Hijuela N°1 Fundo San Miguel:** esta subdivisión del terreno original de 15,68 hás, dio origen a 7 lotes, entre ellos, al Lote 1-E, de superficie 34.000 m². El procedimiento fue aprobado mediante **Res. N°1355 de fecha 15.07.1971 de la D.O.M. Puente Alto, según consta en plano archivado bajo el N°32 del registro de propiedad del año 1971.**

De acuerdo al plano archivado, se identifica como propietario de los terrenos al particular Alfonso Acuña M.

Ilustración 6. Plano de Subdivisión Hijuela N°1 Fundo San Miguel.



Fuente: D.O.M. y C.B.R. de Puente Alto.

2. **Subvisión afecta del Lote 1-E:** mediante este procedimiento se dio origen a los predios denominados "Lote 1-E1" (Av. Eyzaguirre N°2730) de 30.965 m² y "Lote 1-E2" de 3.035 m² (Av. Eyzaguirre N°2690). La subdivisión fue aprobada mediante **Res. N°29 de fecha 02.11.21 de la D.O.M. de Puente Alto.**

La propiedad del terreno corresponde a Inmobiliaria e Inversiones La Esperanza S.A., representada por Osvaldo Barra Ruiz, lo anterior queda de manifiesto en el **plano archivado bajo el N°44 del Registro de Propiedad del año 2022** del CBR de Puente Alto.

DIAGNÓSTICO

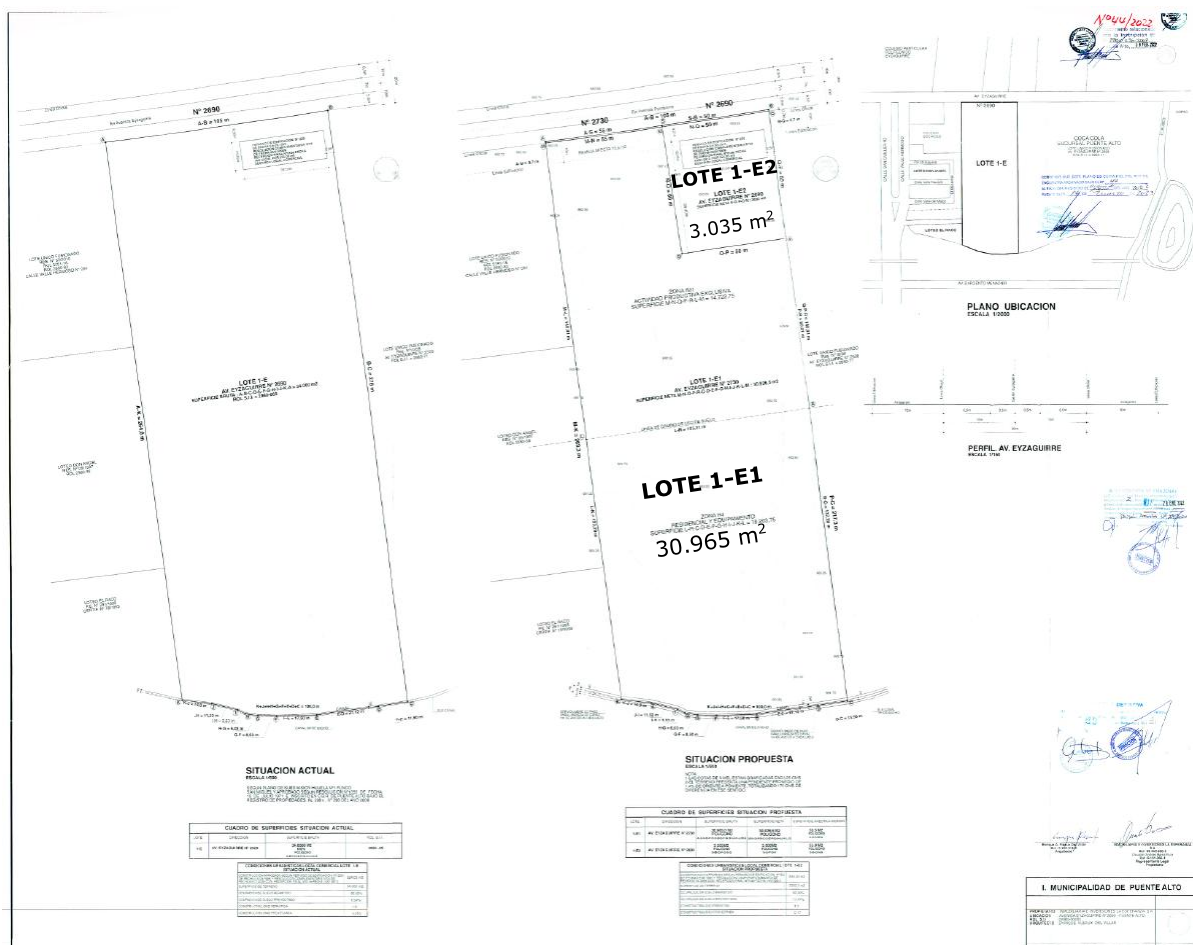
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

En nota contenida en el plano se indica la autorización de la Dirección de Obras Municipales de Puente Alto para enajenar los 2 lotes, considerando que se ha entregado el Certificado de Urbanización N°08 de fecha 28 de enero de 2022.

Ilustración 7. Plano subdivisión afecta del Lote 1-E.



Fuente: D.O.M. y C.B.R. de Puente Alto.

3. **Compraventa:** efectuada el 10.05.2022 por la Inmobiliaria e Inversiones La Esperanza S.A., mediante la cual el **Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano adquirió el Lote 1-E1** (Avenida Eyzaguirre N°2730), Rol 2980-393.

Lo anterior consta en la **inscripción de fojas 3973 número 6347** correspondiente al Registro de Propiedad del año 2022.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

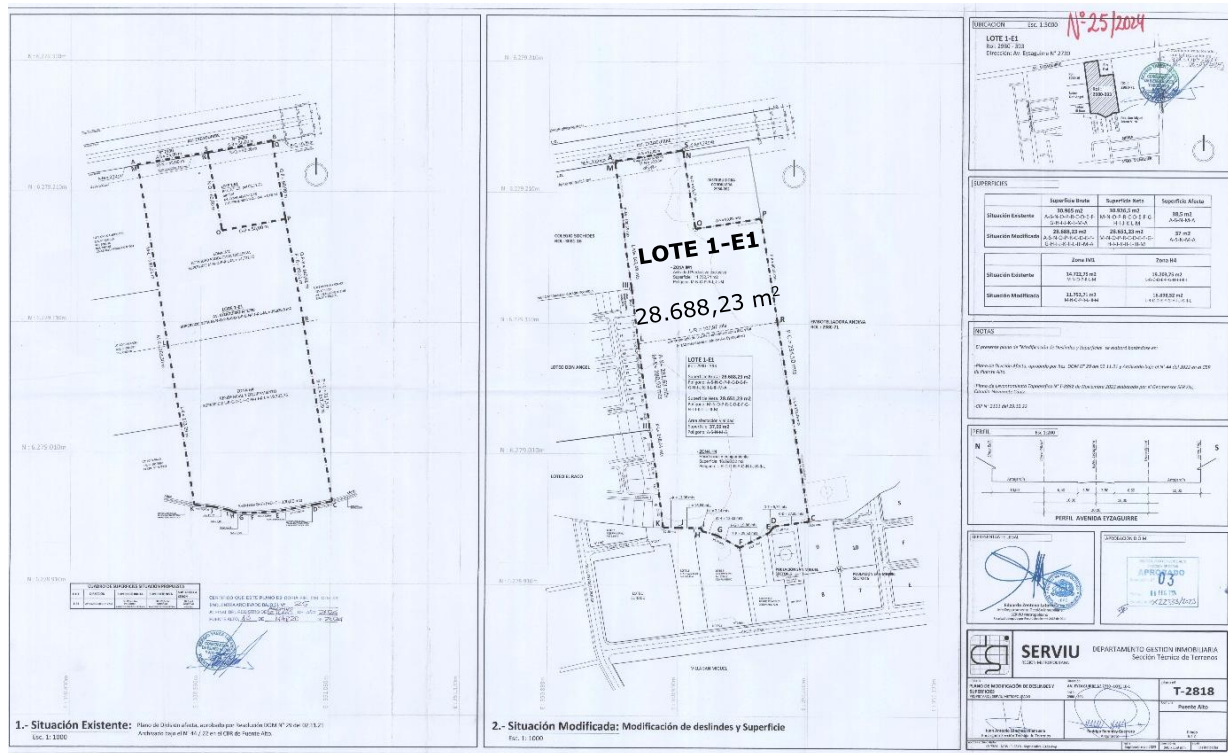
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

4. **Modificación de deslindes Lote 1-E1:** procedimiento aprobado mediante **Resolución N°03 de fecha 06.02.2024 por la D.O.M. de Puente Alto**, de acuerdo al **Plano N°2818** elaborado en septiembre de 2023 y **archivado bajo el N°25 del Registro de Archivo de Planos del año 2024 del CBR de Puente Alto**. En esta modificación se determina que el terreno posee una superficie de 28.688,23 m² (es decir, presenta una superficie menor en 2.276,77 m², respecto al plano elaborado en noviembre de 2021) y sobre la cual se presenta una afectación de 37 m² de superficie.

La modificación de deslindes consta en **inscripción de fojas 935 número 1364** correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024.

Ilustración 8. Plano Modificación de Deslindes del Lote 1-E1.



Fuente: Plano T-2818, archivado con el N°25 del año 2024 en el C.B.R. de Puente Alto.

Para mayor detalle de los documentos anteriormente expuestos, se adjuntan en carpeta de antecedentes del terreno correspondiente al expediente de la habilitación normativa de terrenos.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Tabla 1. Datos del predio.

Predio	Dirección	Rol de Avalúo	Superficie	Deslindes
Lote 1-E1	Avenida Eyzaguirre N°2730	2980-393	28.688,23 m ²	<p>NORTE: en tramo A-S de 52,85 metros con Avenida Eyzaguirre, tramo O-P de 50,89 metros con Distribuidora Cordillera Rol 2980-392;</p> <p>SUR: en tramo C-D de 27,35 metros en parte con lote 9 y con equipamiento, tramo D-E de 5,72 metros con equipamiento, tramo E-F de 25,52 metros con equipamiento, área verde y juegos infantiles, tramo F-G de 19,86 metros con lote 3, tramo G-H de 12,33 metros con lote 3, tramo I-J de 16,84 metros con lotes 2 y 3, tramo J-K de 13,08 metros con lote 2.</p> <p>ORIENTE: en tramo P-R de 80,01 metros, tramo R-C de 154,49 metros, ambos con Embotelladora Andina Rol 2980-71, tramo N-O de 60,12 metros con Distribuidora Cordillera Rol 2980-392, tramo S-N de 0,70 metros con vereda que va hacia Avenida Eyzaguirre.</p> <p>PONIENTE: en tramo L-M de 142,49 metros con Colegio Sochides Rol 3081-16 y con loteo Don Ángel, tramo K-L de 138,44 metros con loteo El Raco y con loteo Don Ángel, tramo A-M de 0,70 metros con vereda de Avenida Eyzaguirre, y tramo H-I de 2,14 metros con lote 3.-</p>

Fuente: Inscripción de fojas 935 número 1364 correspondiente al Registro de Propiedad del año 2024, CBR de Puente Alto.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1.2 Marco Normativo Vigente.

Los instrumentos de planificación territorial que rigen el terreno destinado a la Habilitación Normativa corresponden al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y al Plan Regulador Comunal de Puente Alto (PRC PA).

1.2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

El PRMS publicado en D.O. el 04.11.1994, reguló el área donde se emplaza el terreno en dos zonas: "Zona Habitacional Mixta" y "Zona Industrial Exclusiva"; sin embargo, actualmente, sólo mantiene su vigencia la "Zona Habitacional Mixta".

- La **Zona Habitacional Mixta**, regula la parte sur del predio.

Según el artículo 3.1.1.1. de la Ordenanza del PRMS, corresponde al *"territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte"*. En ella se permite una densidad bruta mínima de 150 hab/há y una densidad bruta máxima de 600 hab/há.

- La **Zona Industrial Exclusiva**, en la parte norte del predio.

Esta zona no se encuentra vigente, producto de la Modificación MPRMS-100 "Actualización Extensión Urbana y Reconversión" publicada en el D.O. de fecha 26.11.2013 que, en el caso particular de Puente Alto, eliminó el uso Industrial Exclusivo y de Servicio de Carácter Industrial referido en los artículos 6.1.3.1. y 6.1.3.4. del PRMS para una posterior modificación de su Plan Regulador Comunal.

Esta modificación del PRMS se fundamentó en la reconversión de las zonas de extensión urbana e industriales que, a esa fecha, no habían sido edificadas, pese a la vigencia de la norma; resultando terrenos subutilizados que podrían cumplir una función más eficiente si el uso de suelo cambiara a habitacional mixto. Sin embargo, la vigencia del PRC de Puente Alto, limitó la acción del PRMS en cuanto a fijar el uso de suelo residencial mixto en reemplazo del uso industrial exclusivo, toda vez que la definición del uso residencial se escapa de sus competencias, no pudiendo disponer de normas supletorias en un territorio que ya contaba con una planificación comunal.

Por lo anterior, el PRMS al eliminar el uso de suelo industrial, dejó sin disposiciones normativas vigentes de planificación metropolitana, que regulen esta parte del predio.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450
Septiembre 2025

Ilustración 9. Zonificación del PRMS/1994 en el sector del terreno.



Fuente: SEREMI MINVU R.M., PRMS 1994.



DIAGNÓSTICO

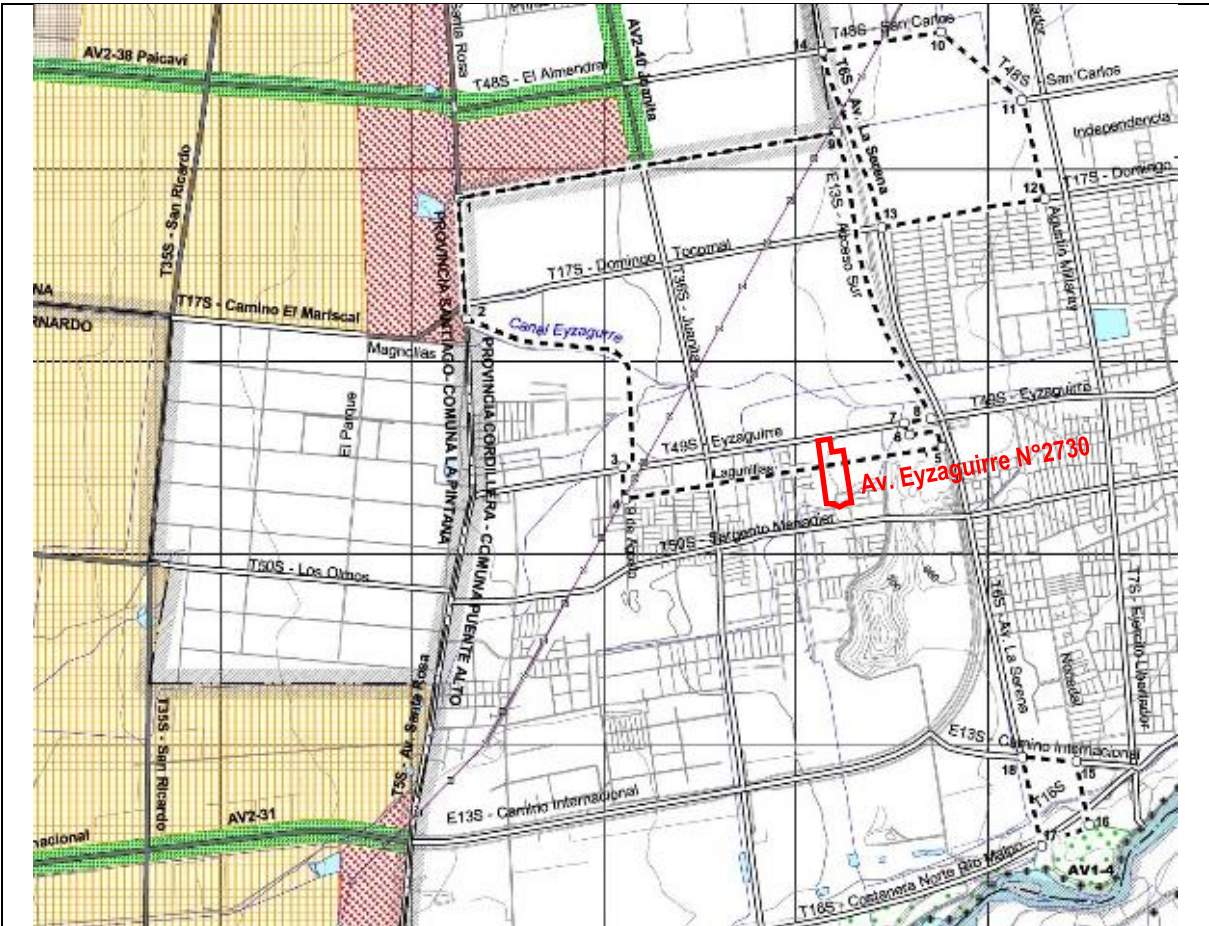
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO


Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 10. Polígonos Zona Industrial Exclusiva eliminados por la Modificación MPRMS-100.



ÁREA URBANA METROPOLITANA			
	Límite Extensión Urbana		
	Vialidad Metropolitana		
	Zona de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial Eliminada		
ZONAS URBANIZABLES CONDICIONADAS (ZUC) Y ZONAS URBANIZABLES DE RECONVERSIÓN CONDICIONADA (ZURC)			
1. Zonificación Usos de Suelo		2. Condición de Desarrollo	
	Uso Habitacional Mixto, Zona Urbanizable Condicionada ZUC	Área Verde: Condición de Desarrollo Área Verde	
	Uso Habitacional Mixto, Zona Urbanizable Reconversión Condicionada ZURC		Área Verde AV1
			Área Verde AV2
	Uso Habitacional Mixto, Huertos Familiares, Zona Urbanizable Condicionada ZUC	Infraestructura Vial: Condición de Desarrollo Vial ZUC y ZURC	
			Trazado de Factibilidad de Conectividad Vial

Fuente: Plano RM-PRM-08-100-ZUS Lámina 4 de 4, Zonificación Usos de suelo Modificación MPRMS-100.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730

COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

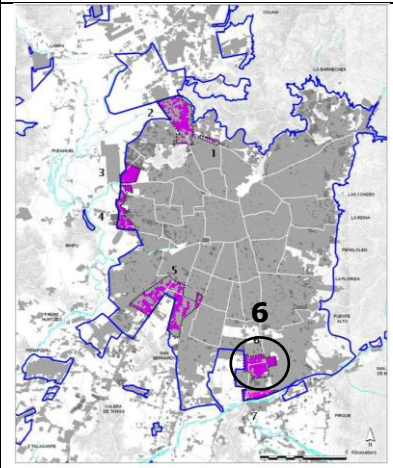
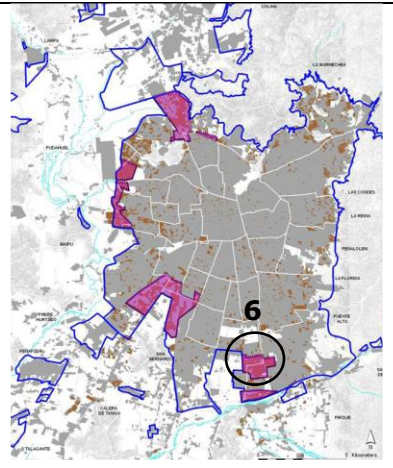
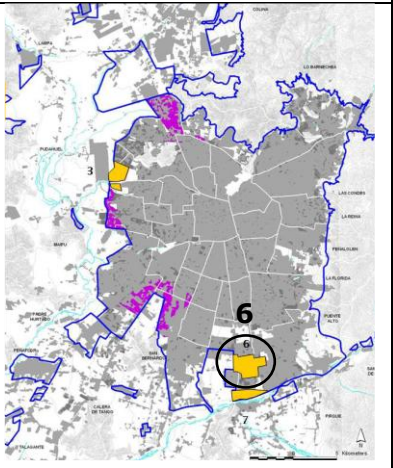
Septiembre 2025

En la Memoria Explicativa de la Modificación MPRMS-100 se fundamenta la reconversión de zonas industriales según lo siguiente:

Respecto a las Nuevas Zonas de Extensión Urbana y Reconversión Industrial:

"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.

Bajo este criterio el filtro es una cobertura de sitios eriazos disponibles del Gran Santiago, la cual se superpone con las zonas industriales exclusivas del PRMS de 1994. La Figura 4.8 resume el cruce descrito. Posteriormente se mide la superficie de los sitios eriazos y se calcula su porcentaje sobre la superficie total de cada polígono industrial exclusivo. Luego se seleccionan los polígonos que presentan la tasa de sitios eriazos más alta, los cuales constituyen las zonas finales de reconversión industrial. Las figuras 4.9 y 4.10 detallan estos resultados".

Ilustración 11. Análisis del territorio para definir las Zonas de Reconversión Industrial.		
<p>Figura 4.8 Primer filtro Reconversión Industrial. Stock de sitios eriazos en área industrial exclusiva PRMS 1994.</p> 	<p>Figura 4.9 Segundo filtro Reconversión Industrial. Porcentaje de sitios eriazos en áreas industriales exclusivas.</p> 	<p>Figura 4.10 Efecto tercer filtro. Zonas de Reconversión Industrial.</p> 
<p>Porcentaje Sitios Eriazos</p> <p>Zona 6</p> <p>Superficie total: 323,39 Has.</p> <p>Total Eriazos: 248,59 Has.</p> <p>% Eriazos: 77%</p>	<p>Sitios Eriazos</p> <p>Área Industrial Exclusiva</p>	<p>Zonas Reconversión Industrial</p> <p>Zona 6</p> <p>Superficie total: 702,51 Has.</p> <p>Total Eriazos: 528,64 Has.</p> <p>% Eriazos: 74%</p>

Fuente: Memoria Explicativa Modificación MPRMS-100 "Actualización Extensión Urbana y Reconversión".

Ahora bien, en el caso de la comuna de Puente Alto, la entrada en vigencia de su Plan Regulador Comunal no permitiría la reconversión de usos diagnosticada anteriormente, puesto que el PRMS al perder su condición de supletoriedad sobre el territorio comunal, no



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

está facultada para planificar usos residenciales, de equipamiento y otros propios del nivel comunal. En ese sentido, y considerando el Diagnóstico realizado en la presente propuesta, para el caso de la comuna de Puente Alto, a través de la presente propuesta se elimina la zona delimitada por los polígonos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1, 10-11-12-13-14-10 y 15-16-17-18-15, graficados en el plano RM-PRM-08-100- ZUS Lamina 4 de 4, la Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial a que se refieren los artículos 6.1.3.1 y 6.1.3.4 de la presente ordenanza. Lo anterior permitirá que más adelante se actualice el Plan Regulador Comunal de esa comuna y se planifique la ocupación de dicho territorio que ha encontrado baja demanda desde el año 94 a la fecha.

Ilustración 12. Resultado Zonificación Usos de Suelo Modificación MPRMS-100.



Fuente: Memoria Explicativa Modificación MPRMS-100 “Actualización Extensión Urbana y Reconversión”.

Considerando el proceso descrito, las comunas que actualizarían su planificación metropolitana en materia de extensión urbana y reconversión y aquella que elimina la disposición de uso de suelo, son las siguientes:

Tabla 2. Actualización PRMS por comuna.

Nombre Sector	Actualización PRMS	Comunas
Sector 1 (S1)	Nueva Extensión Urbana	Quilicura
	Reconversión a Uso Suelo Habitacional Mixto	Renca, Cerro Navia, Pudahuel
Sector 2 (S2)	Nueva Extensión Urbana	Pudahuel y Maipú
Sector 3 (S3)	Nueva Extensión Urbana	San Bernardo (Rinconada de Chena)
Sector 4 (S4)	Nueva Extensión Urbana	San Bernardo, La Pintana
	Reconversión a Uso Suelo Habitacional Mixto	La Pintana
	Elimina polígonos delimitados Zona Industrial Exclusiva	Puente Alto

Fuente: Memoria Explicativa Modificación MPRMS-100 “Actualización Extensión Urbana y Reconversión”.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Lo anteriormente expuesto demuestra que la "Zona de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial" fue eliminada del PRMS para Puente Alto. Por lo tanto, para comprender la normativa que hoy rige el territorio, es necesario precisar los usos de suelo del artículo 6.1.3.1 del PRMS que deben ser eliminados de la zona del PRC:

Artículo 6.1.3.1. Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial:

Son aquellas establecidas por el presente Plan, graficadas en los planos RM-PRM-92/1A modificado parcialmente por el plano RM-PRM-08-ZUS Lámina 1 de 4 y 4 de 4170, RM-PRM 95-CH-1.A171 y RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A.172 y se rigen por las siguientes normas.

Tabla 3. Usos de Suelo y Normas Urbanísticas de las Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial del PRMS.

Usos Permitidos	Calificación	Dist. Mínimo a Medianero (m)	Sup. Mín. de Arborización (%)	Ancho Mín. Vía que enfrenta (m)
- Actividades Industriales o de Carácter Similar	Molesta Inofensiva	5	10	20
- Equipamiento de nivel Metropolitano, Intercomunal y Comunal, excepto Salud y Educación, se permitirá Servicios de Salud de Atención Ambulatoria y Establecimientos de Formación Técnico-Profesional	-	5	10	20
-Actividades complementarias al Transporte	Molesta Inofensiva	5	10	20
- Vivienda cuidadores	-	5	-	-

Usos Permitidos	Calificación	Dist. Mínimo a Medianero (m)	Sup. Mín. de Arborización (%)	Ancho Mín. Vía que enfrenta (m)
- Estación de Transferencia Exclusiva (1)	Molesta Inofensiva	20 10	80 40	20 -
- Estación de Transferencia con Segregación y Clasificación de Residuos (1)	Molesta Inofensiva	20 10	80 40	20 -
- Planta de Compostaje de Residuos Verdes (1)	Molesta Inofensiva	5	-	-
- Planta de Compostaje de Residuos Vegetales de FERIA (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20
- Planta de Compostaje de Residuos Orgánicos en General (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20

Usos Permitidos	Calificación	Dist. Mínimo a Medianero (m)	Sup. Mín. de Arborización (%)	Ancho Mín. Vía que enfrenta (m)
- Centro o Patio de Acopio Exclusivo (1)	Molesta Inofensiva	5	10	-
- Centro o Patio de Acopio con Separación y Clasificación (1)	Molesta Inofensiva	5	10	20
- Planta de Tratamiento Térmico de Residuos Domiciliarios y Hospitalarios. (2)	Molesta Inofensiva	5	10	20

(1) Los establecimientos destinados a la disposición transitoria de residuos sólidos domiciliarios indicados, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.1. de la presente ordenanza.

(2) Los establecimientos destinados a Plantas de Tratamiento Térmico, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.2. de la presente ordenanza.

Fuente: Ordenanza PRMS, Modificación MPRMS-100.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Estacionamientos.

El PRMS, en su artículo 7.1.2. establece que en el territorio del Plan Metropolitano los proyectos de construcción, habilitación, cambio de destino o regularización, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos de estacionamientos de vehículos motorizados, que se señalan en el cuadro 10 del artículo 7.1.2.9. de su Ordenanza.

A su vez, el artículo 7.1.2.1. del PRMS fija zonas para efectos de la aplicación de las normas y estándares mínimos de estacionamientos en el territorio, entre las que se encuentran las zonas A, B, B1, C, D, E y F; encontrándose la comuna de Puente Alto en la **Zona C**.

La dotación de estacionamientos requerida por zona para el uso de suelo residencial con destino vivienda (social, colectiva o en copropiedad) es la que se indica en la siguiente tabla, contenida en el artículo 7.1.2.9. del PRMS:

Tabla 4: Normas y estándares mínimos de estacionamientos.

DESTINO	ZONAS					
	A	B	C	D	E	F
VIVIENDA (5)						
Social	1/10	No se exige	No se exige	No se exige	No se exige	(2)
Colectiva o en Copropiedad						
De 0 a 50 m ²	1/2 viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
De 50 a 100 m ²	1/viv	1/2,5 viv	1/5 viv	1/7 viv	No se exige	(2)
De 100 a 150 m ²	1,5/viv	1/viv	1/ viv	1/ viv	No se exige	(2)
Más de 150 m ²	2/viv	2/viv	2/ viv			(2)

(5) En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas. Estos estacionamientos deberán tener un acceso directo desde el espacio público y podrán emplazarse ocupando hasta un máximo del 30% de la superficie del respectivo antejardín.

Fuente: Cuadro 10, Art. 7.1.2.9. del PRMS.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1.2.2 Plan Regulador Comunal de Puente Alto.

El Decreto N°423, publicado en el Diario Oficial con fecha 25.04.2003, aprueba el Plan Regulador Comunal de Puente Alto. De acuerdo al límite urbano comunal propuesto, el predio se localiza al interior del área urbana de la comuna.

La zonificación propuesta por el PRC siguió los lineamientos del PRMS vigente a la fecha de su elaboración. De esta manera, se establecieron dos zonas que afectan al predio:

- **Zona H4 "Residencial y Equipamiento" y**
- **Zona IM1 "Actividad productiva exclusiva según art. 6.1.3.1. del P.R.M.S."**

La Zona H4 "Residencial y Equipamiento" no presenta restricciones en cuanto a la aplicación del uso de suelo residencial con destino vivienda para llevar a cabo el proyecto habitacional; tampoco restringe su ejecución con las normas urbanísticas vigentes, puesto que los índices requeridos no superan los de la zonificación actual.

Tabla 5. Usos de suelo y normas urbanísticas Zona H4 "Residencial y Equipamiento", PRC Puente Alto.

ZONA H4	RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL
	EQUIPAMIENTO de: Salud (clínicas, laboratorios, clínicas dentales, centros de salud y reposo, consultorios, postas, dispensarios). Educación (centros de capacitación, institutos, academias, colegios, liceos, escuelas básicas, jardines infantiles, parvularios). Culto y Cultura (templos, parroquias, capillas, centros de eventos y convenciones, teatros, bibliotecas, casas de cultura, galerías de arte, auditorios). Social (corporaciones, juntas de vecinos, centros de madres, centros sociales, clubes sociales). Seguridad (cuarteles, comisarías, tenencias, bomberos, retenes). Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, solariums). Comercio (centros comerciales, locales comerciales, supermercados, ferias libres, locales de venta minorista de combustibles líquidos, ferreterías, restaurantes, fuentes de soda, cyber café). Servicios (servicios de utilidad pública, correos, telégrafos oficinas en general, centros de pagos, lavanderías, peluquerías, gasfiterías, costurerías y modas, jardines de plantas).
	INFRAESTRUCTURA de: vialidad y aguas lluvias.
	ESPACIO PÚBLICO Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
	ÁREA VERDE Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
	EQUIPAMIENTO De esparcimiento.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

USOS PROHIBIDOS	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
	INFRAESTRUCTURA De centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, vertederos, plantas de transferencia de basuras.
	Todo otro uso no indicado como permitido.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima	150 m ²
Coeficiente Constructibilidad	1,60
Densidad Bruta Máxima	450 Hab/Há
Tipo de Agrupación	Aislada, Pareada y Continua
Altura Máxima	Artículo 2.6.3. O.G.U.C.
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo	50%
Porcentaje Máximo de Adosamiento	Artículo 2.6.2 O.G.U.C.
Antejardín	Artículo 8° Ordenanza Local

Fuente: Ordenanza Local PRC Puente Alto, 2003.

Por el contrario, la Zona IM1 "Actividad Productiva Exclusiva según art. 6.1.3.1. del P.R.M.S." sólo permite el uso de suelo residencial destinado a vivienda del cuidador, prohibiendo expresamente el destino vivienda; en consecuencia, se restringe la ejecución del proyecto habitacional requerido.

Tabla 6. Usos de suelo y normas urbanísticas Zona IM1 "Actividad Productiva Exclusiva", PRC Puente Alto.

ZONA IM1	ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA SEGÚN ART. 6.1.3.1. DEL P.R.M.S.
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	RESIDENCIAL (sólo vivienda del cuidador)
	EQUIPAMIENTO de: Educación (centros de capacitación técnico profesional) Salud (centros de atención ambulatoria). Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales). Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes). Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas). Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de ventas de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicios automotriz). Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños).
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS de carácter molesto y/o inofensivo, estación de transferencia exclusiva, estación de transferencia con segregación y clasificación de residuos, planta de compostaje de residuos verdes, planta de compostaje de residuos vegetales de feria, planta de



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

	compostaje de residuos orgánicos en general, centro o patio de acopio exclusivo, centro o patio de acopio con separación y clasificación, planta de tratamiento térmico de residuos domiciliarios y hospitalarios.
	INFRAESTRUTURA DE VIALIDAD Aguas lluvias , actividades complementarias al transporte molesta e inofensivas, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, plantas de transferencia de basuras.
	ESPACIO PÚBLICO Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
	ÁREA VERDE Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL
	EQUIPAMIENTO de: culto y cultura, esparcimiento.
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS PELIGROSAS
	Todo otro uso no indicado como permitido.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima	1.000 m ²
Coeficiente Constructibilidad	1,20
Densidad Bruta Máxima	
Tipo de Agrupación	Aislado
Altura Máxima	12.00 m
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo	60%
Porcentaje Máximo Adosamiento	Artículo 2.6.2 O.G.U.C.
Antejardín Mínimo	10,00 m
Superficie Mínima de Arborización	10%
Ancho Mínimo Vía que Enfrenta	20,00 m
Distanciamiento Mínimo	5,00 m

Fuente: Ordenanza Local PRC Puente Alto, 2003.

Si bien la tabla 6 antes expuesta señala los usos de suelo y normas urbanísticas de la zona, es preciso señalar que, con la eliminación de las zonas industriales y de actividades productivas del PRMS mediante la modificación MPRMS-100, gran parte de los usos de suelo fijados en la Zona IM1 –referidos al PRMS- quedaron obsoletos, de acuerdo a la **Interpretación Artículo 4° LGUC “Usos vigentes en la Zona IM1 del Plan Regulador Comunal de Puente Alto” realizada por esta Secretaría Regional Ministerial mediante Ord. N°2047 de fecha 22.08.2024**, donde finalmente se concluyó que los usos de suelo actualmente vigentes en la Zona IM1 establecida por el PRC de Puente Alto son los que a continuación se indican:



DIAGNÓSTICO

**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Tabla 7. Usos de suelo y normas urbanísticas vigentes de la Zona IM1 "Actividad Productiva Exclusiva", PRC Puente Alto.

ZONA IM1	ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA SEGÚN ART. 6.1.3.1. DEL P.R.M.S.
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	EQUIPAMIENTO de: Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales). Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes). Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas). Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de ventas de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicios automotriz). Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños).
	INFRAESTRUCTURA DE VIALIDAD Aguas lluvias, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas.
	ESPACIO PÚBLICO Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
	ÁREA VERDE Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.
USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL
	EQUIPAMIENTO de: culto y cultura, esparcimiento.
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS PELIGROSAS
	Todo otro uso no indicado como permitido.

Fuente: Ordenanza Local PRC Puente Alto, 2003.

La interpretación vía artículo 4° LGUC permite concluir que el mecanismo de habilitación normativa de terrenos es aplicable en el terreno, de acuerdo a las instrucciones emanadas por la DDU 469, que señala lo siguiente: *"el ámbito de acción definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en su artículo 6.1.3.1., relacionado a la facultad de establecer Actividades Productivas según artículo 2.1.7. de la OGUC, fue eliminado mediante la Modificación MPRMS-100 publicada en D.O. del 26.11.2013 y, en consecuencia, los usos de suelo fueron automáticamente derogados. Por lo tanto, en el terreno ubicado en Avenida Eyzaguirre N°2730 de la comuna de Puente Alto, es posible aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos estipulado en la Ley N°21.450, al no encontrarse el territorio normado por disposiciones del instrumento de planificación territorial metropolitano y, con usos de suelo fijados exclusivamente por el instrumento de planificación territorial comunal"*.



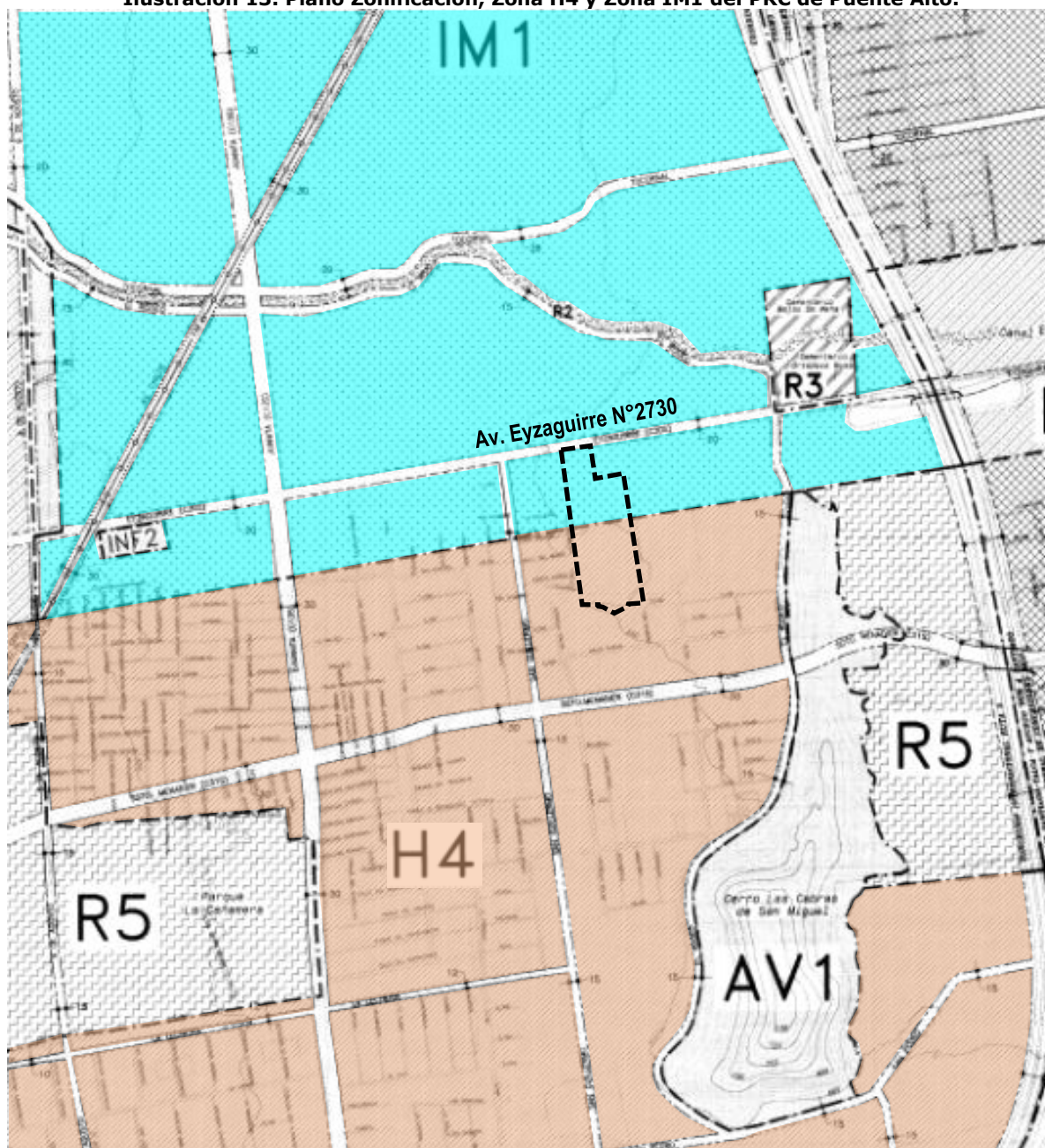
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 13. Plano Zonificación, Zona H4 y Zona IM1 del PRC de Puente Alto.



Simbología.

	IM1	Actividad Productiva Exclusiva según art. 6.1.3.1. del P.R.M.S.		H4	Residencial y Equipamiento
--	------------	---	--	-----------	----------------------------

Fuente: Plano PRC-PA 01 PRC de Puente Alto, 2003.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Estacionamientos.

Las exigencias de estacionamientos están contenidas en el artículo 50° de la Ordenanza del PRC de Puente Alto, el cual indica que:

1. Las exigencias mínimas de estacionamientos para la totalidad de las edificaciones que se construyan o cambien de destino deberán cumplir con los requerimientos mínimos contemplados en el Artículo 7.1.2.9, Cuadro N°10, del P.R.M.S. (Zona C).
2. Cuando el número de estacionamientos exigibles sea igual o inferior a 2 unidades podrá eximirse de esta obligación.
3. Cuando en un mismo proyecto se consulten dos o más usos, el número total de estacionamientos que se exija será el que resulte de aplicar la sumatoria de los estándares correspondientes a cada uno de los usos.
4. Las rampas de salida de los estacionamientos, de edificios cualquiera sea su uso (incluido el de estacionamiento), situadas a distinto nivel de la calzada deberán cumplir con lo establecido en los Artículos 7.1.2.5. del P.R.M.S.
5. Cuando corresponda, en caso de templos, colegios, estadios, gimnasios, hoteles, cines, teatros u otros, se deberá consultar espacios de detención de vehículos, dentro del mismo predio, en la forma que indique el proyecto respectivo.
6. Las edificaciones que consideren equipamientos con atención de público, tales como servicios públicos, oficinas profesionales, centros médicos, Isapres, A.F.P., Cajas de Compensación, bancos, supermercados, malls, financieras, notarías, deberán considerar, sobre la cantidad definida, un 20% más de estacionamientos para el uso exclusivo de clientes.
7. Se podrá construir estacionamientos subterráneos bajo los bienes nacionales de uso público, previa autorización municipal.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1.2.3 Zonas no edificables, Zonas Típicas y de Conservación Histórica.

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450, el terreno de la propuesta no se encuentra emplazado en zonas no edificables.

Cabe señalar que, en el Certificado de Informaciones Previas N°204 de fecha 03.02.2022, se señala como nota que se deberá verificar la existencia de canales, acequias, acueductos, cámaras, servidumbre o cualquier tipo de área de restricción dentro del predio. Además, indica que se deberá considerar una franja de servidumbre de paso de 1 m para cada lado desde el borde del canal que atraviesa el predio de oriente a poniente, según plano aprobado.

Respecto a Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica, según lo consignado en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes, el predio no se emplaza en ninguna de ellas.

1.2.4 Áreas de Riesgo y Área de Protección

Conforme lo señalado en el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450, se analizó si el terreno Av. Eyzaguirre N°2730 se emplaza dentro de un área de riesgo o protección, definida por algunos de los IPT vigentes en el territorio.

Analizados el PRMS y el PRC, se constata que no existen áreas de riesgo de origen natural ni originados por la actividad o intervención humana, tampoco áreas de protección de recursos de valor natural, ni áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en el terreno de la habilitación normativa.

En conclusión, el terreno de Av. Eyzaguirre N°2730, no se encuentra emplazado ni en Zonas No Edificables, ni en Zona Típica, ni en Zonas de Conservación Histórica. Tampoco se emplaza en Áreas de Riesgo, ni Áreas de Protección de Valor Natural o Patrimonial Cultural. Por lo tanto, cumple con el artículo 5 del Párrafo 2°, Capítulo I, del Artículo Cuarto de la Ley 21.450.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

1.3 Contexto Urbano

1.3.1 Usos de Suelo planificados en el entorno.

El sector presenta una gran cantidad de zonas, donde conviven los usos de suelo residencial, equipamiento, industrial y de actividades productivas:

- **H2** Residencial y Equipamiento.
- **H4** Residencial y Equipamiento.
- **H6** Residencial, Actividades Industriales, Inofensivas y Equipamiento.
- **IM1** Actividad Productiva Exclusiva según Artículo 6.1.3.1. del P.R.M.S.
- **INF-2** Resguardo de Infraestructura Energética, según artículo 8.4.3. del P.R.M.S.
- **AV1** Cerros Islas según artículo 5.2.3.2. del P.R.M.S.
- **R2** Riesgo de Origen Natural de Inundación de Quebradas y Cauces Artificiales, según artículo 8.2.1 del P.R.M.S.
- **R3** Equipamiento de Cementerios Existentes
- **R5** Riesgo de Derrumbes y Asentamientos del Suelo según artículo 8.2.1.2. del P.R.M.S.

Los usos de suelo permitidos y prohibidos por cada zona son los siguientes:

Tabla 8. Usos de suelo permitidos por zona.

	Residencial	Equipamiento	Actividades Productivas	Infraestructura	Área Verde	Espacio Público
H2	X	X		X	X	X
H4	X	X		X	X	X
H6	X	X	X	X	X	X
IM1		X		X	X	X
INF-2				X	X	
AV1		X			X	X
R2		X		X	X	X
R3		X		X	X	X
R5		X		X	X	

Fuente: PRC PA, 2003.

Tabla 9. Usos de suelo prohibidos por zona.

	Residencial	Equipamiento	Actividades Productivas	Infraestructura	Área Verde	Espacio Público
H2		X	X	X		
H4		X	X	X		
H6		X		X		
IM1	X	X	X			
INF-2	X	X		X		X
AV1	X		X	X		
R2	X	X	X	X		
R3	X	X	X	X		
R5	X		X			X

Fuente: PRC PA, 2003.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Las características y normas urbanísticas de las zonas se indican a continuación:

- **H2 - Residencial y Equipamiento:** Es parte de las zonas mixtas preferentemente residenciales definidas por el plan regulador comunal.

Tabla 10. Normas urbanísticas Zona H2.

Sup. Predial Mín.	Coef. Construct.	Densidad Bruta Máx.	Agrupamiento	Altura Máxima	% Ocup. de Suelo	% Máx. Adosamiento	Antejardín
200 m ²	0,80	200 hab/há	A-P-C	2.6.3. OGUC	40	2.6.2. OGUC	Art. 8° Ord. Local

Fuente: PRC PA, 2003.

- **H4 - Residencial y Equipamiento:** Zona donde se ubica el predio. Es parte de las zonas mixtas preferentemente residenciales definidas por el plan regulador comunal.

Tabla 11. Normas urbanísticas Zona H4.

Sup. Predial Mín.	Coef. Construct.	Densidad Bruta Máx.	Agrupamiento	Altura Máxima	% Ocup. de Suelo	% Máx. Adosamiento	Antejardín
150 m ²	1,60	450 hab/há	A-P-C	2.6.3. OGUC	50	2.6.2. OGUC	Art. 8° Ord. Local

Fuente: PRC PA, 2003.

- **H6 - Residencial, Actividades Industriales, Inofensivas y Equipamiento:** Esta zona también es parte de las zonas mixtas preferentemente residenciales definidas por el PRC de Puente Alto, sin embargo, a diferencia de la zona H2 y H4, admite actividades productivas de carácter inofensivo.

Tabla 12. Normas urbanísticas Zona H6.

Uso Residencial							
Sup. Predial Mín.	Coef. Construct.	Densidad Bruta Máx.	Agrupamiento	Altura Máxima	% Ocup. de Suelo	% Máx. Adosamiento	Antejardín
450 m ²	1,00	230 hab/há	A-P	2.6.3. OGUC, máx. 12 m para A-P	40	2.6.2. OGUC	Art. 8° Ord. Local
Otros Usos Permitidos							
Sup. Predial Mín.	Coef. Construct.	Densidad Bruta Máx.	Agrupamiento	Altura Máxima	% Ocup. de Suelo	% Máx. Adosamiento	Antejardín
300 m ²	2,70	-	A-P	2.6.3. OGUC, máx. 12 m para A-P	60	2.6.2. OGUC	Art. 8° Ord. Local

Fuente: PRC PA, 2003.

- **IM1 - Actividad Productiva Exclusiva según Artículo 6.1.3.1. del P.R.M.S.:** Es una zona preferentemente de actividades productivas, según el el PRC de Puente Alto. Esta zona es coherente con el artículo 6.1.3.1. del PRMS, no obstante, con la eliminación del Uso Industrial Exclusivo y de Servicio de Carácter Industrial referido en los artículos 6.1.3.1. y 6.1.3.4. del PRMS, establecido por la Modificación MPRMS-100 del Plan Regulador Metropolitano, los usos de suelo referidos se encuentran obsoletos;



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

manteniéndose vigentes aquellos definidos únicamente por el PRC. Se prohíbe expresamente el uso residencial.

Tabla 13. Normas urbanísticas Zona IM1.

Sup. Predial Mín.	Coef. Construct.	Densidad Bruta Máx.	Agrupamiento	Altura Máxima	% Ocup. de Suelo	% Máx. Adosamiento	Antejardín	Ancho Mín. Vía que enfrenta	Distanciamiento
1.000 m ²	1,20	-	A	12,00	60	2.6.2. OGUC	10,00	20,00	5,00

Fuente: PRC PA, 2003.

- **INF-2 - Resguardo de Infraestructura Energética, según artículo 8.4.3. del P.R.M.S.:** Son los terrenos ocupados por la planta junto con sus instalaciones anexas, como asimismo, las franjas de terrenos destinadas a proteger los tendidos de las redes eléctricas de alta tensión, en orden a asegurar su funcionamiento, impedir obstáculos que los interfieran y evitar riesgos a las personas, de acuerdo a lo previsto en la Norma NSEG 5 E.n. 71, de la Superintendencia de Servicios Eléctricos y de Gas (Reglamento de Instalaciones Eléctricas de Corrientes Fuertes) y en el Manual ML-A3.1, de 1977 de ENDESA (Distancias Mínimas y Faja de Seguridad y Servidumbre Líneas de Transmisión). Se prohíbe expresamente el uso de suelo residencial.

Las normas urbanísticas son del 8.4.3. del PRMS, que indica que las subestaciones eléctricas consultarán una faja arborizada en todo su perímetro de ancho mínimo de 20 m.

- **AV1 - Cerros Islas según artículo 5.2.3.2. del P.R.M.S.:** Comprende los cerros islas que conforman los parques intercomunales definidos por el artículo 5.2.3. del PRMS, entre ellos, el Cerro las Cabras de San Miguel. Los parques intercomunales son áreas verdes de uso público o privado que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre.

Tabla 14. Normas urbanísticas Zona AV1.

Coeficiente Máximo de Constructibilidad	% Máximo de Ocupación de Suelo
0,05	5

Fuente: PRC PA, 2003.

- **R2 - Riesgo de Origen Natural de Inundación de Quebradas y Cauces Artificiales, según artículo 8.2.1 del P.R.M.S.; y parte del Sistema de Áreas Verdes Metropolitanas, según artículo 5.2. del P.R.M.S.:** Según el PRC, las construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en las quebradas deberán cumplir con las disposiciones del artículo 8.2.1.1. del PRMS. Además, deberán contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes (SERNAGEOMIN, MOP y otros) que corresponda, previamente a la autorización municipal.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Se prohíbe el uso de suelo residencial. Las normas urbanísticas son las de los artículos 8.2.1. y 5.2. del P.R.M.S.

- **R3 - Equipamiento de Cementerios Existentes:** Corresponde a los cementerios Ortodoxo Ruso y Católico Bajos de Mena, ambos localizados en Av. Eyzaguirre. En esta zona se prohíbe el uso de suelo residencial.

- **R5 - Riesgo de Derrumbes y Asentamientos del Suelo según artículo 8.2.1.2. del P.R.M.S.:** Conformada por el Parque La Cañamera y el área situada entre Cerro Las Cabras y Ruta 5. Esta zona es parte del sistema de áreas verdes de la comuna.

Se inscriben en la categoría de áreas verdes asociadas a pozos extractivos que corresponden a áreas donde existen faenas extractivas de materiales en explotación o abandonadas, ex basurales y/o áreas afectadas por excavaciones y/o relleno artificial, establecidas en el Artículo 8.2.1.2 del P.R.M.S., de Derrumbes y Asentamiento del Suelo. Estas zonas podrán convertirse en zonas de áreas verdes, de equipamiento deportivo y recreacional, pozos de captación de aguas lluvias. Las normas urbanísticas corresponden a las indicadas en el artículo 8.2.1. del P.R.M.S.

Tabla 15. Normas urbanísticas Zona R5.

Superficie Predial Mínima Há	% Máximo de Ocupación de Suelo	Coefficiente Máx. de Constructibilidad
3,00	10	0,1

Fuente: PRC PA, 2003.

En las siguientes imágenes se grafican por separado las zonas del PRC de Puente Alto que admiten y no admiten el uso de suelo residencial con destino vivienda:



DIAGNÓSTICO

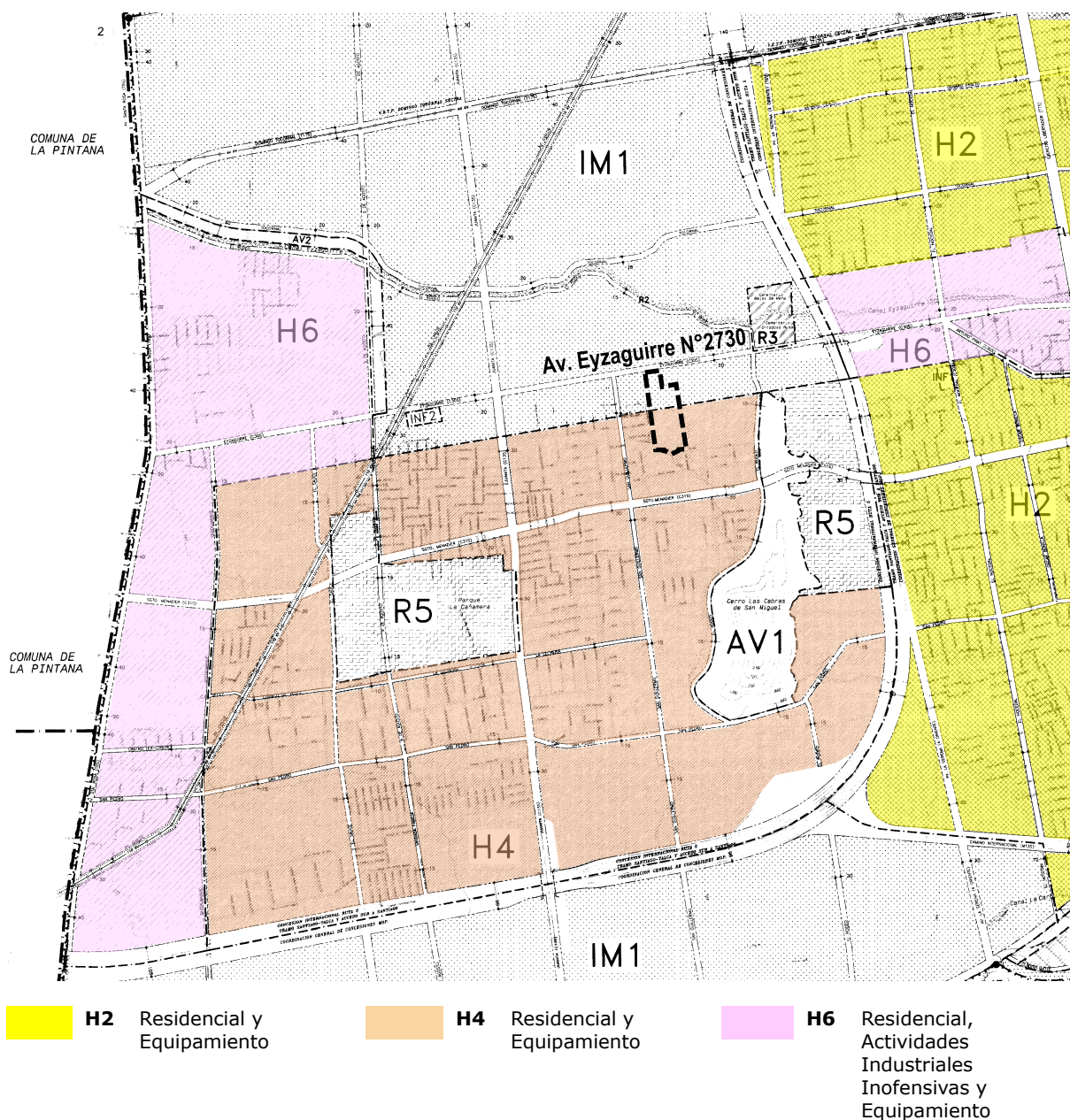
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUEBLO ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 14. Zonas del PRC de Pueblo Alto que admiten el uso de suelo residencial.



Fuente: Plano PRC-PA 01 PRC de Pueblo Alto, 2003.

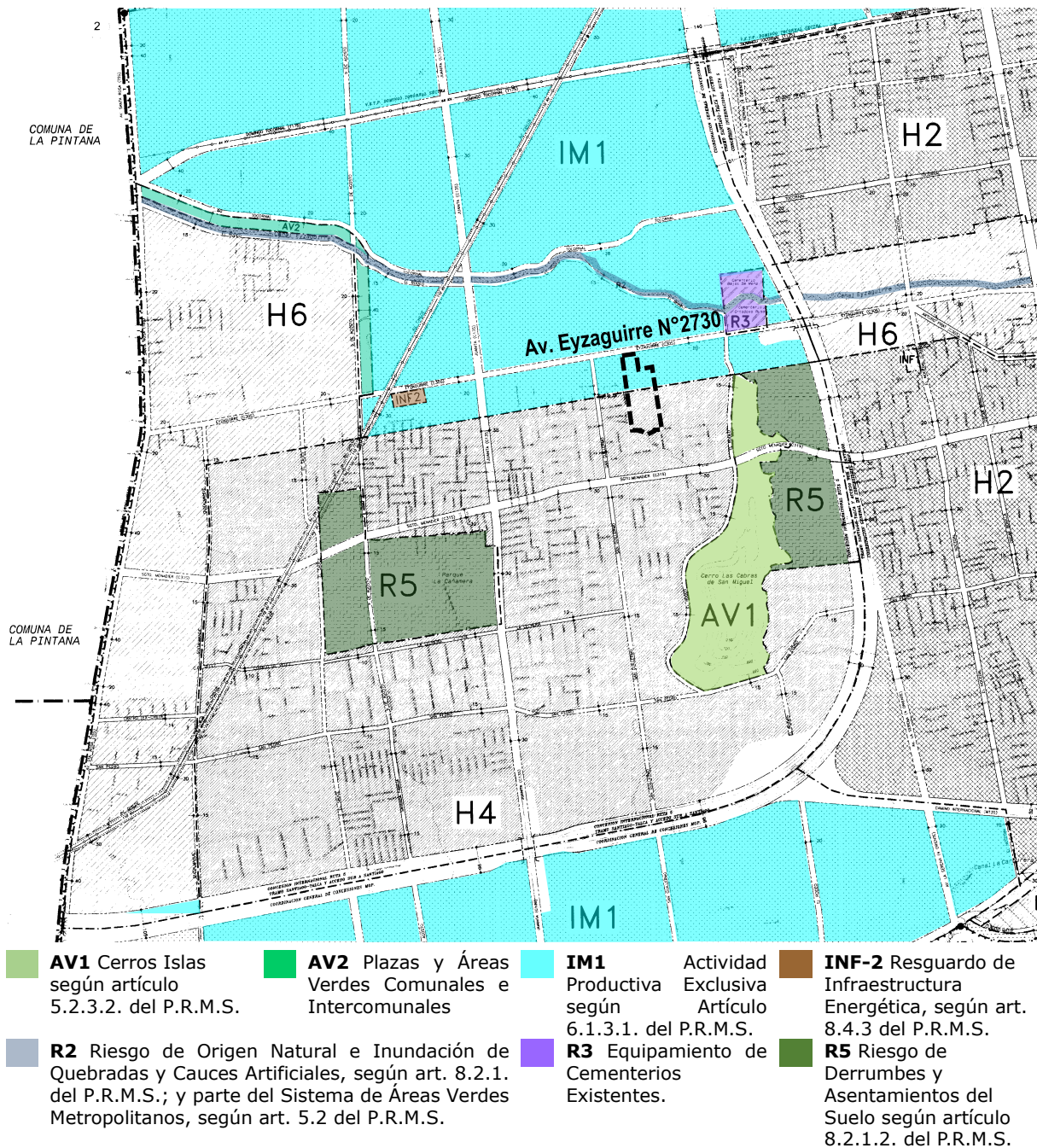
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 15. Zonas del PRC de Puente Alto que no admiten el uso de suelo residencial.



Fuente: Plano PRC-PA 01 PRC de Puente Alto, 2003.

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1.3.2 Usos de suelo predominantes en el entorno.

a) Residencial y equipamiento.

Corresponde al uso de suelo que mayormente se ha desarrollado en el sector, en coherencia con la planificación urbana fijada por el Plan Regulador Comunal.

Se caracteriza por el predominio de la vivienda, conformada principalmente por conjuntos habitacionales llevados a cabo por SERVIU, entre los que se destaca la "Villa San Miguel" (Sectores 4, 5 y 6), originada en los años '90. Este conjunto se compone de blocks de departamentos de 3 pisos de altura, dispuestos sobre el terreno en sentido norte-sur, la configuración de las unidades consiste en dos volúmenes integrados entre los cuales media un espacio central que da cabida a una escalera común que permite el acceso a cada unidad habitacional. A estos edificios se suma una cantidad menor de viviendas unifamiliares, cuya tipología es de agrupación continua, entre 1 y 2 pisos de altura. A su vez, el conjunto se complementa con edificios de equipamientos vecinales (jardines infantiles, sedes sociales, y multicanchas) y áreas verdes, estas últimas en regular estado de conservación.

Cabe señalar que al sur de la Av. Santiago Menadier, se extiende la "Villa San Miguel" con edificios de departamentos y viviendas; conjugados con equipamientos, entre los que se encuentran los colegios "Cardenal Juan Francisco Fresno" y "Altas Cumbres", un jardín infantil y sede social.

Otros grupos de viviendas cercanas, de menor envergadura, son los conjuntos habitacionales "Don Ángel" y "El Raco", también ejecutados en la década de los '90; compuestos por viviendas pareadas de hasta 2 pisos de altura. También en el sector se localiza el "Colegio Sochides".

Al norte de Av. Eyzaguirre, cercano al terreno del proyecto, existen otros establecimientos educacionales "Colegio Particular Politécnico" y "Colegio Puente Maipo".

Más alejado, hacia el sur del terreno, se ubican otros conjuntos de viviendas unifamiliares y de edificación colectiva, ésta última con una configuración en la cual predominan volúmenes conformados por 3 pisos de altura. Adyacente a la Ruta de Acceso Sur se localiza un conjunto de departamentos construido recientemente, con una altura que alcanza los 4 pisos. Entre los equipamientos destaca el CESFAM Cardenal Raúl Silva Henríquez y el Parque Juan Pablo II en Avenida Juanita; junto a otros equipamientos como colegios, supermercado, comisaría, cuerpo de bomberos, etc.

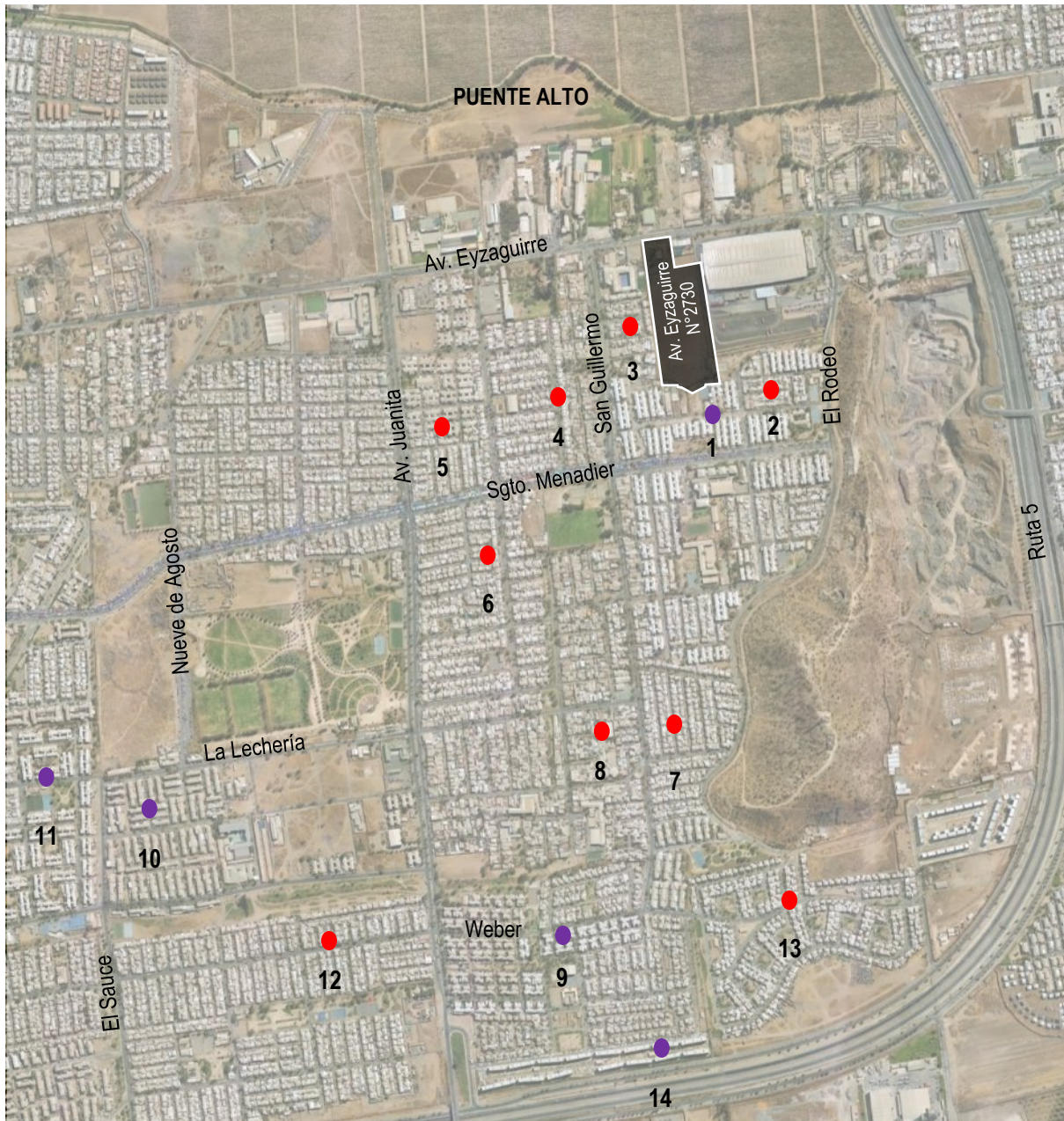


DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 16. Localización de las tipologías de vivienda del sector.



Simbología.



Vivienda unifamiliar



Vivienda colectiva (Dptos.)

Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

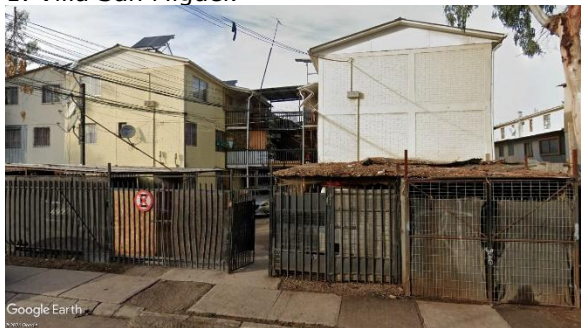
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 17. Tipología de viviendas del sector.

1. Villa San Miguel.



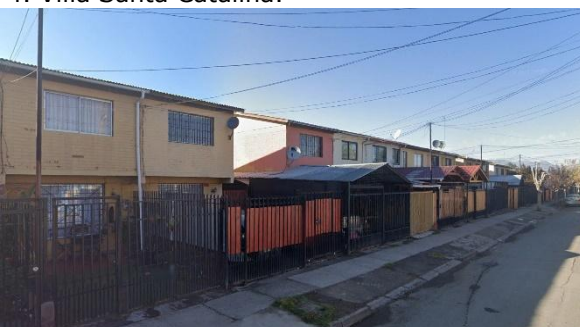
2. Don Ángel.



3. El Raco.



4. Villa Santa Catalina.



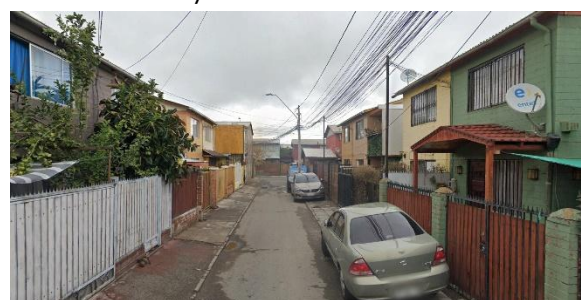
5. Población Volcán San José 1.



6. Estaciones Ferroviarias.



7. Viviendas adyacentes a San Guillermo.



8. Viviendas adyacentes a San Guillermo.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

9. Viviendas Juanita Oriente.



10. Conjunto Habitacional en Volcán San José.



11. Villa El Caleuche.



12. Villa El Almendral.



13. Villa Teresa de Calcuta.



14. Conjunto Habitacional Altos de San Francisco.



Fuente: Google Earth 2025.

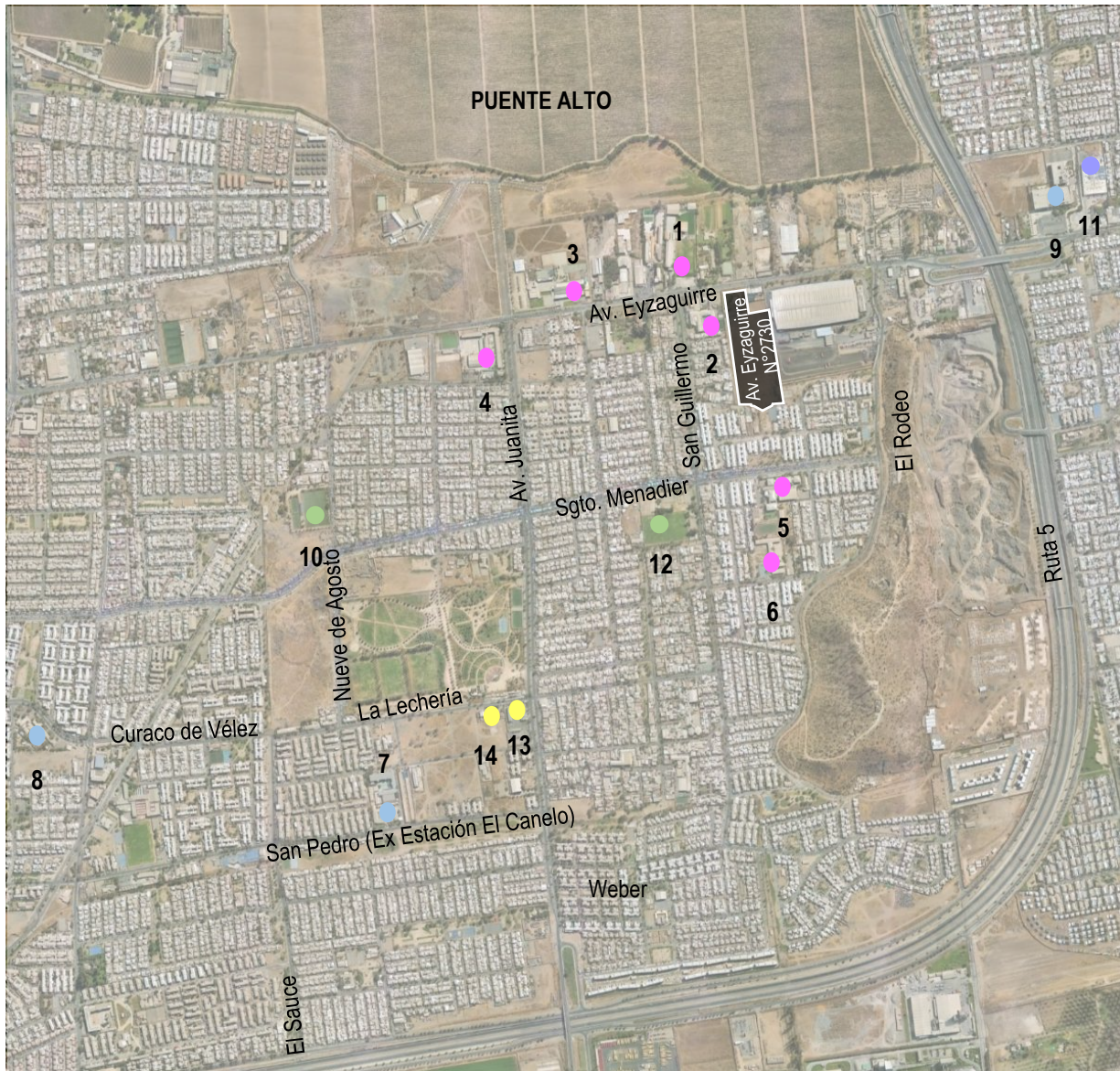


DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 18. Localización de las tipologías de equipamiento del sector.



Simbología.

Educación
 Salud
 Comercio
 Deporte
 Seguridad

Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 19. Equipamientos del sector.

1. Colegio Particular Politécnico Eyzaguirre, Av. Eyzaguirre N°2865-2885, Puente Alto.



2. Colegio Sochides, Valle Hermoso N°064, Puente Alto.



3. Colegio Puente Maipo, Av. Eyzaguirre N°3451, Puente Alto.



4. Colegio Monte Olivo, Av. Juanita N°035, Puente Alto.



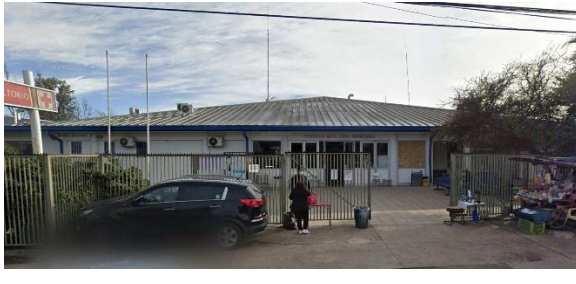
5. Colegio Cardenal Juan Francisco Fresno Larraín, Sgto. Menadier N°2632, Puente Alto.



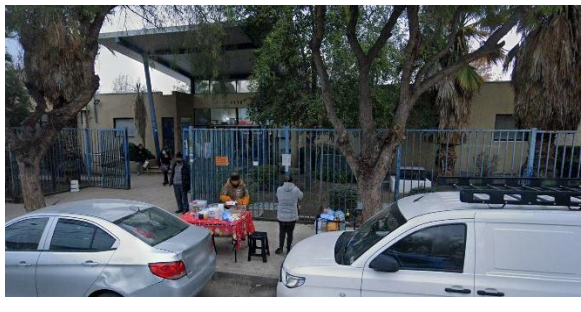
6. Escuela Básica Altas Cumbres, El Rodeo N°2705, Puente Alto.



7. CESFAM Cardenal Raúl Silva Henríquez, Calle San Pedro (Ex Estación El Canelo) N°3345, Puente Alto.



8. CESFAM Karol Wojtyla, Curaco de Vélez N°4110, Puente Alto.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

<div> 9. CRS Hospital Provincia Cordillera, Av. Eyzaguirre N°2061, Puente Alto. </div> 	<div> 10. Estadio Municipal Santa Elvira, Nueve de Agosto N°270, Puente Alto. </div> 
<div> 11. Super Bodega Acuenta, Av. Eyzaguirre N°1951, Puente Alto. </div> 	<div> 12. Complejo Municipal San Guillermo, Sargento Menadier, Puente Alto. </div> 
<div> 13. 66° Comisaría Bajos de Mena, Av. Juanita N°699, Puente Alto. </div> 	<div> 14. 10° Compañía del Cuerpo de Bomberos de Puente Alto, La Lechería N°3160, Puente Alto. </div> 

Fuelle: Google Earth 2025.



b) Industrial y actividades productivas.

Si bien el Plan Regulador Comunal de Puente Alto definió la Zona IM1, para actividades productivas y de carácter industrial, la planificación urbana proyectada no obtuvo el resultado esperado. La imagen satelital que a continuación se muestra, permite identificar los predios en los que actualmente se desarrolla el rubro industrial y productivo, los que, a primera vista, evidencian una ocupación del territorio bastante menor respecto a la superficie destinada para la Zona IM1 definida por el PRC para tal efecto.

Sumado a ello, la presencia de bastos terrenos, aún con desarrollo agrícola, dan cuenta del escaso desarrollo de la zona, en contraste con las áreas destinadas al uso de suelo residencial, cuya ocupación y demanda se ha visto acentuada ampliamente a través de los años de vigencia del Plan Regulador.

El hecho de que no se haya consolidado el sector industrial en la comuna fue el factor que determinó la eliminación de este uso de suelo propuesto por el PRMS, que se concretó con la Modificación MPRMS-100.

No obstante, los terrenos existentes con destino industrial, que pudieron desarrollarse en línea con lo estipulado por el Plan Regulador Comunal para la zona, se sitúan en la Av. Eyzaguirre, aprovechando la conexión de esta vía con la Ruta Acceso Sur por el oriente y con Av. Santa Rosa al poniente.

Entre las industrias y actividades productivas instaladas destacan la Embotelladora Aguas Andinas, Distribuidora Cordillera, el Centro de Distribución Gasco, la Fábrica de Papeles New Soft, entre otras.

Ilustración 20. Recintos industriales del sector.



Fuente: Google Earth 2025.



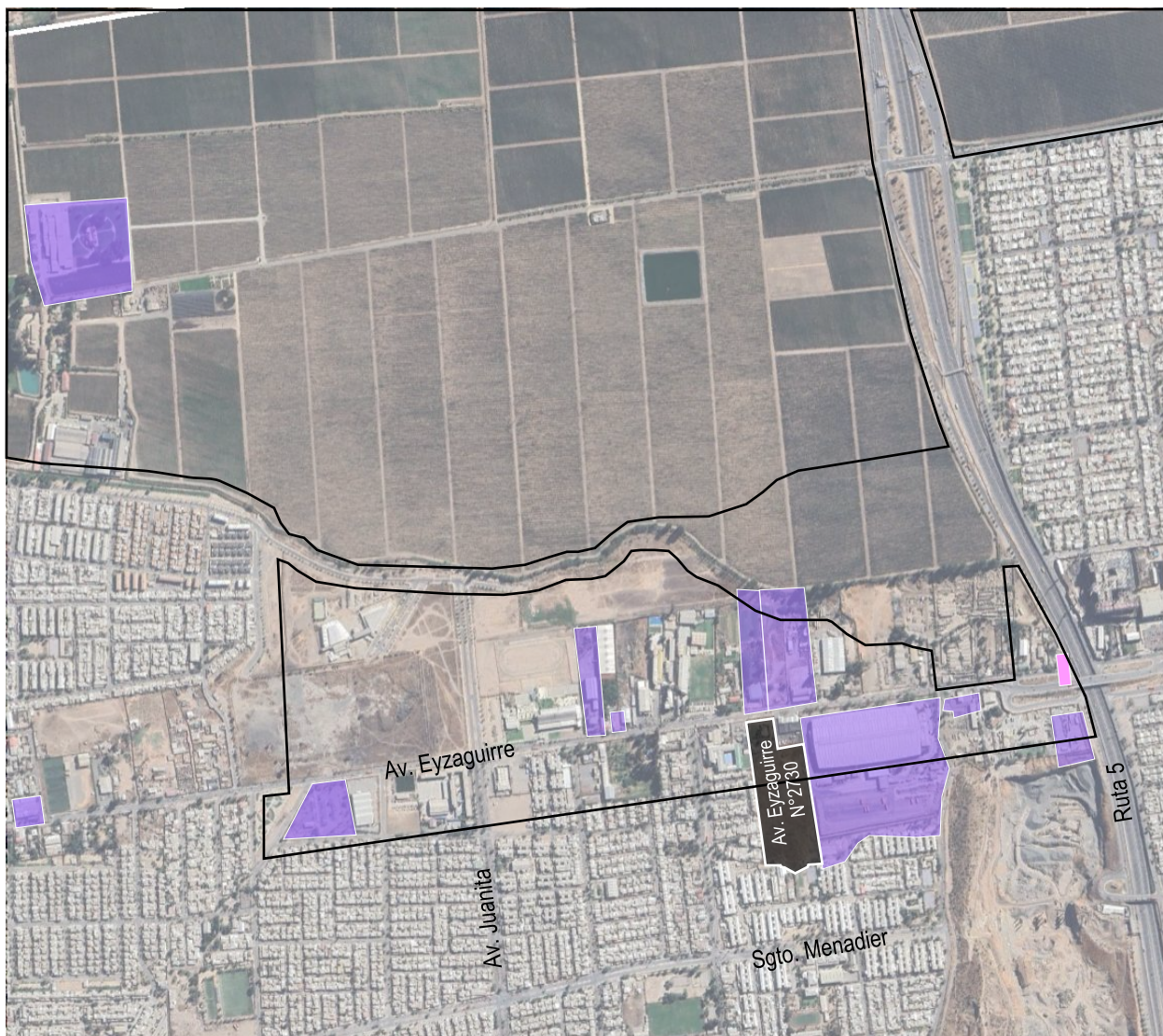
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 21. Localización de uso industrial y de actividades productivas.



Simbología.

Industrial

Zona IM1

Fuente: Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.





DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Vías Expresas:

Acceso Sur – Camino Internacional (E13S)

Ubicada al sur del terreno, a una distancia aproximada de 2.250 metros. Atraviesa las comunas de Calera de Tango, San Bernardo y Puente Alto en sentido poniente-oriental. Su ancho entre L. O. es de 52 metros, de los cuales, sólo algunos tramos se encuentran ejecutados, ya que gran parte de la vía se sitúa en áreas poco desarrolladas y de extensión urbana de la comuna de San Bernardo y, en el caso de Puente Alto, sólo el tramo localizado al poniente de la comuna se encuentra materializado con el ancho proyectado.

Vías Troncales:

Avenida Eyzaguirre (T49S)

Corresponde a una vía troncal del sector sur de la Región Metropolitana. Esta vía se encuentra adyacente al deslinde norte del terreno, dándole acceso directo al sistema vial. La vía se desarrolla sólo en la comuna de Puente Alto, extendiéndose en toda el área urbanizada, desde poniente (donde inicia en Av. Santa Rosa – límite comunal con La Pintana), hasta el oriente (donde converge con la vía Camino Internacional). Su ancho es variable, entre Av. Santa Rosa y Arturo Prat (tramo donde se ubica el terreno) tiene un ancho de 20 metros entre L.O.; mientras que, en el tramo comprendido entre Arturo Prat y Camino Internacional, su ancho es de 40 m entre L.O.

Es preciso indicar que esta vía, genera una franja afecta a declaratoria de utilidad pública por ancho de la vía, la que comprende un ancho de 0,70 metros, localizado en el deslinde norte del terreno.

Tabla 16. Vía troncal Av. Eyzaguirre.

N° de Código	Nombre de la vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
T49S	EYZAGUIRRE Av. Santa Rosa – Arturo Prat Arturo Prat – Camino Internacional	Puente Alto Puente Alto	20 40

Fuente: Ordenanza del PRMS.

Sargento Menadier (T50S)

También categorizada como una vía troncal del sector sur de la Región Metropolitana. Se localiza al sur del predio, para acceder a ella se debe recorrer una distancia aproximada de 540 metros. Se extiende sólo en la comuna de Puente Alto en sentido poniente-oriental, comprendiendo dos tramos: el primero de ellos entre Av. Santa Rosa y Nosedal presenta un ancho entre L.O. de 30 metros, el cual se ve interrumpido por el Cerro las Cabras y la Ruta de Acceso Sur; el segundo situado entre Nosedal y Concha y Toro cuyo ancho entre L.O. es de 35 metros. En su extremo poniente, en la comuna de La Pintana, se conecta con la calle Los Olmos que tiene un ancho entre L.O. de 20 metros.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Tabla 17. Vía troncal Sargento Menadier.

N° de Código	Nombre de la vía (tramo)	Comuna	Ancho Mínimo L.O. (m)
T50S	SARGENTO MENADIER Av. Santa Rosa – Nocedal Nocedal – Concha y Toro	Puente Alto Puente Alto	30 35

Fuente: Ordenanza del PRMS.

Domingo Tocornal (T17S)

Vía troncal del sector sur de la Región Metropolitana. Se ubica a una distancia de 1.675 metros hacia el norte del predio, se extiende en sentido poniente-oriente sólo en la comuna de Puente Alto. Comprende dos tramos: Entre Av. Santa Rosa y Concha y Toro su ancho entre L.O. es de 40 metros, sin embargo, de este tramo, sólo está ejecutada a partir de la Ruta 5 Sur hacia el poniente. Entre Concha y Toro y México el ancho entre L.O. es de 26 metros.

Santa Rosa (T5S)

Esta vía tiene categoría troncal, según PRMS. Localizada en el sector sur de Santiago, con dirección norte-sur, se encuentra a una distancia aproximada de 1.780 metros al poniente del terreno, desde el cual es posible llegar atravesando la Av. Eyzaguirre.

El ancho entre L.O. de esta vía es variable en tres tramos: Entre Costanera Norte Río Maipo y Rosa Ester (tramo más próximo al terreno) recorre las comunas de San Bernardo y Puente Alto, conformando el límite comunal, su ancho es de 40 metros entre L.O. Hacia el Norte, entre Rosa Ester y Avenida Observatorio, atraviesa las comunas de La Pintana, San Ramón y La Granja, con un ancho entre L.O. de 46 metros. A continuación, el tramo entre Av. Observatorio y Av. Alcalde Carlos Valdovinos recorre las comunas de San Miguel y San Joaquín, su ancho promedio es de 40 metros entre L.O.

Cabe señalar la importancia de esta vía en relación a la conectividad del sector sur con el centro de Santiago.

Juanita (T36S)

Vía troncal del sector sur de Santiago, se extiende en las comunas de Puente Alto y La Pintana, entre Costanera Norte del Río Maipo y Gabriela. Tiene dirección norte-sur. Su ancho entre líneas oficiales es de 30 metros, donde se dispone una doble calzada y un bandejón central.

Esta vía pierde continuidad, tanto en las comunas de Puente Alto y La Pintana, donde se conservan grandes extensiones de terrenos conformados por parcelas o predios agrícolas donde la vía aún no se ha ejecutado.

La vía se encuentra próxima al terreno, hacia el poniente, a una distancia recorrible de 520 metros.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

La Serena (4 Oriente) (T6S)

Vía troncal del sector sur de Santiago que se prolonga entre las comunas de Puente Alto, La Pintana, La Florida, y La Granja, con un ancho variable de 30 y 25 metros. Su dirección es norte-sur y, en gran parte, se desarrolla en forma paralela a la Carretera de Acceso Sur.

Se emplaza al oriente del terreno, a una distancia de 645 metros aproximadamente.

b) Vías colectoras, de servicio y locales del PRC de Puente Alto.

El PRC incorporó vías de servicio y local al sistema vial, las más cercanas al terreno son San Guillermo y El Rodeo:

San Guillermo

Vía local de sentido norte-sur. Se encuentra ejecutada en sólo algunos sectores, cuenta con anchos variables entre L.O. según los siguientes tramos: Entre Costanera Norte Río Maipo y Acceso Sur a Santiago, su ancho proyectado entre L.O. es de 20 metros y corresponde a una apertura. A partir del Acceso Sur a Santiago hacia el norte, hasta llegar a Sargento Menadier, la vía San Guillermo se encuentra ejecutada en un ancho entre L.O. de 15 metros. Desde Sargento Menadier, hacia el norte, hasta Av. Eyzaguirre, la vía se ensancha, incorporando un bandejón central flanqueado por dos calzadas.

San Guillermo se ubica al poniente del terreno, a una distancia aproximada de 100 metros.

Tabla 18. Vía local San Guillermo.

Nombre de la vía y jerarquía		Tramo		Ancho entre líneas oficiales (m)		Urbanización	
		Desde	Hasta	Existente	Proyectado	Ensanche	Apertura
San Guillermo	Local	La Capilla	Eyzaguirre	15	15	-	-

Fuente: Ordenanza del PRC CN.

El Rodeo

Vía local que se extiende en sentido poniente-oriental y norte-sur. El tramo que inicia en Av. Eyzaguirre (Límite Norte Loteo San Miguel) bordeando el Cerro las Cabras, se encuentra ejecutado hasta la vía Acceso Sur, presentando algunas interrupciones.

El Rodeo se ubica al oriente del terreno, a una distancia aproximada de 325 metros.

Tabla 19. Vía local El Rodeo.

Nombre de la vía y jerarquía		Tramo		Ancho entre líneas oficiales (m)		Urbanización	
		Desde	Hasta	Existente	Proyectado	Ensanche	Apertura
El Rodeo	Local	Límite Norte "Loteo San Miguel"	San Pedro	-	15	-	Apertura

Fuente: Ordenanza del PRC CN.



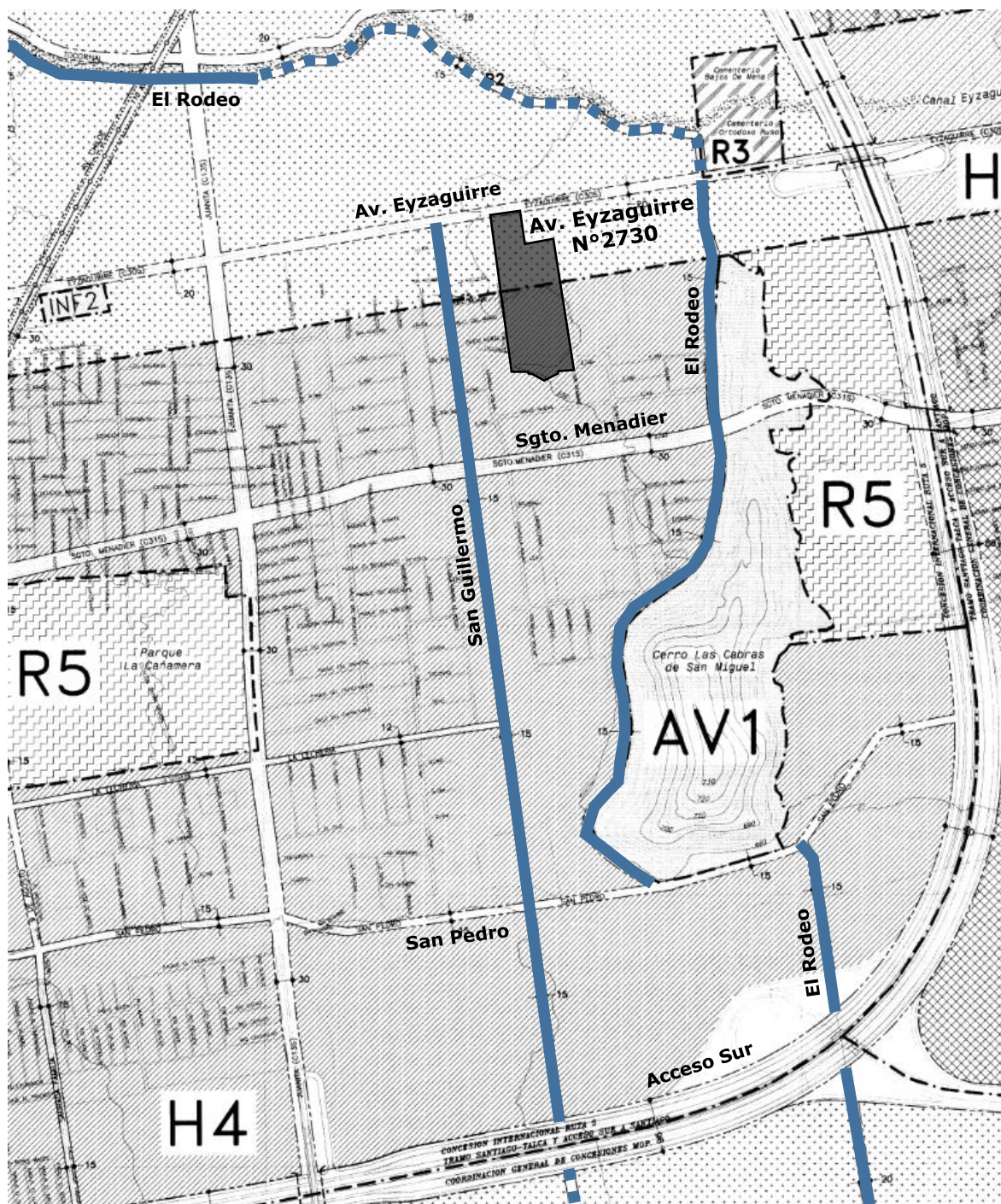
**HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO**

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 23. Vialidad según PRC de Puente Alto.



Fuente: Plano PRC-PA 01 PRC de Puente Alto, 2003.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

c) Estado actual de la vialidad del sector

Al analizar el entorno donde se emplaza el predio, se observa que la Av. Eyzaguirre es una referencia física importante en cuanto al desarrollo urbano del sector, no sólo desde el aspecto vial, sino también desde el proceso de ocupación del suelo.

En este contexto, es posible constatar que al sur de Av. Eyzaguirre las vías se encuentran consolidadas; en gran medida, producto del establecimiento del sector vivienda. Gracias a ello la trama urbana se ha ido configurando, consolidándose la vialidad estructurante fijada por el PRMS, a la que se han sumado otras vías de tipo local propuestas por el PRC, además de pasajes para dar acceso a la vivienda.

Por el contrario, al norte de Av. Eyzaguirre, la conectividad se ve limitada, permitiéndose el desplazamiento hacia el norte sólo a través de las vías de mayor categoría, como son Av. Santa Rosa (hacia el poniente del terreno) y la Ruta de Acceso Sur (hacia el oriente del predio). Otra vía importante, de dirección norte-sur, ubicada a metros del terreno es Av. Juanita, sin embargo, pierde su continuidad al intersectar con calle El Rodeo; desde esta intersección, hacia el norte, la presencia de predios agrícolas se expande hasta poco más allá de la comuna de La Pintana. Otras vías, también situadas al norte del terreno, como Tocornal, Domingo Tocornal, y 9 de Agosto tampoco han sido ejecutadas en su totalidad.

Cabe señalar, que el uso de la Av. Eyzaguirre, se ve intensificado con los equipamientos dispuestos en su entorno, entre los que se encuentran colegios, industrias, comercios, etc., los que generan una saturación de la vía, incrementada principalmente en los horarios punta donde el flujo vehicular aumenta.



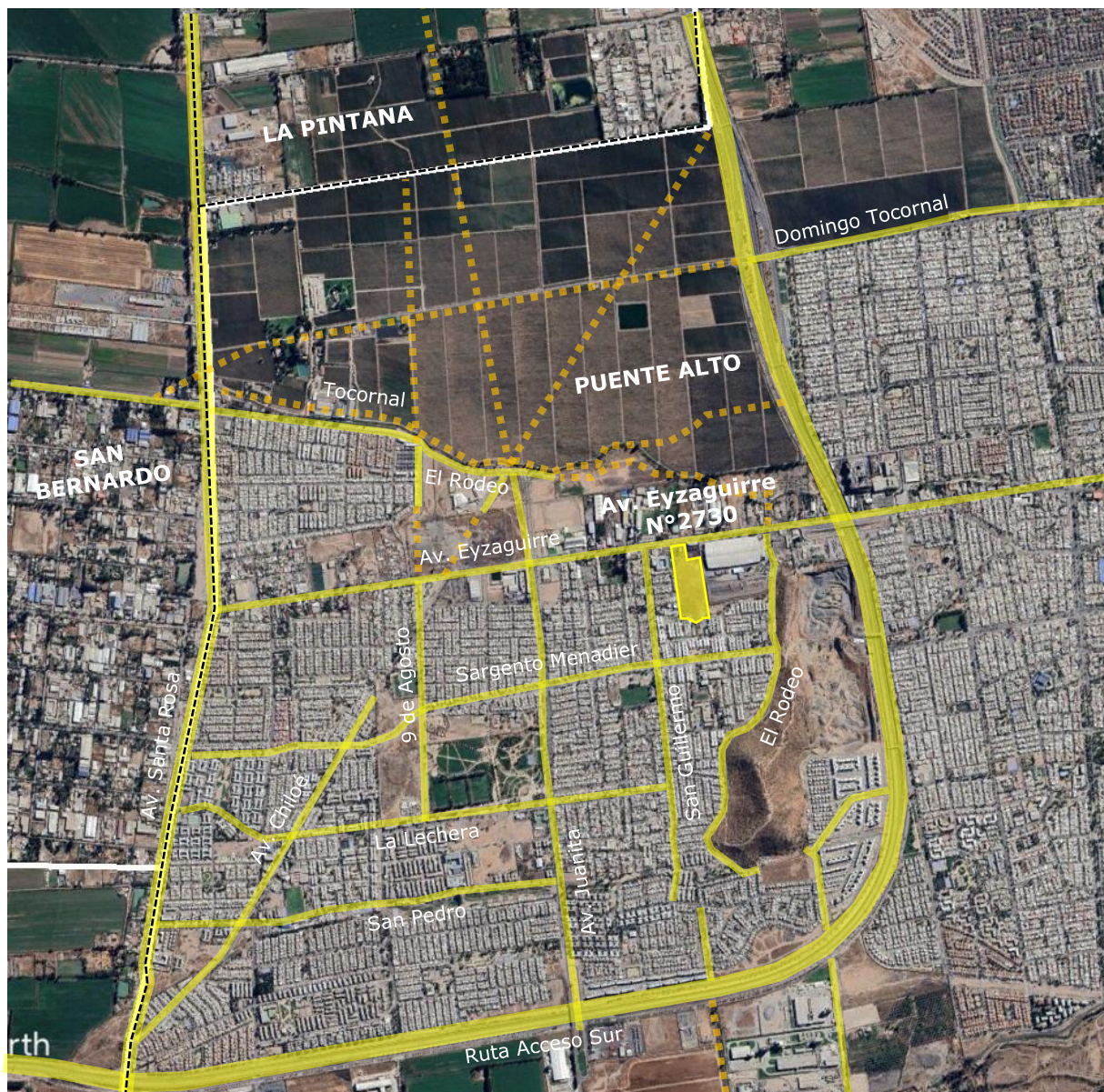
DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 24. Estado de la materialización de las vías sur-poniente de Puente Alto.



Simbología.

— Vialidad existente - - - - - Vialidad proyectada

Fuente: SEREMI MINVU R.M., a partir de Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

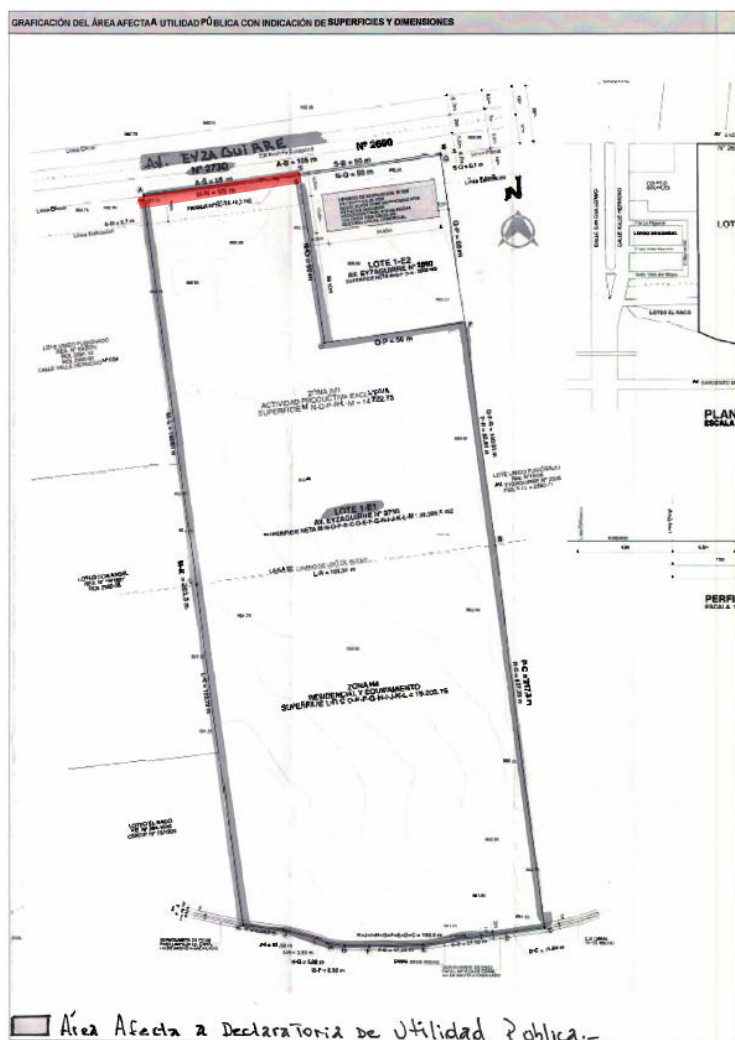
Septiembre 2025

d) Acceso al Predio.

La única vía adyacente al predio es Av. Eyzaguirre, donde se concretará el acceso peatonal y vehicular al proyecto habitacional.

El PRMS estableció un ancho de 20 metros entre L.O. para la Av. Eyzaguirre, lo cual genera un área **afecta a declaratoria de utilidad pública por vialidad** sobre el terreno, producto del ensanche de la vía existente. El área afecta comprende una franja de 0,70 metros de ancho dispuesta a partir del deslinde norte del predio y abarca una superficie de 37,00 m².

Ilustración 25. Área afecta a declaratoria de utilidad pública.



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°204 de fecha 03.02.2022.

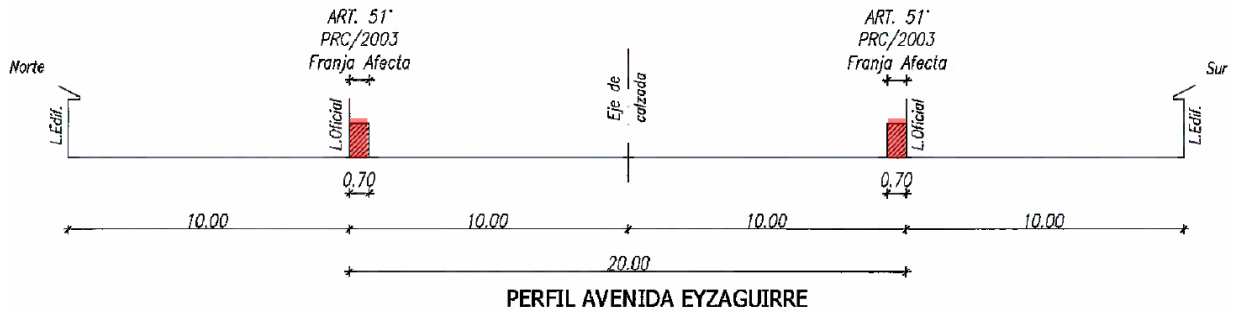
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 26. Perfil del área afecta a obligación de urbanizar.



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°204 de fecha 03.02.2022.

En relación a la materialización de las obras de urbanización de esta vía, se observa que la calzada de la avenida se encuentra ejecutada en un ancho de 7,00 metros, presentando un estado regular de conservación. A su vez, cuenta con veredas pavimentadas en toda la acera sur que enfrenta el terreno de proyecto. Hacia la intersección con calle San Guillermo, en un largo aproximado de 160,00 metros, tanto las veredas como los accesos vehiculares están materializados, lo que permite un tránsito peatonal continuo de los usuarios del proyecto hasta paraderos de transporte público existentes.

Ilustración 27. Estado actual de Av. Eyzaguirre.



Fuente: Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

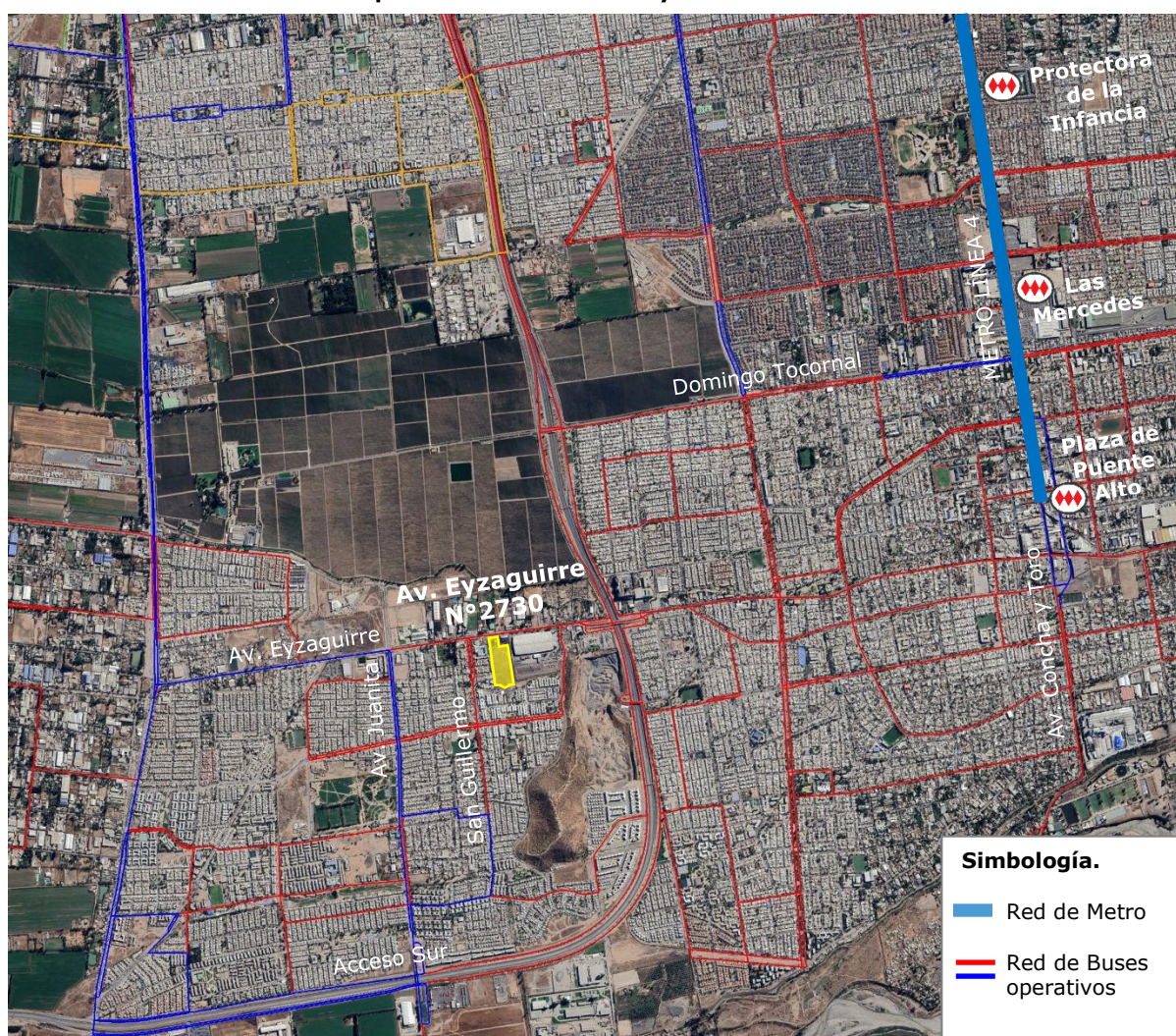
Ley 21.450

Septiembre 2025

f) Transporte público.

La red de transporte público operativa en la comuna está conformada por líneas de buses de la Red Metropolitana de Movilidad y del Metro de Santiago; además, existe infraestructura disponible y planificada destinada a ciclovías que se encuentran próximas al terreno. Estos aspectos de movilidad se detallan a continuación.

Ilustración 28. Mapa de recorridos de bus y metro cercanos a los terrenos.



Fuente: www.dtpm.cl

DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

- Buses.

En el área, la existencia de vialidades expresas y troncales facilitan el desplazamiento del transporte público, conectando eficientemente el sector sur de Santiago. Particularmente, en Av. Eyzaguirre circulan buses de transporte público, encontrándose los paraderos más cercanos en torno la intersección con calle San Guillermo.

Ilustración 29. Localización de Paraderos cercanos al terreno.



Fuente: SEREMI MINVU RM, a partir de Google Earth 2025 y dtpm.cl



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

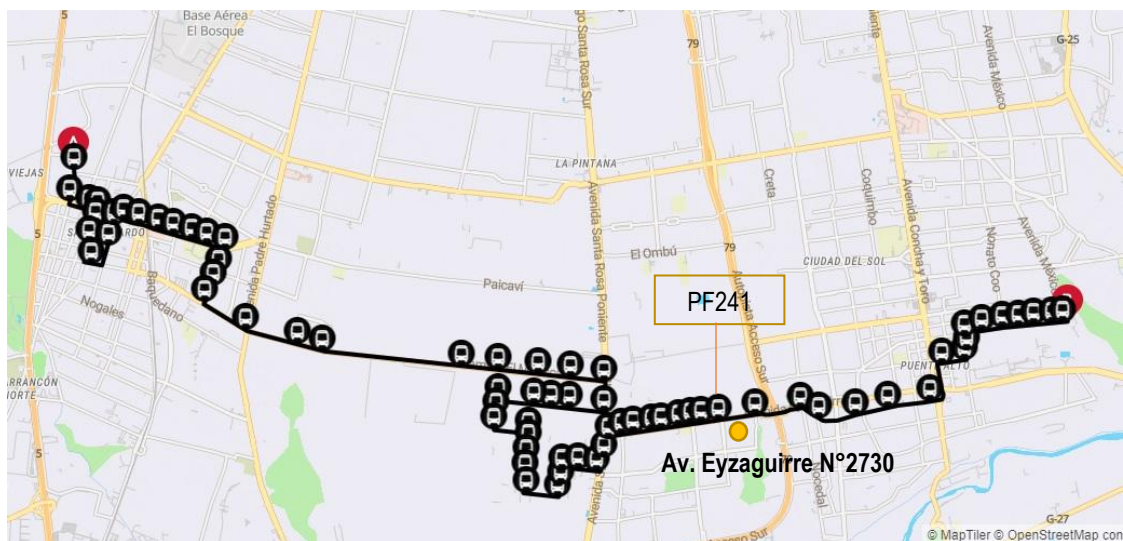
Septiembre 2025

El detalle de las líneas de buses operativos que sirven al terreno es el siguiente:

En Eje Av. Eyzaguirre, algunos de los recorridos de buses que transitan son:

Bus F03: Comunica en sentido poniente-orienté las comunas de San Bernardo, La Pintana y Puente Alto. A través de este bus se accede al Metro Plaza de Puente Alto.

Ilustración 30. Recorrido del Bus F03, dirección orienté.



Fuente: www.red.cl

El paradero más cercano al terreno corresponde a la Parada PF241 Avenida Eyzaguirre esq. San Guillermo, para acceder a los buses con dirección orienté. Se ubica en la vereda sur de Av. Eyzaguirre, a una distancia de 140 metros al poniente del terreno.

El Paradero PF226 Avenida Eyzaguirre esq. Del Arquitecto, ubicado en la vereda norte de Av. Eyzaguirre, a 180 metros recorribles peatonalmente desde el terreno sirve de transbordo del Bus F03 dirigido al poniente hacia Plaza San Bernardo.

Ilustración 31. Parada PF241 y PF226.



Fuente: Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

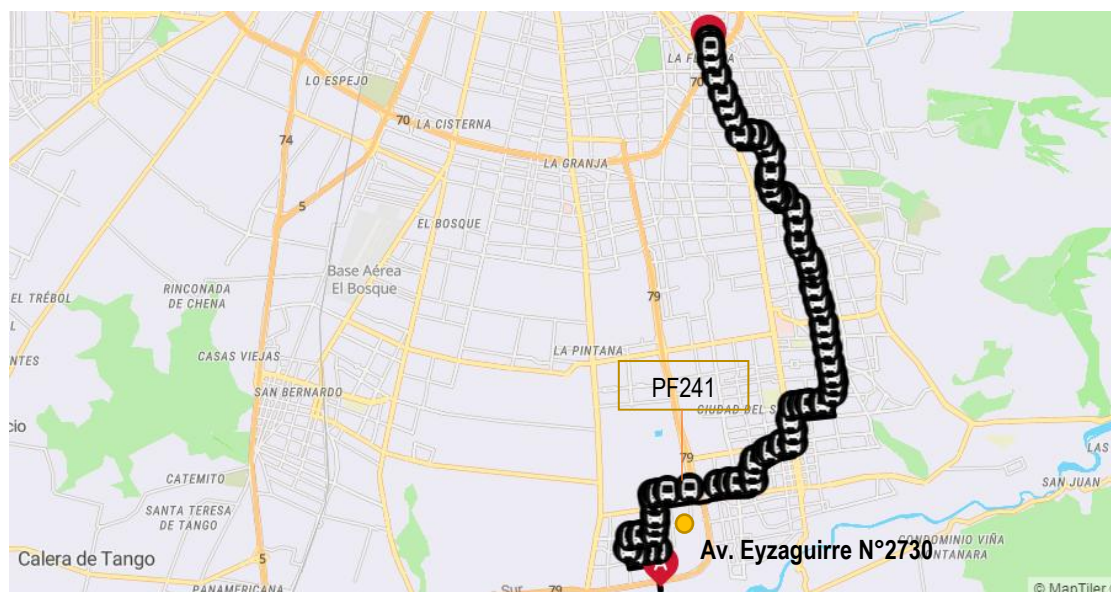
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Bus F25: Este recorrido se desplaza principalmente en dirección norte-sur, comunicando las comunas de Puente Alto y La Florida, entre Bajos de Mena y el Metro Bellavista de La Florida de la Línea 5.

Ilustración 32. Recorrido del Bus F25, dirección norte.



Fuente: www.red.cl

También con acceso en la Parada PF241 Avenida Eyzaguirre esq. San Guillermo a los buses F25 con dirección norte, al Metro Bellavista de La Florida. El paradero se ubica en la vereda sur de Av. Eyzaguirre, a una distancia de 140 metros hacia el poniente del terreno.

La dirección sur del bus F25, que se dirige a Bajos de Mena en la comuna de Puente Alto, se aborda desde la Parada PF226 Avenida Eyzaguirre esq. Del Arquitecto, ubicada en vereda norte de la Av. Eyzaguirre, a 180 metros de distancia recorribles peatonalmente desde el terreno.

Los paraderos PF241 y PF226 sirven a otra gran cantidad de recorridos: F13, F03C, F12, F15, F18, F25E, F30N, sin embargo, éstos últimos se desplazan sólo dentro de la comuna de Puente Alto. Por lo tanto, para llegar a otras comunas, puede realizarse un transbordo en alguna de las estaciones de metro cercanas.

En Eje San Guillermo, algunos de los recorridos de buses que transitan son:

Bus F10: Este recorrido se desplaza principalmente en dirección norte-sur, comunicando los distintos sectores de la comuna de Puente Alto.



DIAGNÓSTICO

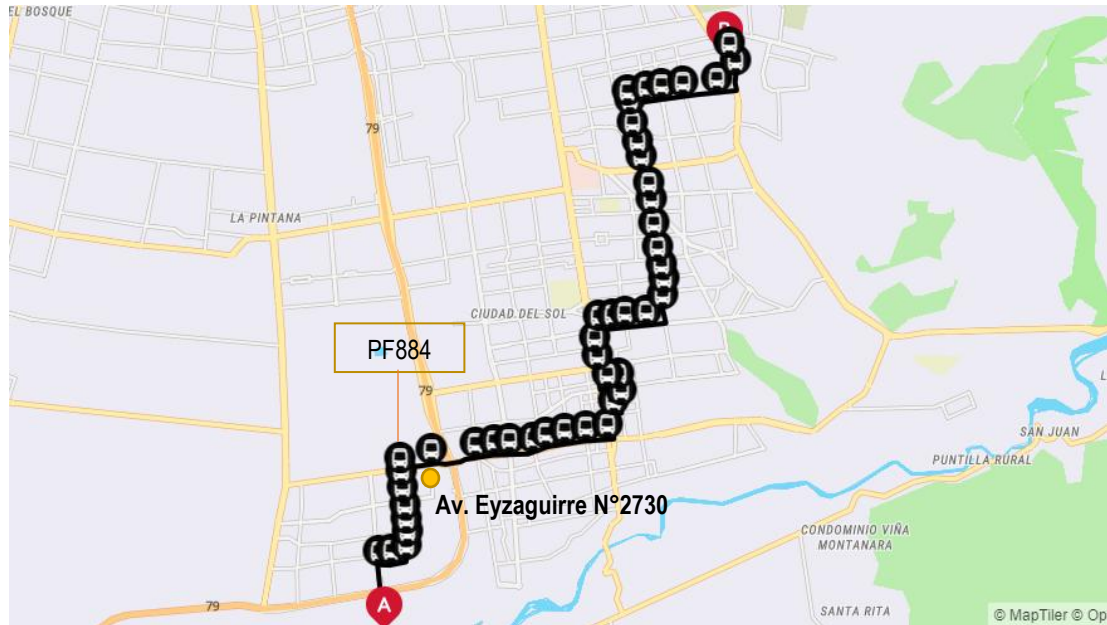
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 33. Recorrido del Bus F10, dirección norte.

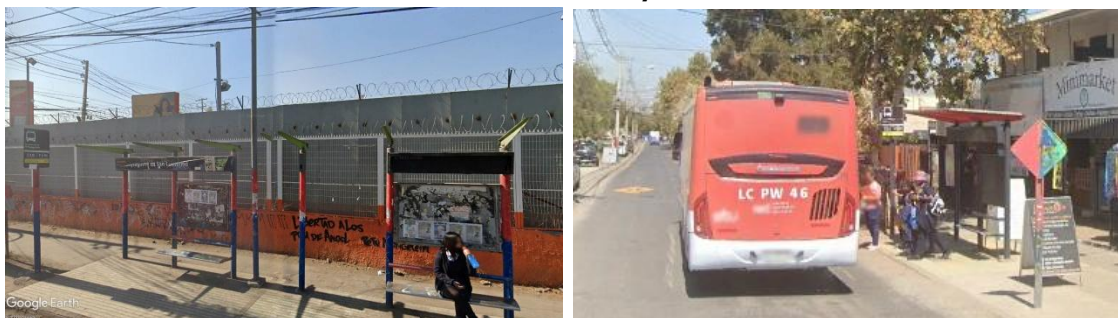


Fuente: www.red.cl

La Parada PF474 San Guillermo esq. Av. Eyzaguirre, es la más cercana al terreno, permite el acceso a los buses que se dirigen hacia el norte con dirección Mall Plaza Tobalaba. El paradero se ubica en la vereda oriente de calle San Guillermo, a una distancia de 111 metros al sur-poniente del terreno.

La Parada PF884 San Guillermo esq. Lluta, es la más cercana al terreno para acceder a los buses con dirección sur hacia Bajos de Mena. Esta parada se ubica en la vereda poniente de calle San Guillermo, a una distancia aproximada de 150 metros.

Ilustración 34. Parada PF474 y PF884.



Fuente: Google Earth 2025.

Ambos paraderos también sirven al recorrido F10C.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

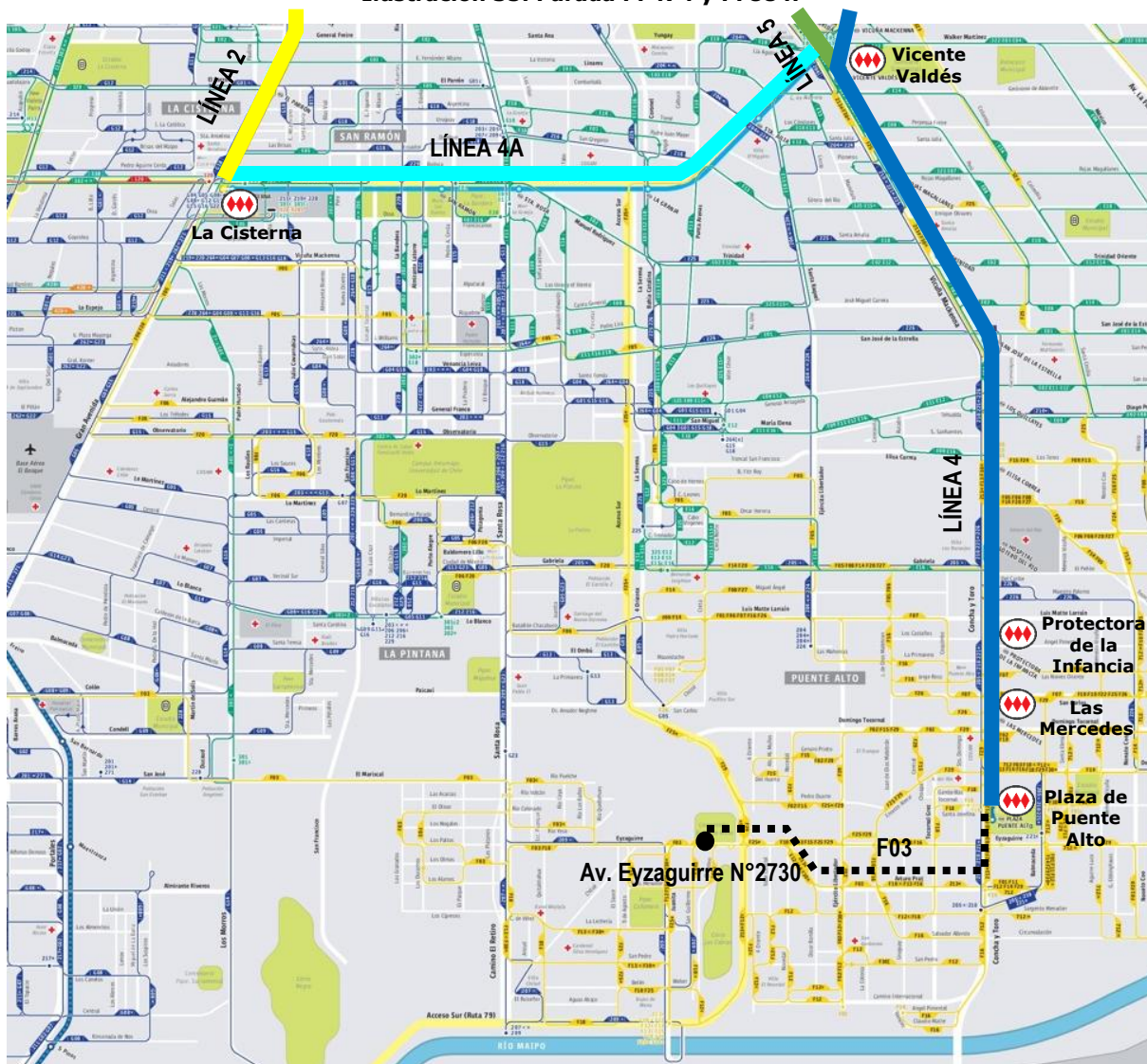
Ley 21.450

Septiembre 2025

- Metro.

En el entorno cercano al terreno no existen estaciones del Metro, sin embargo, la más próxima corresponde a la estación **Metro Plaza de Puente Alto** de la **Línea 4** emplazada en Avenida Concha y Toro con José Luis Coo. Para acceder a esta estación, primero se debe acercar peatonalmente a la parada de bus más cercana para abordar, por ejemplo, el bus F03 con dirección a Plaza de Puente Alto. La distancia aproximada a recorrer es de 3.250 metros.

Ilustración 35. Parada PF474 y PF884.



Fuente: www.red.cl.

DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Respecto a la conectividad del Metro, es importante mencionar el proyecto de extensión de la Red de Metro, correspondiente a la **Línea 9**. Esta nueva línea del Metro de Santiago, de orientación norte-sur-este, tendrá una extensión de 27 km y seguirá los ejes de Avenida Santa Rosa, Sargento Menadier y Avenida Concha y Toro, lo que permitirá conectar las comunas de Recoleta, Santiago, San Miguel, San Joaquín, La Granja, San Ramón, La Pintana y Puente Alto. Contempla un total de 19 estaciones y 6 combinaciones.

Ilustración 36. Línea 9 del Metro de Santiago.



Fuente: Metro de Santiago.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 37. Conexión del predio con la Línea 9 del Metro.



Fuente: Elaboración propia SEREMI MINVU R.M. 2025.

- **Ciclovías.**

De acuerdo al visor territorial de "ciclovías" elaborado por SECTRA del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, actualizado a mayo de 2024, en el sector sur-poniente de la comuna de Puente Alto existe una red de ciclovías que se clasifican en existentes, en planificación y en diseño.

Específicamente, en eje de la vía Av. Eyzaguirre, se identifica un trazado de ciclovía en estado de planificación, que es parte de la cartera del Municipio. Este tramo, de 2,8 km, inicia desde calle Arturo Prat hasta Av. Santa Rosa. No obstante, la ejecución de esta ciclovía no se encuentra aún programada.

Respecto a las ciclovías existentes en el sector, las más cercanas al terreno son las ubicadas en el eje de Av. Santa Rosa (al poniente del terreno) y en eje Acceso Sur Oriente (al oriente del terreno). Otra ciclovía existente es la localizada en Sargento Menadier, ubicada al sur del predio.



DIAGNÓSTICO

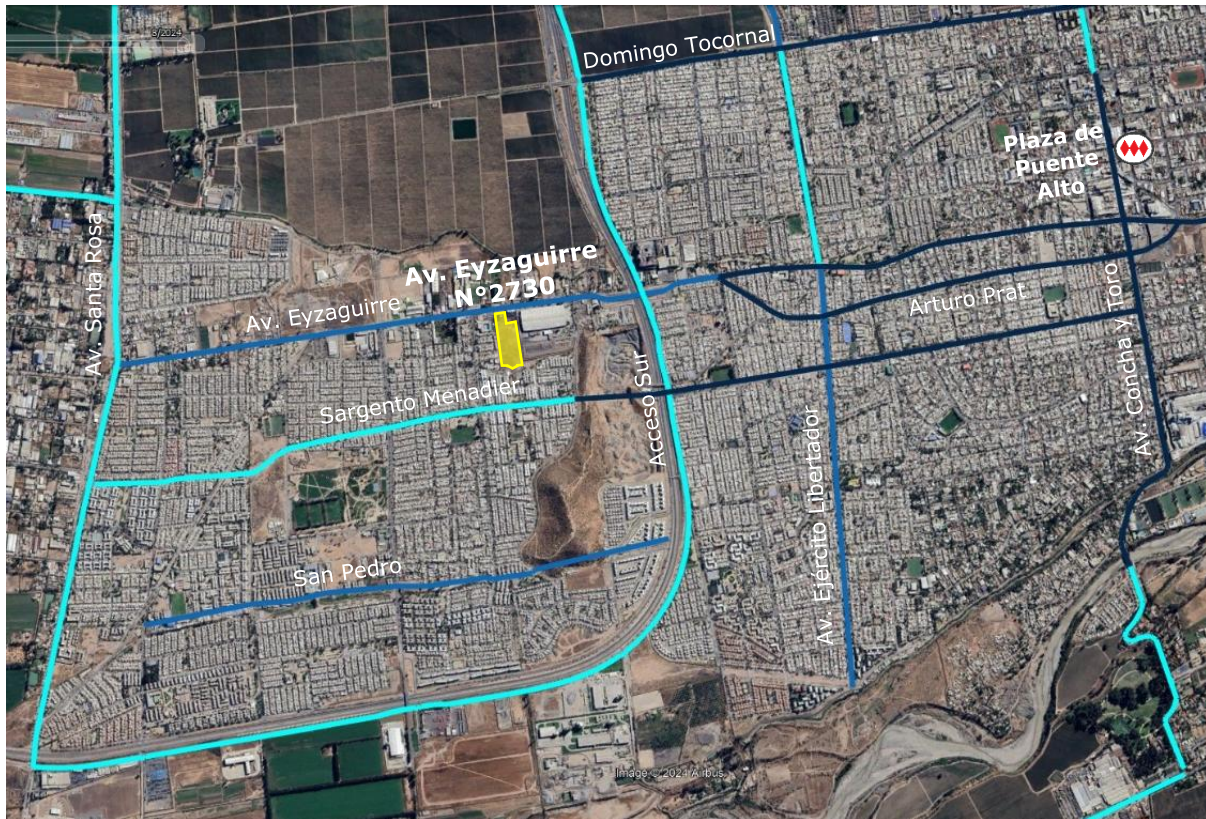
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

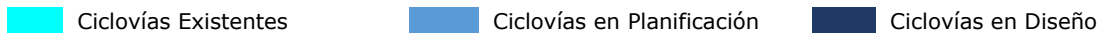
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 38. Red de ciclovías en el entorno del predio.



Simbología.



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

Las principales características de las ciclovías del entorno son las siguientes:

Ciclovía Eje Av. Eyzaguirre: el eje Av. Eyzaguirre destinado a ciclovía, se extiende por toda la comuna de Puente Alto, en sentido oriente-poniente. Dicho trayecto se encuentra conformado por tramos de ciclovía en estado de planificación, diseño y existente.

Frente al terreno se proyecta una ciclovía de 2,8 km, localizada entre Av. Santa Rosa y Arturo Prat (en planificación). A continuación de este tramo, desde Nosedal, se extiende por 2,75 km hacia el oriente (en diseño), hasta empalmar con la ciclovía existente de 1,49 km que inicia en Laja y termina su trayecto al llegar a Pie Andino; para seguir en 1,89 km hasta Camilo Henríquez (en planificación). Cabe señalar que el tramo existente corresponde a un diseño que no posee los estándares actuales para ciclovías.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 39. Ciclovía existente en Av. Eyzaguirre (Tramo Laja-Pie Andino).



Fuente: Google Earth 2025.

Ciclovía Eje Sargento Menadier: Ciclovía existente de 2,29 km, entre Av. Santa Rosa y calle El Rodeo. Se localiza en la calzada sur de Sargento Menadier. Ejecutada en el año 2019, su diseño responde a estándares previos al diseño actual de ciclovías. Lamentablemente, algunos tramos son interrumpidos al ser utilizados como estacionamientos vehiculares.

Ilustración 40. Ciclovía en Sargento Menadier.



Fuente: Google Earth 2025.

Ciclovía Eje Av. Acceso Sur: La ciclovía existente del eje Av. Acceso Sur inicia en la intersección con Av. Vicuña Mackenna y se extiende hasta su encuentro con Av. Santa Rosa. Atraviesa las comunas de La Granja, La Pintana y Puente Alto. Su diseño no responde a ninguno de los estándares vigentes para ciclovías, en algunos sectores se vuelve irreconocible, confundiendo con la calzada de la ruta que sigue.



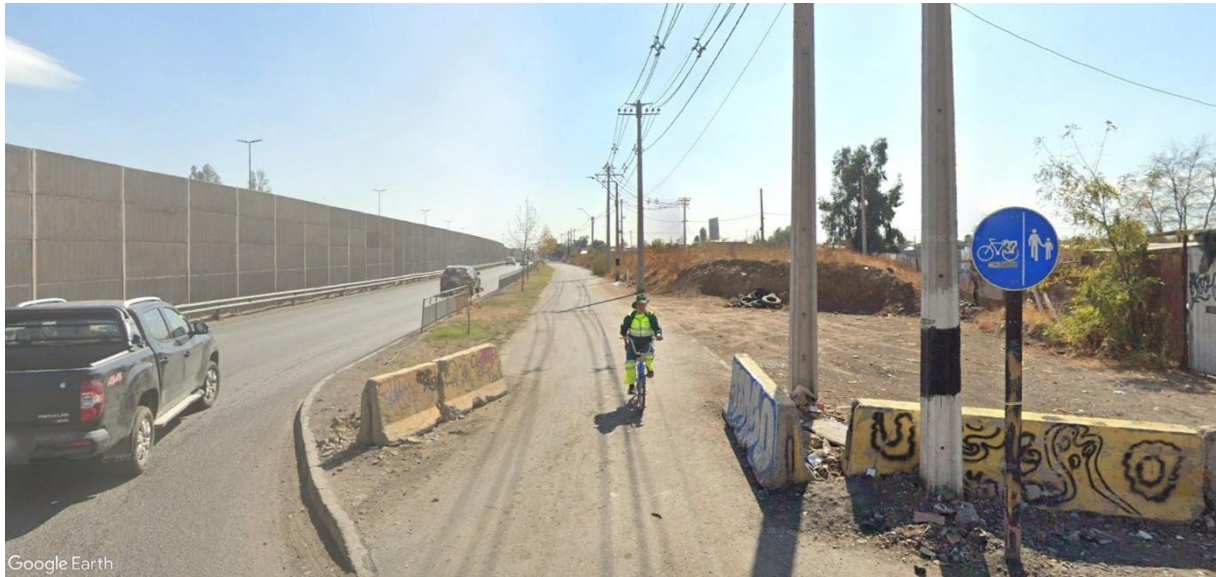
DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730 COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

Ilustración 41. Ciclovía en Acceso Sur (Al norte de Av. Eyzaguirre).



Fuente: Google Earth 2025.

Ciclovía Eje Av. Santa Rosa: Es una ciclovía existente de gran extensión. Inicia en calle Alborada en La Granja, pasando por la comuna de La Pintana hasta Puente Alto donde culmina en Acceso Sur. En el tramo cercano a Av. Eyzaguirre, la ciclovía se emplaza en la acera poniente de Av. Santa Rosa. El diseño es anterior al estándar actual para ciclovías.

Ilustración 42. Ciclovía en Av. Santa Rosa.



Fuente: Google Earth 2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450

Septiembre 2025

1.4. Factibilidad Sanitaria

El predio emplazado en el sector sur-poniente de la comuna de Puente Alto se inserta en el territorio operacional de la empresa de servicios sanitarios Aguas Andinas S.A. de acuerdo al **Certificado de Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas N°004572 de fecha 16.06.2025**, por lo tanto, cumple con el requisito establecido en el artículo 5°, Párrafo 2°, Capítulo I del Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, publicada en el Diario Oficial el 27.05.2022.

El Certificado es otorgado para el predio ubicado en Av. Eyzaguirre N°2730, de la comuna de Puente Alto, de superficie 28.651,23 m²; en el que se considera la construcción de un proyecto habitacional constituido por 256 departamentos distribuidos en 12 edificios de 4 pisos de altura y 30 viviendas que, en conjunto, suman un total de 286 unidades habitacionales acogidas a la Ley N°21.442, con una población estimada de 1.144 habitantes, 4.149 m² de superficie destinada a áreas verdes, y un consumo medio diario estimado de 213,09 m³.

De acuerdo a lo indicado por dicho Certificado, tanto el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas se deberán conectar a las infraestructuras destinadas para dichos efectos existentes en Av. Eyzaguirre, frente a la propiedad.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.

Ley 21.450
Septiembre 2025

Ilustración 43. Certificado de Factibilidad Sanitaria.



Certificado de Factibilidad

Señor
CARLOS G. VILCHES C.
Presidente Riesco N° 3.316 – Las Condes
Presente

REF.: Certificado de factibilidad de dación de servicio de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno ubicado en calle Eyzaguirre N° 2.7.30.
(Se acogerá a Ley N° 21.442)
COMUNA DE PUENTE ALTO
(Solicitud 1-16344435174 del 30.05.2025)

De mi consideración:

Por solicitud indicada en la referencia, se ha solicitado a esta empresa un certificado de factibilidad para dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas a un terreno de 28.651,23 m² de superficie, ubicado en costado sur de calle Eyzaguirre a aproximadamente 150 m al oriente de calle San Guillermo, comuna de Puente Alto, en el cual se proyecta construir un condominio de 12 edificios de 4 pisos (256 departamentos) y un conjunto de casas (30 casas), dando un total de 286 viviendas (se acogerá a Ley N° 21.442), con un total de 1.144 habitantes, 4.149 m² de áreas verdes y un consumo medio diario de 213,09 m³.

Al respecto, informamos lo siguiente:

1. Para el abastecimiento de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, las obras necesarias son las siguientes:
 - 1.1. Agua Potable:
 - a).-Proyectar y construir extensión de red pública desde la ubicación del sistema arranque-MAP general del condómino hasta el punto de conexión a la red de AGUAS ANDINAS que es la cañería de hierro fundido de D= 300 mm existe en calle Eyzaguirre frente a la propiedad (proyectos Nos. 8.278 y 8.764-A, profundidad aproximada h= 1,10 m)
 - b).-Conectar los arranques proyectados con sus respectivos MAPs a la red por proyectar y construir indicada en 1.1.a).-, cumpliendo el estándar técnico AGUAS ANDINAS correspondiente.
 - c).-La presión para el diseño de la instalación domiciliar de agua potable, considerada aguas abajo de la llave de paso que se ubica después del medidor, será de 14 m.c.a. para el consumo máximo diario.



ID de documento: 2651014
Código de Verificación: 6539c4
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025



AGUAS ANDINAS

N° 004572 – 16-06-2025

CERTIFICADO

d).-Las condiciones para el diseño de redes públicas de distribución de agua potable serán las establecidas en la norma chilena NCh 691, siendo la presión real disponible que se puede mantener en el tiempo, de 15 m.c.a. para el consumo máximo horario.

Notas:

-El largo máximo del arranque es L= 20 m.

-La presión mínima para el diseño de la instalación domiciliaria de agua potable será la establecida en la norma chilena NCh 2485.

-"El servicio otorgado en el presente documento, reemplaza a cualquier servicio existente en la propiedad, para el cual debe solicitar su supresión. Si por cualquier motivo, este servicio a suprimir no se encuentra visible en terreno, se procederá a realizar su detección, cuyo costo es de cargo del propietario del terreno".

-Deberá tener especial cuidado con alimentadora de D= 400 mm(proyecto N° 8.278) existente en calle Eyzaguirre y que va paralela e inmediatamente al sur de la cañería indicada en 1.1.a).

1.2. Alcantarillado de Aguas Servidas

a).- Proyectar y construir extensión de colectores público desde la ubicación de la unión domiciliaria del condominio, siendo el punto de empalme a la red de alcantarillado de aguas servidas de AGUAS ANDINAS el colector de hormigón simple de D=350 mm existente en calle Eyzaguirre frente a la propiedad (proyecto N° 11.577, h= 2,50 m).

b).-Red interior del condominio desagando las aguas servidas en sistema separado mediante unión domiciliaria a colector por proyectar y construir de acuerdo con el punto 1.2.a).

Notas:

-El largo máximo de la unión domiciliaria es L= 20 m.

-Las bocas de admisión deberán tener una cota superior a la cota de solera, en que se ubique la unión domiciliaria de la propiedad. Cuando esta condición no se cumpla, la propiedad no podrá desaguar gravitacionalmente y deberá considerarse una planta elevadora en conformidad a los artículos 95° y 96°, del RIDAA D.S. MOP N° 50 del 25 de enero de 2002.

-Deberá tener especial cuidado con alimentadora de D= 400 mm(proyecto N° 8.278) existente en calle Eyzaguirre y que va paralela e inmediatamente al sur de la cañería indicada en 1.1.a).

2. Para iniciar la construcción de las obras deberá contar con la aprobación del proyecto y la autorización del inicio por parte de AGUAS ANDINAS S.A.
3. Las obras por proyectar y construir señaladas en el punto 1 no están afectas a aportes de financiamiento reembolsable por extensión.
4. Sin perjuicio del cumplimiento de la normativa que regula el diseño y construcción de las instalaciones domiciliarias de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, se deberá tener en consideración los siguientes aspectos:



ID de documento: 2651014

Código de Verificación: 6539c4

Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



DIAGNÓSTICO
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025



AGUAS ANDINAS

N° 004572 – 16-06-2025

CERTIFICADO

- Los certificados de factibilidad que entrega esta empresa están basados en los antecedentes proporcionados por los interesados y por lo tanto, no se responsabiliza por los errores que pudiera contener esta información.
- El propietario está afecto a lo dispuesto en el DFL N°70/88, del Ministerio de Obras Públicas, en lo referente al pago de aportes de financiamiento reembolsables por capacidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas. La devolución de estos aportes será pactada con el peticionario en el contrato respectivo y esta empresa la materializará mediante pagarés endosables, o la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, con un vencimiento hasta un plazo de 15 años, con los reajustes e intereses que establece la normativa vigente.
- El periodo de validez de este certificado de factibilidad es de doce meses.

Por cualquier duda o consulta, contactarse con Ingeniero Civil Sr. ANDRES MARTIN A., correo electrónico amartin@aguasandinas.cl.

Saluda atentamente a Ud.,

ELIO MARTIN AIQUEL
Jefe Proyectos de Urbanización

AMA
DISTRIBUCION:
-Subgerencia Expansión Comercial
-Oficina de Partes

INSERCIÓN SOBRE APORTES FINANCIEROS REEMBOLSABLES (AFR)
SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS

- Las disposiciones legales y reglamentarias que regulan la aplicación del sistema de AFR se encuentran contenidas en los siguientes textos legales:
 - El Título II de la Ley de Tarifas D.F.L. MOP N° 70/88.
 - El Título III del Reglamento de la Ley de Tarifas, D.S. MINECOM N° 453/89.
 - Los aportes distintos de dinero se deben reembolsar en documentos que sean endosables y con un plazo máximo de vencimiento de 15 años.
 - Los documentos de reembolso serán entregados al aportante en un plazo máximo de 10 días hábiles, a partir de la fecha en que se efectúe el aporte.
 - El reembolso debe incluir los reajustes e intereses que determina la Ley.
- Para consultas adicionales, dirigirse a las oficinas de la Empresa de Servicios Sanitarios respectiva y, subsidiariamente, a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, Moneda 673, Piso 9, Stgo.



ID de documento: 2651014
Código de Verificación: 6539c4
Original Documento Electrónico en: <http://firmadigital.grupoaguas.cl/verificar>



Fuente: Certificado Factibilidad Sanitaria N°4572 del 16.06.2025.



DIAGNÓSTICO

HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

2. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo a lo indicado en el artículo 7, De Habilitación Normativa de Terrenos, Artículo Cuarto de la Ley N°21.450 y lo indicado en la Circular N°230 de fecha 27.05.2022 DDU 466: *"Deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) únicamente cuando el proyecto se encuentre dentro de alguno de los supuestos establecidos en el reglamento que regula dicho procedimiento de evaluación, considerándose para esto aquellos dispuestos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 –que aprueba el reglamento de la EAE- y además contemple la construcción de más de ciento sesenta viviendas en el o los terrenos en los que se aplique esta herramienta excepcional".*

Al respecto, la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto" cuenta con una cabida proyectada para 286 viviendas y se encuentra dentro de alguno de los supuestos establecidos en el artículo 29 del DS N°32 de 2015 correspondiente a modificaciones sustanciales de los instrumentos de ordenamiento territorial, que en este caso corresponde a la letra d) toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo indicado en el numeral vi) y, además contempla la construcción de más de 160 viviendas en los terrenos donde se aplica el mecanismo excepcional. Por tanto, la "Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto" debe someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

En este contexto, esta Secretaría dio inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica mediante la Resolución Exenta N° 1320 de fecha 28.08.2024, e informando a la Seremi del Medio Ambiente sobre dicho acto administrativo por medio del Ord. N°2240 del 10.06.2024. A su vez, la publicación del inicio de la EAE se realizó en Diario Masivo y Diario Oficial el 12.09.2024.

