



Propuesta

“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°.



PROPUESTA
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. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA.....	3
1.1 IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO.....	3
1.2 PROPUESTA DE NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	5
1.3 ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL	9

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1: PLANO DE UBICACIÓN.	3
ILUSTRACIÓN 2: PLANO DEL PREDIO ARCHIVADO EN CBR DE PUENTE ALTO.....	4
ILUSTRACIÓN 3: NORMATIVA VIGENTE DEL PRC DE PUENTE ALTO EN EL PREDIO.	5
ILUSTRACIÓN 4: PLANO DEL PREDIO AVENIDA EYZAGUIRRE N°2730.	9
ILUSTRACIÓN 5: DISTRIBUCIÓN Y SUPERFICIES DEL LOTEÓ.....	10
ILUSTRACIÓN 6: ESQUEMA GENERAL DEL PROYECTO HABITACIONAL.	13
ILUSTRACIÓN 7: EMPALME VÍA PROYECTADA CON SISTEMA VIAL EXISTENTE.	17
ILUSTRACIÓN 8: CORTES ESQUEMÁTICOS DEL PROYECTO HABITACIONAL.	18
ILUSTRACIÓN 9: VOLUMETRÍA POTENCIAL.	18

TABLAS

TABLA 1: DATOS DEL PREDIO.	4
TABLA 2: COMPARACIÓN DE NORMAS VIGENTES Y REQUERIDAS.....	6
TABLA 3: PROPUESTA NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES.....	7
TABLA 4: ESTACIONAMIENTOS.	8
TABLA 5: CABIDA PRELIMINAR DEL TERRENO.	10
TABLA 6: CÁLCULO DENSIDAD BRUTA DEL TERRENO Y CESIONES.....	14
TABLA 7: CÁLCULO SUPERFICIE EDIFICADA.	14
TABLA 8: CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS.	15
TABLA 9: RESUMEN SUPERFICIES DEL PROYECTO.	16



PROPUESTA
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

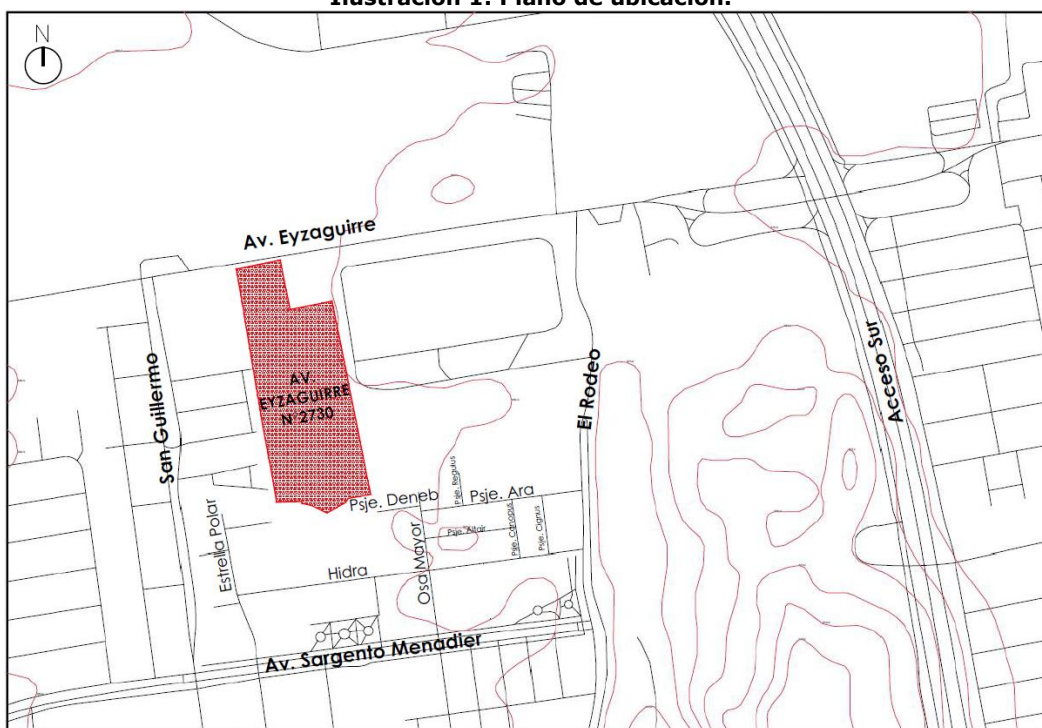
Septiembre 2025

1. PROPUESTA HABILITACIÓN NORMATIVA

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.

Ilustración 1: Plano de ubicación.



Fuente: SERVIU R.M. 2025.

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 Hijuela 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, se determina que la superficie definitiva del predio corresponde a 28.688,23 m².



PROPUESTA

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

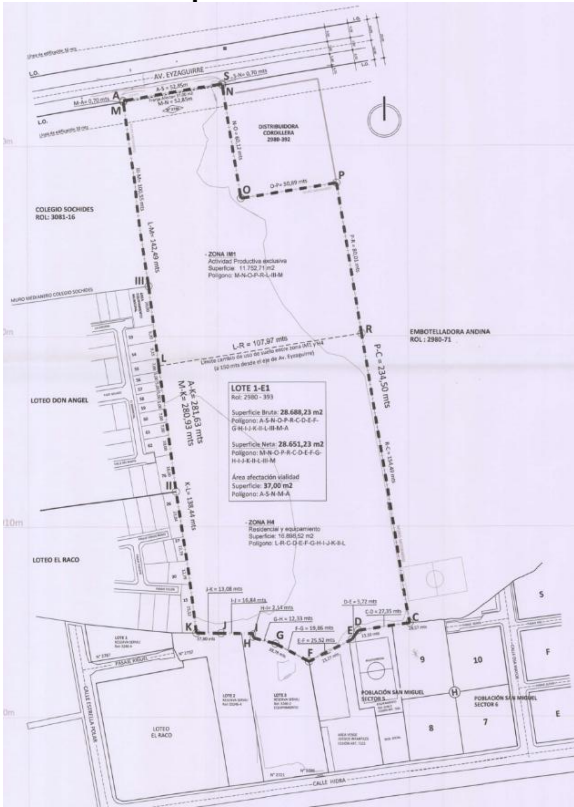
Septiembre 2025

Tabla 1: Datos del predio.

Predio	Lote 1-E1
Dirección	Avenida Eyzaguirre N°2730
Rol de Avalúo	2980-393
Superficie	28.688,23 m ²
Deslindes	<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, Registro de Propiedad del año 2024, CBR de Puente Alto.

Ilustración 2: Plano del predio archivado en CBR de Puente Alto.



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

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

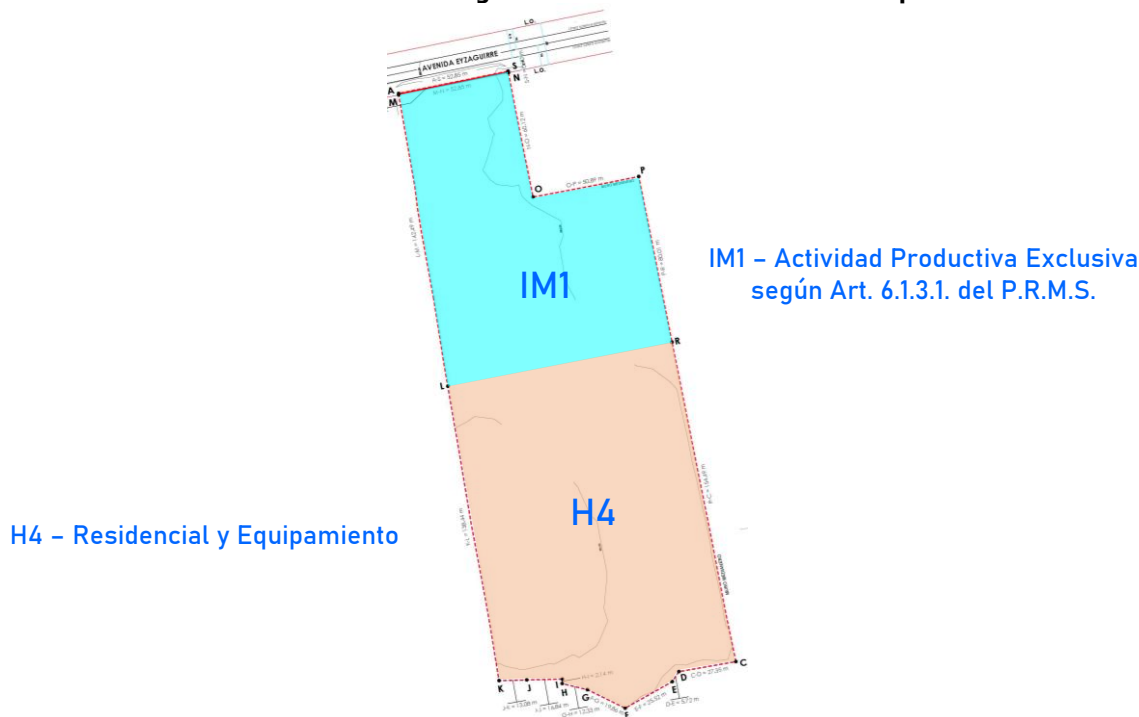
Acogido al Artículo Cuarto de la Ley Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional. Capítulo I, Párrafo 2°.
Ley 21.450

Septiembre 2025

1.2 Propuesta de Normas Urbanísticas Especiales

Analizados los antecedentes del terreno, se realizó un diagnóstico sobre las normas urbanísticas que lo afectan, conforme al Plan Regulador Comunal de Puente Alto vigente, conectividad existente y características del entorno. Esta evaluación evidenció las dificultades normativas que rigen el territorio donde se emplaza el predio, el cual se encuentra regulado por 2 zonas del plan regulador, que dificultan llevar a cabo el proyecto habitacional requerido.

Ilustración 3: Normativa vigente del PRC de Puente Alto en el predio.



Fuente: Elaboración propia.

Por ello, se propone establecer **Normas Urbanísticas Especiales** aplicables al terreno, de acuerdo a lo estipulado en el *Párrafo 2°, De la Habilitación Normativa de Terrenos, de la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional*, cuyo fin es viabilizar la construcción de viviendas de interés público en terrenos que actualmente presenten usos de suelo y normas urbanísticas insuficientes para este fin; como es el caso del predio ubicado en Avenida Eyzaguirre N°2730 de la comuna de Puente Alto, el cual beneficiará a un total de 286 familias mediante el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

La siguiente tabla comparativa presenta las normas urbanísticas vigentes versus la cabida preliminar requerida del proyecto habitacional:

PROPUESTA

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 2: Comparación de Normas Vigentes y Requeridas.

Norma Urbanística	Norma Vigente PRC Puente Alto		Norma Cabida Preliminar Requerida
	Zona H4	Zona IM1	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Equipamiento Infraestructura Espacio Público Área Verde	Equipamiento Infraestructura de Vialidad Espacio Público Área Verde	Residencial (Destino Vivienda)
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	150 m ²	1.000 m ²	72,00 m ²
Densidad Bruta Máxima	450 Hab/Há	-	392,05 hab/ha
Altura Máxima	Artículo 2.6.3. OGUC	12,00 m	11,04 m – 4 pisos
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado, Continuo	Aislado	Aislado - Pareado
Coefficiente de Constructibilidad	1,6	1,2	0,64
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	0,6	0,18
Antejardín	Artículo 11° Ordenanza Local (5,00 m, para calles mayores de 20,00 m y hasta 30,00 m).	10,00 m	No se exige
Distanciamiento	5,00 m	5,00 m	4,00 m
Rasante	Artículo 2.6.3. OGUC	Artículo 2.6.3. OGUC	70°
Adosamiento	Artículo 2.6.2. OGUC	Artículo 2.6.2. OGUC	40%
Estacionamientos	Artículo 50° Ordenanza Local (según artículo 7.1.2.9. del PRMS, Zona C)	Artículo 50° Ordenanza Local (según artículo 7.1.2.9. del PRMS, Zona C)	331 vehiculares – 166 bicicletas

Fuente: PRC Puente Alto, 2003 y Propuesta SERVIU R.M. 2025.

A partir del análisis comparativo, resulta factible proponer Normas Urbanísticas Especiales considerando que la normativa vigente, principalmente de la Zona IM1 del PRC de Puente Alto, es insuficiente para llevar a cabo un proyecto habitacional de las características requeridas.

Por lo anterior, se proponen las siguientes Normas Urbanísticas Especiales:



PROPUESTA

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 3: Propuesta Normas Urbanísticas Especiales.

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECIALES	
Uso de Suelo Permitido	Residencial Destino: Vivienda
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	150 m ²
Densidad Bruta Máxima	400 Hab/Há
Altura Máxima	12 m – 4 pisos
Sistema de Agrupamiento	Aislado – Pareado
Coeficiente de Constructibilidad	0,75
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,25
Antejardín	No se exige
Distanciamiento	Según O.G.U.C.
Rasante	70°
Estacionamientos	Vehiculares: 1 por cada vivienda, según Ley N°21.442 + 15% para visitas, según PRMS.
	Bicicletas: 1 por cada 2 estacionamientos vehiculares.

Fuente: SERVIU R.M. 2025.

Las normas urbanísticas especiales propuestas consideran lo siguiente:

Uso de suelo residencial con destino vivienda aplicable al terreno, de acuerdo al inciso segundo, artículo 6°, de la Ley N°21.450.

Superficie de subdivisión predial mínima aplicable al terreno de 150 m², la cual se replica de la Zona H4 "Residencial y Equipamiento" del PRC de Puente Alto.

Densidad bruta máxima aplicable al terreno de 400 Hab/há, levemente superior a la densidad de 392,05 Hab/há requerida, con lo cual se podría aumentar de 286 a 292 unidades habitacionales.

Altura máxima aplicable al terreno de 12 m y 4 pisos, considera una holgura respecto de los 11,04 m proyectados en el esquema general, que permita afinar detalles del proceso constructivo.

Sistema de agrupamiento aislado y pareado aplicable al terreno, a objeto de disponer las edificaciones distanciadas de los deslindes, como resultado de la aplicación de la **rasante de 70°** y **distanciamiento** según **OGUC**, otorgando una solución urbanística respecto a la cercanía con construcciones vecinas, en cuanto a iluminación, ruido, privacidad, etc y, a su vez, resguardando una distancia adecuada frente a predios colindantes donde existan industrias o actividades productivas consolidadas. También se consideran las distancias mínimas libres horizontales del artículo 4.1.13 de la OGUC para edificaciones en copropiedad.



PROPUESTA

**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

Coefficiente de constructibilidad de 0,75 aplicable al terreno, que es un tanto superior al factor de 0,64 requerido para las 286 unidades habitacionales proyectadas.

Coefficiente de ocupación de suelo de 0,25 aplicable al terreno, que permite el factor de ocupación de suelo 0,18 obtenido de la cabida preliminar del proyecto para 286 unidades de viviendas.

Cabe señalar que se consideran márgenes en los factores propuestos, los que pueden ser útiles ante ajustes del esquema general, una vez que se elabore el proyecto definitivo.

Antejardín aplicable al terreno no se exige, quedando supeditado al diseño del arquitecto autor del proyecto.

Estacionamientos aplicable al terreno; se exigirá **1 estacionamiento vehicular por cada unidad destinada a vivienda**, según artículo 60° de la Ley N°21.442 "los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda". Además, un **15% adicional para el uso de visitas**, según artículo 7.1.2.9 del PRMS que señala "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". A su vez, el artículo 60° de la Ley N°21.442, resguarda que "también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley". Dicho reglamento, publicado el 09.01.2025, estipula en su artículo 44° que "en todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para bicicletas requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo". No obstante, ya que el PRC de Puente Alto no ha definido la norma de estacionamientos de bicicletas, las unidades exigidas se basan en el artículo transitorio del D.S. 109 – D.O. 04.06.15 que indica que "en tanto los Planes Reguladores Comunes no establezcan la dotación de estacionamientos para bicicletas a que se refiere el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, todos los edificios que se proyecten con una carga de ocupación superior a 50 personas deberán incluir, como mínimo, 1 estacionamiento para bicicletas por cada 2 estacionamientos para automóviles que contemple el proyecto, cumpliendo los requisitos de diseño y emplazamiento señalados en el citado artículo". En consecuencia, se exigirá **1 estacionamiento de bicicletas por cada 2 estacionamientos de automóviles**. Las unidades requeridas son las siguientes:

Tabla 4: Estacionamientos.

Estacionamientos propietarios	286 un
Estacionamientos de visitas	45 un
Total estacionamientos vehiculares	331 un
Total estacionamientos bicicletas	166 un

Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2025.



PROPUESTA
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

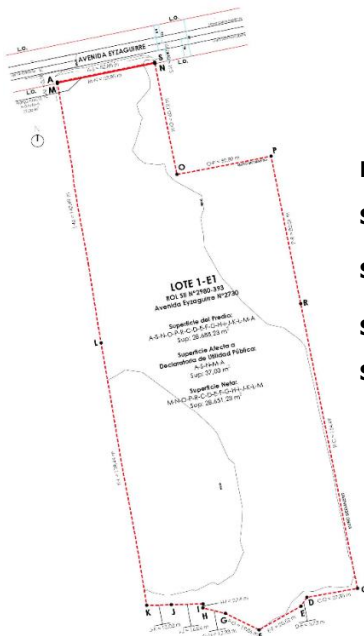
Septiembre 2025

1.3 Esquema General del Proyecto Habitacional

El Proyecto Habitacional, ubicado en Avenida Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto, pretende dar solución habitacional a **286 familias** de la comuna de Puente Alto.

El desarrollo del proyecto implicó, inicialmente, la **modificación de deslindes del terreno** llevada a cabo por SERVIU Metropolitano, según consta en Plano de Modificación de Deslindes y Superficies N° T-2818 de septiembre de 2023, aprobado por la D.O.M. de Puente Alto, inscrito y archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Puente Alto.

Ilustración 4: Plano del Predio Avenida Eyzaguirre N°2730.



Predio	Lote 1-E1, Av. Eyzaguirre N°2730
Superficie del terreno	28.688,23 m²
Superficie afecta a D.U.P.	37,00 m²
Superficie Neta	28.651,23 m²
Superficie para cálculo de densidad	29.179,82 m²

Fuente: SEREMI MINVU R.M. en base a plano SERVIU R.M. 2025.

Posteriormente, se definió que la propuesta consistirá en un proyecto de **loteo con construcción simultánea**, definido por el artículo 1.1.2. de la OGUC como el "proceso de división del suelo, cualquiera sea el número de predios resultantes, cuyo proyecto contempla la apertura de nuevas vías públicas, y su correspondiente urbanización".

De esta manera, mediante el loteo, se generan:

- 3 lotes habitacionales.
- 1 lote cesión equipamiento.
- 2 lotes cesión de área verde.
- Cesión de vialidad.



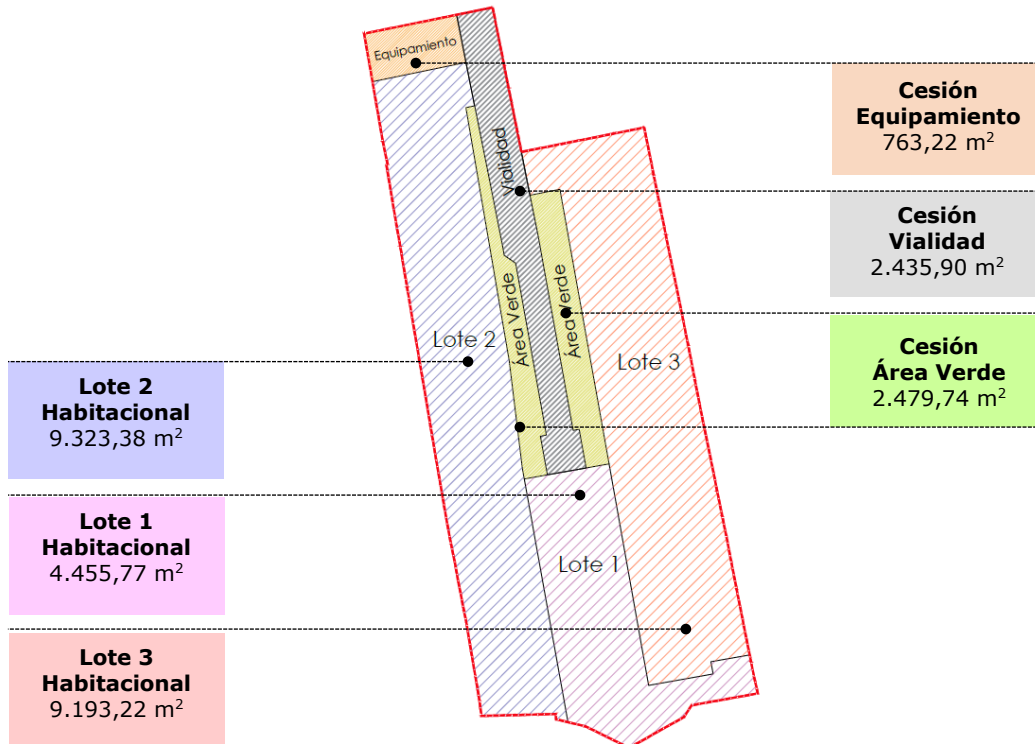
PROPUESTA

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 5: Distribución y superficies del loteo.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. en base a plano SERVIU R.M. 2025.

Tabla 5: Cabida Preliminar del Terreno.

Superficie del Terreno	28.688,23 m ²
Superficie Bruta del Terreno	29.179,73 m ²
Superficie Afecta del Terreno	37,00 m ²
Superficie Neta del Terreno	28.651,23 m ²
Densidad Bruta	392,05 hab/Há
N° Total de Soluciones Habitacionales	286 un
N° de Departamentos	256 un
N° de Viviendas	30 un
N° de Habitantes	1.144 hab
Superficie Unidad de Departamento	57 m ² aprox.
Superficie Unidad de Vivienda	60 m ² aprox.
Estacionamientos Vehiculares (propietarios)	286 un
Estacionamientos Vehiculares (visitas)	45 un
Estacionamientos de Bicicletas	166 un

Fuente: SEREMI MINVU R.M. en base a plano SERVIU R.M. 2025.



PROPUESTA

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

a) Lotes habitacionales.

Consiste en 3 lotes destinados a condominios de viviendas según el siguiente detalle:

- **"Lote 1 Habitacional", viviendas unifamiliares, condominio tipo A:** contempla un total de 30 unidades habitacionales distribuidas en un terreno común. Las viviendas comparten un muro divisorio y presentan una altura de 3 pisos. Dada la tipología de condominio tipo A, se propone el uso y goce exclusivo de los bienes comunes del condominio a fin de conformar "patios" para cada unidad habitacional donde también se disponen los estacionamientos vehiculares.

Cabe señalar que la ubicación del "Lote 1 Habitacional" en el extremo sur del terreno, tiene como fin localizar el condominio de viviendas unifamiliares justamente en la superficie del predio normada por la Zona H4 del plan regulador comunal, la cual admite el uso residencial; a objeto de prever la disponibilidad de normas urbanísticas vigentes para este uso de suelo posterior la recepción del conjunto habitacional.

- **"Lote 2 Habitacional", viviendas colectivas en altura, condominio tipo A:** contempla un total de 128 unidades habitacionales distribuidas en 7 edificios de 4 pisos de altura cada uno. Los edificios se agrupan en hileras compuestas de 2 o 3 bloques, los que se conectan a través de circulaciones peatonales.

- **"Lote 3 Habitacional", viviendas colectivas en altura, condominio tipo A:** al igual que el anterior, contempla un total de 128 unidades habitacionales distribuidas en 7 edificios de 4 pisos de altura cada uno. Los edificios se agrupan en 2 hileras integradas por 3 y 4 bloques cada una, donde las circulaciones peatonales dispuestas al exterior sirven de conexión entre las distintas unidades.

Tipología de Edificación: el proyecto de loteo considera 2 tipologías de edificación:

Vivienda Unifamiliar: unidad de vivienda compuesta por 3 pisos de altura. Se agrupan en 2 unidades habitacionales (tipo pareo) que comparten un muro común. Se contabilizan un total de 30 unidades habitacionales de este tipo.

Vivienda Colectiva, Edificio en Altura: corresponde a edificios de departamentos compuestos por 4 pisos de altura. En esta tipología es posible distinguir a lo menos 2 sub-tipologías, diferenciadas en la cantidad de unidades de vivienda por piso y en la configuración del block. La primera comprende edificios de volumetría rectangular identificados como C-442, C-443 y C-444 los que contemplan 4 viviendas por piso. La segunda, considera los edificios identificados como C-643 y D-643, en los cuales se distribuyen 6 viviendas por piso; la volumetría de este tipo de edificios es en forma de L y se dispone en los extremos de cada agrupamiento.

Estacionamientos: Los condominios contarán con **estacionamientos vehiculares** destinados a cada unidad habitacional, además de **estacionamientos de visitas**. También contempla calzos de **estacionamientos de bicicletas**.



PROPUESTA

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

Bienes Comunes: Entre los bienes de uso común destacan las **circulaciones vehiculares** que dan acceso a los calzos de estacionamientos, las **circulaciones peatonales** y **áreas verdes** de uso común o de uso y goce exclusivo, esto último, en el caso de los condominios de viviendas unifamiliares.

Únicamente los 2 condominios de edificios en altura tendrán su propia **sala multiuso** destinada a las actividades propias de la comunidad, además de **porterías** en los accesos. El condominio de viviendas unifamiliares, por contemplar sólo 30 viviendas, no requiere sala multiuso, de acuerdo a los requisitos del artículo 46° del D.S. 49 del FSV.

b) Cesiones.

En cumplimiento al artículo 70° de la LGUC, reglamentado por el artículo 2.2.5 de la OGUC, el loteo habitacional deberá ceder gratuitamente superficies destinadas a: equipamiento, área verde y circulación.

- **Equipamiento:** Identificado como **"Lote 4"**. La superficie cedida a equipamiento proveniente del proyecto habitacional se dispondrá en el extremo norte del predio, adyacente a la Av. Eyzaguirre y a la vía proyectada por el loteo.

- **Área Verde:** La cesión de área verde se distribuirá en dos superficies identificadas como **"Lote 5A"** y **"Lote 5B"**, localizadas en torno a vía local proyectada.

- **Circulación:** La superficie cedida a circulación permitirá conformar una nueva vía pública que dará acceso a los 3 condominios, la cual consiste en una "calle sin salida" (con fondo de saco en su término) con acceso por un solo extremo, a partir del cual se conecta a Avenida Eyzaguirre (vía de circulación continua). El largo de la vía proyectada es de 191 m aprox. y contempla un ancho parcializado en 15 m y 11 m; lo anterior, de acuerdo a las exigencias del numeral 5, letral k) del artículo 2.3.2. de la OGUC, en relación a las vías locales con un único acceso: *"Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho"*.

El detalle de las superficies cedidas se encuentra contenido en el cuadro que acompaña la ilustración 7, correspondiente al plano de esquema general inserto en este documento. Cabe señalar que el total de superficies cedidas no exceden el 44% de la superficie total del terreno original, de acuerdo a lo estipulado por el artículo 70° de la LGUC.

Por último, es preciso indicar que el terreno se encuentra **afecto a declaratoria de utilidad pública** por ensanche de la Av. Eyzaguirre, el cual comprende una superficie de 37 m² en un ancho de 0,70 m dispuestos en el deslinde norte del predio.



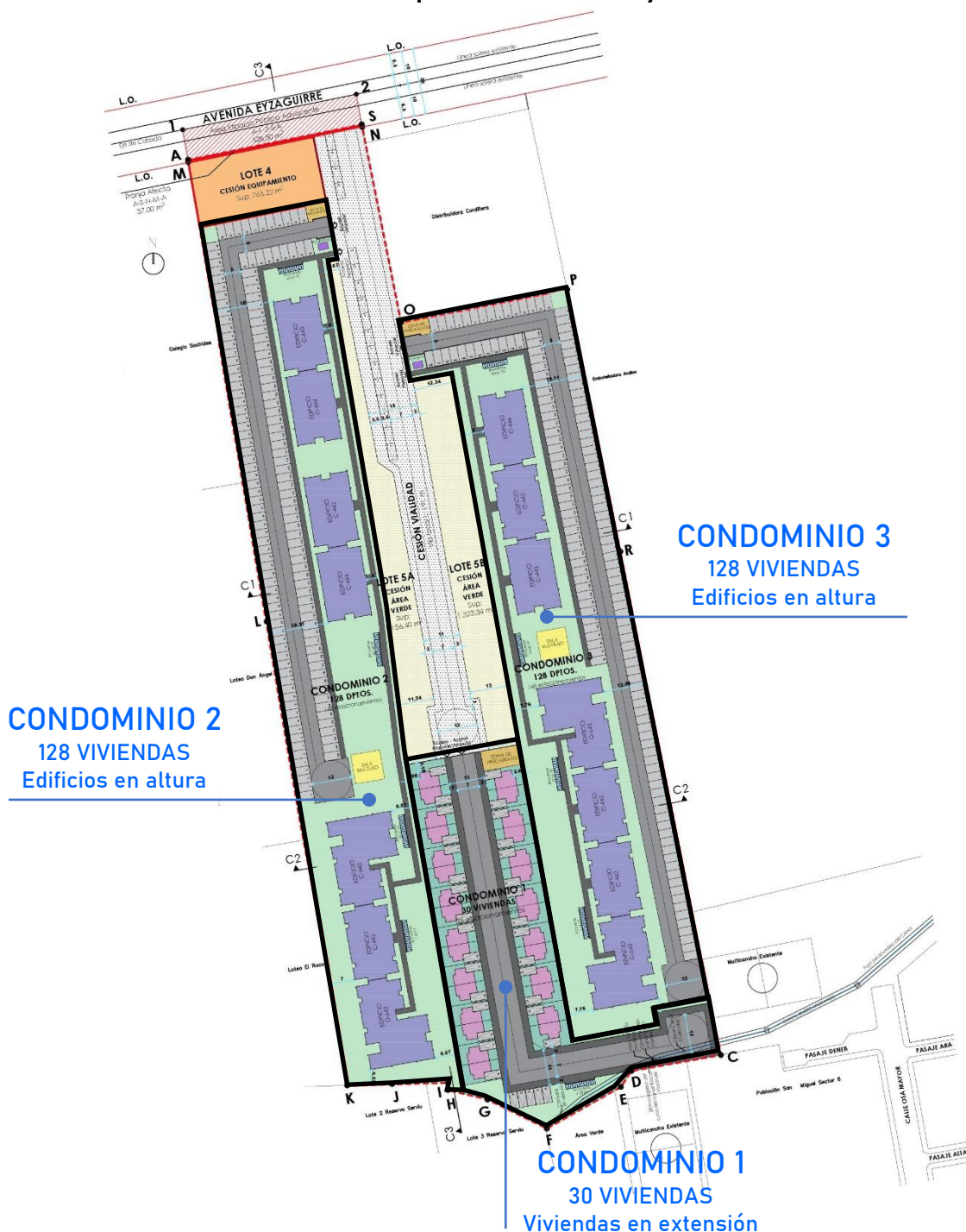
PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

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 6: Esquema General del Proyecto Habitacional.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. en base a plano SERVIU R.M. 2025.

PROPUESTA

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 6: Cálculo densidad bruta del terreno y cesiones.

CÁLCULO DENSIDAD BRUTA							
SUP. BRUTA TERRENO	SUP. AFECTA A UTILIDAD PÚBLICA POR AV. EIZAGUIRRE	SUP. NETA DE TERRENO (descontando sup. afecta)	SUPERFICIE PARA CÁLCULO DE LA DENSIDAD BRUTA	N° DE VIVIENDAS	TOTAL HABITACIONAL	viv / Há	hab / Há
28688,23	37	28651,23	29179,73	286	1144	98,01	392,05
CÁLCULO DE CESIONES según Art. 2.2.5 del OGUC							
PARTIDA		FORMULA SEGÚN OGUC		% DE CESIÓN MÍNIMA EXIGIDA	m² DE CESIÓN MÍNIMA EXIGIDA	m² CEDIDOS	
ÁREAS VERDES		0,003 x densidad + 6,79 con máx 10%		7,97	2285,35	2479,74	
EQUIPAMIENTO		0,002 x densidad + 1,86 con máx. 4%		2,64	758,55	763,22	
CÁLCULO DENSIDAD NETA DE CONDOMINIOS							
LOTES / CONDOMINIOS		SUPERFICIE DEL LOTE HABITACIONAL		N° DE VIVIENDAS	TOTAL HABITACIONAL	DENSIDAD viv / Há	DENSIDAD hab / Há
CONDOMINIO 1 (CASAS)		4455,77		30	120	67,33	269,31
CONDOMINIO 2 (EDIFICIOS)		9323,38		128	512	137,29	549,16
CONDOMINIO 3 (EDIFICIOS)		9193,22		128	512	139,23	556,93

Fuente: SERVIU R.M., 2025.

Tabla 7: Cálculo superficie edificada.

RESUMEN TOTAL SUPERFICIES EDIFICADAS												
			PISO 1		PISO 2		PISO 3		PISO 4		TOTAL	
			UNIDADES	SUPERFICIE	UNIDADES	SUPERFICIE	UNIDADES	SUPERFICIE	UNIDADES	SUPERFICIE	UNIDADES	SUPERFICIE
a. SUB TOTAL ÁREA ÚTIL EDIFICIOS			64	3669,72	64	3669,72	64	3669,72	64	3669,72	256	14678,88
b. SUB TOTAL ÁREA COMÚN EDIFICIOS				611,34		347,00		342,92		342,92		1.644,18
SALA MULTIUSO 1	77	m2	1	77,00							1	77,00
SALA MULTIUSO 2	77	m2	1	77,00							1	77,00
PORTERIA 1	6	m2	1	6,00							1	6,00
PORTERIA 2	6	m2	1	6,00							1	6,00
c. SUB TOTAL ÁREA COMÚN EQUIPAMIENTO			4	166,00							4	166,00
d. SUBTOTAL ÁREA COMÚN (b) + (c)			3	777,34		347,00		342,92		342,92		1.810,18
e. SUB TOTAL ÁREA VIVIENDA COLECTIVA (a) + (d)				4.447,06		4.016,72		4.012,64		4.012,64		16.489,06
f. SUB TOTAL ÁREA ÚTIL CASAS				699,00		626,70		487,80			30	1.813,50
SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA (e) + (f)				5.146,06		4.643,42		4.500,44		4.012,64		18.302,56

Fuente: SERVIU R.M., 2025.



PROPUESTA

**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 8: Cálculo estacionamientos.

CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS - CONDOMINIO 1 (30 VIVIENDAS)		
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES (a)	EXIGIDO ART. 50° ORDENANZA LOCAL 1 cada 5 viviendas $30 / 5 = 6$ est. vehiculares	PROYECTADO ART. 43 REGLAMENTO LEY N°21.442 1 est. de automóvil por cada unidad destinada a vivienda 30 estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS VISITAS (b)	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $6 \times 15\% = 1$ est. vehicular	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $30 \times 15\% = 5$ estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $7 / 2 = 4$ est. bicicletas	PROYECTADO DDU 288/2015 1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $35 / 2 = 18$ est. bicicletas
TOTAL EST. VEHICULARES (a)+(b)	TOTAL EXIGIDOS 7 est. vehiculares	TOTAL PROYECTADOS 35 est. vehiculares
CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS - CONDOMINIO 2 (128 VIVIENDAS)		
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES (a)	EXIGIDO ART. 50° ORDENANZA LOCAL 1 cada 5 viviendas $128 / 5 = 26$ est. vehiculares	PROYECTADO ART. 43 REGLAMENTO LEY N°21.442 1 est. de automóvil por cada unidad destinada a vivienda 128 estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS VISITAS (b)	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $26 \times 15\% = 4$ est. vehiculares	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $128 \times 15\% = 20$ estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $30 / 2 = 15$ est. bicicletas	PROYECTADO DDU 288/2015 1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $148 / 2 = 74$ est. bicicletas
TOTAL EST. VEHICULARES (a)+(b)	TOTAL EXIGIDOS 30 est. vehiculares	TOTAL PROYECTADOS 148 est. vehiculares
CÁLCULO ESTACIONAMIENTOS - CONDOMINIO 3 (128 VIVIENDAS)		
ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES (a)	EXIGIDO ART. 50° ORDENANZA LOCAL 1 cada 5 viviendas $128 / 5 = 26$ est. vehiculares	PROYECTADO ART. 43 REGLAMENTO LEY N°21.442 1 est. de automóvil por cada unidad destinada a vivienda 128 estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS VISITAS (b)	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $26 \times 15\% = 4$ est. vehiculares	15% SOBRE EST. EXIGIDOS $128 \times 15\% = 20$ estacionamientos
ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS	1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $30 / 2 = 15$ est. bicicletas	PROYECTADO DDU 288/2015 1 est. bicicleta cada 2 est. vehiculares $148 / 2 = 74$ est. bicicletas
TOTAL EST. VEHICULARES (a)+(b)	TOTAL EXIGIDOS 30 est. vehiculares	TOTAL PROYECTADOS 148 est. vehiculares
ESTACIONAMIENTOS SEGÚN ART. 2.3.2. OGUC		
5. Vía local <i>k) Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas en las letras j) e i) precedentes.</i>		PROYECTADO 17 estacionamientos

Fuente: SERVIU R.M., 2025.



PROPUESTA
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 9: Resumen superficies del proyecto.

LOTES HABITACIONALES	SUPERFICIES
Vivienda Unifamiliar (casas) superficie 1er piso	765,08 m ²
Vivienda Colectiva (edificios) superficie 1er piso	4.389,57 m ²
Áreas Verdes (uso común)	6.620,18 m ²
Áreas Verdes (uso y goce exclusivo)	1.059,69 m ²
Circulación Peatonal	1.891,43 m ²
Circulación Vehicular	3.591,63 m ²
Estacionamientos Vehiculares	4.141,17 m ²
Estacionamientos de Bicicletas	124,50 m ²
Sala Multiuso	154,00 m ²
Portería	12,00 m ²
Zona Precarguío	140,29 m ²
CESIONES	SUPERFICIES
Área Verde	2.479,74 m ²
Equipamiento	763,22 m ²
Circulaciones (Vialidad)	2.435,90 m ²

Fuente: SEREMI MINVU R.M. en base a plano SERVIU R.M. 2025.



PROPUESTA
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 7: Empalme vía proyectada con sistema vial existente.



Fuente: SEREMI MINVU R.M. 2025.



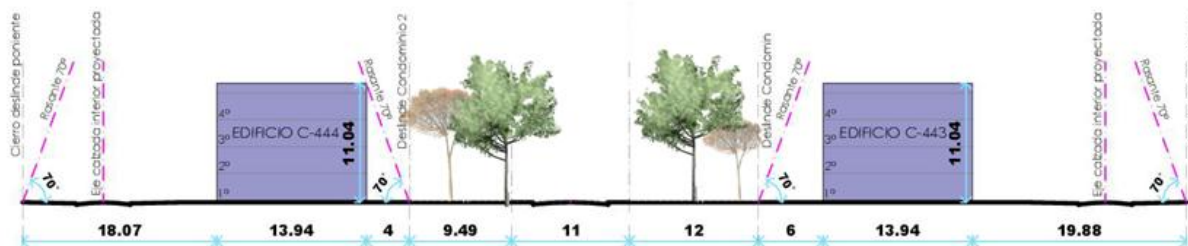
PROPUESTA
HABILITACIÓN NORMATIVA DE TERRENOS AV. EYZAGUIRRE N°2730
COMUNA DE PUENTE ALTO

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°.

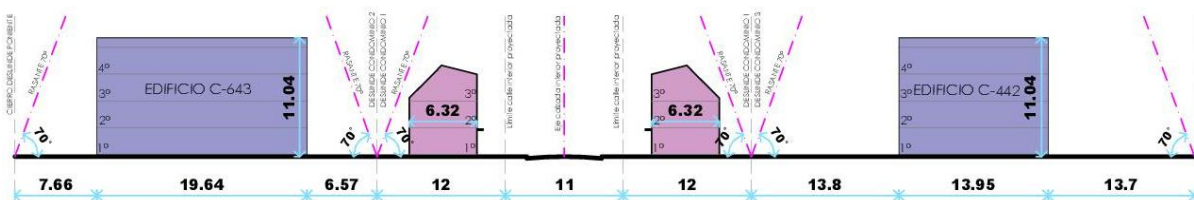
Ley 21.450

Septiembre 2025

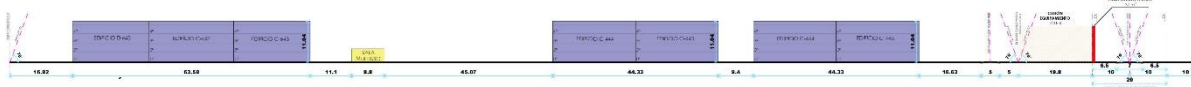
Ilustración 8: Cortes esquemáticos del proyecto habitacional.



Corte Transversal C1 (edificios colectivos, cesiones de vialidad y área verde)



Corte Transversal C2 (edificios colectivos y vivienda unifamiliar)



Corte Longitudinal C3 (edificios colectivos)

Fuente: SERVIU R.M. 2025.

Ilustración 9: Volumetría potencial.



PROPUESTA

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



Fuente: SERVIU R.M. 2025.

Sin perjuicio de la descripción del proyecto habitacional anteriormente expuesta, es preciso indicar que, conforme a lo dispuesto en el artículo sexto inciso final de la Ley Sobre Gestión de Suelo para la Integración Social y Urbana y Plan de Emergencia Habitacional, y en especial, lo consignado en la Circular Ord. N°458 DDU 469 de fecha 14 de octubre de 2022, numeral 6.1. que dispuso *"la aprobación de las normas urbanísticas especiales no implica la aprobación del o los proyectos específicos que ellas viabilizan, pues la revisión del diseño de los proyectos a desarrollar en dichos terrenos y su aprobación definitiva para su construcción, corresponderán tanto a la revisión y aprobación que efectúa SERVIU en el marco del programa FSEV, como a la etapa de obtención del correspondiente permiso de loteo y/o edificación ante la DOM"*. En consecuencia, los proyectos a ejecutarse en los predios que se habilitan normativamente tendrán que cumplir con las normas que se encuentren vigentes sobre la materia a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso ante la respectiva Dirección de Obras Municipales.

CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

MPAA/AVO/SRH/FSC

