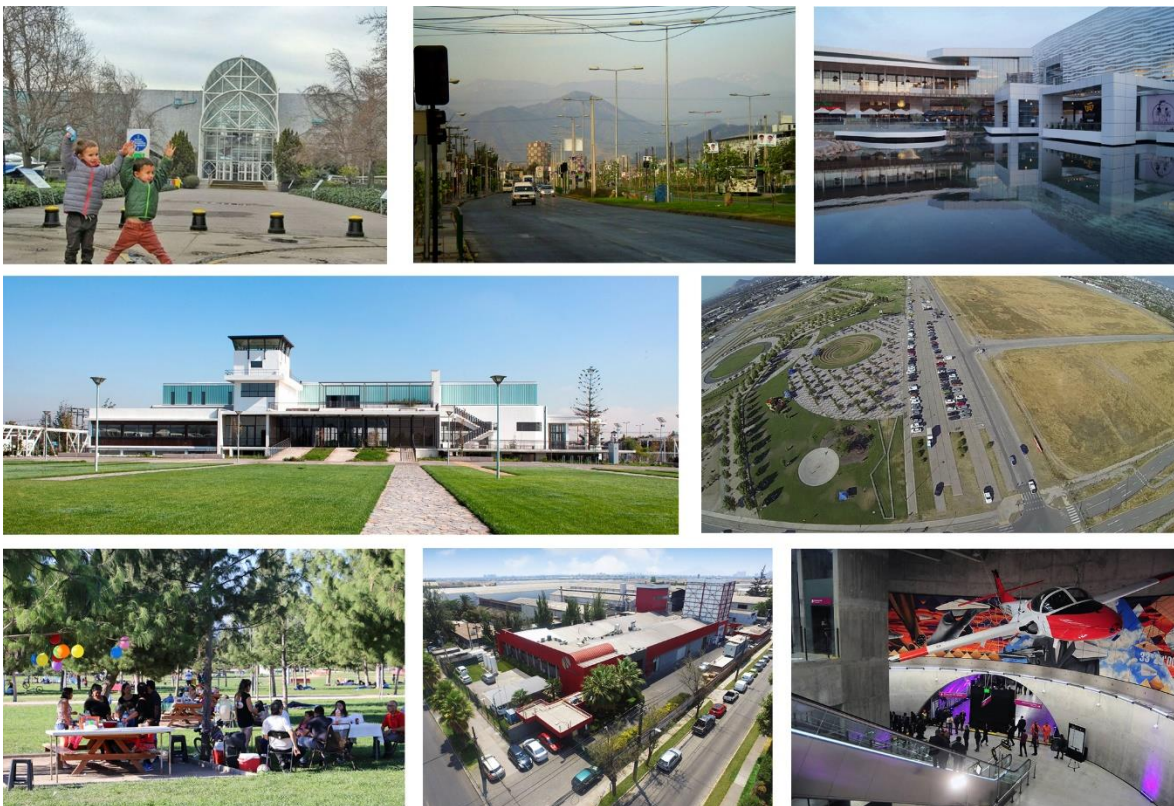


# ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL CERRILLOS



## ETAPA 5b, TRAMITACIÓN PARA APROBACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL Resumen Ejecutivo

Agosto, 2023

**URBE**  
diseño y gestión urbana  
ARQUITECTOS

**CERRILLOS**  
Municipio Ciudadano



## ÍNDICE

<b>I</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>II</b>	<b>CONTEXTO Y ANTECEDENTES.....</b>	<b>6</b>
II.1	Antecedentes que fundamentan la Actualización del Plan Regulador de Cerrillos .....	6
<b>III</b>	<b>ELEMENTOS CLAVE DEL DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>8</b>
III.1	Contextualización del Área de Estudio .....	8
III.2	Marco Normativo, Instrumentos indicativos y de Gestión .....	13
III.2.1	Marco Normativo .....	13
III.2.2	Instrumentos indicativos y de gestión .....	24
III.3	Elementos estructurantes del territorio y Áreas Homogéneas .....	26
III.3.1	Elementos Estructurantes .....	26
III.3.2	Áreas Homogéneas .....	29
III.4	Potencialidades y restricciones .....	34
III.5	Desafíos para la planificación del territorio comunal.....	38
III.6	Condicionantes externas relevantes a considerar en la Actualización .....	40
<b>IV</b>	<b>ESCENARIOS DE CRECIMIENTO .....</b>	<b>41</b>
IV.1	Proyección de Población .....	41
IV.2	Consumo del suelo.....	42
<b>V</b>	<b>DECLARACIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO .....</b>	<b>43</b>
V.1.1	Visión de desarrollo .....	43
V.1.2	Ejes Estratégicos de Desarrollo .....	43
V.1.3	Objetivos de Desarrollo Urbano .....	44
<b>VI</b>	<b>ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL .....</b>	<b>45</b>
VI.1	Alternativa 1: Anillo de desarrollo.....	45
VI.2	Alternativa 2: arcos de desarrollo.....	48
<b>VII</b>	<b>IMAGEN OBJETIVO .....</b>	<b>51</b>
VII.1	Términos para la elaboración del Anteproyecto.....	52
<b>VIII</b>	<b>ANTEPROYECTO DEL PLAN .....</b>	<b>57</b>
VIII.1	Zonas Residenciales Mixtas.....	58
VIII.2	Zonas de Equipamientos.....	60
VIII.3	Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura .....	62
VIII.4	Zonas de Áreas Verdes.....	64
VIII.5	Vialidad Estructurante .....	66
VIII.6	Densidades.....	68
VIII.7	Incentivos en las normas urbanísticas .....	70
VIII.8	Viviendas de Interés Público .....	72
VIII.9	Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano .....	74
VIII.10	Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.....	75

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 División administrativa Región Metropolitana.....	8
Figura 2 Provincia de Santiago .....	9
Figura 3 Esquema área de estudio, Comuna de Cerrillos .....	10
Figura 4 Unidades Vecinales comuna de Cerrillos.....	11
Figura 5 Nuevos barrios comuna de Cerrillos .....	12
Figura 6 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Cerrillos.....	13
Figura 7 Esquema áreas urbanizadas y urbanizables PRMS 1994 .....	14
Figura 8 Modificaciones PRMS 1994 en comuna Cerrillos .....	15
Figura 9 Plano de normativa vigente comuna de Cerrillos.....	16
Figura 10 Plano permisos de edificación con destino bodegaje e industria, junto a zonificación industrial vigente comuna de Cerrillos.....	18
Figura 11 Grado de consolidación Áreas verdes planificadas en Cerrillos .....	19
Figura 12 Plano de grados de consolidación vial de vías definida en PRMS en Cerrillos .....	21
Figura 13 Densidades poblacionales PRC Vigente Cerrillos .....	22
Figura 14 Densidades consolidadas.....	23
Figura 15 Plano de elementos estructurantes en comuna de Cerrillos.....	28
Figura 16 Plano áreas homogéneas.....	30
Figura 17 Plano áreas a desarrollar, renovar y resguardar.....	39
Figura 18 Gráfico de Proyección de Población para la comuna de Cerrillos .....	41
Figura 19 Consumo de Suelo Total según escenario (ha). Comuna de Cerrillos .....	42
Figura 20 Alternativa 1: Anillo de desarrollo .....	45
Figura 21 Esquema estructura general Alternativa 2: Arcos de desarrollo .....	48
Figura 22 Imagen Objetivo del PRC de Cerrillos .....	52
Figura 23 Plano zonificación Anteproyecto preliminar PRC Cerrillos.....	57
Figura 24 Zonas Residenciales Mixtas .....	58
Figura 25 Zonas de Equipamiento .....	60
Figura 26 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura .....	62
Figura 27 Zonas de Áreas Verdes .....	64
Figura 28 Plano de corredores verdes / ciclovías.....	65
Figura 29 Vialidad Estructurante .....	66
Figura 30 Densidades por cada zona residencial mixta .....	69
Figura 31 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público.....	72
Figura 32 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público, mediante incentivos normativos.....	73
Figura 33 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano .....	74
Figura 34 Plano ubicación ICH y ZCH del PRCC .....	76

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Grados de consolidación fajas viales vías definidas en PRMS. ....	20
Tabla 2 Capacidad máxima de población para la comuna de Cerrillos, según PRMS.....	68
Tabla 3 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCC.....	69
Tabla 4 Monumentos Históricos Comuna de Cerrillos.....	75

## I INTRODUCCIÓN

Habiéndose desarrollado entre los meses de enero y agosto 2022 la fase de aprobación formal de la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Cerrillos (PRCC) según lo dictamina el artículo 28 octies de la LGUC, y siendo aprobado por el Concejo Comunal los Términos para la elaboración del Anteproyecto el día 25 de agosto 2022, se procede a la elaboración del Anteproyecto.

El Expediente para la Consulta Pública del Anteproyecto, considera distintos documentos y antecedentes que luego conformarán el Expediente Técnico de Actualización del Plan Regulador Comunal de Cerrillos. Dentro de dicho marco, según lo establecido en el artículo 2.1.10 de la OGUC, se han desarrollado:

- Memoria explicativa y sus estudios especiales (Estudio de Capacidad Vial, Estudio de Equipamiento Comunal, Estudio de Riesgos y de Protección ambiental y Estudio de Patrimonio)
- Estudio de Factibilidad Sanitaria
- Ordenanza local
- Planos normativos

Además de estos antecedentes, tal como está dispuesto en el artículo 43 de la LGUC y en la Ley 19.300 de Bases de Medioambiente, y en su modificación Ley 20.417 del año 2010, así como es ratificado en la nueva Ley Marco de Cambio climático (Ley 21.455), debe desarrollarse el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica a lo largo de todo el proceso de elaboración del Plan. Es por ello que también se adjunta el informe Ambiental, en su avance hasta la fecha.

De manera complementaria, se adjunta el Informe Compilado del Proceso de Participación Ciudadana, el cual incorpora todas las actividades de participación ciudadana desarrolladas a lo largo de la elaboración del Plan, indicando la metodología empleada, difusión y convocatoria utilizada, descripción y registro de la actividad, y sus principales resultados.

Este documento “Resumen Ejecutivo”, presenta una síntesis de los antecedentes que justifican la propuesta territorial del PRCC, así como la propuesta misma del instrumento de planificación territorial para la comuna de Cerrillos.

## II CONTEXTO Y ANTECEDENTES

### II.1 ANTECEDENTES QUE FUNDAMENTAN LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR DE CERRILLOS

De acuerdo con los antecedentes del Anteproyecto del PRC Cerrillos, se identificaron cinco claves que sintetizan la necesidad del instrumento de planificación comunal:

1. La comuna necesita un instrumento propio que permita la planificación del desarrollo de su territorio de manera integrada.
2. Es la oportunidad de planificar el desarrollo futuro de territorios de interés metropolitano que actualmente se encuentran sin consolidar y que equivalen a un 22% de la superficie comunal (CPB).
3. La comuna cuenta con grandes proyectos de infraestructura pública de transporte en su territorio, de los cuales podría beneficiarse orientando su rol comunal al nivel metropolitano.
4. Desarrollar, renovar y resguardar los atributos que presenta la comuna, en favor de sus habitantes y de todo el sector sur poniente de la ciudad de Santiago.
5. Orientar y ordenar la inversión pública y privada, mediante normas de uso de suelo que favorezcan un desarrollo urbano equilibrado y armónico.

La comuna de Cerrillos, al tener una ubicación privilegiada en el Área Metropolitana de Santiago (radio pericéntrico), tiene que cumplir un rol de escala metropolitana, además de los múltiples desafíos que posee en la escala comunal y vecinal.

En la escala metropolitana, Cerrillos presenta los siguientes desafíos:

1. Reconocer el alto potencial de emplazamiento de equipamientos de escala metropolitana.
2. Reforzar la condición de subcentralidad metropolitana para el sector sur poniente del área urbana.
3. Mejorar la integración con la estructura vial pericentral, que permita interconectar las comunas vecinas.

En la escala comunal, los desafíos observados son:

1. Visibilizar la comuna, a partir de la identificación de oportunidades de proyectos de renovación urbana y reciclaje del territorio e infraestructura.
2. Orientar la transformación del eje vial Pedro Aguirre Cerda en un corredor emplazador de equipamientos, servicio y vivienda, de escala intercomunal.
3. Orientar la consolidación de la calle Salvador Allende, vía por la cual pasará el tren Alameda-Melipilla, como un nuevo frente de desarrollo intercomunal, emplazador de actividades y servicios productivos de escala intercomunal.

Finalmente, los principales desafíos a escala vecinal son:

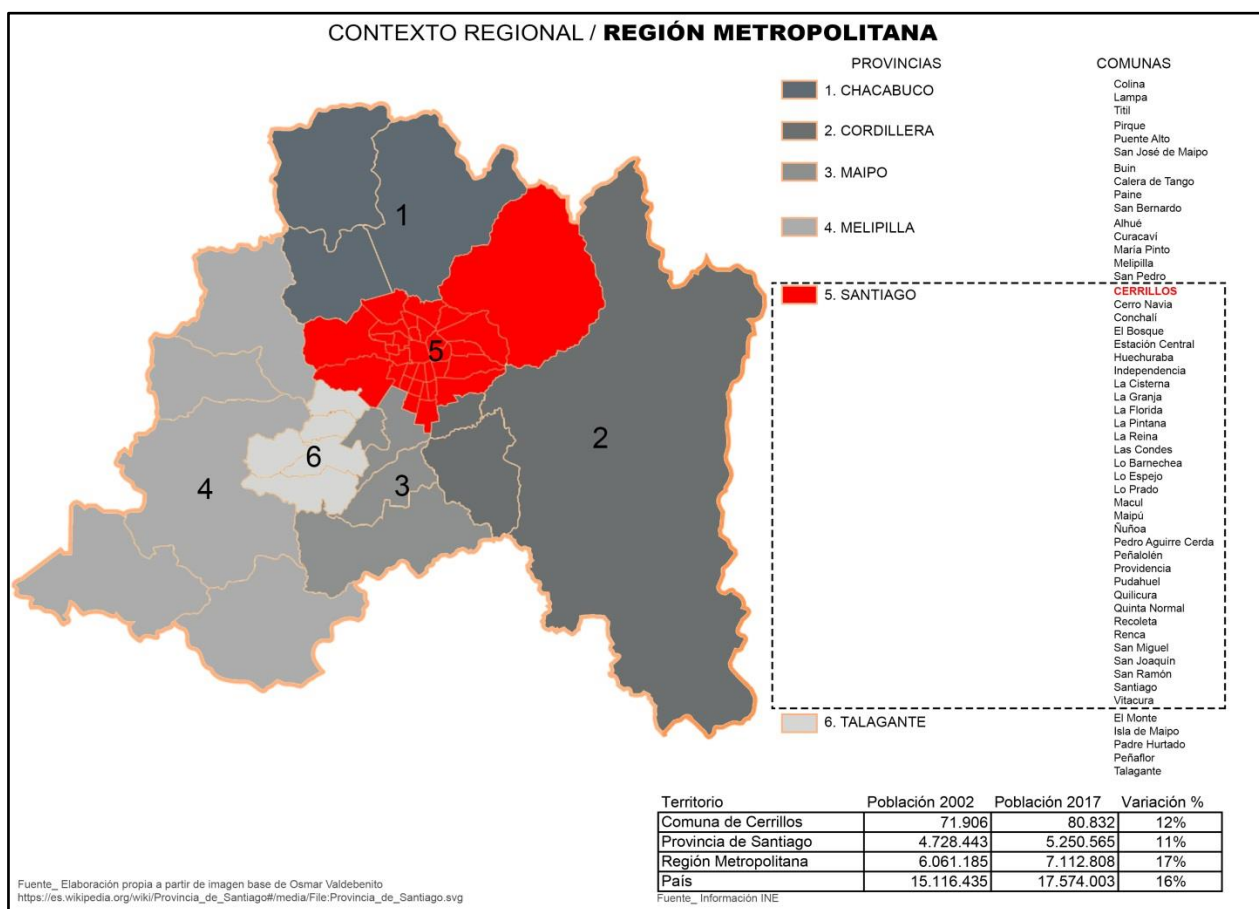
1. Otorgar estructura urbana y jerarquía de centralidades que ofrezcan una buena calidad de vida a sus (futuros) habitantes.
2. Resguardar los barrios históricos, sus valores identitarios y patrones de calidad urbana.
3. Renovar los barrios y territorios degradados, asociados a territorios afectos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, sectores altamente atomizados y de baja calidad urbana, o de usos industriales.
4. Desarrollar los sectores con oportunidades, relacionadas con inversión pública (CPB), proyectos inmobiliarios y áreas de industrias, equipamientos y servicios metropolitanos.
5. Reforzar y dar continuidad a la trama vial, para promover la conectividad interior y con las comunas vecinas.
6. Responder y anticiparse a nuevos proyectos, determinando potenciales desarrollos asociados al atributo que aportan a la comuna y su rol intercomunal.

### III ELEMENTOS CLAVE DEL DIAGNÓSTICO

#### III.1 CONTEXTUALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La comuna de Cerrillos se localiza en la Provincia de Santiago de la Región de Metropolitana. La Región Metropolitana cuenta con 7.112.808 habitantes según censo del año 2017 (Instituto nacional de estadísticas, 2017). Administrativamente la región se divide en seis provincias y cincuenta y dos comunas.

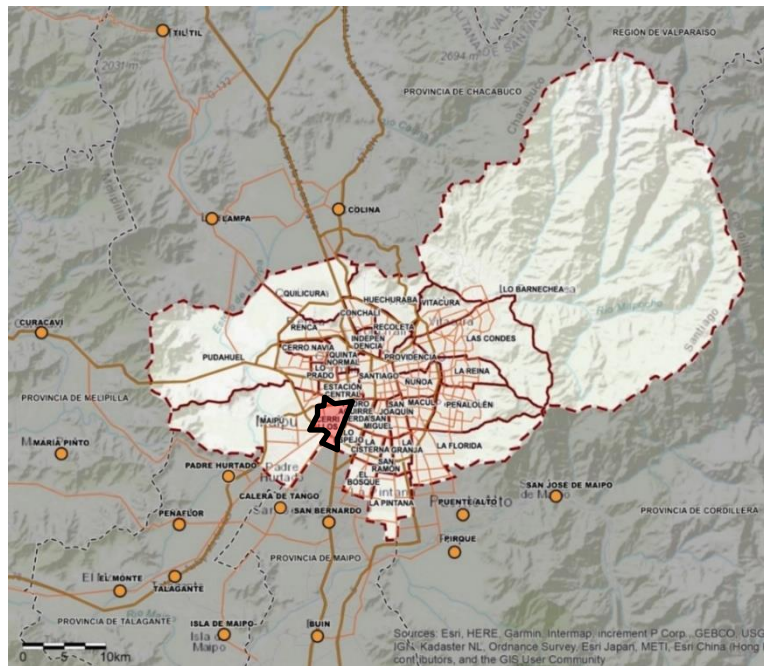
Figura 1 División administrativa Región Metropolitana



Fuente: Elaboración URBE en base a información disponible en sitio web INE, sitio web SEA y sitio web Biblioteca Congreso Nacional.

La Provincia de Santiago se ubica aproximadamente en el sector centro de la región, y parte de ella ocupa también el sector nororiente de la misma. Está compuesta por 32 comunas, siendo una de las provincias de menor tamaño y la que alberga a la mayor cantidad de la población de la región y del país. Dentro de la Región Metropolitana se ubica el Área Metropolitana de Santiago, o también llamada el Gran Santiago, el cual incluye las 32 comunas de la provincia de Santiago, más una comuna de la provincia de Cordillera (Puente Alto), una comuna de la provincia de Maipo (San Bernardo), y una de la provincia de Talagante (Padre Hurtado).

Figura 2 Provincia de Santiago



Fuente: Elaboración URBE sobre foto aérea Mapa Base de ArcGis

La Comuna de Cerrillos fue creada a través del Decreto con Fuerza de Ley N°1; Decreto con Fuerza de Ley 1-3260, publicado el 17.03.1981, donde se determina límites en la RMS, crea nuevas comunas, establece y determina sus límites, incluyendo dentro de su límite comunal a una porción de la comuna de Santiago y gran parte de la comuna de Maipú, siendo el crecimiento demográfico de esta última el principal motivo para dividir la comuna y crear Cerrillos. Este decreto luego fue modificado por Decreto con Fuerza de Ley N°38; Decreto con Fuerza de Ley 18992, publicado el 21.10.1991, donde se modifica el límite intercomunal Cerrillos-Maipú, en un sector específico de ambas comunas, delimitando la comuna de Cerrillos como se conoce hoy en día.

La comuna abarca una superficie de 16,75 km<sup>2</sup> (Municipalidad de Cerrillos) y cuenta con una población de 80.832 habitantes (Instituto nacional de estadísticas, 2017), 100% urbana, la cual se manifiesta en el territorio con una intensidad de ocupación de 48 hab/ha.

Limita administrativamente con las comunas de Estación Central, San Bernardo, Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo y Maipú.

Los límites físicos comunales<sup>1</sup> son los siguientes:

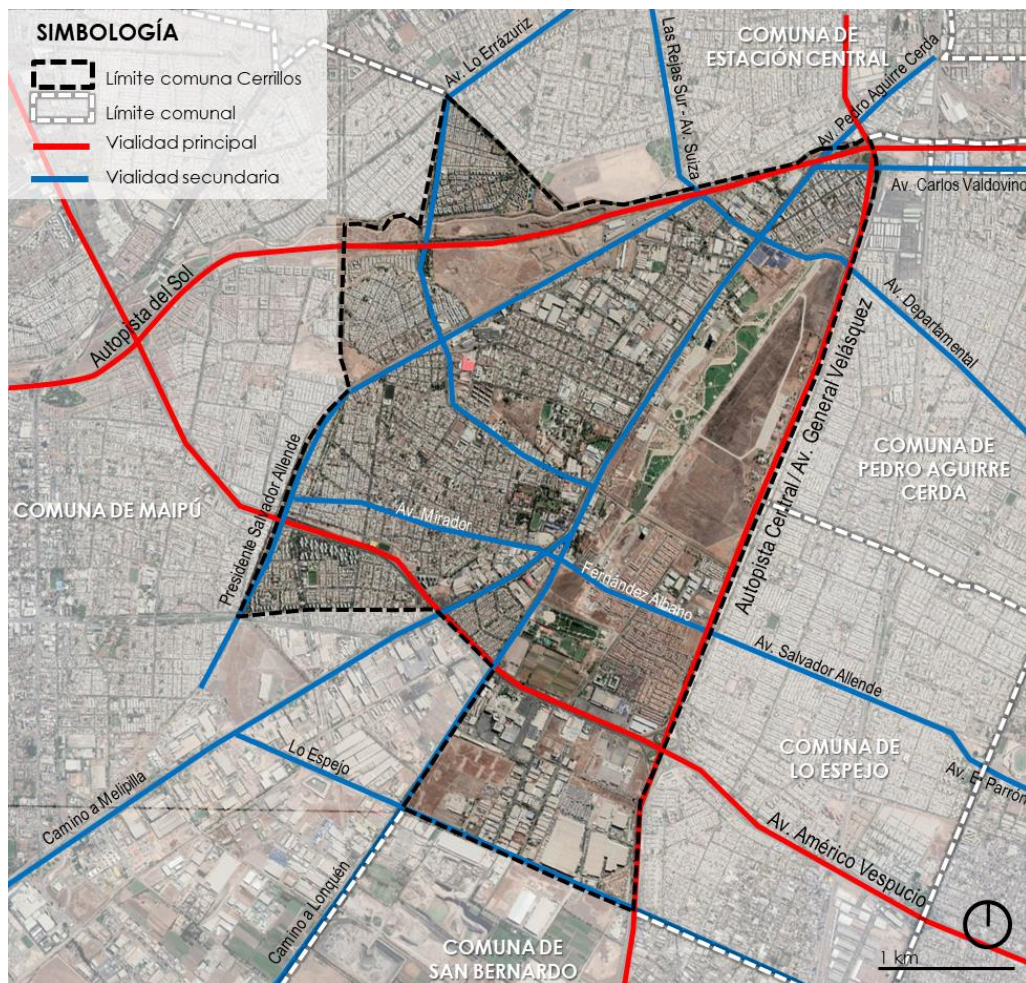
- Norte: el Zanjón del Aguada, desde la prolongación del eje de Avenida Las Torres hasta el eje de Avenida Lo Errázuriz; donde continua por esta vía hasta empalmar con el Canal Ortuzano; luego se desciende por este canal hasta nuevamente seguir

<sup>1</sup> DFL-1, DFL-1-3260 del 17.03.1981; DFL-38, DFL 18992, publicado el 21.10.1991 y SECPLAN Cerrillos 2018.

el recorrido del Zanjón de la Aguada, llegando al lindero poniente de Avenida General Velásquez (variante Cerrillos).

- Este: continua por el lindero poniente de Avenida General Velásquez (variante Cerrillos), desde el Zanjón de la Aguada hasta el eje de calle Lo Espejo (Avenida Lo Sierra).
- Sur: limita con el eje de la calle Lo Espejo, desde el lindero poniente de Avenida General Velásquez (variante Cerrillos) hasta el eje del Camino a Lonquén; para continuar luego por este eje, desde eje de calle Lo Espejo hasta el eje de Avenida Américo Vespucio. Luego se sigue por la Avenida Américo Vespucio, desde el eje de Camino a Lonquén hasta la prolongación de la Avenida 5 de Abril; para continuar por el eje de esta prolongación hasta la línea del ferrocarril a Cartagena (entre calles Del Ferrocarril y Presidente Salvador Allende).
- Oeste: limita con la línea del ferrocarril, desde el eje de Avenida 5 de abril hasta el eje de Avenida Las Torres; luego se continúa por el eje de Avenida Las Torres, incluyendo su prolongación, hasta el Zanjón de la Aguada.

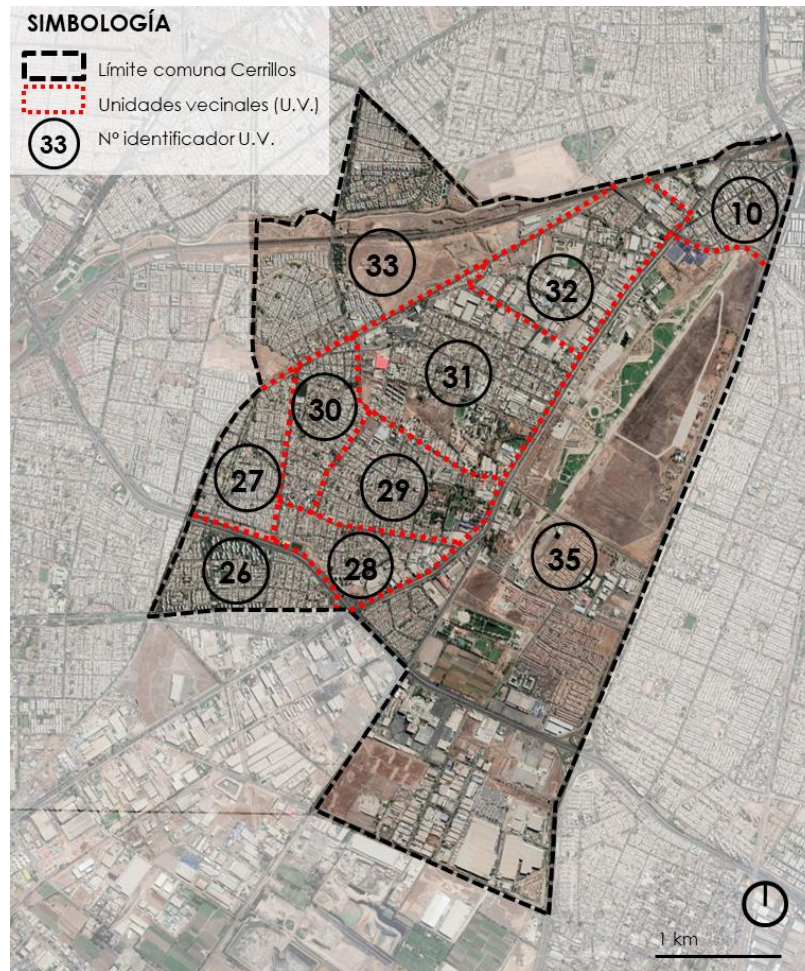
**Figura 3 Esquema área de estudio, Comuna de Cerrillos**



Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

El municipio de Cerrillos, como parte de una manera óptima de administración de su territorio, ha definido y dividido la comuna en 10 territorios o unidades vecinales. Cada uno de dichos territorios cuenta con particularidades que les distinguen y les permiten identificarse como distintas unidades territoriales de análisis, incluyendo dentro de ellas villas, poblaciones o sectores característicos.

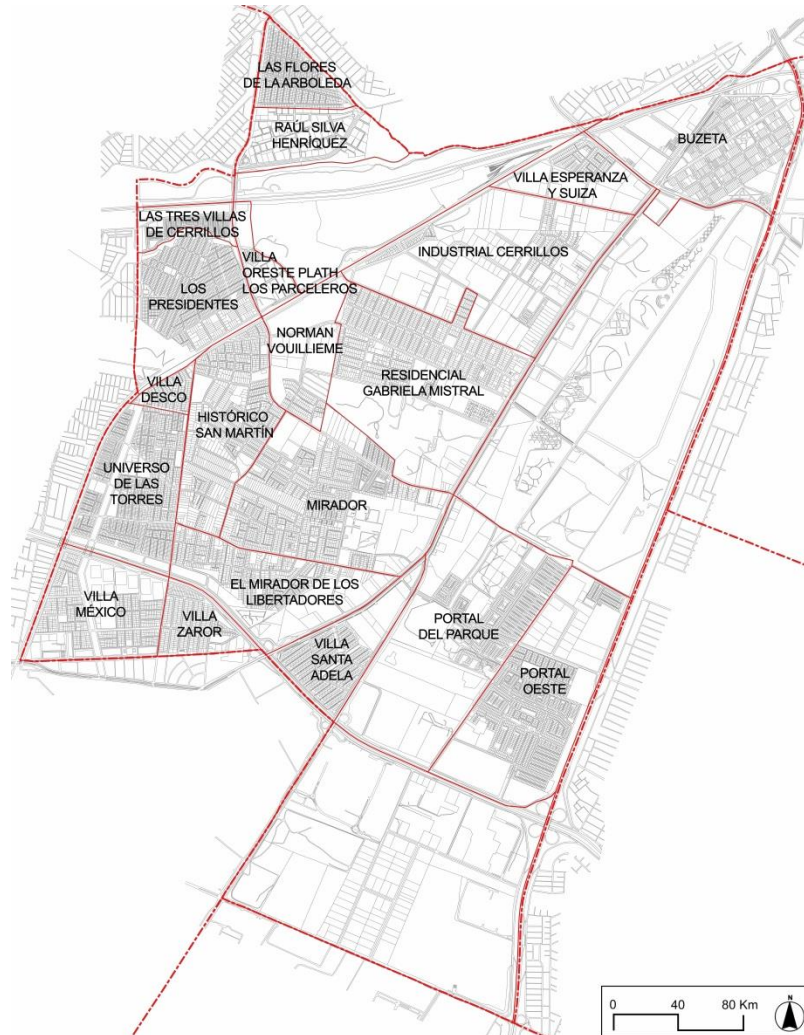
**Figura 4 Unidades Vecinales comuna de Cerrillos**



Fuente: Elaboración URBE en base a foto Google Earth

Dentro del 1° semestre del año 2022, la I. Municipalidad de Cerrillos llevó a cabo un proceso participativo de “refundación de barrios de la comuna”, de manera de generar una nueva división administrativa-territorial de la comuna, ya no por unidades vecinales sino por barrios, la cual tiene por objetivo responder a la realidad actual de cada uno de los sectores de la comuna y que sus habitantes se sientan parte de esta nueva división barrial comuna. Cabe señalar que esta nueva división aún no se encuentra sancionada por el ente municipal.

**Figura 5 Nuevos barrios comuna de Cerrillos**



Fuente: Elaboración URBE en base a planimetría de I. Municipalidad de Cerrillos, SECPLA 2022.

## III.2 MARCO NORMATIVO, INSTRUMENTOS INDICATIVOS Y DE GESTIÓN

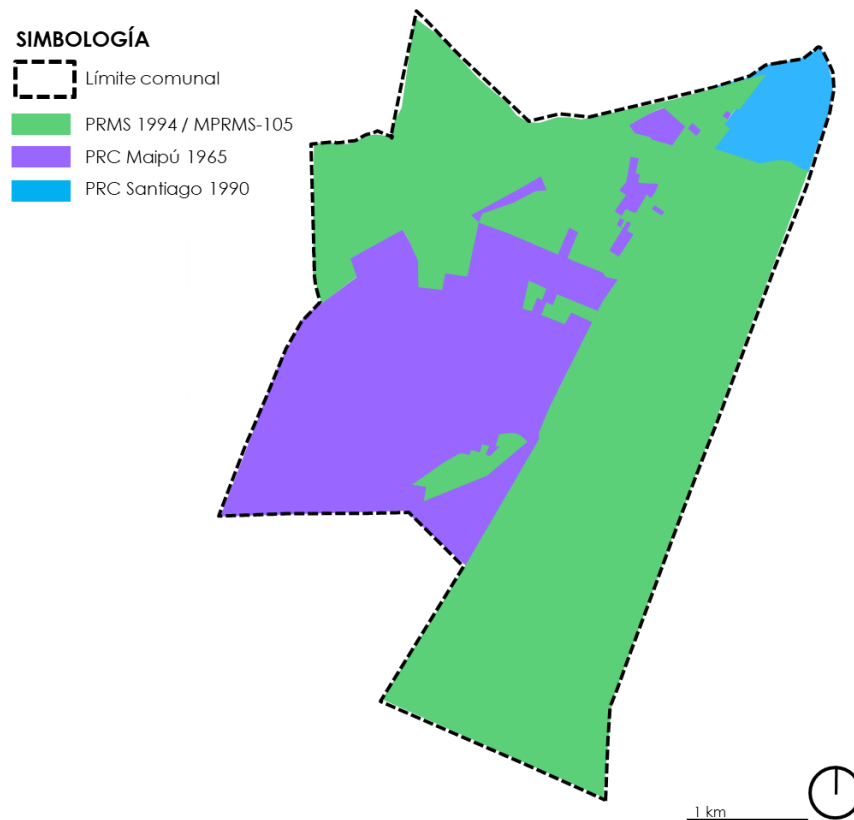
### III.2.1 Marco Normativo

#### III.2.1.1 Normativa vigente

En cuanto a la planificación comunal, la comuna actualmente se encuentra normada por la suma de 3 instrumentos normativos diferentes. Parte de su territorio se encuentra únicamente regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), vigente desde el año 1994 (D.O. 04.11.94) y cuya última modificación data del año 2017. Otra parte de su territorio se rige por zonas establecidas en el Plan Regulador Comunal de Santiago del año 1990 (D.O. 27.01.1990) y otra parte por el Plan Regulador Comunal de Maipú del año 1965 (D.O. 30.10.1965), sobre los cuales se han realizado una serie de modificaciones parciales, con alcances y efectos puntuales.

La distribución regulatoria antes mencionada, se observa en el siguiente plano de la comuna:

**Figura 6 Instrumentos de planificación territorial que rigen a la comuna de Cerrillos**

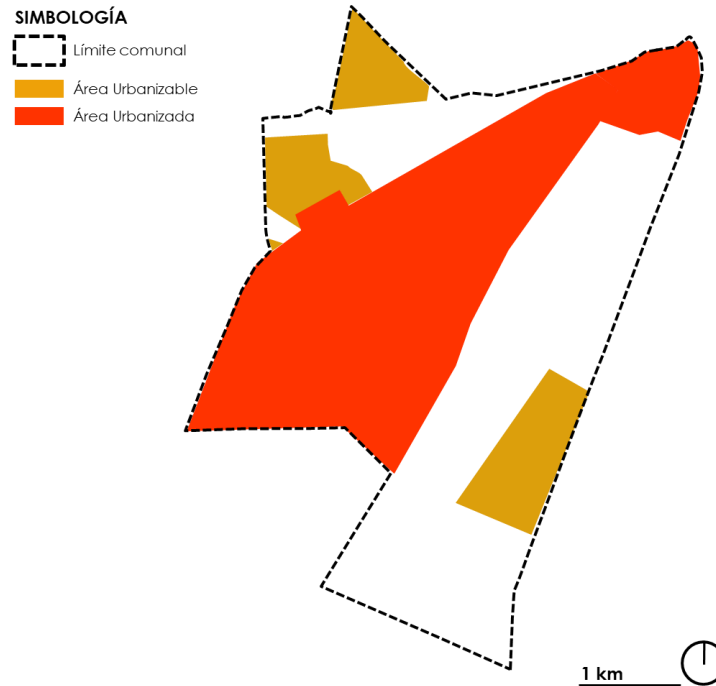


Fuente: elaboración URBE en base a plano PRMS 1994, PRC Maipú 1965 y PRC Santiago 1990.

Dentro del área de estudio, el instrumento de escala intercomunal define áreas restringidas al desarrollo urbano (áreas de riesgo y de resguardo de infraestructuras metropolitanas) y

áreas urbanas metropolitanas (urbanizadas y urbanizables), definiendo la mayor parte del territorio comunal como zonas habitacionales mixtas, una parte importante como industria exclusiva, algunos paños de áreas verdes intercomunales y una zona de actividades productivas y de servicio de carácter industrial en el borde sur de la comuna, fuera del anillo Vespucio.

**Figura 7 Esquema áreas urbanizadas y urbanizables PRMS 1994**












Fuente: Elaboración URBE en base a plano PRMS 1994.

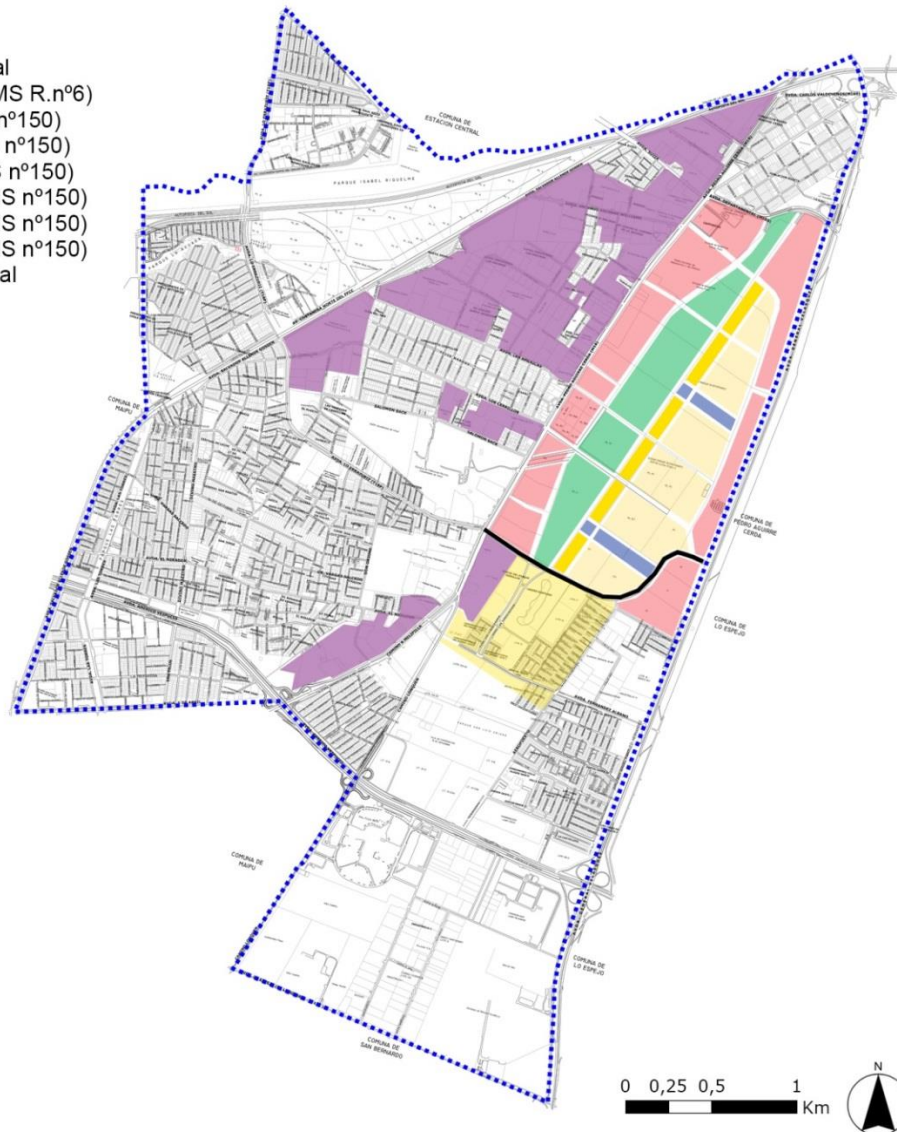
Con respecto a la intensidad de ocupación de las zonas residenciales mixtas, el área urbanizada, está normada, según PRMS, con intensidad mínima de 150 hab/ha y máxima de 450 hab/ha, en el sector normado por PRC Maipú, y sin tope de densidad, en el sector normado por PRC Santiago; a diferencia del área urbanizable, la cual se encuentra normada con una intensidad mínima de 150 hab/ha y máxima de 600 hab/ha. El PRMS define vialidad de escala metropolitana dentro del territorio comunal (expresa y troncal) y de carácter supletorio define vías colectoras y de servicio especialmente en el sector de CPB. Por último, se reconocen áreas de riesgo o protección asociado a derrumbes y líneas de alta tensión.

Las modificaciones al PRMS que requieren más análisis para la comuna de Cerrillos versan sobre la re incorporación de las ZIEAM, definiendo actividad productiva molesta para una parte importante del territorio comunal urbanizado; y la modificación n°105 (M105), la cual establece la nueva área verde intercomunal Parque Cerrillos (actual Parque Bicentenario de Cerrillos) y normativa transitoria para el territorio del ex aeródromo y parte de su zona de resguardo (usos de suelo, condiciones edificatorias y vialidad). La M105 institucionaliza y regula la gestión fiscal del proyecto Ciudad Parque Bicentenario

Figura 8 Modificaciones PRMS 1994 en comuna Cerrillos

## SIMBOLOGÍA

-  Límite comunal
-  ZIEAM (MPRMS R.nº6)
-  AVI (MPRMS nº150)
-  ZEE (MPRMS nº150)
-  ZME (MPRMS nº150)
-  ZMH1 (MPRMS nº150)
-  ZMH2 (MPRMS nº150)
-  ZMH3 (MPRMS nº150)
-  Vialidad Troncal



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base SECPLA I. M. Cerrillos<sup>2</sup>

Sobre la normativa vigente del PRC Cerrillos, el hecho de que la comuna se rija por tres IPT realizados en distintos períodos de tiempo (1965, 1990 y 1994), hace más de dos décadas y de diferentes escalas de planificación (dos comunales y uno metropolitano con

<sup>2</sup> **ZIEAM:** Zona Industrial Exclusiva de Actividades Molestas

**AVI:** Área verde intercomunal

**ZEE:** Zona de equipamiento exclusivo

**ZME:** Zona de uso mixto preferentemente equipamiento

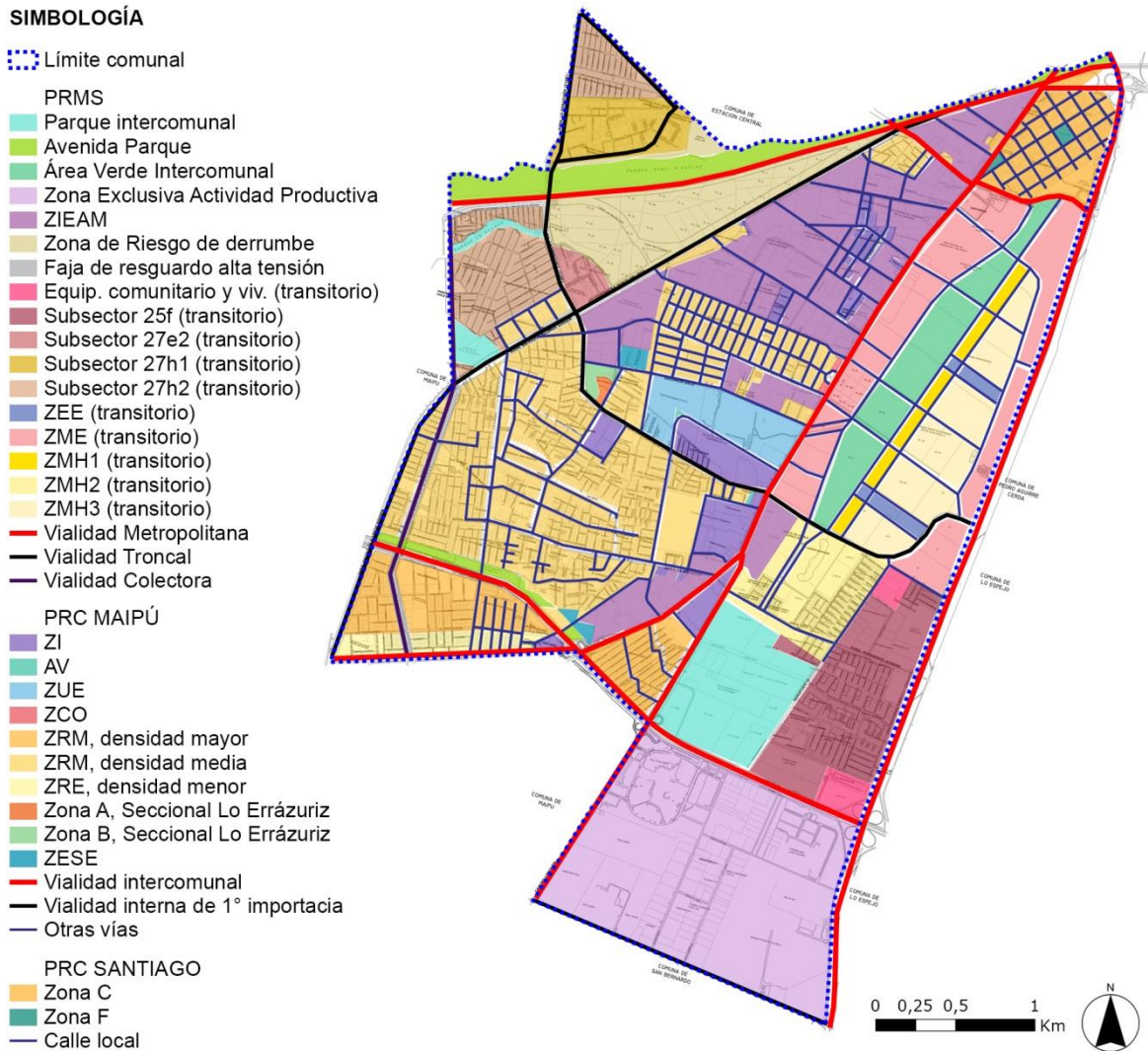
**ZMH1:** Zona de uso mixto preferentemente residencial en densidad alta

**ZMH2:** Zona de uso mixto preferentemente residencial en densidad media, cabezal sur

**ZMH3:** Zona de uso mixto preferentemente residencial en densidad media

normas supletorias de la escala comunal), expresa un marco normativo obsoleto, en muchos casos fuera de derecho según el marco regulatorio vigente y que resulta en algunos aspectos no apropiado para el territorio y la realidad comunal actual y futura de la comuna. Al no contar con un instrumento que haya hecho una planificación integrada del territorio en la escala comunal, no se cuenta con una estrategia integral sobre la distribución y ordenamiento a nivel comunal.

**Figura 9 Plano de normativa vigente comuna de Cerrillos**



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base SECPLA I. M. Cerrillos

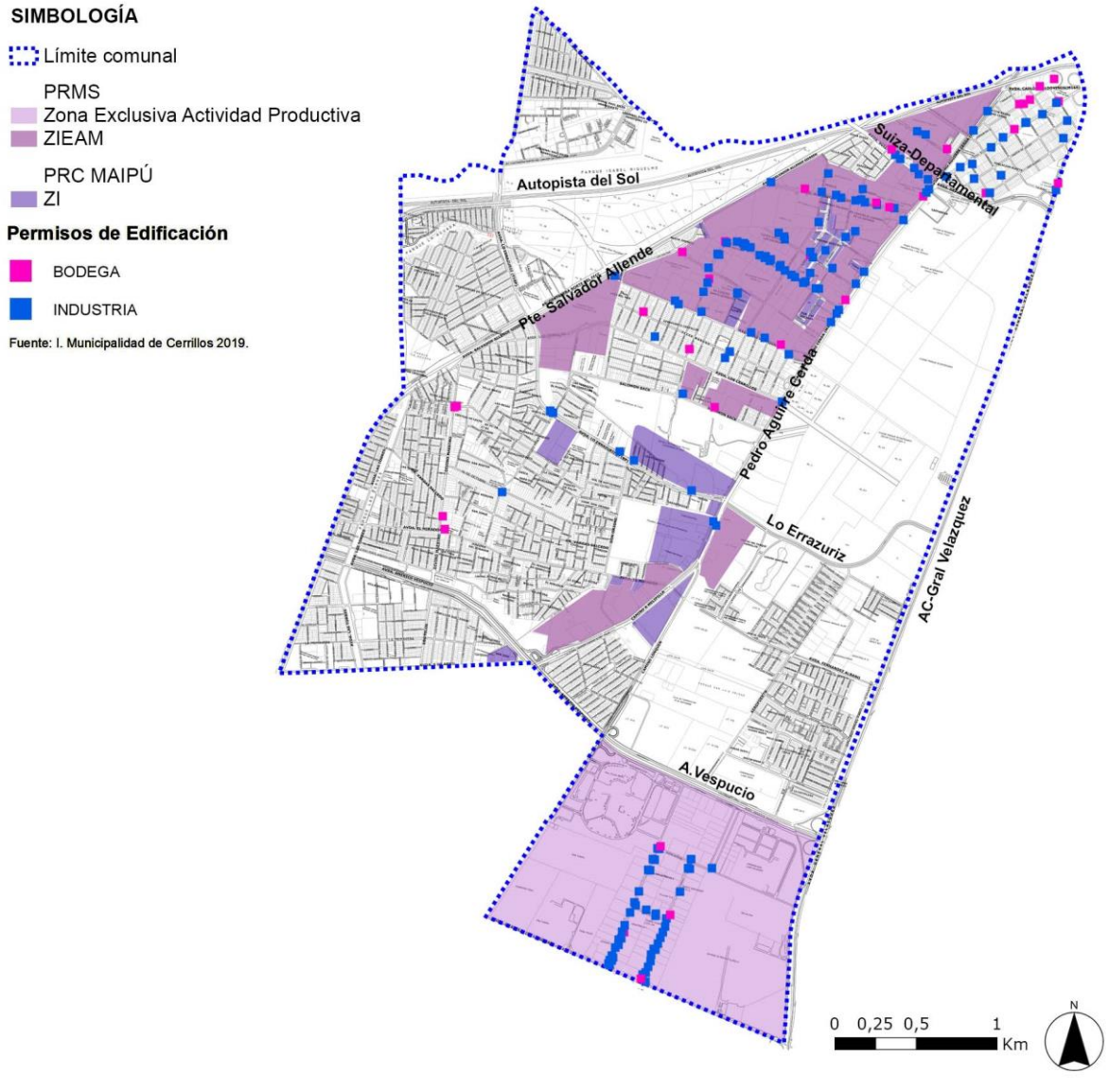
### **III.2.1.2 Consolidación de la normativa vigente**

A continuación, se analiza el grado de vigencia o consolidación de lo planificado por la normativa vigente de Cerrillos, en materia de usos de suelo permitidos, alturas y densidad, áreas verdes y vialidad.

Con respecto a la actividad residencial que convive con actividad productiva y almacenamiento inofensivo, al revisar los permisos de edificación hasta el año 2019, considerando únicamente el destino bodegaje (talleres y acopio inofensivo), se observa que el sector residencial con mayor uso productivo es el barrio Buzeta, lo cual confirma la transición que ha venido experimentado dicho sector en los últimos años, y los conflictos sociales y funcionales que ello le implica. Sin embargo, aparte de Buzeta, la materialización del uso productivo inofensivo en conjunto con la vivienda se ha dado de manera muy puntual, existiendo pequeñas concentraciones en las unidades vecinales 30 y 31.

Distinta situación se observa en la consolidación de la actividad productiva molesta de los ZIEAM, donde prácticamente todos los paños planificados con este uso tienen patentes y permisos de edificación asociados a la fecha. Solo existe un sector, al poniente de Camino Melipilla, en la bifurcación con Camino Lonquén, que no se encuentra ni con permisos de edificación ni con patentes registradas en la actualidad, además de mostrar un grado de deterioro y obsolescencia en su construcción.

**Figura 10 Plano permisos de edificación con destino bodegaje e industria, junto a zonificación industrial vigente comuna de Cerrillos**







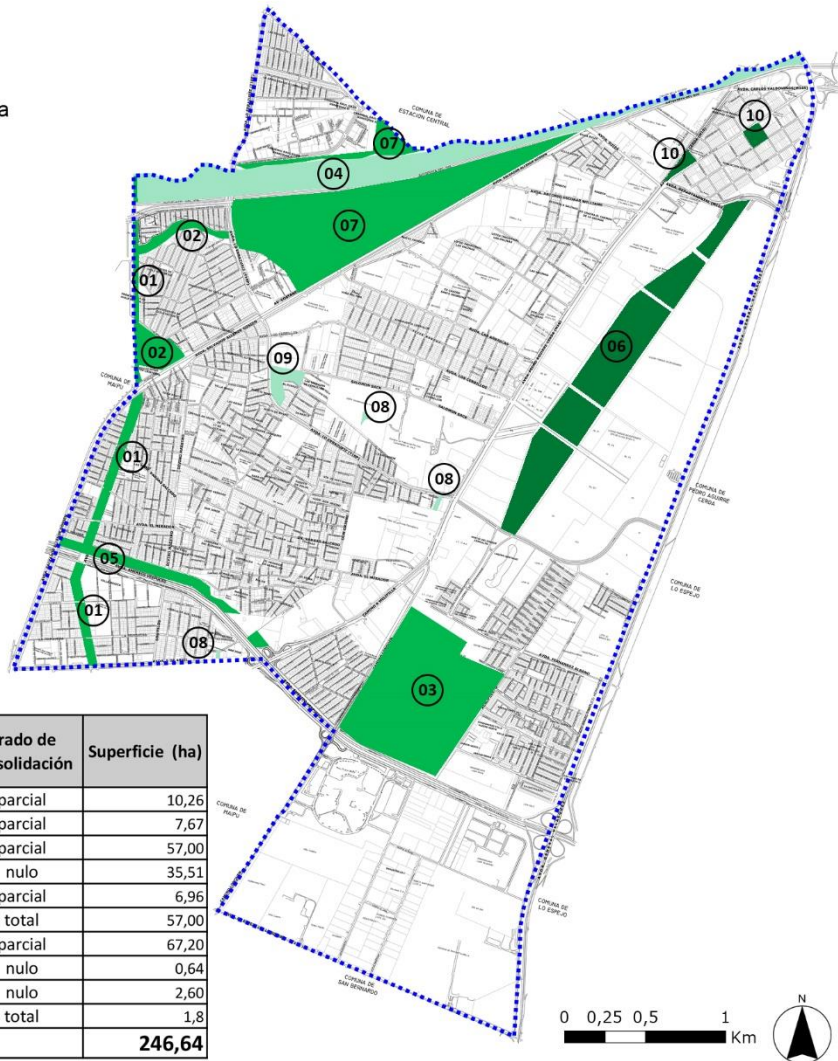
Fuente: Elaboración URBE en base a Permisos de Edificación DOM I. M. Cerrillos

Con respecto a la consolidación de las áreas verdes planificadas, únicamente se encuentra materializado el 24%(59ha), correspondientes al Parque Bicentenario de Cerrillos y las dos plazas de barrio Buzeta. En estado de parcial materialización, vale decir, que se han construido ya algunas partes o etapas proyectadas, se encuentra la mayor cantidad de áreas verdes planificadas (60%, 149,09ha): Parque Las Torres (faja de resguardo de alta tensión), Parque la Aguada, Parque Cerrillos, Parque vía Américo Vespucio y la zona de riesgo de derrumbes. Finalmente, como áreas no materializadas se encuentra el Parque Isabel Riquelme y áreas verdes definidas en el PRC de Maipú (16%, 38,75ha).

Figura 11 Grado de consolidación Áreas verdes planificadas en Cerrillos

**SIMBOLOGÍA**

-  Límite comunal
-  AV Materializada
-  AV Parcialmente materializada
-  AV No materializada



Nº	Área verde	Grado de consolidación	Superficie (ha)
01	Faja resguardo alta tensión	parcial	10,26
02	Parque La Aguada	parcial	7,67
03	Parque Cerrillos	parcial	57,00
04	Parque Isabel Riquelme	nulo	35,51
05	Parque vía Américo Vespucio	parcial	6,96
06	Parque Cerrillos (Bicentenario)	total	57,00
07	Zona de riesgo derrumbes	parcial	67,20
08	AV PRC Maipú	nulo	0,64
09	AV Seccional Lo Errázuriz	nulo	2,60
10	AV PRC Santiago	total	1,8
<b>TOTAL</b>			<b>246,64</b>

Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base SECPLA I. M. Cerrillos

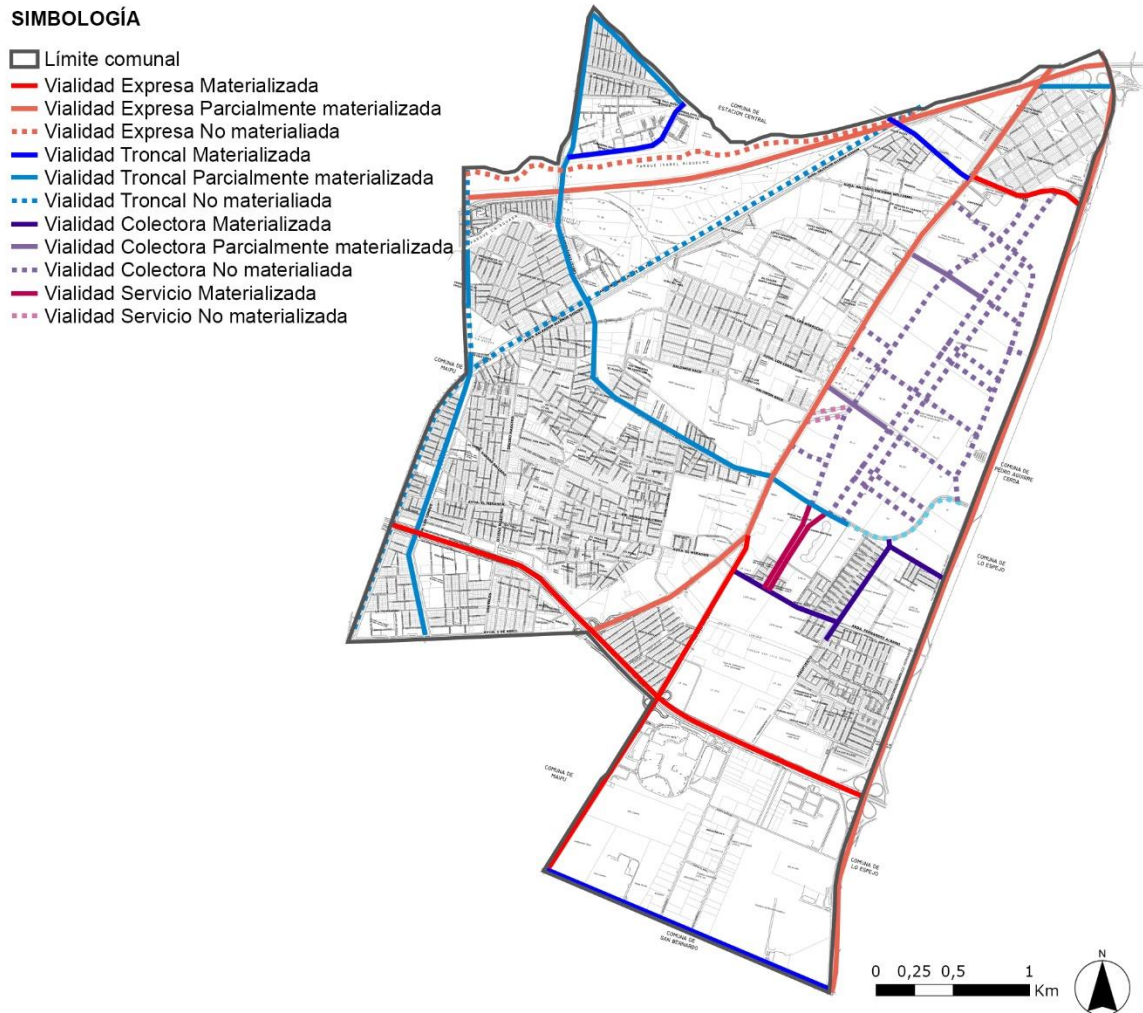
Sobre las fajas viales propuestas en el PRMS, tanto expresas y troncales como las colectoras y de servicio de carácter supletorio establecidas para el territorio de CPB, a la fecha se encuentran materializadas la mayor parte de las vías de carácter intercomunal, o en un grado parcial de consolidación. Escenario contrario es el de las vías colectoras y de servicio, las cuales se encuentran en su mayoría no materializadas, lo cual se puede explicar en el casi nulo desarrollo de los proyectos residenciales de CPB, ya que estas vías están definidas por el IPT intercomunal, como norma transitoria de carácter supletorio, y se materializan a medida que se van desarrollando cada uno de los lotes de CPB. Los grados de consolidación se especifican en la siguiente tabla y grafican en la siguiente imagen:

Tabla 1 Grados de consolidación fajas viales vías definidas en PRMS.

TIPO VÍA	NOMBRE DE LA VÍA	IPT	FAJA PROP	CONSOLIDACIÓN		
			(m)	SI	NO	PARCIAL
Expresa	Av. General Velásquez	PRMS	100			50m min.
	Ruta 78 Autopista del Sol	PRMS	70			50m min.
	Camino Melipilla (Av. Pedro Aguirre Cerda)	PRMS	46-60			40m min.
	Camino Lonquén	PRMS	50	SI		
	Costanera Sur Zanjón de la Aguada	PRMS	50		NO	
	Av. Américo Vespucio	PRMS	60	SI		
	Av. Departamental	PRMS	40	SI		
Troncal	Av. Carlos Valdovinos	PRMS	40			18m min
	Av. Suiza	PRMS	30	SI		
	Santa Corina	PRMS	40			20m
	Costanera Norte Zanjón de la Aguada	PRMS	30	SI		
	Costanera Norte FFCC San Antonio	PRMS	30		NO	
	Av. Lo Errázuriz	PRMS	30-50			25m min
	Av. Las Torres	PRMS	60			Existe un tramo no materializado
	Av. Lo Espejo	PRMS	40	SI		
Colectora	Av. Aeropuerto	PRMS	30-20	SI		
	Av. Los Cerrillos	PRMS	30-40			Materializado un tramo
	Calle Nueva 1	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 4	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 5	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 6	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 7	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 8	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 9	PRMS	20		NO	
	Calle Nueva 10	PRMS	44		NO	
	Calle Nueva 11	PRMS	20		NO	
	Fernández Albano	PRMS	25	SI		
	Las Américas	PRMS	25		NO	
	Nueva Vía Parque Portal Oriente	PRMS	30		NO	
	Nueva Vía Parque Portal Poniente	PRMS	30-33		NO	
	Pablo Neruda	PRMS	40	SI		
Piloto Acevedo	PRMS	25			15m min	
Servicio	Los Libertadores	PRMS	15	SI		
	Calle Nueva 2	PRMS	12		NO	
	Calle Nueva 3	PRMS	12		NO	

Fuente: Elaboración URBE

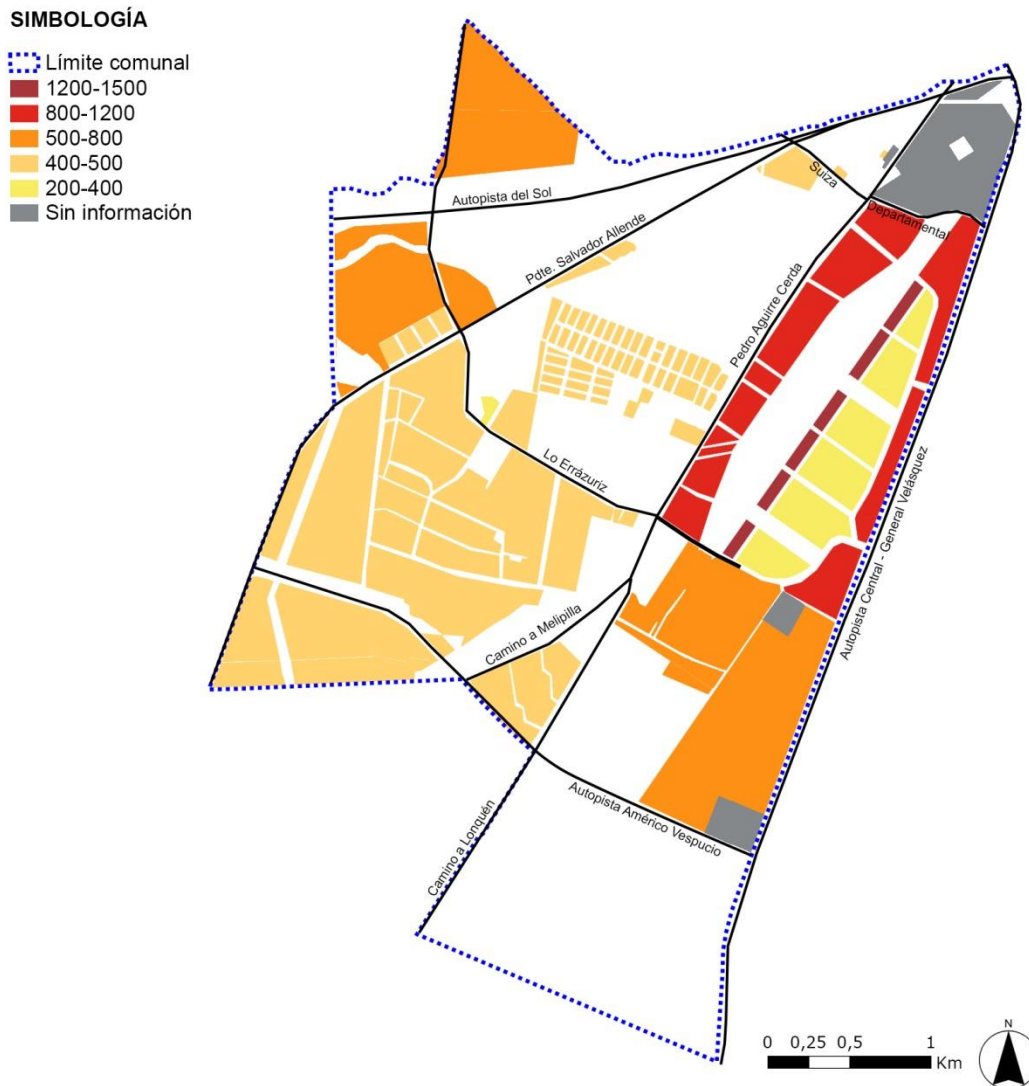
Figura 12 Plano de grados de consolidación vial de vías definida en PRMS en Cerrillos



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base SECPLA I. M. Cerrillos

Considerando las densidades aplicadas actualmente en las ciudades de Chile, las densidades propuestas en la normativa vigente para la comuna de Cerrillos son medianamente altas, siendo la más baja 380 hab/ha (sector cercano a Lo Errázuriz y CPB) y la más alta 1500 hab/ha (en CPB), lo cual estaría apuntando a una imagen comunal con un alto grado de densificación, incluyendo edificaciones en altura.

Figura 13 Densidades poblacionales PRC Vigente Cerrillos



Fuente: elaboración URBE en base a Plano Base SECPLA I. M. Cerrillos

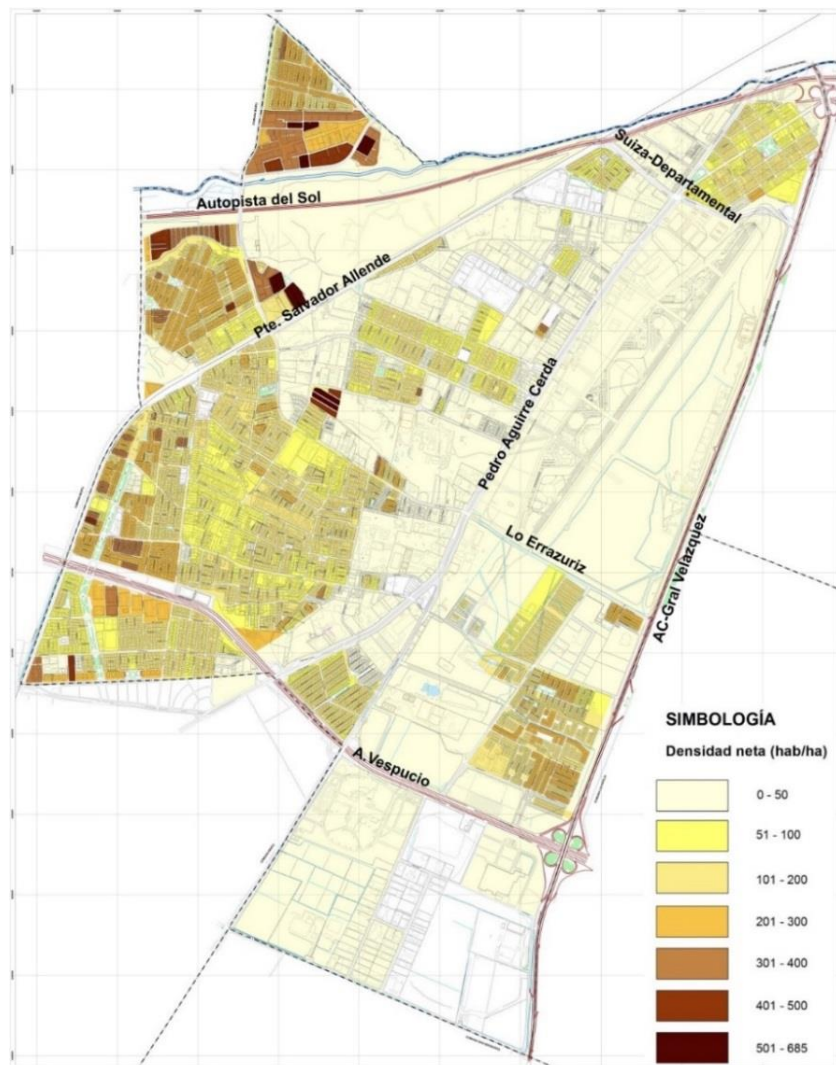
La realidad comunal no se ha suscrito a esta propuesta, y la densificación en altura que se aprecia en la comuna es más bien escasa y puntual, aun cuando en los últimos años se ha venido evidenciando un mayor desarrollo de este tipo de tipologías residenciales, especialmente concentradas en el sector inmediatamente al sur de CPB, entre calle Lo Errázuriz y Autopista Américo Vespucio, donde se exhiben proyectos de barrios de 3, 5 y hasta el único edificio de departamentos de 17 pisos. Solo se exhibe las densidades máximas planificadas al poniente de Av. Salvador Allende, con el desarrollo de vivienda social unifamiliar, en predios atomizados, y colectiva, en conjuntos de bloques de 5 pisos.

La densidad bruta promedio actual de la comuna es de 48 hab/ha, considerando la población comunal INE 2017 (80.832 hab) y la superficie de la comuna de Cerrillos (1.675 ha), siendo 6 veces inferior que la densidad bruta promedio según la normativa vigente que es de 284 hab/ha. No obstante lo anterior, la densidad bruta en suelo residencial mixto

consolidado es de 144 hab/ha, considerando la misma población comunal 2017 y la superficie comunal de suelo consolidado predominantemente residencial (561 ha); siendo la mitad de la densidad bruta promedio planificada. Se debe considerar que aún existe suelo no consolidado con destino residencial en el proyecto CPB, donde se espera alcanzar las mayores densidades y alturas comunales. No obstante, la densidad bruta promedio definida por PRMS para la comuna de Cerrillos es de 100 hab/ha, con una tolerancia de 20 hab/ha, cifra que se conforma como un margen de restricción al momento de proyectar las densidades del nuevo instrumento comunal, específicamente en terrenos de CPB.

Cabe hacer notar que las densidades máximas permitidas actualmente en la comuna se encuentran en terrenos de CPB, mediante las normas transitorias que definió la modificación 105 al PRMS, las cuales no se estaría ajustando a la densidad promedio comunal, al definir rangos de densidades por sobre cuatro a diez veces el valor establecido como densidad promedio comunal, valores entre 400hab/ha a 1500hab/ha.

**Figura 14 Densidades consolidadas**



Fuente: Elaboración URBE en base a Censo 2017 e IDE Observatorio de Ciudades UC

### III.2.2 Instrumentos indicativos y de gestión

A continuación, se identifican los cuerpos legales e indicativos que norman y orientan el ámbito de acción del Plan. Se mencionan las políticas e instrumentos que contengan lineamientos y disposiciones relativas al desarrollo urbano, y que tengan implicancia en el territorio objetivo de planificación.

De acuerdo a la legislación vigente, el presente estudio de Plan Regulador Comunal, tanto sus contenidos como su proceso de elaboración y aprobación, se rige por lo siguiente:

- DFL N° 458 de 1976 - Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y posteriores modificaciones.
- D.S. 47 de 1975 - Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y posteriores modificaciones.
- Ley 17.288 Legislación sobre Monumentos Nacionales
- Ley 19.253 Normas sobre Protección, Fomento y Desarrollo de los Indígenas
- Ley 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y sus posteriores modificaciones.
- Ley 21.074 Fortalecimiento de la regionalización y elección de gobernadores regionales.
- Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado de Suelo e Impuesto al aumento de valor por ampliación del Límite Urbano.
- Ley 20.958 Establece un sistema de aportes al espacio público.
- Manual Práctico Jurisprudencia Administrativa (sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos).
- Circulares

Por otro lado, se han formulado distintas políticas sectoriales relacionadas principalmente con el desarrollo sustentable del territorio urbano y de su gestión, en materia del recurso hídrico, riesgos de desastre e infraestructura de transporte, todas las cuales han sido consideradas en la formulación del presente instrumento. Entre estas destaca la Política Nacional de desarrollo Urbano (MINVU 2014) y la Política Nacional de Ordenamiento Territorial en elaboración (MINVU 2014), que incorporan conceptos como desarrollo sustentable, movilidad, integración social-territorial, identidad y patrimonio, desarrollo de territorios resilientes, entre otros, que resultan relevantes para la toma de decisiones de planificación.

También relacionado con el desarrollo urbano y territorial de la comuna, existen distintos instrumentos que, de alguna u otra forma, orientan el desarrollo y la inversión pública, diferenciándose según si la gestión es a nivel comunal o regional.

A nivel regional existen los siguientes instrumentos o estrategias:

- Política Regional de Áreas Verdes, Región Metropolitana (RM) (2014): mejora la planificación de áreas verdes en las comunas de la RM, a través de la implementación de un sistema de áreas verdes sustentable, equitativo y de calidad.
- Estrategia Regional de Desarrollo Región Metropolitana al 2021: entrega las directrices para el desarrollo de la región.
- Estrategia Regional de Innovación Región Metropolitana de Santiago al 2016: promueve la el desarrollo de las PYMES y ciertos sectores productivos, en materias de apoyo a la innovación empresarial.
- Plan Maestro de Transporte para Santiago 2025: considera proyectos de, mejoramiento y futuras intervenciones, del tipo corredores de transporte público, metros y trenes de cercanía, proyectos de concesiones, proyectos viales y ciclovías.
- Plan Regional de Infraestructura y Gestión del Recurso Hídrico al 2021: tiene como objetivo proveer la infraestructura que, de soporte al desarrollo de la región en línea con lo planteado en la imagen objetivo de la estrategia de desarrollo regional, poniendo énfasis en la mejora de la calidad de vida, el incremento de la productividad, conectividad nacional e internacional y el uso eficiente del recurso hídrico.
- Plan de Infraestructura 30-30 / 30 mil ideas para Chile (2017): este plan implica definir los estándares y deficiencias de infraestructura y agua para llegar a ser un país con un per cápita de 30 mil dólares al 2030

A nivel comunal se encuentran los Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO), donde se enuncia la visión que tienen sus habitantes a 4 o 5 años plazo y se proponen acciones para llevar a cabo esa visión. El PLADECO de Cerrillos 2019-2023, aprobado por Decreto Exento N°202/1478/2019, establece como visión comunal al 2023:

*“Cerrillos es una comuna sustentable, consciente del cuidado del medio ambiente, que conserva su vida comunitaria y avanza en el desarrollo de una infraestructura de calidad, con barrios conectados y seguros que integran la vida urbana con sus empresas y servicios”*

Así, el tema central es el cuidado del medio ambiente, la vida comunitaria, integración adecuada de empresas y servicios, y la falta de conectividad vial local y el transporte.

Todos estos instrumentos promueven para Cerrillos una planificación armónica de su territorio considerando su rol metropolitano. A su vez, incentiva el desarrollo económico, atrayendo la inversión en el territorio, de manera tal que las personas que actualmente trabajan en la comuna también vivan en ella; el desarrollo social, al poner en valor el patrimonio cultural e intangible de la comuna, de manera de generar identidades de barrios y un sentido de permanencia hacia la comuna; y un desarrollo ambiental sustentable, en el sentido de considerar el riesgo y el cambio climático como factores determinantes de la localización de las distintas actividades en el territorio. Por otra parte, uno de los temas más relevados a nivel regional son el mejoramiento de la conectividad intercomunal, especialmente en la construcción de corredores de transporte público, la extensión de la red de metro, proyectos de concesiones, proyecto de tren de cercanía (rehabilitando la antigua línea de ferrocarril a San Antonio), y el mejoramiento de la vialidad interna de la comuna, asociado a proyectos de ciclovías.

### III.3 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

#### III.3.1 Elementos Estructurantes

En base al análisis urbano territorial realizado, se construye un plano síntesis que esquematiza e integra los principales elementos que estructuran el territorio comunal.

Entre los elementos estructurantes se reconocen los siguientes:

##### BARRERAS:

- El Zanjón de la Aguada, como único cauce natural del territorio, principal recolector de aguas lluvias del Gran Santiago y barrera natural a nivel local.
- Las autopistas del Sol, General Velásquez y Vespucio, principales vías de conexión a escala metropolitanas, no obstante, se conforman como barreras espaciales en la escala local.
- La línea férrea, correspondiente al antiguo Ramal Santiago-Cartagena y futuro proyecto Melitren, se conforma como una barrera para la conectividad entre ambos lados de la vía, lo cual se ve acrecentado por el mal uso de sus bordes, principalmente por basurales y escombros.

##### CONECTORES:

- La estación de metro Cerrillos y los corredores de Transantiago Av. Suecia-Departamental y Av. Pedro Aguirre Cerda-Camino Melipilla-Camino a Lonquén, como principales infraestructuras del transporte público metropolitano, que fomentan la intermodalidad en el territorio.
- Las vías estructurantes que permiten la conexión de Cerrillos con sus comunas vecinas, las cuales corresponden también a las principales vías de conexión local, tales como las avenidas Lo Espejo, El Mirador, Lo Errázuriz, Cerrillos, Divino Maestro, Los Tilos, Las Torres.

##### ÁREAS VERDES COMUNALES E INTERCOMUNALES:

- Grandes paños de áreas verdes consolidadas, reconocibles y que sirven a la comunidad como parques locales, comunales y metropolitanos: Lo Errázuriz, Orione y Bicentenario de Cerrillos.

##### INDUSTRIA:

- Grandes paños industriales de escala metropolitana, como parte de la formación del territorio y el principal atractor de viajes hacia la comuna.

##### GRANDES EQUIPAMIENTOS:

- El Mall Plaza Oeste y sectores colindantes, como un atractor a la inversión privada e inmobiliaria y el único centro de equipamientos reconocible dentro del territorio comunal.

## SUELO DESOCUPADO:

- Grandes paños de suelo disponible y territorios actualmente desocupados, como oportunidad para generar nuevos desarrollos en la comuna. El principal de ellos y mayor activo de desarrollo comunal es el terreno del antiguo Aeropuerto de Cerrillos, principalmente en su borde oriente que enfrenta a Gral. Velásquez, ya que se encuentra en desuso. Otro paño relevante en desuso es aquel gravado como área de riesgo con uso permitido área verde por el Instrumento Metropolitano, entre la línea del tren y la Autopista del Sol; y al norte de la autopista del Sol aquel gravado como parque intercomunal Isabel Riquelme.

La identificación de dichos elementos que estructuran el territorio comunal permite, en primer lugar, evidenciar la falta de conexiones en el sentido oriente poniente, especialmente al poniente de la línea del tren y al oriente de Av. Pedro Aguirre Cerda, debido a las barreras físicas (autopistas y corredores de transporte público) y naturales (Zanjón de la Aguada), y la falta de desarrollo en el territorio de CPB; además de existir pocos atravesos y enlaces que superen estas barreras. Por otro lado, cabe señalar la falta de conexiones directas a escala local en el sentido norte sur, lo que lleva a sobrecargar la columna vertebral de la comuna: Av. Pedro Aguirre Cerda.

En cuanto a las actividades que se emplazan en el territorio comunal, el uso residencial convive con la actividad industrial molesta y reconocida por el instrumento Metropolitano, abarcando una importante superficie del área central de la comuna, formando parte de la historia y desarrollo urbano de Cerrillos, que se fue entremezclando con la formación de villas y poblaciones obreras. Esta condición genera complejidades de convivencia.

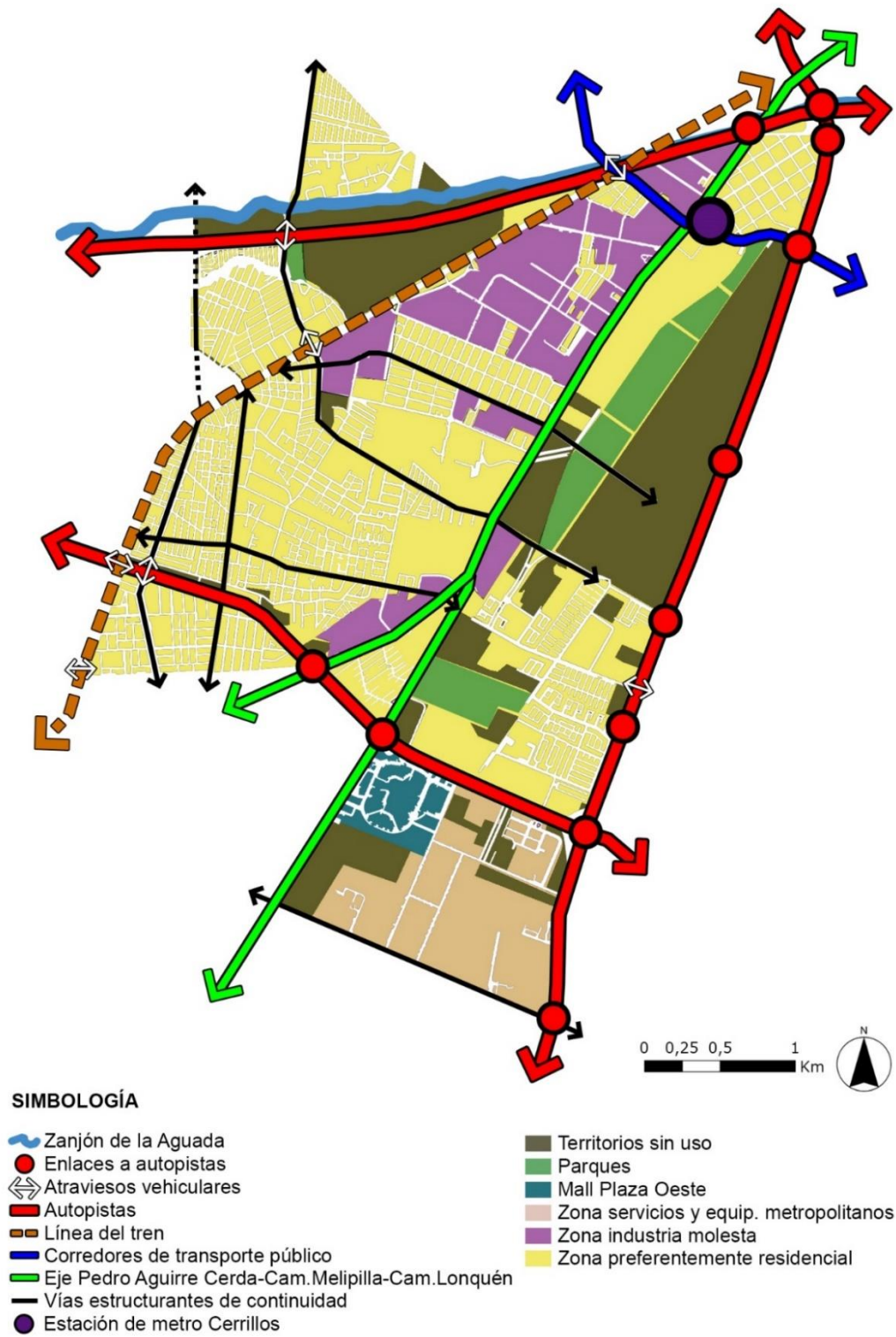
La inexistente centralidad de servicios y comercio, tanto de escala comunal como local o barrial, es una constante en la conformación urbana de la comuna. Hoy únicamente en el Mall Plaza Oeste y sus alrededores, con equipamientos y servicios de escala metropolitana, y pensadas para el acceso en automóvil, son un potencial, pero no reemplazan la necesidad de conformar una centralidad o un eje de servicios y equipamientos, contando con dicho potencial el Eje Avda. Pedro Aguirre Cerda, no obstante, su perfil de corredor de transporte no facilita dicha concepción.

Los grandes parques de la comuna son un valor que debiera potenciarse a través del mejoramiento de la accesibilidad a dichas áreas verdes. Vale decir, es necesario avanzar en la integración de dichos espacios para la comunidad cerrillana.

Por su parte, las grandes extensiones desocupadas son el gran activo comunal, principalmente el Proyecto Ciudad Parque Bicentenario, y denotan un desarrollo inminente de la comuna, el cual debe ser abordado de manera temprana e integral.

A continuación, se presenta una síntesis de los elementos estructurantes identificados en el territorio comunal:

Figura 15 Plano de elementos estructurantes en comuna de Cerrillos



Fuente: Elaboración URBE en base a Plano Base SECPLAC I. M. Cerrillos

### III.3.2 Áreas Homogéneas

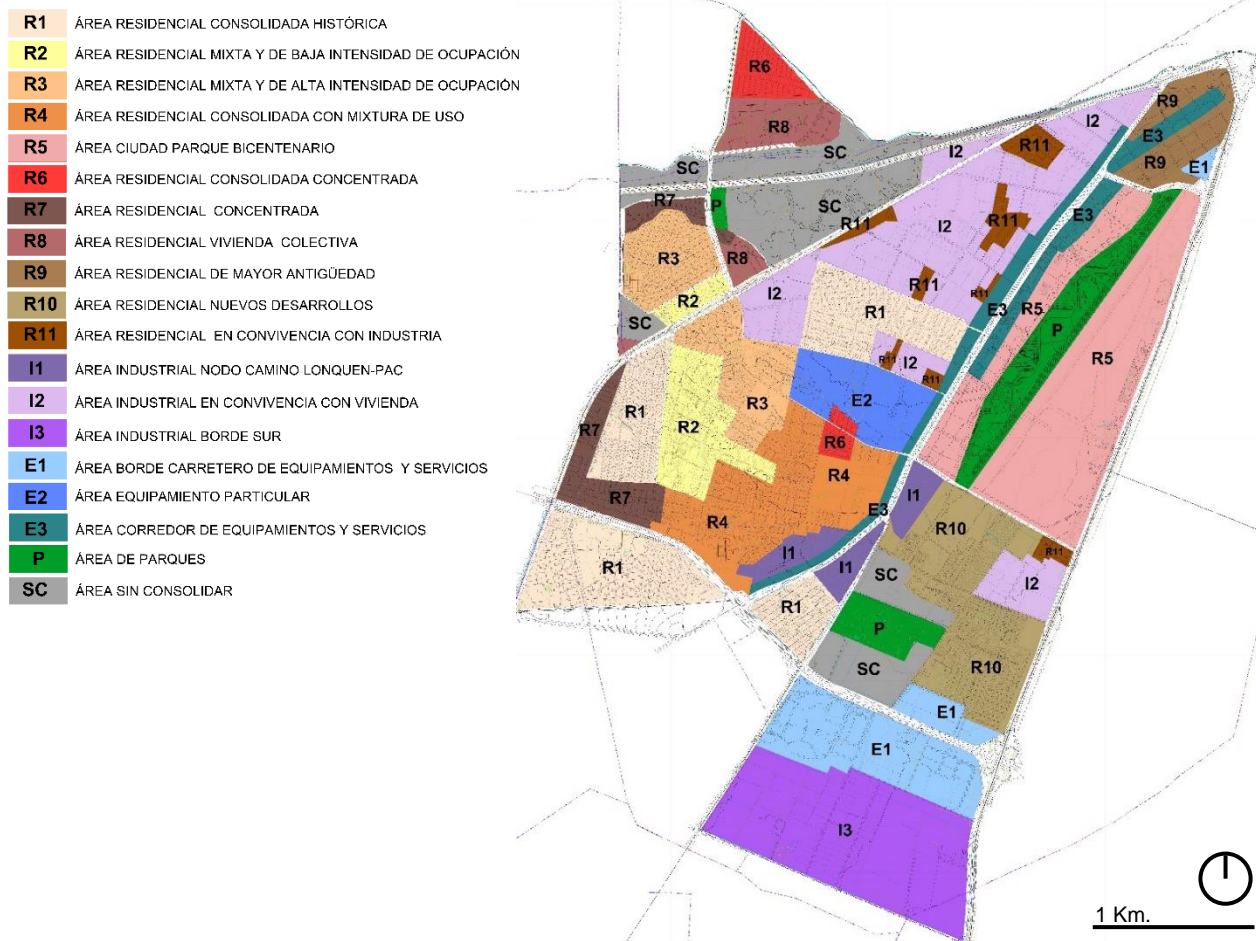
En una primera instancia del diagnóstico comunal, informe Sub Etapa 2A, capítulo IV.4.1, se presentó y analizó la información catastral urbana base de Cerrillos en cuanto a usos de suelo, antigüedad de la edificación, subdivisión predial e intensidad de la edificación, morfología y estado de la edificación, densidades y alturas, grados de consolidación del suelo y estado del espacio público.

A continuación, se realiza un cruce entre cada uno de estos elementos, de manera de poder identificar áreas homogéneas en el territorio comunal, que considere condiciones y características particulares, que serán de relevancia para las propuestas de estructuración territorial de la comuna de Cerrillos.

Los elementos utilizados para la definición de las áreas homogéneas son los siguientes:

- **Usos de suelo:** permite identificar sectores con usos de suelo preferente, con mayor o menor mixtura de usos.
- **Altura de la edificación:** permite identificar sectores donde se están construyendo las mayores alturas (por sobre 5 pisos), alturas medias (4 a 6 pisos) y menores alturas (1 a 3 pisos).
- **Antigüedad de la edificación:** permite identificar sectores de construcciones de mayor antigüedad, con fachada continua y regular en manzanas. Por otro lado, identifica barrios con tipologías arquitectónicas y urbanas propias de una época, y sectores donde se están desarrollando nuevas construcciones y urbanizaciones.
- **Tamaños prediales:** identifica aquellos sectores cuyos rangos prediales promedio están por sobre el promedio comunal (200 a 400m<sup>2</sup>); aquellos sectores que se encuentran en la media; y aquellos sectores bajo el tamaño predial promedio, predios pequeños y atomizados.
- **Consolidación del suelo urbano:** permite identificar sectores no consolidados, con suelo disponible para su desarrollo; y sectores consolidados, los que se encuentran casi en su totalidad edificados.
- **Estado de la edificación y áreas verdes:** este indicador permite diferenciar las áreas según la calidad de la construcción actual y el espacio público que la rodea, pudiendo ser malo, regular o en un buen estado.

Figura 16 Plano áreas homogéneas



Fuente: Elaboración URBE

### R1- Área Residencial consolidada histórica

Se identifican 4 sectores residenciales consolidados, con construcciones típicas de 1960-1970 y buen estado de la edificación: Población Aeropuerto Los Cerrillos, Villa México y Población Zaror, Barrio Las Torres y Villa Santa Adela.

### R2- Área Residencial mixta y de baja intensidad de ocupación

Conformado por dos sectores preferentemente residenciales, los cuales datan de 1970, con tamaños prediales que alcanzan hasta los 500m<sup>2</sup>, siendo el sector residencial con mayor cantidad de pequeñas bodegas y talleres. Presenta un estado de la edificación regular en general y usos de suelo productivos que no conviven necesariamente bien con la actividad residencial.

### R3- Área Residencial mixta y de alta intensidad de ocupación

Se identifican dos sectores al norte y sur de la línea del FFCC, cercano al borde poniente comunal. Conformada por sectores residenciales de 2 pisos promedio de altura, con casos

puntuales de condominios de 5 pisos, tamaños prediales pequeños (entre 100 a 200m<sup>2</sup>), estado de la edificación en general regular, y algunos sectores eriazos o edificaciones industriales en desuso.

#### R4- Área Residencial consolidada con mixtura de uso

Se ubica al poniente de Av. Pedro Aguirre Cerda, entre Lo Errázuriz y Américo Vespucio, conformado por un sector residencial de 2 pisos promedio, con un proyecto de departamentos de 5 pisos puntual, con tamaño predial promedio (200 a 300m<sup>2</sup>), buen estado de la edificación en general y la mayor cantidad de equipamientos de la comuna.

#### R5- Área Ciudad Parque Bicentenario

Proyecto fiscal que incluye sectores residenciales, equipamiento comunal y metropolitano, además del área verde construida más importante de la comuna, el Parque Bicentenario de Cerrillos. Este sector aún se encuentra en desarrollo, existiendo mucho suelo sin consolidar, algunos proyectos residenciales ya en construcción, y algunos usos de suelo que con el tiempo se convertirán en otros, en la medida que avance el desarrollo del proyecto, como pudieran ser algunas instalaciones que aún son de las fuerzas armadas y del orden, o la DGAC.

#### R6- Área Residencial consolidada concentrada

Se identifican dos sectores preferentemente residenciales, con buen estado de la edificación y tamaños prediales pequeños (100 a 200m<sup>2</sup>): Villa Las Flores, La Arboleda, El Sendero y Lo Errázuriz.

#### R7- Área Residencial concentrada

Conformado por sectores de borde: colindante a la línea del FFCC, Américo Vespucio y la Autopista del Sol. Posee sus edificaciones en estado regular, los tamaños prediales más pequeños de la comuna (50 a 100m<sup>2</sup>) y casi nulo suelo disponible.

#### R8- Área Residencial vivienda colectiva

Conformado por sectores residenciales puntuales de la comuna: Población Don Cristóbal, Oreste Plath y Villa Cardenal Silva Henríquez. Corresponde a blocks de departamentos de vivienda social, de 4 a 5 pisos de altura, dentro de un proyecto de gran envergadura, y en estado regular principalmente las edificaciones y el espacio público.

#### R9- Área Residencial de mayor antigüedad

El Barrio Buzeta presenta un regular estado de la edificación, siendo el sector residencial con la mayor cantidad de reconversión en pequeñas bodegas y talleres. Es el barrio más antiguo de la comuna, más de 100 años, presentando los mayores tamaños prediales comunales (entre 300 a 1000m<sup>2</sup>), lo que lo hace atractivo para la inversión inmobiliaria (además de la ubicación de la estación de metro Cerrillos). Este territorio actualmente tiene ingresados permisos de edificación de edificios en altura.

### R10- Área Residencial nuevos desarrollos

Corresponde al sector ubicado al sur de CPB, antes de Av. Américo Vespucio, el cual mantiene un alto desarrollo a partir de la década del 2000, cuando se levanta la restricción aérea del ex aeródromo de Cerrillos. Conformado principalmente por sectores de proyectos residenciales nuevos de dos pisos, algunos proyectos de 5 pisos y un edificio de 17 pisos, en buen estado de la edificación, también colinda con una de las principales áreas verdes de la comuna, el Parque Orión y el Centro de la Caja de Compensación de Los Andes. Aún se observan sitios eriazos y en desuso, los cuales se espera se continúen desarrollando como parques o sectores residenciales.

### R11- Área Residencial en convivencia con industria

Sector preferentemente residencial, ubicado principalmente entre Av. Salvador Allende y Pedro Aguirre Cerda, y al sur de CPB, rodeado de actividad industrial, las cuales, en la mayoría del primer sector, eran viviendas de origen obreras producto de la misma actividad, siendo esta una convivencia tensionada, ya que ambos usos tienen necesidades divergentes. Sin embargo, en el sector cercano a CPB se observa una intención de distanciamiento con la industria, por medio de un área verde y distanciamiento propiamente tal. Se observan edificaciones en buen estado y de tamaño predial promedio (entre 200 a 400m<sup>2</sup>).

### I1- Área Industrial nodo Camino Lonquén-Pedro Aguirre Cerda (PAC)

Sector ubicado en la bifurcación de Av. Pedro Aguirre Cerda en Camino a Melipilla y Camino a Lonquén, y hacia los costados poniente y oriente de ambas vías, respectivamente. Formado principalmente por industrias, de grandes paños prediales en general, variando su estado de la edificación entre bueno y regular, ya que existen algunas edificaciones en estado de abandono. La mayoría de las edificaciones datan de 1955, ubicando también en este territorio una de las plantas sanitarias de la empresa SMAPA.

### I2- Área Industrial en convivencia con vivienda

Se ubica en dos sectores: uno esencialmente entre Av. Pedro Aguirre Cerda y Salvador Allende, y el otro al sur de CPB, en el borde oriente comuna. Determina una zona preferentemente industrial, colindante a villas y poblaciones, siendo esta una convivencia no siempre adecuada. Se observan algunas edificaciones industriales en estado regular en el primer sector y en buen estado en el segundo, además de talleres con algún grado de obsolescencia.

### I3- Área Industrial borde sur

Sector ubicado en el borde sur de la comuna, al norte de Av. Lo Espejo, entre Camino a Lonquén y la Autopista General Velásquez, conformado principalmente por industrias y bodegas. Existen aún predios sin consolidar, algunos agro industriales, los cuales se espera mantendrán el mismo uso de suelo descrito anteriormente, o equipamiento.

### E1- Área Borde Carretero de equipamientos y servicios

Se ubica en dos sectores: a lo largo de Américo Vespuccio y en un pequeño sector colindante a General Velásquez. El uso preferente es de equipamientos y servicios de escala metropolitana, donde se encuentra el Mall Plaza Oeste, supermercados y algunas bodegas/outlet. El sector de General Velásquez se asocia a la actividad comercial que sucede en la comuna vecina, precisamente al otro lado de la autopista: la Feria Lo Valledor.

### E2- Área de Equipamiento particular

Sector ubicado al poniente de Av. Pedro Aguirre Cerda, entre Salomón Sacks y Av. Lo Errázuriz, conformado principalmente por dos equipamientos de gran tamaño: la Escuela de Carabineros y el IDIEM de la Universidad de Chile, además de algunos talleres industriales. La gran superficie de estos predios (de más de 1 ha) es de relevancia a nivel comunal, especialmente considerando que son pocos los predios no industriales de gran tamaño en la comuna.

### E3- Área Corredor de equipamientos y servicios

Franja de servicios y equipamientos, del tipo bancarios, automotoras, estaciones de servicios, comida al paso y ventas principalmente, ubicado a lo largo de una parte de Av. Pedro Aguirre Cerda, Camino a Melipilla y Buzeta. Corresponde en general de predios de tamaños pequeños (100 a 200m<sup>2</sup>) donde se realiza actividad comercial, y algunos predios de mayor tamaño (entre 500 a 2000m<sup>2</sup>), asociado a servicios, equipamiento cultural y de seguridad. El estado de la edificación es regular en el sector de Buzeta y bueno en el sector circundante a la avenida principal de la comuna.

### P- Área Parques

Paños de áreas verdes con mayores tamaños prediales en la comuna, en buen estado, y que no necesariamente sirven a un barrio, sino a la unidad vecinal, comuna o a la metrópolis. Algunas de ellas públicas y otras privadas: Parque Errázuriz, Parque Orión y Centro Recreativo Caja de Compensación Los Andes, y Parque Bicentenario de Cerrillos.

### SC- Área sin consolidar

Sector conformado principalmente por los terrenos eriazos y en desuso aledaños al Zanjón de la Aguada y a la Autopista del Sol; un territorio al norte de la línea del FFCC, en el borde poniente comunal; y dos terrenos eriazos y agrícolas que bordean el Parque Orión. Los terrenos del borde norponiente comunal son territorios afectos a riesgos naturales de inundación y derrumbes, lo cual condiciona su uso, encontrándose asociados a proyectos de áreas verdes y equipamientos deportivos recreativos, proyectos que actualmente no están en curso ni en diseño. Los terrenos del borde sur comunal aún no se han logrado desarrollar, teniendo el mismo uso de suelo planificado que los anteriores.

### III.4 POTENCIALIDADES Y RESTRICCIONES

A partir de los resultados del diagnóstico, se recogen, a modo de conclusiones, los principales potenciales, oportunidades, debilidades y amenazas observadas en el territorio de estudio, integrando las distintas temáticas analizadas durante el diagnóstico.

<b>ÁMBITO NORMATIVO VIGENTE</b>	
<b>Potenciales y Oportunidades</b>	<b>Debilidades y Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El PRC Maipú, normando gran parte de la zona central residencial de la comuna, ha permitido la conformación de la imagen urbana de la comuna con alturas máximas de 5 pisos.</li> <li>• Se planifican grandes paños de áreas verdes como parques intercomunales, aportando, una vez materializados, al paisaje urbano comunal.</li> <li>• El PRMS define densidades brutas promedio que van a permitir proyectar el desarrollo de manera atractiva para definir territorios con capacidad de renovación, pero también de manera controlada, para no amenazar la calidad urbana de los barrios consolidados.</li> <li>• Sector de CPB con únicamente normativa supletoria, como oportunidad de nuevas conexiones en sentido oriente poniente y usos de suelo y densidades acordes a la realidad comunal actual.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Territorio normado por la suma de 3 instrumentos normativos, sin reconocer particularidades y realidades comunales.</li> <li>• Marco normativo obsoleto: regido por instrumentos de distintas escalas de planificación y de hace más de dos décadas (el más actual es de hace 26 años).</li> <li>• No promueve la generación de centralidades o ejes de equipamiento comunales, salvo aquellas definidas por el PRMS.</li> <li>• No reconoce las particularidades en torno a las vías de mayor categoría.</li> <li>• Grandes paños de actividad productiva molesta de impacto intercomunal en el sector central de la comuna, conviviendo directamente con vivienda.</li> <li>• La mayoría del suelo residencial de la comuna permite la convivencia con actividad productiva inofensiva.</li> <li>• Vialidad interna de la comuna normada está gravada por partes y presenta variados tramos sin continuidad.</li> <li>• Falta una regulación que permita orientar la renovación del sector norte de la comuna, la cual ha experimentado un rápido atractivo del sector inmobiliario por la llegada del metro.</li> </ul>

<b>ÁMBITO MEDIO AMBIENTE Y RIESGOS</b>	
<b>Potenciales y Oportunidades</b>	<b>Debilidades y Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• El clima de la región es principalmente mediterráneo, lo cual genera condiciones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La condición atmosférica en invierno es crítica, debido a los vientos sur y sur oeste de la cuenca de Santiago, los cuales</li> </ul>

<p>atmosféricas poco adversas para la población.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emplazamiento en la depresión intermedia, bajas pendientes.</li> <li>• Baja presencia de antecedentes de riesgos en las áreas urbanas en los últimos 40 años.</li> </ul>	<p>podrían acentuar los efectos de actividades molestas sobre el territorio.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presencia de riesgos de inundación por desborde de cauces y alto riesgo de derrumbe y asentamiento del suelo.</li> <li>• El relleno sedimentario de la subcuenca Maipo-Santiago, constituye un acuífero permeable, característica que la hace más frágil en materia de contaminación (los residuos se infiltran con facilidad).</li> <li>• El tipo de suelo presente en las zonas de lomajes de la comuna, posee gran compactación, alta densidad y granulometría uniforme, por lo cual presentan dificultades al drenaje (se saturan con mucha rapidez).</li> <li>• Alta presencia de terrenos eriazos abandonados, dando pie a la generación de microbasurales, especialmente en sectores colindantes a infraestructuras de transporte metropolitanas (autopistas y línea del tren) y a la cuenca del Zanjón de la Aguada, lo cual aumenta los grados de contaminación atmosférica y malos olores.</li> <li>• Se presume que en sectores de terrenos del ex Aeródromo Cerrillos, se ha producido contaminación del suelo.</li> </ul>
--	--

### ÁMBITO SOCIOECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Distribución socioeconómica de la población relativamente heterogénea, con barrios existentes con población de medianos y bajos ingresos, y nuevos barrios que apuntan a segmentos medios y más altos.</li> <li>• La situación económica general de la comuna mejora, en comparación a las comunas vecinas del oriente, debido a la accesibilidad a centros de comercio y equipamiento.</li> <li>• Se prevé un alto crecimiento demográfico con los proyectos inmobiliarios de CPB.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Menor dinamismo inmobiliario, respecto a otras comunas peri-centrales de Santiago.</li> <li>• Dinamismo económico inferior al promedio regional, principalmente por el bajo crecimiento en el número de empresas y trabajadores, además de un alto índice de desempleo.</li> <li>• La situación económica comunal es desfavorable en comparación al promedio regional (se posiciona en la mitad inferior de ranking de ingresos y pobreza).</li> <li>• Bajo crecimiento de la población comunal en general, donde una de sus causas podría estar en la relación con comunas</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cerrillos posee una buena calificación en indicadores sociales de cobertura de servicios básicos y bajo índice de hacinamiento, en comparación a la región.</li> </ul>	<p>vecinas, y movimientos de población entre ellas (Maipú, Estación Central y Santiago).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se aprecia una leve mayor proporción de población sobre 65 y hasta 18 años, en comparación a la región, disminuyendo la proporción de la población trabajadora activa.</li> <li>• Presenta indicadores bastante más bajos de escolaridad que el promedio regional, en cuanto a años de escolaridad y nivel máximo de estudios alcanzados.</li> </ul>
---	--

<b>ÁMBITO TERRITORIAL Y URBANO</b>	
<b>Potenciales y Oportunidades</b>	<b>Debilidades y Amenazas</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Crecimiento urbano tardío, propiciando aún la tenencia de suelos urbanos no consolidados, con posibilidad de planificar un crecimiento equilibrado.</li> <li>• Alta relación funcional, histórica y actual, con comunas vecinas al nor-poniente (Maipú, Santiago, Estación Central).</li> <li>• Cerrillos posee la mayor disponibilidad, 250ha de suelo urbano peri-central del Gran Santiago, CPB.</li> <li>• Posibilidad de desarrollar, en CPB, proyectos residenciales de barrios mixtos, los cuales incluyen proyectos de integración.</li> <li>• Al consolidar la malla vial dentro de CPB, se espera mejore la conectividad tanto dentro como hacia sus comunas vecinas.</li> <li>• Comuna con accesibilidad a vías y equipamientos metropolitanos, lo que la hace atractiva para la inversión privada.</li> <li>• Nuevos desarrollos residenciales al sur de CPB, que manifiestan buena calidad de la vivienda y espacios públicos.</li> <li>• Grandes superficies de parques intercomunales.</li> <li>• Calidad de la vivienda en general en buen estado.</li> <li>• Se observan barrios históricos con calidad en su conformación urbana (centralidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rol histórico metropolitano le otorga a la Cerrillos la condición de comuna de paso, ha estructurado su desarrollo urbano en base a infraestructuras de movilidad de escala metropolitana, en desmedro de un tejido de escala comunal.</li> <li>• Relaciones funcionales con comunas al oriente (Pedro Aguirre Cerda, Lo Espejo), se ven dificultadas por las barreras físicas de la Autopista General Velásquez y los suelos no consolidados del ex aeródromo Cerrillos.</li> <li>• Gran cantidad de eriazos y microbasurales, lo cual disminuye la calidad urbana barrial, por espacios residuales de autopistas, y proyectos fiscales y privados planificados y aún no materializados, tales como áreas verdes intercomunales, CPB y terrenos al sur de la misma.</li> <li>• La comuna se encuentra fragmentada por barreras de infraestructura vial metropolitana relevantes, además de la cuenca del Zanjón de la Aguada, existiendo pocos cruces y enlaces entre las unidades vecinales, generando la discontinuidad de la malla vial comunal.</li> <li>• En algunos sectores y barrios de la comuna hay poca presencia de plazas y espacios de recreación.</li> </ul>

<p>reconocible, áreas verdes, equipamientos, etc).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aumento de proyectos sectoriales nuevos con RS, en sector educación, cultura y patrimonio, multisectorial, seguridad pública, salud, deportes y energía.</li> <li>• A nivel de idea, se observan proyectos sectoriales relevantes para la comuna, principalmente a ser construidos en CPB.</li> <li>• Existen proyectos colindantes a la comuna, que beneficiará a su población en términos de aumentar su superficie de áreas verdes a utilizar (parques) y accesibilidad al transporte (terminal de buses).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se observa una peor calidad urbana en aquellos territorios próximos a infraestructuras metropolitanas principalmente porque se generan microbasurales en sus espacios residuales y porque presentan problemas de conectividad.</li> <li>• El barrio Buzeta ha visto un reciente atractivo del sector inmobiliario, sin que se cuente con una norma capaz de orientar dicho proceso de renovación.</li> </ul>
--	---

### ÁMBITO CONECTIVIDAD E INFRAESTRUCTURAS

Potenciales y Oportunidades	Debilidades y Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La mayor cantidad de los viajes realizados en la comuna se hacen en transporte público y medios no motorizados.</li> <li>• Son mayores los viajes realizados en la RM hacia la comuna de Cerrillos (como destino) que desde la misma (como origen), lo que convierte a la comuna de Cerrillos en un atractor de viajes, especialmente con el motivo trabajo.</li> <li>• La totalidad del territorio comunal está servido por empresas sanitarias y la dotación sanitaria tiene un amplio margen para dotar a nueva población y actividades.</li> <li>• Dentro de los proyectos de infraestructura de transporte, destacan proyectos de mejoramiento y ampliación de 3 vías, además de la extensión de la Línea 6 de metro y el proyecto Melitren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alta presencia de viajes generados y atraídos a la comuna de vehículos de carga, debido a la predominancia de la actividad industrial en la comuna y comunas vecinas, lo que genera conflictos viales debido a que la vialidad local no presenta las condiciones para ello.</li> <li>• Déficit en redes de ciclovía.</li> <li>• A pesar de la cobertura suficiente de transporte público, faltan opciones de operaciones modales con el metro, dejando sectores de la comuna sin poder acceder a este medio de transporte.</li> <li>• El territorio comunal está atravesado por 4 líneas de transmisión eléctrica y colinda con parte de un oleoducto.</li> </ul>

### III.5 DESAFÍOS PARA LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO COMUNAL

El territorio de la comuna de Cerrillos está compuesto por distintos sectores que presentan diferentes oportunidades y desafíos que abordar en este proceso de planificación.

Los grandes paños de suelo urbano sin consolidar son un gran activo para el desarrollo urbano actual de la comuna. El mayor de ellos es el territorio del proyecto Ciudad Parque Bicentenario, el cual se suma a un más avanzado desarrollo inmobiliario e industrial en la proyección sur del Aeropuerto, territorios entre las Av. PAC-Camino Lonquén y la Autopista General Velásquez, suelo que se “liberó” en términos normativos cuando se cierra el Aeropuerto de Cerrillos y se elimina su restricción.

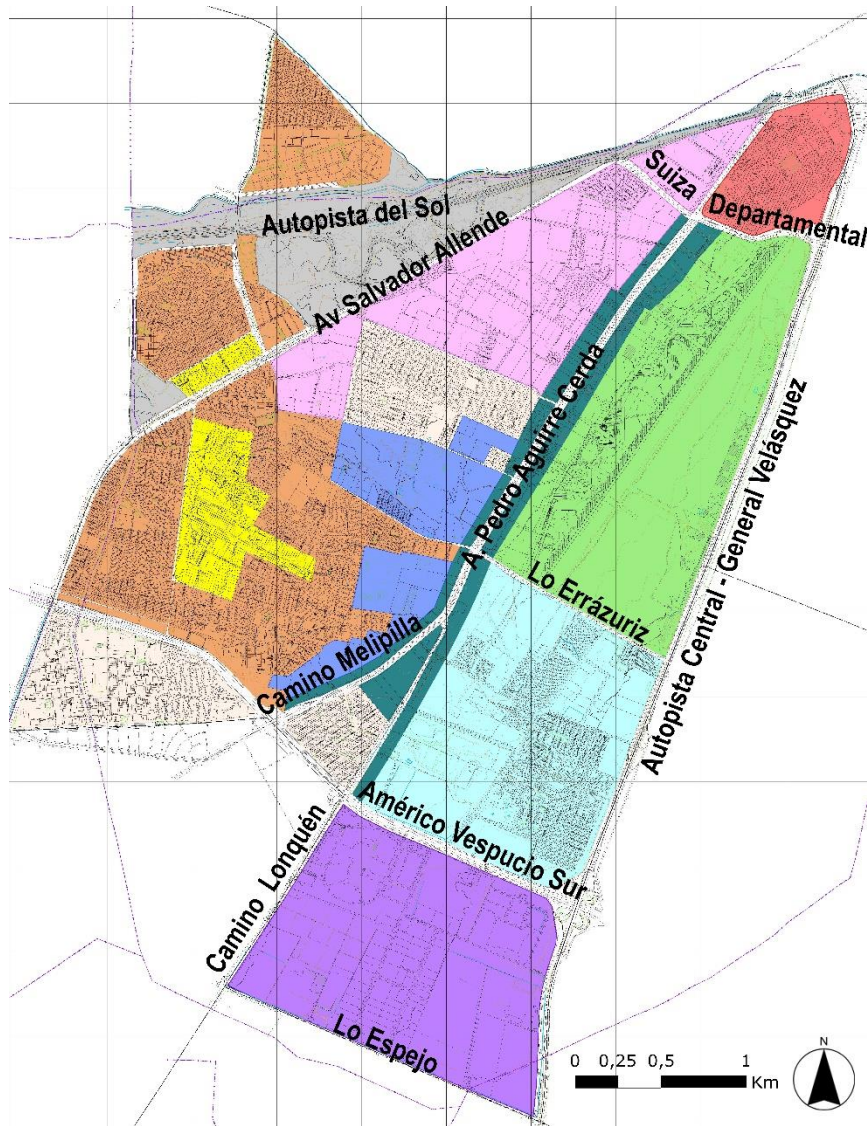
Por otra parte, se identifican zonas con alto potencial o ductilidad al cambio, y condiciones que las hacen atractivas para la renovación. Estas zonas suelen ser del interés del sector inmobiliario por sus buenas condiciones de acceso a equipamientos, buena conectividad -ya sea para el transporte público como privado-, tamaños prediales medios y grandes, buena calidad de los espacios públicos, inexistencia de tomas de terreno, entre otros factores. El mayor ejemplo de ello es el Sector de Buzeta, que ya experimenta un fuerte atractivo para proyectos inmobiliarios de densificación.

En dicho sentido es posible observar una mayor tendencia a los nuevos desarrollos en el territorio comunal al Oriente de la Av. Pedro Aguirre Cerda.












Por su parte, al poniente de dicha vía, también existen zonas que necesitan ser renovadas o desarrolladas, pero que presentan ciertas complejidades para abordar dicho proceso, ya sea por la tipología de la edificación, por la intensidad en la ocupación del suelo, por la escasa oferta de suelo disponible, por la mala calidad del espacio público; o incluso en términos administrativos, por la propiedad del suelo o por estar regulados por normativa de escala metropolitana. También en dicho territorio se reconocen zonas que presentan un desarrollo urbano consolidado y de buena calidad, tanto en los espacios públicos como privados, además de encontrarse con una buena dotación de equipamientos, buena convivencia entre las actividades presentes en el territorio y ciertos valores de identidad. Dichas zonas debieran resguardarse y conservarse en sus condiciones actuales.

Así es como a continuación, se distinguen e identifican las zonas a desarrollar, renovar y resguardar, separándolas por uso de suelo preferente, ya sea industrial, equipamientos y servicios, y residencial:

Figura 17 Plano áreas a desarrollar, renovar y resguardar



SIMBOLOGÍA

	ÁREA RESIDENCIAL A CONSERVAR		ÁREA INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS METROPOLITANOS EN DESARROLLO
	ÁREA RESIDENCIAL CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN		ÁREA INDUSTRIAL CON POTENCIAL RENOVACIÓN COMPLEJA
	ÁREA RESIDENCIAL EN DESARROLLO		ÁREA DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIO CON POTENCIAL DE RENOVACIÓN
	ÁREA CON POTENCIAL DESARROLLO COMPLEJO		
	ÁREA DE EQUIPAMIENTO E INDUSTRIA CON POTENCIAL RENOVACIÓN		
	ÁREA RESIDENCIAL CON NECESIDAD DE RECONVERSIÓN COMPLEJA		
	ÁREA CIUDAD PARQUE BICENTENARIO		
	ÁREA RESIDENCIAL EN RENOVACIÓN		

Fuente: Elaboración URBE.

### III.6 CONDICIONANTES EXTERNAS RELEVANTES A CONSIDERAR EN LA ACTUALIZACIÓN

#### PRMS y CPB

El instrumento de escala metropolitana define condiciones en las cuales la actualización de este PRC se debe enmarcar y/o debe reconocer. En cuanto a zonificación, en la comuna persisten zonas ZIEM, así como áreas verdes intercomunales aun sin materializar, las cuales serán motivo de consulta a la SEREMI MINVU.

La segunda condicionante relevante es la definición de una densidad máxima promedio de 100hab/ha con una tolerancia de 20 hab/ha. Dicha condición concede una cabida máxima habitacional de 168 mil habitantes para la comuna (100hab/ha x 1.684 ha), o de 202 mil habitantes si se considera 120 hab/ha. Ambas cifras son consecuentes con la proyección demográfica optimista diseñada en el marco de este estudio, que arroja una población al año 2050 de 144mil habitantes aprox., 63mil más de los habitantes de la comuna (censo 2017).

Este valor es relevante si consideramos que el proyecto CPB considera albergar por si solo a más de 60mil habitantes, lo cual fue asumido por las disposiciones supletorias de la modificación 105 del PRMS, que definieron en CPB densidades que van de los 400 a los 1500 hab/ha.

En dicho sentido cabe la pregunta, si es el proyecto CPB quien debe dar respuesta a casi la totalidad del desarrollo residencial futuro de Cerrillos, o en cambio es necesario promover la reconversión, desarrollo y renovación residencial en otros sectores de la comuna que presentan condiciones adecuadas para ello. En casi de ser así, la distribución de las densidades será relevante en el proceso de planificación, y también será motivo de consulta a la autoridad SEREMI MINVU.

#### Nuevo diseño Autopista del Sol y Tren a Melipilla- extensión L6 Metro

En base al plan maestro de transporte de Santiago 2025, y a conversaciones con autoridades de CGR, se está en conocimiento de la nueva licitación de la Autopista del Sol el próximo año 2021. Dicha nueva licitación está considerando liberar Avda. Isabel Riquelme como acceso a la autopista, devolviéndole sus condiciones de vía local, cambiar de nivel a la autopista en parte de su tramo urbano, y mejorar los enlaces de ella con la Autopista Central. Desconociendo aun el diseño, a nivel de idea se prevé una mejora en las condiciones urbanas del norte de la comuna. Si a ello sumamos además el proyecto de Tren a Melipilla y la posible extensión de la L6 del metro, se vislumbran cambios relevantes y positivos en términos de conectividad para la cuña norte de Cerrillos, los cuales pudieran hacer más atractivo el desarrollo y renovación del norte de la comuna.

## IV ESCENARIOS DE CRECIMIENTO

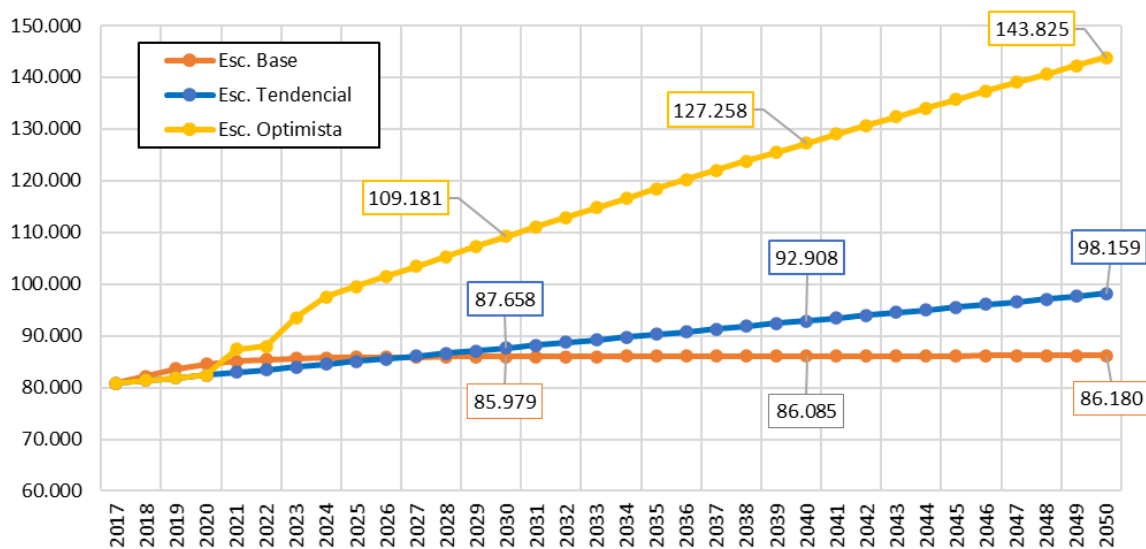
### IV.1 PROYECCIÓN DE POBLACIÓN

Las proyecciones demográficas establecen escenarios para la población futura de Cerrillos. Se establece la proyección comunal realizada por el INE<sup>3</sup> como un insumo para generar el Escenario Base de crecimiento. Luego, el Escenario Tendencial considera que el crecimiento lineal del período censal 2002-2017 se mantendrá a futuro. Finalmente, se construye un Escenario Optimista basado en la extrapolación de la tendencia histórica de la población censal de los años 2002 y 2017. Para todos los escenarios se establece una proyección de población hasta el año 2050.

El escenario de crecimiento que se decide utilizar es el Escenario Optimista, debido a que el crecimiento poblacional en una comuna de Santiago es muy poco atribuible a una demanda de sus propios habitantes y mucho más relacionada a la nueva oferta que se puede desarrollar, que puede provocar migraciones intercomunales. Es por ello que se considera que los escenarios construidos por tendencias pasadas son poco precisos (base y tendencial). En el caso de Cerrillos, se concibe el Escenario Optimista como aquel que concreta la proyección establecida por la autoridad para construir y consolidar completamente el proyecto Ciudad Parque Bicentenario, sumándola al Escenario Tendencial de crecimiento del período 2002-2017. Este proyecto pretende albergar 16.800 viviendas en un plazo de 20 años, según datos SERVIU 2022.

El siguiente gráfico muestra la población proyectada para la comuna de Cerrillos de acuerdo con los escenarios planteados:

**Figura 18 Gráfico de Proyección de Población para la comuna de Cerrillos**



Fuente: Elaboración propia en base a datos INE, Proyecciones de Población.

<sup>3</sup> Proyecciones de Población Base 2017, publicadas por el INE en noviembre de 2019.

## IV.2 CONSUMO DEL SUELO

La nueva población comunal demandará suelo habitacional mixto, es decir, suelo para las viviendas y el equipamiento necesario, incluido comercio, salud, educación, servicios, recreación, etc. Una buena manera de aproximar el suelo necesario para la nueva población es suponer la densidad bruta del nuevo suelo ocupado. La densidad promedio comunal calculada sobre los sectores residenciales es de 144 hab/ha, de acuerdo con datos censales y catastros en terreno; sin embargo, estas densidades no son las que prevalecerán para la nueva población de la comuna, ya que por la falta de suelo disponible su ocupación será casi completamente en mayor densidad (departamentos). Por lo tanto, se define como densidad la utilizada en el proyecto Ciudad, la cual se puede estimar en 315 hab/ha.

Bajo los criterios utilizados, los escenarios tendencial y optimista implican consumo de suelo relevante en la comuna, mientras que el escenario Base (fundamentado en la proyección INE), parece inviable dado el desarrollo del proyecto Ciudad Parque Bicentenario.

Para el suelo industrial y almacenamiento, no existen tendencias claras, sino más bien el constante relleno de los suelos disponibles, ralentizados por la menor disponibilidad y la normal alza en los precios, pero también influido por la gran cantidad de oferta en otras comunas con muy buena accesibilidad (sectores de Renca y Pudahuel fundamentalmente).

El resumen del consumo de suelo proyectado se presenta en las tablas siguientes:

**Figura 19 Consumo de Suelo Total según escenario (ha). Comuna de Cerrillos**

Año	Esc. Tendencial			Esc. Optimista		
	Habit. Mixto	Industria	Total	Habit. Mixto	Industria	Total
2020	0	0	0	0	0	0
2030	16,7	20,0	36,7	85,0	20,0	105,0
2040	33,3	40,0	73,3	142,4	40,0	182,4
2050	50,0	60,0	110,0	195,0	60,0	255,0

Fuente: Elaboración propia.

Como ya se señaló, es importante recalcar que estas proyecciones dependerán fundamentalmente de la oferta de suelo, en un mercado que está muy integrado al resto de la ciudad.

## V DECLARACIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

Como parte de un proceso de planificación estratégica del territorio, es fundamental que la toma de decisiones se funde en declaraciones conceptuales que den sustento y orientación a la planificación. En este caso definen aquellos elementos clave a los cuales deberá responder el diseño de la nueva normativa, pero también definen orientaciones más generales que permiten avanzar paralelamente hacia la gestión del territorio.

### V.1.1 Visión de desarrollo

Definición conceptual que responde a cómo la comuna quiere ser y ser vista a futuro, en un horizonte temporal de 20 años más.

*“La comuna de Cerrillos pone en valor la identidad de sus barrios y renueva aquellos sectores más deteriorados y en desuso. Se revitaliza, a través de una mayor incorporación de equipamientos y servicios, y una mejora de su conectividad al interior como en sus bordes.*

*Aprovecha su localización estratégica cercana al centro capitalino, con acceso al metro, a los corredores de transporte público y a las autopistas.*

*Reconoce su rol metropolitano y asume como desafío ser la mayor reserva de suelo fiscal dentro del Gran Santiago, posicionándose como una pieza urbana clave cuyo desarrollo es en base a un modelo innovador de integración social, mixtura de suelo, equipamientos de distintas escalas y sistema de movilidad.”*

### V.1.2 Ejes Estratégicos de Desarrollo

Permiten operativizar la meta dispuesta por la Visión, es decir, identifica los lineamientos que orientarán la acción y la toma de decisiones para la planificación comunal.

1. Mejorar la conectividad al interior de la comuna y con sus comunas vecinas.
2. Orientar y regular un proceso de renovación urbana equilibrado y que promueva un desarrollo residencial con integración social
3. Fomentar la regeneración de sectores productivos obsoletos y el desarrollo de grandes paños subutilizados o en desuso.
4. Revitalizar la comuna a través de una mayor diversidad de actividades y sistema de centralidades de distintas escalas.
5. Fortalecer la Identidad comunal y la calidad urbana de sus barrios.

### V.1.3 Objetivos de Desarrollo Urbano

De cada Eje de Desarrollo desprenden objetivos, los que están relacionados con las competencias con las que cuenta el instrumento regulador de escala comunal.

Ejes Estratégicos	OBJETIVOS DE DESARROLLO URBANO
<b>1. Mejorar la conectividad al interior de la comuna y con sus comunas vecinas:</b>	1.1 Superar las barreras que han significado las infraestructuras de transporte de nivel regional y nacional, como la línea del tren y las autopistas, generando nuevos enlaces y atraviesos que den continuidad a la malla vial comunal y con las comunas vecinas.
	1.2 Fomentar los desplazamientos no motorizados, planificando espacios públicos seguros para ello y disminuyendo la distancia de los desplazamientos cotidianos.
<b>2. Orientar y regular un proceso de renovación urbana equilibrado y que promueva un desarrollo residencial con integración social:</b>	2.1 Propender hacia un proceso de densificación equilibrado en sectores de la comuna que cuenten con adecuadas condiciones de conectividad y acceso a servicios y equipamientos.
	2.2 Consolidar a la comuna como un territorio de desarrollo residencial heterogéneo, con barrios mixtos en lo social y adecuadamente dotados de áreas verdes, servicios y equipamientos.
<b>3. Fomentar la regeneración de sectores productivos obsoletos y el desarrollo de grandes paños subutilizados o en desuso:</b>	3.1 Facilitar la regeneración de antiguos sectores industriales, especialmente aquellos que quedaron entrelazados con barrios residenciales y en el borde de Avda. Pedro Aguirre Cerda.
	3.2 Identificar paños desocupados o subutilizados que presentan grandes oportunidades de desarrollo, emplazados en sectores estratégicos para el emplazamiento de equipamientos que aporten en calidad urbana para la comuna.
<b>4. Revitalizar la comuna a través de una mayor diversidad de actividades y sistema de centralidades de distintas escalas:</b>	4.1 Propender a la conformación de un sistema de centralidades, reconociendo territorios propicios para el emplazamiento de equipamientos de escala metropolitana, así como también otros sectores para equipamientos de escala comunal.
	4.2 Fomentar una adecuada disposición de subcentros de equipamientos, servicios y áreas verdes, de escala local, que de una cobertura acorde al emplazamiento de la población en todo el territorio comunal.
<b>5. Fortalecer la Identidad comunal y la calidad urbana de sus barrios:</b>	5.1 Reconocer, resguardar y replicar aquellos valores urbanos que han dado identidad y calidad a los barrios y a la comuna.
	5.2 Fortalecer la estructura de barrios como unidad territorial, a través de espacios públicos, áreas verdes, circulaciones y usos que mejoren su calidad urbana.

## VI ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL

### VI.1 ALTERNATIVA 1: ANILLO DE DESARROLLO

Reconoce al Eje vial Pedro Aguirre Cerda como principal arteria comunal e intercomunal, y la promueve como emplazadora de equipamientos y vivienda de mayor intensidad; complementándola con un anillo vial interior, que busca conectar “el corazón” de la comuna y distribuye los flujos. El anillo interior, conecta y emplaza sub-centralidades comunales. También se define un sistema anular de áreas verdes, que permite integrar el territorio comunal y sus áreas verdes de distintas escalas y tipologías con el gran Parque Bicentenario.

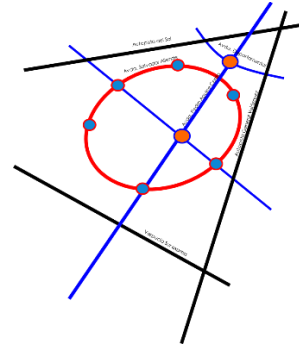
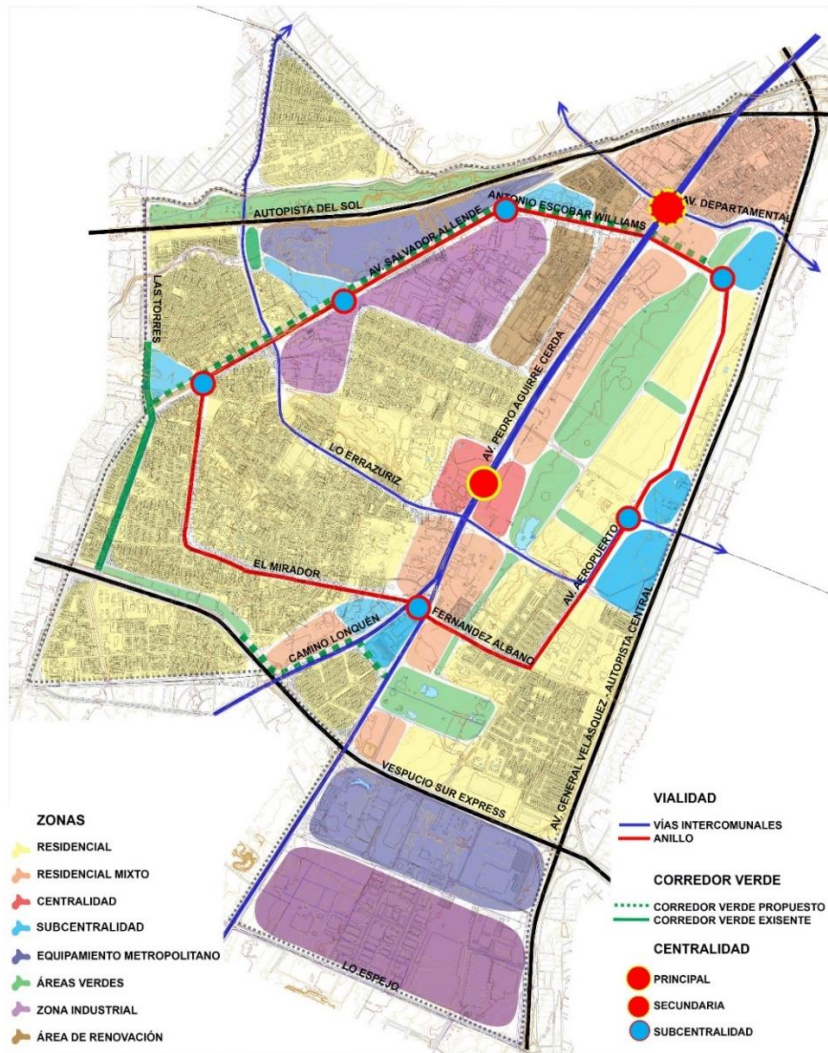
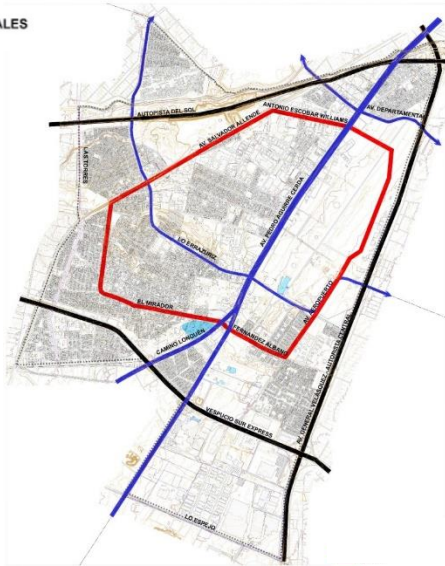


Figura 20 Alternativa 1: Anillo de desarrollo



Fuente: Elaboración propia.

— VÍAS INTERCOMUNALES  
— ANILLO



**Vialidad**

Mejora la conectividad intra comunal, conectando a los distintos barrios, en sentido oriente-poniente, generando rutas que permitan desconcentrar de flujos locales las vías y corredores de transporte de escala intercomunal (en azul). Para ello se pretende conformar un anillo interior conector (en rojo). Reforzar la conectividad oriente – poniente de carácter intercomunal con la Avda. Lo Errazuriz y la Avda. Departamental como principales arterias que vinculan a Cerrillos con las comunas vecinas (Estación Central, Maipú, Lo Espejo y Pedro Aguirre Cerda).

— VÍAS INTERCOMUNALES  
— ANILLO

**CENTRALIDAD**  
● PRINCIPAL  
● SECUNDARIA  
● SUBCENTRALIDAD



**Centralidades y equipamiento**

Reconoce Av. Pedro Aguirre Cerda (Av. PAC) como un eje que concentra equipamientos en sus bordes, intensificándose su emplazamiento en los nodos de conexión vial intercomunal (no concesionada). En el mismo eje, se propone la conformación de un centro para la comuna.

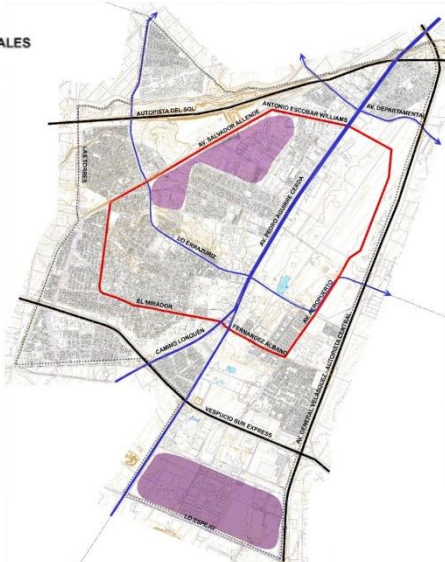
La conformación del anillo interno permite el emplazamiento de sub centralidades para los distintos territorios y barrios de la comuna, con equipamientos en sectores estratégicos.

En la escala intercomunal, se propone consolidar el sector de equipamientos metropolitanos al sur de Vespucio, así como en el sector entre la Autopista del Sol y la Avda. Salvador Allende.

🏠 RESIDENCIAL MIXTO  
📍 CENTRALIDAD  
📍 SUBCENTRALIDAD  
🏢 EQUIPAMIENTO METROPOLITANO

— VÍAS INTERCOMUNALES  
— ANILLO

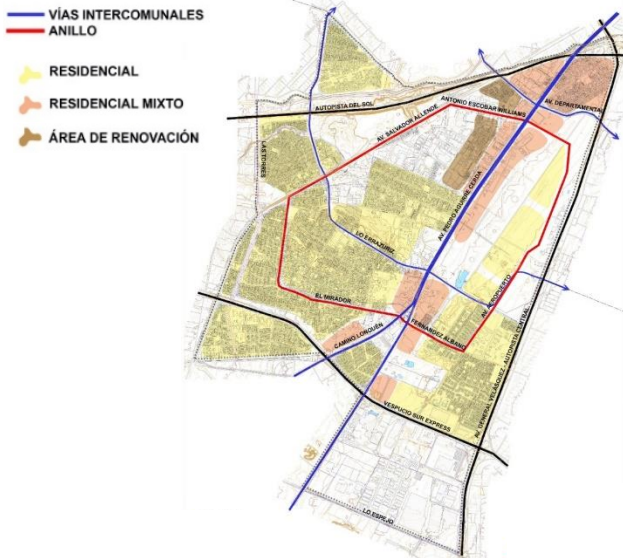
🏭 ZONA INDUSTRIAL



**Áreas productivas**

Se conserva el área productiva de tipo inofensivo, al sur de la Avda. Salvador Allende, la cual se propone sea complementada con el sector de equipamientos y servicios complementarios que se emplace al norte de la misma.

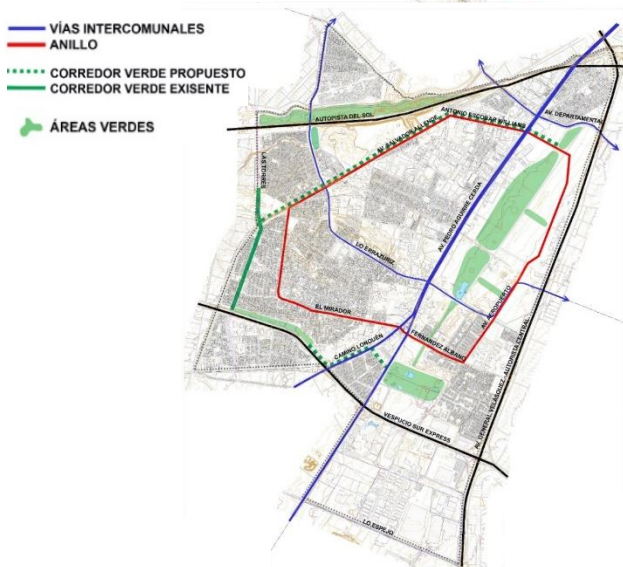
La propuesta también pretende se consolide la actividad productiva al sur de la comuna, en el borde con la comuna de Lo Espejo, con un tipo de industria de mayor tamaño.



### Áreas residenciales

En la mayor parte del territorio se propone conservar al patrón residencial de los barrios históricos de la comuna, con densidades y alturas medias-bajas. Se reconoce como territorios propicios para una mayor intensidad al sector Buzeta, y se pretende extender esta condición por todo el borde de la Av. Pedro Aguirre Cerda.

El sector norponiente de la comuna, que presenta signos de deterioro, actividad industrial alicaída, y que comparte suelo con viviendas, se pretende fomentar su proceso de renovación, a través de una normativa que impulse la inversión para usos que nos sean necesariamente los productivos.



### Áreas verdes

Se propone conformar un sistema continuo de áreas verdes entorno al anillo vial interno, que se vaya armando como un corredor de distintas escalas y tipologías de áreas verdes como plazas, parques lineales que acompañas vías, parques, y el gran Parque Bicentenario.

El sistema también aporta en conectividad, siendo una alternativa para recorrer la comuna a través de ciclovías y sendas peatonales.

### VI.2 ALTERNATIVA 2: ARCOS DE DESARROLLO

Esta propuesta apunta al reforzamiento de la conectividad hacia comunas vecinas en base a arcos longitudinales en sentido oriente – poniente.

Se propone a su vez que dichos arcos de conectividad sean emplazadores de subcentralidades, con equipamientos que enriquezcan la calidad de vida en la comuna. En esta alternativa se propone emplazar un gran centro de servicios de escala comunal en los bordes de Avda. Pedro Aguirre Cerda y al norte de Avda. Lo Errazuriz. Los bordes de las autopistas se proponen como emplazamiento de equipamientos de escala metropolitana.

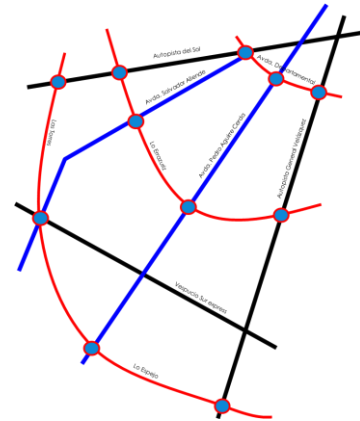
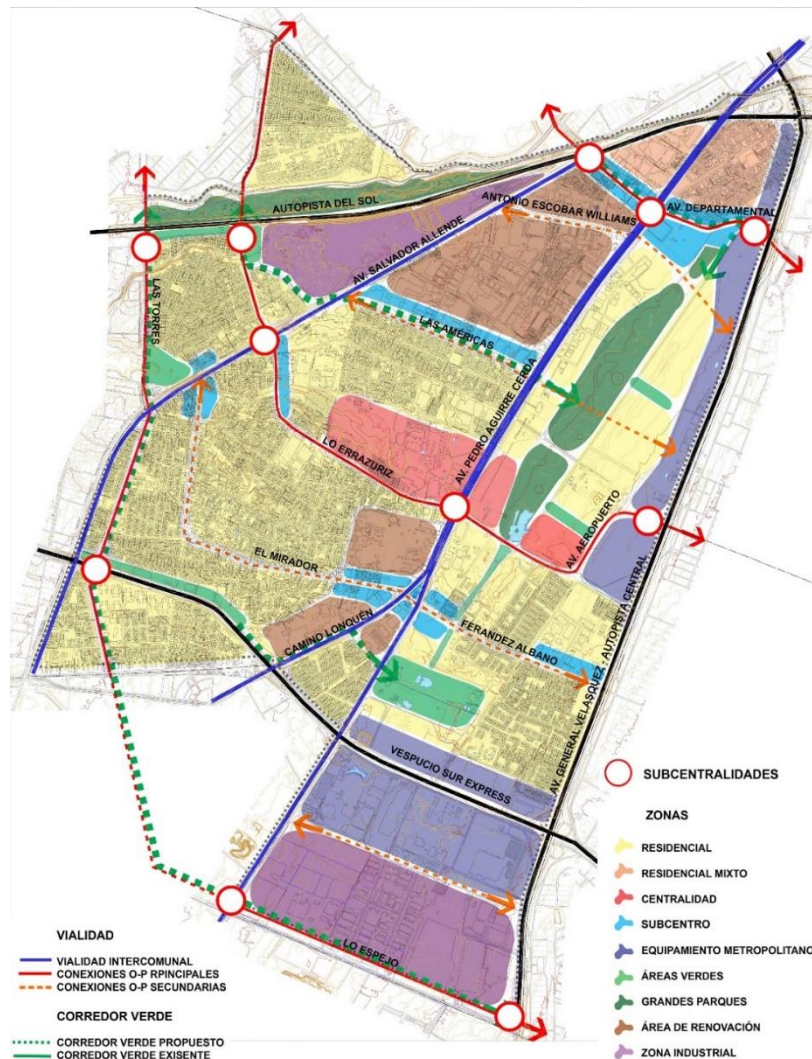
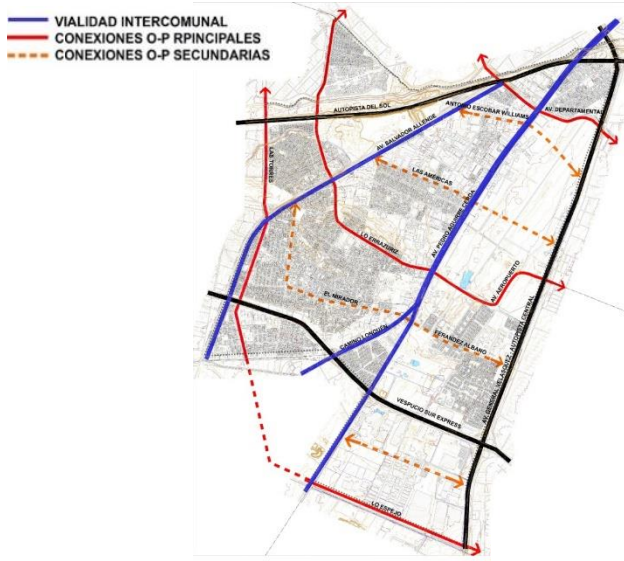


Figura 21 Esquema estructura general Alternativa 2: Arcos de desarrollo

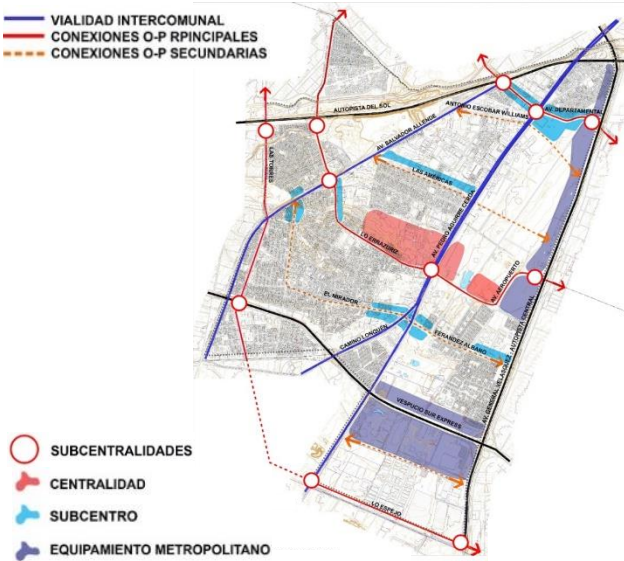


Fuente: Elaboración propia.



**Vialidad**

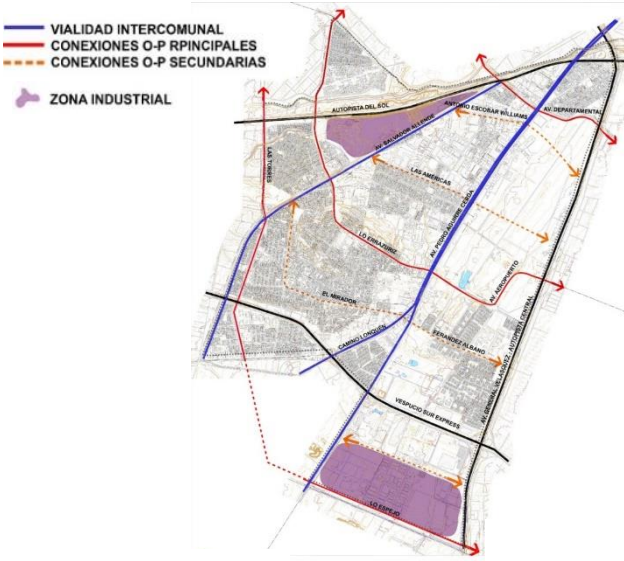
Se reconoce a la Av. Salvador Allende como un eje relevante de conectividad comunal y emplazador de centralidades, conformándose junto a la Av. PAC como dos radios concéntricos, que distribuyen sus flujos al interior de la comuna a través de una serie de arcos conectores en sentido oriente – poniente. Estos arcos integran los barrios al oriente y poniente de Av. PAC, y a su vez con las comunas vecinas, superando las barreras de la Autopista del Sol y Central. Complementariamente, se genera una malla de arcos menores que estructuran subsectores y superan la barrera de Av. PAC.



**Centralidades y equipamiento**

Se reconocen los bordes de las autopistas Vespucio y Central como emplazamiento de equipamientos metropolitanos y nuevos proyectos habitacionales. Se propone una centralidad principal en Av. PAC con Lo Errazuriz.

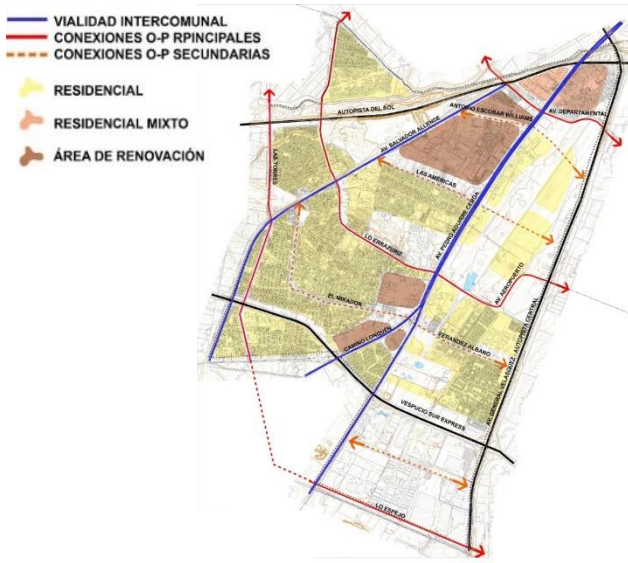
Se refuerzan los arcos viales como emplazadores de equipamientos de escala comunal, en los bordes de Departamental, Las Américas, Lo Errazuriz, Divino Maestro - El Mirador – Fernandez Albano, especialmente en los encuentros con vías de mayor categoría, como Av. Salvador Allende y Av. PAC.



**Áreas productivas**

Al igual que en la primera alternativa, se mantiene la actividad productiva al sur de la comuna, en el borde de Av. Lo Espejo.

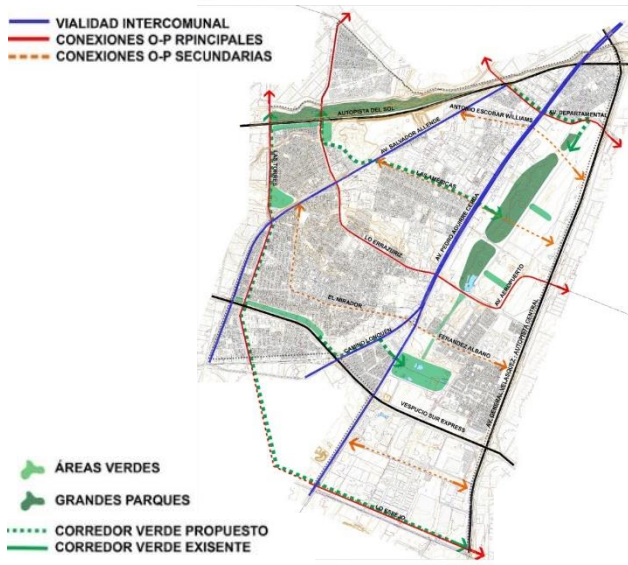
Adicionalmente, se incorpora el sector entre la Autopista del Sol y la Av. Salvador Allende como una oportunidad de nuevo emplazamiento para la industria inofensiva, desplazada de los antiguos paños industriales de la comuna.



### Áreas residenciales

Al igual que en la primera alternativa, se quiere resguardar el patrón histórico residencial de los barrios de la comuna, manteniendo en la mayor parte de los casos las densidades y alturas de características medias- bajas.

Se reconoce el sector de Buzeta, así como los grandes paños industriales en obsolescencia del sector norte de la comuna y los grandes paños de equipamientos e industrias en el enlace de Camino Lonquén con Av. PAC, como territorios en los que por sus condiciones de conectividad y tamaños prediales se fomente un proceso de renovación urbana en base a la intensificación residencial, de alturas y densidades medias – altas.



### Áreas verdes

Se propone conformar una red de espacios públicos conformada por corredores verdes que conectan, por medio de bandejones, parques lineales y ciclovías, los principales parques de la comuna, tales como el parque de la Aguada, el parque Bicentenario, el parque Lo Errazuriz y el Parque Cerrillos.

## VIIIMAGEN OBJETIVO

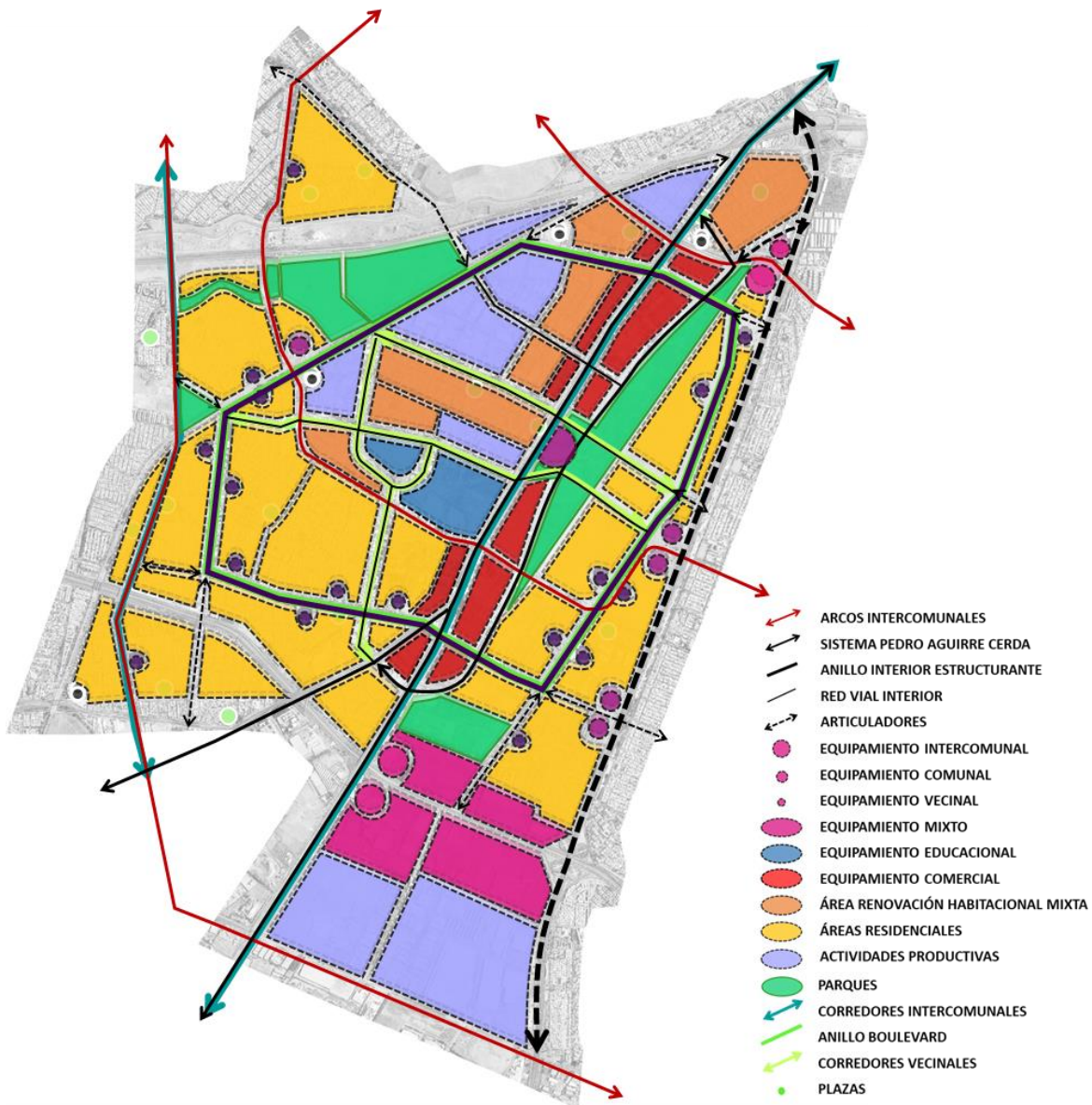
En términos de su vialidad, la Imagen Objetivo se estructura en base a un anillo interior que mejora la conectividad interna de Cerrillos, el corredor de Pedro Aguirre Cerda con un par vial dentro de CPB que descongestiona la arteria principal comunal, arcos intercomunales que superan la barrera de CPB y Av. PAC y vinculan a Cerrillos con las comunas vecinas, una red vial interior del anillo que distribuye los flujos del mismo hacia todos los barrios, vías articuladoras que conectan el anillo con los arcos intercomunales y vías metropolitanas y una caletería de la Autopista Central, de manera de vincular los barrios ya consolidados y los nuevos proyectados del sector sur oriente de la comuna con el cabezal norte de la misma.

Acerca de las centralidades y actividades productivas, se propone una centralidad comunal que consolide el centro cívico comunal y les otorgue un nuevo carácter a los barrios colindantes al oriente y poniente de Av. PAC, además de establecer a esta avenida como una vía emplazadora de comercio y servicios desde Av. Departamental hasta la bifurcación con Camino Lonquén. Por otra parte, se propone la regeneración de los sectores industriales en degradación del sector norte y central de la comuna, para la consolidación de un polo productivo asociado al nuevo frente hacia el Melitrén y el mejoramiento de los barrios residenciales con mejor calidad de espacio público. En el sector sur de la comuna se presenta una vocación metropolitana, donde ya se ubica Mall Plaza Oeste, por lo cual se establece consolidar un barrio de equipamiento metropolitano que enfrente Av. Américo Vespucio, y un sector de actividades productivas, hacia Av. Lo Espejo. Las sub centralidad intercomunales aparecen en los principales accesos a la comuna mediante las vías metropolitanas, y las de escala vecinal (centros comerciales, de servicios y de áreas verdes) articulan, mediante el anillo interior, los equipamientos que sirven a los diferentes barrios, a modo de “collar de perlas”.

Sobre los barrios residenciales, se plantea un desarrollo residencial mixto (densidad media), asociado al Proyecto Ciudad Parque Bicentenario; un resguardo de los barrios residenciales tradicionales y consolidados de Cerrillos, promoviendo su conservación; y sectores de renovación y/o mejoramiento de barrios residenciales degradados, donde se requiere un incremento en la calidad del espacio público, así como también, en algunos casos, el mejoramiento de las condiciones estructurales de los edificios de viviendas.

Finalmente, al respecto de las áreas verdes y espacios públicos, se reconocen los parques de escala intercomunal (Parque Bicentenario, el Parque Orione, el proyecto Parque El Pajonal), así como el sector del relleno sanitario y la toma Nuevo Amanecer, como un área verde (en atención a lo establecido por el PRMS), de equipamiento recreativo y deportivo, que se transforme en un atractivo para el entorno. Por otro lado, se establecen corredores verdes asociados a elementos de la vialidad intercomuna, promoviendo transporte motorizados y no motorizados y áreas verdes lineales. También, que el anillo interior se transforme en un boulevard, en el sentido de generar un paseo peatonal a través de Cerrillos, que conecta plazas y parques (existentes y propuestas); y corredores vecinales que fomenten lo mismo, pero a una escala de barrio.

Figura 22 Imagen Objetivo del PRC de Cerrillos



Fuente: Elaboración propia.

## VII.1 TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO

El día 25 de agosto del 2022, a las 16:00 hrs, se llevó a cabo la 42° Sesión Ordinaria del Concejo Comunal, donde se llegó a acuerdos, de manera unánime, sobre los criterios de respuesta de las observaciones ingresadas en el proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo, además de los términos para la elaboración del anteproyecto. Dichos términos son los siguientes:

**Término 1**                      **Sobre el Sistema Vial**

1. Generar un sistema de vialidad estructurante, conformado por los arcos viales, corredores y anillo interior propuestos en la Imagen objetivo, que funcione de manera independiente de las autopistas concesionadas, que permita conectar la comuna de Cerrillos con sus comunas vecinas y resolver la conectividad interna entre los diferentes barrios.
2. Precisar los trazados viales (clasificaciones y anchos), identificados en la imagen objetivo, y evaluar la posible incorporación de nuevas vías, definiendo su condición de bien nacional de uso público.
3. Propender a la consolidación de una red vial estructurante que fomente la movilización no motorizada y facilite el tránsito y el acceso a los sistemas de movilidad masiva, de manera de fomentar una intermodalidad sustentable.
4. Incorporar a la propuesta de vialidad estructurante, los proyectos viales presentados y aprobados por organismos públicos y/o por el municipio, durante el desarrollo del plan.
5. Evaluar mejoras en la conectividad y acceso de los barrios Villas Suiza y Esperanza, Sector del Portal Oeste, Villa El Molino, Villa Don Cristóbal, Villa Caffarena, Villa Vista Alegre, mejorando su vínculo con la red vial estructurante propuesta y considerando como criterio la menor afectación posible a la propiedad privada.
6. Evaluar la necesidad y pertinencia de generar apertura de fajas viales que permitan resolver la accesibilidad e integración del sector industrial norte, asociado a la eventual definición de nuevas zonas de reconversión urbana en la comuna (por ejemplo, el sector de las Cristalerías Toro y Ex Industrias Dagorret).
7. Evaluar la posibilidad de integración vial con Maipú, atravesando la vía férrea, en el tramo entre Av. 5 de Abril y Av. Las Torres (por ejemplo, conectando Vargas Salcedo con Tres Norte).
8. Evaluar la posibilidad de generar un par vial en la Av. Salvador Allende, al norte de la faja férrea, entre la Av. Las Torres y la proyección de Suiza-Departamental hacia el norponiente (MPRMS-104).

## **Término 2**                      **Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos**

1. Generar un sistema de áreas verdes y espacios públicos que integre los diferentes parques y áreas verdes de la comuna, favoreciendo la accesibilidad a ellos y generando un circuito de espacios públicos de escala comunal, al incorporar boulevares (paseos) y corredores verdes al sistema.
2. Reconocer las plazas y áreas verdes existentes en la comuna, incluidas aquellas definidas en el IPT actualmente vigente (como la Zona B del Seccional Lo Errázuriz) y en el PRMS (como el Parque Isabel Riquelme), además de evaluar aumentar su oferta, evitando generar excesivas afectaciones sobre territorios consolidados.
3. Evaluar el reconocimiento y regularización de áreas verdes entregadas por loteos, como BNUP. En los casos en los que fueron entregadas a organizaciones sociales por la Municipalidad de Maipú, se mantendrá su carácter de tal (área verde en calle Sao Paulo, Villa El Puerto; Av. El Mirador con La Reconquista, Los Jardines de Cerrillos, entre otros).
4. Evaluar la identificación de propiedades municipales hoy utilizados como área verde, con el fin de definir sobre ellas el uso de suelo del sector respectivo. (ejemplo: Plaza Arica; Aeropuerto / condominio Vista Alegre, Carriel sur; plaza en Villa Vista Alegre)
5. Evaluar posible definición de área verde entre Av. Carlos Valdovinos y Autopista del Sol (sector CECOSF), considerando la expropiación de la Autopista Del Sol y la propuesta de ajuste a la Modificación 104 del PRMS.
6. Reconocer en el sistema de áreas verdes la plaza del Centro Cívico comunal, eliminando el área verde propuesta en la I. O. sobre las Av. Las Américas.
7. Evaluar incorporar al sistema de áreas verdes la Parcela 52, de propiedad municipal.
8. Evaluar el avanzar en materias que implican eventuales modificaciones al PRMS, tales como:
  - Parque Intercomunal Cerrillos.
  - Avenida Parque contigua a Américo Vespuccio y afectaciones privadas.
  - Áreas de tomas de terrenos (Campamento América Indígena): proponer modificación al PRMS para permitir ferias, mercados, explanadas de conciertos, Equipamiento Cultural de bajo impacto sobre territorio de remediación ambiental. Reconocer infraestructura de transporte a los talleres de L6 Metro.

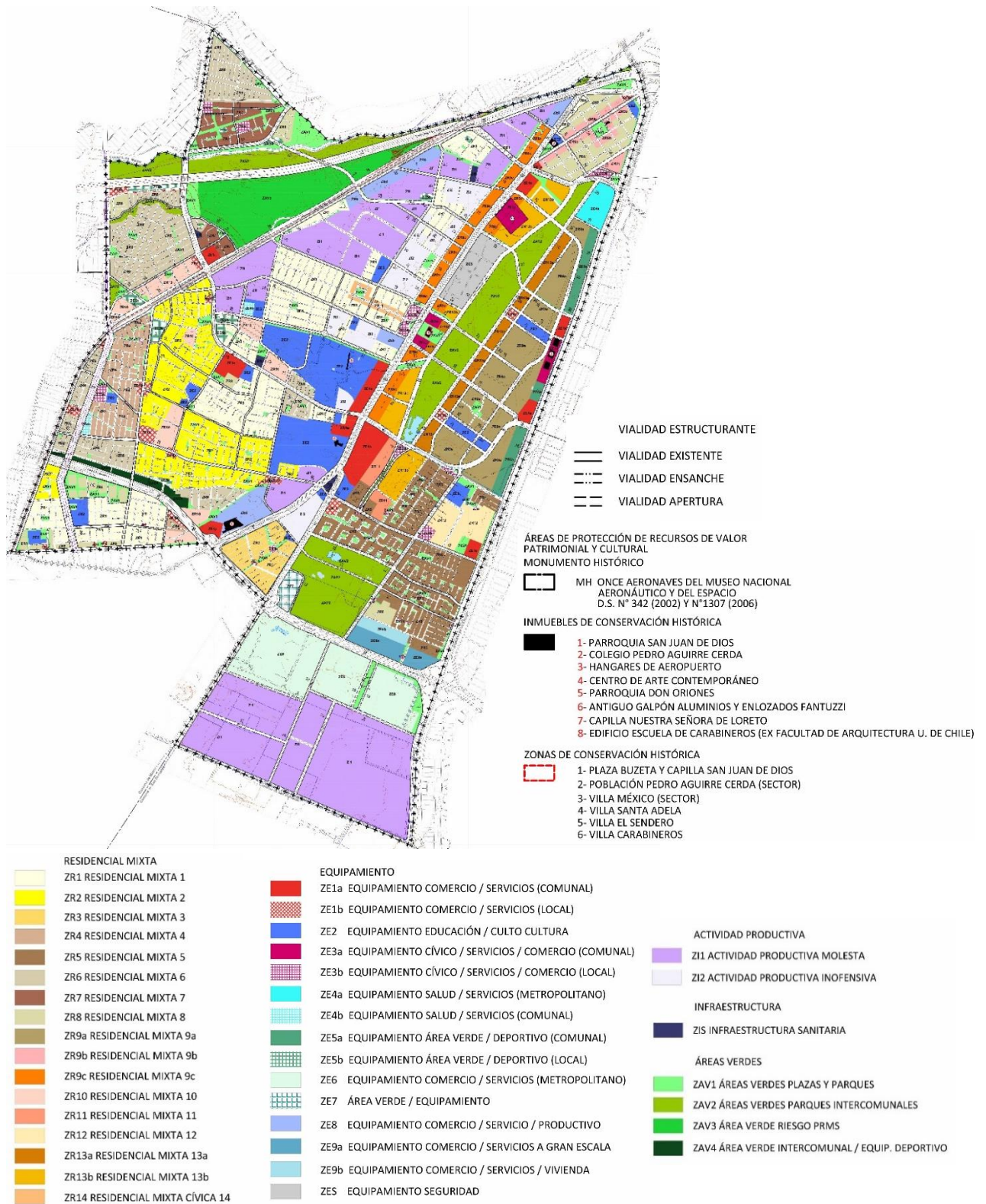
**Término 3** **Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas**

1. Precisar el concepto de “renovación urbana” en forma diferenciada para cada barrio de Cerrillos, definiendo las normas urbanísticas que se aplicarán en cada caso.
2. Propender hacia una densificación equilibrada de la comuna, orientada a priorizar el crecimiento en áreas deterioradas, áreas con déficit habitacional, o áreas con oportunidades de desarrollo como Ciudad Parque Bicentenario.
3. Conformar un sistema de equipamientos que apunten a resolver las necesidades comunales y locales, reforzando los centros principales y secundarios de la I.O.
4. Resguardar el carácter residencial consolidado de barrios históricos, de baja densidad y baja altura, tales como las Villas Suiza y Esperanza.
5. Establecer normas urbanísticas que apunten al desarrollo de barrios con usos mixtos en torno a:
  - estaciones de metro y tren (existentes y proyectados),
  - principales ejes viales
  - concentraciones de equipamientos y servicios propuestos de la I.O.
6. Incorporar propuesta de Eje Cultural que relacione el Parque Bicentenario Cerrillos con el Museo Aeronáutico, el Museo de Arte Contemporáneo, la Biblioteca y Centro Cultural Tío Lalo Parra y el Parque Orión, mediante disposiciones que apunten a poner en valor y a integrar espacialmente los equipamientos y áreas verdes mencionadas.
7. Establecer normas urbanísticas para el sector Buzeta, tales como alturas y densidades medias y bajas, que promuevan un desarrollo urbano equilibrado y que resguarde la calidad de vida de este barrio.
8. Definir normas urbanísticas que promuevan el desarrollo equipamientos en el corredor conformado por PAC - Av. Bicentenario, reconociendo su rol emplazador de equipamiento cívicos, educativos, de salud, comercio y de servicios.
9. Evaluar la incorporación de incentivos normativos en sectores de buena accesibilidad y dotación de equipamiento, que permitan generar beneficios de interés público, según dispone el Art. 184 de la LGUC, en los sectores acordados durante el desarrollo de la imagen objetivo.
10. Evaluar la implementación de incentivos normativos para fomentar la instalación de servicios e industrias inofensivas en la zona ZEAPSI (Zona Exclusiva de Actividades Productivas y servicios de carácter industrial) que permitan de generar beneficios de interés público según dispone el Art. 184 de la LGUC.
11. Establecer normas urbanísticas que regulen la instalación industrial y mejoren las condiciones de convivencia y calidad de vida con los barrios residenciales colindantes, en los sectores ZIEAM (Zonas Industriales Exclusivas con Actividades Molestas), y otros sectores residenciales afectados por esta condición.

12. Identificar y reconocer los Monumentos Históricos definidos por el Consejo de Monumentos Nacionales, integrándolo a las áreas protegidas del Plan.
13. Identificar y definir Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica que califiquen y requieran el resguardo y protección, dado el interés de la comunidad y/o por presentar características patrimoniales, tales como Parroquia San Juan de Dios, Plaza Buzeta, Colegio Pedro Aguirre Cerda, entre otros.
14. Evaluar el avanzar en materias que implican eventuales modificaciones al PRMS, tales como:
  - Las disposiciones normativas contenidas en la Modificación 105 del PRMS (CPB), relativas a vialidad y normas urbanísticas en sectores aún no consolidados y sin proyectos.
  - La precisión de las normas urbanísticas de las ZIEAM y la posibilidad de reducir la calificación industrial inofensiva.

# VIIIANTEPROYECTO DEL PLAN

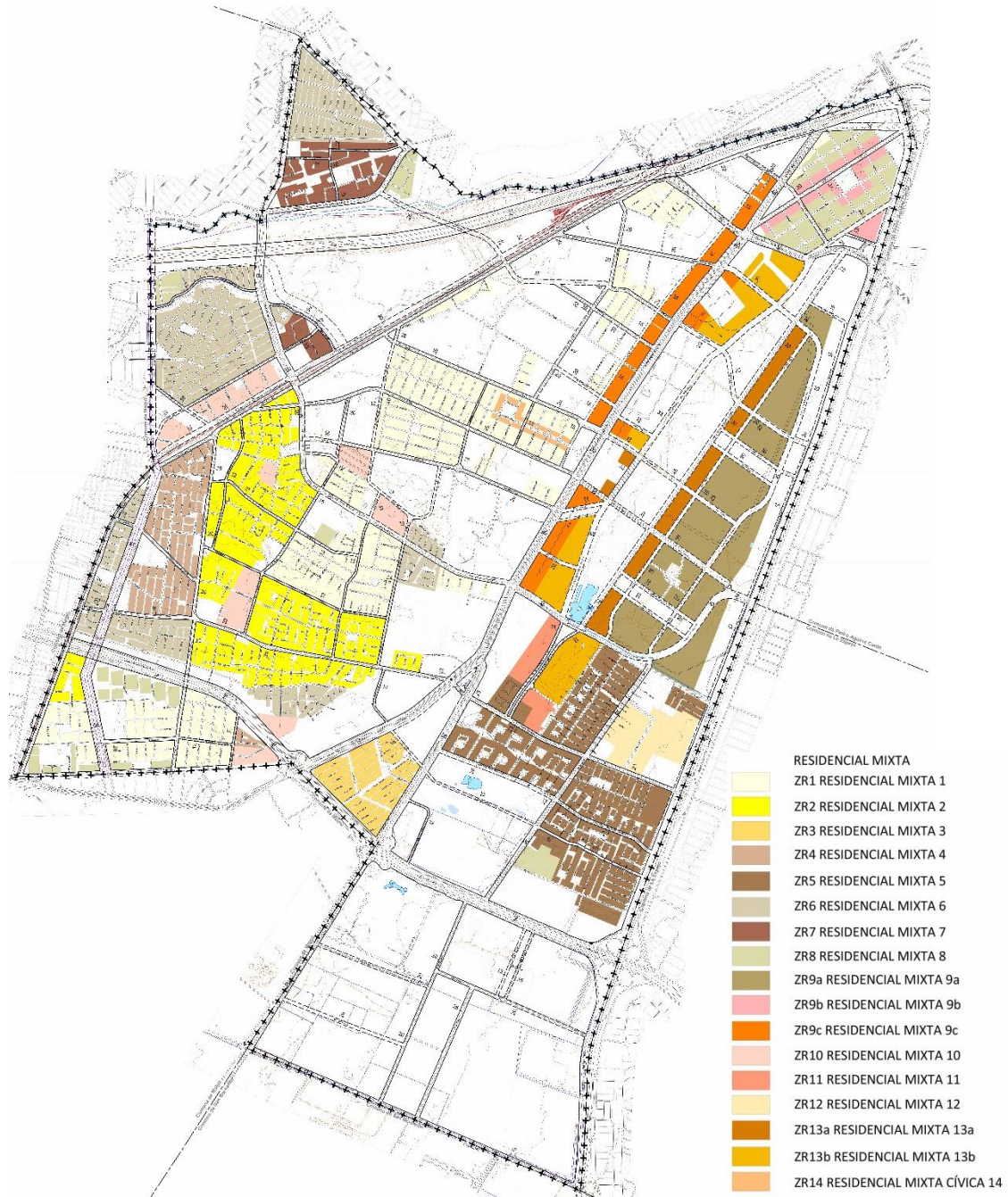
Figura 23 Plano zonificación Anteproyecto preliminar PRC Cerrillos



Fuente: Elaboración URBE.

### VIII.1 ZONAS RESIDENCIALES MIXTAS

Figura 24 Zonas Residenciales Mixtas



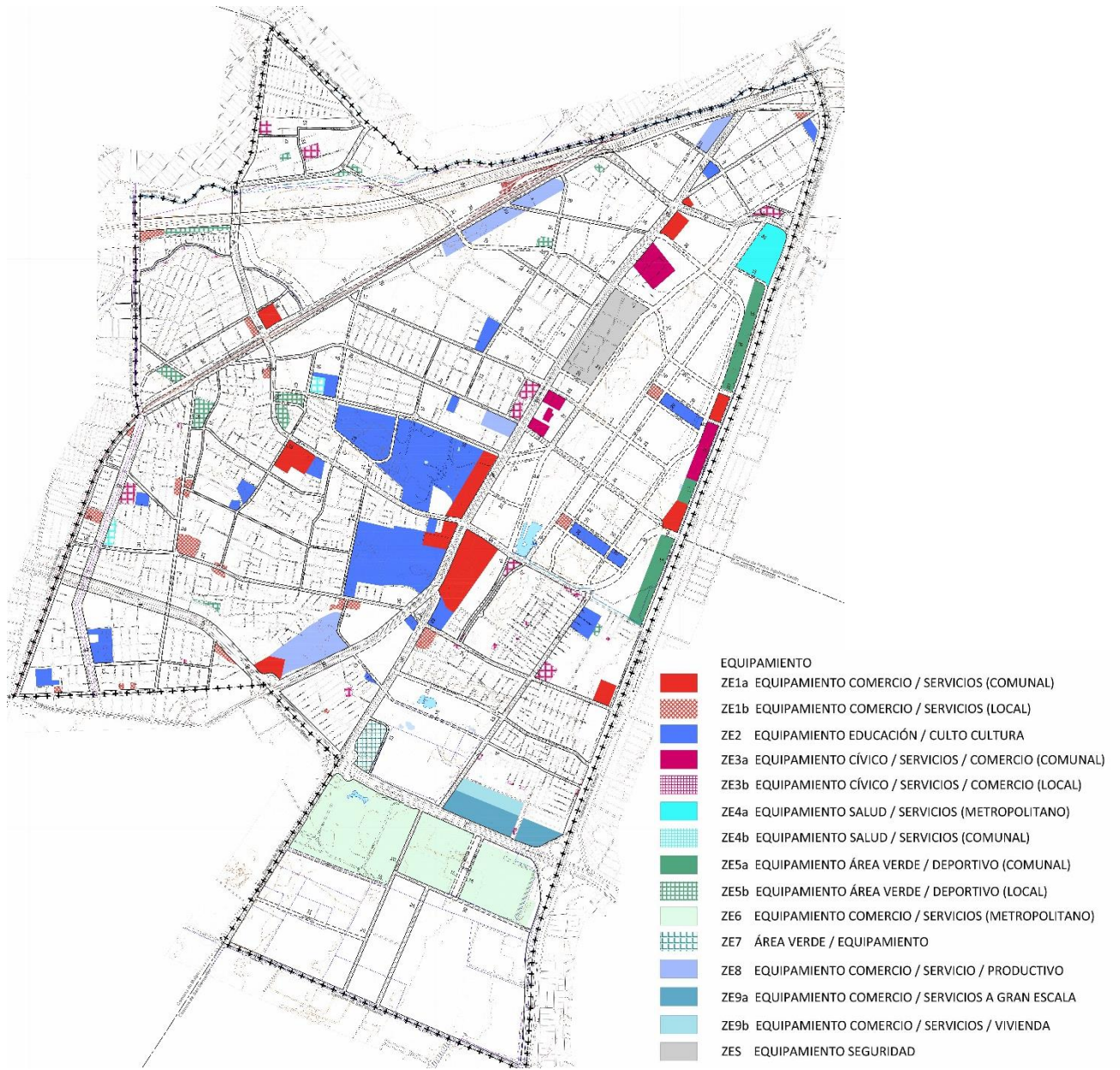
Fuente: Elaboración URBE

Considerando lo establecido en la Imagen Objetivo del PRC de Cerrillos, la propuesta de zonificación propone abordar los barrios residenciales acorde a sus características y condiciones, como se detalla a continuación:

1. **Resguardo de los barrios residenciales consolidados de la comuna:** se propone identificar los atributos y morfología edificatoria de los barrios residenciales consolidados de la comuna, identificados más adelante, de manera de potenciarlos promoviendo su conservación. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR1, ZR2, ZR3, ZR4, ZR5, ZR6, ZR7, ZR8 y ZR14.
2. **Renovación de barrios residenciales deteriorados y con buena accesibilidad:** sectores o barrios que requieren un incremento en la calidad del espacio público, y el mejoramiento de las condiciones estructurales de los edificios de viviendas; y adicionalmente se localizan cercanos a transporte públicos, áreas verdes y equipamientos. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR10, zonificación que también incluye barrios residenciales consolidados, los cuales sirven de referencia urbana para los sectores residenciales que no tienen esta tipología de vivienda (bloques de departamentos de 4 pisos con una densidad bruta máxima de 450 hab/ha); es decir, estos barrios consolidados de bloques de departamentos conservarían estas condiciones.
3. **Desarrollo residencial mixto:** se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media y media alta, orientadas a diferentes estratos socioeconómicos. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR9a, ZR11, ZR12, ZR13b, emplazadas en los territorios de desarrollo más recientes de la comuna, al oriente de Av. Pedro Aguirre Cerda.
4. **Desarrollo residencial mixto con 1° piso comercial/ servicios:** se propone orientar su desarrollo mediante sectores de viviendas en densidad media alta, de 8 a 12 pisos de altura, con obligatoriedad de un primer piso público con usos de suelo de equipamiento comercial y de servicios. Corresponde a este grupo la zonificación residencial mixta ZR9b, ZR9c, ZR13a, emplazada fundamentalmente en los ejes estructurantes norte-sur de la comuna: Av. Pedro Aguirre Cerda, Av. Buzeta y Nueva Vía Parque Portal Oriente.
5. **Desarrollo residencial mixto con incentivos normativos:** adicionalmente, se propone incentivos normativos apuntando al mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana propendiendo a la generación de vivienda de interés público, favorecer la cohesión territorial, y fomentar el desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes. Lo anterior, se desarrolla en dos zonas residenciales mixtas, promoviendo diferentes objetivos: por un lado, se propone incentivar el comercio y servicios en primer piso de la zona residencial mixta ZR14, ubicada en el borde de Av. Félix Margoz hasta Plaza Gabriela Mistral; y por el otro se fomenta la inclusión de vivienda de interés público en la zona residencial mixta ZR9c, ZR12 ZR13a, ZR13b, localizada frente al parque mismo.

## VIII.2 ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

Figura 25 Zonas de Equipamiento



Fuente: Elaboración URBE

En la mayoría de las zonas de equipamientos se establecen usos mixtos sin vivienda, de manera de ser más flexibles frente a la localización de futuros proyectos de equipamientos y actividades productivas. Una de las zonas exclusivas de equipamiento es la zona ZES, la cual reconoce el establecimiento de la FACH, con una zona particular de equipamiento de seguridad.

Además, se definen equipamientos de escala metropolitana y local, indicados con una letra “a”, y equipamientos de escala local y vecinal, indicados con una letra “b”.

Acercas de los equipamientos de escala mayor, se propone la ubicación de los mismos sobre vías intercomunales, asociadas a bordes de autopistas, corredor de transporte público y arcos intercomunales: Av. PAC – Camino a Melipilla – Camino a Lonquén; Autopista Central General Velásquez, del Sol y Américo Vespucio; Av. Suiza – Departamental y Lo Errázuriz (zona ZE1a, ZE3a, ZE4a, ZE5a, ZE9a).

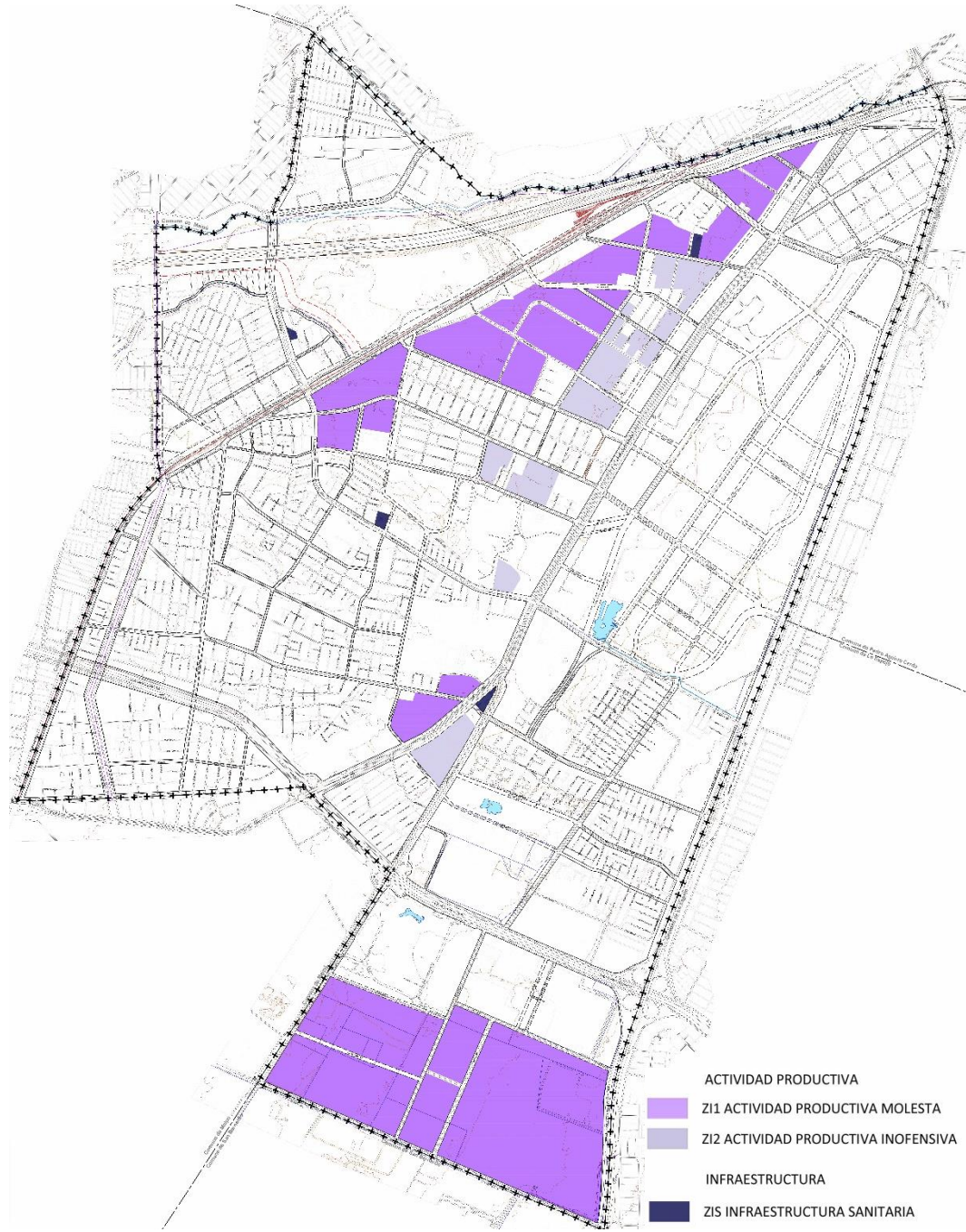
Por otro lado, los equipamientos de escala local se localizan al interior de los barrios, de manera de satisfacer la cobertura de estos equipamientos dentro de la malla interior comunal, de acuerdo a lo que establece el Estudio de equipamiento comunal y la ubicación de equipamientos existentes (zona ZE1b, ZE3b, ZE4b, ZE5b, ZE9b).

Sobre el equipamiento preferencialmente educacional, zona ZE2, se define esta única zona que permite la tipología de actividad de educación media, técnica y superior, a diferencia de lo que ya permiten todas las zonas residenciales del plan (hasta educación media), ya que reconoce los establecimientos educativos que ya imparten esta actividad, además de establecer nuevo suelo para futuros proyectos educacionales en CPB y Barrio Portal Oeste.

Finalmente, se proponen zonas de equipamiento preferente sobre actividad productivas molestas existentes, de manera de orientar la materialización de proyectos de equipamientos de comercio y servicio principalmente (zona ZE6 y ZE8); así como también la materialización de equipamientos científico, deportivo y cultural, para que la atracción hacia la inversión privada genere que se materialice en esta zona parte del parque intercomunal normado (zona ZE7).

### VIII.3 ZONAS DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

Figura 26 Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura



Fuente: Elaboración URBE

Considerando el desarrollo actual de actividades productivas molestas e inofensivas en la comuna, y su convivencia con los barrios residenciales consolidados colindantes a la misma, se distingue una zona preferente para actividad productiva molesta (zona ZI1) y otra para la inofensiva (zona ZI2).

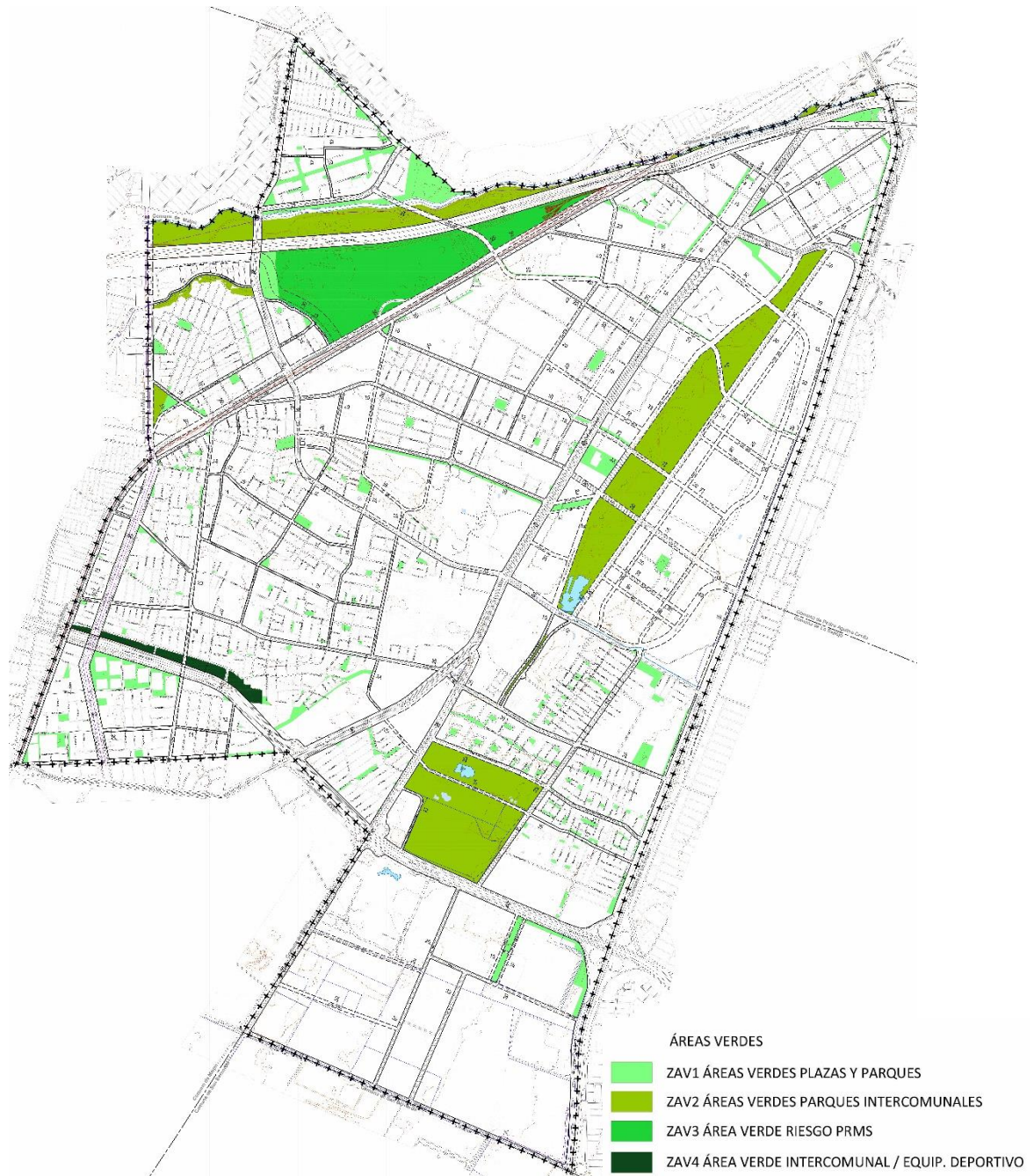
En la zona ZI1 se propone que mantenga la actividad existente, pudiendo desarrollar actividades industriales de calificación molesta o inofensiva, ya que su ubicación no colinda directamente con áreas residenciales consolidadas, o si lo hacen, existe en la actualidad un área de buffer entre ambas actividades, ya sea mediante áreas verdes o vías locales o de servicio.

Por otro lado, en la zona ZI2 se propone que las industrias que actualmente desarrollan su actividad industrial molesta aquí modifiquen su calificación de molesta a inofensiva, ya que estas zonas colindan directamente con áreas residenciales consolidadas, viéndose conflictuados los habitantes de estos barrios, debido a la actividad industrial propiamente tal y la movilización de transporte de carga dentro de su malla vial, derivada de la misma actividad.

Además, se reconoce la ubicación de 4 copas de agua en el territorio, de propiedad de la empresa SMAPA, con zonificación ZIS, la cual permite mantener la actividad actual, con acotadas modificaciones.

## VIII.4 ZONAS DE ÁREAS VERDES

Figura 27 Zonas de Áreas Verdes



Fuente: Elaboración URBE

Se establece una zona que reconoce las plazas existentes y propone nuevos en sectores deficitarios para el uso exclusivo de áreas verdes (zona ZAV1), estableciendo nuevos sectores para plazas, áreas verdes lineales asociadas a vías que desembocan en el Parque Bicentenario y áreas verdes lineales de buffer, como forma de mitigar el impacto de la

instalación industrial cercana a barrios residenciales consolidados y como forma de aminorar las externalidades negativas de las autopistas.

Por otro lado, se reconocen los cinco parques de escala intercomunal en la comuna, definidos como zona ZAV2: Parque Metropolitano, Portal Bicentenario; Parque Intercomunal, Parque Cerrillos; Parque Intercomunal, Parque La Aguada; y Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a cauces, Parque Isabel Riquelme (Zanjón de La Aguada). En el caso del Parque Intercomunal, Avenida Parque, Parques adyacentes a sistemas viales, Av. Américo Vesputio, se reconoce la norma del plan metropolitano y se fomenta sobre todo equipamiento deportivo, ya que ese es su uso actual más que un parque de escala intercomunal.

Adicionalmente, se reconoce el área de riesgo de escala metropolitana, donde se permitirá equipamientos de tipo área verde, deportivo, culto y cultura y esparcimiento, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre.

Cabe señalar que el Plan incorpora 22 corredores verdes adyacentes a vías dentro de su propuesta, los cuales, a pesar de no zonificarse como área verde propiamente tal, se propone su materialización a través de una arborización constante a lo largo del perfil vial completo y ciclovías que acompañen estas vías.

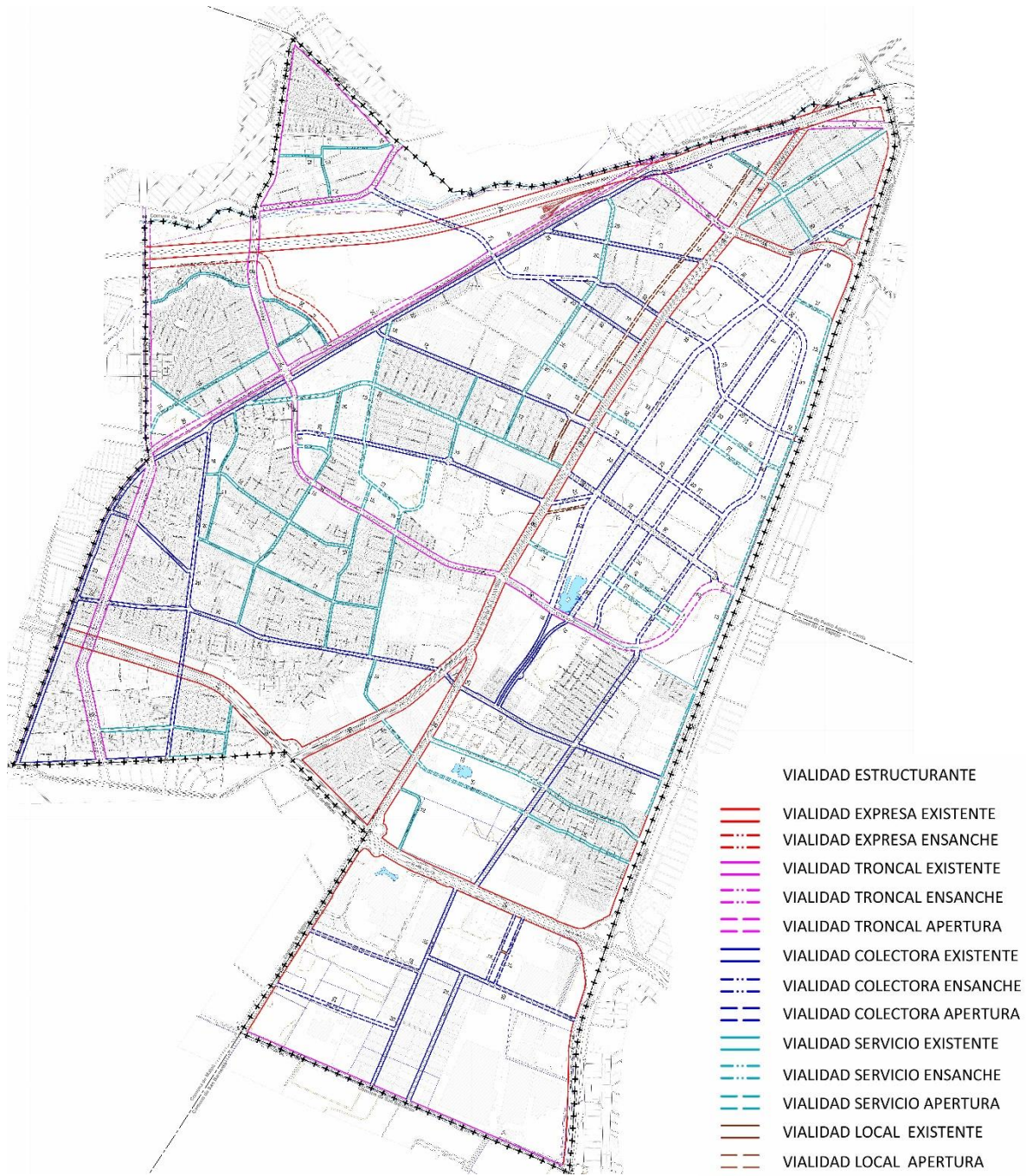
**Figura 28 Plano de corredores verdes / ciclovías**



Fuente: Elaboración URBE

### VIII.5 VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Figura 29 Vialidad Estructurante



Fuente: Elaboración URBE

Este sistema reconoce la actual estructura vial de la comuna además de proponer una red vial que mejora la conectividad interna, otorgando acceso a los barrios de la comuna y conectando a Cerrillos con sus comunas vecinas, funcionando de manera independiente de las autopistas.

A partir de este sistema, define vías expresas, troncales colectoras, de servicio y locales:

Las **vías expresas** conectan las comunas del sur poniente de Santiago con el centro (Av. Pedro Aguirre Cerda y General Velásquez), generan conexiones entre todas las comunas de Santiago (circunvalaciones Av. Departamental y Américo Vespucio) y conectan la región metropolitana con otras regiones del país (Autopista del Sol – San Antonio, Ruta 78).

Las **vías troncales** conectan la comuna de Cerrillos con sus comunas vecinas, a través de arcos intercomunales: Av. Las Torres, Costanera Norte Zanjón de la Aguada y Costanera Norte FFCC San Antonio (hacia Estación Central y Maipú); Av. Santa Corina (hacia Estación Central); Av. Lo Espejo (hacia Lo Espejo); Av. Lo Errázuriz y Av. Suiza (hacia Estación Central y PAC); y Av. Carlos Valdovinos (hacia PAC).

Las **vías colectoras** captan y distribuyen el flujo a los distintos barrios de la comuna. Se definen los siguientes sistemas: (1) Anillo interior (Escobar Williams – Nueva Portal Poniente, Av. Aeropuerto, Fernández Albano, El Mirador, Divino Maestro y Salvador Allende), (2) Conectores oriente poniente (Piloto Acevedo, Av. Las Américas, Salomón Sack – Av. Los Cerrillos), (3) Articuladores (Doctor Vargas Salcedo, Los Tilos, 5 de abril), (4) Vías en CPB y (5) Vías en zona comercial-industrial Mall Plaza Oeste.

Las **vías de servicio** son una estructura vial secundaria que otorga conectividad interior dentro de cada barrio de la comuna, entre residencia y los centros de empleo y de comercio y servicios, además de generar el acceso a barrios “aislados” y poco conectados.

Las **vías locales** generan conexiones desde zonas residenciales hacia vías colectoras, facilitando el acceso de viviendas existentes y proyectadas. Estas se establecen principalmente para conectar, por una parte, sectores residenciales de Ciudad Parque Bicentenario e industriales del sector Mall Plaza Oeste; y, por otra parte, la nueva zona residencial del borde poniente de Av. PAC con el norte y sur de la comuna.

## VIII.6 DENSIDADES

La propuesta de estructuración del territorio se elaboró desde las proyecciones de población y consumo de suelo, basándose en un escenario optimista. En este sentido, se espera que aumente la cantidad de habitantes de la comuna exponencialmente, por los proyectos inmobiliarios de CPB y del Barrio Buzeta.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 2.1.10 de la OGUC, el PRC tiene dentro de sus competencias la definición de densidades máximas para cada una de las zonas residenciales propuestas por el Plan, definiendo como límite de densidad bruta promedio la establecida en los planes reguladores intercomunales a los cuales están afectos (art. 2.1.7 OGUC), siendo para la comuna de Cerrillos 100 (hab/ha), con una tolerancia de 20 (hab/ha). Al respecto se tiene, que la cabida máxima de población para la comuna es la siguiente:

**Tabla 2 Capacidad máxima de población para la comuna de Cerrillos, según PRMS**

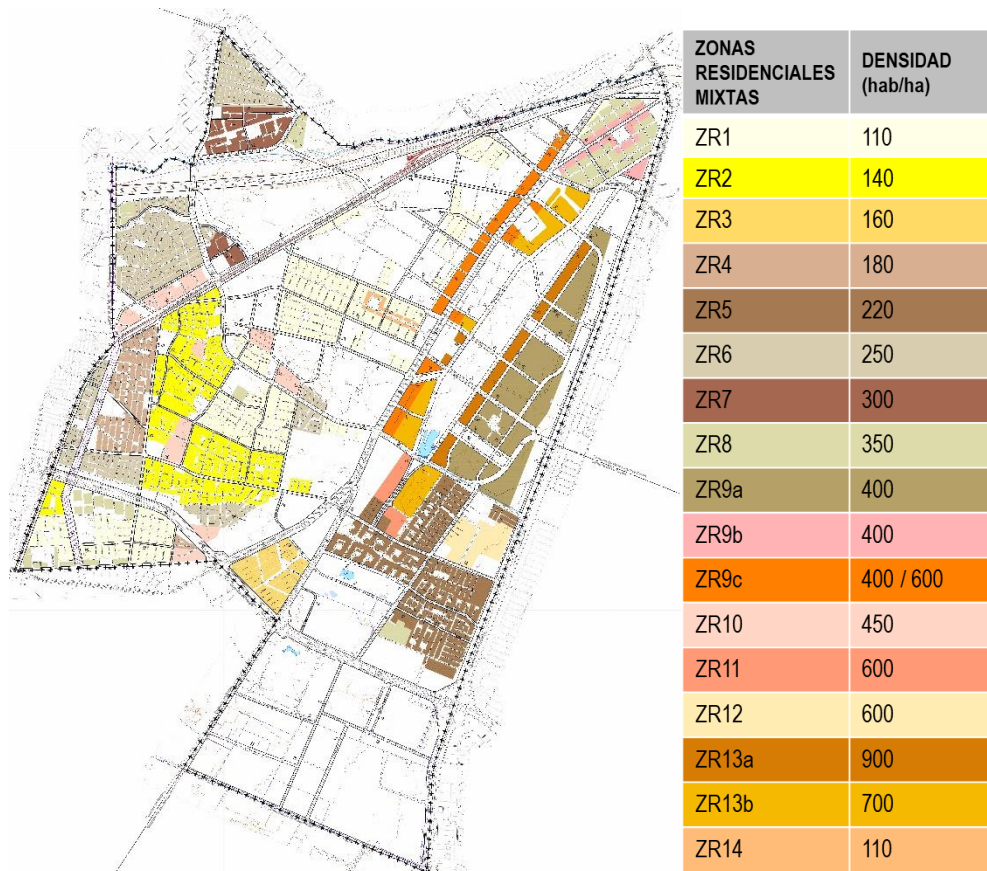
Densidad bruta promedio PRMS (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población
100	1683,84	168.384
120	1683,84	202.061

Fuente: Elaboración URBE.

Teniendo en consideración estos precedentes y los límites que establece el instrumento intercomunal, la propuesta de densidades del plan genera las siguientes estrategias:

1. **Áreas de desarrollo:** sector de Ciudad Parque Bicentenario y una porción del Barrio Portal del Parque y Portal Oeste, como la zona principal de incentivo al desarrollo inmobiliario, al definir las máximas densidades del instrumento comunal.
2. **Áreas de renovación:** corresponden cuatro sectores con buena accesibilidad a transporte público y equipamientos (zonificación ZR10), donde se promueve la renovación urbana para desarrollar proyectos de vivienda de interés público.
3. **Áreas de resguardo comunal:** se propone conservar las densidades medias y bajas existentes de los barrios residenciales consolidados de Cerrillos.
4. **Áreas de control en Barrio Buzeta:** se propone controlar la altura y densidad en el sector Buzeta, promoviendo un desarrollo urbano equilibrado, definiendo densidades medias y bajas, con un desarrollo mayor a lo largo del eje Buzeta.
5. **Áreas de reconversión industrial a vivienda:** se propone la incorporación de usos residenciales en sectores de actividad productiva molesta preferente de escala metropolitana, con densidades media-alta, en el borde de Av. PAC, de manera de completar un corredor de servicios y equipamientos en primer piso y vivienda en edificación en altura a partir del piso 2.

Figura 30 Densidades por cada zona residencial mixta



Fuente: Elaboración URBE

Considerando esta distribución de densidades sobre el territorio comunal, y la incorporación de las densidades máximas permitidas según los incentivos normativos propuestos por el plan, se tiene que la cabida máxima de población siguiente:

Tabla 3 Capacidad máxima de población comunal y densidad bruta promedio propuesta por el PRCC

Densidad bruta promedio (Hab/Ha)	Superficie límite urbano (Ha)	Capacidad máxima de población (Hab)
96,6	1683,84	162.663

Fuente: Elaboración URBE.

## VIII.7 INCENTIVOS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la LGUC y al artículo 2.1.10.bis de la OGUC, *“(...) los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial”.*

Al respecto, el Plan estableció la aplicación de los siguientes incentivos normativos:

- Sector de ZR9c – Sector de la Zona Residencial Mixta 9c: parte de la zona residencial que se ubica en el borde poniente de Av. Pedro Aguirre Cerda hasta Av. Principal, entre calle Los Cisnes y Av. Las Américas. El incentivo normativo permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 400 a 600hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,4 a 3,6 y la altura máxima de edificación de 8 a 12 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público, en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas, y que adicionalmente materialicen todo el ancho de la proyección de Av. Principal, en el tramo que enfrente su predio.  
Este incentivo tiene como objetivo el desarrollo de espacios públicos y colaborar en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.
- ZR12 - Zona Residencial Mixta 12: zona residencial que se ubica al sur de Ciudad Parque Bicentenario, entre Av. Aeropuerto y General Velásquez. El incentivo normativo permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 360 a 600hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 1,2 a 2 y la altura máxima de edificación de 3 a 5 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas  
Este incentivo tiene como objetivo colaborar en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana de la comuna.
- ZR13a – Zona Residencial Mixta 13a: zona residencial que se ubica en Ciudad Parque Bicentenario, enfrentando al Parque Bicentenario en su borde oriente y una pequeña porción en su borde poniente. El incentivo normativo permitirá aumentar la densidad bruta máxima en 200hab/ha, el coeficiente de constructibilidad en 1 y la altura máxima de edificación en 3 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público, en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas; también permitirá aumentar la densidad bruta máxima en 100 hab/ha, el coeficiente de constructibilidad en 0,5 y la altura máxima de edificación en 1 piso, solo para aquellos proyectos que materialicen conexiones peatonales entre las vías proyectadas Nueva Vía Parque Portal Oriente y Proyectada 3, que cumplan características similares de pasaje peatonal, según la LGUC.

Este incentivo tiene como objetivo el desarrollo de espacios públicos y colaborar en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

- ZR13b - Zona Residencial Mixta 13b: zona residencial que se ubica en Ciudad Parque Bicentenario, enfrentando al Parque Bicentenario en su borde poniente y sur. El incentivo normativo permitirá aumentar la densidad bruta máxima de 700 a 900hab/ha, el coeficiente de constructibilidad de 2,7 a 3,6 y la altura máxima de edificación de 9 a 12 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen la incorporación de viviendas de interés público en un porcentaje igual o superior al 20% del total de viviendas proyectadas

Este incentivo tiene como objetivo colaborar en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana de la comuna.

- ZR14 - Zona Residencial Mixta Cívica 14: zona residencial que se ubica en el borde de la Av. Félix Margoz hasta Plaza Gabriela Mistral. El incentivo normativo permitirá aumentar la altura máxima de edificación de 2 a 3 pisos y/o el coeficiente de constructibilidad de 1,0 a 1,5, solo para aquellos proyectos que destinen un 100% de su primer piso a equipamientos de clase comercio y/o servicios.

Este incentivo tiene como objetivo favorecer la cohesión territorial, al fomentar la continuidad de uso de suelo de equipamientos.

- ZE6 - Zona de Equipamiento Comercio/ Servicios (metropolitano): zona de equipamientos ubicada en el borde sur de Av. Américo Vespucio, entre Camino Lonquén y Av. General Velásquez. El incentivo normativo permitirá aumentar el coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 a 0,7 y/o el coeficiente de constructibilidad de 3 a 3,5, solo para aquellos proyectos que contemplen exclusivamente equipamientos de clase comercio; también permitirá aumentar la altura máxima de edificación de 6 a 9 pisos, solo para aquellos proyectos que contemplen exclusivamente equipamientos de clase salud y/o servicios. Adicionalmente, se establece como requisito para el incentivo normativo el destinar y habilitar como espacio público una superficie del terreno en que se emplazan o habilitar un área verde pública, definida en el PRC Cerrillos actualmente vigente.

Este incentivo tiene como objetivo el desarrollo de espacios públicos o el mejoramiento de los ya existentes y favorecer la cohesión territorial, al incentivar la ubicación de equipamientos del tipo comercio, servicios y salud en el borde sur de Av. Américo Vespucio en desmedro de la actividad productiva, de manera de ser coherente con lo que se propone en el borde norte de la misma avenida.

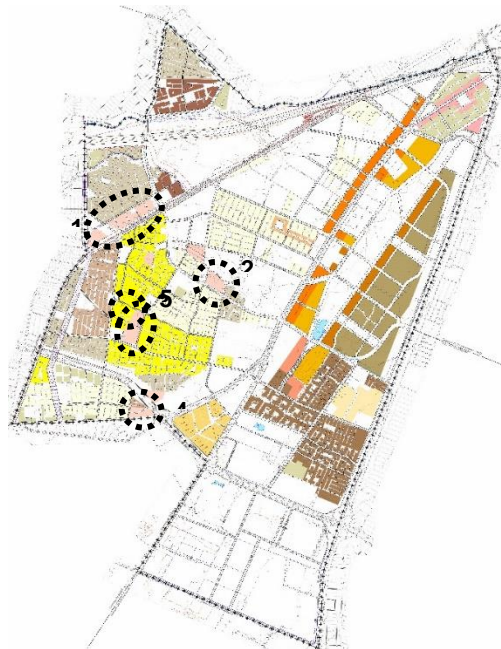
## VIII.8 VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Según la Ley 21.450 Sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional de mayo de 2022, que modifica la LGUC, se establece en su artículo 27 que *"los nuevos planes reguladores intercomunales y comunales (...), se deberán contemplar **normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público. (...) Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura. (...), con el objeto que el instrumento de planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente.**"*

En este sentido, para la elaboración de esta propuesta, se tiene que el déficit habitacional existente informado por el municipio, asciende a 4.701 viviendas (considerando la proporción 1 familia = 1 vivienda). (DIDECO, I. Municipalidad de Cerrillos, 2022)

Frente a esta realidad, y tal como se explicitó en la estrategia de densidad, el Plan propone 5 sectores zonificados como ZR10 donde se realizará renovación urbana para desarrollar nuevos proyectos de vivienda de interés público, debido a su accesibilidad a transporte público y equipamientos (densidad máxima de 450 hab/ha y 4 pisos de altura).

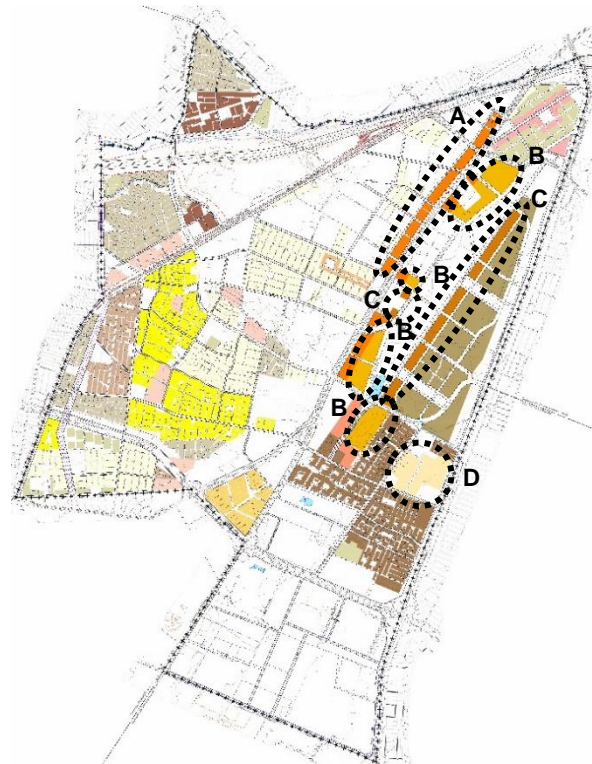
Figura 31 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público



Fuente: Elaboración URBE

Con estos sectores, el Plan estaría promoviendo dar cabida a un total de 1.938 viviendas de interés público, por lo tanto resulta pertinente adicionar sectores de zonas residenciales que, mediante incentivos normativos, incluirían en sus proyectos habitacionales un porcentaje de estas viviendas.

**Figura 32 Ubicación de sectores para el desarrollo de vivienda de interés público, mediante incentivos normativos**



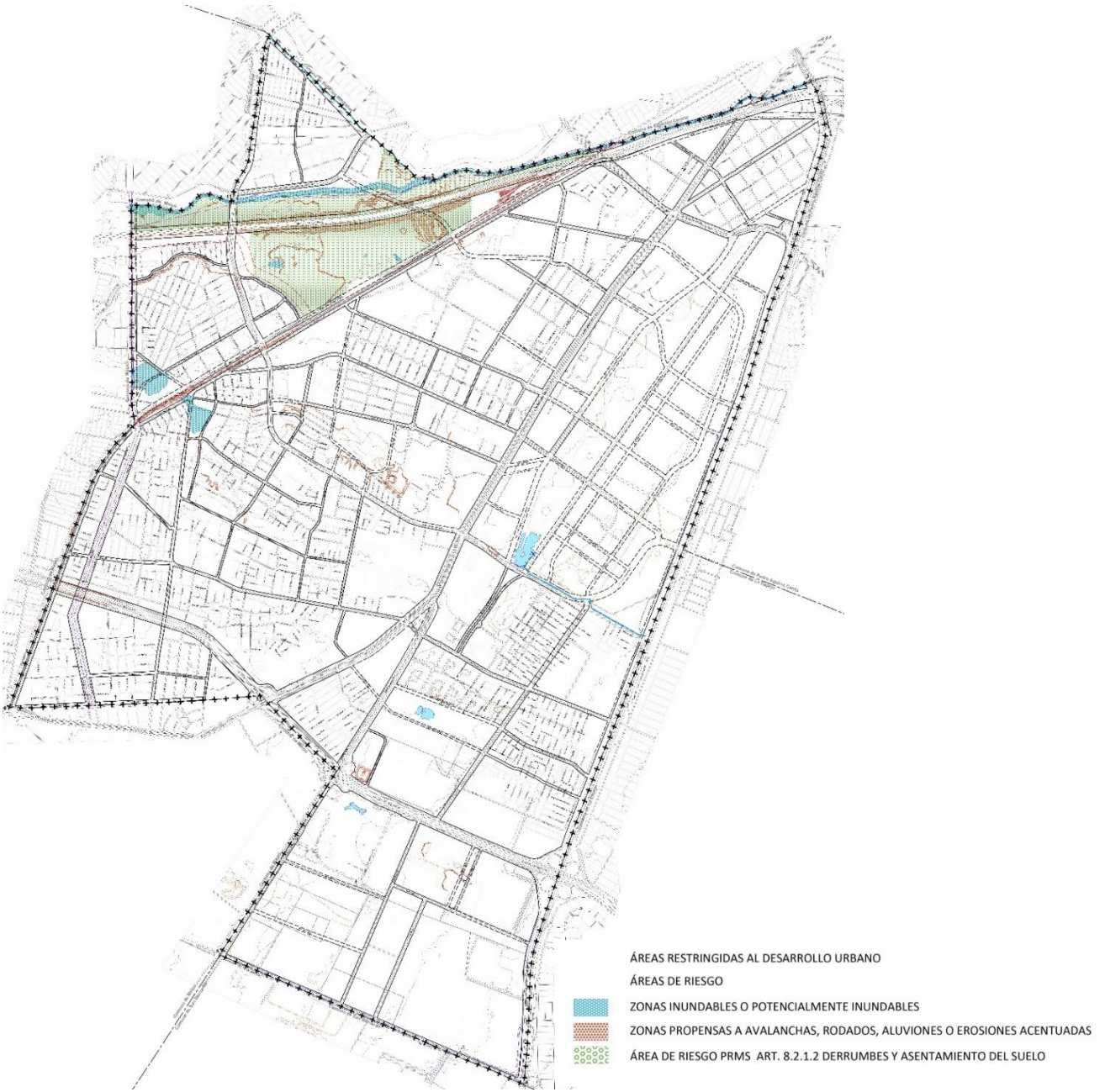
Fuente: Elaboración URBE

Por lo tanto, se tiene que, al aplicar los incentivos normativos propuestos por el plan para el desarrollo de viviendas de interés público en la comuna, se estaría promoviendo dar cabida a 2.503 viviendas de interés público adicionales a las ya señaladas, contabilizando un total de 4.441 viviendas, minimizando el déficit comunal a 260 familias. Cabe señalar que el proyecto de CPB tiene como mandato del Estado acoger proyectos de viviendas de interés público en su territorio, considerando el déficit habitacional de escala metropolitana. Frente a esto, el municipio ha velado por ser integrado dentro de los proyectos mediante porcentajes mínimos de postulación de familias cerrillanas. Es decir, las 260 familias restantes que no serán parte de los sectores descritos anteriormente, deberán ser incorporadas como mínimo en los proyectos de vivienda de CPB.

### VIII.9 ÁREAS RESTRINGIDAS AL DESARROLLO URBANO

De acuerdo al Estudio de Riesgos y Protección Ambiental (artículo 2.1.17 de la OGUC) que forma parte del expediente del PRCC, se identificaron 4 áreas de riesgo presentes en el Área Territorial: (1) Áreas inundables o potencialmente inundables por desbordes de cauces, (2) Áreas inundables o potencialmente inundables por anegamiento, (3) Áreas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas, y (4) Áreas de riesgo PRMS (art. 8.2.1.2 PRMS) “de derrumbe y asentamiento del suelo”.

Figura 33 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano



Fuente: Elaboración URBE

## VIII.10 ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL

Las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural corresponden a las definidas en el artículo 2.1.18 de la OGUC.

### Monumentos Nacionales

En la actualidad en la comuna de Cerrillos, sólo se identifican Monumentos Históricos, oficialmente declarados por CMN (Consejo de Monumentos Nacionales). Todos ellos se ubican en el Museo Nacional Aeronáutico y del Espacio de Chile.

**Tabla 4 Monumentos Históricos Comuna de Cerrillos**

Nombre / Lugar	Localización	Decreto (CMN)
Cuatro aeronaves y una unidad de antena de radar pertenecientes a la colección del Museo Nacional Aeronáutico y del Espacio	Pedro Aguirre Cerda 5100, Cerrillos	Nº 1307 (2006)
Colección de veinte aeronaves de propiedad del Museo Nacional Aeronáutico y del Espacio	Pedro Aguirre Cerda 5100, Cerrillos	Nº 1307 (2006) amplía el Decreto Nº 818 (2002)
Once aeronaves del Museo Nacional Aeronáutico y del Espacio	Pedro Aguirre Cerda 5100, Cerrillos	Nº 1307 (2006) modifica el Decreto Nº 342 (2002)

Fuente: Elaboración URBE en base a monumentos.gob.cl.

### Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica

La LGUC en su artículo 60°, inciso 2° establece que es competencia del Plan Regulador Comunal definir Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH), con el objetivo de proteger el patrimonio reconocido como tal.

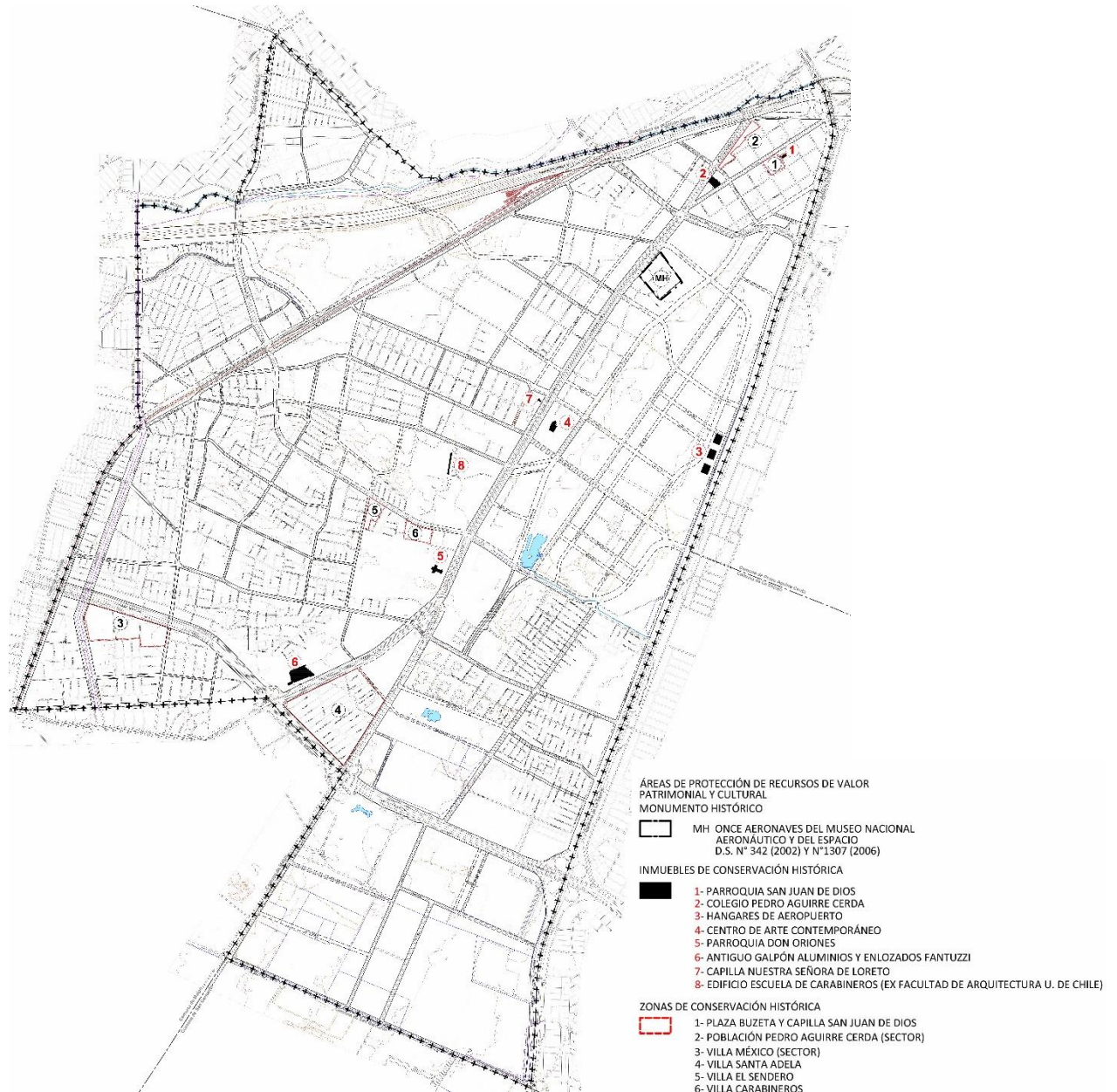
En ese sentido, se proponen los siguientes ICH:

1. Parroquia San Juan de Dios
2. Colegio Pedro Aguirre Cerda
3. Hangares de Aeropuerto
4. Centro Nacional de Arte Contemporáneo
5. Parroquia Don Orione
6. Antiguo Galpón Aluminios y Enlozados Fantuzzi
7. Capilla Nuestra Señora de Loreto
8. Edificio Escuela de Carabineros (Ex Facultad de Arquitectura U. de Chile)

Y las siguientes ZCH:

1. Plaza Buzeta y Parroquia San Juan de Dios
2. Sector Población Pedro Aguirre Cerda
3. Sector Villa México
4. Villa Santa Adela
5. Villa El Sendero
6. Villa Carabineros

Figura 34 Plano ubicación ICH y ZCH del PRCC



Fuente: Elaboración URBE