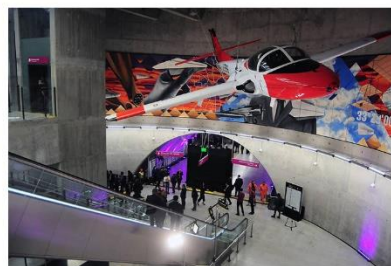
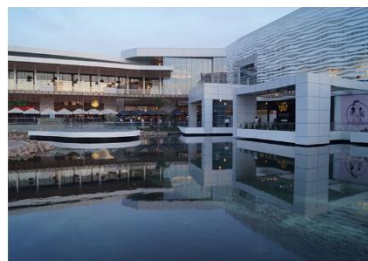


ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL CERRILLOS



PROCESO DE APROBACIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO Términos para la elaboración del Anteproyecto

Edición 1
Octubre, 2022

ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN.....	3
II	OBSERVACIONES RECIBIDAS.....	4
III	TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO	6

I INTRODUCCIÓN

El presente documento forma parte del proceso de Imagen Objetivo del Estudio de Actualización Plan Regulador Comunal Cerrillos, correspondiente a la etapa Proceso de aprobación de la Imagen Objetivo.

El proceso de Imagen Objetivo se encuentra normado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 28 octies, donde se establece que, una vez que el Concejo sea informado sobre las observaciones ingresadas en el marco de la exposición y Consulta Pública de la Imagen Objetivo, se procede a acordar los “términos para la elaboración el Anteproyecto”, junto con dar respuesta fundada a cada una de las observaciones recibidas.

Los “términos para la elaboración el Anteproyecto”, corresponden a orientaciones, lineamientos o indicaciones que deberán ser consideradas para el desarrollo del anteproyecto, delimitando la toma de decisiones de la siguiente etapa del Estudio.

Dichos términos consideran el modo en que serán abordadas las observaciones de la comunidad, recibidas durante el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo y posteriormente acogidas por el H. Concejo Municipal, pudiendo reflejarse eventuales ajustes y/o precisiones sobre aquellas materias abordadas de manera simplificada y conceptual en la Imagen Objetivo (propuesta territorial, estructura urbana, usos y destinos). En la etapa de Anteproyecto, estas precisiones se traducirán en normas urbanísticas, acorde a las disposiciones contenidas en los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe señalar que, en el marco de este estudio, el proceso de Consulta Pública de la Imagen Objetivo se inició con la aprobación unánime de la Imagen Objetivo por parte del H. Concejo Municipal de Cerrillos, en la sesión ordinaria N°21 que consta en el Certificado N°10 del 2022, del 13 de enero de 2022.

Por consiguiente, las observaciones recibidas y los términos para la elaboración del anteproyecto que aquí se señalan, corresponden al proceso de exposición de la consulta pública de la Imagen Objetivo, desarrollado entre los días 15 de marzo al 29 de abril de 2022.

II OBSERVACIONES RECIBIDAS

Fueron ingresadas 146 cartas que contienen 235 observaciones sobre la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal de Cerrillos, realizadas tanto por vecinos y vecinas de la comuna como también por funcionarios públicos y representantes del sector industrial, actividad de relevancia comunal.

Las principales materias observadas versan sobre aspectos generales del Plan Regulador Comunal, criterios de diseño y normas urbanísticas del Plan.

En cuanto a los aspectos generales que son competencia del Plan Regulador Comunal, se observa principalmente lo siguiente:

- **Acceso a información:** Solicitud referida a la imagen objetivo.
- **No al plan regulador:** Preocupación de los vecinos respecto del eventual impacto del PRC en la calidad de vida de las personas.
- **Renovación urbana:** Confusión por parte de la comunidad respecto del concepto de renovación urbana y solicitud de resguardo del uso residencial, de baja altura, en las Villas Suiza y Esperanza.
- **Expropiaciones:** preocupación de los vecinos de las Villas Suiza y Esperanza al respecto de posibles expropiaciones.
- **Participación ciudadana:** Consultas respecto del proceso de participación.

Sobre los criterios de diseño del plan regulador comunal, se destaca lo siguiente:

- **Áreas verdes y espacio público:** Resguardo de las áreas verdes consolidadas.
- **Centralidades y Equipamientos:** diversificación y mejoría en el acceso a todo tipo de equipamientos, se propone propiciar mayor desarrollo en torno a estaciones de Metro y Melitren (Lo Errázuriz especialmente). Se menciona carencia en equipamientos deportivos, educacionales, centros comerciales de barrio.
- **Vialidad y Transporte:** Solicitud de mejoras en la conexión entre barrios.

Finalmente, acerca de las normas urbanísticas que definirá el plan regulador para la comuna de Cerrillos, se indica lo siguiente:

- **Áreas productivas / Zonas Industriales:** Se solicita que los barrios industriales sean de carácter inofensivo, que no afecten los barrios residenciales contiguos. Proponen área de renovación habitacional mixta o equipamiento comercial (Cristalerías Toro y Terreno Familia Dagorret).

- **Altura Edificatoria:** Preocupación ante la posibilidad de que Cerrillos pudiese transformarse en un “Estación Central 2.0”. Solicitud de mantener altura edificatoria de los barrios residenciales consolidados, para evitar la construcción de grandes edificios en medio de ellos.
- **Densidad:** Preocupación respecto de la llegada de nuevos habitantes de la comuna, que puedan afectar la calidad de vida de los actuales residentes.

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 Orione, 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.