



I. Municipalidad de Cerrillos
Secretaría Comunal de Planificación
Asesor Urbanista

MEMORIA EXPLICATIVA ENMIENDA N°1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTIAGO DE 1990, VIGENTE PARA LA COMUNA DE CERRILLOS

I.- INTRODUCCIÓN.-

La comuna de Cerrillos, hasta la fecha, no cuenta con Plan Regulador Comunal, sino que se rige por tres Instrumentos de Planificación, vigentes para el territorio comunal.

Éstos son:

1. **Plan Regulador Comunal de Maipú de 1965**, aprobado por Decreto Supremo N°1268 de Obras Públicas de 1965, publicado en el D.O. en fecha 30/10/1965.
 - Modificado por Decreto N° 169 de fecha 02/12/1996, “agrega Zona de Equipamiento de Salud y Educación”.
2. **Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990**, aprobado por Resolución N°26 de fecha 07/12/1989, publicado en el D.O. en fecha 27/01/1990
 - Modificado por Resolución N°31 de fecha 12/07/1991, publicado en el D.O. en fecha 24/09/1991.
3. **Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994**, promulgado por Resolución N° 20 del GORE del 06/10/1994, publicado en el D.O. en fecha 04/11/1994.
 - Modificado por Resolución N° 06 del GORE de fecha 02/03/2000, publicado en el D.O. en fecha 20/11/2000, “Reincorporación de la Industria Molesta”
 - Modificado por MPRMS-105, Resolución N°118 de 2016 del GORE, publicado en el D.O. en fecha 11/11/2016.

Los IPT, Plan Regulador Comunal de Maipú de 1965 y Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, rigen para el área Urbana de la comuna de Cerrillos y el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994, rige para el área de Extensión Urbana de la comuna de Cerrillos.

Los instrumentos de Planificación Urbana, vigentes para Cerrillos, hoy no son del todo representativos del desarrollo comunal y lo deseado por la comunidad.

Sin embargo, a pesar de lo anterior, la Municipalidad de Cerrillos, se ve en la necesidad de realizar ajustes a lo normado en la Zona “C” del Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, para modificar a través de la modalidad de **Enmienda**, los aspectos referidos a las normas de altura máxima de edificación, altura máxima de edificación continua, ocupación del suelo, subdivisión predial mínima y estacionamientos, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su procedimiento conforme a lo establecido en el Artículo 45° del D.F.L. N°458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La presente Memoria Explicativa tiene por objeto entregar los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, vigente para la comuna de Cerrillos, ajustado a los requisitos indicados en la Ley General de

1.- Normas Urbanísticas, indicadas en PRC de Santiago de 1990.

“Normas Generales:

Artículo 13.- Antejardines: *Se exigirán antejardines en los predios ubicados en calles en que ellos ya existan en el mismo costado de la cuadra y en una longitud superior al 50% de ella. En estos casos las nuevas edificaciones deberán emplazarse a una distancia igual o superior que el menor de los antejardines existentes.*

Artículo 14.- Sistema de Agrupamiento:

Edificación continua: *Es la que se construye simultáneamente, o diferida en el tiempo, emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el Plan Regulador.*

Artículo 15.- Rasantes, Alturas y Distanciamientos: *Para la aplicación de normas sobre superficie de rasantes, regirá lo dispuesto en el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Respecto a los distanciamientos, regirá este mismo Artículo. (Artículo 479 de la O.G. de C y U. corresponde hoy a Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N°47 de 1992).*

En las zonas que se permita la construcción continua hasta una altura determinada, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la construcción aislada se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad, en estos casos no se aceptarán planos inclinados de fachadas,

La altura total de las edificaciones estará limitada solamente por la aplicación de las rasantes a que se refiere el Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, (Artículo 479 de la O.G. de C y U. corresponde hoy a Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones). En pasajes de un ancho inferior a 8 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad de 7 m. En calles de un ancho inferior a 15 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad igual al ancho de la calle.

Artículo 22.- *En las zonas señaladas en el Artículo 21 (zonas), se aplicarán las normas de uso de suelo, ocupación, subdivisión de predios y de edificación que se señalan a continuación.*

Zona C:

En esta zona se deberá tener presente las normas establecidas por el P.I.S. mediante los D.S. N°17 V. y U. de 17/1/80, modificado por el D.S. N°211 de V. y U. de fecha 21/12/84 y D.S. N°120 de V. y U. de fecha 3/8/83, en el área correspondiente a la Comuna de Santiago. (Reemplazado por la Resolución N°20 de 1994, Plan Regulador Metropolitano de Santiago y sus modificaciones)

a) Usos de Suelo.

a.1) Usos Permitidos.

a.1.1) Vivienda.

a.1.2) Equipamiento.

i) De escala metropolitana, comunal y vecinal.

Salud.

Educación.

Seguridad.

Culto.

Organización Comunitaria.

a.2) Usos prohibidos.

a.2.1) Industria y Almacenamiento Molesto.

b) Superficie Predial Mínima : 300 m²

c) Frente Predial Mínimo : 12 m. (Norma derogada)

d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo : 80%

e) Sistema de Agrupamiento. Alturas y Distanciamientos:

Aislado, Pareado o Continuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 14 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, (Artículo 479 de la O.G. de C y U. corresponde hoy a Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)."

2.- Estacionamientos, indicados en PRC de Santiago de 1990.

"Artículo 25.- Los proyectos que se construyan, habiliten o regularicen en el área comunal, deberán cumplir con las normas y estándares mínimos sobre estacionamiento establecidos en el Plan Intercomunal de Santiago (Reemplazado por la Resolución N°20 de 1994, Plan Regulador Metropolitano de Santiago y sus modificaciones), y en el presente Artículo."

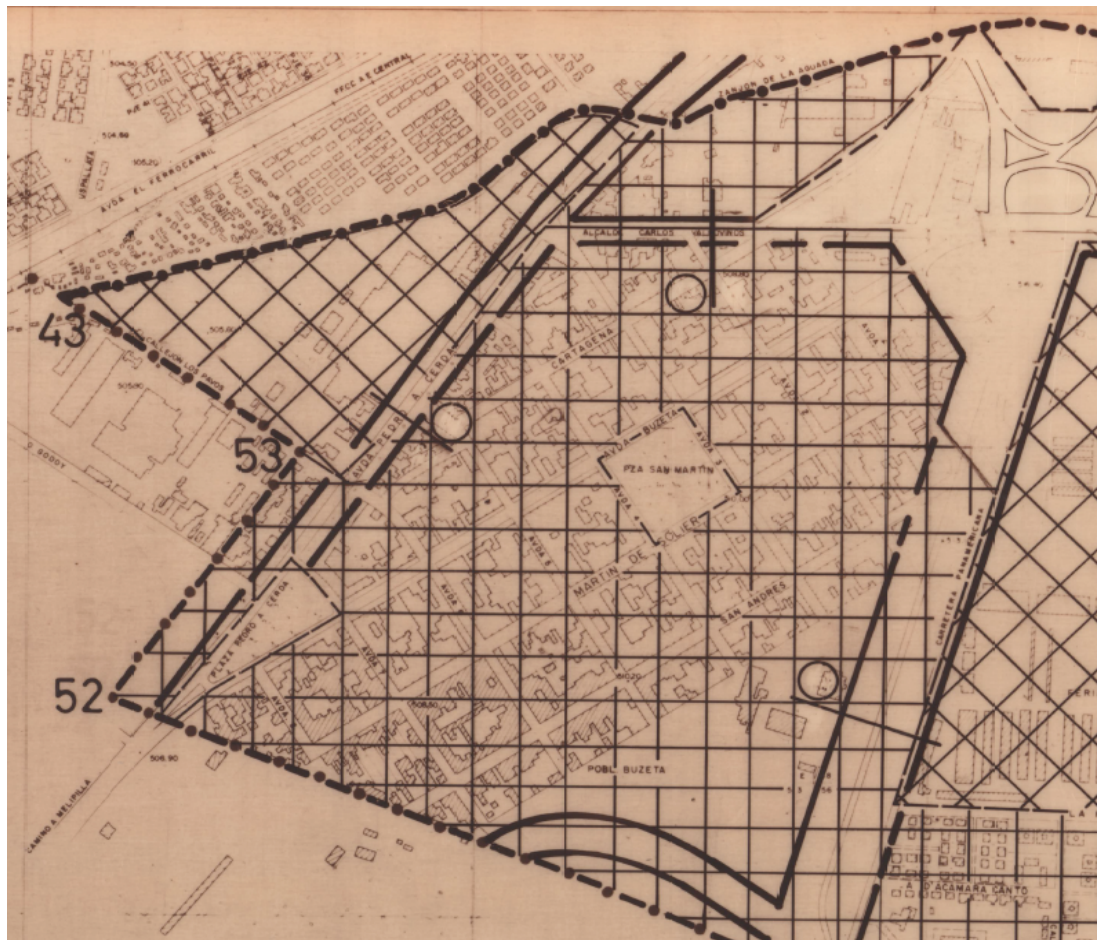
"ESTANDARES DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR SEGUN USOS DE SUELO Y ZONAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL INDICADOS EN EL PRC DE SANTIAGO DE 1990"

USOS DE SUELO	ZONA C
EQUIPAMIENTO DE SALUD	
Consultas Médicas	1 c/75 m ² de superficie.
EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Establecimientos de enseñanza técnica y superior con menos de 1.000 alumnos	1 c/80 alumnos
Establecimientos de educación media y básica	1 c/80 alumnos
Preescolar	1 c/60 alumnos
EQUIPAMIENTO ESPARCIMIENTO Y TURISMO	
Hotel, Apart Hotel, Residenciales con menos de 300 camas	1 c/8 camas
Restaurantes y Discotecas	1 c/75 m ² de superficie útil.
Entretenciones al aire libre, zonas de picnic.	1 c/200 m ² de recinto.
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	
Locales comerciales de menos de 500 m ² .	1 c/75 m ² de superficie útil
EQUIPAMIENTO ARTESANAL	
Talleres Artesanales Inofensivos de más de 200 m ² y menos de 500 m ² .	Mínimo 3
Oficinas de Instituciones Financieras	Mínimo 2
Servicios Públicos, Técnicos y Profesionales.	No se exige
VIVIENDA	
Edificios colectivos y/o acorados a la Ley de	

CIP de Normas Urbanísticas Actuales de la “Zona C”.-

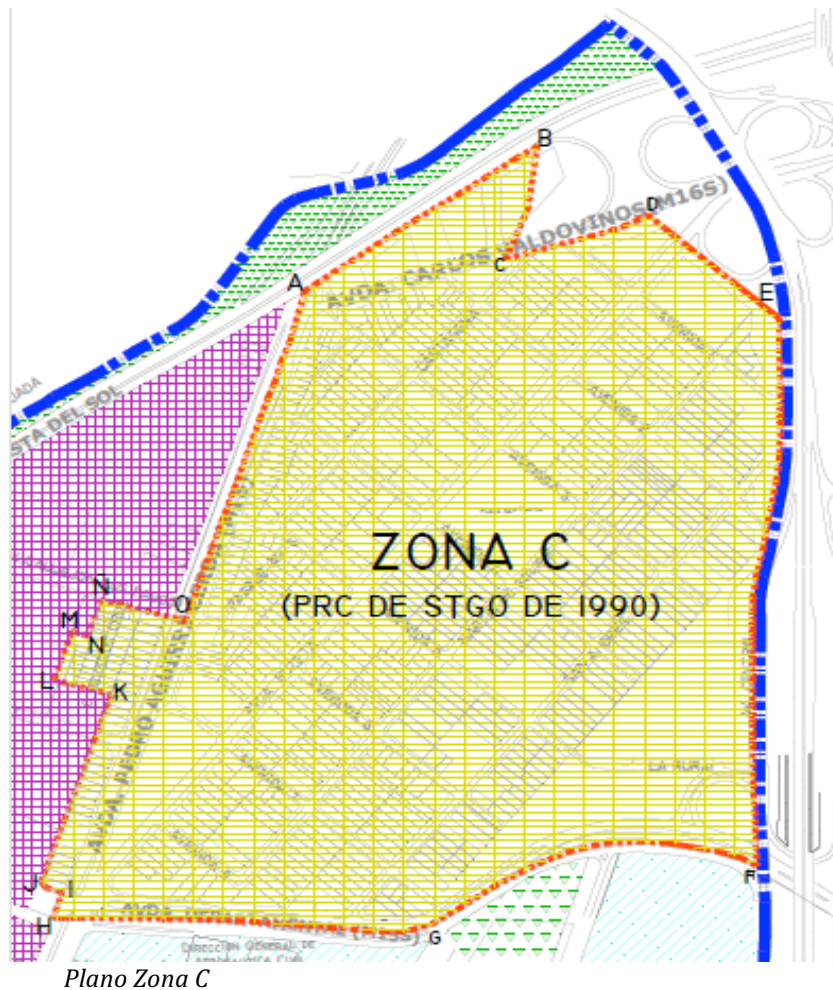
NORMAS URBANISTICAS.					
ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO			ZONA C		
5.1. USOS DE SUELOS PERMITIDOS					
VIVIENDA, EQUIPAMIENTO DE ESCALA METROPOLITANA, COMUNAL Y VECINAL (*), INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO INOFENSIVOS, BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ, VIALIDAD Y TRANSPORTE					
(*) LAS CLASES DE EQUIPAMIENTOS PERMITIDOS SON LOS SIGUIENTES: SALUD, EDUCACIÓN, SEGURIDAD, CULTO, CULTURA, ORGANIZACIÓN COMUNITARIA, ÁREAS VERDES, DEPORTES, ESPARCIMIENTO Y TURISMO, COMERCIO MINORISTA, SERVICIOS PÚBLICOS, SERVICIOS PROFESIONALES, SERVICIOS ARTESANALES					
USOS DE SUELO PROHIBIDOS			INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO MOLESTO		
TERMINALES RODOVIARIOS INTERURBANOS	DIST. MIN. ENTRE DOS TERMINALES	ANTEJARDIN MIN.	DISTANCIAM. MIN. DE LAS EDIF. A LOS DESLINDES Y FONDO		VÍAS DE ACCESO
	600 M.	10 M.	5 M.		NO INTERCOMUNALES Y MÍNIMO 20 M ENTRE LOC.
BOMBAS DE BENCINA Y CENTROS DE SERVICIO AUTOMOTRIZ	DIST. MIN. ENTRE DOS BOMBAS	DIST. MIN. DE LAS EDIF. A DESLINDES	ANCHO DE LOS ACCESOS	ÁNGULO ENTRE EJE ACCESO Y EJE VÍA	DIST. MIN. DESDE ENTRADA Y SALIDA HASTA ESQUINA MÁS PRÓXIMA
	300 M.	3 M.	4 M a 7.5 M	MÍN. 45° - MÁX. 70°	INTERC. 15 M - 30 M / COMUNAL 10 M - 15 M
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD MÁXIMA		ALTURA MÁXIMA EDIF.		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
300 M2	**		**		AISLADO, PAREADO Y CONTINUO
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	% DE OCUPACIÓN DE SUELO		% OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES		RASANTE
**	80%		**		ART. 2.6.3. OGUC
ADOSAMIENTO	DISTANCIAMIENTO		CIERROS		OCHAVOS
			ALTURA	TRANSPARENCIA	
			**	**	
ART. 2.6.2. OGUC	ART. 2.6.3. OGUC		ART. 2.5.4. OGUC		
CESIONES Proporción frente y fondo superficies a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. N°2 OGUC)				A DETERMINAR POR EL ARQUITECTO DEL PROYECTO	
ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGUN USOS DE SUELOS PERMITIDOS				PARRAFO 2° ART. 25 PRS	
AREA DE RIESGO	AREA DE PROTECCIÓN		AREA O INMUEBLE DE CONSERVACION HISTORICA		ZONA TIPICA O MONUMENTO NACIONAL
NO	NO		NO		NO

Plano PRS-01 del PRC de Santiago de 1990, del área correspondiente a la comuna de Cerrillos.



4.- DEFINICIÓN DEL ÁREA ZONA “C” EN ESTUDIO.-

El área en estudio, definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-A, corresponde a la Zona “C” del Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990 aprobado por Resolución N°26 de fecha 07/12/1989, publicado en el D.O. en fecha 27/01/1990, modificado por Resolución N°31 de fecha 12/07/1991, publicado en el D.O. en fecha 24/09/1991.



III.- JUSTIFICACIÓN.-

Toda la Zona “C”, definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-A, normado en el instrumento, PRC de Santiago de 1990, carece de definición en algunas normas urbanísticas indicadas en el Artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, como lo son altura máxima de edificación (solo se indica para los sistemas pareado y continuo), coeficiente de constructibilidad, profundidad de continuidad, densidad, y se hace necesario ajustes a los parámetros de altura máxima de sistema continuo y pareado, ocupación del suelo, subdivisión predial mínima y cuota de estacionamientos acorde a la realidad actual.

Lo anterior, sumado a la alta demanda inmobiliaria en el sector, como consecuencia de la Estación Terminal “Cerrillos” de la Línea 6 del Metro, hace necesario la tramitación de ajustes y precisiones, mediante un instrumento de rápida tramitación y con reconocimiento de lo que demande la comunidad, mediante la herramienta de “Enmienda” definida en el Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y su procedimiento conforme a lo establecido en el Artículo 45° del D.F.L. N°458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

IV.- ANALISIS NORMAS A MODIFICAR

CUADRO DE CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

Cuadro comparativo de lo normado en el PRC Santiago de 1990 y la Propuesta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	PRC Santiago 1990		Propuesta		Observación
Superficie de Subdivisión predial mínima	300 m ²		250 m ²		Solo se puede disminuir o incrementar hasta un 30% Implica entre 210 m ² y 390 m ² . La propuesta es una disminución a 250 m ² .
Coeficiente máximo de Ocupación de Suelo	80%		60%		Solo se puede disminuir o incrementar hasta un 30% Implica entre 56% y 104%. La propuesta es una disminución a 60%
Altura Máxima de la Edificación	Pareado	14 m.	Pareado	12 m.	Solo se puede disminuir o incrementar hasta un 20% Implica entre 11.20 m ² y 16.80 m ² . La Propuesta es una disminución de la altura máxima a 12 m.
	Continuo	14 m.	Continuo	12 m.	
Altura máxima de continuidad	En calles de ancho inferior a 15 m. entre L.O. se permitirá altura máxima de continuidad igual al ancho de la calle		En calles de ancho inferior a 15 m. entre L.O. se permitirá altura máxima de continuidad de 12 m.		Solo se puede disminuir o incrementar hasta un 20% Implica entre 11.20 m ² y 16.80 m ² . La propuesta es disminuir la altura máxima de continuidad en estas calles a 12 m. dejando una sola altura máxima de continuidad para toda la zona.
Rasantes	Art. 479 de la O.G. de C. y U.		60°		Se disminuye rasante indicadas en el Art. 2.6.3 de la O.G. de U. y C., dentro de los márgenes establecidos, según lo indicado en la letra g) del Artículo 2.1.13 de la O.G. de U. y C

CUADRO RESUMEN DE MODIFICACIONES AJUSTES NORMATIVOS.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

ESTACIONAMIENTOS:**Cuadro comparativo de lo normado en el PRC Santiago de 1990 y la Propuesta.**

Usos de Suelo Zona C	Según PRCS	Propuesta
EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL		
Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior con menos de 1.000 Alumnos	1 c/80 alumnos	1 c/30 alumnos
Establecimientos de Educación Media y Básica	1 c/80 alumnos	1 c/60 alumnos
EQUIPAMIENTO ARTESANAL. (Hoy Servicios)		
Talleres Artesanales Inofensivos de más de 200 m2 y menos de 500 m2.	Mínimo 3	1 c/75 m2 de superficie útil (mínimo 3)
Oficinas de Instituciones Financieras	Mínimo 2	1 c/75 m2 de superficie útil (mínimo 2)
VIVIENDA.		
Edificios Colectivos y/o acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal. (Hoy Ley N°19.537 del 16/12/1997, de Copropiedad Inmobiliaria)	Mínimo 1 c/5 viviendas	Mínimo 1 c/2 viviendas

V.- LO QUE SE MODIFICA:**TEXTO APROBATORIO**

Apruébase la Enmienda N°1 al Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990 aprobado por Resolución N°26, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de fecha 07 de Diciembre de 1989, publicado en el Diario Oficial de fecha 27 de Enero de 1990, y modificado por Resolución N°31, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de fecha 12 de Julio de 1991, Zona C, vigente para la comuna de Cerrillos, en el sentido de modificar las normas de altura máxima de edificación, altura máxima de edificación continua, ocupación del suelo, subdivisión predial mínima y estacionamientos, en la Zona C, de acuerdo a lo indicado en la Memoria Explicativa y el Texto Aprobatorio, los que constituyen un solo cuerpo normativo que por el presente acto se aprueban.

Artículo 1°: Modifícase la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Santiago, vigente para la comuna de Cerrillos, aprobado por Resolución N°26, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de fecha 07 de Diciembre de 1989, publicado en el Diario Oficial de fecha 27 de Enero de 1990, y modificado por Resolución N°31, de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de fecha 12 de Julio de 1991, publicado en el Diario Oficial de fecha 24 de Septiembre de 1991, en el sentido que se indica, en los Artículos siguientes:

Artículo 2°: Sustitúyase en el inciso 4° del Artículo 15, la expresión “igual al ancho de la calle”, por la expresión “igual a 12 m.”

Artículo 3°: Sustitúyase en el Artículo 22, Zona C, las normas indicadas en las líneas correspondientes a los literales b), d) y e), el texto donde dice:

- b) “Superficie Predial Mínima : 300 m².”
- d) “Porcentaje máximo de Ocupación del Suelo : 80%”
- e) “Sistema de Agrupamiento, Alturas y Distanciamientos: Aislado Pareado o Continuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 14 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, (Artículo 479 de la O.G. de C y U. corresponde hoy a Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones).”

Y reemplácese por lo siguiente nuevo texto:

- b) Superficie Predial Mínima : 250 m²
- d) Porcentaje Máximo de Ocupación del Suelo : 60%
- e) Sistema de Agrupamiento. Alturas y Distanciamientos: Aislado, Pareado o Continuo. Estos dos últimos sistemas de agrupamiento se permitirán hasta una altura máxima de 12 m. Por sobre esta altura sólo se permitirá la edificación aislada, cuya altura total se delimitará de acuerdo al Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

La altura total de las edificaciones estará limitada solamente por la aplicación de las rasantes a que se refiere el Artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En pasajes de un ancho inferior a 8 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad de 7 m. En calles de un ancho inferior a 15 m. entre líneas oficiales, se permitirá una altura máxima de continuidad igual a 12 m.

Nota:

Se disminuye rasante indicadas en el Art. 2.6.3 de la O.G. de U. y C., dentro de los márgenes establecidos, según lo indicado en la letra g) del Artículo 2.1.13 de la O.G. de U. y C

Artículo 4º: Sustitúyase del Artículo 25, del Cuadro denominado "Estándares de Estacionamiento vehicular según Usos de Suelo", las líneas donde dice:

EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior con menos de 1.000 Alumnos	1 c/80 alumnos
Establecimientos de Educación Media y Básica	1 c/80 alumnos
EQUIPAMIENTO ARTESANAL.	
Talleres Artesanales Inofensivos de más de 200 m ² y menos de 500 m ² .	Mínimo 3
Oficinas de Instituciones Financieras	Mínimo 2
VIVIENDA.	
Edificios Colectivos y/o acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal. (reemplazada por la Ley N°19.537 del 16/12/1997, de Copropiedad Inmobiliaria)	Mínimo 1 c/5 viviendas

Y reemplácese por el siguiente texto:

EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Establecimientos de Enseñanza Técnica y Superior con menos de 1.000 Alumnos	1 c/30 alumnos
Establecimientos de Educación Media y Básica	1 c/60 alumnos
EQUIPAMIENTO SERVICIOS	
Talleres Artesanales Inofensivos de más de 200 m ² y menos de 500 m ² .	1 c/75 m ² de superficie útil (mínimo 3)
Oficinas de Instituciones Financieras	1 c/75 m ² de superficie útil (mínimo 2)
VIVIENDA	
Edificios colectivos y/o acogidos a la Ley N°19.537	Mínimo 1 c/2 viviendas.

