



II. Municipalidad de Torres del Paine
"Región de Magallanes y Antártica Chilena"
Secretaría Municipal

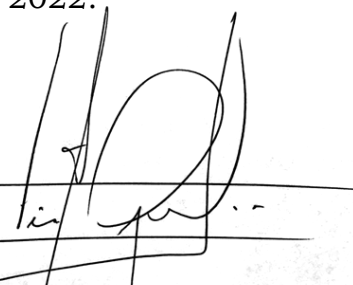
C E R T I F I C A D O N° 291/

VICTOR OYARZO VELASQUEZ, Secretario Municipal y del Concejo de la I. Municipalidad Torres del Paine, quien suscribe, **CERTIFICA** que; con fecha **13 de Junio de 2022**, el Concejo Municipal adopta en **Sesión Extraordinaria N° 10**, el siguiente acuerdo:

Acuerdo N° 102/2022: El Concejo Municipal, aprueba por decisión unánime, los términos para la elaboración del anteproyecto del Plan Seccional de Cerro Castillo y villa Río Serrano.

Se emite el presente certificado a objeto de dejar constancia del acuerdo adoptado por el concejo municipal.

En Villa Cerro Castillo, 14 de junio de 2022.



VICTOR OYARZO VELASQUEZ
Secretario Municipal
Secretario del Concejo

VOV/vov



TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO PLAN SECCIONAL VILLA CASTILLO Y RÍO SERRANO

COMUNA TORRES DE PAINE

I. INTRODUCCIÓN

El proceso de Imagen Objetivo, correspondiente a la Subetapa 2.2 del Estudio Actualización del Plan Seccional Villas Cerro Castillo y Río Serrano, de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 28 octies, determina que, una vez que el Concejo es informado sobre las observaciones ingresadas en el marco de la exposición y consulta pública de la Imagen Objetivo, procede acordar los “términos para la elaboración del Anteproyecto”, y se debe dar respuesta fundada a cada una de las observaciones ingresadas en el marco de la consulta pública.

Los “términos para la elaboración del Anteproyecto”, acordados por el Concejo, corresponden a orientaciones, lineamientos o indicaciones que deberán ser consideradas para la elaboración del anteproyecto y, en consecuencia, delimitar 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, acogidas por el Concejo; y podrán reflejarse en eventuales ajustes y/o precisiones sobre aquellas materias abordadas de manera simplificada y conceptual en la Imagen Objetivo - referidas a la propuesta territorial, estructura urbana, usos y destinos - y que en la etapa de Anteproyecto 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.

II. OBSERVACIONES RECIBIDAS

Cada una de las tres cartas ingresadas en el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, dan cuenta de varias observaciones referidas exclusivamente a la propuesta de Imagen Objetivo para la localidad de Villa Río Serrano, sin registrarse observaciones referidas a la propuesta de Villa Cerro Castillo.

Las cartas ingresadas, referidas a la propuesta de Villas Río Serrano, observan principalmente las siguientes temáticas:

- Consistencia de la Actualización del Plan Seccional con las directrices del Ministerio de Bienes Nacionales referidas a la administración y gestión del suelo en la Villa.
- Garantías de los actuales propietarios y empresarios turísticos de la Villa para seguir ejerciendo los usos y actividades actuales.
- Compatibilidad de promover el destino vivienda en una villa con rol turístico, y que no está adecuadamente dotada de infraestructura, equipamientos y servicios, y se emplazan en un territorio que debe resguardar su medio natural.

III. TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO

Los Términos para la elaboración del anteproyecto de las Villas Cerro Castillo y Río serrano, que a continuación se exponen, fueron elaborados a partir de la validación de las propuestas conceptuales de la Imagen Objetivo y de las observaciones de la comunidad acogidas por el Concejo comunal, durante el proceso de Consulta Pública de ambas propuestas.

Paran efectos de mejor orientar su incorporación en la propuesta de anteproyecto, dichos términos se ordenan utilizando como base los distintos componente urbanos que dan forma al anteproyecto, como son: el límite urbano, el sistema vial, el sistema de áreas verdes y espacios públicos, la zonificación de usos de suelo y las normas urbanísticas que determinan la imagen de ciudad.

III.1. TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VILLA RÍO SERRANO:

Término 1-VRS Sobre el Límite Urbano

- 1.1 Ratificar el límite urbano propuesto en Imagen Objetivo para Villa Río Serrano, que mantiene casi sin alterar el límite del PS vigente, con el objeto de regular la ocupación del territorio:
 - posibilitando restringir el desarrollo en sectores susceptibles de riesgo o cuyas condiciones naturales ameritan su cuidado; y
 - permitiendo el desarrollo urbano en sectores que presentan potenciales y condiciones adecuadas para ello.

Término 2-VRS Sobre el Sistema Vial

- 2.1 Consolidar una red vial a partir de la los caminos existentes, y evaluar las afectaciones de las nuevas vías propuestas y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el literal d) del artículo 28 quáter de la LGUC, preservando el objetivo de optimizar la conectividad del sector consolidado con las áreas de desarrollo futuro propuestas.
- 2.2 Precisar los trazados viales y sus anchos, definiendo claramente su condición de Bien Nacional de Uso Público, teniendo en consideración el reconocimiento y resguardo de las características naturales y los atributos paisajísticos del territorio.
- 2.3 Mantener la posibilidad de acceso directo al territorio del Parque Nacional Torres del Paine, a través de una conexión sobre el Río Serrano, de forma de relevar la condición de principal centro poblado asociado a al parque, y potenciar el rol de centro de equipamientos y servicios turísticos que dicha condición le otorga.

Término 3-VRS Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos

- 3.1. Propiciar el Plan Seccional de Villa Río Serrano, reconozca la relevancia y fragilidad del Río Serrano como límite del PNTDP, resguardando que las actividades e intensidad permitida en su borde sean compatibles con la condición de conservación del Parque.
- 3.2. Incorporar circuitos de recorrido de las áreas de valor natural asociadas al Río Serrano y al bosque nativo, permitiendo su integración al sistema de espacios públicos de la villa y posibilitando el tránsito de turistas sin afectar el ecosistema; evaluando también la afectación de estos recorridos sobre terrenos privados.

- 3.3. Utilizar la zonificación como una herramienta de control del desarrollo urbano, definiendo zonas de áreas verdes, para resguardar territorios con valor natural y atributos ambientales y restringir la ocupación de territorios susceptibles de riesgo.

Término 4-VRS **Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas**

- 4.1. Definir normas urbanísticas (coeficiente de ocupación de suelo, altura máxima, densidad, distanciamientos y antejardines), que den una imagen urbana identitaria a la Villa y que releven el protagonismo del paisaje y la belleza de sus vistas.
- 4.2. Considerar el hospedaje como destino predominante en la Villa, definiéndolo como uso preferente en las zonas inmediatas al borde río, y permitiendo siempre su desarrollo en las zonas urbanas edificables, en combinación con otros usos.
- 4.3. Considerar el destino de viviendas, como un uso complementario a la actividad turística; reconociendo su relevancia para la conformación de un enclave urbano con servicios y equipamientos que refuercen el rol turístico de la Villa.
- 4.4. Establecer disposiciones sobre la subdivisión de terrenos, con tamaños prediales que permitan la división de los predios actuales, otorgando flexibilidad al desarrollo urbano y permitiendo mayor diversidad de actividades en la Villa.

III.2. TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE VILLA CERRO CASTILLO:

Término 5-VCC Sobre el Límite Urbano

- 5.1. Ratificar el límite urbano propuesto en Imagen Objetivo para Villa Cerro Castillo, que extiende el límite urbano vigente (48 há) a 115 ha totales, destinando 77 há que permiten el desarrollo urbano en sectores que presentan potenciales y condiciones adecuadas para ello; y destinando las 38 has restantes a áreas verdes agrestes, acorde con el objetivo de regular la ocupación del territorio susceptible de riesgo o cuyas condiciones naturales ameritan su resguardo.

Término 6-VCC **Sobre el Sistema Vial**

- 6.1. Consolidar una vialidad que refuerce las conexiones con el resto del territorio comunal, ratificando los siguientes elementos: el nuevo acceso propuesto desde ruta 251CH-9N al oriente del Galpón de Esquila; la vía de proyección del camino hacia la Estancia el Chingue, que estructura y da frente a la zona urbana propuesta al oriente del área consolidada; Avda. El Ovejero, con un rol protagónico como articulador del suelo consolidado con el entorno natural y concentrador de equipamientos y servicios de carácter turístico.
- 6.2. Reconocer los bordes consolidados de los caminos existentes para la definición de los anchos de fajas viales, limitando las afectaciones de utilidad pública posibles a los casos en que ello sea necesario para regularizar los anchos de faja y dar continuidad a la estructura vial propuesta.
- 6.3. Definir anchos de perfiles viales que otorguen calidad a los espacios públicos, reconociendo el rol turístico y las vistas al paisaje, otorgando seguridad y protagonismo a los desplazamientos peatonales y permitiendo la convivencia con otros modos no motorizados (tracción animal, bicicleta).

Término 7-VCC **Sobre el sistema de Áreas Verdes y Espacios Públicos**

- 7.1. Propiciar el Plan Seccional de Villa Cerro Castillo, releve a través del sistema de espacios públicos el carácter patrimonial de la actividad ganadera originaria, y que integre al centro poblado con su entorno natural asociado a la pampa.
- 7.2. Incorporar circuitos de recorrido de las áreas de valor natural asociadas al Río Don Guillermo, permitiendo su integración al sistema de espacios públicos de la Villa y posibilitando el tránsito de turistas y habitantes de la Villa.
- 7.3. Utilizar la zonificación como una herramienta de control del desarrollo urbano, definiendo zonas de áreas verdes, para resguardar territorios con valor natural y atributos ambientales y restringir la ocupación de territorios susceptibles de riesgo.

Término 8-VCC **Sobre Zonificación y Normas Urbanísticas**

- 8.1. Definir normas urbanísticas (coeficiente de ocupación de suelo, altura máxima, densidad, distanciamientos y antejardines), que den una imagen urbana identitaria a la Villa y que reconozcan el patrimonio de la arquitectura pionera y estanciera.
- 8.2. Establecer disposiciones normativas que fortalezcan el carácter de centro urbano y el rol de capital comunal de Cerro Castillo; con usos de suelo mixtos (equipamientos y vivienda) y normas de edificación y subdivisión que, junto con reconocer las condiciones de consolidación actual, promuevan su continuidad en los territorios sin desarrollo.
- 8.3. Incorporar disposiciones normativas que permitan preservar los valores arquitectónicos patrimoniales de Villa Cerro Castillo que forman parte de la historia e identidad de la comuna; definiendo Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica y/o normas urbanísticas que permitan preservar el patrimonio actual y replicarlo en futuras edificaciones.

10.06.2022