

# **“Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal”**

Reunión Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)  
18.08.2015

# **“Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal”**

- ✓ Definición de Art. 50 LGUC
- ✓ Objetivo de la Modificación
- ✓ Contexto territorial



## Art. 50 LGUC – El Mariscal”

### Definiciones

¿Que es el artículo 50 LGUC?

- ❑ Atribución excepcional a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo
- ❑ Modificar planes reguladores comunales e intercomunales
- ❑ En los casos que se requiera implementar proyectos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional

Normativa propuesta

TERRENOS DE PROPIEDAD SERVIU

PROYECTO DE VIVIENDAS SOCIALES PROGRAMAS MINVU

## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Objetivos

#### Objetivo de la Modificación

*Adecuar la normativa comunal del PRC de San Bernardo en el territorio de la modificación, para implementar en un proyecto habitacional del Estado destinado a 1207 familias de bajos ingresos, con la finalidad de contribuir a superar los problemas de marginalidad urbana.*



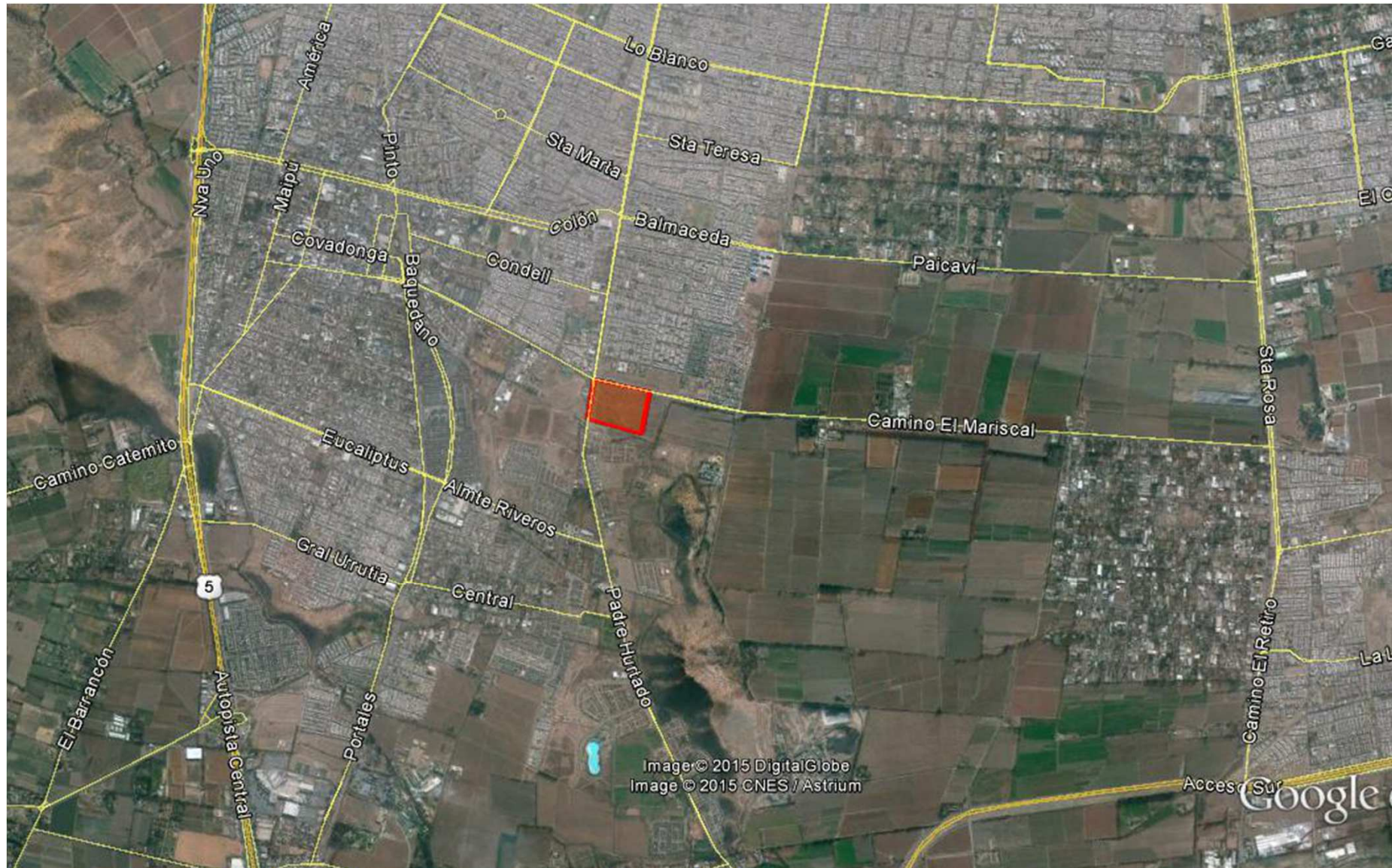
#### Metas MINVU – Política Nacional de Desarrollo Urbano

- ✓ Avanzar en la **superación del déficit** habitacional existente en el país
- ✓ Fomentar la **integración social** como parte fundamental del desarrollo de las ciudades
  - ✓ Evitar nuevas **situaciones de segregación social** y
  - ✓ Garantizar el **acceso equitativo a los bienes públicos** urbanos



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Contexto Territorial: vialidad y límite extensión urbana



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Contexto Territorial: area en proceso de consolidación



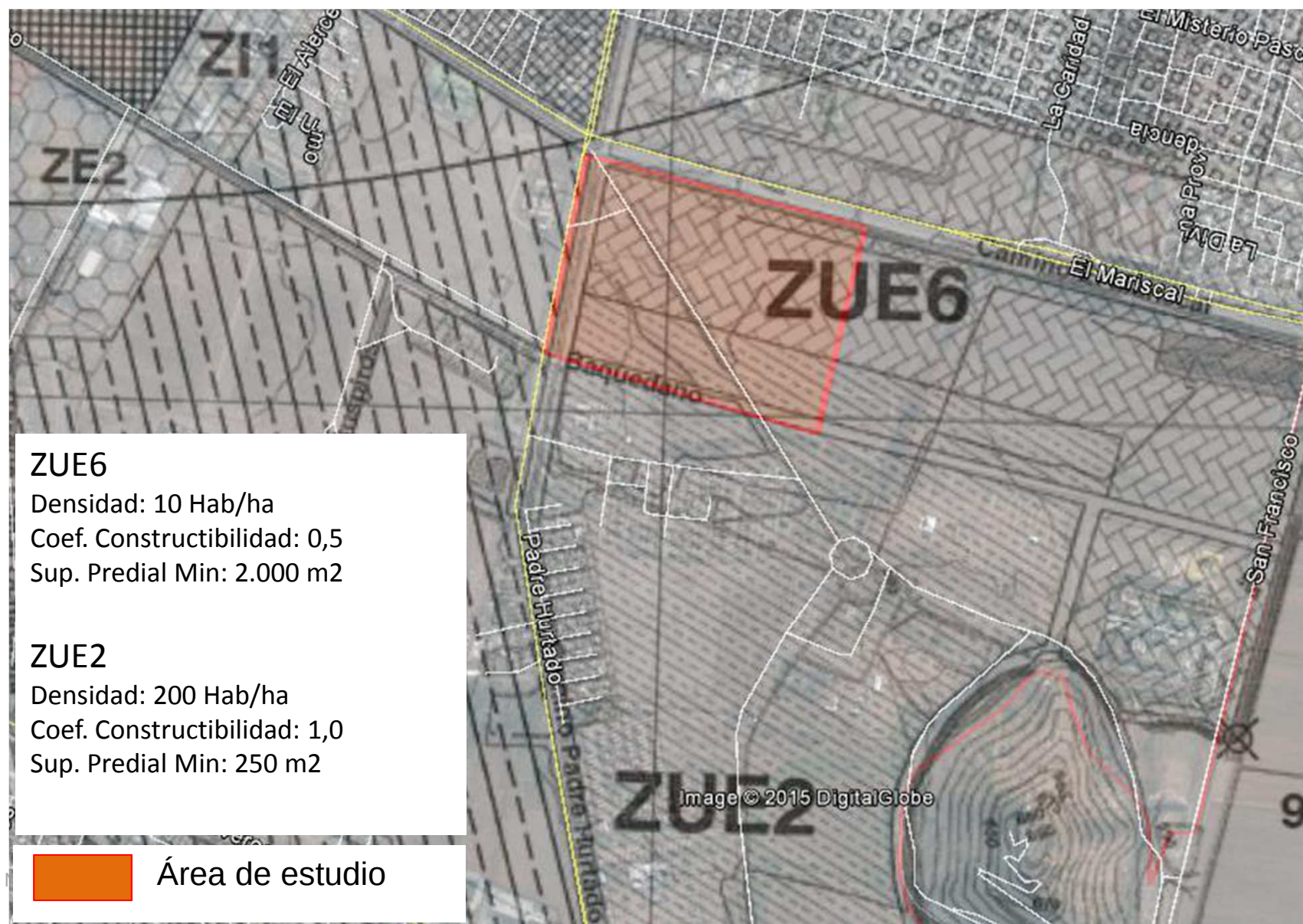
## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Contexto Territorial



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Normativa vigente: PRC San Bernardo Zonas ZUE6 y ZUE2



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Normativa vigente: PRC San Bernardo Vialidad



T17S El Mariscal – 40 m – existente  
T4S Padre Hurtado – 30 m – ensanche  
(COL) Baquedano – 20 m - apertura

 Área de estudio

## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Contexto Territorial



## **“Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal”**

- ✓ Problemas ambientales detectados
- ✓ Criterios de sustentabilidad ambiental
- ✓ Objetivos ambientales





## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Criterios de desarrollo sustentable

Los proyectos de modificación por Artículo 50 LGUC deben potenciar la integración social a través de la planificación de la vivienda social



En terrenos ubicados al interior del área urbana y que cuenten con accesibilidad, transporte público, equipamiento y servicios en el entorno.



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

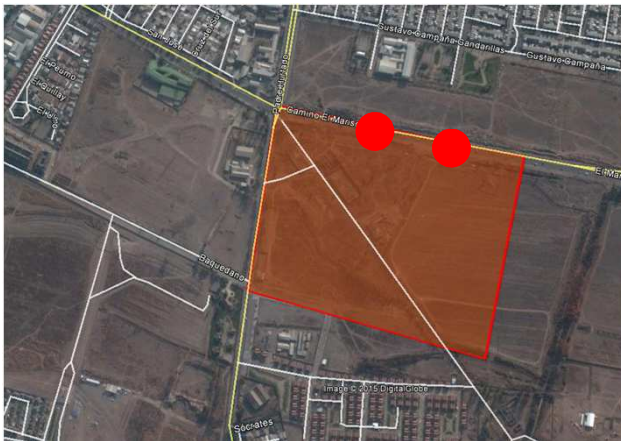
### Objetivos Ambientales

- ✓ **Intensificar el uso del suelo** en terrenos ubicados al interior del área urbana para contrarrestar la tendencia migratoria de la vivienda social al área rural de la región, lo que genera segregación social.
- ✓ **Optimizar la conectividad del área de la modificación**, para integrar este territorio con la trama urbana existente, mediante una propuesta de red vial estructurante con anchos entre líneas oficiales que permitan la circulación de vehículos, bicicletas y peatones, fomentando así la movilidad sustentable.
- ✓ Evitar que grandes terrenos urbanos subutilizados, **se conviertan en microbasurales, vertederos, tomas de terreno ilegales y focos de delincuencia**, generando externalidades negativas a los vecinos de la comuna.

## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Problemas Ambientales

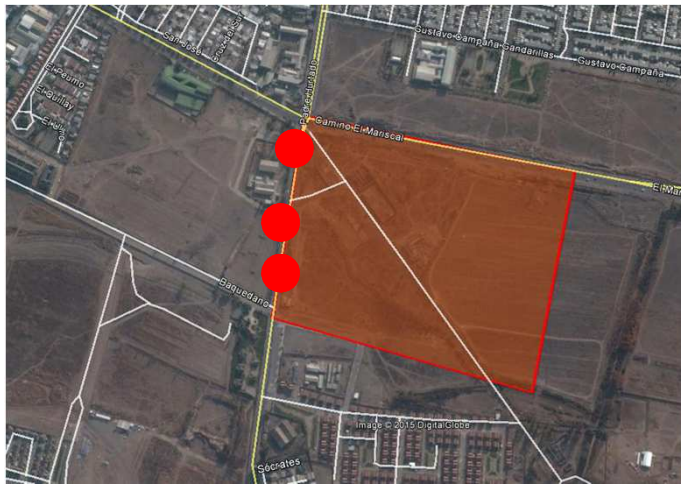
- ✓ Microbasurales: en torno al área de la modificación se generan acopios espontáneos de basura, los que generan externalidades negativas a los vecinos del sector, como por ejemplo foco de vectores sanitarios (como presencia de moscas y ratones).



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Problemas Ambientales

- ✓ Microbasurales: en torno al área de la modificación se generan acopios espontáneos de basura, los que generan externalidades negativas a los vecinos del sector, como por ejemplo foco de vectores sanitarios (como presencia de moscas y ratones).



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Problemas Ambientales

- ✓ **Potencial ocupación ilegal de terrenos:** *el área de modificación, es un terreno expropiado por el SERVIU Metropolitano, el que se encuentra a la espera de tener normas de edificación que permitan desarrollar un proyecto de viviendas sociales. Al existir sectores del sitio desocupados se pueden desarrollar ocupaciones ilegales de terreno (tomas), lo que trae consigo una serie de externalidades debido a que las familias se instalan sin urbanización, con casas precarias (mediaguas), sin condiciones de habitabilidad adecuadas.*





## **“Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal”**

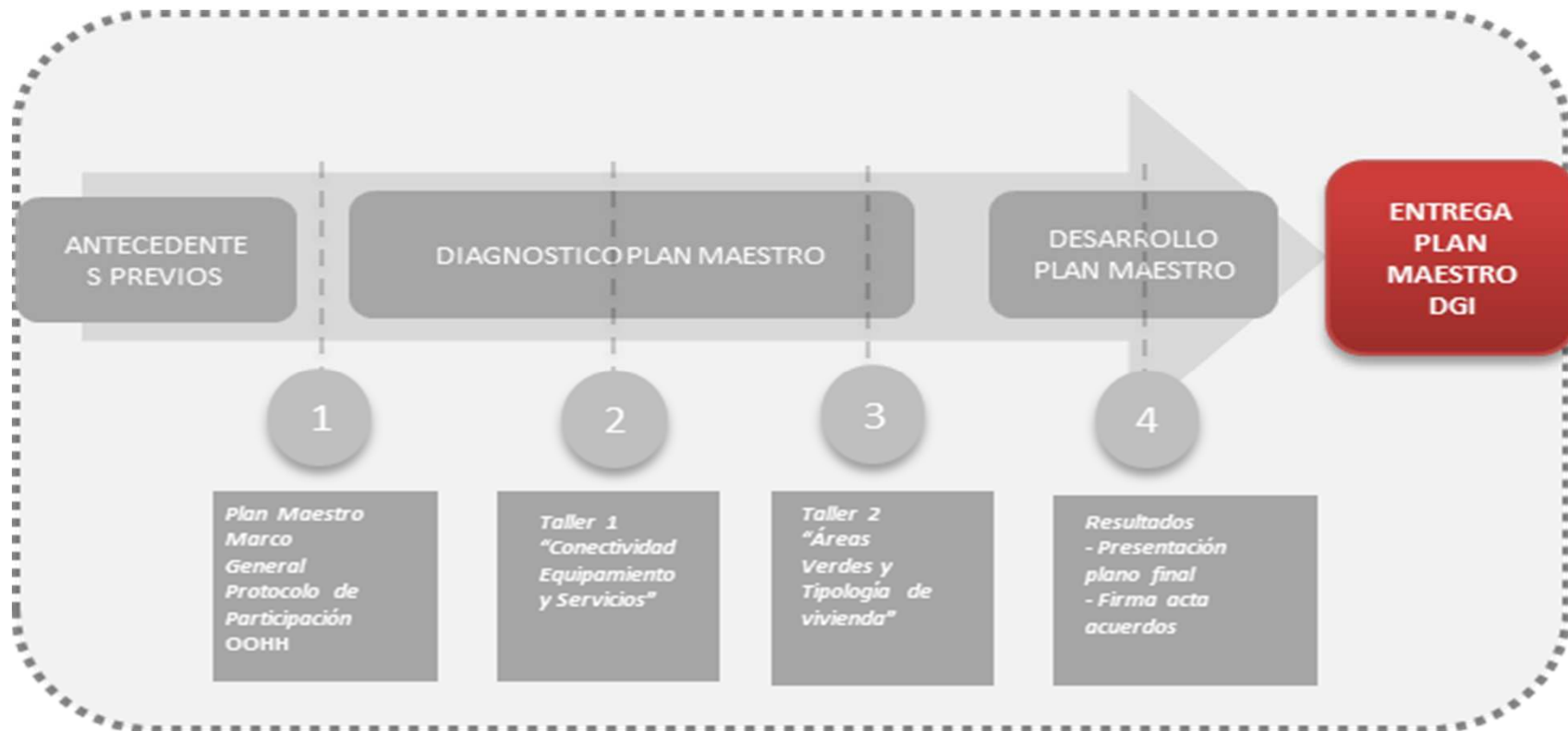
- ✓ Alternativas de Plan Maestro
- ✓ Alternativa de ordenamiento



## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Plan Maestro El Mariscal

#### PLANES MAESTROS PARTICIPATIVOS

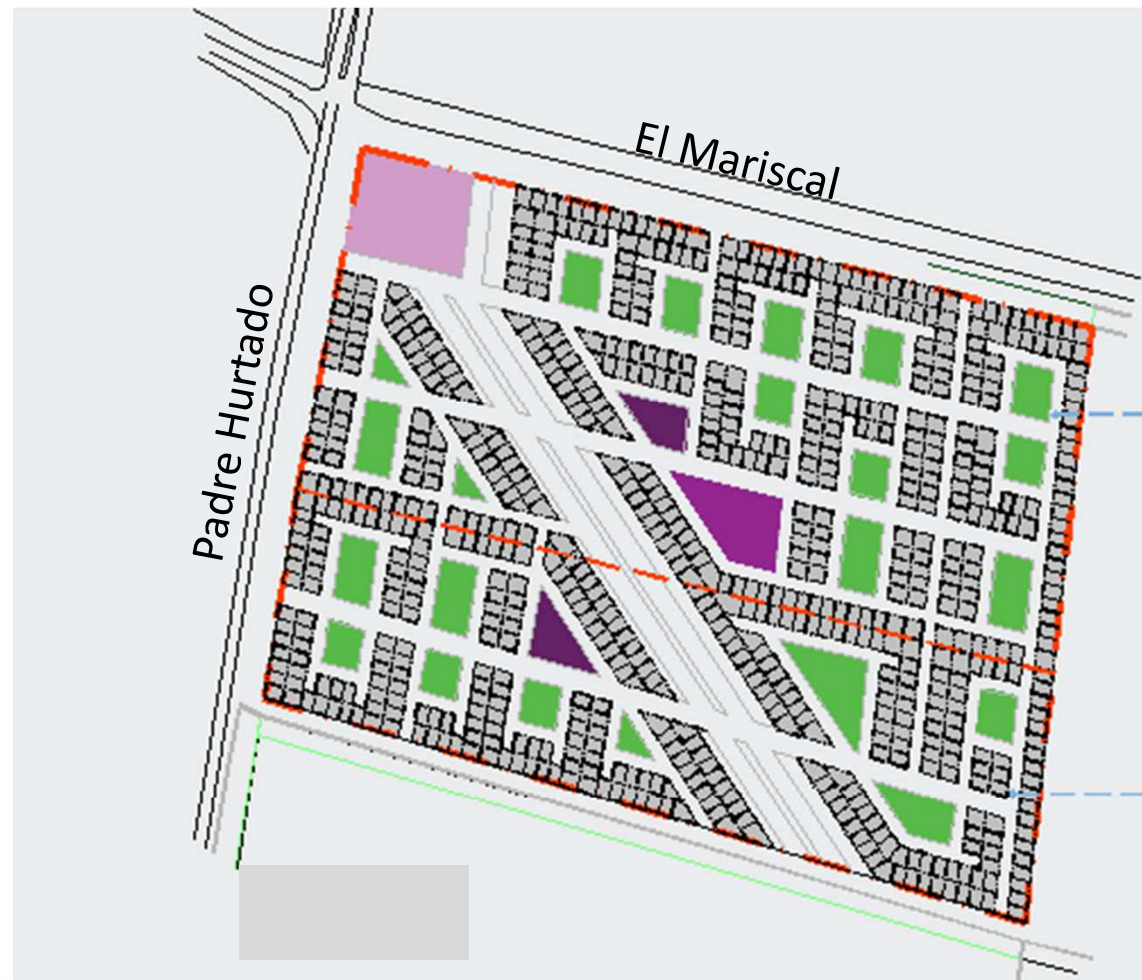




## Art. 50 LGUC – El Mariscal

### Plan Maestro El Mariscal

Alternativa 1



| CALCULO DENSIDAD GENERAL |                   |                      |                            |         |                    |
|--------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------|--------------------|
| SUP. BRUTA TERRENO       | SUP. NETA TERRENO | DENSIDAD<br>Hab / Ha | DENSIDAD 6.1.8<br>Hab / Ha | VIV/ Ha | Nº DE<br>VIVIENDAS |
| 126.752,78               | 126.752,78        | 200                  | 250                        | 62,5    | 792                |

PLAN MAESTRO

# EL MARISCAL

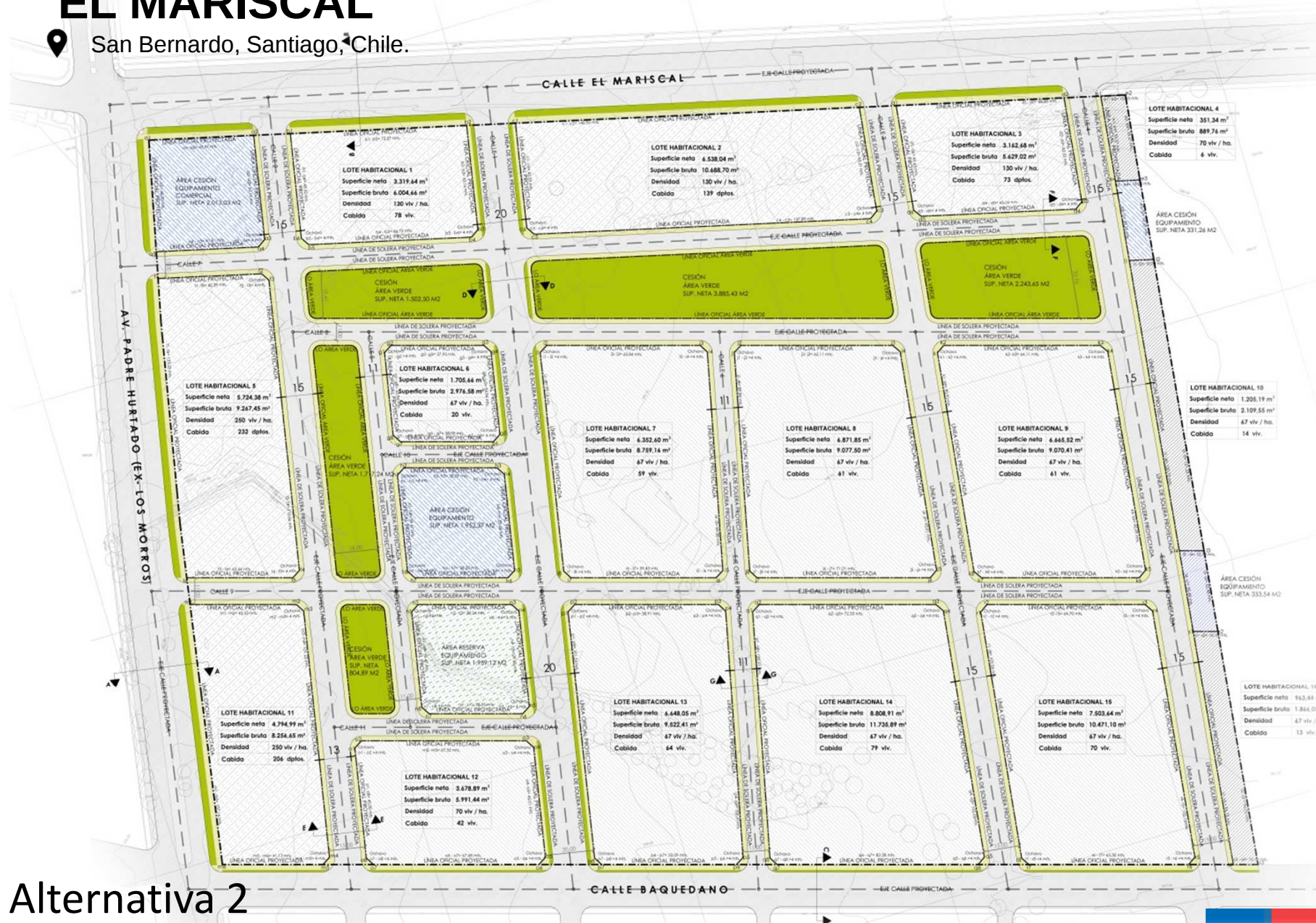
San Bernardo, Santiago, Chile.

12,6 hectáreas.

1207 viviendas.

770 DS 49  
437 DS 01

701 cl/  
Subsidio



Alternativa 2

# Art. 50 LGUC – El Mariscal

## Plan Maestro El Mariscal

### ZU5-A PADRE HURTADO – EL MARISCAL

#### CONDICIONES DE USO DE SUELO

##### Condiciones de Uso del Suelo

###### a.1 Usos Permitidos:

Residencial, equipamiento, áreas verdes, espacio público.

###### a.2 Usos Prohibidos:

En el uso Residencial, los hotel, motel, apart – hotel, residencial, pensión, hospedería, casa de acogida, albergues y hostales o similares.

En el uso equipamiento de clase comercio las discotecas, pub y ferias libres.

Actividades Productivas

##### Condiciones de subdivisión y edificación

b.1 Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 80 m<sup>2</sup>

b.2 Coeficiente de Constructibilidad: 2,0

b.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,6

b.4 Sistema de agrupamiento:

Residencial: Aislado y pareado

Equipamiento: Aislado

b.5 Altura Máxima: 17,5 m (5 pisos)

b.9 Densidad bruta máxima: 450 hab/ha

