



MEMORIA EXPLICATIVA

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

EL MARISCAL

ENERO 2016



INDICE DE CONTENIDOS

1	FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA	2
1.1	Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación	2
1.2	Objetivo General	3
1.3	Objetivos Específicos	3
1.4	Ámbito de aplicación de la Modificación	3
2	NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	4
2.1	Plan Regulador Comunal San Bernardo	4
3	CONTEXTO URBANO	6
3.1	Conectividad del Sector	6
3.1.1	Vialidad existente	6
3.1.2	Vialidad proyectada	6
3.1.3	Red de transporte público	7
3.2	Usos de suelo existentes	9
3.2.1	Equipamiento existente	9
3.3	Descripción del Plan Maestro	10
3.3.1	Terreno	10
3.3.2	Conectividad	11
3.3.3	Equipamiento y Áreas Verdes	11
3.3.4	Lotes Habitacionales	11
3.3.5	Plano Plan Maestro	13
3.3.6	Plano Lotes	14
4	PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC EL MARISCAL	15
4.1	Normativa	15
	ZU5-A EL MARISCAL	15
	ZU7-A PADRE HURTADO	15
	AV ÁREA VERDE ESPACIO PÚBLICO	16
4.2	Propuesta Zonificación	17



1



1 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

En consideración a la misión declarada por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cual es contribuir a mejorar la calidad de vida de los hombres y mujeres que habitan el país, especialmente de los sectores más vulnerables, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente, competitivas y sustentables, es que Serviu Metropolitano realizó el año 2014 un importante proceso de estudio de la oferta de terrenos emplazados en zonas con alta demanda de subsidios de programas DS. 49 y DS. 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, lo cual determinó la adquisición de cuatro terrenos en las comunas de La Pintana, Estación Central, Peñalolén y San Bernardo, para el desarrollo de conjuntos habitacionales de viviendas sociales que permitieran optar a las familias más vulnerables en la obtención de una vivienda, bien básico y fundamental en el camino de la superación de la pobreza.

Serviu metropolitano optó por generar lineamientos de planificación y desarrollo urbano en cada uno de los terrenos adquiridos, a través de la elaboración de **Planes Maestros**, los cuales actúan como directrices en el posterior desarrollo de conjuntos habitacionales definitivos, ya que en él se definen los lineamientos básicos de vialidad, áreas verdes, macroinfraestructura, densidad, entre otros.

Ahora bien, los terrenos adquiridos tienen factibilidad de ser ocupados por proyectos de viviendas, es decir tienen factibilidad sanitaria y no se encuentra ubicados en zonas de riesgo, sin embargo, **las normas urbanísticas no permiten el desarrollo de conjunto de vivienda social**, motivo por el cual el Serviu Metropolitano ha solicitado a la SEREMI MINVU RM la aplicación del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (en adelante LGUC), para corregir esta situación.

1.1 Identificación y Descripción del Objeto de la Modificación

El artículo 50 de la LGUC, es una norma que le entrega atribuciones excepcionales a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para que –a solicitud de los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU)- se modifiquen las normas urbanísticas vigentes en determinados territorios de manera que puedan materializarse proyectos de viviendas destinados a resolver problemas de marginalidad urbana, a través de los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo especialmente diseñado para aquello.

En esa línea, la “Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo– Art. 50 LGUC – El Mariscal” (en adelante Modificación El Mariscal), **corresponde a una modificación excepcional a la normativa comunal de San Bernardo**, para facilitar **la materialización de un conjunto de viviendas sociales que beneficie a 1.216 familias vulnerables**, agrupadas en distintos Comités de Allegados, que buscan concretar una solución habitacional.

La modificación de la normativa comunal de este terreno dentro de sus alcances se cuenta que **mejora la localización de la vivienda social en la ciudad**, ya que utiliza terrenos con atributos urbanos positivos como es estar ubicados al interior del área urbana, contar con buena conectividad y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros, **permitiendo la integración a familias vulnerables a espacios de la ciudad más centrales**.





1.2 Objetivo General

Modificar las normas urbanísticas del Plan Regulador Comunal de San Bernardo, vigentes en la comuna, específicamente en el terreno de 12,6 ha de propiedad de Serviu Metropolitano, para permitir la materialización en el lugar de un conjunto de viviendas sociales que beneficia a 1.216 familias vulnerables.

1.3 Objetivos Específicos

- Habilitar terrenos al interior del área urbana para destinarlos a conjuntos de viviendas sociales, aprovechando los atributos urbanos de estos lugares en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social y el acceso equitativo a los bienes públicos.
- Proponer una normativa que integre el terreno a la trama urbana existente, a través de la disposición en el territorio de elementos estructurantes como vialidad, ciclovías y áreas verdes públicas.

1.4 Ámbito de aplicación de la Modificación

La modificación El Mariscal, se desarrolla exclusivamente en un terreno de 12,6 ha de propiedad del SERVIU Metropolitano, ubicado en el área urbana de la comuna de San Bernardo. Terreno donde se ha desarrollado el Plan Maestro El Mariscal y donde la normativa permitirá el desarrollo de conjuntos habitacionales que contribuyan a la superación de la marginalidad habitacional y el déficit, en el marco del desarrollo de los programas habitacionales del Serviu Metropolitano.

Los límites del área de modificación son: al norte con la Av. El Mariscal, al oriente con el lote 3 (terreno del ejército), al sur con la proyección de la Av. Baquedano y al poniente con la Avda. Padre Hurtado.



Figura 1: Emplazamiento Terreno El Mariscal



2 NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

2.1 Plan Regulador Comunal San Bernardo

En el predio de la modificación se encuentra vigente el Plan Regulador comunal de San Bernardo, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 3.850 de la Municipalidad de San Bernardo de fecha 02 de mayo de 2006, y publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de Junio de 2006.

El sector donde se emplaza el terreno, se puede definir como una zona con usos de suelo mixtos, preferentemente residencial pero que admite principalmente el equipamiento como uso complementario a la vivienda. Ambas zonas presentan una baja densidad, debido a que cuando se aprobó el Plan Regulador Comunal (PRC) de San Bernardo, este sector colindaba con el área rural de la ciudad, por lo que se planificó ocupar estos terrenos con una baja intensidad. A partir del año 2013, a través de la modificación PRMS-100, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago amplió el límite del área de extensión urbana de manera que integró a la ciudad prácticamente todos los terrenos existentes hasta el Río Maipo, cambiando entonces las características de este sector.

Las normas vigentes en el predio, corresponden a las zonas ZUE2 "Los Morros – Cerro Negro" y ZUE6 "El Mariscal – San Francisco" ambos con uso de suelo preferente residencial.

En la **Zona ZUE2** "Los Morros – Cerro Negro" como usos de suelo permitidos se admite, además del usos de suelo residencial, el equipamiento social, deporte, salud, educación, seguridad, servicios, culto y cultura, junto con áreas verdes. La superficie de subdivisión predial mínima es de 250 m²; la altura máxima es de 2 pisos más mansarda para la vivienda y equipamiento menor, y altura libre según rasante para el equipamiento mediano. La densidad bruta máxima es de 200 hab/ha.



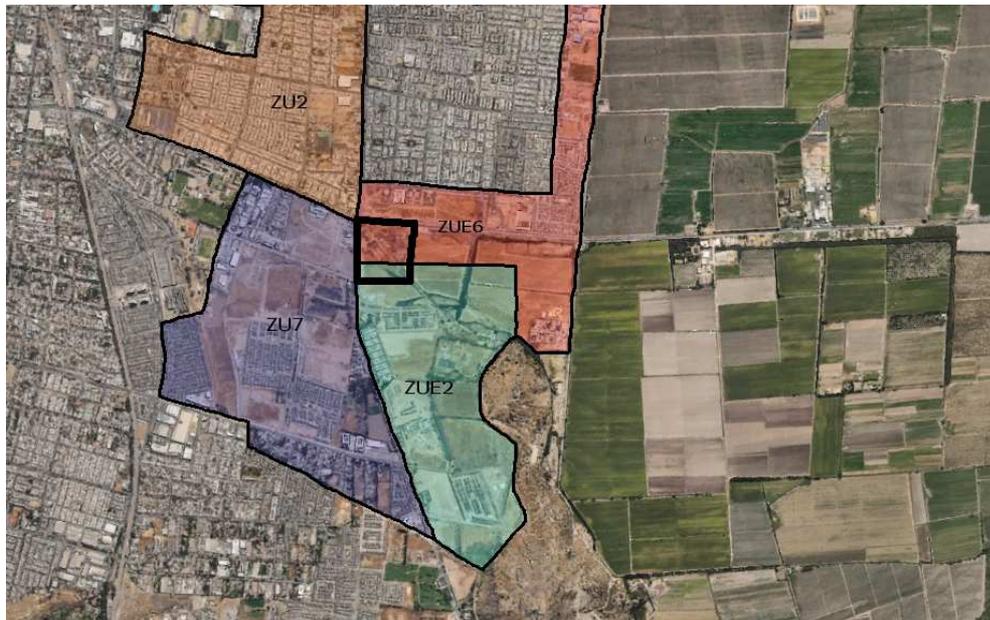
Por otra parte, la **Zona ZUE6 “El Mariscal – San Francisco”** admite el uso de suelo residencial y equipamiento de salud, educación, culto y cultura, deporte, comercio, esparcimiento, servicios y seguridad, además de terminales de locomoción colectiva urbana y áreas verdes. La superficie de subdivisión predial mínima tanto para equipamiento como para uso residencial es de 2000 m²; la altura máxima es de 2 pisos más mansarda para el uso de suelo residencial, y libre según rasante para el equipamiento. La densidad bruta máxima es de 10 hab/ha.

Las Normas urbanísticas vigentes en las cercanías son ZU7, frente al predio por la calle Padre Hurtado, y ZU2, en diagonal al terreno por calle Mariscal y Padre Hurtado. Al norte de la Avda. El mariscal, se prolonga la zona ZUE6 y al sur del área de modificación la zona ZUE2, ambas ya descritas. Los usos de suelo en las tres zonas, admiten el uso de suelo residencial y equipamiento como preferente, no existiendo alrededor, usos de suelo asociados a la actividad productiva o infraestructura.

En la Zona ZU7, al poniente de la Avda. Padre Hurtado se admiten el uso de suelo residencial, equipamiento social, de salud, educación, seguridad, culto y cultura, científico, esparcimiento, servicio y comercio. Las superficies de subdivisión predial mínima para el destino residencial es de 1.200 m², y de 2.000 m² para el equipamiento en el sector, las densidad bruta máxima es de 600 hab/Há.

En diagonal al terreno hacia el nor-orient, está la zona ZU2 “Periferia Centro” la cual admite el uso de suelo residencial, terminales de locomoción colectiva e infraestructuras de transporte asociada a estaciones ferroviarias. Las alturas máximas de construcción son libres según la rasante, a excepción de la residencia y equipamiento menor, el cual tendrá una altura límite de 2 pisos más una mansarda. La densidad bruta máxima es de 350 hab/Há.

Figura 2: Plan Regulator Comunal de San Bernardo, recreación Plano de Zonificación PRC-SB-01, 2006



Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2015



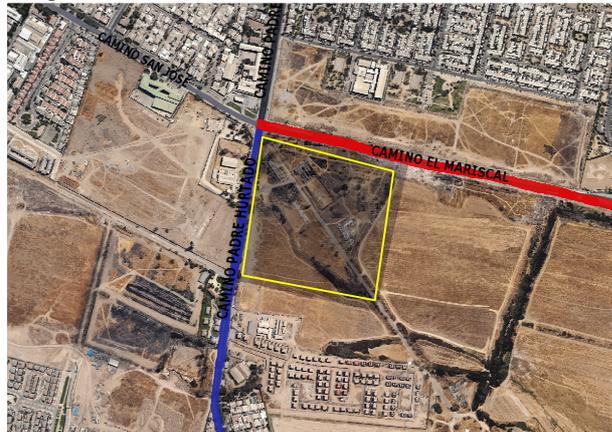
3 CONTEXTO URBANO

3.1 Conectividad del Sector

3.1.1 Vialidad existente

Entre la vialidad existente se encuentra Camino El Mariscal (T17S), emplazada al Norte del terreno con un ancho materializado de 24,1 m. aproximadamente, y Camino Padre Hurtado (T4S) ubicada al poniente del área de modificación que presenta un ancho existente de 17,9 m. aproximadamente.

Figura 3: Vialidad existente en el área de modificación



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2015

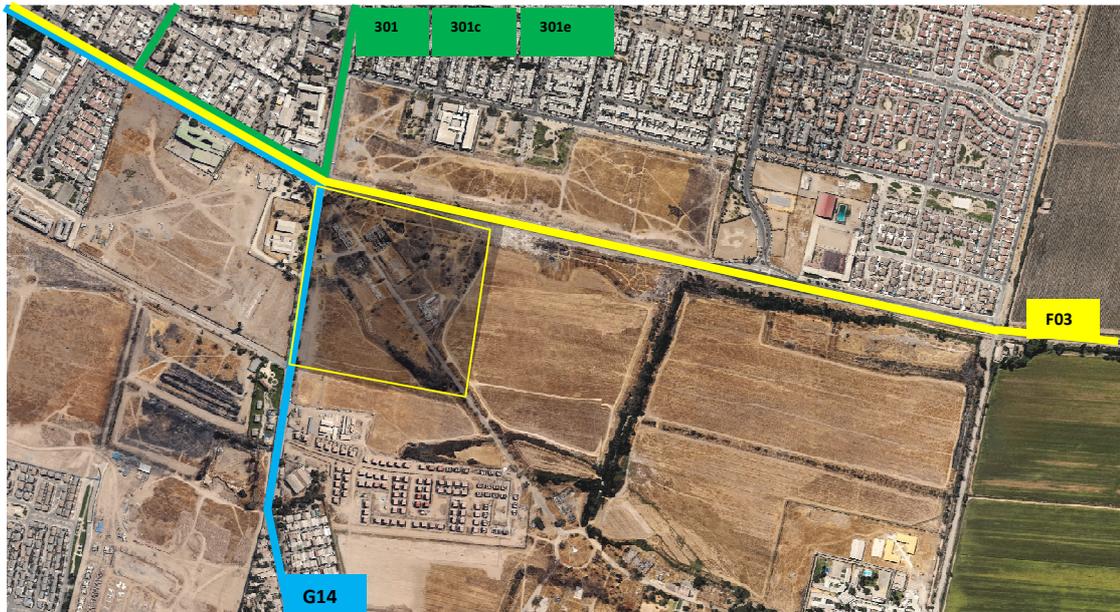
3.1.2 Vialidad proyectada

La vía troncal existente Camino El Mariscal (T17S) tiene una proyección de perfil de 40m, donde el ensanche afectará los predios ubicados al norte de la calle, no afectando el terreno del proyecto. Por otra parte, la vía troncal Camino Padre Hurtado, Ex Los Morros (T4S), tiene una proyección de ensanche de 30 m. de perfil, la cual sí afecta el área de modificación, toda estas vías han sido planificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

El PRC de San Bernardo, ha proyectado en como vialidad colectora la calle Baquedano (oriente-poniente), la cual no se encuentra materializada y tiene un perfil proyectado de 20 m. Esta apertura, afecta el área de modificación por su costado sur.



Figura 5: Recorridos del Transantiago existentes en el área de estudio



FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2015

Los recorridos de buses Transantiago existentes en el área de estudio son:

301 Servicio de carácter intercomunal.
Comienza en calle Ducaud esquina Antonio Varas de la Comuna de San Bernardo hasta Padre Faustino Gazziero esquina Las Cañas, comuna de Independencia, atravesando las comunas de Independencia, Santiago, San Miguel, La Cisterna, El Bosque y San Bernardo.

301c Servicio de Carácter Intercomunal
Comienza en la estación intermodal La Cisterna, comuna La Cisterna hasta Comienza en calle Ducaud esquina Antonio Varas de la Comuna de San Bernardo. Este servicio atraviesa las comunas de La Cisterna, El Bosque y San Bernardo otorgando un fácil y rápido acceso a otros recorridos del Transantiago como cambio a la sistema de metro de Santiago.

301e Servicio de Carácter Intercomunal
Comienza en Alameda con calle Dieciocho, comuna de Santiago hasta calle Ducaud esquina Antonio Varas de la Comuna de San Bernardo, atravesando las comunas de Santiago, San Miguel, La Cisterna, El Bosque y San Bernardo. Este servicio otorga la posibilidad de acceder al centro de Santiago sin intercambio de modalidad, y acceso a la línea 1 del metro.



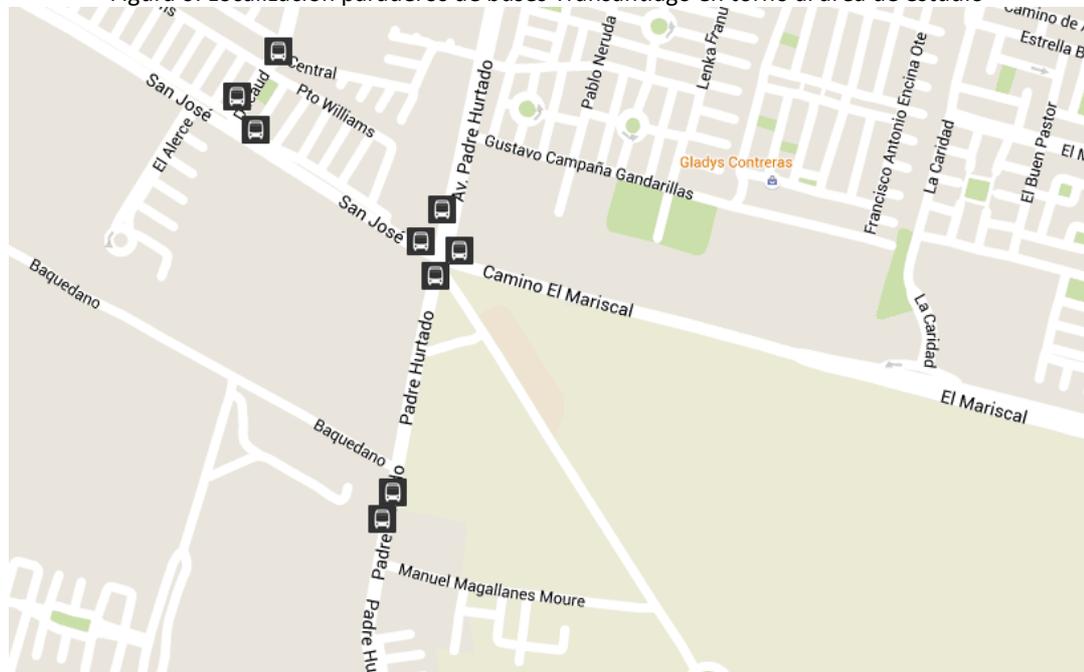
03 Servicio de Carácter intercomunal

Recorre las comunas del sur de Santiago. Comienza en la plaza de San Bernardo y termina en la Plaza de Puente Alto, con acceso directo a la línea 4 del metro, atravesando las comunas de San Bernardo, La Pintana y Puente Alto.

G14 Servicio de Carácter Comunal

Recorre desde la Calle Lo Blanco (T15S), al límite con la comuna de El Bosque hasta la Población Valle Nevado, la cual está muy cercana a la vía expresa Camino Internacional (M13S). Este recorrido conecta la comuna casi por completo en sentido norte sur y le da acceso al sector directo al centro de San Bernardo, donde se ubican los principales servicios comunales.

Figura 6: Localización paraderos de buses Transantiago en torno al área de estudio



FUENTE: www.transantiago.cl – versión diciembre 2015

3.2 Usos de suelo existentes

3.2.1 Equipamiento existente

El terreno donde se emplaza la propuesta se encuentra inserto en un sector que mantiene sus características rurales, por lo que aún existen predios con cultivos agrícola, sin embargo existe una incipiente oferta de nuevos proyectos habitacionales que colindan al sur con el Proyecto El Mariscal, además de la existencia de barrios consolidados al norte de Calle El Mariscal.





El predio cuenta con una superficie total aproximada de 12,6 Hectáreas, el cual se encuentra despejado y en parte con gran cantidad de malezas y vegetación silvestre espontánea. Cabe recalcar, que existe una matriz de agua potable que atraviesa todo el terreno y construcciones abandonadas de un piso de altura. Se observan además, algunos movimientos de tierra relacionados con la confección de acequias que atraviesan el sitio.

3.3.2 Conectividad

Determinada por el diseño de una trama vial que mejore la conectividad intra barrial, generando además conexiones intercomunales que permitan un mejor desplazamiento vehicular tanto privado como de transporte público. Para esto, y con la finalidad de generar continuidad entre el proyecto y barrios aledaños, el Plan Maestro considera prolongar al interior del proyecto las seis vías en proceso de materialización de los proyectos habitacionales ubicados al sur del lote, tres de las cuales tendrán salida hacia calle El Mariscal.

En sentido oriente-poniente el plan considera dos vías que conecten Avenida Padre Hurtado con el interior del proyecto, además de la calle Baquedano, proyectada por el PRC de 2006 de San Bernardo, con posibilidad de prolongarse en caso de que se sigan desarrollando proyectos inmobiliarios en los lotes ubicados al oriente del terreno.

Cabe destacar que el Plan en su vialidad, considera la inclusión de dos ejes tanto con orientación Norte-sur, como oriente-poniente con ciclovías.

3.3.3 Equipamiento y Áreas Verdes

El proyecto debe proveer lotes en los cuales se materialicen los equipamientos necesarios, teniendo como referencia los requerimientos de la comunidad y del municipio, además de la necesidad de generar espacios públicos y áreas verdes seguras en cada sector. Para esto, el plan considera consolidar un equipamiento comercial ubicado en la intersección de calle Mariscal con Avenida Padre Hurtado, además de un lote destinado a equipamiento comunal al interior del proyecto.

Respecto a las áreas verdes, el proyecto debe proveer al entorno barrial de áreas verdes consolidadas, cuya superficie permita tener una diversidad de programas en su interior, por lo cual, el plan considera generar dos áreas de parque público, una con trazado norte-sur entre la Calle 3 y Calle 4 de 3.407,19 m², y otro parque central de 3.470,81 m² que actúa como eje estructurante del cruce de dos vías de 15 m de orientación norte-sur y oriente-poniente.

Los equipamientos estarán por un lado, directamente relacionados con las áreas verdes, a fin de generar un eje importante a nivel de Plan Maestro, y por otro lado, se proponen equipamientos hacia el deslinde oriente, destinados a acoger demandas a nivel de micro barrios, desde el interior del Conjunto.

3.3.4 Lotes Habitacionales

Plan Maestro El Mariscal acoge parte de la demanda habitacional de subsidios de la comuna de San Bernardo y comunas aledañas (DS49 y DS01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo), dando cabida al desarrollo de distintas tipologías de viviendas mediante el desarrollo de barrio y micro barrios, además de contemplar las áreas correspondientes a cesiones exigidas por la O.G.U.C.





La propuesta contempla tres lotes habitacionales con una densidad promedio entre 251 y 661 hab/ha, con proyectos en altura tanto para programas habitacionales DS 49 como para programas DS 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En el caso de las viviendas unifamiliares, estas se contemplan sólo para acoger subsidios DS 49.

La cabida total proyectada es de 1.216 viviendas, las cuales se distribuirán en unas 300 unidades aproximado para viviendas en altura con subsidio DS 49; 476 unidades aproximado de viviendas unifamiliares para subsidios DS 49 y un 412 unidades aproximado destinado a viviendas en altura pertenecientes al subsidio DS 01 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Las características de los grupos por programa son los siguientes:

a. Conjunto Habitacional en Altura DS 49

Edificaciones agrupadas en condominios destinados a:

- Fondo Solidario de elección de vivienda DS 49.
- Generar un límite permeable entre barrios, al tener menor ocupación del suelo, permite un mejor aprovechamiento del suelo en áreas verdes y equipamiento, resultando una permeabilidad pública.
- Controlar visualmente de las franjas verdes perimetrales.
- Cobijar las viviendas interiores del Plan de menor altura.
- Generar micro barrios interiores controlados.

b. Conjunto Habitacional en Altura DS 01

Edificaciones agrupadas en condominios destinados a:

- Subsidios para Grupos Emergentes y Clase Media DS1.
- Potenciar espacialmente al resto del Plan, es por ello su ubicación estratégica con respecto a la vivienda social, con el objetivo de generar una mixtura.
- Generar micro barrios interiores controlados.
- Lograr un mejor control de las áreas verdes y espacios comunes interiores del plan.

c. Conjunto viviendas unifamiliares DS 49

Viviendas destinadas a:

- Fondo Solidario de elección de vivienda DS 49.
- Generar micro barrios.
- Encontrarse protegidas por los bordes más densos del proyecto.
- Tener una relación directa con áreas de equipamiento y plazas interiores de cada lote.
- Finalmente, en el desarrollo de cada lote por parte la entidad patrocinante, debe dar cumplimiento a la normativa vigente y a todos los lineamientos y requerimientos que el presente Plan Maestro exprese, posibilitando la constitución de barrios a través de una conformación espacial clara y universal que incorpore a los vecinos y todos los actores sociales necesarios para la materialización del conjunto habitacional.



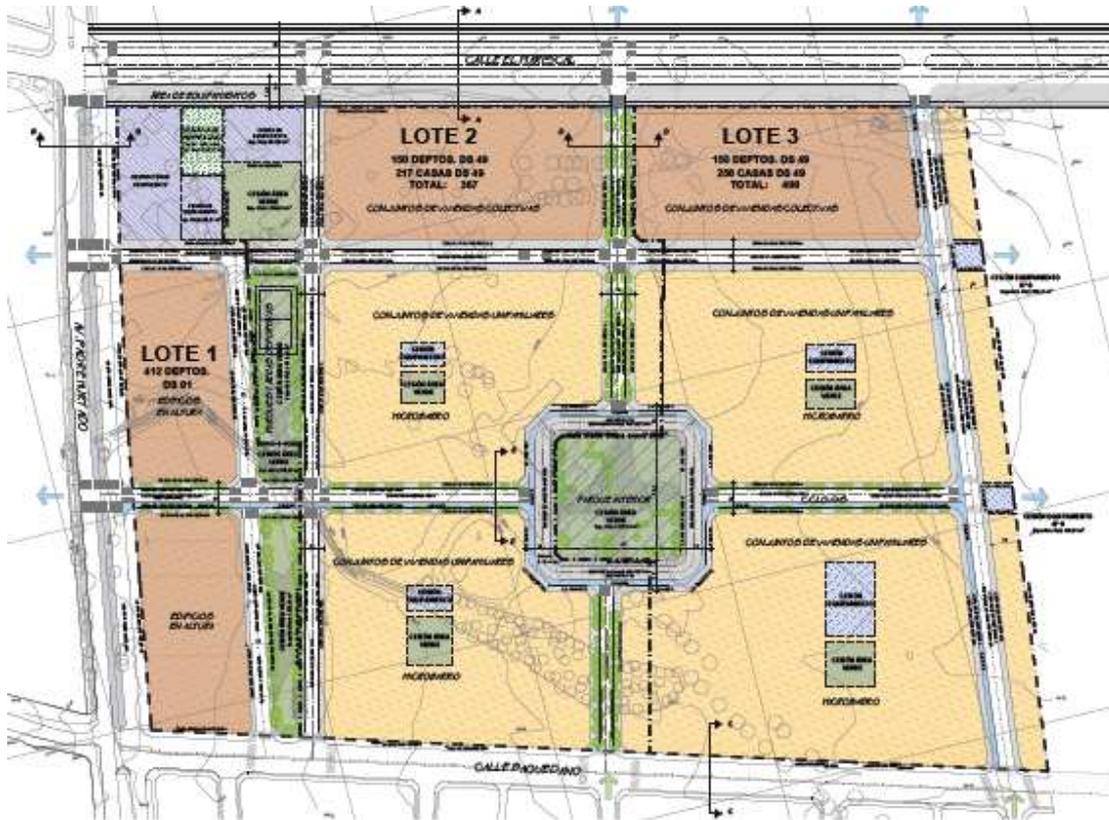
3.3.5 Plano Plan Maestro



FUENTE: SERVIU Metropolitano –Noviembre 2015



3.3.6 Plano Lotes



FUENTE: SERVIU Metropolitano – Noviembre 2015





4 PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC EL MARISCAL

4.1 Normativa

Se plantea modificar el Plan Regulador Comunal de San Bernardo a través de la definición de tres nuevas zonas normativas: ZU5-A El Mariscal, ZU7-A Padre Hurtado y AV Área Verde Espacio público, que permitan dar cabida al proyecto habitacional. Las normas urbanísticas de estas zonas, se resumen a continuación:

ZU5-A EL MARISCAL

CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.1 Usos Permitidos:

Residencial, equipamiento, áreas verdes, espacio público.

a.2 Usos Prohibidos:

En el uso Residencial, 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

Se prohíben todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

b.1 Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 80 m²

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.6 Rasantes y distanciamientos según OGUC.

b.7 Antejardín: 3 m

b.8 Estacionamientos: Según Artículo 36 de la ordenanza local

b.9 Densidad bruta máxima: 350 hab./ha

ZU7-A PADRE HURTADO

CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.1 Usos Permitidos:

Residencial, equipamiento, áreas verdes, espacio público.

a.2 Usos Prohibidos:

En el uso Residencial, 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

Se prohíben todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN

- b.1 Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 500 m²
- b.2 Coeficiente de Constructibilidad: 3,0
- b.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,8
- b.4 Sistema de agrupamiento:
 - Residencial: Aislado
 - Equipamiento: Aislado y continuo
- b.5 Altura Máxima: Libre según rasante
- b.6 Rasantes y distanciamientos según OGUC.
- b.7 Antejardín: 3 m
- b.8 Estacionamientos: Según Artículo 36 de la ordenanza local
- b.9 Densidad bruta máxima: 700 hab./ha

AV ÁREA VERDE ESPACIO PÚBLICO

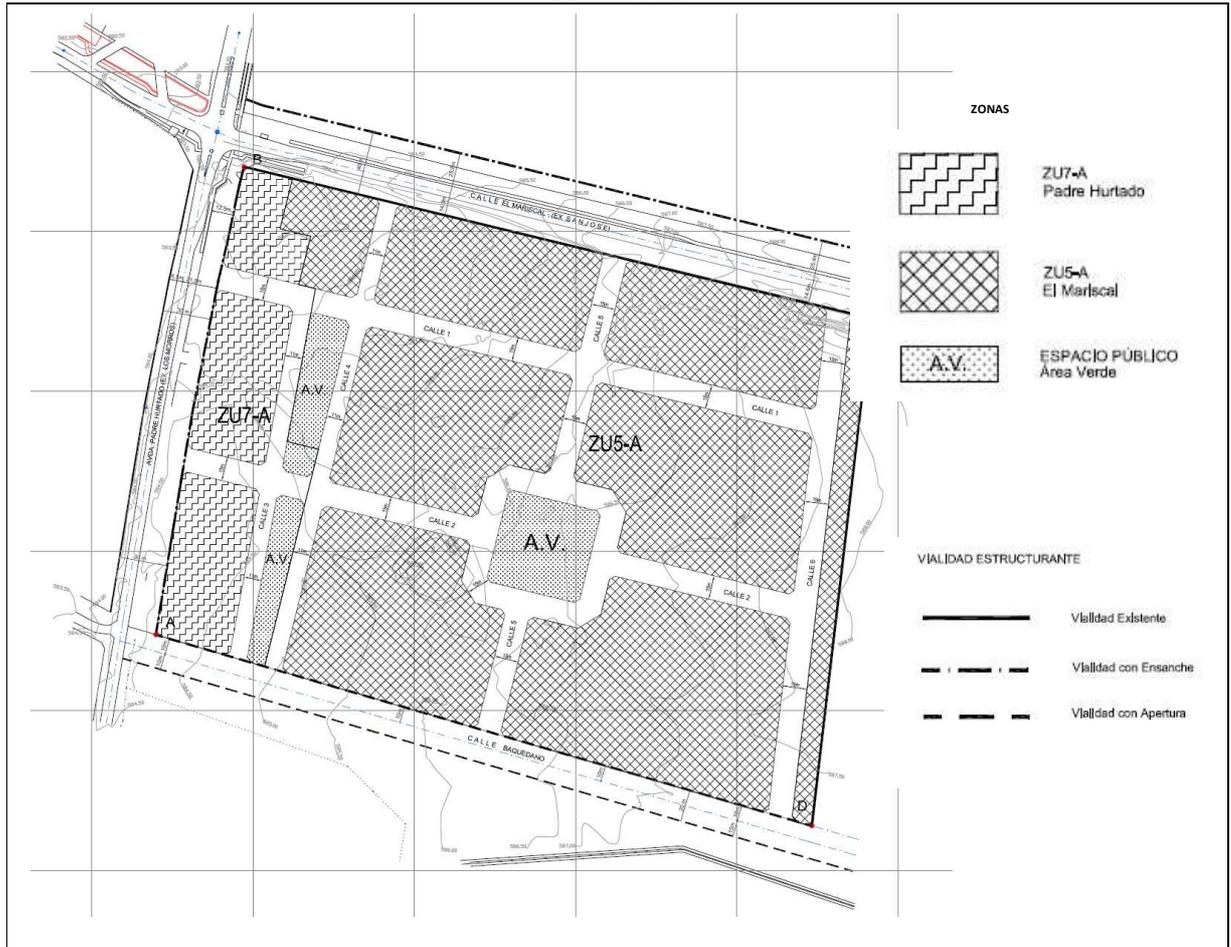
Estos terrenos aplicarán las disposiciones del artículo 2.1.30 de la OGUC.

Cuadro de vialidad modificación El Mariscal

NOMBRE	INICIO TRAMO	TERMINO TRAMO	ANCHO MÍNIMO (entre L.O.)	CONDICION	TIPO
Calle 1	Avda. Padre Hurtado	Calle 6	15 m.	Apertura	Servicio
Calle 2	Avda. Padre Hurtado	Calle 6	15 m.	Apertura	Servicio
Calle 3	Calle 1	Calle Baquedano	11 m.	Apertura	Local
Calle 4	El Mariscal	Calle Baquedano	11 m.	Apertura	Local
Calle 5	El Mariscal	Calle Baquedano	15 m.	Apertura	Servicio
Calle 6	El Mariscal	Calle Baquedano	15 m.	Apertura	Servicio

4.2 Propuesta Zonificación

FIGURA 8: ZONIFICACIÓN Y VIALIDAD ESTRUCTURANTE MODIFICACIÓN PRC SAN BERNARDO – ART. 50 LGUC - ELMARISCAL



FUENTE: Elaboración Propia

