



MEMORIA EXPLICATIVA

“MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN BERNARDO – ART. 50 LGUC EL MARISCAL 3 Y 4”

Acogido al artículo 50ª del DFL 458/75 LGUC

www.minvu.cl

JULIO 2021



TABLA DE CONTENIDO

1.- FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA.....	3
1.1.- IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN	3
1.2.- OBJETO GENERAL.....	4
1.3.- OBJETOS ESPECÍFICOS	4
1.4.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	4
2.- NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	5
2.1.- PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN BERNARDO Y LOCALIDAD DE LO HERRERA	5
3.- CONTEXTO URBANO	10
3.1.- CONECTIVIDAD DEL SECTOR	10
3.1.1.- VIALIDAD EXISTENTE	10
3.1.2.- RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	11
3.2.- USOS DE SUELO EXISTENTES	13
3.2.1.- EQUIPAMIENTO EXISTENTE	13
3.3.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL	15
3.3.1.- TERRENO	15
3.3.2.- PROYECTOS HABITACIONALES	18
3.3.3.- CONJUNTO HABITACIONAL "EL MARISCAL 3"	20
3.3.4.- CONJUNTO HABITACIONAL "EL MARISCAL 4"	24
4.- PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC EL MARISCAL 3 Y 4.....	28
4.1.- NORMATIVA	28



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 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 terrenos en las comunas de La Pintana, Estación Central, Peñalolén y San Bernardo.

Lo anterior implicó generar lineamientos de planificación y desarrollo urbano en cada uno de los terrenos, mediante la elaboración de los denominados Proyectos Urbanos Habitacionales (PUH), los cuales fueron desarrollados por Serviu Metropolitano con el objetivo de generar proyectos habitacionales de calidad.

Ahora bien, los terrenos adquiridos tienen factibilidad de ser ocupados por proyectos de viviendas, es decir tienen factibilidad sanitaria y no se encuentran ubicados en zonas de riesgo, sin embargo, **las normas urbanísticas no permiten el desarrollo de conjuntos de viviendas sociales**, motivo por el cual 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 3 y 4” (en adelante Modificación El Mariscal 3 y 4), **corresponde a una modificación excepcional a la normativa comunal de San Bernardo**, para facilitar **la materialización de dos proyectos habitacionales (“El Mariscal 3” y “El Mariscal 4”) que beneficie a 1672 familias vulnerables**, agrupadas en distintos Comités de Allegados, que buscan concretar una solución habitacional.

La modificación de la normativa comunal de estos terrenos dentro de sus alcances cuenta con la **mejora de 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 compuesto por el Lote 3, Rol SII N° 6200-3, ubicado en El Mariscal N° 1339 y el Lote 4, Rol SII N° 6200-4, ubicado en El Mariscal N° 1577, ambos propiedad de SERVIU Metropolitano, para permitir la materialización en el lugar de dos proyectos habitacionales que beneficie a 1672 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 3 y 4", se desarrolla exclusivamente en el terreno compuesto por el Lote 3, Rol SII N°6200-3, ubicado en El Mariscal N° 1339 y el Lote 4, Rol SII N°6200-4, ubicado en El Mariscal N° 1577, ambos propiedad de SERVIU Metropolitano y ubicado en el área urbana de la comuna de San Bernardo. Modificación que permitirá el desarrollo de **dos conjuntos habitacionales El Mariscal 3 (Lote 3) y El Mariscal 4" (Lote 4)** que contribuyan a la superación de la marginalidad habitacional y el déficit, en el marco del desarrollo de los programas habitacionales del SERVIU Metropolitano.



Figura 1: Emplazamiento Terreno El Mariscal 3 y 4
Fuente: Plan Maestro El Mariscal 3 y 4. SERVIU RM. 2021

Los límites del área de modificación son: al norte con la vía Troncal Av. El Mariscal, al oriente con vía Troncal Av. San Francisco, al sur con la vía Colectora Av. Baquedano y al poniente con la vía de Servicio Inka Yen Mapu.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES

2.1.- Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera

En el predio de la modificación se encuentra vigente el Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera, aprobado por Decreto Alcaldicio Exento N° 3.855 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.

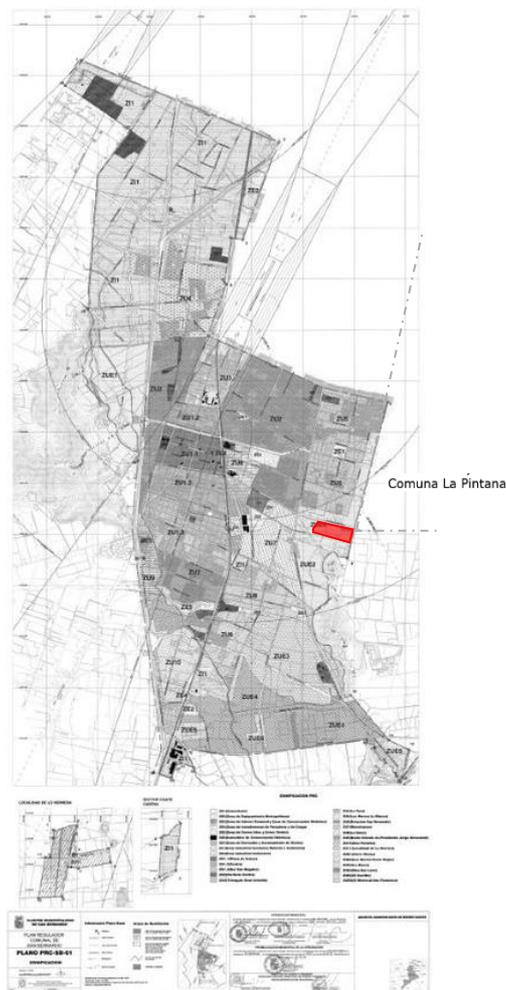


Figura 2: Imagen de Plano de Zonificación. Fuente: Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera, Plano de Zonificación PRC-SB-01, 2006.

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 para el terreno de la modificación, Lote 3 y Lote 4, corresponden a las zonas **ZUE2 "Los Morros – Cerro Negro"** y **ZUE6 "El Mariscal – San Francisco"** ambos con uso de suelo preferente residencial.

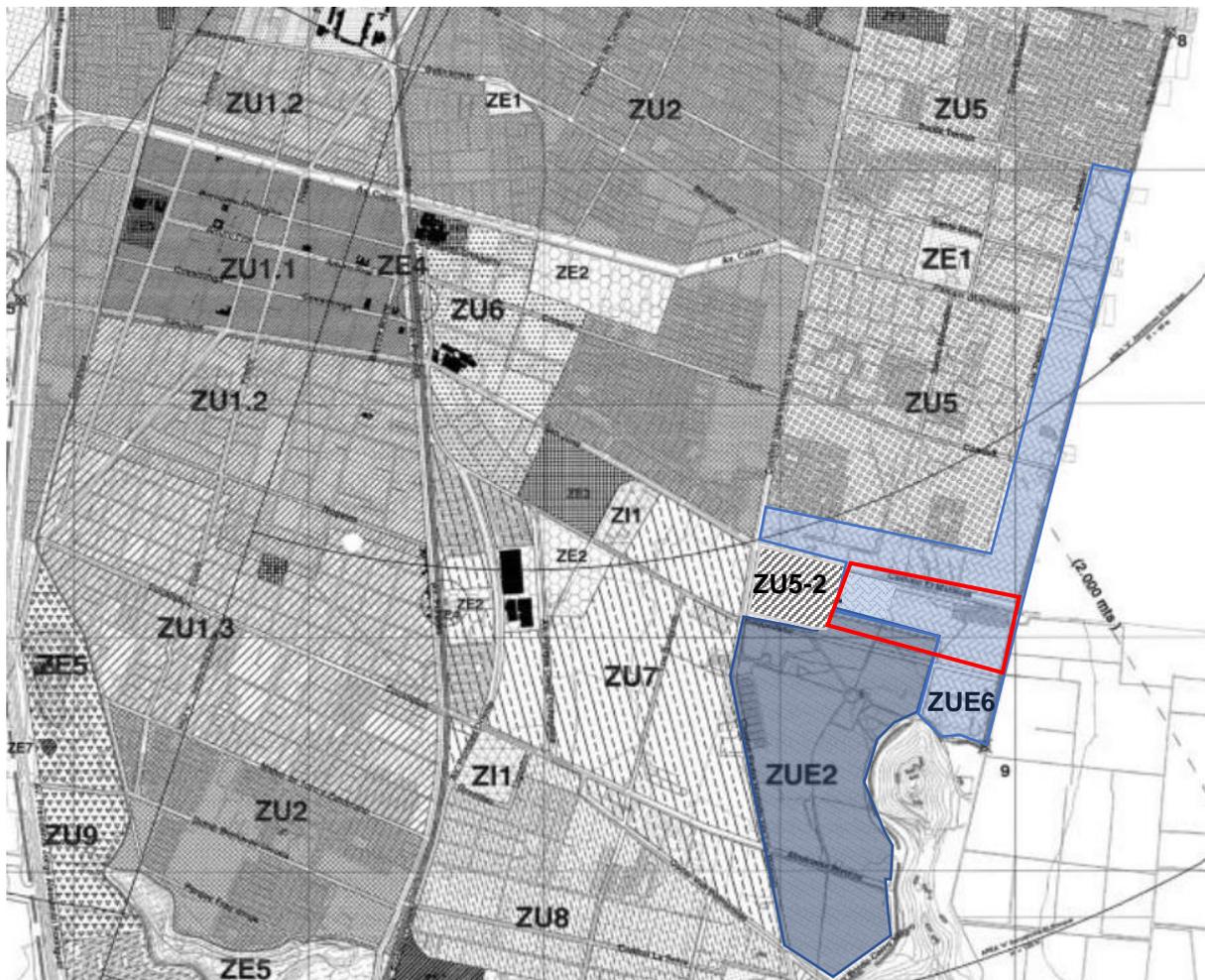


Figura 3: Las normas urbanísticas vigentes en el Lote 3 y Lote 4. Fuente: Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera, Plano de Zonificación PRC-SB-01, 2006.



En la **Zona ZUE2 "Los Morros – Cerro Negro"** como usos de suelo permitidos se admite, además del uso 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 "Maestranza"**, al poniente de la Avda. Padre Hurtado, **ZU2**, también al poniente de la Avda. Padre Hurtado, desde Camino El Mariscal hacia el norte e inmediatamente al poniente se encuentra la zona **ZU5-2 "El Mariscal"**, recientemente incorporada producto de la "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo– Art. 50 LGUC – El Mariscal" Decreto 43 de fecha 18 de agosto 2017, publicado en el Diario oficial el 20 de septiembre 2017. Por Camino 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.

La **Zona ZU7 "Maestranza"**, al poniente de la Avda. Padre Hurtado admiten el uso de suelo residencial, equipamiento social, de salud, educación, seguridad, culto y cultura, científico, esparcimiento, servicio y comercio. La superficie de subdivisión predial mínima para el destino residencial es de 1.200 m², y de 2.000 m² para el equipamiento en el sector, la densidad bruta máxima es de 600 hab/ha.

La zona **ZU2 "Periferia Centro"** 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/ha.

La zona **ZU5-2 "El Mariscal"** admite el uso de suelo residencial, equipamiento, áreas verdes, espacio público. La superficie de subdivisión predial mínima es de 80 m². Las alturas máximas de construcción son de 17,5 m (5 pisos). La densidad bruta máxima es de 350 hab/ha.

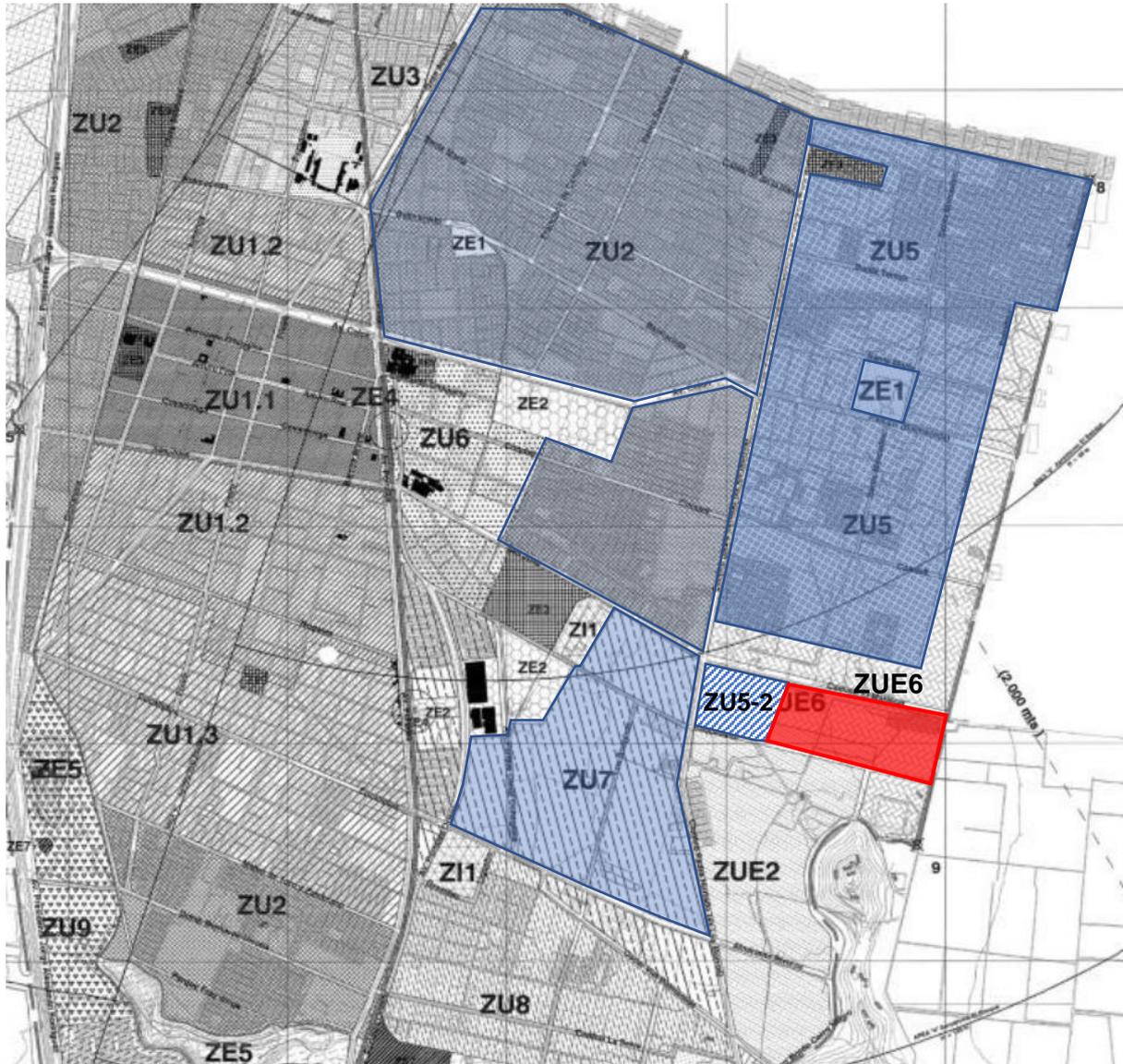


Figura 4: Las normas urbanísticas vigentes en las cercanías de Lote 3 y Lote 4. Fuente: Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera, Plano de Zonificación PRC-SB-01, 2006.

Al oriente de av. San Francisco, si bien en la actualidad se visualizan terrenos con carácter rural, éstos corresponden al área de extensión urbana aprobada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) mediante Res. GORE N° 153 de fecha 28.10.13 (D.O. 26.11.13), la cual, en lo esencial, es un área de extensión urbana condicionada, que permite una densidad máxima de 165 ha/ha para los proyectos que obtienen un Informe Favorable de Factibilidad Territorial (IFT) de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, donde acrediten entre otros temas materializar áreas verdes, vialidad, un 8% de vivienda social y 6% de equipamiento, conforme indica el art. 4.9 y 11 Transitorio del PRMS.

3.- CONTEXTO URBANO

3.1.- Conectividad del Sector

3.1.1.- Vialidad Existente

El terreno se ubica dentro del continuo urbano metropolitano, rodeado de tres Vías Troncales; al norte con la vía Troncal Av. El Mariscal (T17S), al oriente con vía Troncal Av. San Francisco (C10S) y al poniente con la vía Troncal Camino Padre Hurtado (T4S).

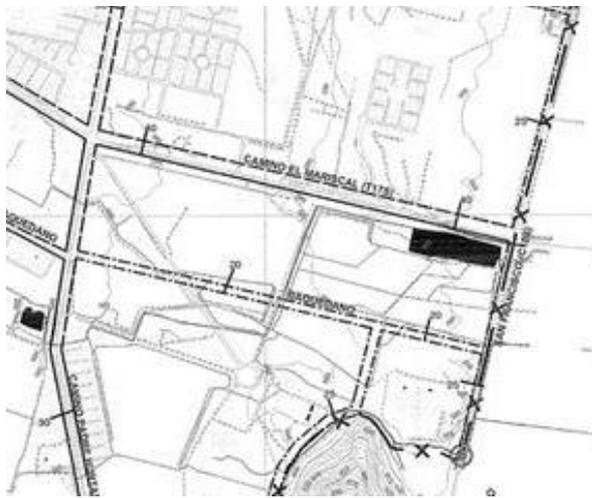


Figura 7: Vialidad en el área de la Modificación. Fuente: Plan Regulador Comunal de San Bernardo y localidad de Lo Herrera, Plano de Vialidad PRC-SB-02, 2006.

La vialidad existente que enfrenta el terreno se encuentra Av. Camino El Mariscal (T17S), emplazada al norte del terreno, con un ancho materializado de 24,1 m. aproximadamente, y que con la ejecución de los proyectos habitacionales "El Mariscal 3 y 4" y su correspondiente urbanización (área afecta a utilidad pública por ensanche de vía), quedará esta vía consolidada con un perfil de 40 m de ancho entre Líneas Oficiales en dicho tramo.



Figura 8: Imagen de Av. Camino El Mariscal. Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

Al oriente, el terreno se enfrenta con la Av. San Francisco (C10S), la que actualmente no se encuentra materializada. Por tanto, la ejecución de los proyectos habitacionales "El Mariscal 3 y 4", aportaría con la materialización de esta vía mediante la urbanización del área afecta a utilidad pública por ensanche, ejecutando parte del perfil, la distancia entre Línea Oficial y eje de calle existente, aproximadamente 12, 5 m de ancho.

Hacia el sur, el terreno se enfrenta con la vía Colectora calle Baquedano materializada con perfil correspondiente a 20 m de ancho entre Líneas Oficiales.



Figura 9: Imagen de calle Baquedano. Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

Y finalmente, hacia el poniente, se enfrenta con la vía de Servicio Inka Yen Mapu perteneciente al Conjunto Habitacional El Mariscal. Está vía tiene un perfil de 15 m entre Líneas Oficiales.

3.1.2.- Red de Transporte Público

El terreno de los conjuntos habitacionales El Mariscal 3 y 4 posee buena conectividad respecto al transporte público, con paraderos de RED Metropolitana de Movilidad en Av. Padre Hurtado y Av. Camino El Mariscal, los cuales otorgan servicios que conectan al sector con el resto del territorio comunal, las comunas vecinas como también con sectores más alejados de la ciudad. Además, los recorridos de buses de carácter intercomunal se conectan con diferentes estaciones del metro, facilitando aún más el traslado de las personas del sector.

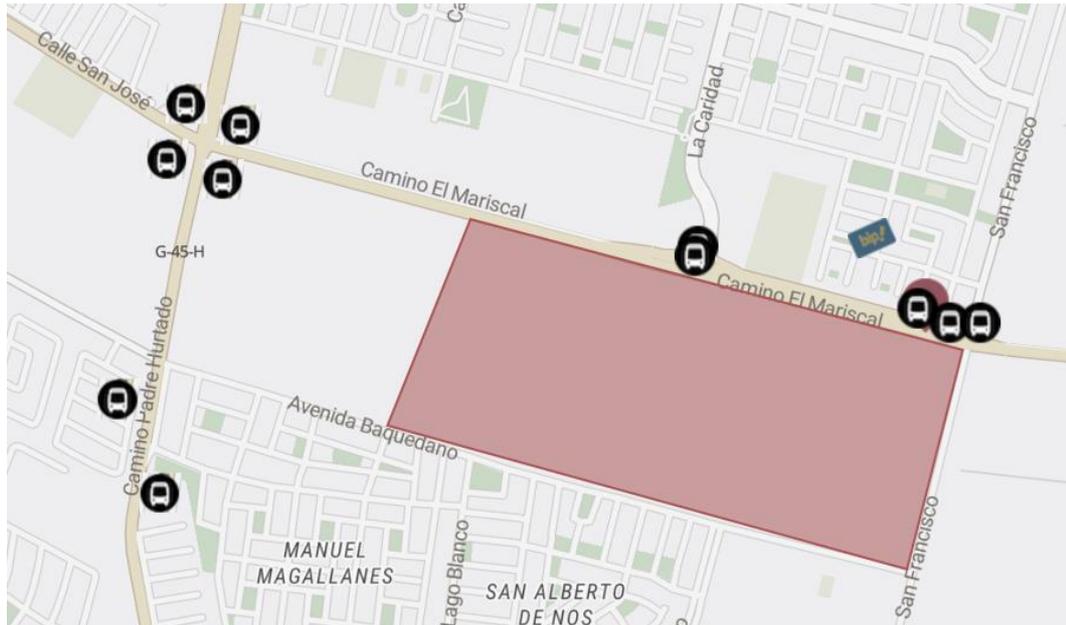


Figura 10: Localización paraderos de buses de RED Metropolitana de Movilidad en Av. Camino El Mariscal y Av. Camino Padre Hurtado. FUENTE: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, SEREMI V y U RM. 2021

Los recorridos de buses RED Metropolitana de Movilidad existentes en el área de estudio son:

301

Servicio de carácter intercomunal. Comienza en calle Ducaud esquina San José de la Comuna de San Bernardo hasta Padre Nueva Uno esquina Nueva de Matte, 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 calle Ducaud esquina San José de la Comuna de San Bernardo y termina en la estación intermodal La Cisterna, comuna La Cisterna. Este servicio atraviesa las comunas de La Cisterna, El Bosque y San Bernardo otorgando un fácil y rápido acceso a otros recorridos de RED Metropolitana de Movilidad como cambio al sistema de metro de Santiago.

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.

F03

Servicio de carácter intercomunal, recorre desde Av. Central / Esq. Av. Balmaceda, al norponiente de la comuna, hasta Dr. Eduardo Cordero / Esq. Cerro Gris en el extremo oriente de Puente Alto.

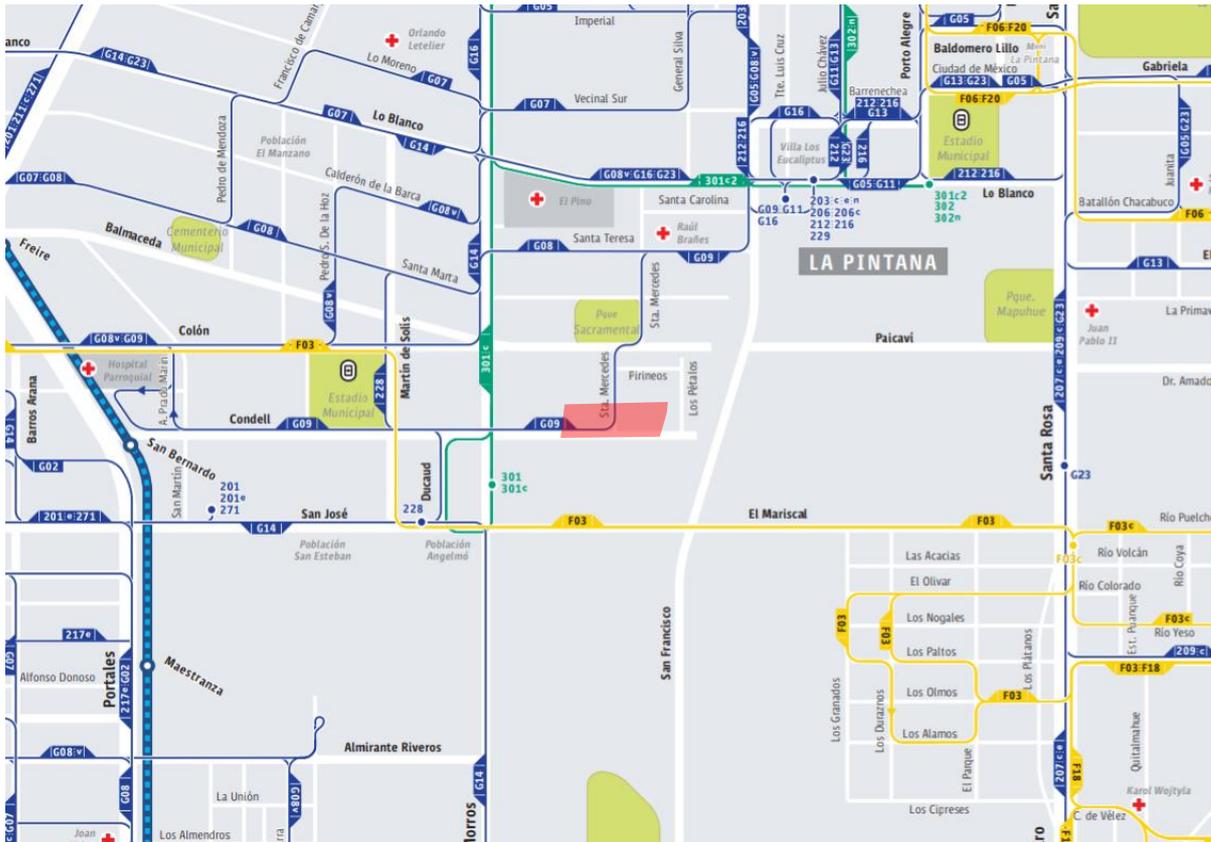


Figura 11: Recorridos de RED Metropolitana de Movilidad existentes en el área de estudio.
FUENTE: www.red.cl – versión 2021

3.2.- Usos de Suelo Existentes

3.2.1.- Equipamiento Existente

El terreno donde se emplaza la modificación se encuentra inserto en un sector, que si bien mantiene sus características rurales hacia el oriente, existiendo predios con cultivos agrícolas, ésta corresponde al área de extensión urbana definida por el PRMS desde el año 2013, donde existe una incipiente oferta de nuevos proyectos habitacionales que colindan al sur y poniente con el conjunto habitacional "El Mariscal 3 y 4", además de la existencia de barrios consolidados al norte de Av. Camino El Mariscal.

El terreno cuenta con escaso equipamiento comunal en su contexto inmediato. Sin embargo, en este sector se están llevando a cabo proyectos de equipamiento enfocados al comercio y de servicios. Cabe destacar el proyecto de urbanización de SERVIU Metropolitano, ubicado en la franja de terreno hacia Av. Camino Padre Hurtado, que considera además de viviendas DS19, equipamiento comercial, de servicios y de salud.

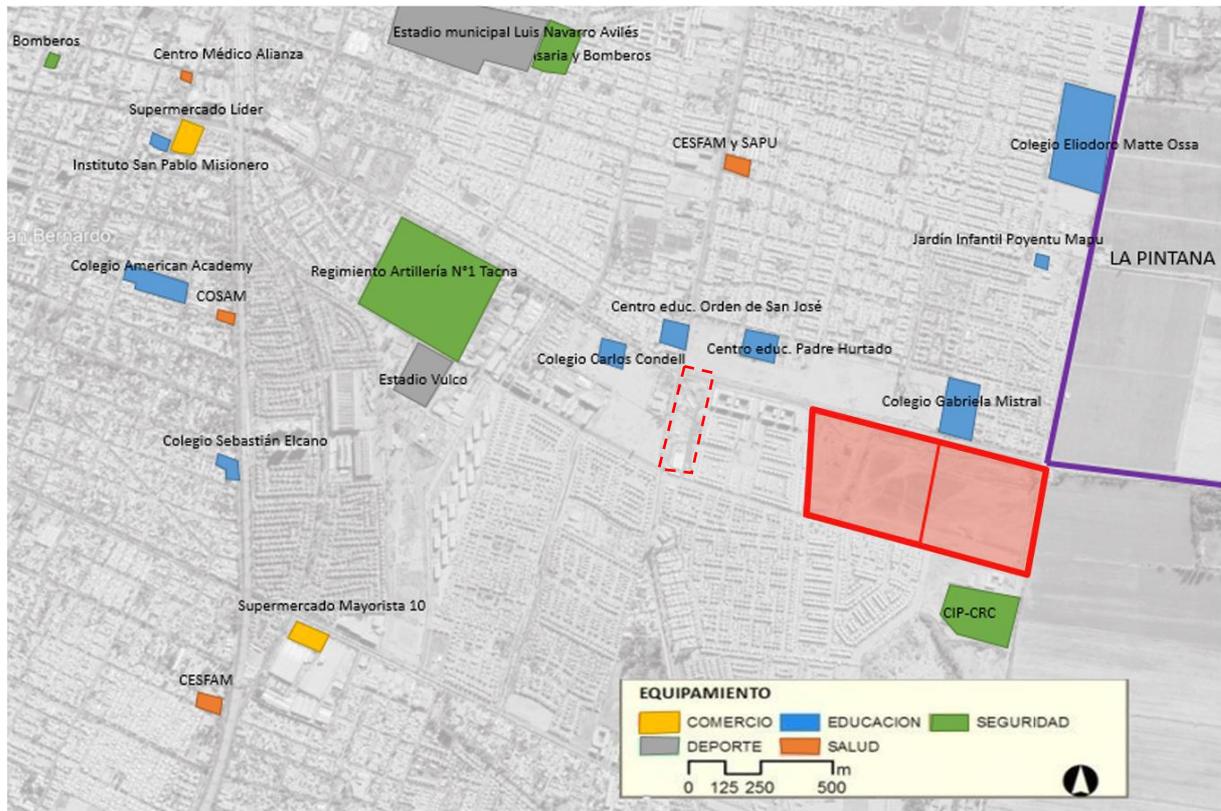


Figura 12: Equipamientos cercanos al área de Modificación. Línea segmentada roja corresponde a franja proyecto a urbanizar. FUENTE: Plan Maestro El Mariscal 3 y 4. SERVIU Metropolitana. 2021

Dentro del contexto urbano inmediato destaca la presencia del Cerro Negro, ubicado inmediatamente al sur del terreno, como un hito dentro del paisaje del barrio. Este Cerro Isla posee una superficie total de 125, 47 ha y se encuentra normado por el artículo 8.3.1.3. Áreas de Rehabilitación Ecológica del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Posee vegetación nativa, recorridos peatonales de caminata y trekking y espacios cuidados por la comunidad que reconoce este lugar como un espacio positivo en su entorno.



Figura 13: Imagen del Cerro Negro. Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

3.3.- Descripción de los Proyectos Habitacionales

3.3.1.- Terreno

El terreno, de una superficie total aproximada de 22,69 ha, está conformado por el Lote 3 de 13,59 ha y el Lote 4 de 9,96 ha. Ambos lotes corresponden a la subdivisión predial del terreno de propiedad del Ejército de Chile, cuyo lote original abarcaba una superficie de 181,93 ha. En el año 2019 fue adquirido por SERVIU Metropolitano para materializar proyectos de viviendas sociales.



Figura 14: Plano de Subdivisión Predial. Fuente: Plano N° 13401-1402 C.U. Ministerio de Bienes Nacionales. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.

El área de la modificación está delimitada por Av. Camino El Mariscal hacia el norte, Av. San Francisco al oriente, calle Baquedano al sur y al poniente con calle Inka Yen Mapu, vía de Servicio perteneciente al conjunto habitacional El Mariscal.

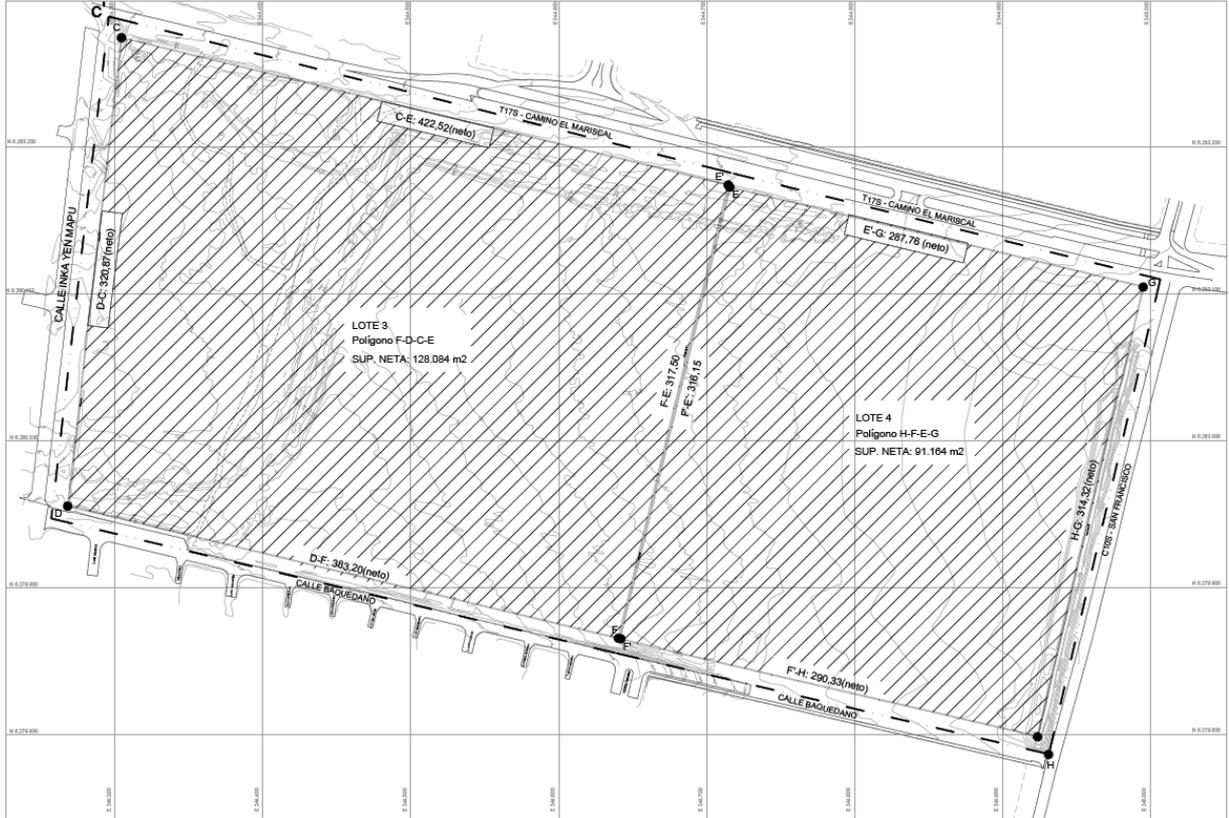


Figura 15: Plano de emplazamiento.
Fuente: Planimetría SEREMI V y U RM. 2021

Actualmente el terreno se encuentra erizado, en gran parte con malezas y vegetación espontánea. Por otro lado, han surgido focos de depósitos de basura como restos de escombros, colchones, tablas, muebles en desuso, material orgánico e inorgánico.



Figura 16: Imagen terreno. Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

En el terreno se observan algunas edificaciones menores y movimientos de tierra asociados a encauzamientos de aguas de riego en desuso al interior del predio.

Por otra parte, según información de la Asociación de Canalistas Sociedad del Canal de Maipo (SCM) existe un cauce artificial denominado "Rama San Bernardo" que circula de forma paralela a Av. Camino El Mariscal y av. San Francisco en su faja vial.

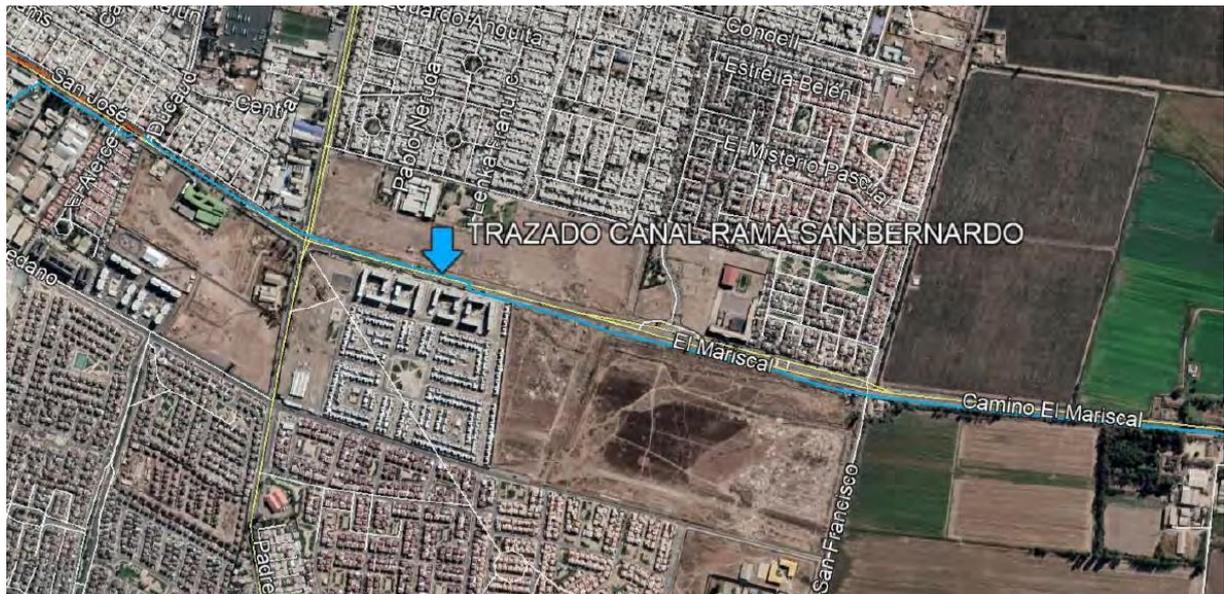


Figura 17: Imagen trazado cauce artificial denominado "Rama San Bernardo". Fuente: Asociación de Canalistas Sociedad del Canal de Maipo (SCM)



Figura 18: Imagen vista entubamiento del cauce artificial denominado "Rama San Bernardo". Fuente: Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

En el Certificado de Informaciones Previas N° 442 (Lote 3) de fecha 20.08.2020 y en el Certificado de Informaciones Previas N° 447 (Lote 4) de fecha 21.07.2020, se declara área de protección, franja de resguardo, por cursos de agua según artículo 45 de la Ordenanza Local. Artículo que hace alusión a anchos de cauce y de franjas de protección de cuatro canales Ochagavía, Espejino, lo Espejo y Lo Herrera Norte, ninguno de los cuales corresponde al cauce artificial denominado "Rama San bernardo".

Sin perjuicio de esto, deberá regirse por las condiciones descritas en el Plan Regulador



Metropolitano de Santiago, según artículo 8.2.1.1, y cualquier medida de conservación, reparación y/o modificación deberá ser aprobada cuando corresponda, por el o los administradores de los cursos de agua en la comuna, en este caso la Asociación de Canalistas Sociedad del Canal de Maipo (SCM).

3.3.2. Proyectos Habitacionales

Es importante señalar que la presente Modificación por artículo 50 LGUC, permitirá materializar dos proyectos habitacionales "El Mariscal 3" ubicado en el Lote 3 compuesto por 860 unidades de viviendas y "El Mariscal 4" ubicado en el Lote 4 compuesto por 812 unidades de viviendas.

En el diseño del Plan Maestro, si bien se desarrollaron independientemente cada conjunto habitacional con sus respectivas Entidades Patrocinantes, se buscaron directrices generales como en la trama vial mejorar la conectividad intra barrial, armando una grilla para cada conjunto habitacional y a nivel del Plan Maestro fortalecer las vías conectoras en el sentido norte – sur, hacia Av. Camino El Mariscal y calle Baquedano, permitiendo así, continuidad a recorridos viales existentes.

En sentido oriente-poniente el Plan Maestro considera dos vías que conecten desde Av. San Francisco hacia el conjunto habitacional El Mariscal 1 y 2 y posiblemente pudiera prolongarse hacia Av. Camino Padre Hurtado al momento de desarrollarse los proyectos habitacionales y de equipamientos en el lote ubicado al poniente.

La cabida total proyectada es de 1.672 viviendas, con una densidad de 283 hab/ha. Estas, se distribuyen en unas 996 unidades para viviendas en altura con subsidio DS 49; 676 unidades aproximadas de viviendas unifamiliares para subsidios DS 49.

Las características de los grupos por programa son los siguientes:

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 de menor altura.
- Generar micro barrios interiores controlados.

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.

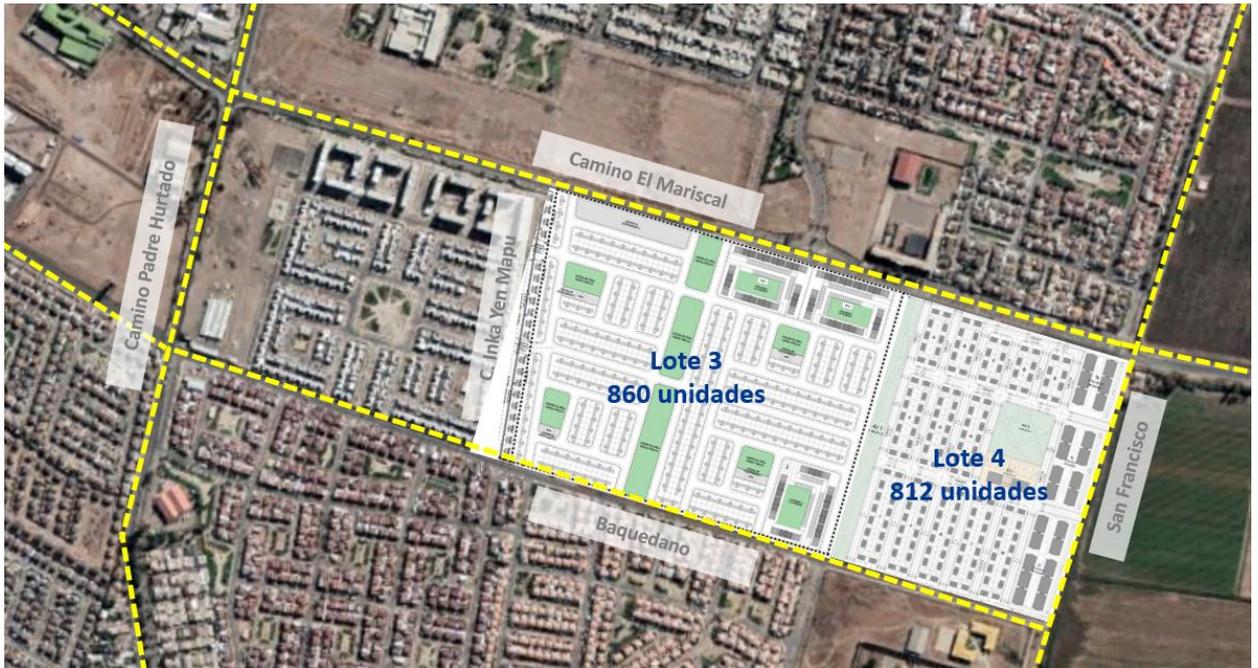


Figura 19: Imagen del Conjunto habitacional "El Mariscal 3 y 4" Fuente: SEREMI V y U RM. 2021

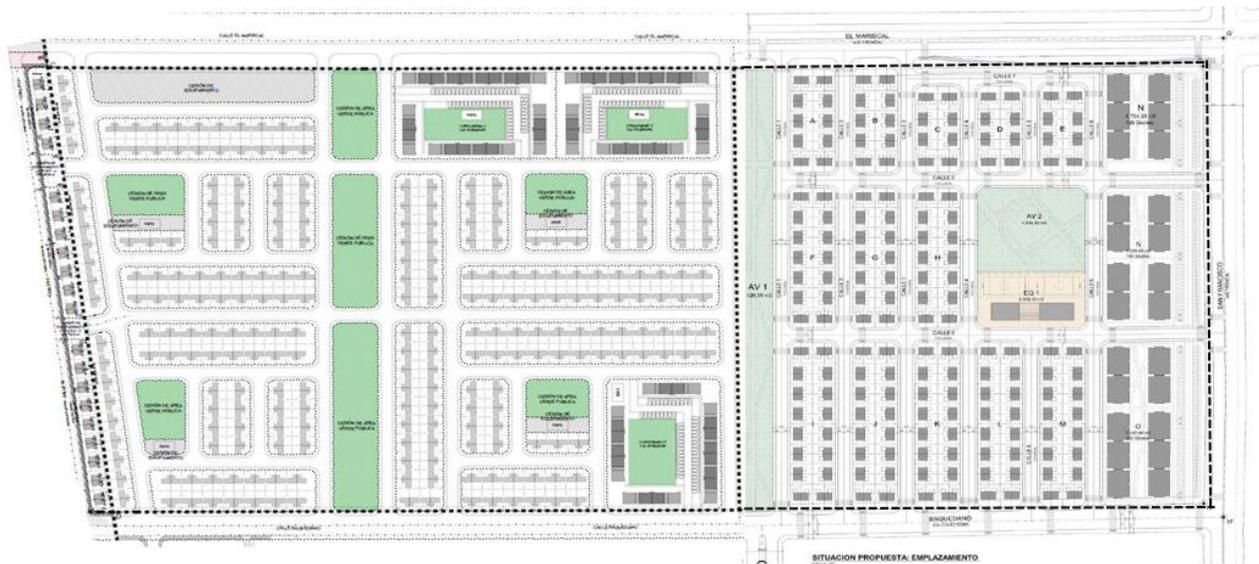


Figura 20: Plano General El Mariscal 3 y 4. Fuente: SERVIU RM. 2021



3.3.3. Conjunto Habitacional "El Mariscal 3"

El conjunto habitacional "El Mariscal 3" considera prolongar al interior del proyecto las dos vías más importantes del conjunto, las cuales tendrán salida hacia avenida Camino El Mariscal. Cabe destacar que el proyecto considera la inclusión de ciclovías, las cuales deberán ajustarse a las recomendaciones del manual Vialidad Ciclo-Inclusiva del MINVU.

A su vez, el proyecto considera la incorporación de un equipamiento ubicado en avenida Camino El Mariscal, además de las cesiones de equipamiento comunal al interior del proyecto.

Respecto a las áreas verdes, el proyecto considera generar una gran área verde central que conecte avenida Camino El Mariscal con calle Baquedano. A la vez, y dado el diseño de micro barrios que rige en el proyecto, se considera la incorporación de un área verde para cada uno de estos puntos. Por último, también se considera la incorporación de áreas verdes privadas en cada una de las copropiedades presentes en el proyecto.

Por otra parte, el proyecto se acoge a los parámetros del proyecto vecino de "El Mariscal 1 y 2", es decir considera una proporción de 40/60 entre departamentos y casas; y una densidad aproximada de 60 viv/ha. A la vez, el proyecto busca generar el concepto de micro barrios que rige en el proyecto aledaño.

La cabida total proyectada es de 860 viviendas, las cuales se distribuirán en un 40% aproximado para viviendas en altura con subsidio DS 49 y de 60% aproximado de viviendas unifamiliares para subsidios DS 49.



SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo



Figura 21: Imagen del Conjunto habitacional "El Mariscal 3" Fuente: SERVIU RM. 2021. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.

CÁLCULO DENSIDAD BRUTA				
SUP. BRUTA TERRENO	SUP. NETA TERRENO	Nº DE VIVIENDAS	viv / Ha	Hab. / Ha
135.900,00	127.700,00	860	63,28	253,13
CÁLCULO DE CESIONES según Art. 2.2.5 del OGUC				
TIPO DE SUPERFICIE	FÓRMULA SEGÚN OGUC	% DE CESIÓN	M² CESIÓN EXIGIDA	M² TOTAL CEDIDOS
ÁREAS VERDES	0,003 x densidad + 6,79	7,55	9.640,56	11.817,40
CESION EQUIPAMIENTO MUNICIPAL	0,002 x densidad + 1,86	2,37	3.021,71	4.712,54
VIALIDAD	30% del área neta	30,00	38.310,00	39.451,14
ÁREA DEPORTIVA	20% del área verde exigida	20	1.928,11	1.928,11
RESUMEN DE SUPERFICIES DE LOTES Y CESIONES				
TIPO DE SUPERFICIE		SUP. M²	PORCENTAJE	
SUP. NETA DE TERRENO		127.700,00	100,00%	
SUP. TOTAL ÁREAS VERDES		11.817,40	9,254%	
SUP. TOTAL CESION EQUIPAMIENTO MUNICIPAL		4.712,54	3,690%	
SUP. TOTAL LOTES HABITACIONALES		71.718,92	56,162%	
SUP. TOTAL VIALIDAD		39.451,14	30,894%	

LOTES HABITACIONALES PARA FUTURAS COPROPIEDADES		
Nº LOTE		SUP. LOTE mts2
H-01		6619,61
H-02		6609,34
H-03		6586,85
TOTAL CONDOMINIOS		19815,80

LOTES CESIÓN DE AREAS VERDES PÚBLICAS		
Nº LOTE		SUP. LOTE mts2
AV-01		1.825,15
AV-02		2.658,46
AV-03		3.757,81
AV-04		1.092,54
AV-05		538,04
AV-06		971,78
AV-07		973,62

TOTAL AREA VERDE		
		11.817,40
LOTES CESIÓN DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL		
Nº LOTE		SUP. LOTE mts2
EQ-01		3.303,49
EQ-02		257,48
EQ-03		218,11
EQ-04		253,28
EQ-05		257,42
EQ-06		236,02
EQ-07		186,74
TOTAL EQUIPAMIENTO		4.712,54

SUPERFICIES TOTALES CONSTRUIDAS PROYECTADAS											
TIPO DE EDIFICIO	SUPERFICIE A CONSTRUIR EN ETAPA INICIAL						AMPLIACIÓN PROYECTADA A CONSTRUIR EN FUTURA ETAPA		SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PROYECTADA	CANTIDAD DE UNIDADES	TOTAL
	1ER PISO	2DO PISO	3ER PISO	4TO PISO	5TO PISO	TOTAL	1ER PISO	2DO PISO			
VIVIENDA TIPO A1	24,28	26,58	0,00	0,00	0,00	50,86	13,12	0,00	63,98	500	31.990,00
VIVIENDA TIPO A2	24,53	26,56	0,00	0,00	0,00	51,09	13,12	0,00	64,21	10	642,10
EDIFICIO TIPO 1	267,12	262,86	262,86	262,86	262,86	1318,56	0,00	0,00	1318,56	6	7.911,36
EDIFICIO TIPO 2	399,91	393,52	393,52	393,52	393,52	1973,99	0,00	0,00	1973,99	3	5.921,97
EDIFICIO TIPO 3	532,70	524,18	524,18	524,18	524,18	2629,42	0,00	0,00	2629,42	1	2.629,42
EDIFICIO TIPO 4	665,49	654,84	654,84	654,84	654,84	3284,85	0,00	0,00	3284,85	2	6.569,70
SEDE SOCIAL TIPO	96,25	0,00	0,00	0,00	0,00	96,25	0,00	0,00	96,25	7	673,75
SUP. TOTAL CONSTRUIDA PROYECTADA											56.338,30

SUPERFICIES CONSTRUIDAS PROYECTADAS EN PRIMER PISO								
TIPO DE EDIFICIO	SUPERFICIE A CONSTRUIR EN ETAPA INICIAL SÓLO EN 1ER PISO			AMPLIACIÓN PROYECTADA A CONSTRUIR EN FUTURA ETAPA SÓLO EN PRIMER PISO		SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA PROYECTADA EN 1ER PISO	CANTIDAD DE UNIDADES	TOTAL
	1ER PISO	2DO PISO	TOTAL	1ER PISO	2DO PISO			
VIVIENDA TIPO A1		24,28			13,12	37,40	500	18.700,00
VIVIENDA TIPO A2		24,53			13,12	37,65	10	376,50
EDIFICIO TIPO 1		267,12			0,00	267,12	6	1.602,72
EDIFICIO TIPO 2		399,91			0,00	399,91	3	1.199,73
EDIFICIO TIPO 3		532,70			0,00	532,70	1	532,70
EDIFICIO TIPO 4		665,49			0,00	665,49	2	1.330,98
SEDE SOCIAL TIPO		96,25			0,00	96,25	7	673,75
SUP. TOTAL CONSTRUIDA PROYECTADA EN PRIMER PISO								24.416,38

ESTACIONAMIENTOS EN FUTURAS COPROPIEDADES

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO RESIDENCIAL					
LOTE HABITACIONAL DONDE SE EMPLAZA FUTURA COPROPIEDAD	Nº DEPTOS.	REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTOS DE LEY DE COPROPIEDAD PARA CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL (1 CADA 2 DEPTOS.)	REQUERIMIENTO EST. VISITA PRMS ART. 7.1.2.9. 15% ADICIONAL DEL TOTAL DE EST.	TOTAL ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ENTREGADOS
LOTE H-01	120	60	9	69	70
LOTE H-02	120	60	9	69	70
LOTE H-03	110	55	9	64	71

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO RESIDENCIAL PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, según Art. 2.4.2. O.G.U.C. y P.R.C.			
LOTE HABITACIONAL DONDE SE EMPLAZA COPROPIEDAD	Nº ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS	Nº DE ESTACIONAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS REQUERIDOS (O.G.U.C.)	Nº DE ESTACIONAMIENTOS PARA DISCAPACITADOS PROYECTADOS (IMPUTABLES A LA DOTACIÓN GENERAL DE ESTACIONAMIENTOS, COMO LO PERMITE LA OGUC)
LOTE H-01	70	3	3
LOTE H-02	70	3	3
LOTE H-03	71	3	3

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS			
LOTE HABITACIONAL DONDE SE EMPLAZA COPROPIEDAD	Nº DE ESTACIONAMIENTOS PROYECTADOS PARA AUTOS	REQUERIMIENTO DE ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS SEGÚN OGUC (1 CADA 2 ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOS)	ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS ENTREGADOS
LOTE H-01	70	35	35
LOTE H-02	70	35	35
LOTE H-03	71	36	36

Figura 22: Información Normativa "El Mariscal 3" Fuente: Planimetría Proyecto Mariscal 3 SERVIU RM. 2021. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.



3.3.4. Conjunto Habitacional "El Mariscal 4"

El proyecto "El Mariscal 4" considera generar continuidad de recorridos con la red vial existente y proyectada. Se proyectan vías locales en todo el loteo que conectan con las vías de mayor jerarquía perimetrales.

Por otro lado, se genera un límite espacial permeable y transitable peatonalmente en el deslinde poniente, es decir con el Conjunto Habitacional "El Mariscal 3".

El proyecto considera la incorporación de equipamiento en el centro del conjunto habitacional, donde se emplazan las áreas verdes públicas y el equipamiento comunitario con el objetivo de fomentar la organización y el encuentro social, contemplado en el proceso de desarrollo participativo del diseño.

En cuanto a áreas verdes, se propone un circuito interconectado de áreas verdes públicas para mejorar la calidad espacial del Conjunto Habitacional fomentando la vida al aire libre y el deporte de la comunidad al integrar circuitos deportivos, juegos infantiles, ciclovías, etc.

Por otro lado, se reconoce la relación con el cerro y su potencial como área verde comunal a materializar en el futuro estableciendo un eje conector de áreas verdes públicas y vialidad desde Av. Camino El Mariscal y el colegio público ubicado en un extremo del eje y rematando en Cerro Negro.

La cabida total proyectada es de 812 viviendas, las cuales se distribuirán en 480 viviendas en altura con subsidio DS 49 y 332 viviendas unifamiliares para subsidios DS 49.

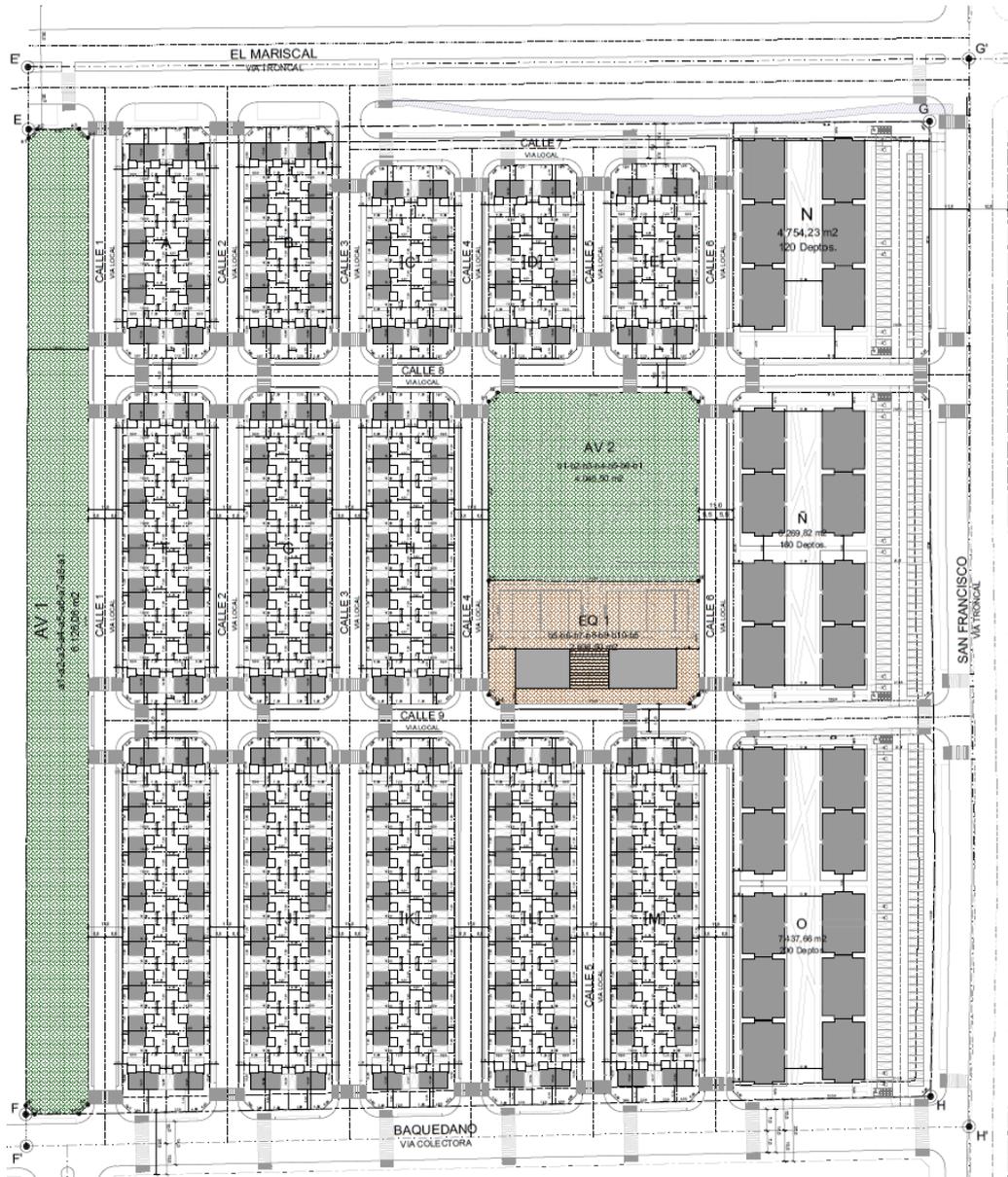


Figura 23: Imagen del Conjunto habitacional "El Mariscal 4" Fuente: SERVIU RM. 2021. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.



SUPERFICIES: CONDOMINIOS						
LOTE	BLOCK	SUPERFICIE EDIFICADA		SUPERFICIE COMUN		
	TIPO	UNIDADES	TOTAL m2	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
N	B	60	3.403,56	21,28	124,08	145,36
	x 2 BLOCKES	120	6.807,12	42,56	248,16	290,72
Ñ	A	40	2.277,76	14,16	82,72	96,88
	x 4 BLOCKES	160	9.111,04	56,64	330,88	387,52
O	A	40	2.277,76	14,16	82,72	96,88
	x 2 BLOCKES	80	4.555,52	28,32	165,44	193,76
	B	60	3.403,56	21,28	124,08	145,36
	x 2 BLOCKES	120	6.807,12	42,56	248,16	290,72
	TOTAL	200	11.362,64	70,88	413,60	484,48
TOTAL EDIFICADO		480	27.280,80	170,08	992,64	1.162,72

BLOCK TIPO A								
SUPERFICIE EDIFICADA					SUPERFICIE COMUN			
MODULO 1	DEPTO. TIPO	SUPERFICIE	UNIDADES	TOTAL	TOTAL DEPTOS.	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
PISO 1	TIPO 2	56,29	2	112,58	237,76	5,20	0,00	5,20
	TIPO 3	62,59	2	125,18				
PISO 2	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 3	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 4	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 5	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
TOTAL DEPARTAMENTOS			20	1.138,88	1.138,88	7,04	41,36	48,40
SUPERFICIE EDIFICADA					SUPERFICIE COMUN			
MODULO 2	DEPTO. TIPO	SUPERFICIE	UNIDADES	TOTAL	TOTAL DEPTOS.	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
PISO 1	TIPO 2	56,29	2	112,58	237,76	5,28	0,00	5,28
	TIPO 3	62,59	2	125,18				
PISO 2	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 3	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 4	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 5	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
TOTAL DEPARTAMENTOS			20	1.138,88	1.138,88	7,12	41,36	48,48
SUMA TOTAL DEPARTAMENTOS			40	2.277,76	2.277,76	14,16	82,72	96,88

BLOCK TIPO B								
SUPERFICIE EDIFICADA					SUPERFICIE COMUN			
MODULO 1	DEPTO. TIPO	SUPERFICIE	UNIDADES	TOTAL	TOTAL DEPTOS.	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
PISO 1	TIPO 2	56,29	2	112,58	237,76	5,20	0,00	5,20
	TIPO 3	62,59	2	125,18				
PISO 2	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 3	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 4	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 5	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
TOTAL DEPARTAMENTOS			20	1.138,88	1.138,88	7,04	41,36	48,40

SUPERFICIE EDIFICADA					SUPERFICIE COMUN			
MODULO 2	DEPTO. TIPO	SUPERFICIE	UNIDADES	TOTAL	TOTAL DEPTOS.	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
PISO 1	TIPO 2	56,29	4	225,16	225,16	5,28	0,00	5,28
PISO 2	TIPO 2	56,29	4	225,16	225,16	0,46	10,34	10,80
PISO 3	TIPO 2	56,29	4	225,16	225,16	0,46	10,34	10,80
PISO 4	TIPO 2	56,29	4	225,16	225,16	0,46	10,34	10,80
PISO 5	TIPO 2	56,29	4	225,16	225,16	0,46	10,34	10,80
TOTAL DEPARTAMENTOS			20	1125,80	1125,80	7,12	41,36	48,48

SUPERFICIE EDIFICADA					SUPERFICIE COMUN			
MODULO 3	DEPTO. TIPO	SUPERFICIE	UNIDADES	TOTAL	TOTAL DEPTOS.	SALA BASURAS	CIRCULACIONES	TOTAL
PISO 1	TIPO 2	56,29	2	112,58	237,76	5,28	0,00	5,28
	TIPO 3	62,59	2	125,18				
PISO 2	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 3	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 4	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
PISO 5	TIPO 1	56,35	2	112,70	225,28	0,46	10,34	10,80
	TIPO 2	56,29	2	112,58				
TOTAL DEPARTAMENTOS			20	1.138,88	1.138,88	7,12	41,36	48,48

SUMA TOTAL DEPARTAMENTOS			60	3.403,56	3.403,56	21,28	124,08	145,36
---------------------------------	--	--	-----------	-----------------	-----------------	--------------	---------------	---------------

Figura 24: Información Normativa "El Mariscal 4" Fuente: Planimetría Proyecto Mariscal 4 SERVIU RM. 2021. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.



4.- PROPUESTA URBANA DE LA MODIFICACIÓN ARTÍCULO 50 LGUC EL MARISCAL 3 y 4.

4.1.- Normativa

Se plantea modificar el Plan Regulador Comunal de San Bernardo y Lo Herrera, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 3.855 de la Ilustre Municipalidad de San Bernardo de fecha 02 de mayo de 2006, y publicado en el Diario Oficial con fecha 13 de junio de 2006, y sus modificaciones; en el sentido de sustituir la normativa aplicable al terreno delimitado por la línea poligonal cerrada definida por los puntos A-B-C-D, singularizado como Lote 3 y Lote 4.

Para los mencionados Lote 3 y Lote 4, actualmente el Plan Regulador Comunal define las siguientes zonas de edificación y uso de suelo: **ZUE2 "Los Morros – Cerro Negro"** y **ZUE6 "El Mariscal – San Francisco"**, las que se reemplazan por la subzona del Plan denominada **ZU5-2 "El Mariscal"**, definida en el artículo 61º de su Ordenanza Local.

Las normas de edificación y uso de suelo de esta subzona, se resumen a continuación:

ZU5-2 "EL MARISCAL"

Art 61º de la Ordenanza Local.

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

Destacar que en la presente Modificación no se declaran de utilidad pública las vías y áreas verdes del proyecto, considerándose que, en la etapa posterior, en el desarrollo de cada proyecto hasta su edificación, se deberá conforme al artículo 70 de la LGUC y el 2.2.5 de la OGUC, se definirá los espacios públicos y áreas verdes.

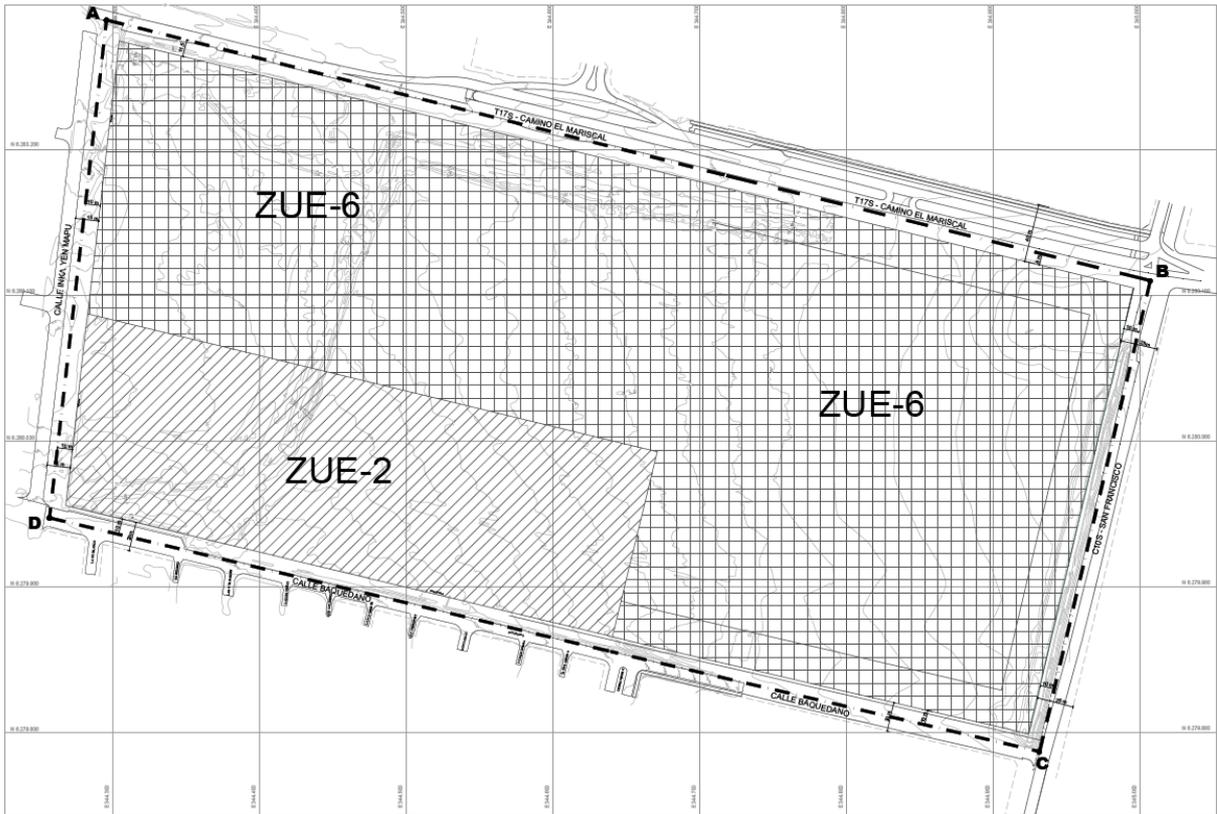


Figura 25: Plano de Zonificación existente. Fuente: PRC-SB_04/2021 SEREMI V y U RM. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.

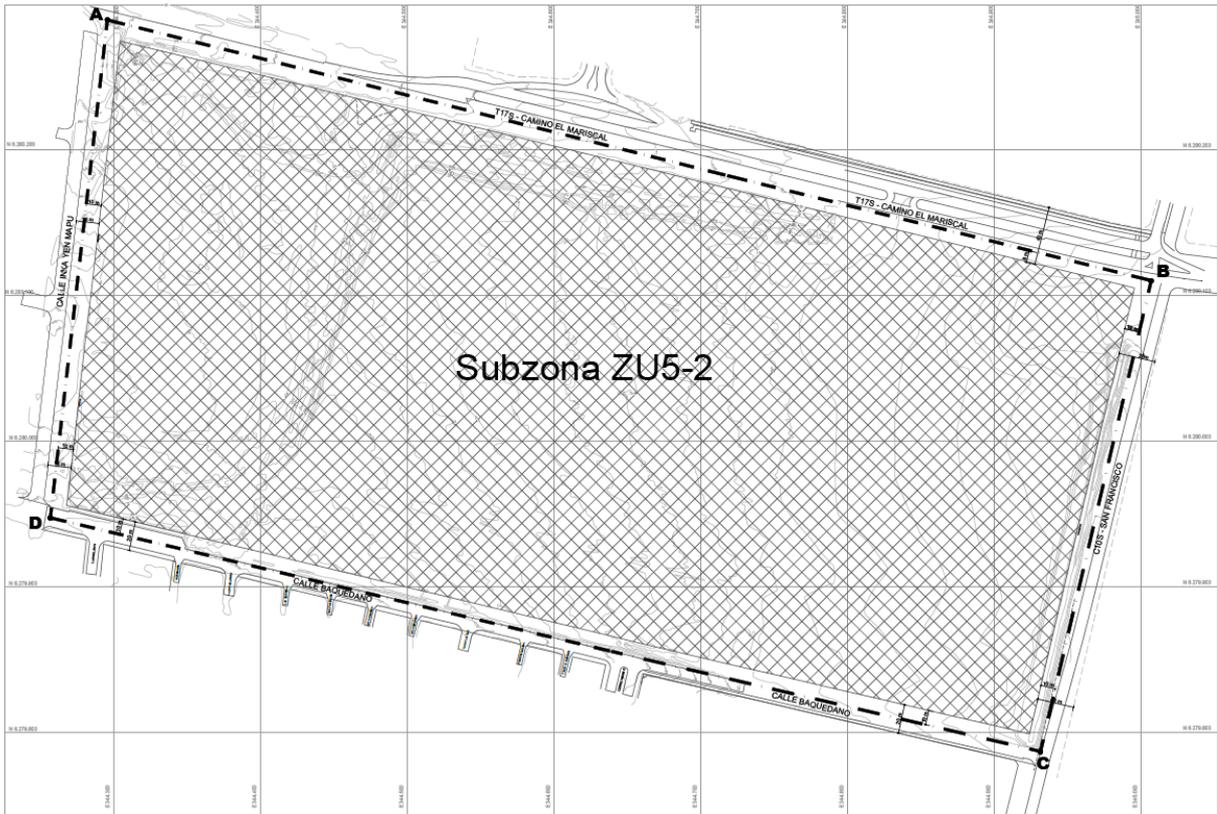


Figura 26: Plano de Zonificación propuesta. Fuente: PRC-SB_04/2021 SEREMI V y U RM. Se adjunta en carpeta Compendio Anteproyecto Modificación PRC.