¿Qué es el Plan Seccional?

El Plan Seccional es un instrumento de planificación de nivel local, de carácter normativo y vinculante, que tiene como propósito promover el desarrollo armónico y sustentable de las áreas urbanas que norma. Estos pueden normar áreas no integradas en los Planes Reguladores Comunales. Con una mirada a largo plazo, el Plan Seccional establece las normas de edificación y los usos de suelo en función de la compatibilidad entre estos. A su vez define la estructura y jerarquía de las principales calles y avenidas, así como la ubicación de áreas verdes, parques y equipamientos, entre otros aspectos. **En definitiva, el Plan Seccional establece qué se puede construir, dónde se puede y cómo se puede construir,**

El Plan Seccional se enfoca en las localidades de Mallín Grande y Puerto Bertrand.

¿Por qué es necesario un Plan Seccional?

De las dos localidades, tan solo Puerto Bertrand posee un instrumento de planificación vigente denominado "Límite Urbano". Este instrumento es genérico y cuenta con 35 años de vigencia, siendo insuficiente para conducir el desarrollo urbano de la localidad. Por otra parte, Mallín Grande no posee un instrumento de planificación vigente, que permita proyectar su desarrollo a futuro.

Plano 1. Límite Urbano Vigente de Puerto Bertrand

Algunas de las problematicas a atender son las siguientes:

- Sectores con conectividad insuficiente e irregularidad en el trazado vial
- Insuficiencia en infraestructura sanitaria
- Construcciones en zonas de riesgo deslizamientos e inundación

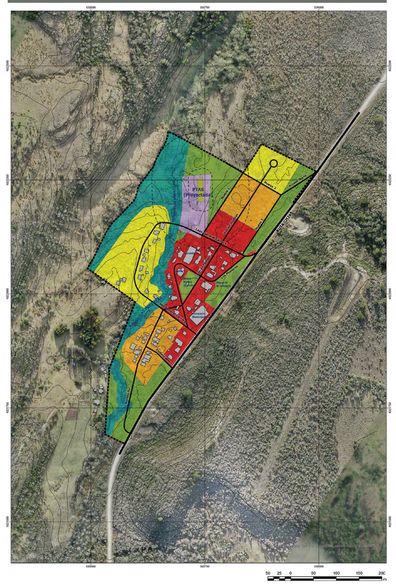
Para mayor información sobre el estado de Mallín Grande y Puerto Bertrand, recomendamos revisar el Informe de Diagnóstico del Plan Seccional, disponible en **www.seccionalmallinbertrand.cl**

Infórmate y accede a la **participación online.** Podras enviarnos tus comentarios a través del formulario de participación.

www.seccionalmallinbertrand.cl

ALTERNATIVAS

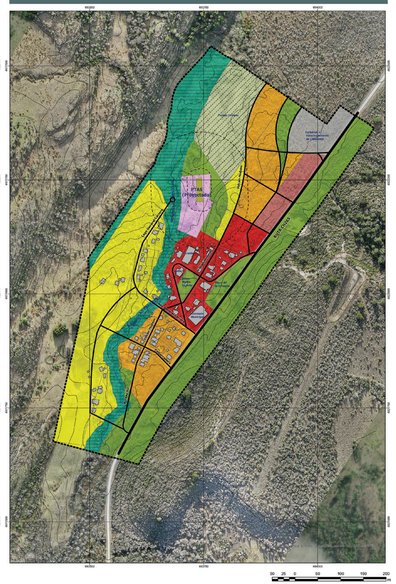
A Alternativa A: Concentrada



Se propone un límite urbano que abarca una superficie de **14.75 Ha**, extendiéndose el área urbana en 10.1 Ha sobre el área existente. El límite se extiende hacia el sur, norte y poniente, promoviendo circulaciones interiores y la expansión residencial hacia el norte.

- Propone límite urbano de 14.75 Hectáreas
- Propuesta considera un desarrollo interior, alejándose de ruta CH265 a través de un buffer de áreas verdes hacia la ruta, con el propósito de evitar posibles afectaciones de ruidos, polvo en suspensióno inseguridad por exposición al tráfico.
- Plantea crecimiento en densidades medias y bajas, extendiendo poblado hacia el norte principalmente.
- Extensión hacia el nororiente busca reconocer sector en desarrollo en torno a calle Lago General Carrera.

B Alternativa B: Extendida



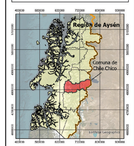
Propuesta extendida busca provisionar suelo para desarrollo urbano en un escenario demográfico optimista, en el cual la localidad logre superar el estancamiento que actualmente exhibe y logre crecer a futuro. En este escenario se busca que el poblado vuelque su desarrollo comercial hacia la ruta CH265, mientras que su interior (hacia arroyo Las Presillas), sea predominantemente residencial, para uso local. El límite urbano se extiende a 29.08 Ha, creciendo en todas las direcciones.

- Se propone desarrollo en media y baja densidad, abarcando un límite urbano de 29.08 hectáreas.
- Propone un subcentro lineal hacia el norte, a un costado de ruta CH265, con el propósito de potenciar una economía en torno al flujo de la ruta.
- Poblado se extiende en todos los sentidos: crece hacia el norte, con vivienda en media densidad y hacia el norponiente con baja densidad
- Propone desarrollo de Parque Urbano a un costado del estero Las Presillas y Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, actuando como área de transición hacia las zonas residenciales.
- Establece área destinada a transporte en ingreso norte, propiciando el estacionamiento de camiones y buses

IMAGEN OBJETIVO
PLAN SECCIONAL MALLÍN GRANDE & PUERTO BERTRAND
CHILE CHICO

SIMBOLOGÍA
- Límite Urbano
- Vía Estructurante Intercomunal
- Vía Estructurante
- Curvas de Nivel
- Red Hidrográfica
- Radio Exclusión PTAS
- PTAS
- Deslindes
- Edificaciones

Usos Preferentes
- Centralidad
- Infraestructura Sanitaria
- Infraestructura Transporte
- Parque Urbano
- Protección de Cauces
- Subcentralidad
- Zona Residencial de Baja Densidad
- Zona Residencial de Media Densidad
- Área Verde



WWW.SECCIONALMALLINBERTRAND.CL

Fuentes: Base Cartográfica: CoCiNeos; Cartografía Geoparaíso, Geoportal IDE Chile; Levantamiento Aerofotográmetrico Plantacontro Sph 2017

Escala 1:2500; A1

N
UTM WGS 1984 - Huso 18s

IMAGEN OBJETIVO - PLAN SECCIONAL
Mallín Grande

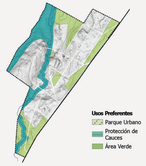
A ANÁLISIS POR COMPONENTE: ALTERNATIVA CONCENTRADA

Vías Estructurantes

- En este modelo el área central se consolida a través de la continuidad de la calle Lago General Carrera, logrando conformar un anillo pericéntrico que facilita la conexión del sector norponiente de la ciudad con la ruta CH265 y el centro urbano.
- Por otra parte, se propone la extensión hacia el norte de la calle Volcán Hudson buscando otorgar conectividad al centro urbano con el área de extensión.
- Bajo la misma lógica, se extiende Los Corrales del sector sur, hasta lograr su conexión con la calle Volcán Hudson, convirtiendo esta vía en una línea vertebral que conecta Mallín Grande por su interior.

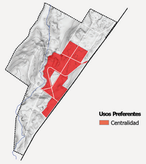
Esta conectividad favorece el desarrollo de áreas residenciales integradas en el sistema urbano.

Areas Verdes, Parques y Areas de Restricción



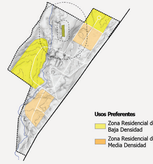
- Se propone la continuidad del parque de la infancia a lo largo de la ruta CH265, a modo de buffer, con el propósito de alejar el desarrollo urbano de la ruta. Este buffer tiene un ancho promedio de 32 m y promueve el desarrollo urbano hacia el interior.
- Por otra parte, propone un área verde de 0.896 hectáreas en torno a la planta de tratamiento de aguas servidas (PTAS) proyectada por el municipio.
- Se considera un área de protección de cauce en torno al estero Las Presillas, que recorre transversalmente el poblado. En su extremo sur, se adiciona un área de mayor superficie en el cual el arroyo presenta una mayor extensión en medio de un bosque inundado, propiciándose su conservación. El área de protección de cauces que también se presenta al nor poniente, siguiendo la línea de quebrada, busca proteger el cauce y evitar la intervención de sus bordes.

Centralidades y Subcentralidades



- Se propone el crecimiento de la centralidad hacia el norte, en 1.28 hectáreas, mientras que contiene el desarrollo de equipamiento hacia los bordes de la ruta Ch265 a través de un área buffer (Área verde).

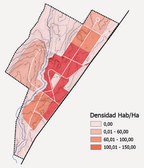
Áreas Residenciales



- Se propone un crecimiento que gradúa la densidad hacia el borde norte, pasando de un área de extensión urbana de media densidad, con una superficie de 0.9 Ha, a una densidad baja hacia el norte, con una superficie de 0.74 Ha

- En tanto, hacia el norponiente, en torno a la calle Lago General Carrera, se promueve un desarrollo en baja densidad, considerando la existencia de pendientes y cobertura vegetacional. Este sector comprende un área de 2.09 Ha.
- La propuesta considera mantener la densidad en torno Lago General Carrera, mientras que, hacia el norte, se propone una transición de media a baja densidad.

Densidades



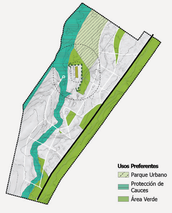
- Se propone densificar el centro cívico y sus áreas de expansión hacia el nororiente, considerando un rango de 100 a 150 hab/ha. Esta intensidad busca promover la regeneración del centro y mantener la escala caminable de la localidad a través de la concentración de servicios y equipamientos.
- Las áreas residenciales graduan sus densidades hacia el limite urbano, pasando de una densidad en un rango.

B ANÁLISIS POR COMPONENTE: ALTERNATIVA EXTENDIDA

Vías Estructurantes

- La alternativa propone mejorar la conectividad interna de Mallín Grande a través de la extensión de las calles Los Corraleros y Volcán Hudson, generando una vialidad transversal e interior.
- A su vez, se busca resolver los accesos de la ciudad otorgando mayor espacio y amplitud en las intersecciones con la ruta CH265. A su vez, propone la extensión de una nueva vía por el poniente que habilita suelos al sur de la calle Lago General Carrera.

Areas Verdes, Parques y Areas de Restricción

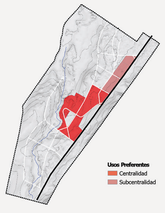


- Se consideran 28.49 hectáreas de áreas verdes. Se integran nuevas áreas verdes a través de la extensión de la costanera hacia el oriente hasta el Camino a Vivero Forestal (X-761).

En medio de la subcentralidad del sector Chacras se incluye un área verde con el propósito de albergar equipamiento deportivo o recreacional y habilitar dicho espacio como un punto seguro de evacuación de población o instalación de infraestructura de campaña en caso de desastres.

Se adicionan áreas verdes asociadas a la ruta CH265, cuyo propósito es reguardar la imagen del sector chacras y generar proyectos de habilitación de espacios públicos

Centralidades, y Subcentralidades



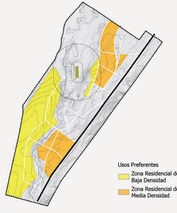
- Propuesta busca aumentar la intensidad de uso de suelo a lo largo de Avenida Bernardo O'Higgins, promoviendo la función de provisión de servicios y comercio, limitando dicha intensidad hasta calle San Gabriel.

Se propone un subcentro en el sector Chacras, con el proposito de acercar servicios y equipamiento esta área de Chile Chico, que ha sido objeto de un progresivo crecimiento.

Se propone extender el limite urbano a lo largo del borde lacustre promoviendo el desarrollo de usos turísticos y la continuidad de la costanera hasta ruta a Vivero Forestal.

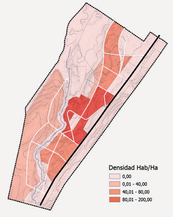
Se propone mantener las condiciones del centro histórico, promoviendo una densificación en por superficie, limitando las alturas de las edificaciones.

Áreas Residenciales



- La alternativa considera una densidad homogénea en gran parte del área urbana, de media densidad, abarcando 98.29 Hectáreas .
- La densificación se gradúa hacia el sector Las Chacras, donde se reduce la densidad y altura de las edificaciones.
- En los bordes de la Ruta CH265, consideran un uso preferente residencial mixto, de baja densidad en el cual se pueda alternar vivienda, equipamiento y actividades productivas inofensivas y no molestas.
- Finalmente, en torno a la subcentralidad del sector Chacras, se establece un perimetro residencial de media densidad, buscando concentrar la demanda habitacional del sector.

Densidades



- Se propone densificar el centro urbano existente, promoviendo la regeneración de lotes de mayor tamaño. El área de densificación de menor extensión que el propuesto en la alternativa A.
- Las densidades residenciales son mas bajas que en la alternativa 1, buscando generar una trama urbana mas extensa pero con mayor superficie predial y distanciamiento entre las edificaciones.