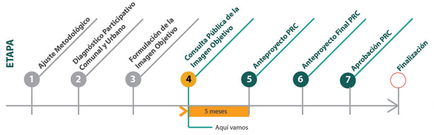
Elaboración del Plan Seccional

La elaboración del Plan Seccional es un proceso extenso que contempla 7 etapas de desarrollo. Este proceso participativo corresponde a la cuarta etapa de desarrollo del Plan y tiene una duración de 150 días aproximadamente.



¿Qué es la Imagen Objetivo?

La imagen objetivo es un procedimiento normado por el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Este procedimiento permite hacer a los ciudadanos partícipes de las decisiones de planificación en una etapa temprana del desarrollo del instrumento regulador, previo al desarrollo del anteproyecto. En particular, la Imagen Objetivo propone visión de desarrollo de la ciudad definiendo de forma general los siguientes aspectos:

- **Forma de crecimiento urbano, identificando el límite del área urbana**
- **Intensidades y usos preferentes del suelo en la ciudad**
- **Estructuración y jerarquización de las principales avenidas y calles**
- **Definición de áreas verdes, parques y áreas de equipamiento**
- **Identificación de áreas de riesgo y protección natural**

Factores Críticos de Decisión del Plan Seccional

Los Factores Críticos de Decisión (FCD) son aquellos temas clave surgidos en la Evaluación Ambiental Estratégica que deben ser abordados por el Plan Seccional para que este promueva un desarrollo urbano sustentable.

Resguardo de ecosistemas de valor ambiental, paisajístico y turístico de Puerto Bertrand y Mallín Grande (Humedalaes, Lago y Borde Lacustre, Cerros, Bosque Nativo y Recursos Hídricos).

Resguardo de población frente a amenazas naturales (volcanismo, procesos de remoción en masa, inundación y anegamiento e incendio forestal)

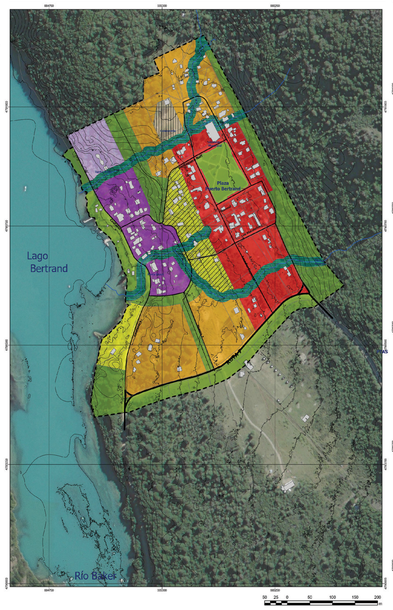
Cobertura de infraestructura sanitaria, vialidad y áreas verdes

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



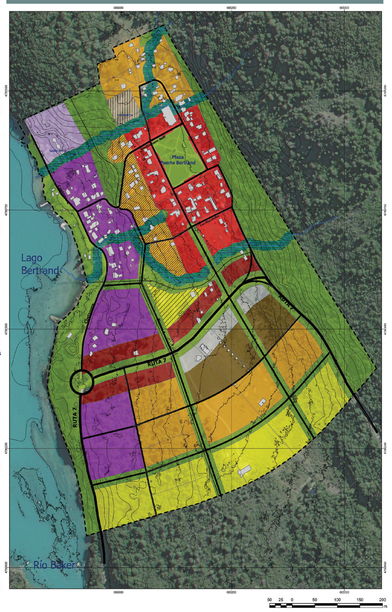
La propuesta de crecimiento concentrado de Puerto Bertrand busca limitar el crecimiento del poblado **27.04 hectáreas,** lo cual supone un crecimiento en 15.28 Hectáreas respecto del límite urbano establecido el año 1988.

El límite urbano reconoce el desarrollo disperso de vivienda y equipamientos en Puerto Bertrand y tiene como propósito aumentar la densidad de las edificaciones, la concentración de servicios y lograr una mejor legibilidad en su morfología urbana, al incentivar el desarrollo urbano en una zona urbana suficiente.

El límite urbano evita el crecimiento hacia el norte de la localidad, para evitar afectar el bosque nativo existente y el paso de huemules que atraviesan usualmente el lago Bertrand en las zonas más bajas, configurándose como un corredor biológico.

Hacia el sur el crecimiento se ve limitado hasta la Ruta 7, mientras que, hacia el oriente, se limita con un área buffer, que limita la intervención del bosque nativo que bordea Puerto Bertrand.

B Alternativa B: Extendida



La propuesta extendida de Puerto Bertrand considera un límite urbano de **49.38 hectáreas** promoviendo la extensión del poblado hacia el sur en una densidad media y baja, abordando el segmento de la ruta 7 como una oportunidad de desarrollo de equipamiento enfocado en servicios comerciales y turísticos.

A su vez, busca generar una trama urbana que permita conectar el sector norte, con el sector sur, a través de la extensión de vialidades estructurantes. La extensión urbana hacia el sur gradúa la densidad proyectada, buscando una transición entre el sector urbano y las zonas periurbanas.

IMAGEN OBJETIVO
PLAN SECCIONAL MALLÍN GRANDE & PUERTO BERTRAND
CHILE CHICO

SIMBOLOGÍA

- Curvas de Nivel
- Red Hidrográfica
- Límite Urbano Alternativa B
- Eje Carrinetto
- Vía Estructurante
- Vía Estructurante Intercomunal

Usos Preferentes
- Comercio
- Centralidad
- Equipamiento
- Residencial Mixto
- Zona Residencial de Baja Densidad
- Zona Residencial de Media Densidad
- Zona Residencial de Alta Densidad
- Zona Equipamiento Turístico
- Área Verde
- Equipamiento Turismo
- Infraestructura Transporte
- Protección de cauces
- Subcentralidad
- Zona Mixta con Restricción

WWW.SECCIONALPAI.I.IMBERTRAND.CL

Fuentes Base Cartográfica: Carretera, Ríos, Mar (mapcities, Carretera, ESI), Levantamiento Aerofotogramétrico (Redecorp, Sept. 2019)

Escala 1:2500; A1

N
UTM WGS 1984 - Huso 18s

IMAGEN OBJETIVO PLAN SECCIONAL
Puerto Bertrand

A ANÁLISIS POR COMPONENTE: ALTERNATIVA CONCENTRADA

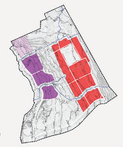
Vías Estructurantes

- El modelo propone como principio mejorar la conectividad hacia la ruta 7 y mejorar la legibilidad y visibilidad de las intersecciones.
- Adicionalmente, se propone la extensión de la calle Amador Esparza hasta la Ruta 7, buscando generar una alternativa de acceso directo desde la ruta 7 al centro urbano y plaza principal.
- Por otra parte, se contempla la apertura de una vía paralela a Amador Esparza hacia el poniente que también permitirá generar una mejor accesibilidad al área de crecimiento urbano, posibilitando su conectividad hacia la calle Ventisquero Neff.

Areas Verdes, Parques y Areas de Restricción

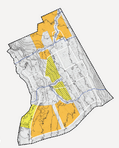
- La propuesta reconoce el borde lacustre como un espacio público relevante y a su vez propone un sistema interconectado de áreas verdes y áreas de protección ambiental que facilitan la conectividad ecosistémica y la consolidación de los esteros de Puerto Bertrand como un elemento característico de su estructura urbana.
- Junto a ello, se proponen áreas verdes a lo largo de la ruta 7, y de la apertura de calle Nueva 1, con el objetivo de optimizar la conectividad de la trama verde urbana y establecer un sistema integrado de drenaje urbano que disminuya la susceptibilidad de anegamiento en los predios que colindan con la ruta 7.

Centralidades, Subcentralidades y Turismo



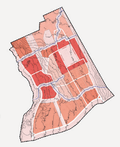
- Se propone la consolidación del centro cívico en torno a la plaza principal de Puerto Bertrand, permitiendo la extensión del área disponible para la instalación de equipamiento y la densificación del equipamiento comercial. La centralidad se extiende hasta la ruta 7, lo cual es facilitado por dos vías que se extienden hasta la ruta.
- Junto a ello, se reconoce el rol turístico del borde lacustre en su área consolidada, buscando optimizar su borde a través de una zona de Equipamiento Turístico que facilite el desarrollo de edificaciones en mayor altura y con mayor ocupación de suelo, con el proposito de maximizar las vistas y acceso al borde lacustre

Áreas Residenciales



- La alternativa busca optimizar el uso de suelo existente, promoviendo una progresiva densificación del área urbana. Para ello busca densificar en media densidad 6.29 hectáreas, mientras que las áreas de baja densidad solamente equivalen 0.7 Ha, junto a un área Residencial Mixta de 1.43 Ha que se desarrolla en la pendiente entre el borde lacustre y el Centro Cívico. Este es un sector altamente sensible por la existencia de pendientes, y escorrentías superficiales, que pueden ocasionar remociones en masa
- La propuesta busca aumentar la densidad promedio de la localidad a través de la definición de áreas de densidad media, que abarcarían un rango entre 100 y 150 hab/ha.

Densidades



- La alternativa busca optimizar el uso de suelo existente, promoviendo una progresiva densificación del área urbana. Para ello busca densificar en media densidad 6.29 hectáreas, mientras que las áreas de baja densidad solamente equivalen 0.7 Ha, junto a un área Residencial Mixta de 1.43 Ha que se desarrolla en la pendiente entre el borde lacustre y el Centro Cívico. Este es un sector altamente sensible por la existencia de pendientes, y escorrentías superficiales, que pueden ocasionar remociones en masa
- La propuesta busca aumentar la densidad promedio de la localidad a través de la definición de áreas de densidad media, que abarcarían un rango entre 100 y 150 hab/ha.

B ANÁLISIS POR COMPONENTE: ALTERNATIVA EXTENDIDA

Vialidades Estructurantes

- Se propone la extensión de la calle Amador Esparza hasta la Ruta 7, buscando generar una alternativa de acceso directo desde la ruta 7 al centro urbano y plaza principal.
- Por otra parte, se contempla la apertura de una vía paralela a Amador Esparza hacia el poniente que también permitirá generar una mejor accesibilidad al área de crecimiento urbano, posibilitando su conectividad hacia la calle Ventisquero Neff.
- En sector de extensión urbana hacia el sur, las vialidades propuestas se extienden, generando una trama conectada.

  Finalmente, se extiende a lo largo de la calle Nueva 1 una ruta peatonal que busca recorrer la localidad en sentido norte-sur a través de quebradas y áreas verdes.

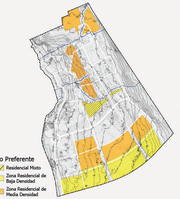
Areas Verdes, Parques y Areas de Restricción

- En esta propuesta se reconoce el borde lacustre como un área verde buscando poner en valor su biodiversidad, vistas y acceso al Lago Bertrand.
- Se propone un sistema de áreas verdes, parques y áreas de protección de cauces que generan una trama tanto en las áreas de extensión urbana como en el núcleo fundacional de Puerto Bertrand.
- Las vías estructurantes que permiten la extensión urbana son aparejadas de áreas verdes que buscan facilitar el drenaje de sectores con alta susceptibilidad de anegamiento en el sector de extensión urbana.
- Se considera un área de protección de cauces en torno a los arroyos, con el propósito de evitar intervenciones en sus bordes.

Centralidades, Subcentralidades y Turismo

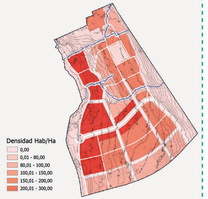
- Se propone consolidar la centralidad existente en torno a la plaza principal de Puerto Bertrand, extendiéndola hacia el sur con el propósito de facilitar el desarrollo de nuevos equipamientos.
- Adicionalmente, se propone una subcentralidad de 2.17 Ha que se extiende a ambos costados de la ruta 7 buscando mejorar la imagen urbana hacia la ruta y captar las oportunidades económicas que generan su flujo.
- Por otra parte, se propone reforzar el rol turístico del borde lacustre, extendiendo una zona turística hacia el sur, optimizando las vistas hacia el Lago Bertrand. En esta zona turística se busca aumentar la capacidad del uso de suelo permitiendo mayores coeficientes de constructibilidad y altura. El área de uso preferente para turismo alcanza 5.67 Ha.

Áreas Residenciales



- Se propone un total de15.79 hectáreas destinadas a usos residenciales. De estas, 13,3 % corresponde a reserva de suelo para vivienda en alta densidad, en la cual puedan desarrollarse condominios o vivienda colectiva, mientras que el 37% de la superficie provista responde a desarrollos en media densidad, y el 39,5% restante, corresponde a desarrollo en baja densidad.
- La densidad se gradúa hacia sur y consolidar las áreas urbanizadas existentes.

Densidades



- La propuesta considera una densificación y optimización del uso de suelo en el frente lacustre.

  Por otra parte, se promueve la densificación de la localidad hacia la ruta 7, conformandose como una subcentralidad. La densidad permite optimizar los beneficios económicos que puede otorgar el movimiento que sostiene la ruta.
- Por otra parte, se promueve una densidad media de vivienda y baja hacia los bordes de la localidad.