

soyprovidencia

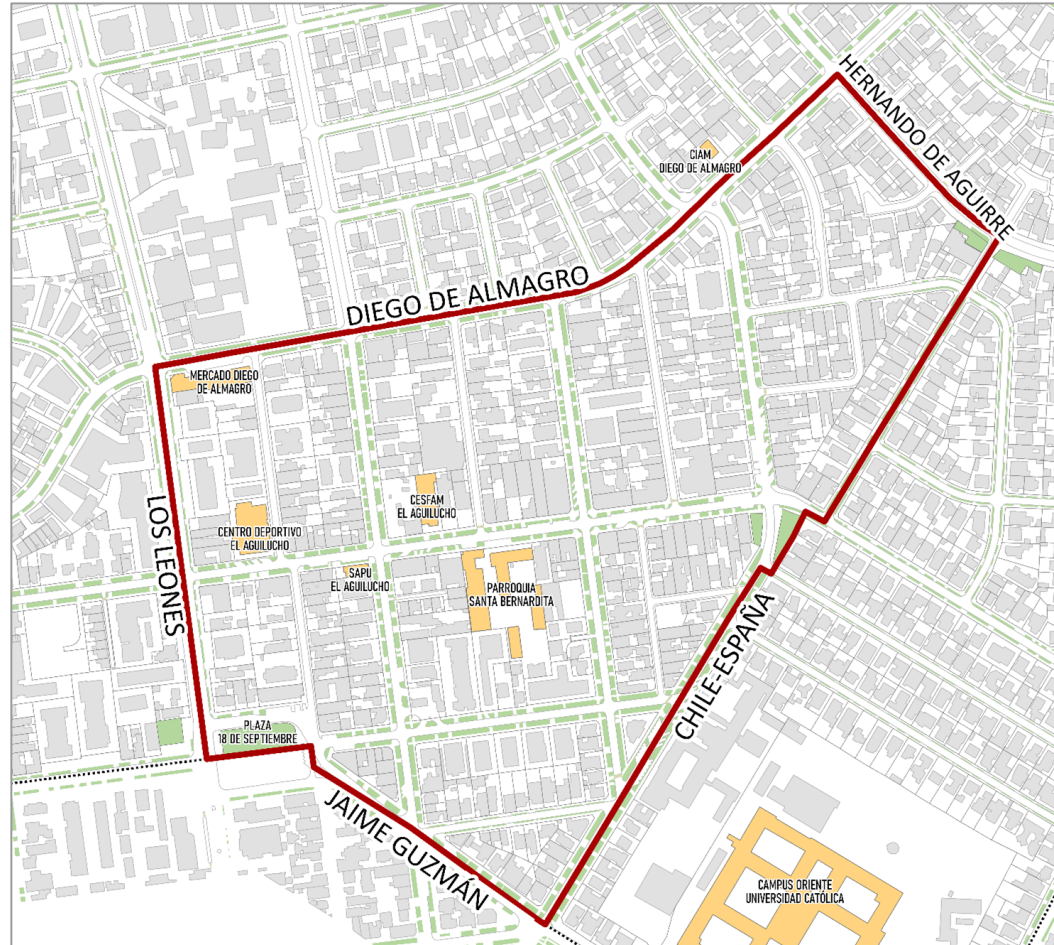
**MODIFICACIÓN N° 7 PRCP BARRIO EL AGUILUCHO
IMAGEN OBJETIVO
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA**

1 DE DICIEMBRE 2022
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA

Área de modificación - Barrio El Aguilucho

Límites

- **Norte:** Diego de Almagro
- **Oriente:** Hernando de Aguirre y Chile España
- **Sur:** Jaime Guzmán Errazuriz
- **Poniente:** Los Leones



Participación temprana Mesa de Trabajo “Soñando El Aguilucho”

- Se realizaron **6 sesiones** de la Mesa de Trabajo donde participaron 37 vecinos. El proceso culminó con una participación ampliada donde asistieron 51 vecinos.
- Los vecinos mencionaron temas que se enmarcan en materia del **Plan Regulador**, y aspectos de **espacio público** que corresponden a gestión y desarrollo de proyectos.
- Se abordaron las **distintas visiones de regeneración** que existen en el barrio y propuestas de desarrollo que incorporen las preexistencias.



Sesión n°2: Tipologías



Sesión n°4: Espacio público

Proceso aprobatorio y plazos

IMAGEN OBJETIVO
MODIF N°7



- ### IMAGEN OBJETIVO
- Debe incluir **alternativas de estructuración del territorio para ser discutidas en un proceso de participación ciudadana.**
 - Las **alternativas deben evaluarse** en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

Contenidos Modificación N°7

1. DIAGNÓSTICO

2. PROBLEMAS QUE ABORDARÁ LA MODIFICACIÓN N°7

3. IMAGEN OBJETIVO MODIFICACIÓN N°7

Objetivos específicos

Alternativas de estructuración

4. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Plano de Detalle

Incentivos normativos

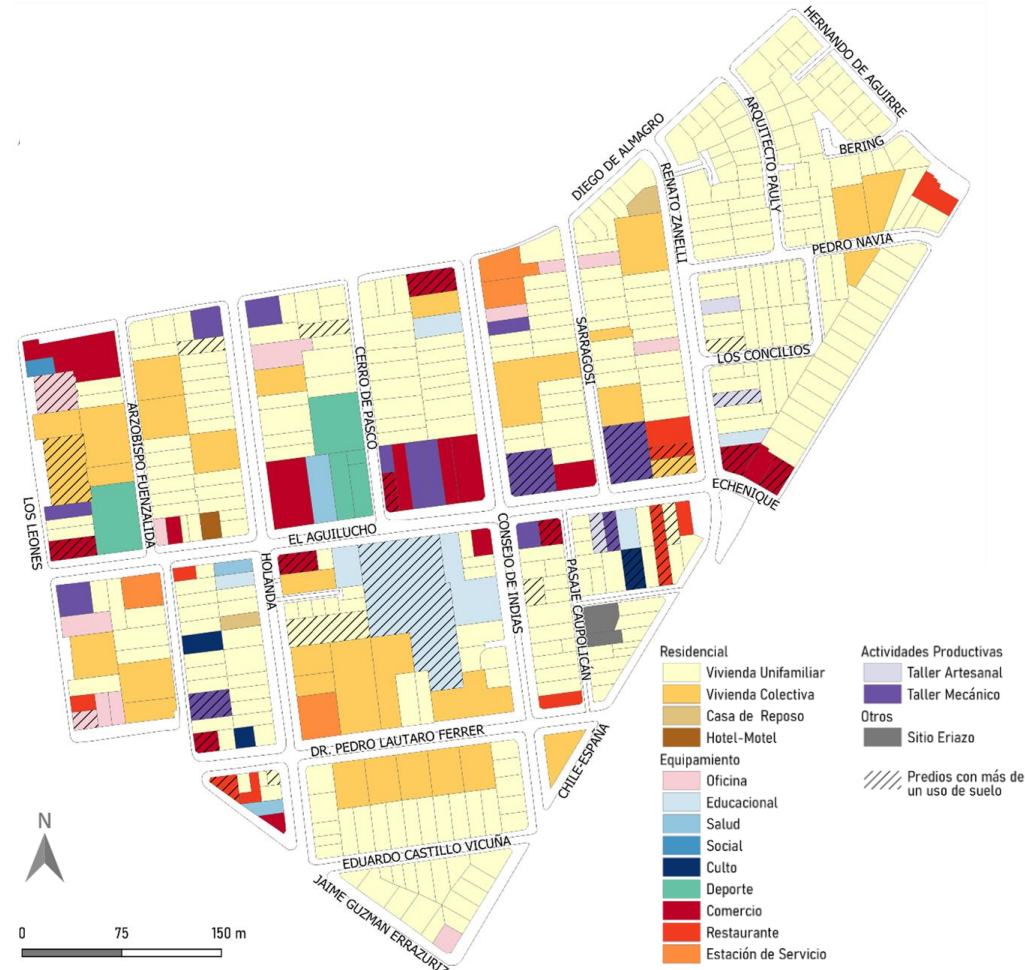
5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

6. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

1. Diagnóstico territorial urbano

1. Diagnóstico territorial urbano: barrio residencial con eje de usos mixtos

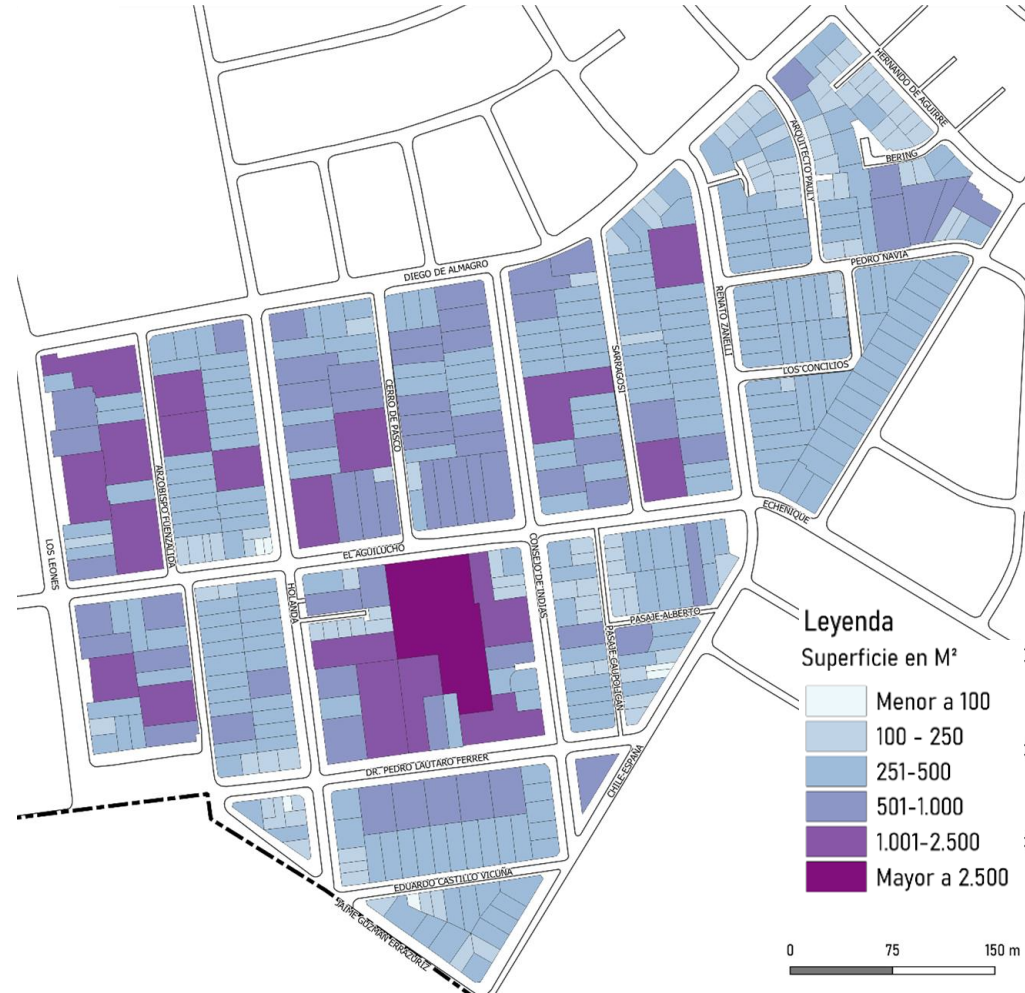
- Alta proporción de **uso residencial** (81%) compuesto por viviendas unifamiliares, townhouse y edificios en altura.
- Concentración de **equipamientos** (comercio y servicios) en la **calle El Aguilucho**.



1. Diagnóstico territorial urbano: caracterización de la morfología urbana

- La **superficie predial predominante** (56,7%) corresponde al rango entre 251 y 500 m², mientras que 25% de los predios tiene menos de 250 m².
- El 72% de los predios tiene un **frente predial** de 15 m o menos.
- El **sistema de agrupamiento** predominante es pareado (44%), seguido de continuo (41%), y en menor medida aislado (14%).

Total predios en el barrio: 443 predios.



1. Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

Preexistencias: Población San José y conjuntos edificatorios

Edificaciones Población San José

Conservan las características morfológicas de la población original.

- Edificaciones construidas antes de 1960.
- Fachada continua sin antejardín.
- Esquinas con ochavo.
- Configuración y ritmo de vanos.



Casa esquina en El Aguilucho con Consejo de Indias



1. Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

Preexistencias: Edificaciones consolidadas y predios isla

PREDIOS CONSOLIDADOS

Permanecerán sin cambios a mediano y largo plazo.

- Edificaciones de 3 pisos o más en su mayoría edificación aislada.
- Equipamientos de uso público (colegio, Cefsam, centro deportivo).



1. Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

Preexistencias: Edificaciones consolidadas y predios isla

PREDIOS ISLA

Lotes que se ubican entre predios consolidados.

- No pueden fusionarse con otros predios.
- Su desarrollo está limitado por su superficie y dimensión del predio.



1. Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de edificaciones

Imagen del barrio: Edificaciones consolidadas, Pobl. San José y conjuntos

- Los **predios consolidados** y las **edificaciones de la población San José** dan cuenta del carácter actual del barrio.
- Los **conjuntos edificatorios** y **predios isla** necesitan de una normativa apropiada para poder desarrollarse.



2. Principales problemas que debe abordar la modificación del Plan Regulador

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Edificación existente

- Algunas edificaciones del barrio se encuentran en **distintos estados de deterioro** que requieren de una norma urbanística que facilite **distintas posibilidades de regeneración** (rehabilitación, remodelación, renovación).



Viviendas con algún estado de deterioro



Viviendas en buen estado

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Edificación existente

- Algunos predios del barrio con viviendas de menor altura están rodeados de edificios de 5 a 7 pisos, donde es factible tener una altura similar.



Modelación de edificios existentes en Arzobispo Fuenzalida



Vista aérea de calle Sarragosi

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Distintas normas urbanísticas

- Las **normas urbanísticas** (PRCP 2007, Modif. N°2 de 2015 y otras anteriores) plantean distintas visiones de desarrollo. La zonificación y las tipologías de edificación no reconocen la heterogeneidad morfológica del barrio.








PRCP (2007)



Modificación N°2 (2015)



Zonas de edificación

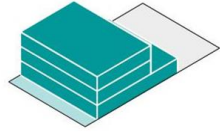
	EC 3 Edif. Continua máx. 3 pisos.
	EA 3 Edif. Aislada máx. 3 pisos.
	EA 5 Edif. Aislada máx. 5 pisos.
	EA 7 Edif. Aislada máx. 7 pisos.
	EA 7 / pa Edif. Aislada máx. 7 pisos, permite adosamiento.
	EA 12 / pa Edif. Aislada máx. 12 pisos, permite adosamiento.
	ZEP A3 Zona de Edificación Patrimonial Aislada de máx. 3 pisos

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Tipologías de edificación existentes

EC3

Edificación continua de
3 pisos (mayoría del
barrio)



Proyecto de vivienda con normativa EC3

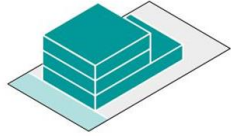
- La **tipología EC3** con el uso residencial genera alta densidad en predios pequeños (predominantes en el barrio):
 - Alto porcentaje de adosamiento en 3 pisos que genera medianeros ciegos (hasta 60% del largo del predio).
 - Alta ocupación del primer piso con usos complementarios a la vivienda como estacionamiento de automóviles.
 - Permite la construcción de viviendas de baja superficie con malas condiciones de habitabilidad.
- En la calle El Aguilucho no existe una correspondencia entre la **tipología EC3** y las actividades existentes, que facilite una regeneración con usos mixtos.

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Tipologías de edificación existentes

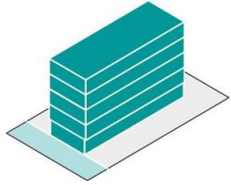
EA3

Edificación aislada de 3 pisos (límite con Almagro norte)



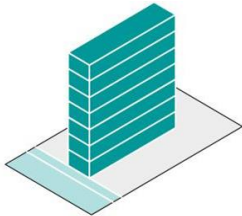
EA5

Edificación aislada de 5 pisos (P.L. Ferrer y Arz. Fuenzalida poniente)



EA7

Edificación aislada de 7 pisos (Los Leones)



- La edificación aislada de 3 pisos podría mejorarse (por ejemplo mayor adosamiento en primer piso y mayor densidad).
- En predios angostos la edificación aislada de 5 y 7 pisos se ve restringida por **distanciamientos y rasantes**, que no permiten el desarrollo en altura (72% de los predios tiene un frente predial de 15 m o menos).
- En la edificación aislada de 5 y 7 pisos **el antejardín** de distintas dimensiones (3 a 5 m) **produce desajustes** con edificaciones existentes de fachada continua.



Edificio aislado con antejardín y casa de fachada continua sin antejardín

2. ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

Síntesis

La presente modificación busca:

- Considerar las **preexistencias** (edificios, predios isla, entre otros) en la planificación urbana del barrio.
- Generar una **coherencia** de las diversas normas urbanísticas aplicadas en el barrio para su desarrollo armónico.
- Integrar **normas más detalladas** para resolver la forma y uso de la edificación, y considerar **temas medioambientales**, con nuevos instrumentos como Plano de Detalle e Incentivos Normativos.

Ajustes de las normas urbanísticas de las tipologías de edificación.

Incorporación de Plano de Detalle e Incentivos Normativos

3. Imagen Objetivo Modificación N°7

OBJETIVO GENERAL

Modificación N°7

Proponer parámetros normativos y tipologías edificatorias adecuadas para el barrio El Aguilucho, de manera de impulsar una regeneración urbana equilibrada donde el proceso sea de bajo impacto para los habitantes y usuarios, en coherencia con la identidad del barrio y su visión futura.

3. Imagen Objetivo

Alternativas de estructuración

Para esta modificación las alternativas se definen a partir de **volumetrías máximas** donde varía la altura y el tipo de agrupamiento.

- El **Concejo municipal** se pronuncia acerca de las alternativas para alcanzar una visión consensuada del barrio, a partir de las observaciones recibidas y discusiones sostenidas en esta etapa.
- En la siguiente etapa de **Anteproyecto** se detallarán las normas urbanísticas de las tipologías de edificación y los instrumentos complementarios (Plano de Detalle e Incentivos Normativos).

3. Imagen Objetivo Modificación N°7

Objetivos específicos

1. Poner en valor la **identidad del barrio**.
2. Formular **tipologías edificatorias adecuadas** para este barrio.
3. Proponer parámetros normativos para una **densificación con calidad**.
4. **Mejorar el entorno urbano, la accesibilidad universal y la calidad del espacio público** para incentivar la inversión privada, la seguridad y la calidad de vida de los habitantes del barrio.
5. **Fomentar la movilidad sustentable y conectividad del barrio**, considerando la llegada del Metro y los nuevos flujos de población flotante.

Zonificación de
tipologías de
edificación

Tipologías de
edificación

Plano de Detalle e
incentivos
normativos

3. Imagen Objetivo Modificación N°7

Estrategia general de zonificación a partir de la red vial

Las calles y pasajes tienen una dimensión y vocación distinta basado en:

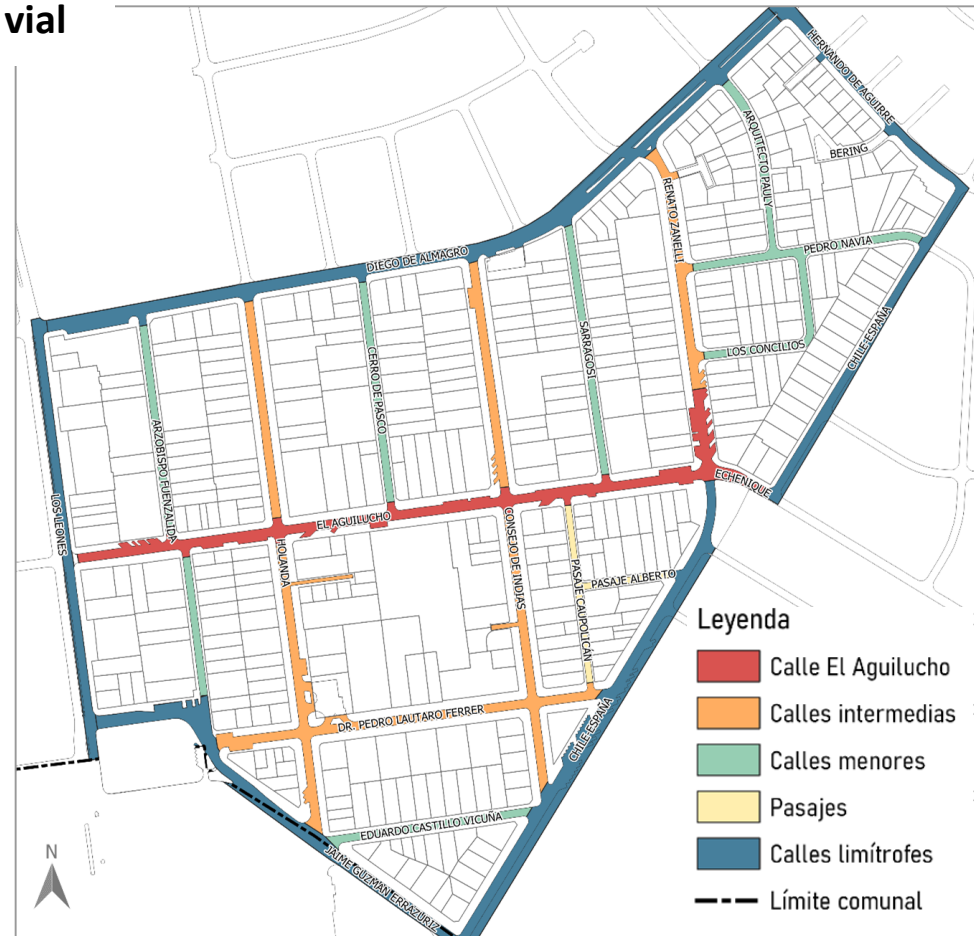
- Ancho de calzada y vereda.
- Dimensión y tipo de veredones.
- Altura y uso de edificaciones que bordean la calle.



Perfil de calle El Aguilucho



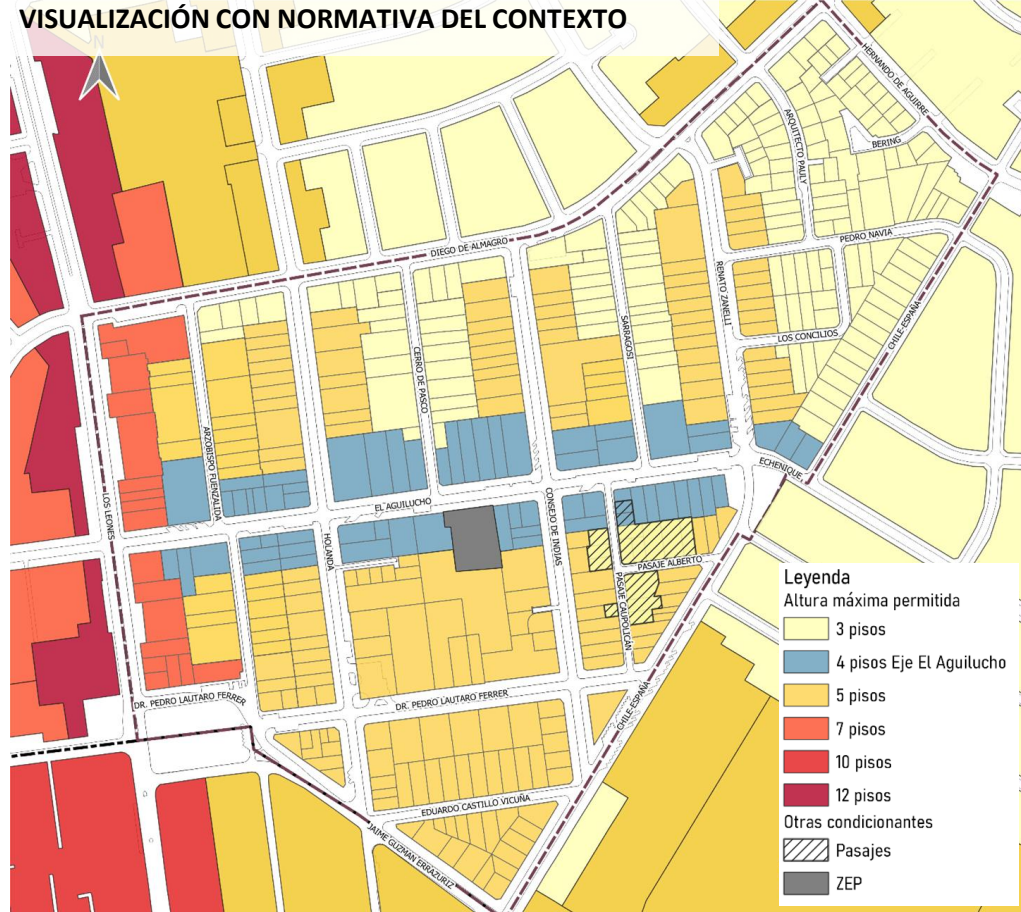
Perfil calle menor Sarragosi



Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

- Consolida **altura baja y media-baja** acorde a las preexistencias de la población San José.
- Considera **desarrollo residencial de calles menores** y destaca el **eje mixto** de la calle El Aguilucho.
- Predomina altura de 3 pisos en calles menores y altura de 5 pisos en calles intermedias.

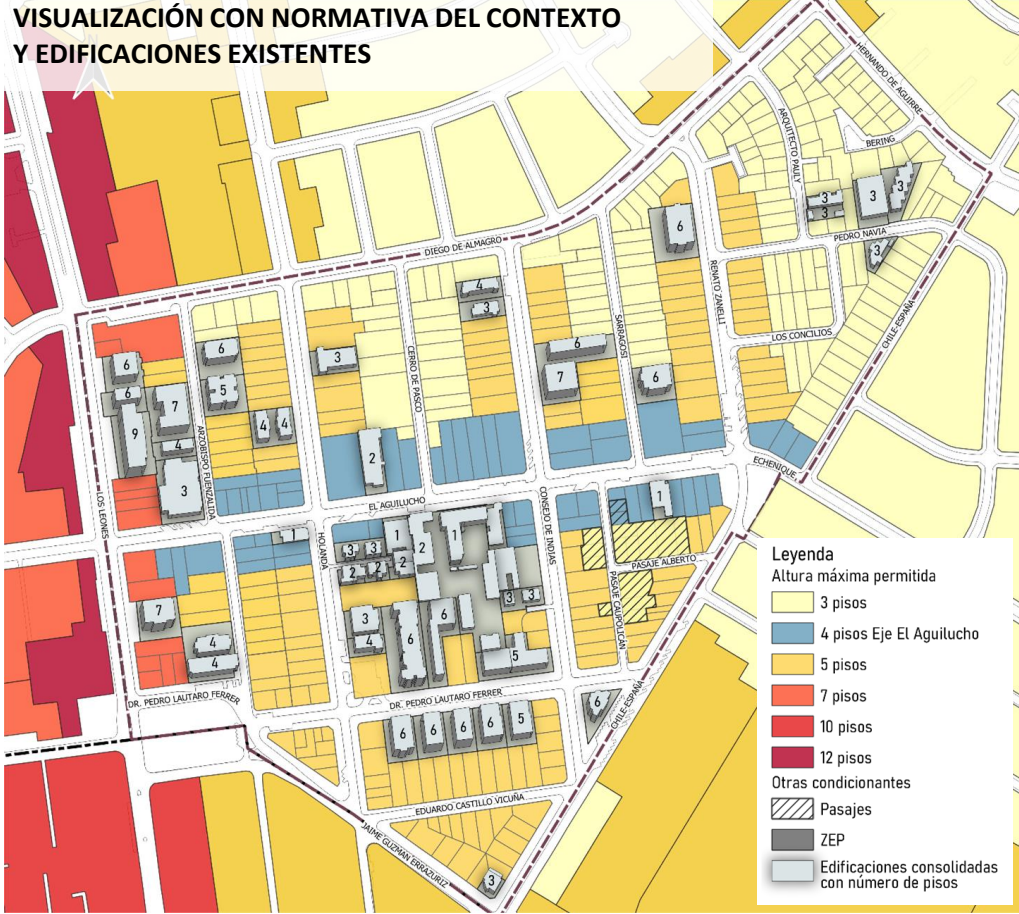
Volumetrías permiten adosamiento
para adaptarse al sistema de
agrupamiento existente en el barrio.



Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

- Consolida **altura baja y media-baja** acorde a las preexistencias de la población San José.
- Considera **desarrollo residencial de calles menores** y destaca el **eje mixto** de la calle El Aguilucho.
- Predomina altura de 3 pisos en calles menores y altura de 5 pisos en calles intermedias.

Volumetrías permiten adosamiento para adaptarse al sistema de agrupamiento existente en el barrio.



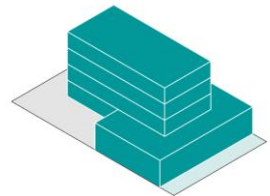
Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA

1 piso continuo +
3 pisos aislados



Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Calles intermedias



VOLUMETRÍA PROPUESTA

5 pisos aislados
permite adosamiento

A 3D block diagram showing a building with five floors, illustrating the proposed volumetry. The building is shown in a light blue color and is positioned on a grey base.

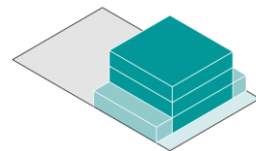
Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Calles menores, Límite Diego de Almagro y Transición Almagro Norte



VOLUMETRÍA PROPUESTA

3 pisos aislados
permite adosamiento



Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA
1 piso continuo +
3 pisos aislados



Zona Calles intermedias



VOLUMETRÍA PROPUESTA
5 pisos aislados
permite adosamiento



Zona Calles menores, Límite Diego de Almagro y Transición Almagro Norte



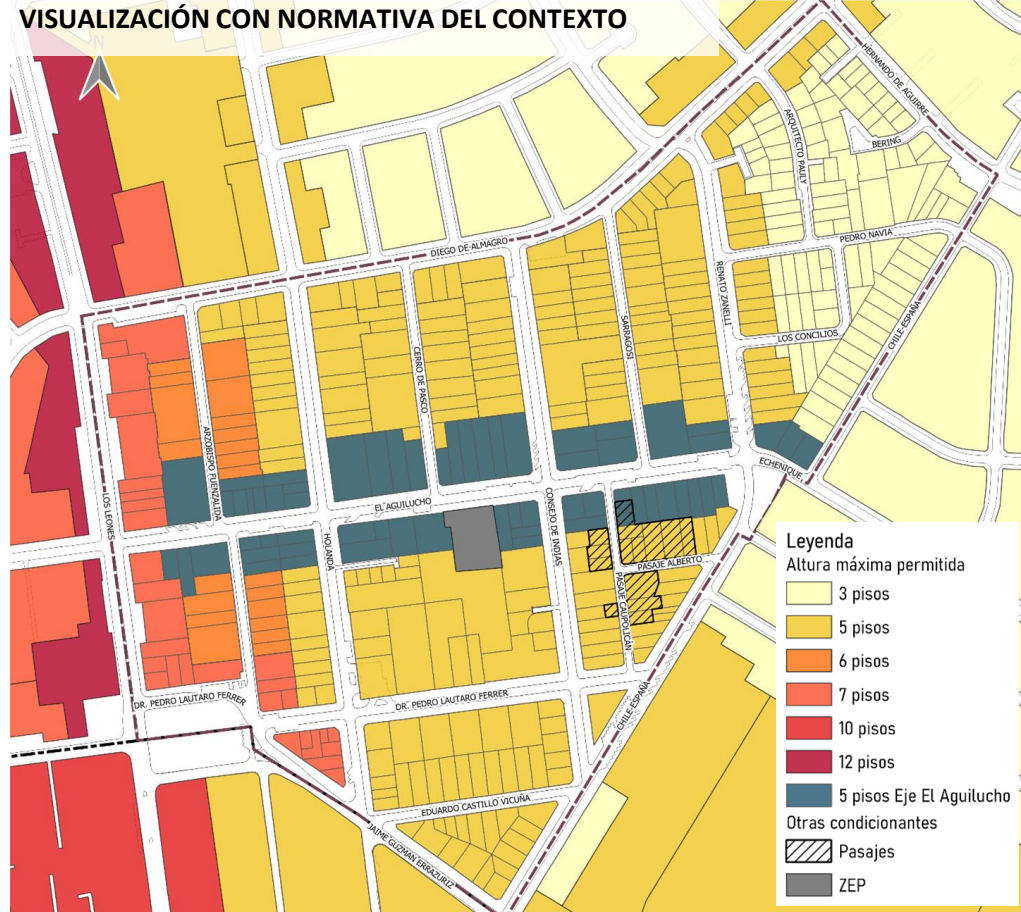
VOLUMETRÍA PROPUESTA
3 pisos aislados
permite adosamiento



Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

- **Consolida altura media** acorde a los edificios preexistentes.
- Considera **altura similares a edificios en los ejes estructurantes** que atraviesan el barrio (edificios aislados en Holanda, Luis Thayer Ojeda, Echeñique).
- Predomina la altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio.

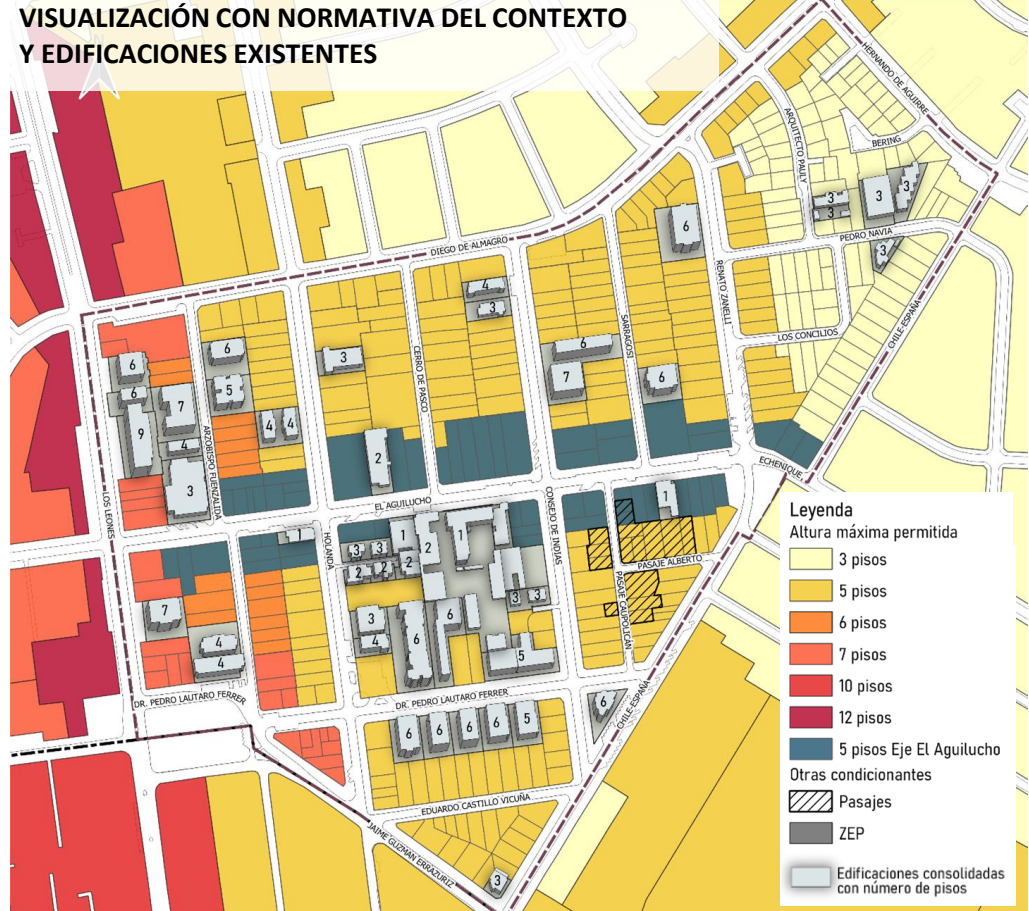
Volumetrías permiten adosamiento
para adaptarse al sistema de
agrupamiento existente en el barrio.



Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

- **Consolida altura media** acorde a los edificios preexistentes.
- Considera **altura similares a edificios en los ejes estructurantes** que atraviesan el barrio (edificios aislados en Holanda, Luis Thayer Ojeda, Echeñique).
- Predomina la altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio.

Volumetrías permiten adosamiento
para adaptarse al sistema de
agrupamiento existente en el barrio.



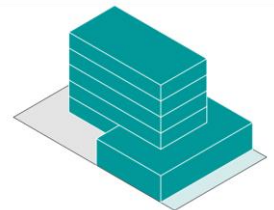
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA

1 piso continuo +
4 pisos aislados



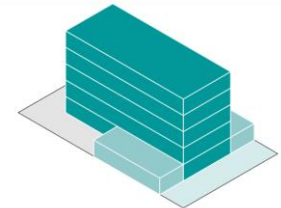
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Calles intermedias, Calles menores y Límite Diego de Almagro



VOLUMETRÍA PROPUESTA

5 pisos aislados
permite adosamiento



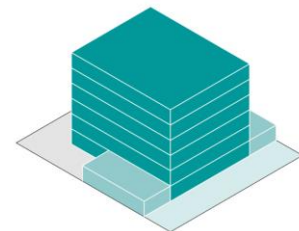
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Transición Los Leones (calle Arz. Fuenzalida)



VOLUMETRÍA PROPUESTA

6 pisos aislados
permite adosamiento



Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA
1 piso continuo +
4 pisos aislados



Zona Calles intermedias, Calles menores, Límite Diego de Almagro



VOLUMETRÍA PROPUESTA
5 pisos aislados
permite adosamiento



Zona Transición Los Leones

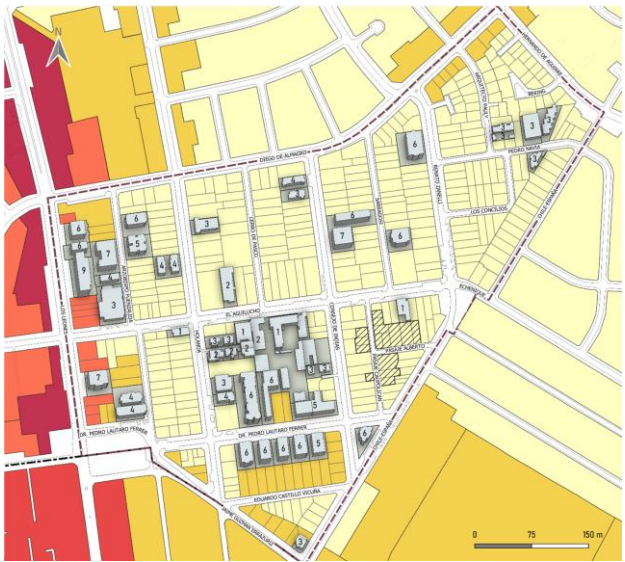


VOLUMETRÍA PROPUESTA
6 pisos aislados
permite adosamiento



3. Contextualización de alternativas: comparación de alturas máximas permitidas

PRCP vigente



Legenda

Altura máxima permitida

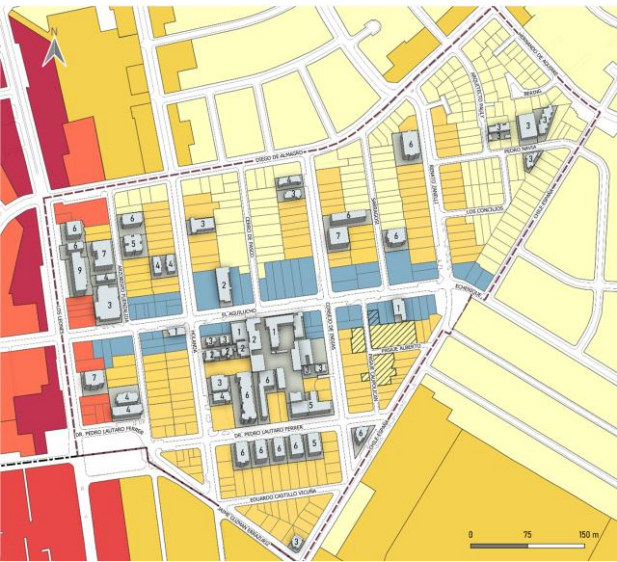
- 3 pisos
- 5 pisos
- 7 pisos
- 10 pisos
- 12 pisos

Otras condicionantes

- Pasajes
- ZEP
- Edificaciones consolidadas con número de pisos

ALTERNATIVA A

Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas



Legenda

Altura máxima permitida

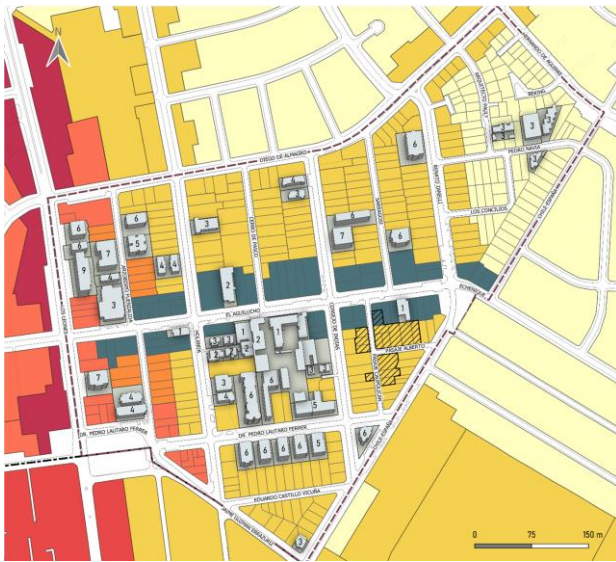
- 3 pisos
- 4 pisos Eje El Aguilucho
- 5 pisos
- 7 pisos
- 10 pisos
- 12 pisos

Otras condicionantes

- Pasajes
- ZEP
- Edificaciones consolidadas con número de pisos

ALTERNATIVA B

Barrio de densidad media y altura homogénea



Legenda

Altura máxima permitida

- 3 pisos
- 5 pisos
- 5 pisos Eje El Aguilucho
- 6 pisos
- 7 pisos
- 10 pisos
- 12 pisos

Otras condicionantes

- Pasajes
- ZEP
- Edificaciones consolidadas con número de pisos

4. Instrumentos complementarios

4. Instrumentos complementarios

Plano de Detalle

- **Detalla la forma de las edificaciones** (por ejemplo adosamiento hasta 3 pisos según preexistencias).
- **Determina usos de suelo por piso** de modo de preservar el carácter mixto de la calle El Aguilucho.
- **Lineamientos de diseño del espacio público:** veredas, veredones, especies vegetales, mobiliario urbano, medidas de accesibilidad universal, entre otros).



Adosamiento de edificación continua de 3 pisos



Composición de la fachada y altura del primer piso



Ideas de regeneración del espacio público, rutas 8/80.

Fuente: DAU

4. Instrumentos complementarios

Incentivos normativos

Permiten mejorar las condiciones de sustentabilidad y calidad del espacio público del barrio, entre otros aspectos.

Posibles exigencias

- Generar antejardín de tránsito público con jardines sustentables .
- Mantenión o reposición de la masa arbórea del predio, asegurar infiltración en el predio.
- Reducción de estacionamientos.
- Certificación de edificación sustentable.

Posibles premios

Aumento de parámetros urbanísticos que no modifiquen la volumetría. Por ejemplo aumentar la constructibilidad (30% que permite ahora la fusión de predios) y/o densidad habitacional.



Proyecto en Pedro Navia que mantiene árboles existentes en antejardín



Antejardín en edificio en Arz. Fuenzalida

5. Evaluación Ambiental Estratégica

- Proceso que acompaña la modificación N°7 del PRCP y contempla participación ciudadana complementaria a este trabajo.
- Evalúa los posibles efectos ambientales que cada alternativa de estructuración territorial pudiese generar, ante un escenario de desarrollo.

Proceso de aportes de antecedentes u observaciones EAE: inicio 19 DIC 2022

**Proceso de consulta pública de 30 días hábiles
(19 de diciembre al 31 de enero de 2023)**

- Oficina de partes ubicada en Av. Pedro de Valdivia 963
- Correo electrónico prcp.modificacion7@providencia.cl

5. Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

Objetivos ambientales

1. Mejorar la calidad ambiental.

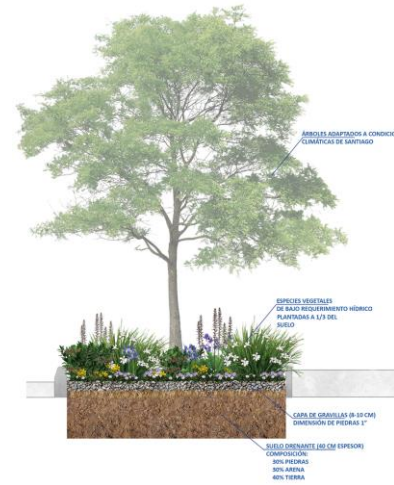
- Sistema de áreas verdes como veredones, arborización urbana y antejardines.

2. Contribuir a mitigar los efectos del cambio climático.

- Infiltración del suelo, arborización, disminuir materiales reflectantes.

3. Incrementar la eficiencia de los recursos urbanos (buena accesibilidad, infraestructuras y equipamientos).

- Incentivar la regeneración urbana del Barrio El Aguilucho.



Jardines sustentables



Utilización de aguas grises

6. Proceso aprobatorio y plazos

6. Proceso aprobatorio y plazos

Fechas relevantes

- **Inicio Imagen Objetivo en Concejo municipal:** 8 NOV 2022
- **Audiencias Públicas:** 24 NOV y 1 DIC 2022
- **Período Observaciones a Imagen Objetivo:** 21 NOV al 20 DIC 2022 (30 días)
- **Cierre Imagen Objetivo en Concejo:** ENERO - MARZO 2023
- **Inicio Anteproyecto en Concejo:** ABR - MAY 2023



Exposición a público (21 de noviembre al 20 de diciembre de 2022)

- Frontis del municipio (Av. Pedro de Valdivia 963)
- Centro Deportivo El Aguilucho (Arz. Fuenzalida 2615)
- Web municipal

Ingreso de observaciones (21 de noviembre al 20 de diciembre de 2022)

- Oficina de partes ubicada en Av. Pedro de Valdivia 963
- Correo electrónico oficinadepartes@providencia.cl

soyprovidencia