

# MODIFICACIÓN N° 7

## BARRIO EL AGUILUCHO

### PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA (PRCP 2007)



## IMAGEN OBJETIVO

## RESUMEN EJECUTIVO

27 OCTUBRE 2022

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA

# ÍNDICE

<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>3</b>
<b>1 Objetivos</b>	<b>3</b>
<b>2 Diagnóstico y fundamentos técnicos</b>	<b>3</b>
<b>2.1 Características generales</b>	<b>4</b>
<b>2.2 Contextualización histórica</b>	<b>4</b>
<b>2.3 Contextualización sociodemográfica</b>	<b>6</b>
<b>2.4 Caracterización morfológica y de usos de suelo</b>	<b>7</b>
<b>2.5 Preexistencias</b>	<b>11</b>
<b>2.5.1 Composición de la red vial</b>	<b>12</b>
<b>2.5.2 Edificaciones existentes</b>	<b>15</b>
<b>2.6 Contexto normativo</b>	<b>21</b>
<b>2.6.1 PRCP 2007</b>	<b>21</b>
<b>2.6.2 Modificación N° 2 al PRCP (2015)</b>	<b>22</b>
<b>3 Contexto actual y necesidad de modificación de la normativa para el barrio</b>	<b>23</b>
<b>4 Participación temprana: Mesa de Trabajo “Soñando el Aguilucho”</b>	<b>26</b>
<b>5 Principales elementos del instrumento a elaborar</b>	<b>29</b>
<b>6 Alternativas de estructuración del territorio</b>	<b>29</b>
<b>6.1 Zonificación de las alternativas de estructuración del territorio</b>	<b>30</b>
<b>6.1.1 Criterios generales de la volumetría de las alternativas</b>	<b>31</b>
<b>6.1.2 Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas</b>	<b>32</b>
<b>6.1.3 Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea</b>	<b>35</b>
<b>6.2 Plano de Detalle</b>	<b>39</b>
<b>6.3 Incentivos normativos</b>	<b>41</b>
<b>7 Cambios que provocaría la modificación respecto de la situación existente</b>	<b>42</b>
<b>8 Estudios complementarios</b>	<b>43</b>
<b>8.1 Evaluación Ambiental Estratégica</b>	<b>43</b>
<b>8.1.1 Objetivos Ambientales</b>	<b>43</b>
<b>8.1.2 Criterios de Desarrollo Sustentable</b>	<b>44</b>
<b>8.1.3 Identificación de Factores Críticos de Decisión</b>	<b>45</b>
<b>9 Bibliografía</b>	<b>47</b>

## RESUMEN EJECUTIVO

Considerando lo indicado por los artículos 28° octies y 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sobre el procedimiento de modificaciones a los planes reguladores comunales, a continuación se expone de forma sintética la Imagen Objetivo para dar inicio a la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP), de acuerdo a la estructura de documento sugerida en los artículos de la LGUC mencionados anteriormente.

Cabe señalar que la presente modificación es de carácter sustancial, por lo que será necesario someterla al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de acuerdo a lo reglamentado en el Decreto 32 del Ministerio de Medio Ambiente, para lo cual se informará oportunamente a la SEREMI RM del Ministerio de Medio Ambiente.

### 1 Objetivos

El objetivo de la Modificación N° 7 al PRCP es proponer parámetros normativos y tipologías edificatorias adecuados 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.

Los objetivos específicos para apoyar el proceso de regeneración urbana sustentable del barrio El Aguilucho son los siguientes:

- Poner en valor la identidad del barrio.
- Formular tipologías edificatorias adecuadas para este barrio.
- Proponer parámetros normativos para una densificación con calidad.
- 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.
- Fomentar la movilidad sustentable y conectividad del barrio, considerando la llegada del Metro y los nuevos flujos de población flotante.

### 2 Diagnóstico y fundamentos técnicos

A continuación se presenta un diagnóstico y los fundamentos técnicos de la propuesta para el barrio El Aguilucho, que abordan los principales aspectos que se consideraron para la elaboración de la Imagen Objetivo. Este estudio finalizó a inicios de 2022 y corresponde a una síntesis del análisis del barrio, el cual incorporó otros parámetros relevantes para la definición de esta modificación, tales como ocupación de suelo, constructibilidad, dimensión de los predios y antejardines, aspectos que fueron utilizados como insumo para la elaboración de esta propuesta, que no se detallan en este documento y que serán parte de la siguiente etapa de Anteproyecto.

## 2.1 Características generales

El barrio El Aguilucho se localiza en el sector sur-oriente de la comuna de Providencia, colindante con la comuna de Ñuñoa. Los límites del polígono de intervención determinados para esta modificación están conformados por la calle Diego de Almagro por el norte, Hernando de Aguirre y Chile España al oriente, Jaime Guzmán Errazuriz por el sur y Los Leones al poniente, sector que cuenta con una superficie de 26,3 ha.

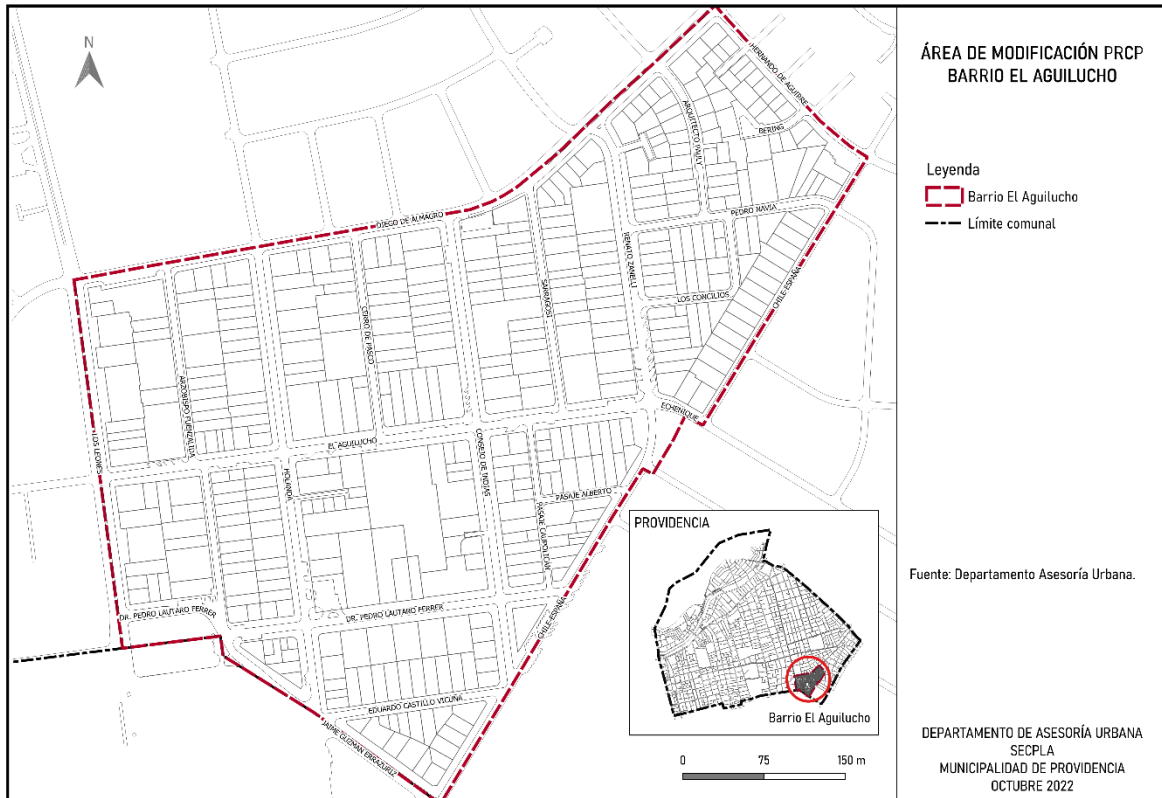


Figura 1. Delimitación del área de modificación  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2022

## 2.2 Contextualización histórica

El barrio El Aguilucho se origina a fines del siglo XIX como la Población San José, de origen obrero, y parte de la Población Colo Colo y La Reforma. Su nombre original deriva de la Chacra San José, la cual se urbaniza para dar paso a la población del mismo nombre.

A pesar de los límites señalados anteriormente, los límites al oriente y sur son difusos producto de la forma de consolidación del barrio, el cual originalmente limita con terrenos agrícolas en estos bordes.

Como se observa en la Figura 2, el trazado original del barrio es ortogonal, e incluye una plaza ubicada en el centro del barrio. En este plano se observan las edificaciones existentes en esa época, las cuales eran de fachada continua en su mayoría.



continuo que no superan un piso de altura. Asimismo, el barrio revela una identidad marcada, la cual se conforma por un conjunto de edificaciones con sistema de agrupamiento continuo, de baja altura y con mixtura de usos, etaria, social y económica, que lo diferencia de otros barrios de la comuna de Providencia.

Si bien el barrio El Aguilucho constituye un patrimonio vivo y cultural importante para la comuna, revela problemáticas asociadas a la habitabilidad de las viviendas más antiguas y a la restricción de las normas de edificación del Plan Regulador vigente de la comuna, que no han permitido una renovación del barrio. Estas problemáticas asociadas a la existencia de edificaciones históricas que datan de fines del siglo XIX, a la presencia de un estilo de vida de barrio que convive con servicios, equipamientos, y especialmente comercio de escala local, y la preocupación de vecinos y organizaciones comunitarias por preservar su identidad y mejorar las condiciones de habitabilidad, hace necesario regenerar de algún modo el barrio.

### 2.3 Contextualización sociodemográfica

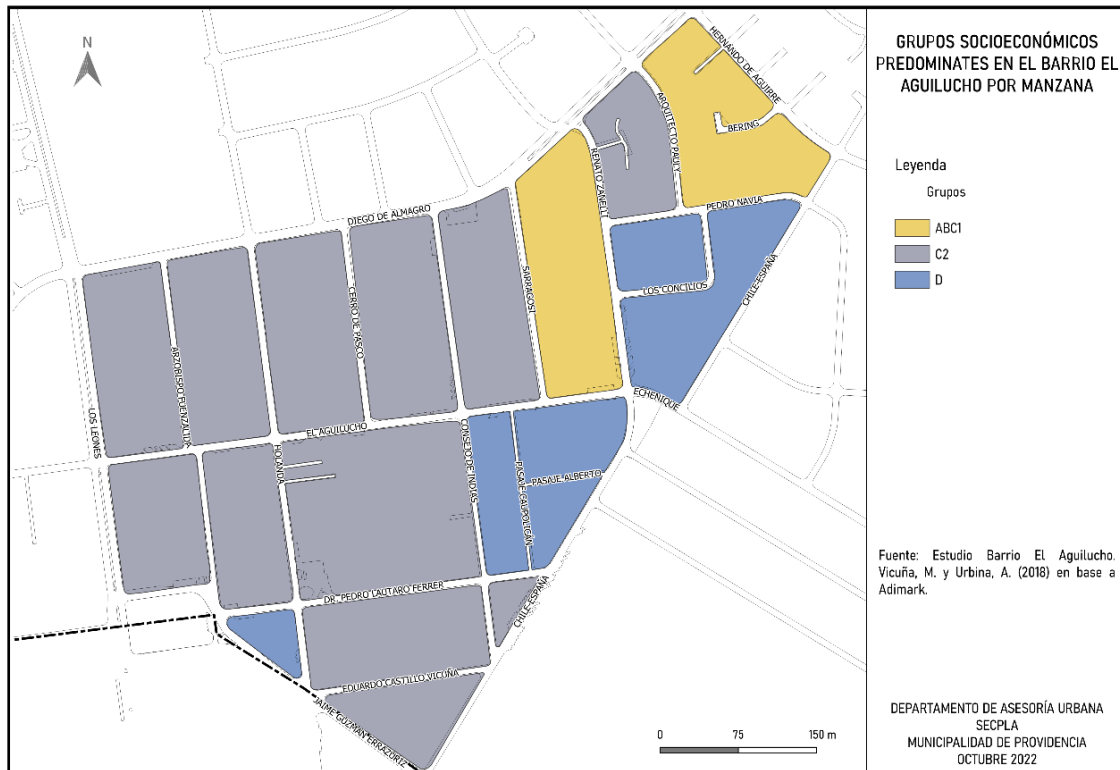
El barrio El Aguilucho pertenece a la Unidad Vecinal N°15, la cual ha experimentado variaciones en cuanto a número de personas y cantidad de viviendas, que difieren de la tendencia comunal.

De acuerdo a la memoria explicativa del PRCP (2007), la UV N°15 experimentó una variación en la población de -2,1% entre el Censo de 1992 y 2002, mientras que la comuna experimentó un aumento de población de 7,8% en el mismo periodo de medición.

En complemento, entre el Censo de 2002 y 2017 en el barrio El Aguilucho la población disminuyó un 2%, en contraste con el aumento poblacional de 18,5% que experimentó la comuna en el mismo periodo (pasó de 119.863 a 142.079 habitantes). En tanto, la cantidad de viviendas experimentó un aumento de 23,4% en la UV N°15 en el mismo periodo intercensal, coincidiendo con la tendencia de aumento de viviendas a nivel comunal.

De acuerdo al Censo 2017 el 69,1% de los habitantes del barrio corresponde a personas entre 15 y 64 años, mientras un 16,6% corresponde a adultos mayores, 7,3% a jóvenes entre 6 y 14 años, y sólo un 5,7% pertenece a niños menores de 5 años.

En tanto, de acuerdo al Censo 2017, el número total de viviendas del polígono de intervención corresponde a 1.137 viviendas, mientras que considera 1.048 hogares dentro del barrio. Al comparar ambos datos se visualiza que existe una menor cantidad de hogares que de viviendas, lo que se produce porque hay viviendas desocupadas, aunque también se han detectado varios hogares viviendo en una misma vivienda.



*Figura 3. Grupo Socioeconómico predominante por manzana  
Fuente: Estudio Barrio El Aguilucho. Vicuña, M. y Urbina, A. (2018) en base a Adimark*

En términos socioeconómicos se observa que en el barrio El Aguilucho predomina el grupo C2 con un 51% de la población, seguido por el grupo ABC1 el cual conforma el 35% de la población del barrio (Vicuña, M. y Urbina, A. 2018 en base a Adimark). En menor medida se encuentra el grupo D con un 14%.

Estos datos contrastan con la distribución socioeconómica de la comuna de Providencia donde el grupo ABC1 se encuentra en proporción similar, pero los grupos C2 y D en una proporción menor (Vicuña, M. y Urbina, A. 2018 en base a Adimark).

#### 2.4 Caracterización morfológica y de usos de suelo

En relación a la morfología del barrio, se observa un predominio del sistema de agrupamiento pareado (44%) y continuo (42%). Por otro lado, las edificaciones aisladas corresponden mayoritariamente a edificaciones nuevas (edificios) y algunas viviendas unifamiliares, concentradas a lo largo de Diego de Almagro, Hernando de Aguirre y Dr. Pedro Lautaro Ferrer.

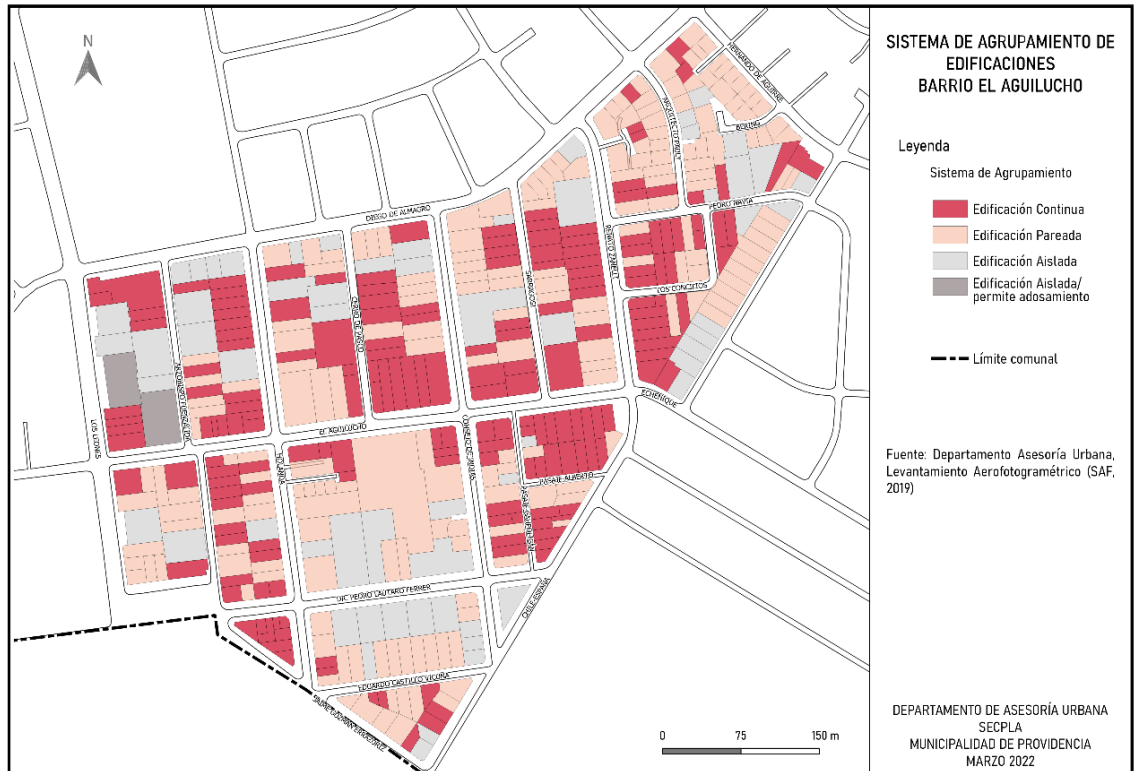


Figura 4. Sistema de agrupamiento de edificaciones en Barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

La altura de edificación predominante en el barrio es de 1 ó 2 pisos, como se observa en la siguiente figura. A pesar de ello existen edificios de 4 a 7 pisos que están presentes en Renato Zanelli, Sarragosi, Arzobispo Fuenzalida y Dr. Pedro Lautaro Ferrer. En Los Leones se observa una concentración de edificaciones en altura de entre 6 a 9 pisos.



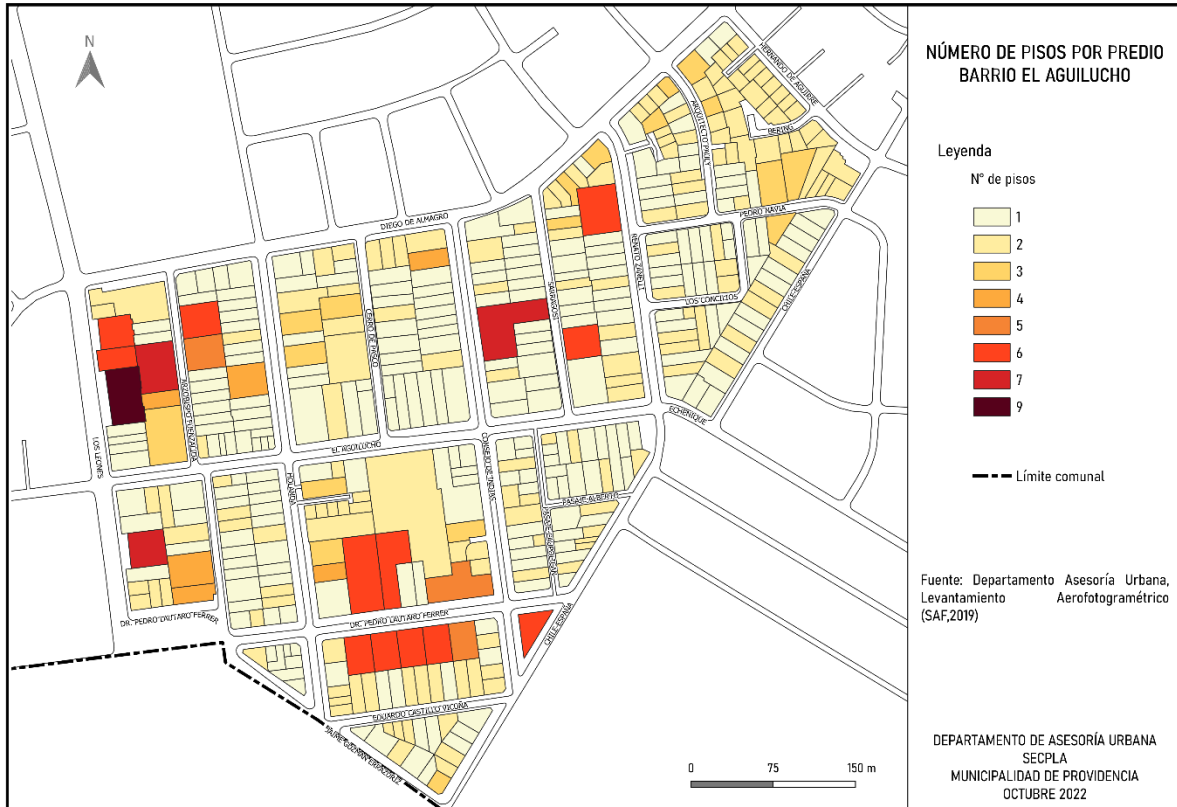


Figura 5. Número de pisos por predio en Barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

La superficie predial predominante en el barrio corresponde al rango entre 251 y 500 m<sup>2</sup> (56,7%). Siguen predios que tienen una superficie predial entre 100 y 250 m<sup>2</sup> (23,3%) y predios entre 501 y 1.000 m<sup>2</sup> (14,2%). Cabe destacar que superficies prediales mayores a 500 m<sup>2</sup> favorecen la intensificación del uso de suelo mediante edificaciones en altura, ya que permiten generar proyectos sin necesidad de fusionar predios o sólo fusionando dos predios.

De acuerdo a lo anterior, el desarrollo de proyectos de densificación en el barrio depende de fusiones de al menos dos predios o el desarrollo de proyectos en predios pequeños para poder densificarse, puesto que en su mayoría revela superficies prediales menores (<500 m<sup>2</sup>) y frentes prediales angostos (<15 m).

Por otro lado, los predios de mayor superficie, mayores a 1.000 m<sup>2</sup>, que existen en el barrio corresponden principalmente a edificios de más de tres pisos y/o equipamientos públicos (Cesfam, colegios, centro deportivo) o comercio.

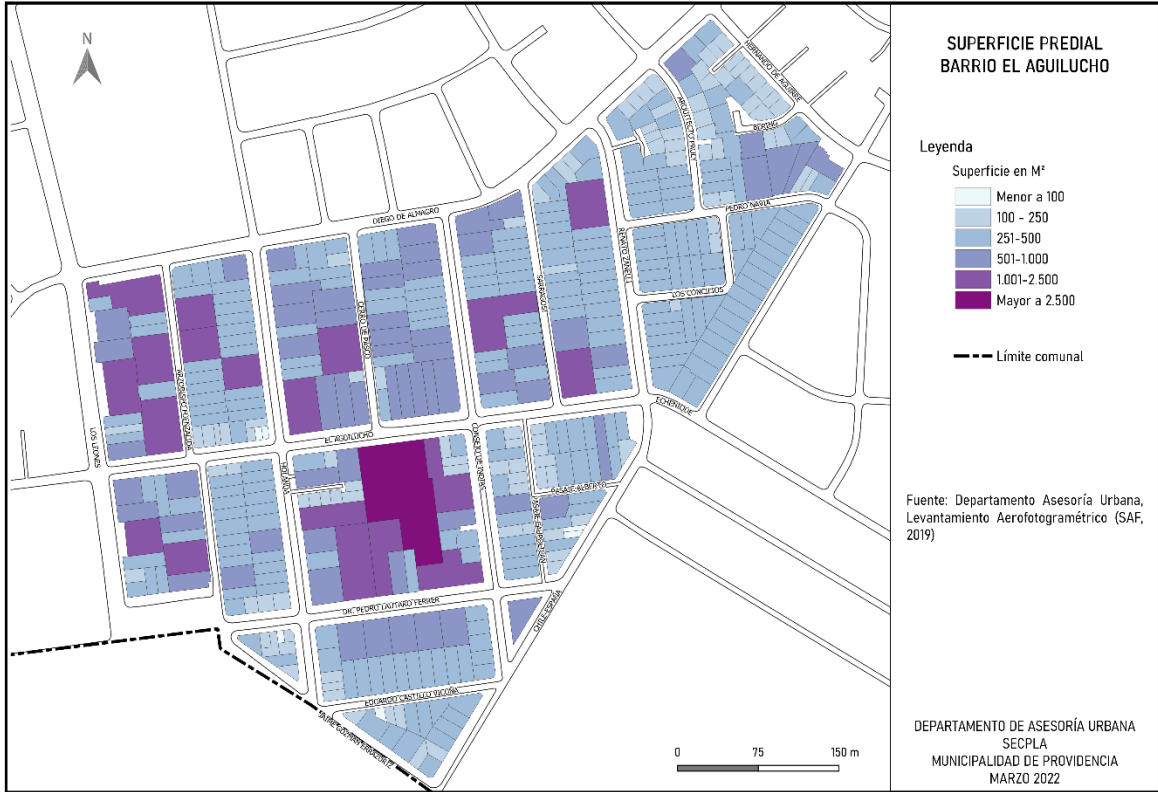


Figura 6. Superficie predial en Barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

El uso que predomina en el barrio, en términos de cantidad de predios, es el uso residencial con 81% del total de predios, seguido por equipamiento con 14%, y en menor medida actividades productivas con 4%, y finalmente sitios eriazos con un 1%.

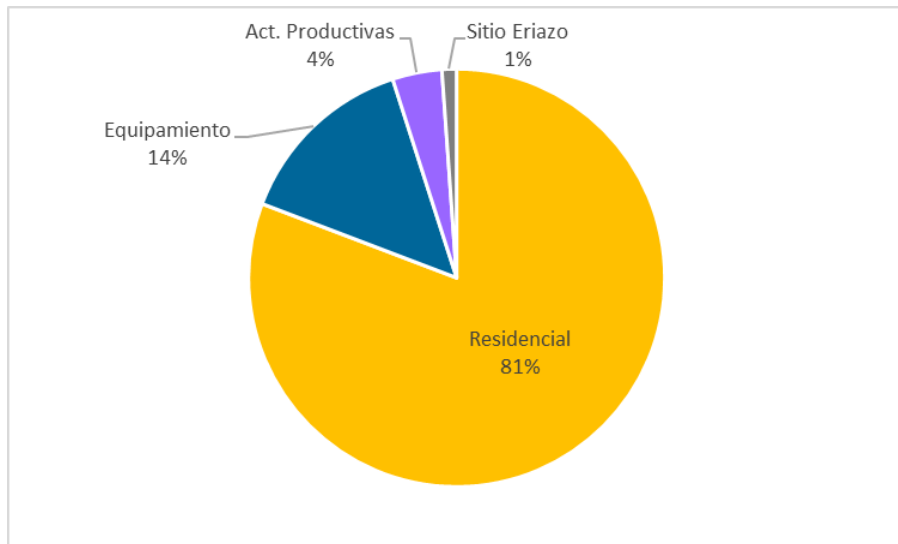


Figura 7. Gráfico de usos de suelo Barrio El Aguilucho  
Fuente: SII, 2022 y catastro DAU en terreno, 2022

El uso residencial se compone predominantemente por vivienda unifamiliar y en menor medida por vivienda colectiva.

El uso de suelo equipamiento está compuesto en mayor medida por comercio de escala local como minimarket, almacenes, botillerías, restaurantes y cafeterías, estación de servicio. Se localiza mayoritariamente a lo largo de la calle El Aguilucho y en Los Leones. Otros usos incluidos en los equipamientos son oficinas localizadas de forma dispersa; así como educación, deporte, culto y salud concentrados en la calle El Aguilucho.

En el barrio se encuentran actividades productivas las cuales se establecieron con anterioridad al PRCP de 2007 cuando todavía eran permitidas. Es por ello que este uso de suelo no podrá expandirse en el barrio. Este uso está distribuido en talleres mecánicos de automóviles y otras actividades productivas. Si bien se encuentran en menor proporción que los otros usos, genera un impacto en el espacio público como la utilización de la vereda y la calzada vehicular para estacionamiento.

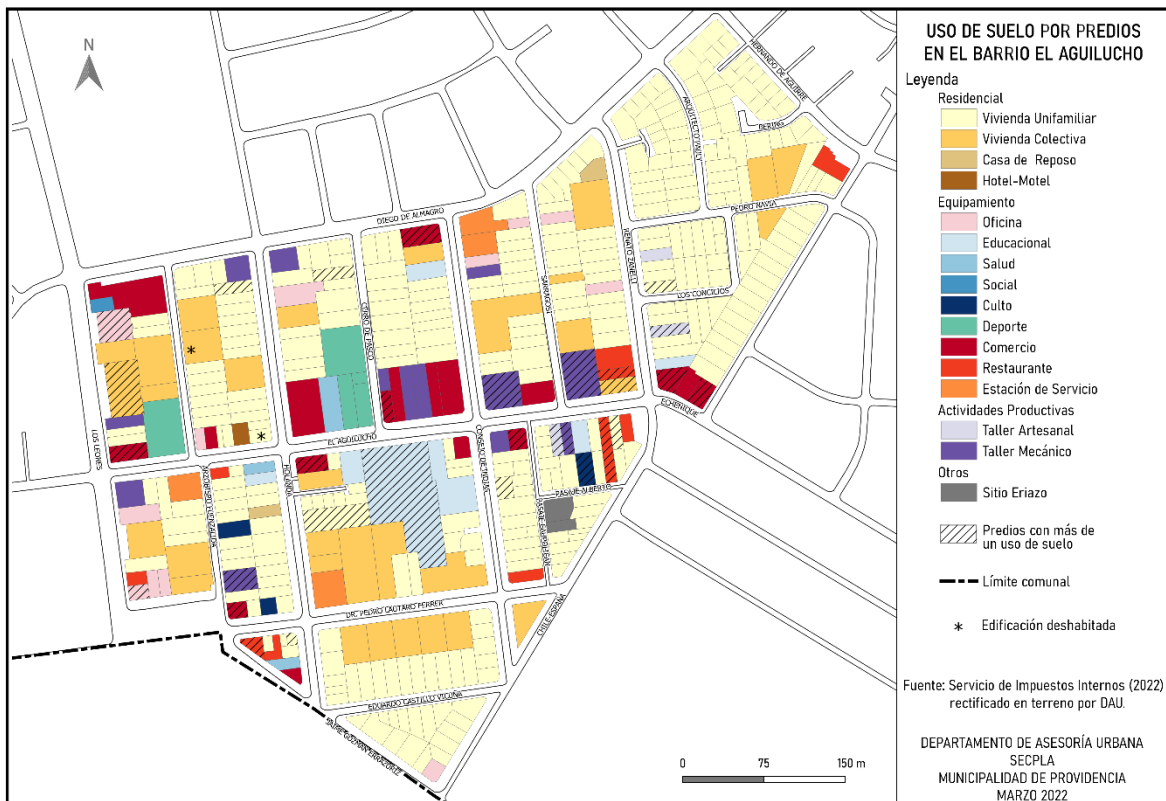


Figura 8. Usos de suelo en Barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

## 2.5 Preexistencias

La trama vial y el grado de consolidación de las edificaciones existentes en el barrio constituyen un antecedente importante para determinar el impacto de una futura modificación del PRCP. La regeneración urbana se puede presentar de distintas formas, tales como rehabilitación, restaurando la edificación existente sin modificar su aspecto exterior o distribución interior; renovación de baja

escala, construyendo obras nuevas, pero adaptadas al entorno existente; o renovación de escala mediana, demoliendo las construcciones existentes y/o modificando el orden predial.

En el marco de una regeneración urbana integrada, la determinación del impacto que podría tener una norma urbanística más permisiva resulta de gran relevancia entendiendo no sólo que este efecto se genera sobre el entorno construido, sino que incide sobre el espacio público y su uso, y además abarca dimensiones sociales, culturales, económicas y medioambientales.

La preservación del capital social y cultural existente constituye un aspecto fundamental para determinar el tipo de transformación necesaria en el sector, entendiendo que la preservación de la vida de barrio -característica de este caso- pasa en gran medida por la morfología física y su uso. De esta manera, el estudio de la vialidad existente en el barrio y el grado de consolidación de la edificación, son relevantes como antecedentes para plantear la presente modificación. Las normas urbanísticas propuestas se plantean con el objetivo de potenciar las características propias del barrio que los habitantes quieren preservar, de manera de evitar externalidades negativas que produzcan procesos urbanos nocivos para los habitantes del barrio tanto en el uso del espacio público como en la habitabilidad de las viviendas.

Es por ello que se presenta a continuación un análisis de la red vial del barrio y un estudio del grado de consolidación de las edificaciones existentes.

### 2.5.1 Composición de la red vial

La red vial en el barrio El Aguilucho se compone de calles de distinta categoría según el PRMS y PRCP, definiendo con ello su uso y ancho. Dentro de las calles con mayor categoría que se encuentran en el barrio están las siguientes:

Nombre vía	Tramo	Categoría
Los Leones	Diego de Almagro / Pedro Lautaro Ferrer	TRONCAL
Jaime Guzmán	Los Leones / Eliecer Parada	TRONCAL
Diego de Almagro	Los Leones / Amapolas	COLECTORA
El Aguilucho	Suecia / Chile-España	TRONCAL
Renato Zanelli	Diego de Almagro / Echeñique	COLECTORA
Chile-España	Echeñique / Jaime Guzmán Errázuriz	COLECTORA

*Tabla 1. Categorización de las vías de mayor jerarquía presentes en el Barrio El Aguilucho  
Fuente: Ordenanza Local PRCP 2007 / PRMS*

Las calles restantes conforman parte del sistema local de vialidad de la comuna, y por lo tanto se encuentran bajo la categoría de vías locales. Junto con ello en el barrio se encuentran dos vías que tienen la categoría de pasaje lo cual constituye una denominación relevante ya que la norma urbanística posible de aplicar en los predios que colindan con este tipo de vías se establece en la OGUC<sup>1</sup>.

Es importante señalar que, independiente de su categorización en los instrumentos de planificación territorial, cada calle se caracteriza por los distintos modos y ritmos de desplazamiento. Es por ello que la red vial del barrio se caracterizó para esta modificación ocupando los siguientes parámetros:

- Ancho de la calzada vehicular
- Ancho de veredas
- Ancho de aceras
- Dimensión de veredones
- Dimensión de antejardín
- Altura de las edificaciones que bordean la calle
- Uso de las edificaciones que bordean la calle

A partir de lo anterior es que se formularon las siguientes caracterizaciones de vías, lo cual constituye un antecedente para la zonificación propuesta en la presente modificación.

- **Calle El Aguilucho:** vía de 19 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales donde transita transporte público. Tiene una vereda que se compone de una acera de 2 m variable y un veredón vegetal y arborizado de 3,5 m variable. La calzada vehicular está constituida por dos pistas vehiculares de 3,5 m. Las edificaciones de esta calle no poseen antejardín, predominando la edificación continua de un piso, característica de la población San José. El uso de las edificaciones es mayoritariamente equipamiento, tal como comercio, servicios y talleres mecánicos.
- **Calles intermedias:** vías de 19 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales como Holanda, Consejo de Indias, Renato Zanelli - Chile España y Dr. Pedro Lautaro Ferrer. Tienen una vereda compuesta por una acera de 2 m variable y un veredón vegetal arborizado de 3,5 m variable. Al igual que la calle El Aguilucho, la calzada vehicular está constituida por dos pistas vehiculares de 3,5 m, de las cuales al menos una pista se ocupa como estacionamiento (en Consejo de Indias se ocupan ambos costados como estacionamiento). Las edificaciones de estas calles varían entre viviendas de 1 o 2 pisos, algunas de la población San José, edificaciones tipo townhouse de 3 pisos y edificios de escala media de 4 o 5 pisos. El antejardín es variable entre 6 m de dimensión y edificaciones sin antejardín. El uso de las edificaciones es predominantemente residencial, variando entre viviendas unifamiliares y colectivas.
- **Calles menores:** vías de 10 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales como Arzobispo Fuenzalida, Cerro de Pasco, Sarragosi, Arquitecto Pauly, Pedro Navia y Eduardo Castillo Vicuña. La vereda está compuesta por aceras que varían entre 80 cm y 1,2 m, las cuales están interrumpidas por postes eléctricos y árboles emplazados en tazas de dimensión variable entre 80 cm y 1,2 m, los cuales disminuyen el tránsito peatonal. Las

---

<sup>1</sup> Artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

edificaciones en estas calles son diversas, al igual que en las calles intermedias. Algunas son viviendas de 1 o 2 pisos, otras corresponden a la población San José, hay edificaciones tipo townhouse de 3 pisos y también edificios de escala media de 4 a 7 pisos. El antejardín es también variable entre 6 m de dimensión y edificaciones sin antejardín. El uso de las edificaciones es predominantemente residencial, variando entre viviendas unifamiliares y colectivas.

- **Pasajes:** vías de 8 m de ancho variable entre líneas oficiales como Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán, las cuales se intersectan. La vereda varía entre 1,3 m y 1,5 m de ancho y la calzada vehicular no sobrepasa los 6 m de ancho. Las edificaciones en estas calles son principalmente viviendas unifamiliares de 1 o 2 pisos, por lo tanto el uso predominante es el residencial. Debido a su dimensión y tal como lo expone el PRCP y la OGUC<sup>2</sup>, estas vías continuarán bajo la categoría de pasaje.
- **Calles limítrofes:** vías que bordean el barrio El Aguilucho tales como Diego de Almagro, Los Leones y Jaime Guzmán Errázuriz. Son las calles con mayor ancho entre líneas oficiales presentes en el barrio, cuyos perfiles varían entre 20 y 25 m. El ancho de la vereda es también variable, encontrando anchos de hasta 2,5 m con un veredón de 1 m aproximadamente. Las edificaciones que enfrentan Diego de Almagro y Jaime Guzmán son principalmente viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos, mientras que en Los Leones predominan edificios entre 6 a 9 pisos, además de comercio de escala local.

---

<sup>2</sup> El Plan Regulador Comunal establece en la Memoria Explicativa de 2007 (p. 65) que los pasajes son las calles menores a 9,5 m, mientras que según el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones los pasajes tienen entre 8 m y 11 m.

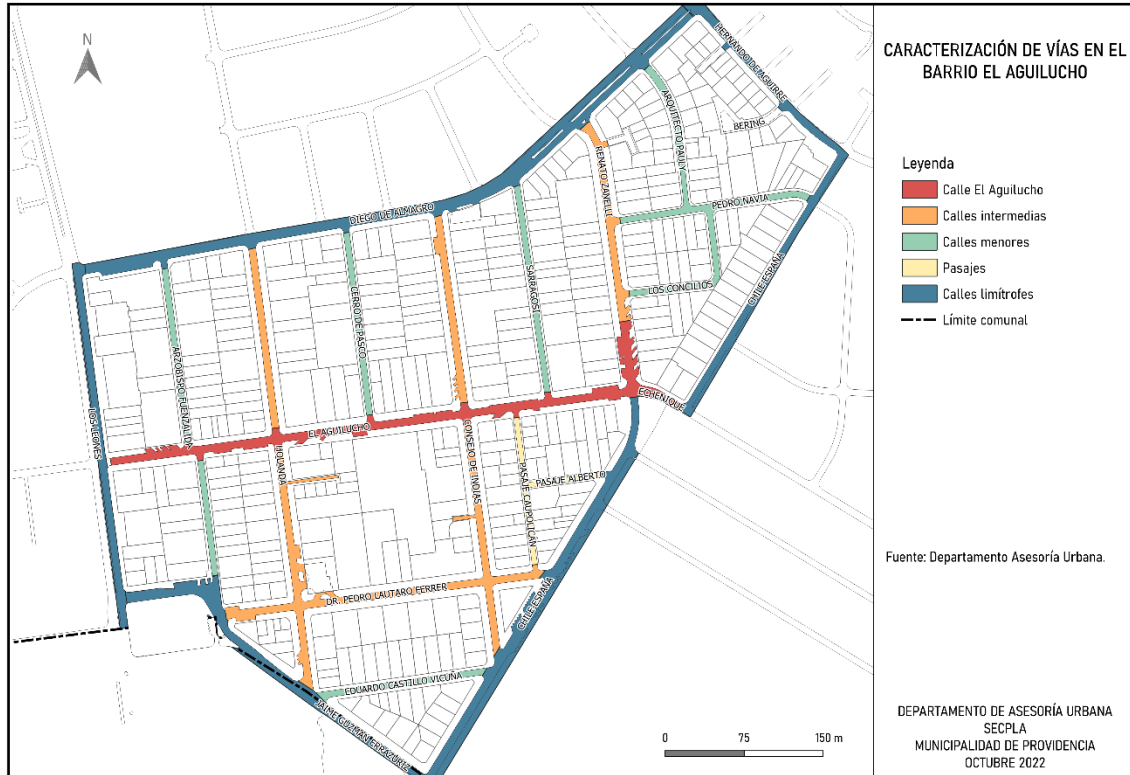


Figura 9. Caracterización de vías en el barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

### 2.5.2 Edificaciones existentes

Para un proceso de renovación urbana de calidad es necesario tomar en cuenta la diversidad de las preexistencias y los terrenos aptos para la construcción. Es por ello que se realizó un análisis de las edificaciones existentes de modo de determinar en qué medida las preexistencias pueden condicionar el tipo de renovación urbana que se podría gatillar en el barrio y con esto definir la norma urbanística más apropiada para que ello suceda.

Para lo anterior se localizaron las edificaciones consolidadas entendidas como aquellas construcciones que permanecerán sin cambios en un mediano y largo plazo, y los predios islas ubicados entre predios consolidados que podrían requerir una normativa especial.

De igual forma se realizó un levantamiento de las edificaciones construidas como parte de la Población San José que conservan las características morfológicas de la población original, además de los conjuntos edificatorios que en términos morfológicos funcionan como una agrupación de predios.

Los predios con edificaciones consolidadas son aquellos que cumplen al menos una de estas condiciones:

- Edificaciones de al menos tres pisos de altura.
- Equipamientos de uso público (colegio, Cefam, centro deportivo).

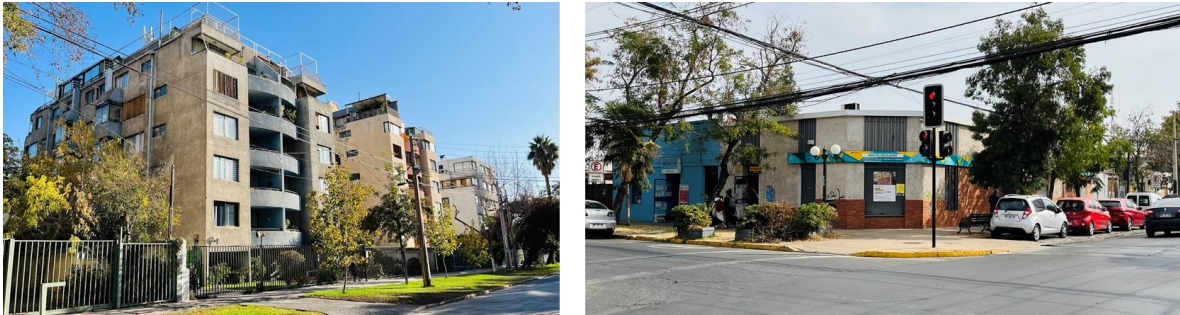


Figura 10. Edificaciones consolidadas en el barrio El Aguilucho (izq) Edificio habitacional de 6 pisos y (der) SAPU El Aguilucho

Fuente: DAU, 2022

Como se observa en la siguiente figura, en el barrio estos predios se ubican principalmente en la manzana central del barrio delimitada por las calles El Aguilucho, Consejo de Indias, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Holanda. También se ubican edificaciones consolidadas en otras manzanas del barrio, las que varían entre edificios de 9 a 6 pisos en las manzanas del sector poniente del barrio y en edificios de 3 y 4 pisos en el sector oriente del barrio.



Figura 11. Predios con edificaciones consolidadas en el barrio El Aguilucho, Providencia

Fuente: DAU, 2022

Los predios islas se detectaron a partir del levantamiento de los predios con edificaciones consolidadas. Su renovación está sujeta a la superficie y dimensión del sitio, parámetros que no



pueden cambiar por estar ubicados entre predios consolidados. Es decir, son predios que no pueden fusionarse con otros predios vecinos.



Figura 12. Predio isla en calle Holanda en el barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

La localización de estos predios se encuentra principalmente en la manzana central del barrio donde se localiza la mayor cantidad de predios consolidados, como se observa en la siguiente figura.



Figura 13. Predios isla entre edificaciones consolidadas en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022

Las edificaciones características de la Población San José se determinaron a partir de las siguientes características:

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



*Figura 14. Casa esquina en El Aguilucho con Consejo de Indias en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022*

Como se expone en el diagnóstico, originalmente la población San José abarcaba desde la calle Diego de Almagro hasta la calle Simón Bolívar, evidencia de ello son algunas casas de fachada continua que todavía permanecen en la calle Holanda entre Jaime Guzmán y Hernán Cortés en la comuna de Ñuñoa.

En el barrio El Aguilucho las edificaciones de la población San José se encuentran en todo el barrio, menos en el sector sur del barrio donde se localizan edificaciones construidas posteriormente.



Figura 15. Edificaciones características de la Población San José en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022

Por último, los conjuntos edificatorios se determinaron a partir de predios que tienen edificaciones con al menos una de estas condiciones:

- Edificaciones pareadas que tienen la misma línea oficial construidas de forma simultánea.
- Características arquitectónicas semejantes (altura, disposición de vanos, entre otros).



Figura 16. Conjunto de viviendas en calle Holanda en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022

En el barrio se encuentran pocos conjuntos edificatorios localizados en la esquina nororiente y esquina surponiente del barrio. A pesar de la baja cantidad, resulta relevante su individualización para plantear una normativa adecuada a su morfología específica y de esta forma evitar la demolición parcial del conjunto que ocasiona externalidades negativas a los vecinos colindantes.



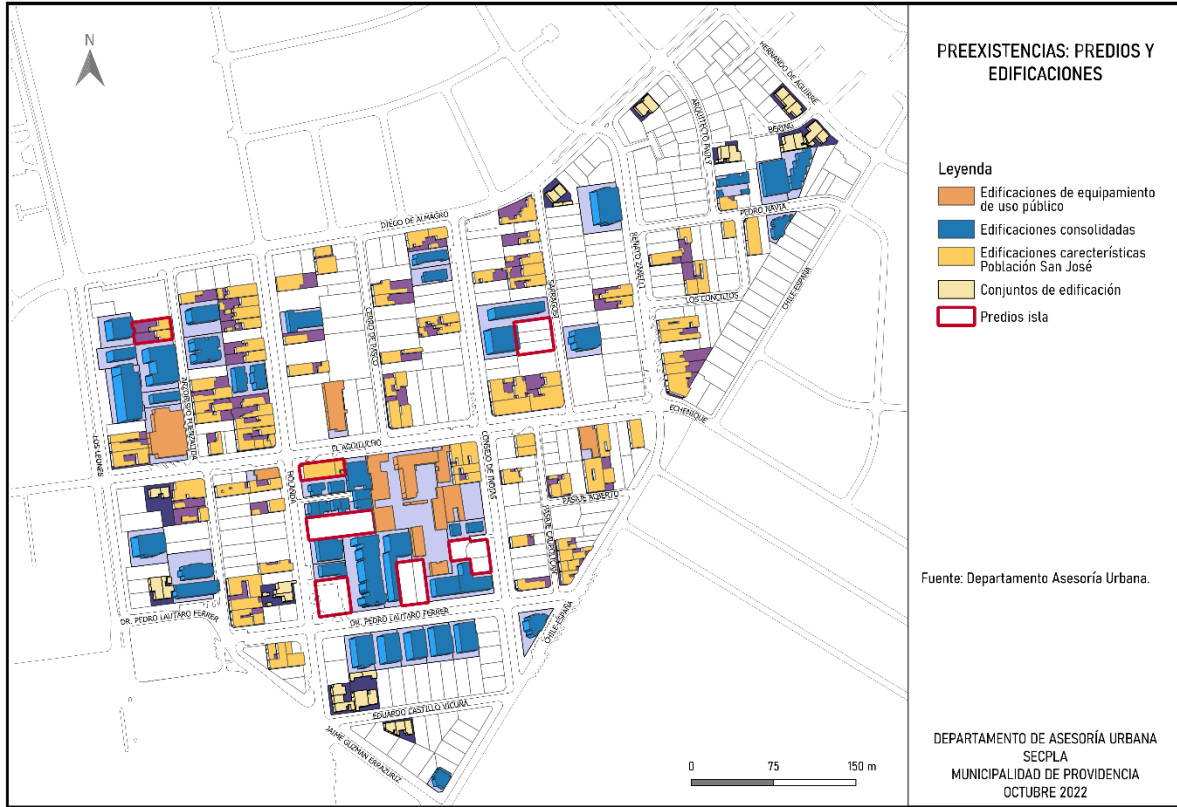


Figura 18. Preexistencias en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022

## 2.6 Contexto normativo

### 2.6.1 PRCP 2007

En el PRCP de 2007 se establecieron cuatro Zonas de Edificación para el barrio El Aguilucho, como se puede observar en la siguiente figura. En la calle El Aguilucho la zona de edificación correspondió a la zona EC3. A lo largo de Los Leones la tipología correspondió a la EA12/pa, permitiendo el adosamiento en los dos primeros pisos. Entre la zona EA12/pa y Holanda se delimitó la zona EA7, mientras que las calles interiores y vías de menor jerarquía correspondían a la zona EA5.



Figura 19. Zonas de edificación según PRCP 2007  
Fuente: Lámina 2/4 FE Plan Regulador de Providencia

### 2.6.2 Modificación N° 2 al PRCP (2015)

La Modificación N°2 al PRCP de 2007 aprobada el 2015 contempló, entre otras materias, el cambio de Zonas de Edificación en siete barrios de la comuna con el objetivo de disminuir la altura máxima permitida de la edificación y, de esta manera, proteger y preservar el carácter y la identidad de estos barrios, así como la calidad de vida que se da en ellos. De esta manera se realizó una nueva zonificación en el sector denominado barrio Diego de Almagro (Almagro Norte y Plaza Uruguay), el cual incluyó el barrio El Aguilucho.

La disminución de las alturas máximas permitidas se logró mediante el ajuste de las zonas de edificación a zonas que tienen una altura máxima menor, lo cual también modificó otras normas urbanísticas tales como el coeficiente de constructibilidad, ocupación de suelo y densidad habitacional. En cuanto a los usos de suelo esta modificación no contempló cambios.

El mayor cambio de las zonas de edificación en el barrio El Aguilucho fue la extensión de la zona EC3 en gran parte del barrio, bajando la altura máxima permitida de 5 pisos a 3 pisos como se observa en la Figura 20. En algunas manzanas localizadas al oriente del barrio en torno a las calles Hernando de Aguirre y Pedro Navia la zonificación cambió de Edificación Aislada de 5 pisos a Edificación Aislada de 3 pisos. Esto último también se observa en la manzana al sur de la calle Eduardo Castillo Vicuña.

Las manzanas delimitadas por Diego de Almagro, Holanda, Jaime Guzmán y Arzobispo Fuenzalida la tipología cambió de Edificación Aislada de 7 pisos (EA7) a Edificación Continua de 3 pisos (EC3), produciendo una disminución de 4 pisos además del cambio de las normas urbanísticas asociadas a esa tipología.

Por último, las zonas de las manzanas delimitadas por Diego de Almagro, Arzobispo Fuenzalida, Jaime Guzmán y Los Leones se modificaron de la siguiente manera: los predios que enfrentan Los Leones cambiaron de Edificación Aislada de 12 pisos que permite adosamiento (EA12/ pa) a Edificación Aislada de 7 pisos (EA7), mientras que los predios que enfrentan Arzobispo Fuenzalida cambiaron de Edificación Aislada de 7 pisos (EA7) a Edificación Aislada de 5 pisos (EA5).

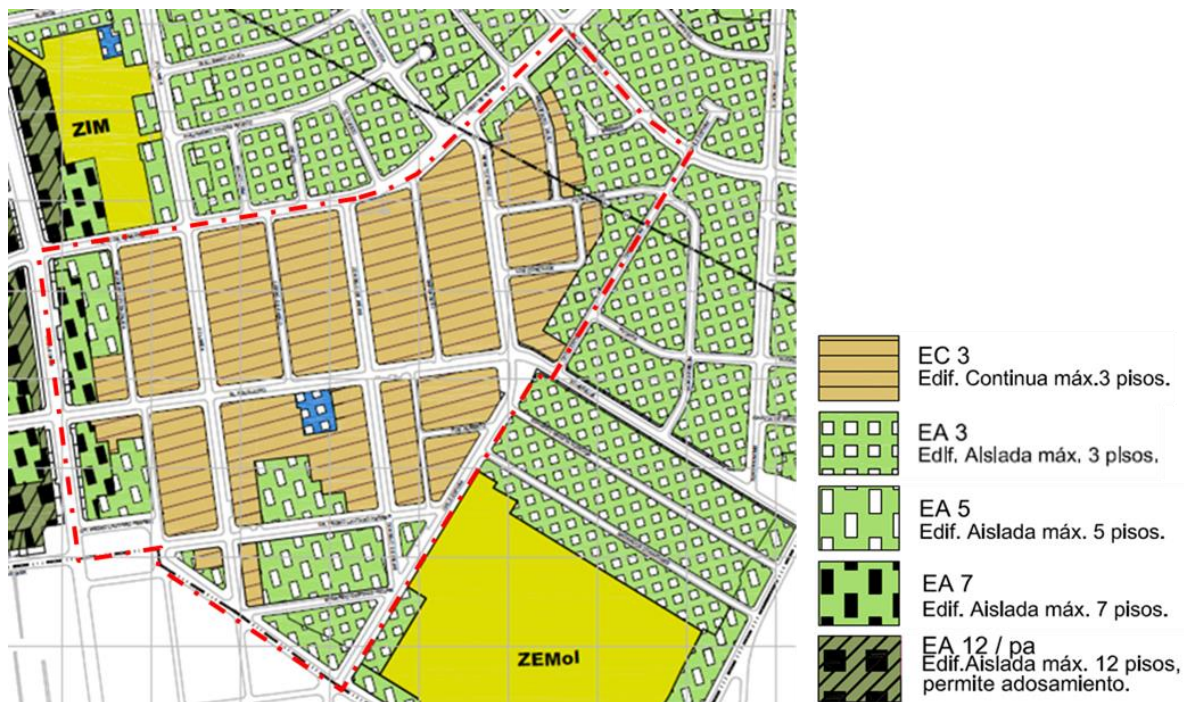


Figura 20. Zonas de edificación según Modificación N° 2 de 2015 al PRCP 2007  
Fuente: Lámina L 2/7 M 4 Plan Regulador de Providencia

### 3 Contexto actual y necesidad de modificación de la normativa para el barrio

Esta modificación tiene su origen en una serie de solicitudes realizadas por vecinos a partir del año 2017, en que se pedía modificar el PRCP, volviendo a las normas que originalmente había propuesto el PRCP 2007. A raíz de estas solicitudes, se comenzó un estudio del barrio y se realizaron diagnósticos sobre su carácter, morfología y desarrollo desde el 2007 a la fecha.

De manera de avanzar hacia una propuesta normativa para abordar la problemática del barrio en detalle, se contrató la consultoría “Estudio de normativa para la regeneración del Barrio El Aguilucho” (2018). Los resultados de este estudio, en conjunto con la actualización del diagnóstico, finalizado a principios del 2022 por el Departamento de Asesoría Urbana, evidencian que las normas urbanísticas del barrio no están respondiendo a las características de éste, el cual presenta una amplia diversidad y heterogeneidad de edificaciones.

Ello se refleja en el bajo dinamismo de la construcción de proyectos inmobiliarios de escala media, cuestión observada especialmente en el periodo entre 2007 y 2015, en el cual no se realizaron proyectos de 5 pisos como estaba permitido en el PRCP en ese periodo. Como se observa en las siguientes figuras, sólo se construyeron 6 proyectos en los años 2011, 2013 y 2014, de los cuales

uno corresponde a un edificio de 9 pisos en Los Leones, un proyecto de 7 pisos en Arzobispo Fuenzalida, 2 edificios de 4 y 5 pisos en Pedro Lautaro Ferrer, y 2 proyectos de viviendas unifamiliares.

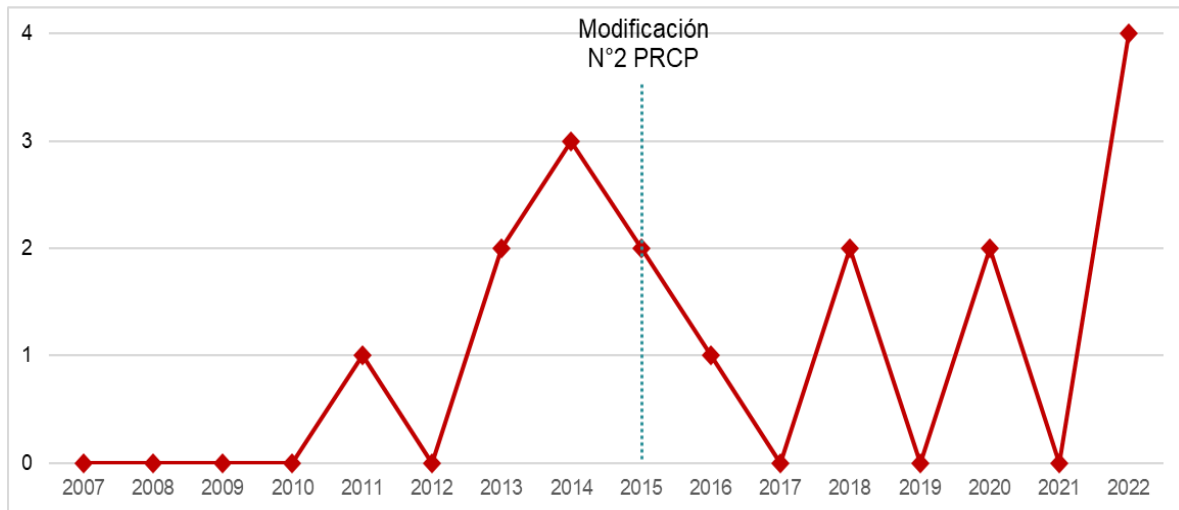


Gráfico 1. Permisos de edificación de obra nueva por tipo de construcción entre 2007 a 2022 en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022



Figura 21. Permisos de edificación de obra nueva por tipo de construcción entre 2007 a 2022 en el barrio El Aguilucho, Providencia  
Fuente: DAU, 2022



AÑO DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE PROYECTO	SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA	Nº DE PISOS
2011	Vivienda unifamiliar	170	2
2013	Vivienda colectiva y comercio	5958,49	9
2013	Condominio viviendas	327,38	2
2014	Vivienda colectiva	5897	7
2014	Vivienda colectiva	2338	5
2014	Vivienda colectiva	3886	4
2015	Vivienda unifamiliar	132	2
2015	Townhouse	766	3
2016	Townhouse	1116	3
2018	Townhouse	1656	3
2018	Townhouse	704	3
2020	Viviendas unifamiliares	356	3
2020	Townhouse	1137	3
2022	Townhouse	389,3	3
2022	Townhouse	658,71	3
2022	Vivienda unifamiliar	322,33	3
2022	Vivienda unifamiliar	292,96	3

*Tabla 2. Permisos de edificación de obra nueva por tipo de construcción entre 2007 a la actualidad en el barrio El Aguilucho, Providencia*

*Fuente: DAA según datos proporcionados por DOM Providencia, 2022*

El cambio de normativa realizado el 2015 no modificó en gran medida esta tendencia, ya que tampoco se produjo un proceso de renovación urbana notorio que pudiera revertir las problemáticas expuestas en el diagnóstico. Ello se debe en parte a que existe una zona de edificación en la mayoría del barrio (EC3) que limita las posibilidades de renovación y no toma en cuenta la morfología del barrio, los distintos tipos de vías ni las preexistencias. De este modo, no se ha podido potenciar una renovación urbana integral que incorpore proyectos de distinta escala y de esta forma aumentar las posibilidades de mejora de la habitabilidad del barrio.

Por lo tanto, en la presente propuesta, y de manera de gatillar una renovación urbana de calidad, se consideran las diversas formas que puede adoptar dicho proceso de renovación y al mismo tiempo se incorporan las distintas visiones de los vecinos expuestas en el marco del trabajo participativo previo, el cual se detalla más adelante.

Adicionalmente, en la etapa de Imagen Objetivo de la modificación N°6 Ajustes de Uso de Suelo del Plan Regulador un grupo de vecinos reiteró la solicitud de realizar una modificación del Plan Regulador Comunal en el barrio El Aguilucho, con el objetivo de aumentar la altura máxima permitida, volviendo a las alturas máximas que permitía el PRCP 2007.

Junto con lo anterior, el diagnóstico dio cuenta de la aplicación de las tipologías de edificación presentes en el barrio. Por un lado, la aplicación de la tipología de edificación EC3 (Edificación Continua de 3 pisos) se relaciona de buena forma con edificaciones existentes con el mismo sistema de agrupamiento, sin embargo genera algunas externalidades negativas al barrio porque produce una alta intensidad de ocupación en particular en predios de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie, los cuales se encuentran en gran medida en el barrio. Lo anterior se ha observado en proyectos en el barrio que construyen 5 viviendas en un predio de 300 m<sup>2</sup>, en que algunas de estas viviendas no superan los 25 m<sup>2</sup>. Además, la tipología EC3 genera medianeros ciegos de una altura de hasta 3 pisos a los predios colindantes, los cuales pueden llegar a tener una extensión de hasta el 60% de la profundidad total del predio.

Por otro lado, la tipología de edificación EA5 (Edificación Aislada de 5 pisos) y EA7 (Edificación Aislada de 7 pisos) en predios de poco frente (< 15 m), como son la mayoría de los predios del barrio, se ve restringida por los distanciamientos a predios vecinos, por lo tanto no logran la cabida máxima permitida en parámetros como altura y densidad. Finalmente, el tipo de agrupamiento aislado produce desajustes con edificaciones existentes de menor tamaño y con distinto tipo de agrupamiento.

Para proyectos inmobiliarios de 5 pisos o más se requieren al menos 1000 m<sup>2</sup>, lo que conlleva la gestión de fusionar predios con múltiples propietarios. A esto se suma la complejidad de que, en muchos casos, los predios pertenecen a sucesiones, lo cual complejiza la adquisición de predios colindantes. Además, tal como se analizó en el diagnóstico, la consolidación gradual que ha experimentado el barrio deja aislados los predios pequeños colindantes, y dificulta la fusión de predios para proyectos inmobiliarios de mayor escala.

El espacio público se encuentra en distintos estados de mantenimiento, los sectores más deteriorados se han recuperado en parte por obras de mejoramiento realizadas en los últimos años. Por otro lado, se evidencian problemas de accesibilidad universal producto de la trama urbana del barrio, conformada en gran parte por calles de escaso perfil y pasajes.

Sumado a lo anterior están los efectos que podría causar en la red de espacios públicos del barrio la construcción de una estación de Metro de la futura Línea 8 en la cercanía de la Plaza 18 de Septiembre, la cual aumentará el flujo peatonal y la utilización de las veredas y también generará una presión inmobiliaria sobre el entorno próximo.

En definitiva, se hace necesario definir una norma urbanística ajustada al barrio que dé respuesta a su morfología urbana particular, que es distinta al resto de la comuna de Providencia. Ello se observa en que una de las trabas que se detectó para la renovación urbana expuesta en el diagnóstico es de carácter morfológico y se relaciona con las edificaciones preexistentes, y la dimensión y el tamaño de los predios. De esta manera el ajuste y mejora en la norma urbanística podría gatillar una renovación urbana que produzca una densificación equilibrada que sea respetuosa con los vecinos del barrio y las preexistencias, y que tome en consideración la mejora del espacio público del barrio.

#### 4 Participación temprana: Mesa de Trabajo “Soñando el Aguilucho”

Considerando las complejidades que presenta el barrio, así como las distintas visiones de sus residentes y usuarios, se consideró necesario llevar a cabo un trabajo con la comunidad, previo al

inicio del proceso formal de Imagen Objetivo, de manera de poder discutir y avanzar en conjunto hacia la elaboración de alternativas de desarrollo para El Aguilucho.

El proceso de participación previa a la Imagen Objetivo contempló dos participaciones ampliadas (una al inicio y otra al final) y seis sesiones de una mesa de trabajo con vecinos interesados en hacer un aporte y seguimiento continuo a la modificación. A las participaciones ampliadas asistieron en total 129 vecinos y en la mesa de trabajo participaron 37 vecinos, distribuidos en las seis sesiones realizadas. La tabla a continuación resume las ocho sesiones de participación realizadas:

SESIÓN	CONTENIDOS
<b>Participación ciudadana:</b> 25 de marzo	- Exposición de diagnóstico urbano territorial del barrio. - Actividad: Levantamiento de problemas y oportunidades.
<b>Sesión introductoria:</b> 7 de abril	- Resultados participación ciudadana del 25 de marzo. - Principales normas urbanísticas que conforman un PRC.
<b>Sesión N°1:</b> 26 de mayo Posibilidades y restricciones	- Normas urbanísticas, posibilidades y restricciones de anchos de calles y pasajes. - Definición de una visión de desarrollo del barrio.
<b>Sesión N°2:</b> 2 de julio Tipologías para la regeneración urbana	- Presentación de preexistencias, zonificación y tipologías residenciales. - Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales.
<b>Sesión de Nivelación:</b> 28 de julio	- Nivelar la información entregada en la sesión N°2 a vecinos que no pudieron asistir. Sesión online.
<b>Sesión N°3:</b> 17 de agosto Definición de alternativas para Imagen Objetivo	- Definición de alternativas para modificar el PRCP que serán sometidas a consulta ciudadana en el proceso de Imagen Objetivo.
<b>Sesión N°4:</b> 27 de agosto Espacio público	- Recorrido por el barrio. - Diagnóstico del espacio público.
<b>Participación ciudadana:</b> 20 de octubre	- Resultados de la Mesa de Trabajo con los vecinos. - Exposición de propuesta de Imagen Objetivo para la modificación del PRCP.

*Tabla 3. Resumen de las participaciones ampliadas y mesas de trabajo en el proceso de participación previa a la Imagen Objetivo*  
Fuente: DAU, 2022

En primer lugar, la **primera participación ampliada** realizada el 25 de marzo de 2022 contó con la presencia de 78 vecinos. Esta asamblea se realizó en el Centro Deportivo El Aguilucho y se centró especialmente en mostrar la actualización del diagnóstico territorial-urbano levantado por el equipo

del Departamento de Asesoría Urbana. Se trabajó en cuatro grupos y se levantaron conflictos en relación a la altura permitida, valores de suelo y deterioro en el espacio público.



*Figura 22. Fotografía de la participación ampliada en Centro Deportivo El Aguilucho, 25 de marzo de 2022*

*Fuente: DAU, 2022*

En la **sesión introductoria** realizada el 7 de abril se constituyó la mesa de trabajo con la participación inicial de 21 vecinos. Esta sesión fue de carácter online y se mostraron las principales normas que constituyen la normativa de edificación de un PRC, tales como altura, constructibilidad, ocupación de suelo y densidad.

La **mesa de trabajo N°1** se realizó el 6 de mayo en el colegio Regina Pacis con la participación de 19 vecinos. Se presentaron las posibilidades y restricciones edificatorias, además de la aplicación de las normas en las distintas zonas del barrio. Se analizaron en detalle las tipologías EC3, EA3, EA5 y EA7 y se realizó una actividad para recoger la visión de los vecinos para el Aguilucho.

Luego, la **segunda mesa** de trabajo se realizó el 2 de julio en el Centro Deportivo El Aguilucho con la participación de 8 vecinos. En esta sesión se presentó una zonificación del barrio, y se levantaron tres posibles escenarios de modificación: “Escenario vigente optimizado”, “Escenario 2007 optimizado” y “Escenario de regeneración”. Cada uno contó con una tipología edificatoria para el eje El Aguilucho y para las calles interiores. Dada la baja convocatoria de vecinos, se realizó una segunda sesión de nivelación online el día 28 de julio, donde se mostró la misma información. Se recogieron comentarios de todos los vecinos que solicitaron establecer una zonificación más detallada y normativas más específicas para cada sector; considerar las preexistencias; definir usos de estacionamientos; y definir aislamiento, altura y adosamiento de las edificaciones en consideración a su entorno.

La **sesión N°3** se realizó el 17 de agosto en el colegio Regina Pacis y contó con la participación de 14 vecinos. De acuerdo a los criterios de preexistencias, tales como las edificaciones consolidadas, las edificaciones de la Población San José, los conjuntos residenciales y los predios isla, se presentó una nueva zonificación con alternativas para el eje El Aguilucho, las calles intermedias y las calles interiores.

La **mesa de trabajo N°4** consistió en una visita guiada al barrio el día 27 de agosto y se enfocó en temas relacionados al espacio público, contando con la participación de 20 vecinos. El objetivo de

la actividad fue realizar un diagnóstico del espacio público y visualizar en terreno los cambios propuestos en el Plan Regulador. Se realizó un recorrido con los vecinos que se inició en el Centro Deportivo El Aguilucho y culminó en la plaza Echeñique. En este punto los vecinos pudieron conocer la propuesta de tipologías de edificación y espacio público que elaboró el Departamento de Asesoría Urbana y realizar comentarios u observaciones a las propuestas.

Por último, se realizó la **segunda participación ampliada** como cierre del proceso el día 20 de octubre de 2022 en el Centro Deportivo El Aguilucho. Participaron en total 51 vecinos y se expuso un resumen del proceso y los resultados de la Mesa de Trabajo, junto con un avance de las alternativas de estructuración que se presentan en este documento.

## 5 Principales elementos del instrumento a elaborar

El principal objetivo de la presente propuesta, como se mencionó anteriormente, es realizar un ajuste de los parámetros normativos y tipologías edificatorias adecuadas para el barrio El Aguilucho, de manera de impulsar un proceso de 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.

Se proponen los siguientes elementos del instrumento para cumplir los objetivos específicos:

- **Poner en valor la identidad del barrio:** mediante el ajuste de la zonificación de tipologías de edificación, nuevas tipologías de edificación para el barrio El Aguilucho, elaboración de un Plano de Detalle y la incorporación de incentivos normativos.
- **Formular tipologías edificatorias adecuadas para este barrio:** a partir de la definición de nuevas tipologías de edificación para el barrio El Aguilucho y el Plano de Detalle.
- **Proponer parámetros normativos para una densificación con calidad:** presentes en la norma urbanística de las nuevas zonas de edificación.
- **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:** mediante la elaboración de un Plano de Detalle y la incorporación de incentivos normativos.
- **Fomentar la movilidad sustentable y conectividad del barrio, considerando la llegada del Metro y los nuevos flujos de población flotante:** a través de la elaboración de un Plano de Detalle y de incentivos normativos.

Las zonas de uso de suelo no tendrán modificaciones ya que la zonificación actual no presenta limitaciones para alcanzar los objetivos planteados, sin embargo, podrían estar sujetas a ajustes para adecuarse a la propuesta de zonas de edificación.

## 6 Alternativas de estructuración del territorio

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se proponen dos alternativas de estructuración del territorio que serán materia de discusión durante el proceso de participación de la Imagen Objetivo, y que serán evaluadas en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Las alternativas se determinaron a partir de una definición de volumetría general donde varía la altura máxima permitida. La incorporación de otros parámetros urbanísticos que definen las zonas de edificación tales como ocupación de suelo, constructibilidad, densidad, antejardín, entre otros, se definirán en la siguiente etapa de Anteproyecto.

De forma complementaria se propone un Plano de Detalle e incentivos normativos, los cuales sólo serán aplicados en el área de la presente modificación. La incorporación de los incentivos normativos dejará sin aplicación en el territorio planificado el premio a la fusión predial y premio a conjunto armónico<sup>4</sup>.

## 6.1 Zonificación de las alternativas de estructuración del territorio

La formulación de las alternativas se realizó a partir de una zonificación que es común para ambas. Para la delimitación de las zonas se considera el carácter de las calles realizado en el diagnóstico y se ajusta la profundidad de las zonas de manera de definir franjas que permitan la construcción de las volumetrías propuestas en las alternativas de estructuración.

De este modo se definieron las siguientes zonas:

- **Eje El Aguilucho:** Predios que enfrentan la calle El Aguilucho y de forma complementaria se extiende la zona hasta una profundidad máxima de 20 m, incluyendo la totalidad de los predios que se encuentren en esa franja.
- **Calles intermedias:** Predios que enfrentan las vías de esta característica, las cuales son Renato Zanelli, Chile España entre El Aguilucho y Jaime Guzmán Errázuriz, Consejo de Indias, Holanda y Dr. Pedro Lautaro Ferrer. En esta zona se incluye la manzana delimitada por las calles Chile España, Jaime Guzmán Errázuriz y Eduardo Castillo Vicuña, debido a que la morfología de los predios complejiza la división en más de una zona y con ello su potencial renovación.
- **Calles menores:** Predios que enfrentan calles de esta característica. Estas calles son Cerro de Pasco y Sarragosi.
- **Límite Los Leones:** Predios que enfrentan calle Los Leones y Plaza 18 de Septiembre. Se incluye el predio del Mercado Diego de Almagro y los predios de la manzana limitada por Jaime Guzmán Errázuriz, Holanda y Dr. Pedro Lautaro Ferrer de manera de generar zonas donde sea posible el desarrollo de las volumetrías propuestas en las alternativas.
- **Límite Diego de Almagro:** Predios que enfrentan la calle Diego de Almagro.
- **Transición Los Leones:** Predios que enfrentan la calle Arzobispo Fuenzalida y que constituyen una situación intermedia entre Los Leones y el interior del barrio El Aguilucho.
- **Transición Almagro Norte:** Zona ubicada al norte del barrio que limita con el barrio Almagro Norte. Está compuesta por predios que enfrentan la calle Hernando de Aguirre, Chile España entre Hernando de Aguirre y Echeñique, Pedro Navia, Arquitecto Pauly, Los Concilios y Beering.

---

<sup>4</sup> El artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones indica que en el área en que los incentivos se aprueben, se dejará sin aplicación los artículos 63, 107, 108 y 109.

- **ZEP A3:** Zona compuesta únicamente por la parroquia Santa Bernardita. Esta zona denominada Zona de Edificación Patrimonial Aislada de máximo 3 pisos se encuentra actualmente vigente y no se realizará modificación.

De forma complementaria a esta zonificación se realizó la delimitación de la zona Pasajes, la cual considera los predios que enfrentan Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán. Si bien la norma urbanística de estos predios corresponde a la establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el caso de que uno o más de estos predios se fusionen con un predio que accede a una calle, podría acogerse a la zona de este último.

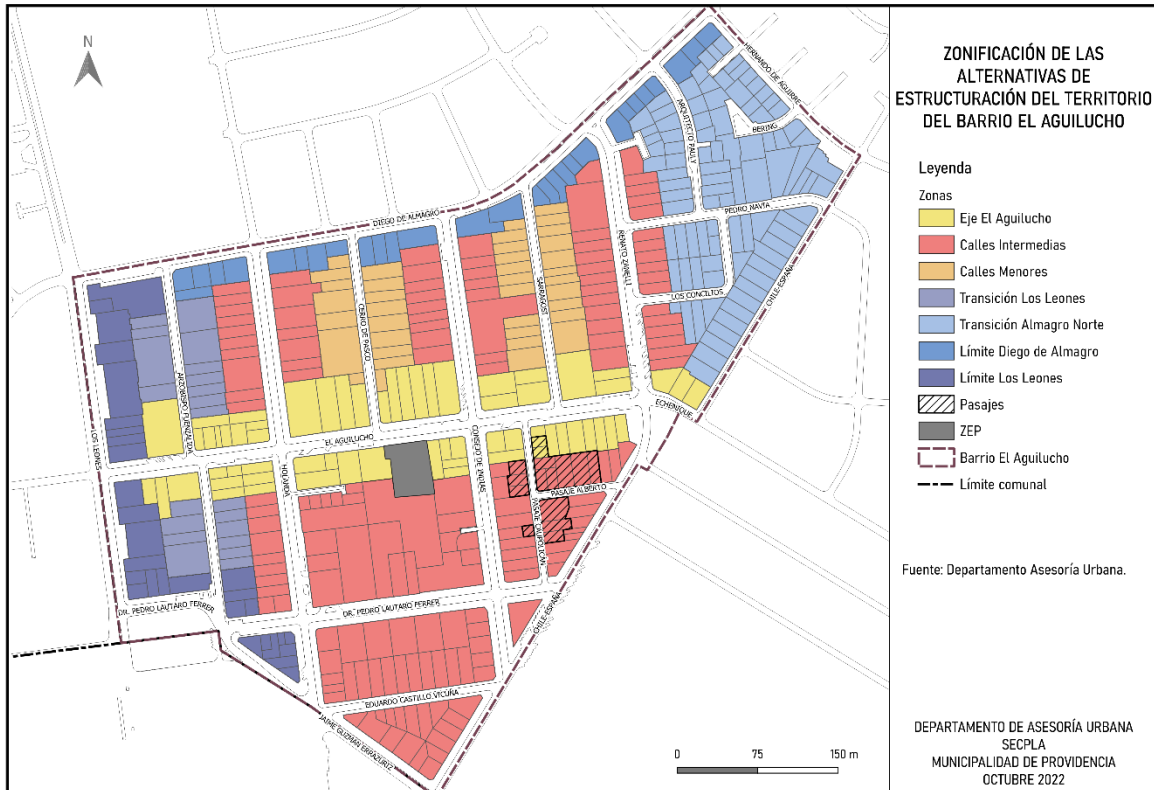


Figura 23. Zonificación de las alternativas de estructuración del territorio del barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022

### 6.1.1 Criterios generales de la volumetría de las alternativas

En ambas alternativas se plantean dos criterios comunes referentes al agrupamiento de la volumetría.

El primer criterio es plantear para la zona Eje El Aguilucho el agrupamiento continuo en el primer piso y luego volumetría aislada retranqueada (alejamiento de la volumetría respecto a la línea oficial del predio). El objetivo de esta determinación es preservar el sistema de agrupamiento predominante existente a lo largo de esta calle y con ello la relación que existe con el espacio público.

Como segundo criterio se establece para el resto del barrio que el agrupamiento de la volumetría sea flexible de modo de adecuarse al agrupamiento existente en los predios colindantes. De esta forma se propone que la volumetría tenga agrupamiento aislado y que permita el adosamiento<sup>5</sup> de altura variable dependiendo de la dimensión de la edificación contigua.

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

La visión de desarrollo de esta alternativa corresponde a un barrio que, en su versión consolidada, tienda a una renovación de alturas diferenciadas de acuerdo al perfil y carácter de las calles, definiendo tres pisos en las calles menores y cinco pisos en las calles intermedias como criterio general.

Esta alternativa permitiría una renovación mediante proyectos de menor escala, desarrollables en predios más pequeños (1 o 2 predios) en las calles menores y acorde a las preexistencias de la población San José. En combinación a este tipo de renovación, se considera el desarrollo de proyectos de gestión inmobiliaria tradicional, los cuales serían realizables mediante la fusión de 3 o más predios en aquellas calles de mayor perfil. Se consideró para esta propuesta la presencia de predios cuyo desarrollo está condicionado por encontrarse rodeados de preexistencias de mayor altura, como en el caso de Arzobispo Fuenzalida y Sarragosi.

La zona Eje El Aguilucho se propone con una volumetría de 4 pisos, que se compone de un piso con agrupamiento continuo y tres pisos aislados que se encuentran retranqueados respecto a la línea oficial.



Figura 24. Volumetría 1 piso edificación continua más 3 pisos edificación aislada.  
Fuente: DAU, 2022

<sup>5</sup> Adosamiento se define de acuerdo al artículo 1.2.01 de la Ordenanza Local del PRCP como la edificación que se construye contigua a los deslindes y conforme a las condiciones establecidas en la OGUC, y en los artículos pertinentes de esta OL.



La zona Límite Los Leones se plantea con una volumetría de 7 pisos, altura que existe actualmente, pero que permitiría adosamiento, de manera de dar continuidad al perfil que se ha ido consolidando en este eje, en que se han desarrollado proyectos con primeros pisos adosados, y con uso comercial.

Desde Los Leones al oriente, en la zona caracterizada como Transición Los Leones se propone una altura de 5 pisos, considerando su colindancia con la zona de 7 pisos, y las preexistencias presentes en la calle Arzobispo Fuenzalida, que conecta importantes equipamientos y la Plaza 18 de Septiembre, así como varios predios consolidados con edificaciones de 5, 6 y 7 pisos.

La altura de 3 pisos en las calles menores permite el reconocimiento de la vocación residencial de esta zona que posee una escala de barrio de altura similar a la existente, que es de 1 y 2 pisos. Se incluye en esta altura la zona Transición Almagro Norte y la zona Límite Diego de Almagro, las cuales actualmente tienen una altura máxima de 3 pisos.



*Figura 25. Volumetría 3 pisos agrupamiento aislado que permite adosamiento  
Fuente: DAU, 2022*

Se propone una volumetría de 5 pisos para las calles intermedias de modo de resaltar esta zona que cuenta con calles más anchas respecto a las calles menores y también homologar alturas respecto a las máximas permitidas a lo largo de estos ejes, como ocurre por ejemplo en Holanda hacia el norte del barrio y hacia el sur, en la comuna de Ñuñoa.



*Figura 26. Volumetría 5 pisos agrupamiento aislado que permite adosamiento  
Fuente: DAU, 2022*

De esta manera, esta alternativa presenta una edificación de carácter más heterogéneo y alturas diferenciadas en función del perfil y carácter de las calles del barrio, y por tanto con una intensidad de ocupación menor que la alternativa B, que se detalla más adelante.

Si bien no se definen parámetros normativos específicos, en esta instancia se considera como densidad media-baja aquella que fluctúa entre 110 y 260 viv/ ha, la cual se podría incrementar mediante la incorporación de incentivos normativos.

En la figura a continuación se puede visualizar la Alternativa A “Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas” y su relación con las alturas máximas permitidas en las zonas del entorno inmediato al perímetro de la modificación.

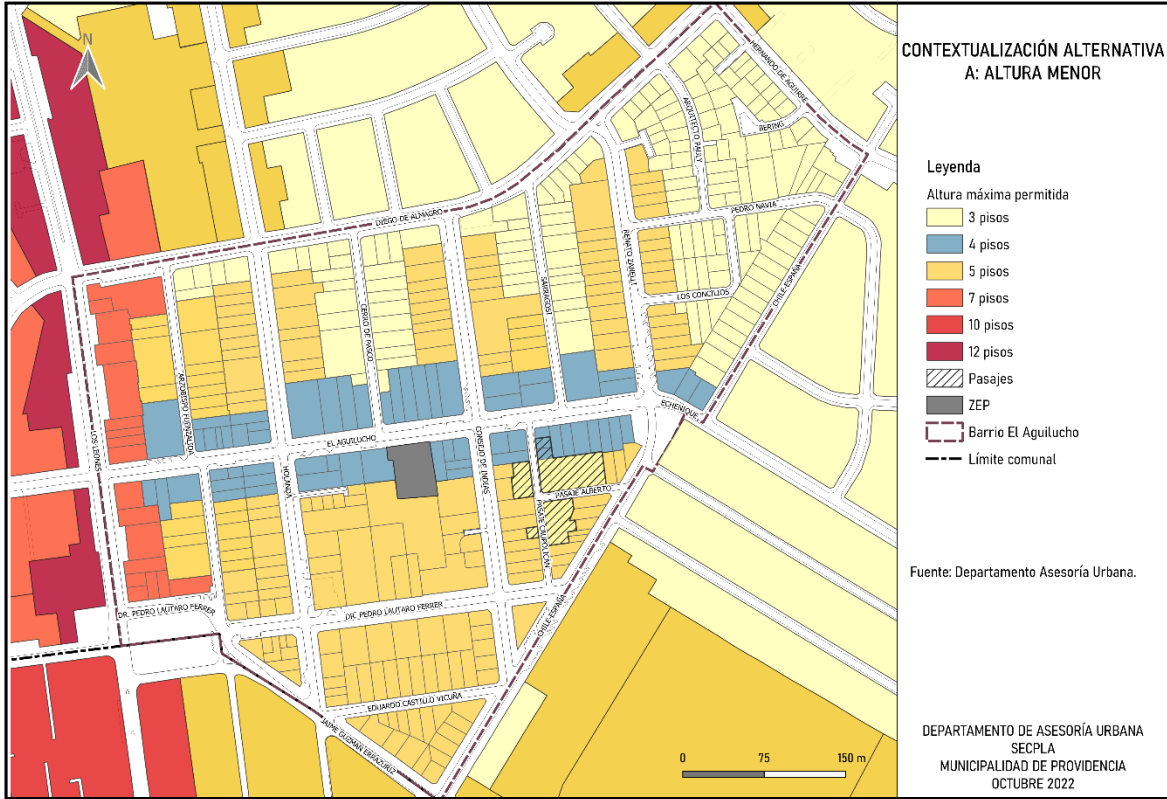


Figura 27. Alternativa A y contextualización de alturas permitidas en el entorno  
Fuente: DAU, 2022

### 6.1.3 Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

La visión de desarrollo de esta alternativa corresponde a un barrio que en su versión consolidada, tienda a una renovación de 5 pisos en la mayor parte de su extensión, exceptuando las preexistencias de mayor altura y las transiciones de los bordes oriente hacia el barrio Diego de Almagro Norte y poniente hacia Los Leones y la Plaza 18 de Septiembre. La extensión de la altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio genera una visión unificada del barrio una vez que este se renueve.

En esta alternativa se podría generar una renovación mayoritariamente del tipo inmobiliaria tradicional la cual se realiza mediante la fusión de 3 o más predios para alcanzar la altura máxima permitida. En ese sentido la volumetría de las edificaciones que surjan de este proceso sería predominantemente aislada, debido a los distanciamientos necesarios para alcanzar una mayor altura. El desarrollo de este tipo de renovación generaría una mayor intensidad de ocupación que la alternativa anterior, ya que la densidad es de tipo media. En ese contexto, se entiende como densidad media aquella que fluctúa en un rango entre 195 y 260 viv/ha, la cual podría aumentar mediante la aplicación de incentivos normativos.

La volumetría propuesta en esta alternativa genera una morfología similar a la existente en los barrios aledaños y en los ejes de carácter comunal e intercomunal que atraviesan el barrio como Los Leones, Holanda y Luis Thayer Ojeda-Renato Zanelli. En estos ejes predomina la edificación

aislada en altura, por lo tanto, en el barrio El Aguilucho se proponen volumetrías de altura similar. Para ello se definen alturas mayores en comparación a la alternativa anterior.

En la calle El Aguilucho la volumetría es similar a la alternativa anterior, pero con un piso adicional. De esta manera la volumetría de esta zona es de 5 pisos, compuesta por un piso continuo más 4 pisos aislados.



*Figura 28. Volumetría 1 piso agrupamiento continua más 4 pisos agrupamiento aislado*

*Fuente: DAU, 2022*

La zona Límite Los Leones se plantea con una altura máxima de 7 pisos como ocurre con la alternativa anterior.

En la zona Transición Los Leones se propone una volumetría de 6 pisos de altura considerando que esta zona se encuentra cercana a Los Leones donde hay edificios en altura, de hasta 12 pisos, y en un futuro esta zona estará cercana a la estación de metro de la Línea 8 ubicada en la cercanía de la Plaza 18 de Septiembre. Por otro lado, esta zona está compuesta por un gran número de edificios de 4 a 7 pisos de alto, por lo tanto la mayor altura permitiría consolidar Arzobispo Fuenzalida como una calle con mayor intensidad de uso que atraviesa el barrio de norte a sur, transversal a la calle El Aguilucho.



*Figura 29. Volumetría 6 pisos agrupamiento aislado en zona Transición Los Leones  
Fuente: DAU, 2022*

Tanto en la zona Calles intermedias como en las zonas Calles menores y Límite Diego de Almagro, se propone una altura de 5 pisos, al igual que en la zona Eje El Aguilucho, sin embargo ésta última se diferencia ya que considera el primer piso con agrupamiento continuo.



*Figura 30. Volumetría 5 pisos agrupamiento aislado en zona Calles Intermedias  
Fuente: DAU, 2022*



*Figura 31. Volumetría 5 pisos agrupamiento aislado en zona Calles menores  
Fuente: DAU, 2022*

Finalmente, en la zona Transición Almagro Norte se proponen 3 pisos al igual que en la alternativa anterior, homologándose de esta manera con la altura máxima permitida en el barrio Diego de Almagro Norte.



*Figura 32. Volumetría 3 pisos agrupamiento aislado que permite adosamiento  
Fuente: DAU, 2022*

En la figura a continuación se puede visualizar la Alternativa B “Barrio de densidad media y altura homogénea” en relación a la altura máxima permitida en los sectores aledaños al barrio El Aguilucho. Como se puede observar, las alturas propuestas generan una continuidad de la volumetría hacia la comuna de Ñuñoa al sur del barrio, hacia Diego de Almagro Norte, al oriente del barrio, y a lo largo de Los Leones, generando con ello una renovación urbana que se integraría al contexto al menos en términos volumétricos, si bien se diferencia del barrio de carácter residencial y viviendas unifamiliares localizado al Norte de Diego de Almagro, en que la altura máxima permitida es de 3 pisos.

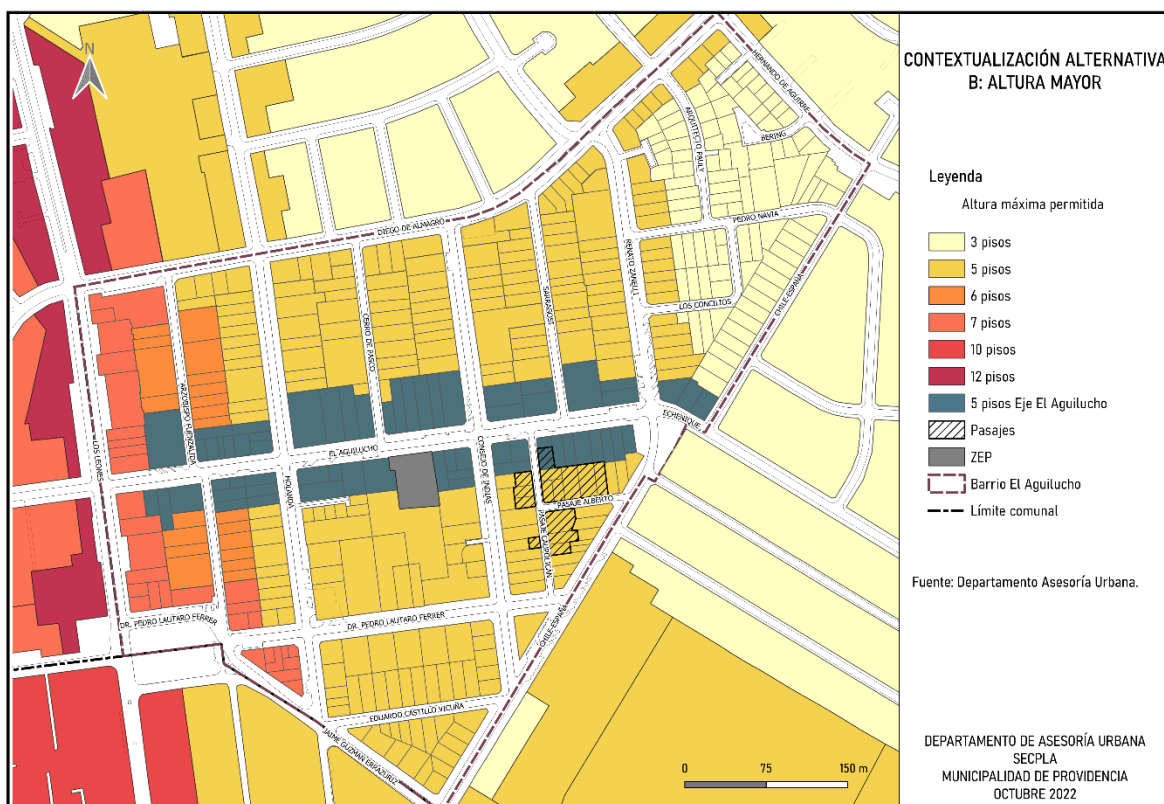


Figura 33. Alternativa B y contextualización de alturas permitidas en el entorno  
Fuente: DAU, 2022

## 6.2 Plano de Detalle

Como complemento a las alternativas de zonas de edificación, se propone el desarrollo de un Plano de Detalle para el barrio El Aguilucho. Este instrumento actúa de forma complementaria a la propuesta normativa y se enfoca en diseñar características arquitectónicas de las edificaciones y el espacio público.

El plano de detalle se acoge a la posibilidad que entrega el artículo 28 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC):

*Artículo 28 ter.- Asimismo (...) podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y (...) el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o*

*en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.*

La incorporación de este instrumento en la propuesta se justifica por las particularidades que posee el barrio El Aguilucho expuestas en el diagnóstico, referidas al entorno construido tales como la superficie predial, altura existente, agrupamiento de la edificación, antejardines, que definen la forma de la edificación. Estas particularidades también se observan en el espacio público como el ancho de las calles, el ancho de la acera y la existencia de veredones y arbolado urbano.

Es por ello que el Plano de Detalle se plantea como una forma de especificar la morfología de la volumetría planteada en las alternativas de estructuración, mediante la determinación de la altura y profundidad de adosamiento a las edificaciones preexistentes, composición de la fachada, usos por piso, entre otros criterios. En materia de espacio público determinará lineamientos de diseño para incorporar temas como accesibilidad universal, sustentabilidad ambiental y criterios de adaptación al cambio climático.

Para las edificaciones que enfrentan la calle El Aguilucho en el tramo entre Chile España y Los Leones, se proponen criterios arquitectónicos de composición de la fachada, agrupamiento, altura del primer piso, así como usos por piso, de forma de mantener el carácter comercial y de servicios de este eje. En las otras zonas de edificación se proponen criterios arquitectónicos de agrupamiento y adosamiento, pudiendo añadir mayor precisión de acuerdo a las preexistencias adyacentes.

Junto a lo anterior el Plano de Detalle determinará normas específicas para situaciones especiales con el objetivo de promover distintos tipos de regeneración urbana, tales como la renovación a escala de predio, renovación a pequeña escala y renovación a escala mediana. Algunas de las consideraciones se enfocarán en predios con edificaciones con valor identitario, como aquellas características de la Población San José, predios islas que quedaron rodeados de edificios de mayor altura, entre otros casos especiales.

En cuanto al espacio público, se propondrán perfiles viales que determinen lineamientos para el espacio de la calle de modo de potenciar la caminata al interior del barrio, y además criterios de diseño tales como ancho mínimo de acera, veredones, especies vegetales, mobiliario urbano, medidas de accesibilidad universal, entre otros aspectos.

Un antecedente para la elaboración de Plano de Detalle para el espacio público es el proyecto “Rutas 8/80” elaborado en el marco del Programa de Mejoramiento de la Gestión 2020 por el Departamento de Asesoría Urbana, que consideró los siguientes aspectos:

- Reforzar el centro del barrio, conformando la calle El Aguilucho – Echeñique, tramo Eliecer Parada – Los Leones, como una calle grata para caminar y de tránsito más calmado.
- Proyectar veredas continuas y plataformas elevadas en el entorno del barrio y en la calle El Aguilucho.
- Unir las áreas verdes existentes mediante rutas accesibles.
- Desarrollar una Ruta Inclusiva en calle Arzobispo Fuenzalida, a modo de conector interior en sentido norte-sur.
- Implementar mobiliario urbano para mejorar la experiencia y seguridad en el recorrido, mediante gestión de escaños removibles con los locatarios, implementación de un plan de iluminación, incorporación de papeleros, cicletteros y bebederos, entre otros.





Figura 34. Propuesta de Rutas 8/80 para el Barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2020

### 6.3 Incentivos normativos

Se considera la incorporación de incentivos normativos que permitan mejorar las condiciones de sustentabilidad y de la calidad del espacio público del barrio, a cambio de incentivos que aumenten la constructibilidad y densidad máxima permitida. Lo anterior se podría llevar a cabo mediante la exigencia de certificaciones de edificación sustentable y la implementación de antejardines permeables y verdes abiertos al uso público, entre otras posibles medidas.

La certificación de edificaciones en materia de sustentabilidad permite disminuir la huella de carbono que generan las nuevas construcciones en su construcción y uso, aumentar el confort de sus habitantes, contribuir a la eficiencia hídrica y energética, y a la disminución de las islas de calor.

El fenómeno de las islas de calor es relevante producto del uso de materiales y estructuras que absorben calor y lo liberan lentamente, tales como el hormigón, asfalto y pasto sintético, ocupado en suelos y edificaciones. Esto se complementa con la falta de vegetación en algunos sectores del barrio producto de la alta ocupación de suelo y la estrechez de las vías que no permite su arborización.

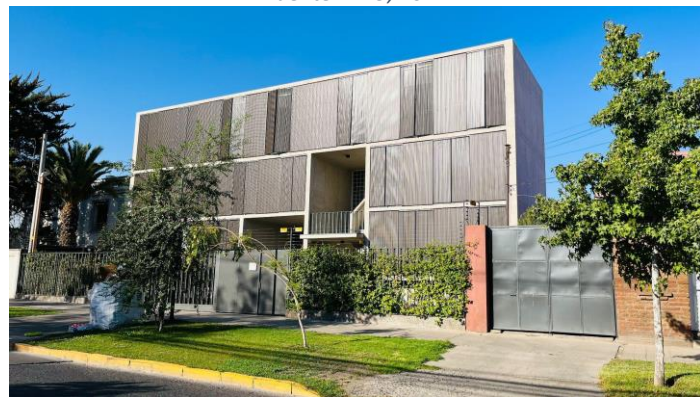
## 7 Cambios que provocaría la modificación respecto de la situación existente

Con respecto a los cambios que provocaría la modificación en el barrio El Aguilucho, se espera promover la regeneración del sector, objetivo principal de esta modificación, la cual debiera permitir al menos tres tipos o posibilidades de renovación:

- Renovación a escala de predio, que permita la permanencia de edificaciones de menor escala como viviendas unifamiliares.
- Renovación a pequeña escala, que permita el desarrollo de proyectos de densificación con fusiones menores, de 2 a 3 predios, que no generen un mayor impacto en el barrio.
- Renovación a escala mediana, que permita el desarrollo de proyectos de altura media, en aquellos sectores en que ya existan edificios de 5 a 6 pisos.



*Figura 35. Ejemplo de rehabilitación de vivienda en el barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022*



*Figura 36. Ejemplo de renovación a escala pequeña en el barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022*



*Figura 37. Ejemplo de renovación a escala mediana en el barrio El Aguilucho  
Fuente: DAU, 2022*

Mediante las alternativas planteadas, se busca un desarrollo del barrio El Aguilucho mediante una densificación de intensidad media a media-baja, que permita el desarrollo del barrio preservando su carácter, pero potenciando sus beneficios urbanos tales como su carácter mixto y su localización en la comuna y en la ciudad de Santiago.

La incorporación de un Plano de Detalle para el sector permitirá hacer coherentes los proyectos nuevos con las preexistencias, y precisar los lineamientos de diseño para un espacio público accesible, seguro y sustentable.

Por su parte, la implementación de incentivos normativos permitirá el mejoramiento de la calidad del espacio público y de las áreas verdes del barrio, tanto públicas como privadas, así como contribuir al mejoramiento de los estándares de sustentabilidad en la edificación y enfrentar los efectos del cambio climático, tales como la escasez hídrica y las islas de calor, permitiendo a cambio un aumento en la intensidad de ocupación propuesta. Estos aspectos se abordarán en mayor detalle en la Evaluación Ambiental Estratégica que acompaña esta modificación.

## **8 Estudios complementarios**

### **8.1 Evaluación Ambiental Estratégica**

Debido al carácter sustancial de la presente modificación y como está indicado en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica del MMA (DS N° 32) y Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente (N° 19.300), se realizará una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) que acompañará la presente modificación.

Este proceso evalúa los posibles efectos ambientales que puede presentar cada alternativa de estructuración territorial, ante un escenario de desarrollo. Contempla diversas etapas de diagnóstico ambiental y participaciones ciudadanas que complementan el proceso de Modificación del PRCP 2007.

#### **8.1.1 Objetivos Ambientales**

Según la Guía para la orientación para el uso de la evaluación ambiental en Chile (2015), los objetivos ambientales corresponden a los fines ambientales que guían la EAE en el marco de la decisión evaluada.

La definición de los objetivos ambientales considera los fines de carácter ambiental que se desea alcanzar, a la vez que se establece la relación entre los problemas, preocupaciones y valores ambientales detectados como “probables” (de mantenerse la normativa vigente), y los objetivos ambientales y estrategias normativas, que en función de ello se plantean.

De este modo, considerando los antecedentes analizados en el Marco del Problema y en el Marco de Referencia Estratégica, se definen los siguientes objetivos ambientales y su relación con los valores, preocupaciones y/o problemas de ambiente y sustentabilidad:

- Mejorar la calidad ambiental del área comprendida en la Modificación Barrio El Aguilucho del PRCP, favoreciendo la recuperación, consolidación de veredones, arborización urbana y antejardines, como parte del sistema de áreas verdes a través de la definición de planos de detalle e incentivos que regulen el espacio público.
- Contribuir a mitigar los efectos del cambio climático favoreciendo una ocupación de suelo que permita la infiltración, fomente la arborización y disminuya el uso de materiales reflectantes, mediante la definición de normas urbanísticas, la definición de planos de detalle y la incorporación de incentivos normativos.
- Incrementar la eficiencia de los recursos urbanos presentes en la comuna de Providencia, que cuenta con buena accesibilidad, infraestructuras y equipamientos, incentivando la regeneración urbana del Barrio El Aguilucho, a través de normas técnicas que incrementen su ocupación y promuevan una densificación equilibrada.

### 8.1.2 Criterios de Desarrollo Sustentable

Considerando la información descrita y los objetivos ambientales, a continuación se presenta una propuesta de criterios de desarrollo sustentable, con sus respectivos alcances:

Criterio de Desarrollo Sustentable	Alcance
<b>Genera escenarios propicios para una regeneración urbana integrada, considerando los valores históricos, sociales y culturales del área de la modificación.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Busca generar un marco normativo que permita reconocer, mantener y potenciar el sentido de identidad del barrio a modificar, conservando su carácter con diversidad de usos y habitantes.</li> <li>● Busca mejorar las condiciones de habitabilidad del barrio, favoreciendo el uso y goce de un entorno urbano sustentable, accesible, seguro e inclusivo.</li> </ul>
<b>Orienta el marco normativo con miras a contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático en ciudades.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Busca establecer normas de edificación que impulsen un uso eficiente y sustentable del suelo urbano, propiciando densificación con calidad, considerando que se busca disminuir efectos del cambio climático tales como las islas de calor, impermeabilización del suelo y un uso poco eficiente del recurso hídrico y energético, entre otros.</li> </ul>

Criterio de Desarrollo Sustentable	Alcance
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Busca mejorar la calidad ambiental del espacio público, a través de planos de detalle que orienten en la definición de mecanismos adecuados para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático en el territorio comunal.</li> </ul>

Tabla 4. Criterios de Desarrollo Sustentable  
Fuente: DAU, 2022

### 8.1.3 Identificación de Factores Críticos de Decisión

Según el artículo 4, letra g) del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, los factores críticos de decisión “corresponden a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que pretende lograr la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, influyan en la evaluación”.

En función de lo anterior, y tras un proceso de análisis, observación y diálogo con los distintos actores, se han identificado dos factores críticos de decisión, los cuales se describen a continuación:

Factores Críticos de Decisión	Descripción Alcance
<b>Regeneración urbana (edificación)</b>	<p>La regeneración urbana se entiende como un proceso que actúa a nivel social, económico y urbano, y se considera clave para la presente evaluación, ya que ésta busca generar las condiciones normativas para que el municipio pueda realizar una gestión integrada y coordinada en su territorio.</p> <p>El proceso de regeneración urbana del barrio El Aguilucho, contempla dos acciones fundamentales, a saber: (i) el proceso de modificación al Plan Regulador Comunal y (ii) mejoramiento del espacio público.</p> <p>Respecto de la primera acción, se espera que la definición de las normas de la modificación del PRCP, se realicen a partir de un proceso de participativo que dé cuenta de los acuerdos sociales respecto de la imagen del barrio, sus valores y las tipologías urbanas a promover, incentivando con ello procesos de rehabilitación o renovación del barrio.</p> <p>Dentro de las variables relevantes a analizar, están las implicancias territoriales de procesos normativos que han regido al barrio tanto en su espacio público como en el privado. Es de interés cruzar</p>

	<p>antecedentes económicos, sociales y ambientales, que permiten entender y caracterizar el funcionamiento o dinámica actual del barrio que requieren emprender el proceso de regeneración.</p>
<p><b>Espacio público de calidad</b></p>	<p>Se considera como elemento relevante dentro del proceso de regeneración, la necesidad de incorporar normas técnicas que permitan mejorar la calidad ambiental del barrio, a través de incentivos normativos y/o planos de detalle, que apunten a mitigar los efectos del cambio climático, en el espacio público y privado.</p> <p>De acuerdo a la OGUC, “a través de planos de detalle podrán fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen” (artículo 28 bis.). Los Planos de Detalle subordinados a planes reguladores comunales, como es el caso del Plano de Detalle propuesto para el barrio El Aguilucho, podrían fijar con exactitud el: (i) diseño y características de espacio público, (ii) límites de distintas zonas, (iii) agrupamiento de edificios y (iv) características arquitectónicas de los proyectos.</p> <p>Dentro de las variables relevantes a analizar, se consideran aquellas vinculadas al uso y calidad del espacio público, como elemento estructurante que facilita el tránsito peatonal y vial. Es relevante enfatizar la definición de un espacio público enmarcado en el paradigma de la sustentabilidad y resiliencia ante los efectos del cambio climático.</p>

*Tabla 5. Identificación de Factores Críticos de Decisión*  
*Fuente: DAU, 2022*

## 9 Bibliografía

Colodro-Gotthelf, U. (2019). El barrio construido y habitado como valor histórico y social: El caso de El Aguilucho en Santiago de Chile. AUS [Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad], (25), 20–25. <https://doi.org/10.4206/aus.2019.n25-04>

Departamento de Asesoría Urbana (2020). Informe 4 “Mejorar el bienestar en el espacio público”. Providencia.

Vicuña, M.; Urbina, A. (2018). Estudio Barrio El Aguilucho, riqueza tipológica en baja y media densidad. Propuesta de normativa urbana para la regeneración del barrio El Aguilucho, Providencia.

  
**MARIA JOSÉ CASTILLO COUVE**  
**ASESORA URBANISTA**

  
XVK / CFP / CTDC / RGR / ADSCH