

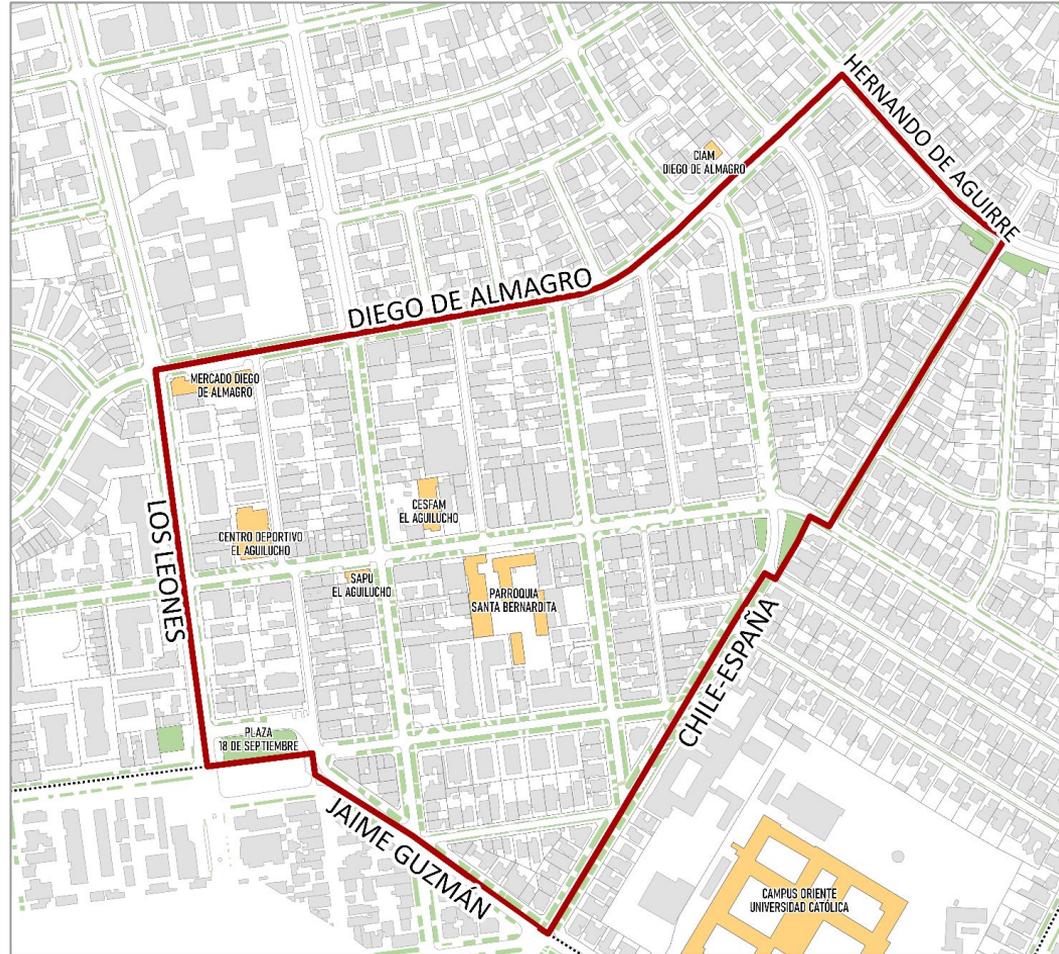
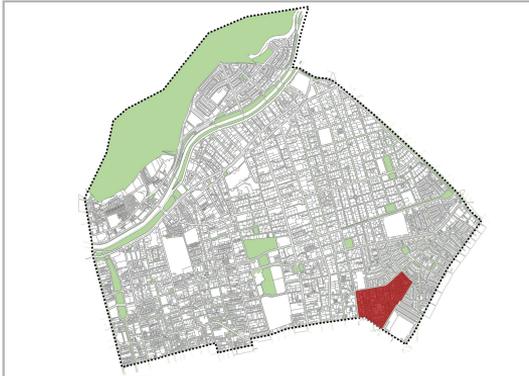
soyprovidencia

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

24 DE NOVIEMBRE 2022
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA

Área de modificación - Barrio El Aguilucho

- **Área de modificación:**
 - **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.



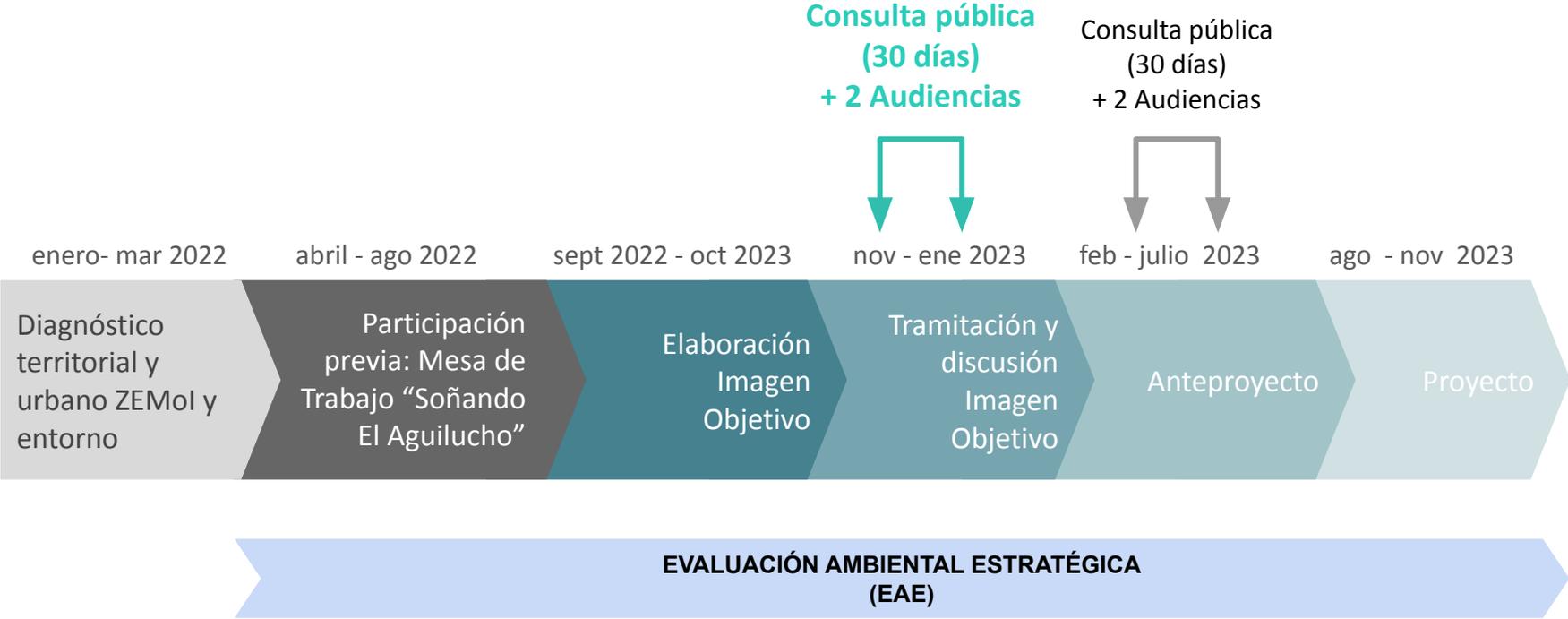
Sesión n°2: Tipologías



Sesión n°4: Espacio público

Proceso aprobatorio y plazos

Etapas del proceso



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.

Contenidos Modificación N°7

1. ANTECEDENTES

2. IMAGEN OBJETIVO MODIFICACIÓN N°7

Objetivos específicos

Alternativas de estructuración

3. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Plano de Detalle

Incentivos normativos

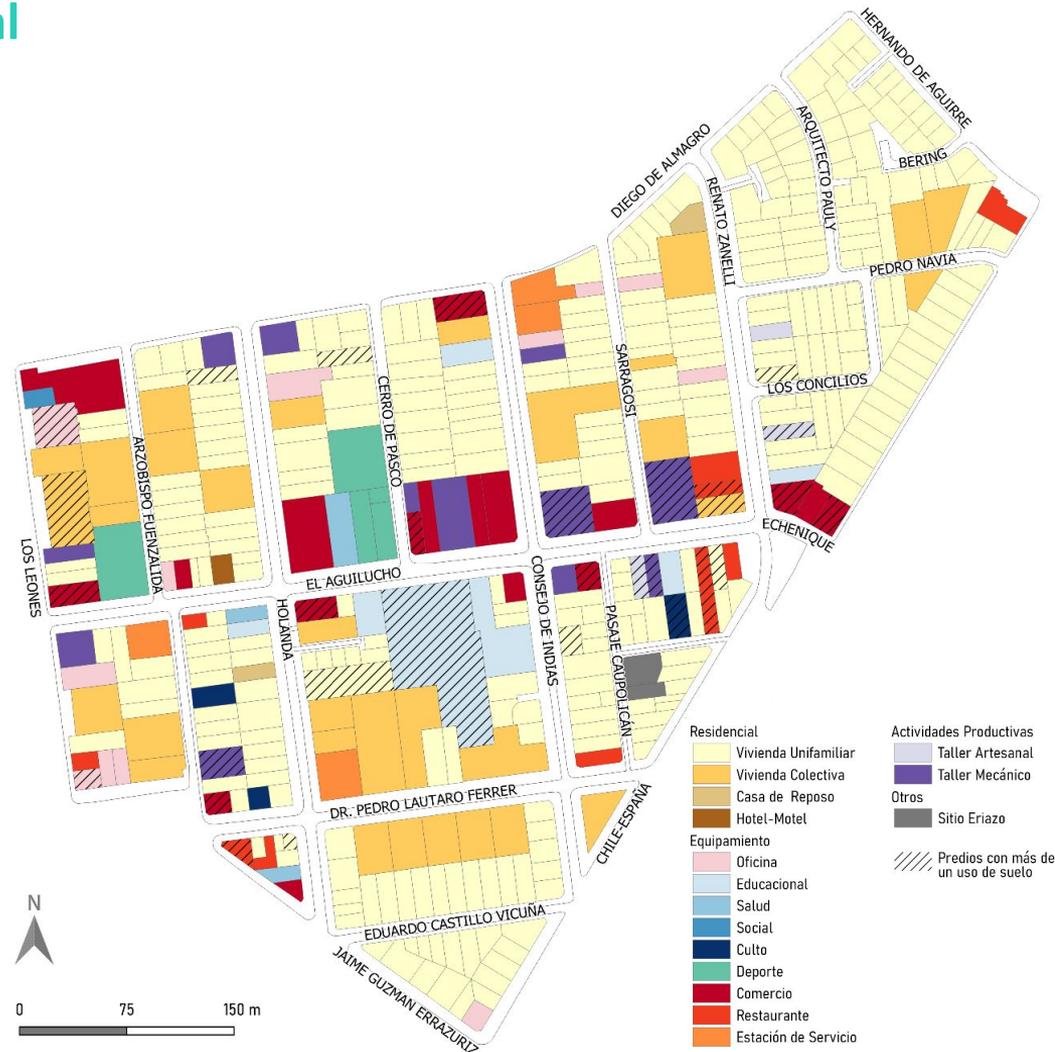
4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE)

5. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

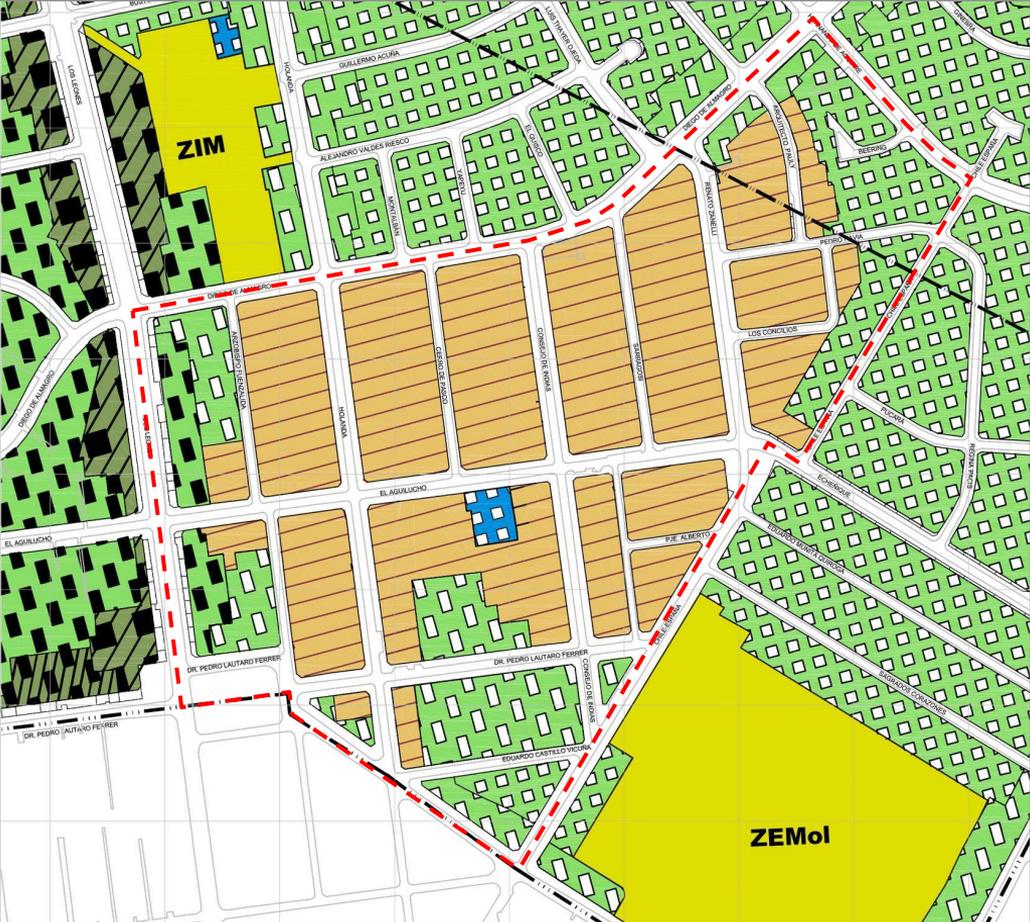
1. Antecedentes

1. Antecedentes: Diagnóstico territorial

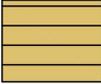
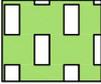
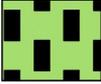
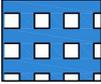
- Alta proporción de uso residencial (81%), que se complementa con equipamientos (comercio y servicios) ubicados principalmente en la calle El Aguilucho.
- El 72% de los predios tiene un **frente predial** de 15 m o menos.
- La **superficie predial predominante** (56,7%) corresponde al rango entre 251 y 500 m².
- **Sistema de agrupamiento** predominante es pareado (44%), seguido de continuo (41%), y en menor medida aislado (14%).
- **Antejardín** de distintas dimensiones: edificaciones sin antejardín, antejardín de 3 m a 5 m y antejardines de más de 5 m.



1. Antecedentes: PRCP vigente

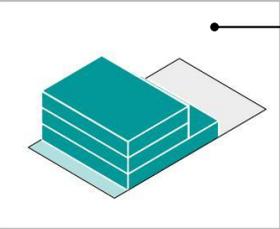


Zonas de edificación

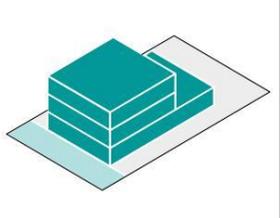
-  EC 3
Edif. Continua máx.3 pisos.
-  EA 3
Edif. Aislada máx. 3 pisos.
-  EA 5
Edif. Aislada máx. 5 pisos.
-  EA 7
Edif. Aislada máx. 7 pisos.
-  EA 7 / pa
Edif. Aislada máx. 7 pisos, permite adosamiento.
-  EA 12 / pa
Edif. Aislada máx. 12 pisos, permite adosamiento.
-  ZEP A3
Zona de Edificación Patrimonial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

1. Antecedentes: tipologías de edificación existentes y principales dificultades

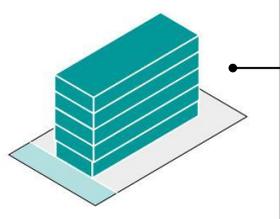
EC3
Edificación continua de 3 pisos (mayoría del barrio)



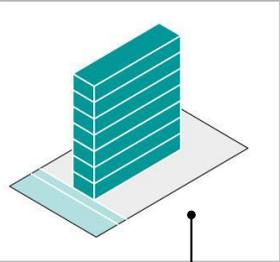
EA3
Edificación aislada de 3 pisos (límite con Almagro norte)



EA5
Edificación aislada de 5 pisos (P.L. Ferrer y Arz. Fuenzalida poniente)

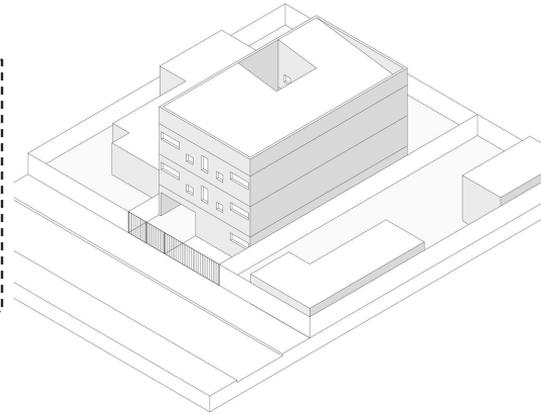


EA7
Edificación aislada de 7 pisos (Los Leones)



- Alta densidad en predios pequeños (< a 500 m²).
- Produce **desajustes con edificaciones existentes** de menor tamaño (medianeros ciegos de 3 pisos).

- En predios angostos la edificación aislada se ve restringida por **distanciamientos** (72% de los predios tiene un frente predial de 15 m o menos).
- **Antejardín produce desajustes** con edificaciones existentes de fachada continua.



Edificio aislado con antejardín y casa de fachada continua sin antejardín

1. Antecedentes: consideraciones previas a partir de las preexistencias

Composición 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



1. Antecedentes: consideraciones previas a partir de las preexistencias

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.

Para un proceso de renovación urbana es necesario tomar en cuenta la diversidad de preexistencias y los terrenos aptos para la construcción.



1. Antecedentes: consideraciones previas a partir de las preexistencias

PREDIOS CONSOLIDADOS

Permanecerán sin cambios a mediano y largo plazo.

- Edificaciones de 3 pisos o más.
- Equipamientos de uso público (colegio, Cesfam, centro deportivo).



Edificio en Pedro Lautaro Ferrer

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.



Holanda entre El Aguilucho y Dr. Pedro Lautaro Ferrer

1. Antecedentes: consideraciones previas a partir de las preexistencias

CONJUNTOS EDIFICATORIOS

Agrupación de predios que debieran considerarse como un solo volumen.

- Edificaciones pareadas construidas de forma simultánea.
- Características arquitectónicas semejantes (altura, línea de edificación, vanos, entre otros).



EDIFICACIONES POBLACIÓN SAN JOSÉ

Conservan las características morfológicas de la población original.

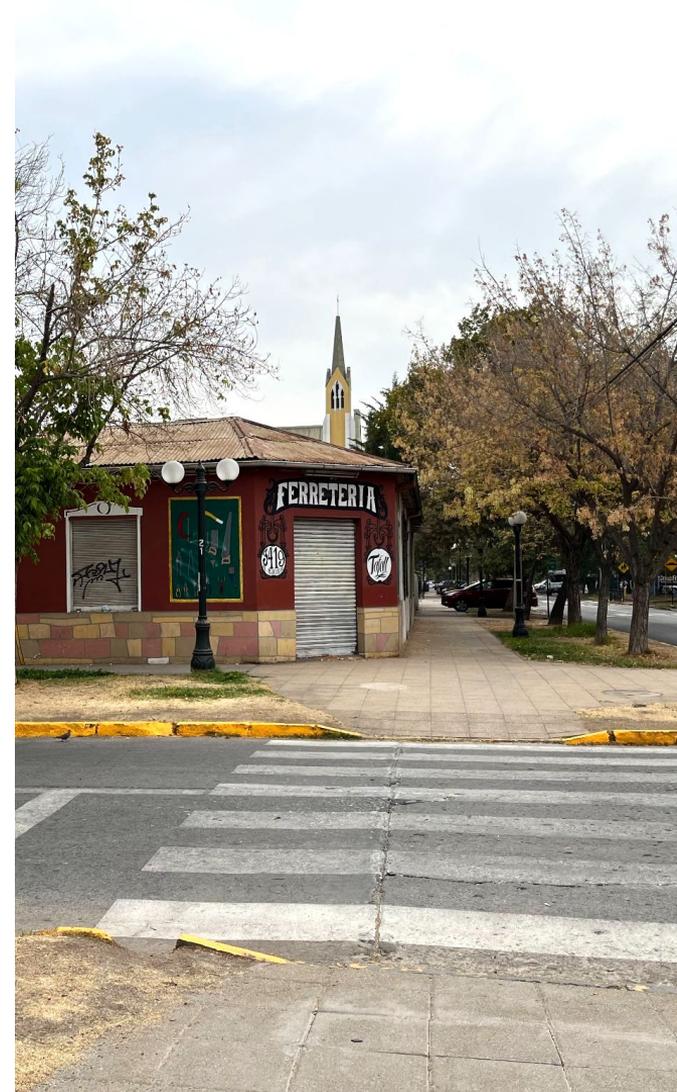
- Edificaciones construidas antes de 1960.
- Fachada continua sin antejardín.
- Esquinas con ochavo.
- Configuración y ritmo de vanos.



1. ¿Cuál es el problema con respecto a la edificación?

- Las **sucesivas normas urbanísticas** (PRCP 2007, Modif. N°2 de 2015 y otras anteriores) plantean distintas visiones de desarrollo que no han incorporado la complejidad morfológica del barrio.
- Las **preexistencias** (edificios, predios isla, entre otros) no se han considerado en la planificación urbana del barrio y ahora se pueden integrar con nuevos instrumentos (Plano de Detalle, incentivos normativos).
- La **zonificación** de las tipologías de edificación no reconoce la heterogeneidad de vías y edificaciones consolidadas (edificios).
- En la calle El Aguilucho no existe una correspondencia entre la **tipología EC3** y las actividades existentes, que facilite una regeneración con usos mixtos.

El ajuste y mejora de la norma urbanística podría impulsar una renovación urbana que produzca una **densificación equilibrada** respetuosa con los vecinos del barrio y las preexistencias, y que tome en consideración la mejora del espacio público del barrio.



1. ¿Cuál es el problema con respecto al espacio público?

- Espacio público en **distintos estados de mantención** (veredas, mobiliario urbano).
- Algunas calles y pasajes presentan **escasa vegetación, islas de calor y dificultan la caminata**.
- Problemas de **accesibilidad universal** producto de la trama urbana del barrio (calles de escaso perfil y pasajes).
- Construcción de **estación de Metro** cerca del barrio mejorará considerablemente la conectividad del barrio.



Estacionamientos en R. Zanelli



Vereda en calle Arz. Fuenzalida



Calle Jaime Guzmán, frente a plaza 18 de septiembre

2. Imagen Objetivo Modificación N°7

2. Imagen Objetivo: ¿qué es y en qué consiste?

- Es el paso previo a la elaboración del Anteproyecto de la Modificación del Plan Regulador*.
- Contiene un proceso de exposición al público y recepción de observaciones.
- Su contenido debe incluir **alternativas de estructuración del territorio***.
- Las **alternativas deben evaluarse** en el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

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

En la siguiente etapa de Anteproyecto se considerarán los demás parámetros normativos (ocupación de suelo, densidad, entre otros), Plano de Detalle e incentivos normativos.

*Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

2. 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

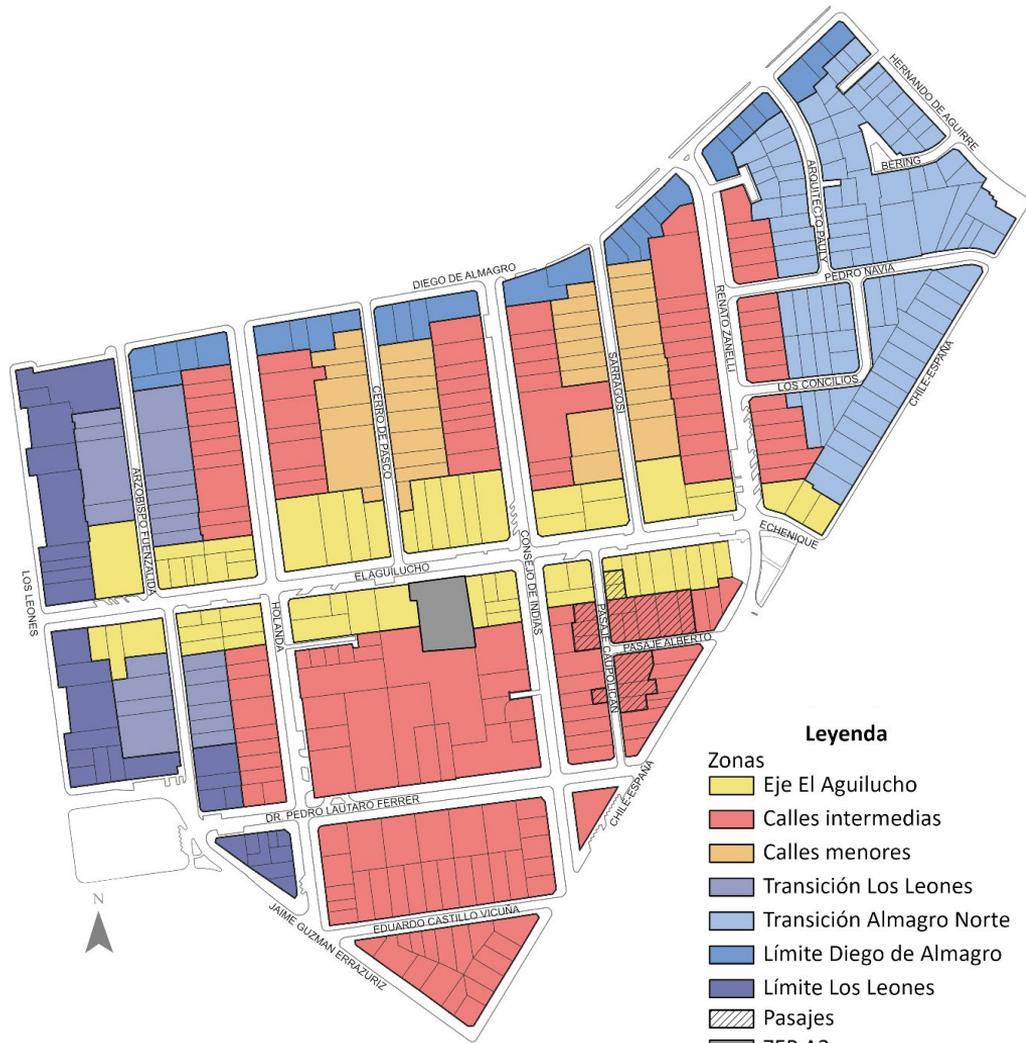
Tipologías de
edificación

Plano de Detalle e
incentivos
normativos

2. Imagen Objetivo Modificación N°7

Estrategia general

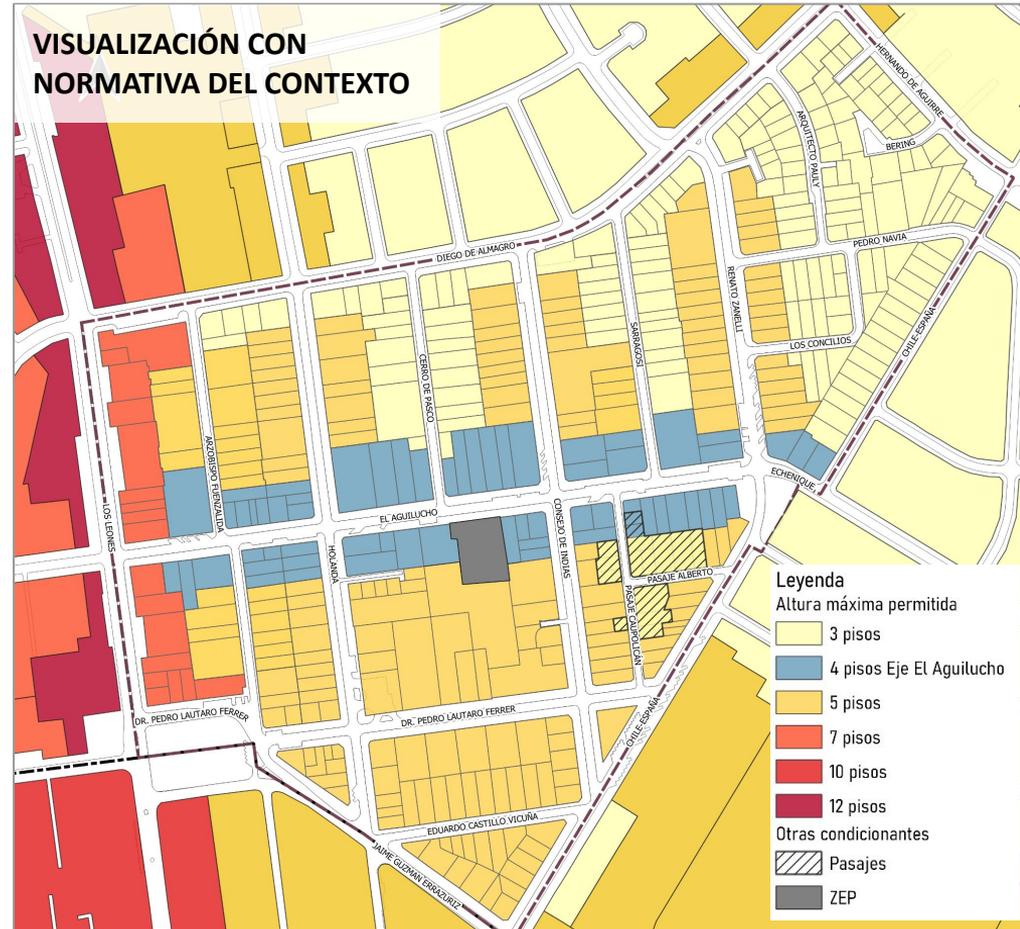
- **Zonificación** a partir de la vocación de las calles y su dimensión manteniendo el carácter mixto del barrio.
- **Volumetrías** calibradas según las preexistencias (altura y agrupamiento):
 - En calle El Aguilucho mantener fachada continua en primer piso y su relación con el espacio público.
 - En las otras zonas agrupamiento aislado que permita adosamiento a las preexistencias en uno o más pisos.



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. **Preserva el carácter actual del barrio.**
- 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.



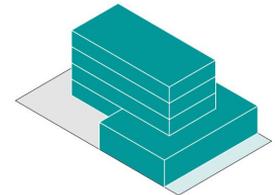
Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA

1 piso continuo +
3 pisos aislados



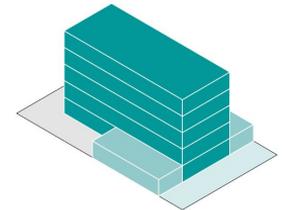
Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

Zona Calles intermedias



VOLUMETRÍA PROPUESTA

5 pisos aislados
permite adosamiento



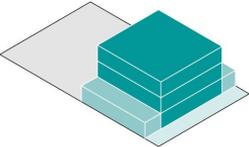
Alternativa A: Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

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



VOLUMETRÍA PROPUESTA

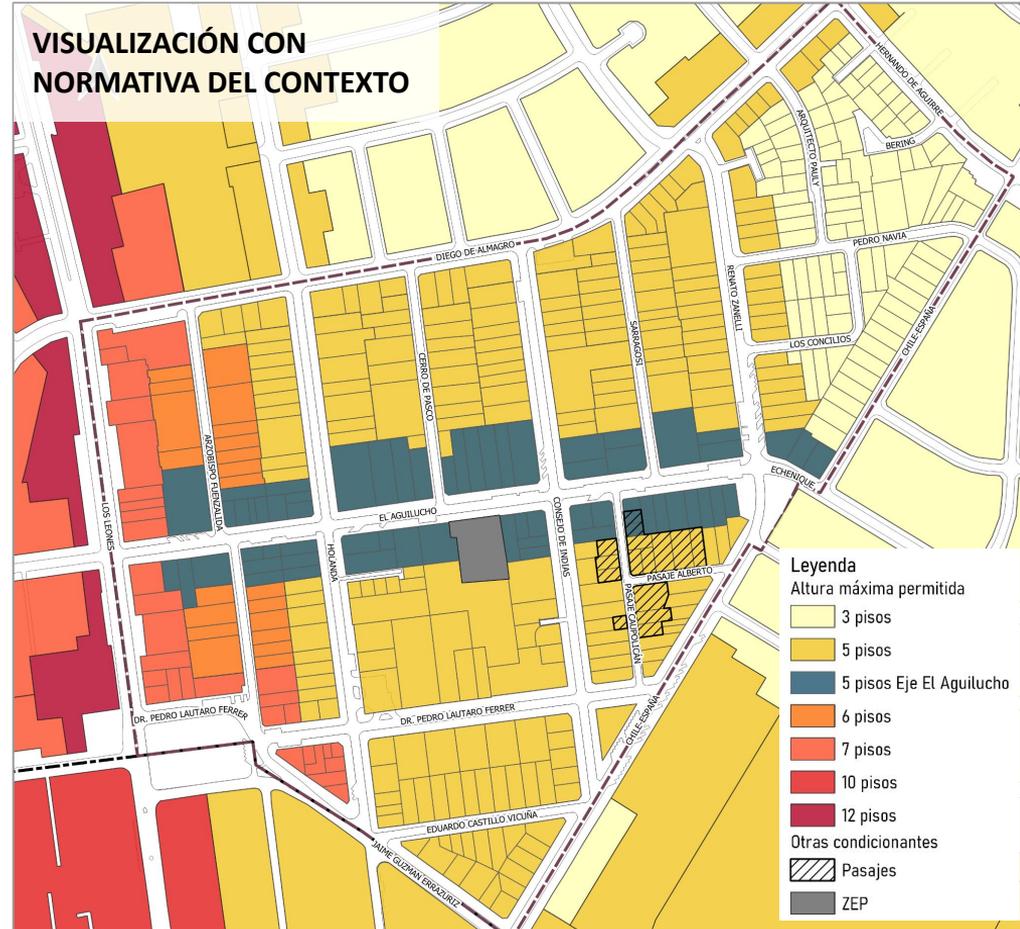
3 pisos aislados
permite adosamiento



Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

- **Consolida altura media** acorde a los edificios preexistentes.
- Considera **altura similares a los edificios existentes 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.



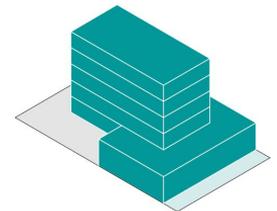
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Eje El Aguilucho



VOLUMETRÍA PROPUESTA

1 piso continuo +
4 pisos aislados



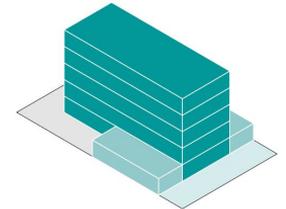
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Calles intermedias, Calles menores y Límite Diego de Almagro



VOLUMETRÍA PROPUESTA

5 pisos aislados
permite adosamiento



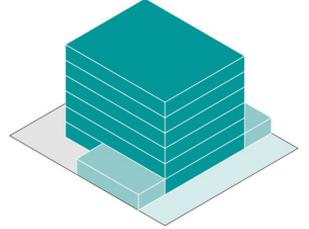
Alternativa B: Barrio de densidad media y altura homogénea

Zona Transición Los Leones (calle Arz. Fuenzalida)



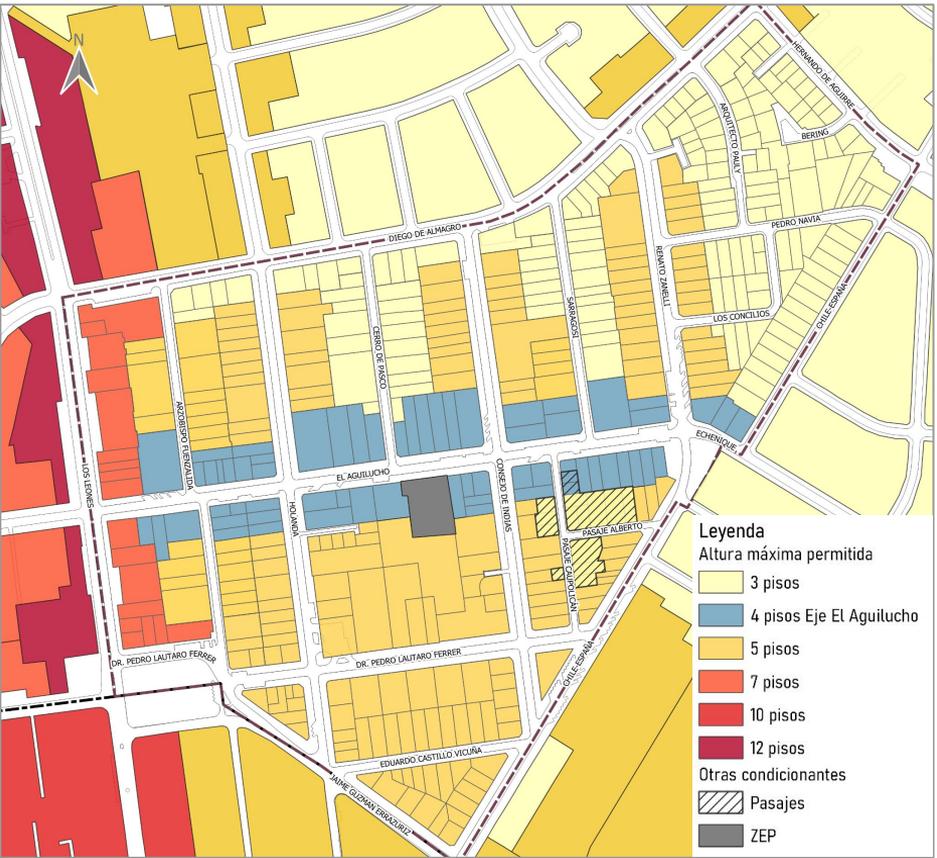
VOLUMETRÍA PROPUESTA

6 pisos aislados
permite adosamiento

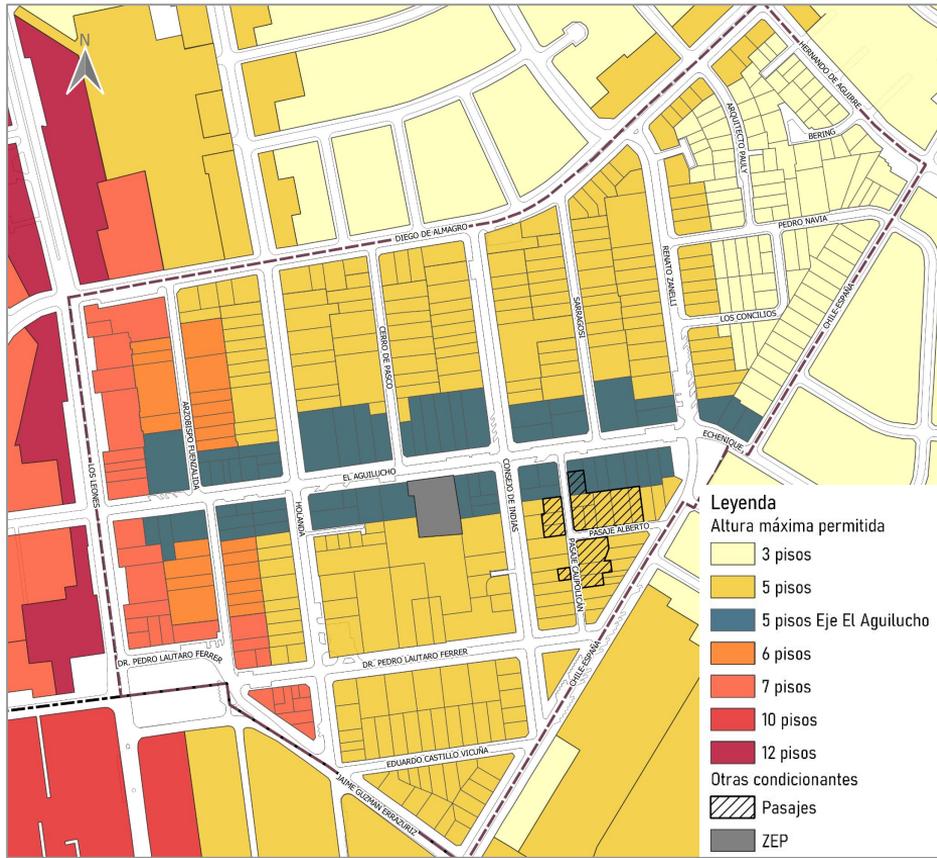


Contextualización de las alternativas

VISUALIZACIÓN ALTERNATIVA A Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas

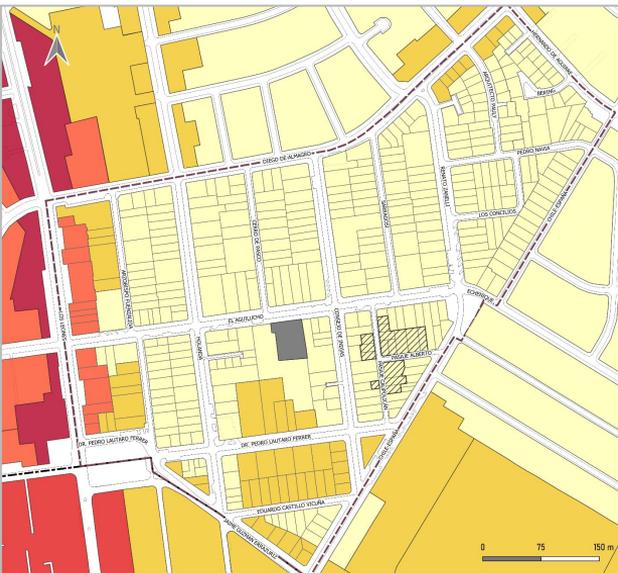


VISUALIZACIÓN ALTERNATIVA B Barrio de densidad media y altura homogénea



2. Contextualización de alternativas

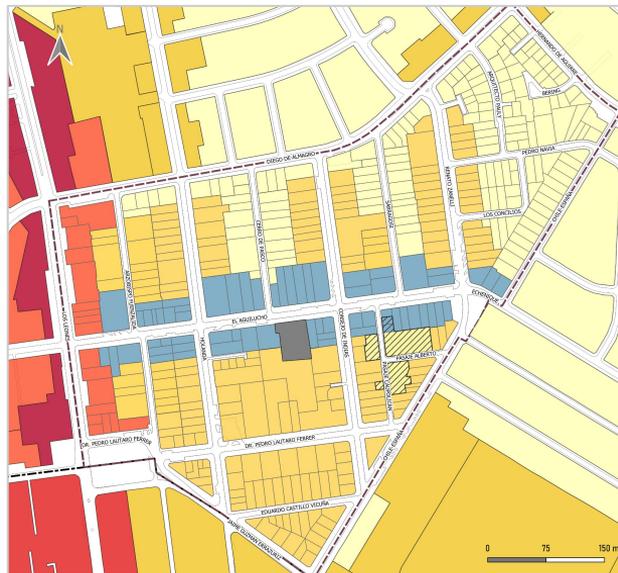
PRCP vigente



- Leyenda**
- Altura máxima permitida
- 3 pisos
 - 5 pisos
 - 7 pisos
 - 10 pisos
 - 12 pisos
- Otras condicionantes
- Pasajes
 - ZEP

ALTERNATIVA A

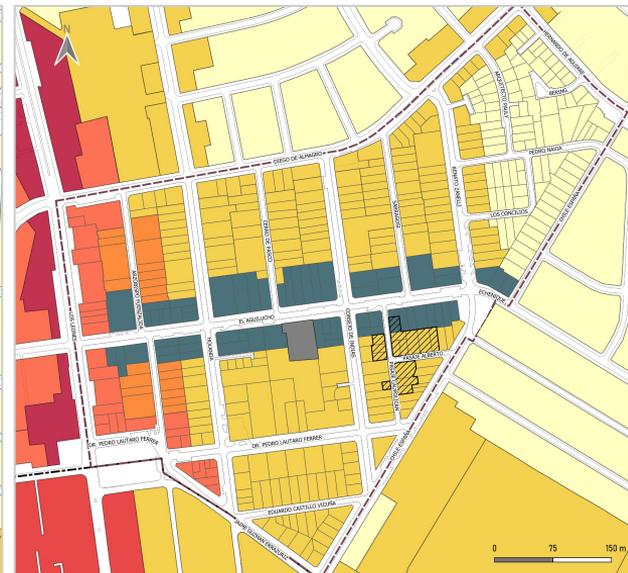
Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas



- Leyenda**
- Altura máxima permitida
- 3 pisos
 - 4 pisos Eje El Aguilucho
 - 5 pisos
 - 7 pisos
 - 10 pisos
 - 12 pisos
- Otras condicionantes
- Pasajes
 - ZEP

ALTERNATIVA B

Barrio de densidad media y altura homogénea



- Leyenda**
- Altura máxima permitida
- 3 pisos
 - 5 pisos
 - 5 pisos Eje El Aguilucho
 - 6 pisos
 - 7 pisos
 - 10 pisos
 - 12 pisos
- Otras condicionantes
- Pasajes
 - ZEP

3. Instrumentos complementarios

3. Instrumentos complementarios

Plano de Detalle

- **Determina altura y profundidad de adosamiento** según preexistencias consolidadas (por ej. adosamiento hasta 3 pisos).
- **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

3. 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 .
- Mantención 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

4. Evaluación Ambiental Estratégica

4. Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

- 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.

4. 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

5. Proceso aprobatorio y plazos

5. Proceso aprobatorio y plazos

Fechas relevantes

- | | |
|--|---------------------------------|
| • Inicio Imagen Objetivo en Concejo: | 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: | 24 ENE 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