

**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO**

**MESA DE TRABAJO - SESIÓN 1**

**POSIBILIDADES Y RESTRICCIONES**

26 DE MAYO 2022

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO

# Tabla Mesa de trabajo - Sesión n°1

19:30 - 19:35	Bienvenida
19:35 - 19:45	Resumen sesión anterior
19:45 - 20:15	Presentación de normas urbanísticas, posibilidades y restricciones
20:15 - 20:45	Actividad: Definición de una visión de barrio
20:45 - 21:00	Plenario de la actividad y comentarios
21:00	Cierre

# Mesa de trabajo: Soñando El Aguilucho

	SESIÓN	CONTENIDOS
0	<b>Sesión introductoria: 7 de abril</b> 	Inscripción a mesa de trabajo. 
		Resultados participación ciudadana del 25 de marzo. 
		Principales normas urbanísticas que conforman un PRC. 
1	<b>Sesión N°1: 26 de mayo</b> “Posibilidades y restricciones”	Normas urbanísticas, posibilidades y restricciones de anchos de calles y pasajes.
		Definición de una visión futura de desarrollo del barrio.
2	<b>Sesión N°2 : 23 de junio</b> “Tipologías para la regeneración urbana”	Presentación de alternativas de tipologías residenciales y lineamientos de espacio público.
		Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales y lineamientos de espacio público para el barrio El Aguilucho
3	<b>Sesión N°3: 28 de julio</b> “Definición de alternativas para Imagen Objetivo”	Definición de dos alternativas para modificar el PRCP que serán sometidas a consulta ciudadana (por definir) y al proceso de Imagen Objetivo.

# Resumen sesión anterior (7 de abril 2022)

# Contenidos revisados en la sesión introductoria - 7 de abril 2022

1. Resultados de la Participación Ciudadana N°1
2. Principales normas urbanísticas que conforman tipologías de un Plan Regulador Comunal
3. Descripción del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) y sus distintas modificaciones
4. Nuevas posibilidades normativas: incentivos y plano de detalle
5. Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)
6. Comentarios e inquietudes de vecinas y vecinos



# Temas planteados en la sesión introductoria - 7 de abril 2022

Relevancia de pensar en conjunto una **visión de barrio** a largo plazo que potencie las fortalezas del barrio.



SESIÓN DE TRABAJO  
DE HOY Y SIGUIENTES

Incorporar variables normativas como **estacionamientos y rasantes** dentro de las condicionantes de la regeneración.



SESIÓN DE TRABAJO  
DE HOY

Debieran existir **mecanismos** que permitan que los habitantes puedan **optar a permanecer en el barrio**.



TRABAJO FUTURO

No hay herramientas que aborden el problema directamente a nivel central ni municipal, pero se podrían abordar de forma indirecta a través de incentivos y plano de detalle, entre otros.

La **plusvalía** es un tema relevante para algunos vecinos y debería abordarse en la mesa de trabajo.



A CONTINUACIÓN

# Comparación de barrios

Contraste de algunas normas urbanísticas de distintos barrios de Providencia en relación a su calidad urbana.

	Normas urbanísticas generales según PRCP		
	Densidad max. permitida	N° de pisos max. permitido	Protección patrimonial
Barrio Las Flores	195 viv/ha	3 pisos	ZT
Barrio Pedro de Valdivia Norte	180 viv/ha	3 pisos	-
Barrio Lyon	275 viv/ha	12 pisos	-
<b>Barrio El Aguilucho, Providencia</b>	<b>180 viv/ha</b>	<b>3 pisos</b>	<b>1 ICH</b>
Barrio El Aguilucho, Ñuñoa	200 viv/ha	5 pisos	-

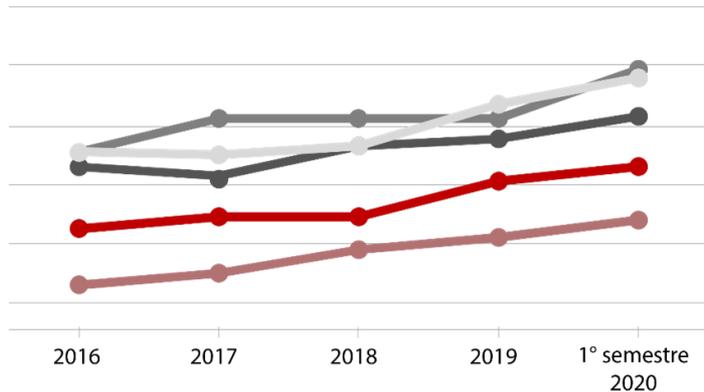


# Valores del suelo

La calidad del espacio público y otras variables urbanas (localización, tipologías de edificación, etc) inciden sobre el valor de suelo de un barrio.

**Comparación del valor de suelo por barrio.**

Fuente: toctoc.com



- Barrio Las Flores, Providencia
- Barrio P. de Valdivia Norte, Providencia
- Barrio Lyon, Providencia
- Barrio El Aguilucho, Providencia
- Barrio El Aguilucho, Ñuñoa



# Consideraciones para un proceso de regeneración urbana

La regeneración urbana **intensiva** puede producir los siguientes efectos negativos:

- Los propietarios que venden primero obtienen mayor rentabilidad que aquellos que venden después.
- Edificios de gran altura y densidad saturan barrios de casas de 1 y 2 pisos: afectan el hábitat residencial (devalúan propiedades, disminuye calidad de vida y futura inversión inmobiliaria).
- Genera la expulsión de algunos habitantes originales porque no pueden costear una vivienda en el mismo barrio con la venta de su propiedad (según estudio<sup>1</sup> el desplazamiento puede llegar a 43%).

Una **densificación equilibrada** genera un desarrollo coherente y armónico con el entorno existente, que no sólo permita mayor constructibilidad, sino que defina lineamientos para edificaciones que dialoguen con lo existente y también potencie y mejore espacios públicos.



## Presentación

- **Normas urbanísticas, posibilidades y restricciones -**

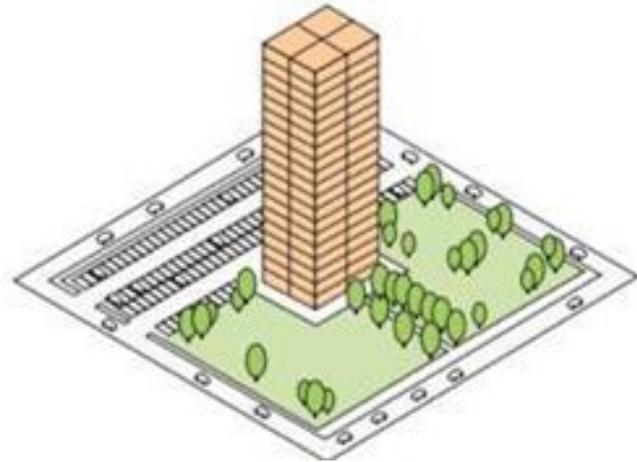
# Objetivos de la presentación

1. Entender en detalle las normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad.
2. Ver cómo se aplican las normas en las distintas zonas de edificación del barrio.
3. Desarrollar en conjunto una visión futura del barrio.

# **1. Normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad**

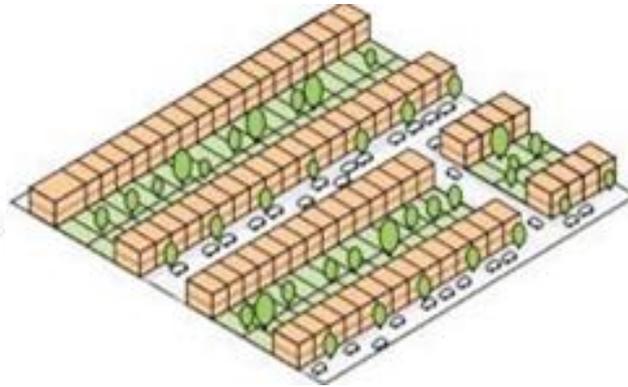
# 1. Normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad

¿Por qué es importante no hablar únicamente de altura?



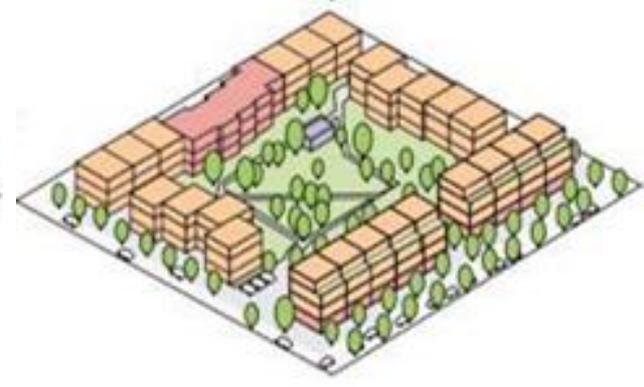
**Densidad: 75 viv/há**

Gran altura, baja ocupación de suelo



**Densidad: 75 viv/há**

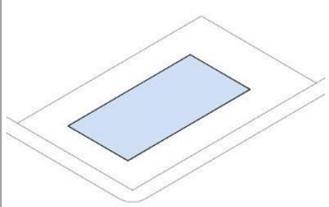
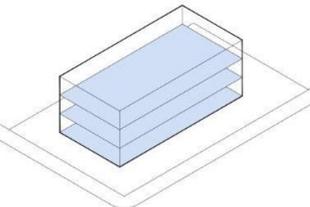
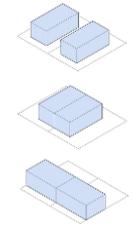
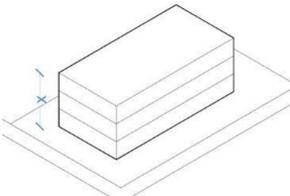
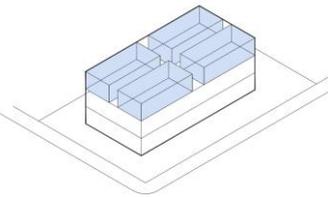
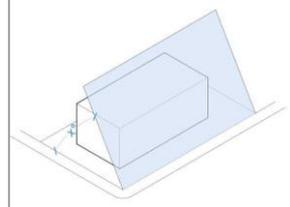
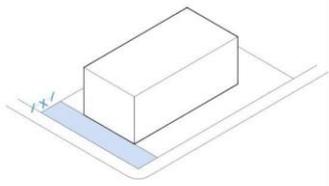
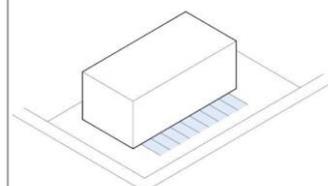
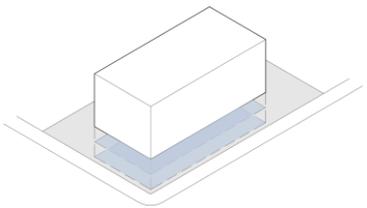
Baja altura, alta ocupación de suelo



**Densidad: 75 viv/há**

Mediana altura, mediana ocupación de suelo

# 1. Normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad

1. Ocupación de suelo		2. Constructibilidad		3. Sistema de agrupamiento	
<p>Tamaño máximo de la edificación en el primer piso.</p>		<p>Volumen de la edificación. Máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.</p>		<p>Disposición de la edificación en relación a la fachada y a la ocupación de suelo.</p>	
4. Altura Máxima		5. Densidad habitacional		6. Distanciamiento y rasante	
<p>Altura de la edificación máxima permitida (metros).</p>		<p>Cantidad de personas por unidad de superficie (habitantes/hectárea).</p>		<p><u>Distanciamiento</u>: distancia mínima entre el deslinde de un predio y la edificación. <u>Rasante</u>: plano imaginario con un determinado ángulo de inclinación que define el límite de la envolvente a construir.</p>	
7. Antejardín			8. Estacionamientos		
<p>Área entre la línea oficial y la línea de edificación.</p>		<p>Dotación mínima de estacionamientos vehiculares y de bicicleta de acuerdo a lo establecido en el PRCP.</p>			

# 1. Normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad

## Zonas de edificación que existen en el barrio según Plan Regulador de Providencia (PRCP)



### 5 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.
-  ZEP A3  
Zona de Edificación Patrimonial  
Aislada de máx. 3 pisos

 Zonas sin modificación en 2015

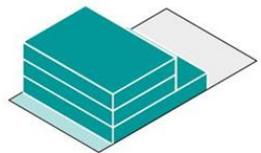
Extracto plano de zonas de edificación PRCP vigente

# 1. Normas urbanísticas que definen los volúmenes de la ciudad

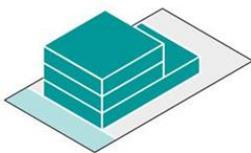
## Zonas de edificación que existen en el barrio según Plan Regulador de Providencia (PRCP)

	EC3 Edificación continua de 3 pisos	EA3 Edificación aislada de 3 pisos	EA5 Edificación aislada de 5 pisos	EA7 Edificación aislada de 7 pisos
Ocupación de suelo	60%	40%	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	Primer piso: 20% Pisos superiores: 40%
Constructibilidad	1,1 (1,4 c/ fusión predial)	0,7 (0,91 c/ fusión predial)	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,6 (2,1,c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	720 hab/há	440 hab/há	780 hab/há	1.040 hab/há
Antejardín mínimo	3 m	5 m	5 m*	5 m*

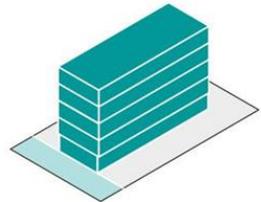
Predio de 700 m2  
producto de  
fusión de 2 lotes



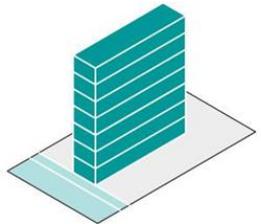
CC(+30%): 980 m2  
CC logrado: 980 m2



CC(+30%): 637 m2  
CC logrado: 637 m2



CC(+30%) max: 1.092 m2  
CC logrado: 1.092



CC(+30%) max: 1.470 m2  
CC logrado: 700 m2

## **2. Condiciones y restricciones del entorno existente**

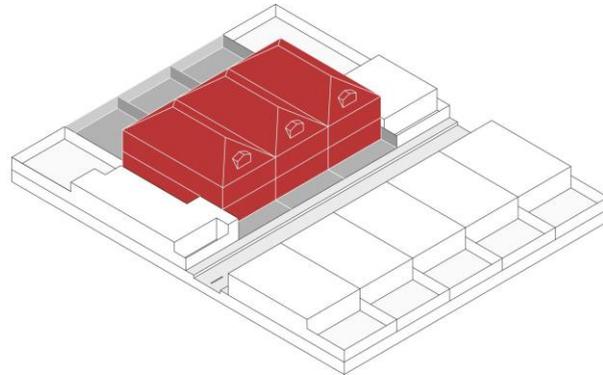
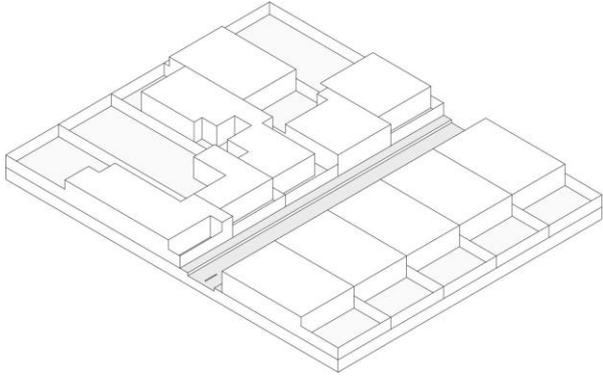
## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### Barrio El Aguilucho

- A. **Perfiles de pasajes y calles:** ancho de las vías en el barrio.
- B. **Tamaño de los predios:** superficie (m<sup>2</sup>) de los terrenos.
- C. **Dimensión de los predios:** ancho y fondo de los terrenos.

## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### A. Perfiles de Pasajes



**Pasaje Caupolicán**

#### Definición de Pasaje

Según PRCP: vía con ancho menor a 9,5 metros.

Pasajes en barrio El Aguilucho son:

- Pasaje Alberto
- Pasaje Caupolicán
- \*otros por verificar

Normas urbanísticas se rigen por la OGUC  
(Ordenanza General de Urbanismo y Construcción)

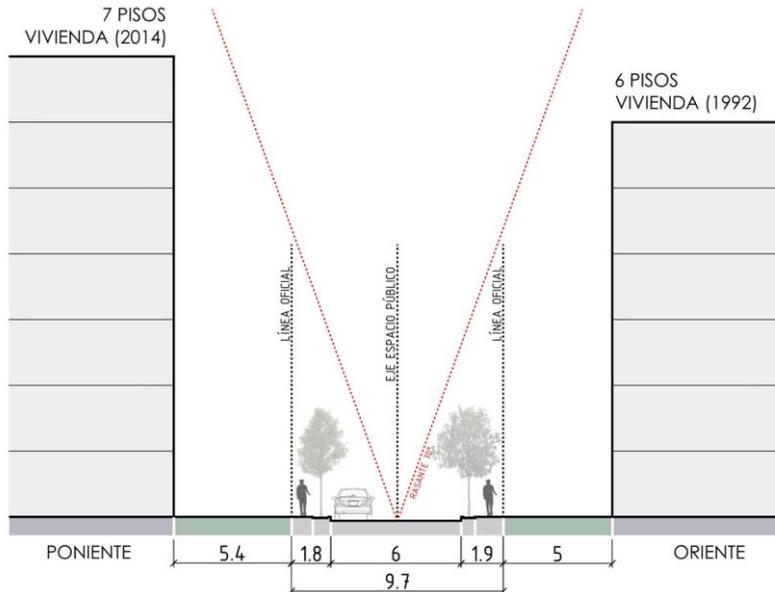
- Altura máxima permitida: 2 pisos más mansarda
- Usos permitidos: sólo destino vivienda

## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### A. Perfiles de Calles

El ancho de una calle condiciona la altura de las edificaciones mediante la aplicación de la rasante y el antejardín:

- Un edificio aislado debe alejarse más de la calle mientras más alto es.



Perfil de calle Arz. Fuenzalida



Perfil de calle Cerro de Pasco



Perfil de calle Sarragosi

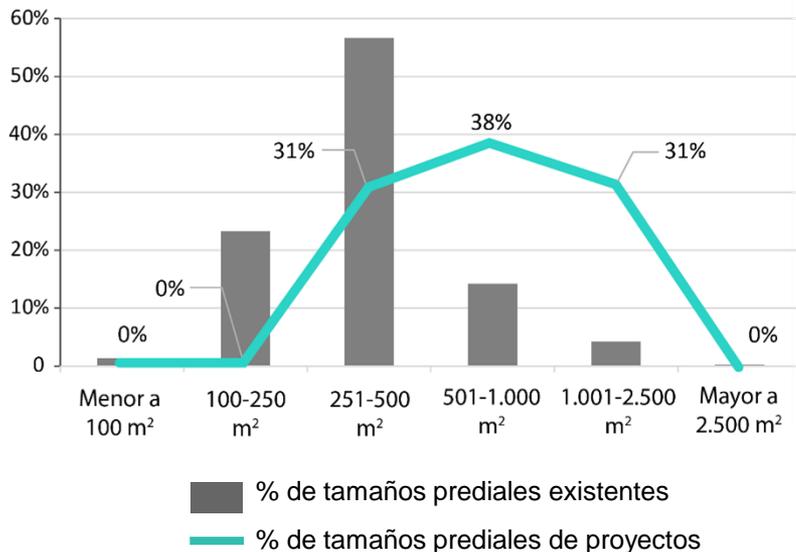
\*Nota: El ancho de una calle también condiciona variables de movilidad de peatones (ancho de veredas) y flujos vehiculares (número de pistas).

## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### B. Tamaño de los predios

La superficie predial predominante en el barrio (56,7%)  
corresponde al rango entre 251 y 500 m<sup>2</sup>.

**Distribución (%) de superficie predial existente contrastado  
con la superficie predial de proyectos en el barrio**

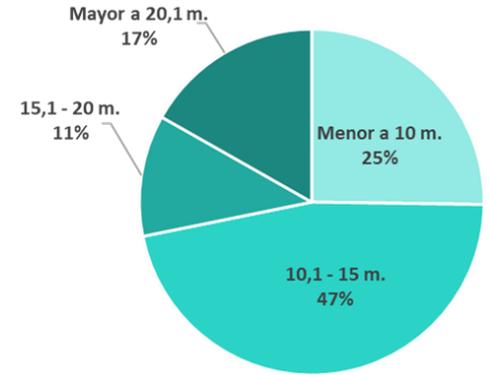


Proyecto de mayor superficie  
en el barrio se construyó en  
predio de 1.500 m<sup>2</sup> (año 2014).

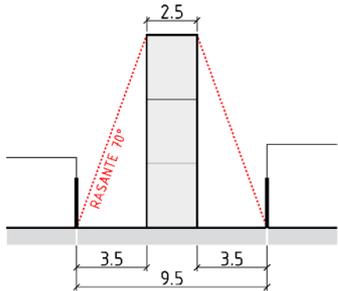
## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### C. Dimensión de los predios (ancho y fondo)

- El 72% de los predios tiene un frente predial de 15 m o menos.
- En predios estrechos la edificación aislada se ve muy restringida por distanciamientos.

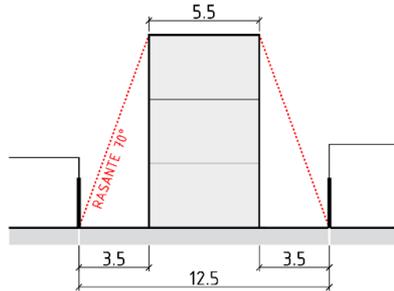


Distribución de dimensión de frente predial.  
Barrio El Aguilucho



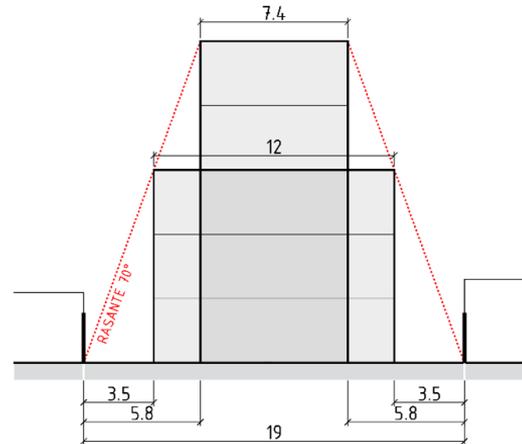
#### CALLE ARZ FUENZALIDA

Frente predial de 9,5 m  
Edificación aislada de 3 pisos



#### PREDIO PREDOMINANTE PROMEDIO

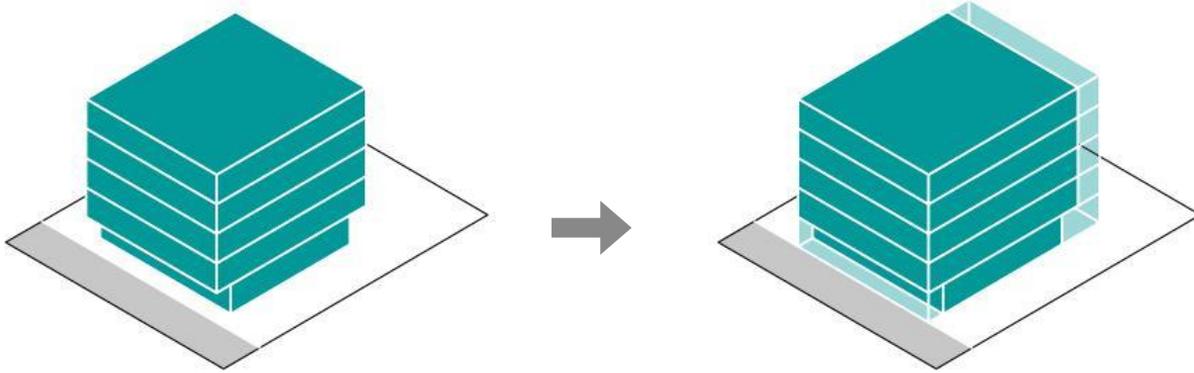
Frente predial de 12,5 m  
Edificación aislada de 3 pisos



#### CALLE ARZ FUENZALIDA

Frente predial de 19 m mediante  
fusión de dos predios.  
Edificación aislada de 3 y 5 pisos

# Ejemplo de adaptación de una tipología de edificación



Aumento de la ocupación de suelo y de la constructibilidad de la tipología (EA5)

Cambio de algunas normas urbanísticas para mejorar el “rendimiento” de un predio

## 2. Condiciones y restricciones del entorno existente

### Principales consideraciones a tener en cuenta para El Aguilucho

Apuntar a una regeneración urbana equilibrada donde el proceso sea de bajo impacto para los habitantes y usuarios, en coherencia entre lo existente y lo nuevo. Teniendo en cuenta:

- Predios con antejardín de distinto tamaño.
- Edificaciones con agrupamiento variado (aislado, continuo, etc).
- Alturas y densidades diferentes.
- Ritmos de fachada variados (disposición de vanos, etc.)



Edificio aislado con antejardín y casa de fachada continua sin antejardín



Townhouse de 3 pisos aislado con antejardín y casa de fachada continua sin antejardín



Townhouse con antejardín

### **3. Posibilidades que permite la planificación urbana**

### 3. Posibilidades que permite el Plan Regulador Comunal

Incidir en la **forma urbana** para definir tipologías más adecuadas al barrio (frente predial estrecho, predios pequeños, existencia de antejardín).

Fomentar la **reducción de estacionamientos vehiculares** para evitar saturación de calles.

Menor cantidad de estacionamientos vehiculares al interior del predio permite más **flexibilidad de ocupación del primer piso** para otros usos.

**Diseñar el espacio público** para fomentar la movilidad del peatón y otros modos sustentables.

Definir uso en el primer piso para activar el espacio público y fomentar el complemento de **usos mixtos** (vivienda+comercio/servicios).

ZONAS DE EDIFICACIÓN

INCENTIVOS NORMATIVOS

PLANO DE DETALLE

## Actividad

### 4. Definición de una visión de barrio

# ¿Cuál es su visión para el barrio El Aguilucho?

**IDENTIDAD  
BARRIAL**

**ESPACIO PÚBLICO**

**ENTORNO  
CONSTRUIDO**

# ¿Cuál es su visión para el barrio El Aguilucho?

## Identidad barrial

- ¿Qué **hitos identitarios y valores** se tendrían que preservar?
- ¿Qué aspectos de la **vida de barrio** se podrían potenciar?
- ¿Qué **habitantes y usuarios** debería mantener y/o atraer el barrio?



Fiesta de San José, 2022



Mueblista en calle Holanda

# ¿Cuál es su visión para el barrio El Aguilucho?

## Espacio público



- ¿Qué carácter de las **calles y pasajes** se debería mantener o potenciar?
- ¿Cómo debería ser la **movilidad** en el barrio y su conexión con la ciudad? (movilidad activa, estacionamientos, transporte público y transporte privado)
- ¿Qué **tipo de espacios públicos, áreas verdes y vegetación** son necesarios para potenciar el barrio?
- ¿Cómo debería ser la **relación entre el espacio público y los edificios?** (antejardín, veredones, terrazas)



Terrazas de restaurantes y cafés en Bien Nacional de Uso Público (BNUP)

# ¿Cuál es su visión para el barrio El Aguilucho?

## Entorno construido

- ¿Qué **usos y actividades** se debieran preservar y/o desarrollar en el barrio? (comercio local, residencial, usos mixtos, equipamientos comunitarios)
- ¿Qué **tipos** de edificaciones se imaginan para el barrio? (vivienda para distintos tipos de habitantes, edificaciones nuevas/rehabilitadas)
- ¿Qué **carácter** debieran tener las edificaciones? (balcones, terrazas, dimensión y ritmo vanos)
- ¿Qué **otros aspectos** podría integrar el predio? (reciclaje, techos verdes, jardines de uso común, tipo de vegetación, estacionamientos de bicicletas)



Edificio en Av. Pocuro.

# ¿Cuál es su visión para el barrio El Aguilucho?

## IDENTIDAD BARRIAL

Hitos identitarios y valores  
Vida de barrio  
Habitantes y usuarios

## ESPACIO PÚBLICO

Carácter de las calles y pasajes  
Movilidad interna y relación con la ciudad  
Espacio público, áreas verdes y vegetación  
Relación espacio público y entorno construido

## ENTORNO CONSTRUIDO

Usos y actividades  
Tipos de edificaciones  
Carácter de las edificaciones  
Otros aspectos

# PLENARIO

# Próximas actividades

# Sesión n° 2 - Tipologías para la regeneración urbana

**Jueves 23 de junio 2022 - 19:30**

1. Presentación de distintas alternativas de tipologías residenciales y lineamientos de espacio público.
2. Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales y lineamientos de espacio público para el barrio El Aguilucho.

# Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

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

## **Primera actividad**

Consulta ciudadana (30 días corridos) para recibir antecedentes



**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO**  
**MESA DE TRABAJO - SESIÓN 1 - POSIBILIDADES Y RESTRICCIONES**

26 DE MAYO 2022  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO



**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO**  
**MESA DE TRABAJO - SESIÓN 2**

2 DE JULIO 2022  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO

# Tabla Mesa de trabajo - Sesión n°2

11:00 - 11:05	Bienvenida
11:05 - 11:15	Resumen sesión anterior
11:15 - 11:45	Presentación de propuestas para la Regeneración urbana del barrio El Aguilucho
11:45 - 12:15	Actividad: Discusión sobre propuestas de Regeneración urbana
12:15 - 12:30	Plenario de la actividad y comentarios
12:30	Cierre

# Mesa de trabajo: Soñando El Aguilucho

	SESIÓN	CONTENIDOS	
✓	<b>0 Sesión introductoria: 7 de abril</b>	Inscripción a mesa de trabajo.	✓
		Resultados participación ciudadana del 25 de marzo.	✓
		Principales normas urbanísticas que conforman un PRC.	✓
✓	<b>1 Sesión N°1: 26 de mayo</b> “Posibilidades y restricciones”	Normas urbanísticas, posibilidades y restricciones de anchos de calles y pasajes.	✓
		Definición de una visión de desarrollo del barrio.	✓
	<b>2 Sesión N°2 : 2 de julio</b> “Tipologías para la regeneración urbana”	Presentación de preexistencias, zonificación y tipologías residenciales.	
		Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales.	
	<b>3 Sesión N°3: 28 de julio</b> “Definición de alternativas para Imagen Objetivo”	Definición de dos alternativas para modificar el PRCP que serán sometidas a consulta ciudadana (por definir) y al proceso de Imagen Objetivo.	

# Resumen sesión anterior (26 de mayo 2022)

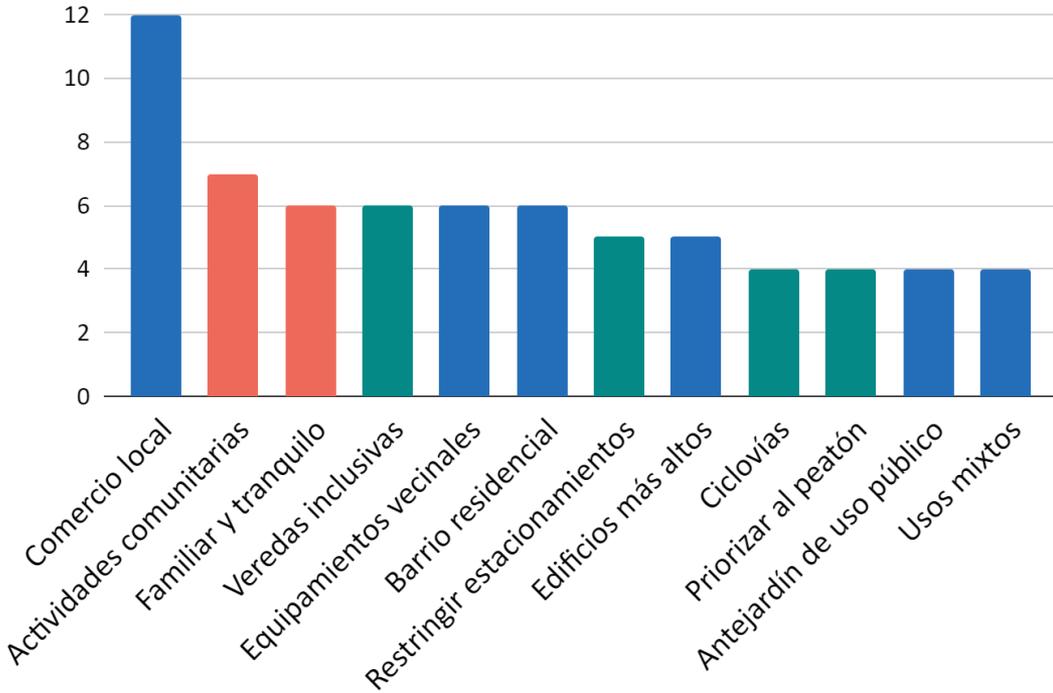
# Contenidos revisados en la sesión introductoria - 7 de abril 2022

1. Presentación de normas urbanísticas, posibilidades y restricciones
2. Actividad: Definición de una visión de barrio



# Principales temas mencionados en la definición de una visión para el barrio

- El tema más mencionado fue el **comercio local** (12 menciones), destacando la diversidad de locales de escala barrial que se encuentran en la calle El Aguilucho.
- Sobre Identidad territorial destacan: **actividades comunitarias** y preservar el **carácter familiar y tranquilo**.
- En Espacio Público se espera el diseño de **veredas inclusivas**, como el punto más relevante.



Ámbito del tema mencionado

- Entorno construido
- Identidad barrial
- Espacio público

# Principales temas mencionados en la definición de una visión para el barrio

- El principal atributo positivo que destaca y se desea preservar es la **vida de barrio definida por la tranquilidad y seguridad**, ocupando el espacio público como soporte (áreas verdes para uso cotidiano, ferias barriales).
- Diseño inclusivo de un espacio público amplio. Centrado en la movilidad y sustentabilidad, para que todos los vecinos y usuarios lo puedan ocupar.

Amigable  
Oficios  
**Seguridad**  
Encuentro  
Actividades comunitarias  
**Familiar y tranquilo**  
Permanecer en el barrio  
Diversidad etárea  
Vida de barrio

Limpieza  
Diverso  
Huertos urbanos  
Ciclovías  
Plazas  
Áreas verdes accesibles  
Restringir estacionamientos  
Priorizar al peatón  
Muebles  
Terrazas  
Mobiliario urbano de calidad  
Veredas inclusivas  
Amplio  
Biblioteca itinerante  
Buen diseño  
Veredones sustentables



# Principales temas mencionados en la definición de una visión para el barrio

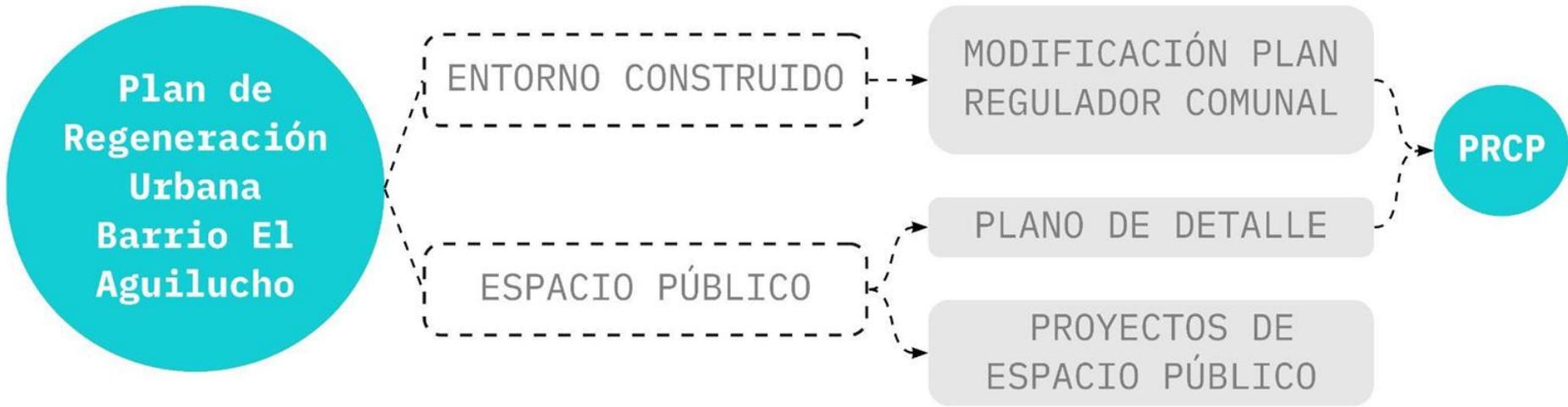
## Entorno construido

- **Edificaciones:**
  - Coherencia de nuevos proyectos con la morfología urbana y uso existentes (altura similar a la existente, fachada continua, volúmenes que aseguren asoleamiento).
  - Algunos participantes plantean sólo aumentar alturas para generar mayor rentabilidad.
- **Usos mixtos a escala barrial:** calle comercial, equipamientos comunitarios (deportivos y culturales), reducir talleres mecánicos.
- **Promover relación con el espacio público:** antejardín de uso público y balcones hacia la calle.
- **Incentivos** para promover la sustentabilidad y continuidad con lo existente: jardines, huertos, reciclaje, techos verdes.



# **- Propuestas para la Regeneración urbana del barrio El Aguilucho -**

# Posibles instrumentos para la regeneración urbana



# Espacio público

## Ideas de mejoramiento del espacio público Barrio El Aguilucho



reconversión de estacionamientos

rutas accesibles (ampliación de veredas)

veredas continuas

acercar áreas verdes al barrio

plataformas elevadas

unión de áreas verdes

veredas continuas

# Objetivos de la presentación

- Presentar zonas del barrio y vocaciones de calles.
- Proponer y discutir tres posibles escenarios de tipologías para el Eje el Aguilucho y calles interiores.

# Índice de la presentación

1. Consideraciones de preexistencias en el barrio:
  - Predios con edificaciones o usos consolidados
  - Restricciones en pasajes
  - Carácter de las calles (forma y uso)
2. Zonificación preliminar edificación y uso según consideraciones
3. Tipologías residenciales para zonas preliminares

# 1. Consideraciones de preexistencias en el barrio

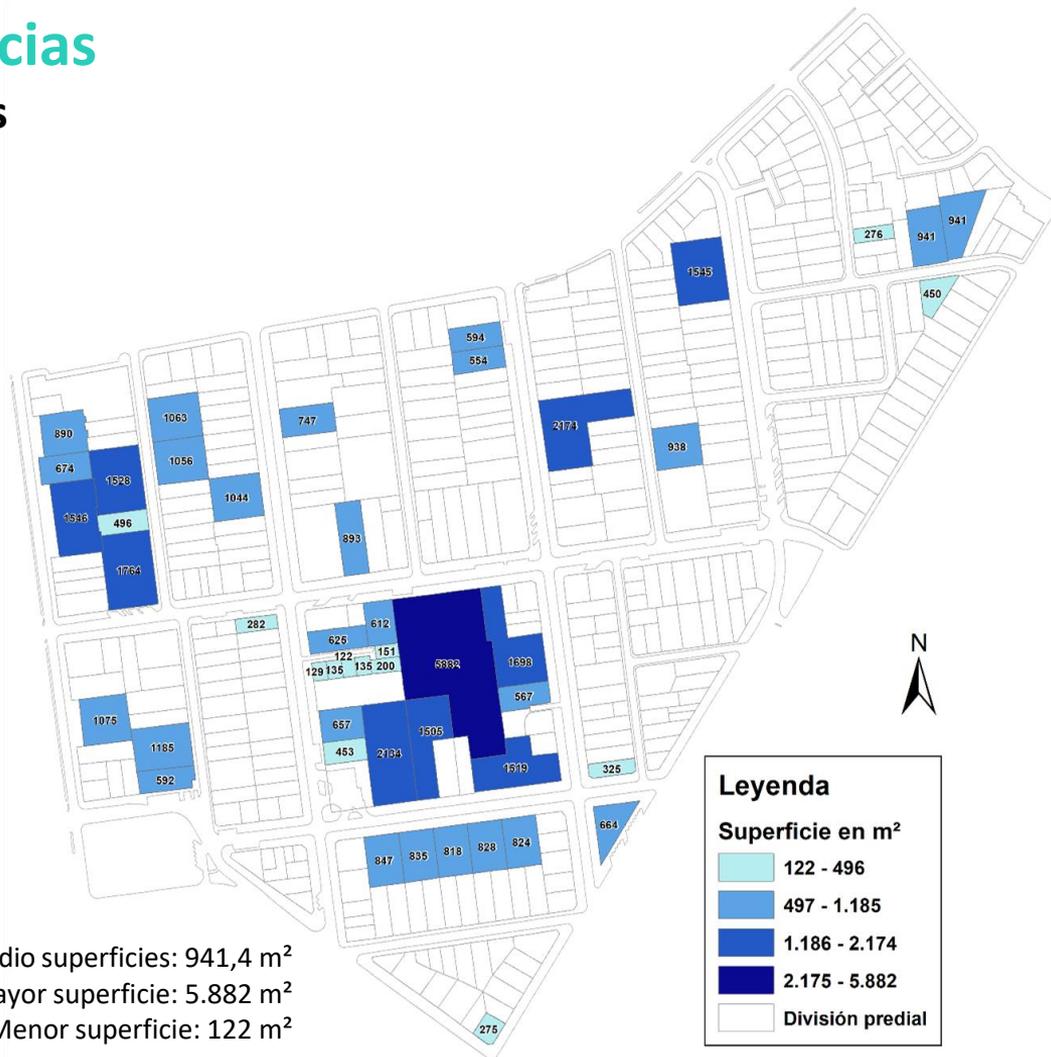
# Consideraciones de preexistencias

## A. Predios con edificaciones consolidadas

¿Qué entendemos por un predio con una edificación o un uso consolidado?

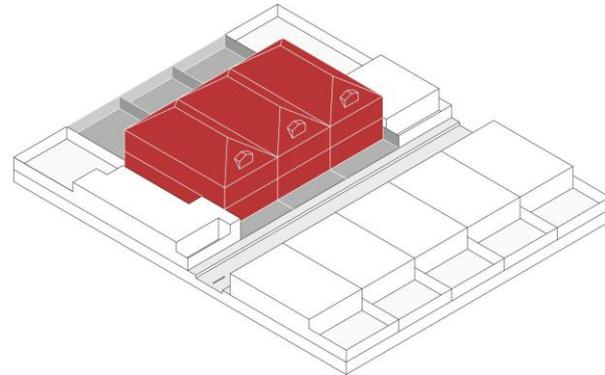
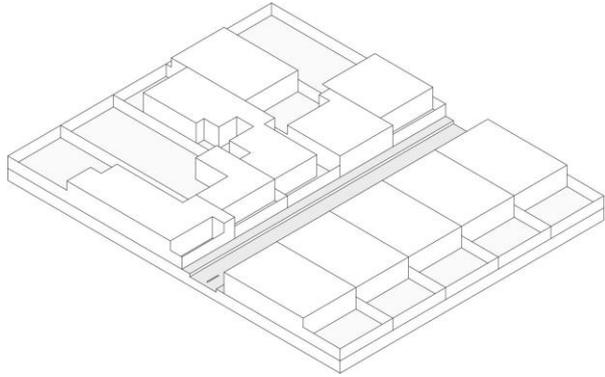
Predios que contengan al menos una de estas condiciones:

- Edificaciones de más de 3 pisos
- Equipamientos de uso público



# Consideraciones de preexistencias

## B. Restricciones de pasajes



**Pasaje Caupolicán**

¿Por qué no podemos modificar las tipologías edificatorias de los pasajes?

### Definición de Pasaje

Según PRCP: vía con ancho menor a 9,5 metros.

Pasajes en barrio El Aguilucho son:

- Pasaje Alberto
- Pasaje Caupolicán

Normas urbanísticas se rigen por la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción)

- Altura máxima permitida: 2 pisos más mansarda
- Usos permitidos: sólo destino vivienda

# Consideraciones de preexistencias

## C. Carácter de las calles del barrio

¿Cómo definimos el carácter de una calle?

### Parámetros:

- Ancho de la calzada
- Ancho de veredas
- Existencia de veredones
- Altura de las edificaciones
- Uso de las edificaciones



Ejemplo calle interior - residencial



Ejemplo calle principal - uso mixto

## **2. Zonificación preliminar según carácter de las calles**

# Considerando lo anterior, se identifican dos zonas principales para normas de edificación y uso



**1** Eje el Aguilucho



**2** Calles interiores



# Plano de Zonas de Uso de Suelo PRCP



### Leyenda

#### ZONAS DE USO DE SUELO

-  UpR y E (Uso preferentemente residencial y equipamiento)
-  UpR y ECr (Uso preferentemente residencial y equipamiento comercial restringido)
-  UR (Uso residencial)

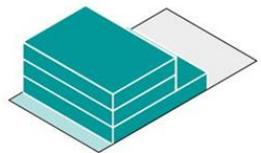
### **3. Alternativas de tipologías de edificación para zonas preliminares**

# Decisiones Preliminares

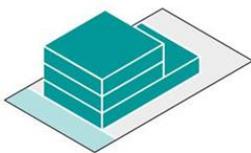
## Zonas de edificación que existen en el barrio según Plan Regulador de Providencia (PRCP)

	EC3 Edificación continua de 3 pisos	EA3 Edificación aislada de 3 pisos	EA5 Edificación aislada de 5 pisos	EA7 Edificación aislada de 7 pisos
Ocupación de suelo	60%	40%	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	Primer piso: 20% Pisos superiores: 40%
Constructibilidad	1,1 (1,4 c/ fusión predial)	0,7 (0,91 c/ fusión predial)	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,6 (2,1,c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	180 viv/há	110 viv/há	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	3 m	5 m	5 m*	5 m*

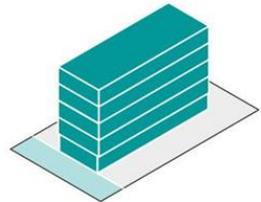
Predio de 700 m<sup>2</sup>  
producto de  
fusión de 2 lotes



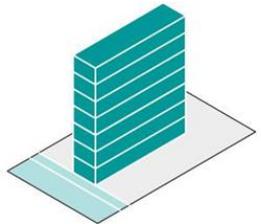
CC(+30%): 980 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 980 m<sup>2</sup>



CC(+30%): 637 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 637 m<sup>2</sup>



CC(+30%) max: 1.092 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 1.092



CC(+30%) max: 1.470 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 700 m<sup>2</sup>

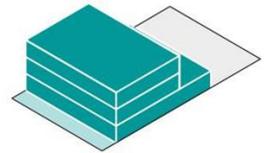
# Zona de Edificación continua de 3 pisos (EC3)

Tipología mayoritaria en el barrio (68% de la superficie predial)

Principales características:

- Sistema de agrupamiento continuo que se relaciona de buena forma con edificaciones existentes con mismo sistema de agrupamiento, pero la exigencia de antejardín es obligatoria.
- Produce alta densidad en predios pequeños (menor a 500 m<sup>2</sup> de superficie), que son los mayoritarios en el barrio.
- La agrupación continua de tres pisos ocasiona desajustes con edificaciones existentes de menor tamaño.

	EC3
Ocupación de suelo	60%
Constructibilidad	1,1 (1,4 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	180 viv/há
Antejardín mínimo	3 m



# Zona de Edificación continua de 3 pisos (EC3): Proyectos

## Edificio de vivienda tipo Townhouse

- Superficie terreno: 750 m<sup>2</sup>.
- 13 viviendas de 1-3 dormitorios entre 73-112 m<sup>2</sup>.
- 18 estacionamientos vehiculares (mín requerido 14).

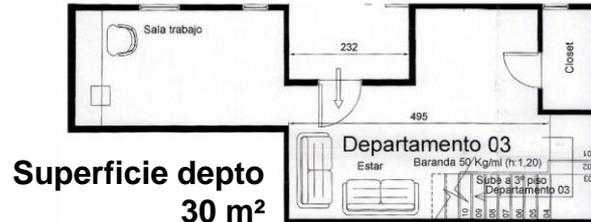


## Edificio de vivienda tipo Townhouse

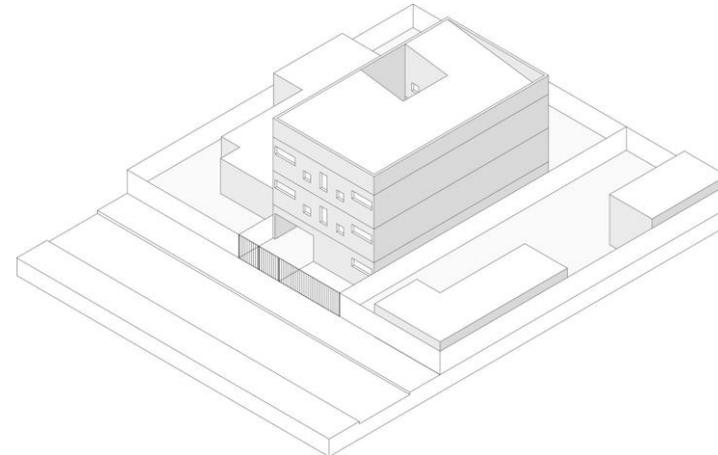
- Superficie terreno: 300 m<sup>2</sup> sin fusión de predios.
- Densidad: 5 departamentos de 1-2 dormitorios entre 26-70 m<sup>2</sup>.
- 6 estacionamientos vehiculares (min requerido).



Superficie depto  
26 m<sup>2</sup>



Superficie depto  
30 m<sup>2</sup>



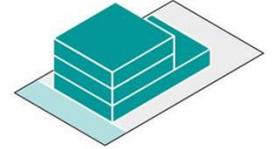
# Zona de Edificación Aislada de 3 pisos (EA3)

Tipología localizada en calles de ancho menor (Eduardo Castillo Vicuña y parte de Pedro Navia y Chile España)

Principales características:

- Sistema de agrupamiento aislado que se adapta bien en sectores con este tipo de agrupamiento.

	EA3
Ocupación de suelo	40%
Constructibilidad	0,7 (0,91 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	110 viv/há
Antejardín mínimo	5 m



## Barrio Italia

### Edificio de vivienda tipo Townhouse

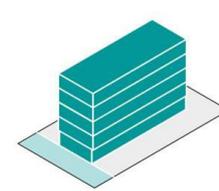
- Superficie terreno: 1.650 m<sup>2</sup>.
- 20 viviendas de 3 dormitorios de 129-150 m<sup>2</sup>.
- 18 estacionamientos vehiculares (mín requerido 14).

# Zona de Edificación aislada de 5 y 7 pisos (EA5 y EA7)

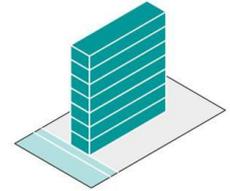
- En predios estrechos la edificación aislada se ve muy restringida por distanciamientos.
- El 72% de los predios tiene un frente predial de 15 m o menos.
- Sistema de agrupamiento aislado y altura de 5 o 7 pisos no logra la mayor superficie construida posible.
- La altura y sistema de agrupamiento produce desajustes con edificaciones existentes de menor tamaño en el barrio El Aguilucho.



	EA5	EA7
Ocupación de suelo	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	Primer piso: 20% Pisos superiores: 40%
Constructibilidad	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,6 (2,1,c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	5 m*	5 m*



CC(+30%) max: 1.092 m2  
CC logrado: 1.092



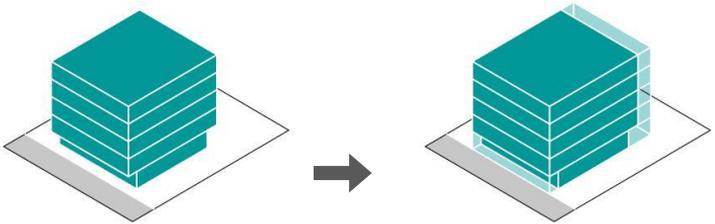
CC(+30%) max: 1.470 m2  
CC logrado: 700 m2

# Ejemplo de adaptación de Tipología de Edificación aislada para mejorar cabida

Cambio de algunas normas urbanísticas para mejorar el “rendimiento” de un predio

Aumento de la ocupación de suelo y de la constructibilidad de la tipología (EA5)

	EA5	EA5*mejorada
Ocupación de suelo	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	40%
Constructibilidad	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,5 /(1,95 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	5 m*	5 m*



# Tres posibles escenarios de modificación

## 1. Escenario vigente optimizado | Mejoramiento tipologías PRCP vigente

*Mejorar tipologías del barrio con alturas similares a las existentes. Tipologías que se adaptan a las edificaciones actuales: continua en El Aguilucho, mixtas en calles interiores (aislada o adosada).*

## 2. Escenario 2007 optimizado | Mejoramiento tipologías PRCP 2007

*Preservar altura, agrupamiento y densidad baja en el eje El Aguilucho. Regeneración de tipologías más densas en calles interiores.*

## 3. Escenario de regeneración | Propuestas de nuevas tipologías

*Regenerar el barrio con propuestas de tipologías de altura y densidad media, que se adaptan al eje El Aguilucho (edificación continua) y a calles interiores (posibilidad de adosamiento).*

	1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración	Normativa Actual
<b>Eje El Aguilucho</b> (uso mixto)	<b>EC1 + EA2</b> Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados	<b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento	<b>EC1 + EA4</b> Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados	EC3 Uso mixto
<b>Calles interiores</b>	<b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento	<b>EA5 mejorada</b> Edificación aislada de 5 pisos, con mayor COS y CC	<b>EA5 pa + 1 inc</b> Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento + 1 pisos por incentivo	Principalmente EC3 Uso residencial

# 1. Escenario vigente optimizado | Eje el Aguilucho

Regenerar el barrio con alturas similares a las existentes. Tipologías que se adaptan a las edificaciones actuales: continua en El Aguilucho, mixtas en calles interiores (aislada o adosada).

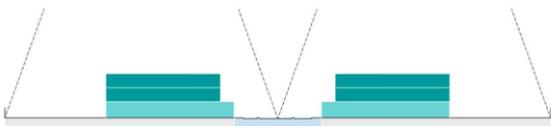
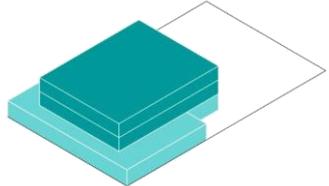


Idea de ciudad | Eje El Aguilucho

**EC1 + EA2**  
Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados

	EC1+EA2
Ocupación de suelo	60% en primer piso y 40% pisos superiores
Constructibilidad	1,2
Densidad Habitacional	110 viv/há
Antejardín mínimo	-

Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



## 2. Escenario 2007 optimizado | Eje El Aguilucho

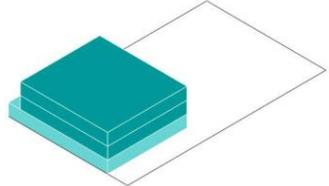
Preservar altura, agrupamiento y densidad baja en el eje El Aguilucho. Regeneración urbana más densa en calles interiores.



**EA3 pa**  
Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento

	EA3/pa
Ocupación de suelo	60% en primer piso y 40% pisos superiores
Constructibilidad	0,9
Densidad Habitacional	110 viv/há
Antejardín mínimo	-

Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



### 3. Escenario de regeneración | Eje El Aguilucho

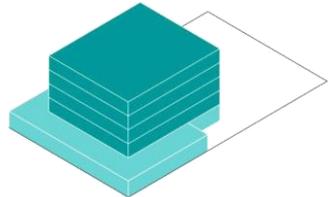
Regenerar el barrio con tipologías de mayor altura que se adaptan al eje El Aguilucho (edif. continua) y a calles interiores (posibilidad de adosamiento).



**EC1 + EA4**  
Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados

EC1+EA4	
Ocupación de suelo	60% en primer piso y 40% pisos superiores
Constructibilidad	1,9
Densidad Habitacional	195 viv/há
Antejardín mínimo	-

Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



# 1. Escenario vigente optimizado | Calles interiores

Regenerar el barrio con alturas similares a las existentes. Tipologías que se adaptan a las edificaciones actuales: continua en El Aguilucho, mixtas en calles interiores (aislada o adosada)

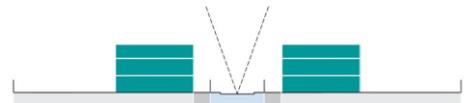
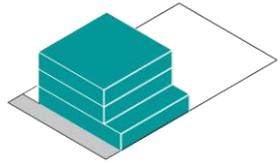


Idea de ciudad | Calles interiores

**EA3 pa**  
Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento

	EA3/pa
Ocupación de suelo	40%
Constructibilidad	0,91
Densidad Habitacional	110 viv/há
Antejardín mínimo	3 m

Predio de 700 m<sup>2</sup>  
producto de  
fusión de 2 lotes



## 2. Escenario 2007 optimizado | Calles interiores

Preservar altura, agrupamiento y densidad baja en el eje El Aguilucho. Regeneración urbana más densa en calles interiores.

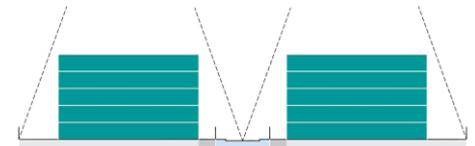
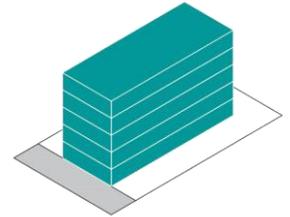


Idea de ciudad | Calles interiores

**EA5 \*(mejorada)**  
Edificación aislada de 5 pisos

	EA5*
Ocupación de suelo	40%
Constructibilidad	1,95
Densidad Habitacional	195 viv/há
Antejardín mínimo	5 m

Predio de 700 m<sup>2</sup>  
producto de  
fusión de 2 lotes



### 3. Escenario de regeneración | Calles interiores

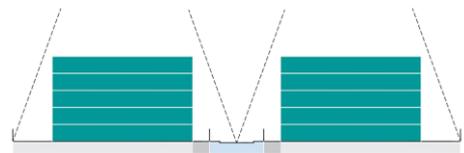
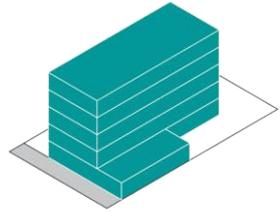
Regenerar el barrio con tipologías de mayor altura que se adaptan al eje El Aguilucho (edif. continua) y a calles interiores (posibilidad de adosamiento)

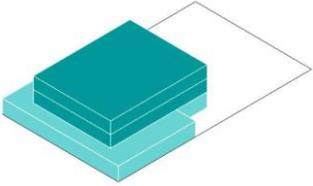
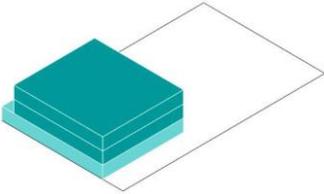
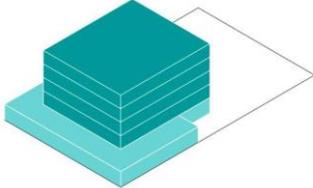
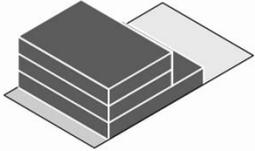
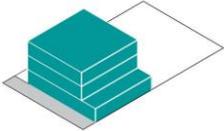
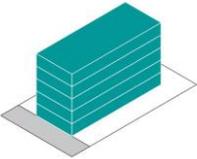
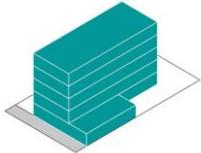
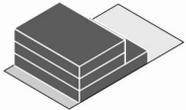


**EA5/pa \*(mejorada)**  
Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento

	EA5/pa
Ocupación de suelo	60% en primero piso y 40% pisos superiores
Constructibilidad	1,95
Densidad Habitacional	195 viv/há
Antejardín mínimo	5 m

Predio de 700 m<sup>2</sup>  
producto de  
fusión de 2 lotes



	1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración	Normativa Actual
<b>Eje El Aguilucho</b> (uso mixto)	<p><b>EC1 + EA2</b> Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados</p> 	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p> 	<p><b>EC1 + EA4</b> Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados</p> 	<p><b>EC3</b> Uso mixto</p> 
<b>Calles interiores</b>	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p> 	<p><b>EA5 mejorada</b> Edificación aislada de 5 pisos, con mayor COS y CC</p> 	<p><b>EA5 pa + 1 inc</b> Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento + 1 piso por incentivo</p> 	<p>Principalmente <b>EC3</b> Uso residencial</p> 

## Actividad

### **3. Discusión sobre las alternativas de tipologías residenciales**

# PLENARIO

# Próximas actividades

# Sesión n° 3 - Definición de alternativas para Imagen Objetivo

**Jueves 28 de julio 2022 - 19:30 (por confirmar)**

1. Presentación de alternativas para modificar el PRCP.
1. Definición de dos alternativas para desarrollo y discusión durante la etapa de imagen objetivo para modificar el PRCP.

# Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)

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

## **Primera actividad**

Consulta ciudadana (30 días corridos) para recibir antecedentes



**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO**  
**MESA DE TRABAJO - SESIÓN 2**

2 DE JULIO 2022  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO



**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO  
MESA DE TRABAJO - SESIÓN DE NIVELACIÓN - ONLINE**

28 DE JULIO 2022  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO

# Tabla Mesa de trabajo - Sesión de nivelación

19:00 - 19:05	Bienvenida
19:05 - 19:15	Resumen sesión n°1 - 26 de mayo
19:15 - 19:45	Presentación de propuestas para la Regeneración urbana del barrio El Aguilucho presentadas en sesión n°2 - 2 de julio
19:45 - 20:00	Resumen de observaciones de vecinos de sesión n°2 - 2 de julio
20:00 - 20:30	Comentarios sobre propuestas de Regeneración urbana
20:30	Cierre

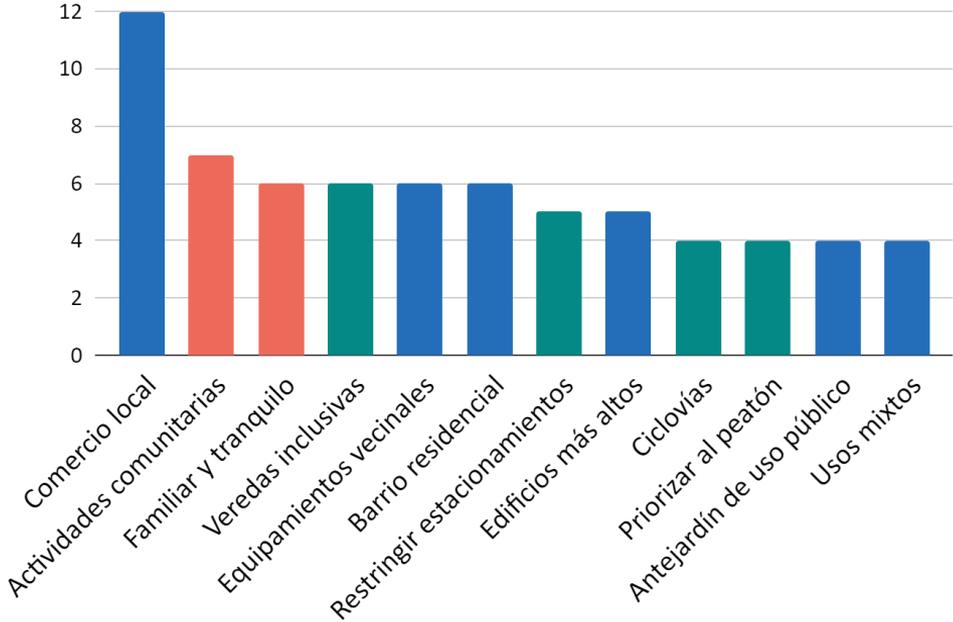
# Mesa de trabajo: Soñando El Aguilucho

	SESIÓN	CONTENIDOS
✓	<b>Sesión introductoria: 7 de abril</b>	Inscripción a mesa de trabajo. ✓
		Resultados participación ciudadana del 25 de marzo. ✓
		Principales normas urbanísticas que conforman un PRC. ✓
✓	<b>Sesión N°1: 26 de mayo</b> "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 : 2 de julio</b> "Tipologías para la regeneración urbana"	Presentación de preexistencias, zonificación y tipologías residenciales. ✓
		Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales. ✓
<b>2B</b>	<b>Sesión de Nivelación : 28 de julio</b>	Nivelar la información entregada en la sesión N°2 a vecinos que no pudieron asistir. Sesión online.
<b>3</b>	<b>Sesión N°3: 17 de agosto</b> "Definición de alternativas para Imagen Objetivo"	Definición de alternativas para modificar el PRCP que serán sometidas a consulta ciudadana (por definir) y al proceso de Imagen Objetivo.

# Resumen mesa de trabajo N°1 (26 de mayo 2022)

# Principales temas mencionados en la definición de una visión para el barrio

- El tema más mencionado fue el **comercio local** (12 menciones), destacando la diversidad de locales de escala barrial que se encuentran en la calle El Aguilucho.
- Sobre Identidad territorial destacan: **actividades comunitarias** y preservar la vida de barrio: **carácter familiar y tranquilo**.
- En Espacio Público se espera el diseño de **veredas inclusivas**, como el punto más relevante.



Ámbito del tema mencionado

- Entorno construido
- Identidad barrial
- Espacio público

# Principales temas mencionados en la definición de una visión para el barrio

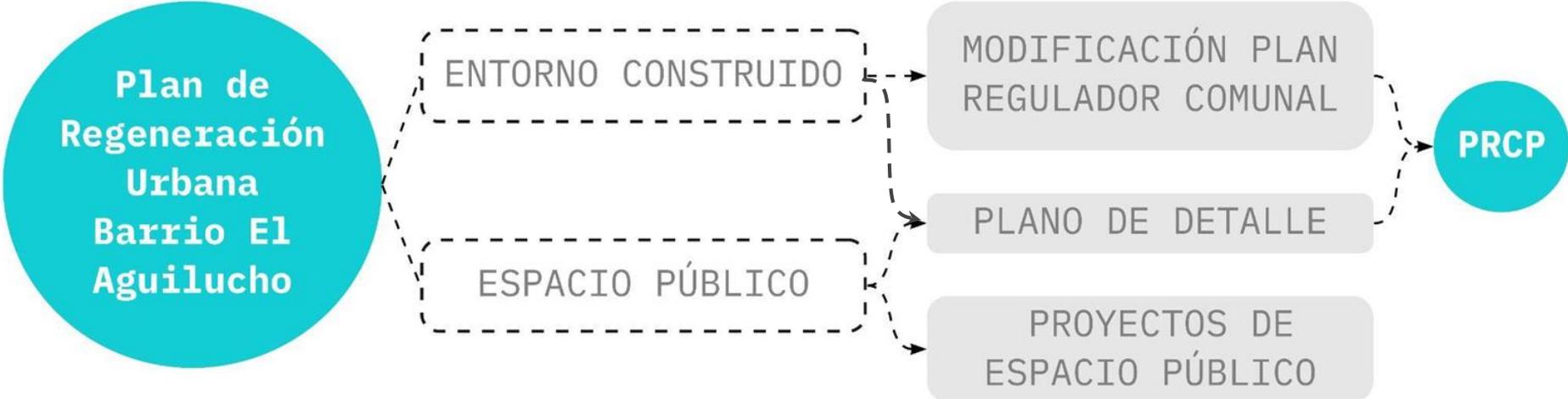
## Entorno construido

- **Edificaciones:**
  - Coherencia de nuevos proyectos con la morfología urbana y uso existentes (altura similar a la existente, fachada continua, volúmenes que aseguren asoleamiento).
  - Algunos participantes plantean sólo aumentar alturas para generar mayor rentabilidad.
- **Usos mixtos a escala barrial:** calle comercial, equipamientos comunitarios (deportivos y culturales), reducir talleres mecánicos.
- **Promover relación con el espacio público:** antejardín de uso público y balcones hacia la calle.
- **Incentivos** para promover la sustentabilidad y continuidad con lo existente: jardines, huertos, reciclaje, techos verdes.



# - Propuestas para la Regeneración urbana del barrio El Aguilucho -

# Posibles instrumentos para la regeneración urbana



# Espacio público

## Ideas de mejoramiento del espacio público Barrio El Aguilucho



reconversión de estacionamientos

rutas accesibles (ampliación de veredas)

veredas continuas

acercar áreas verdes al barrio

plataformas elevadas

unión de áreas verdes

veredas continuas

# Objetivos de la presentación

- Presentar zonas del barrio y vocaciones de calles.
- Proponer y discutir tres posibles escenarios de tipologías para el Eje el Aguilucho y calles interiores.

# Índice de la presentación

1. Consideraciones de preexistencias en el barrio
2. Zonificación preliminar edificación y uso según consideraciones
3. Tipologías residenciales para zonas preliminares

\*Observaciones sesión anterior

# 1. Consideraciones de preexistencias en el barrio

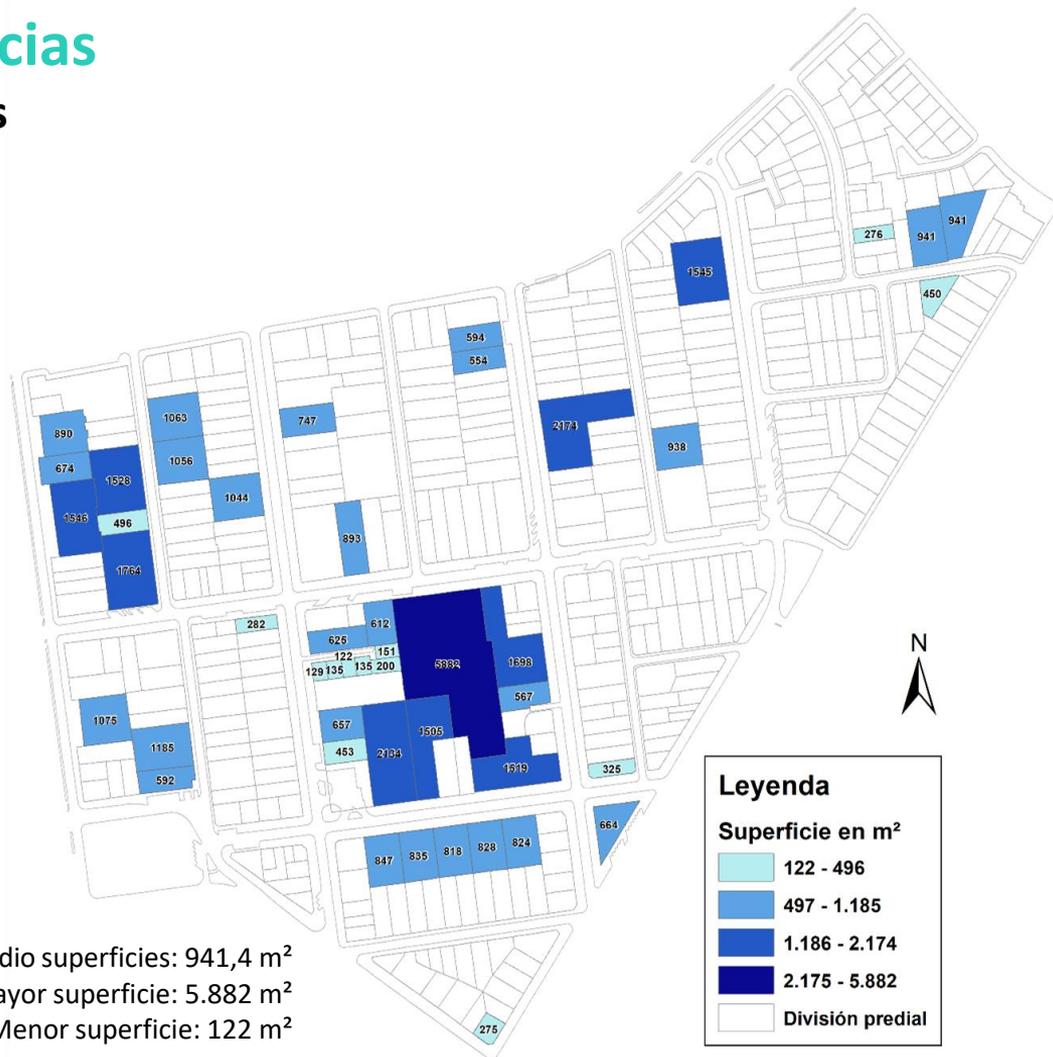
# Consideraciones de preexistencias

## A. Predios con edificaciones consolidadas

¿Qué entendemos por un predio con una edificación o un uso consolidado?

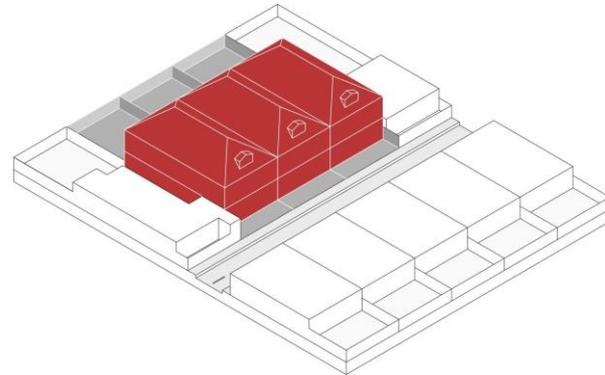
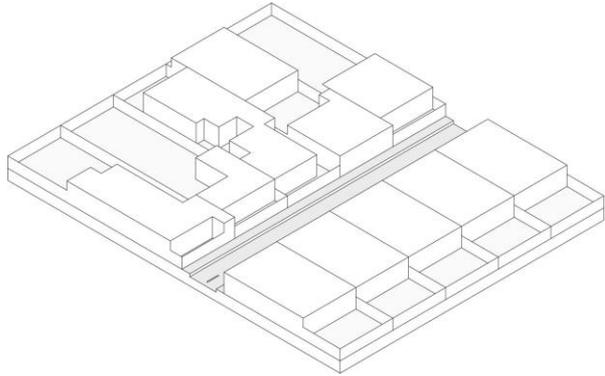
Predios que contengan al menos una de estas condiciones:

- Edificaciones de más de 3 pisos
- Equipamientos de uso público



# Consideraciones de preexistencias

## B. Restricciones de pasajes



**Pasaje Caupolicán**

¿Por qué no podemos modificar las tipologías edificatorias de los pasajes?

### Definición de Pasaje

Según PRCP: vía con ancho menor a 9,5 metros.

Pasajes en barrio El Aguilucho son:

- Pasaje Alberto
- Pasaje Caupolicán

Normas urbanísticas se rigen por la OGUC (Ordenanza General de Urbanismo y Construcción)

- Altura máxima permitida: 2 pisos más mansarda
- Usos permitidos: sólo destino vivienda

# Consideraciones de preexistencias

## C. Carácter de las calles del barrio

¿Cómo definimos el carácter de una calle?

### Parámetros:

- Ancho de la calzada
- Ancho de veredas
- Existencia de veredones
- Altura de las edificaciones
- Uso de las edificaciones

Ejemplo calle interior - residencial

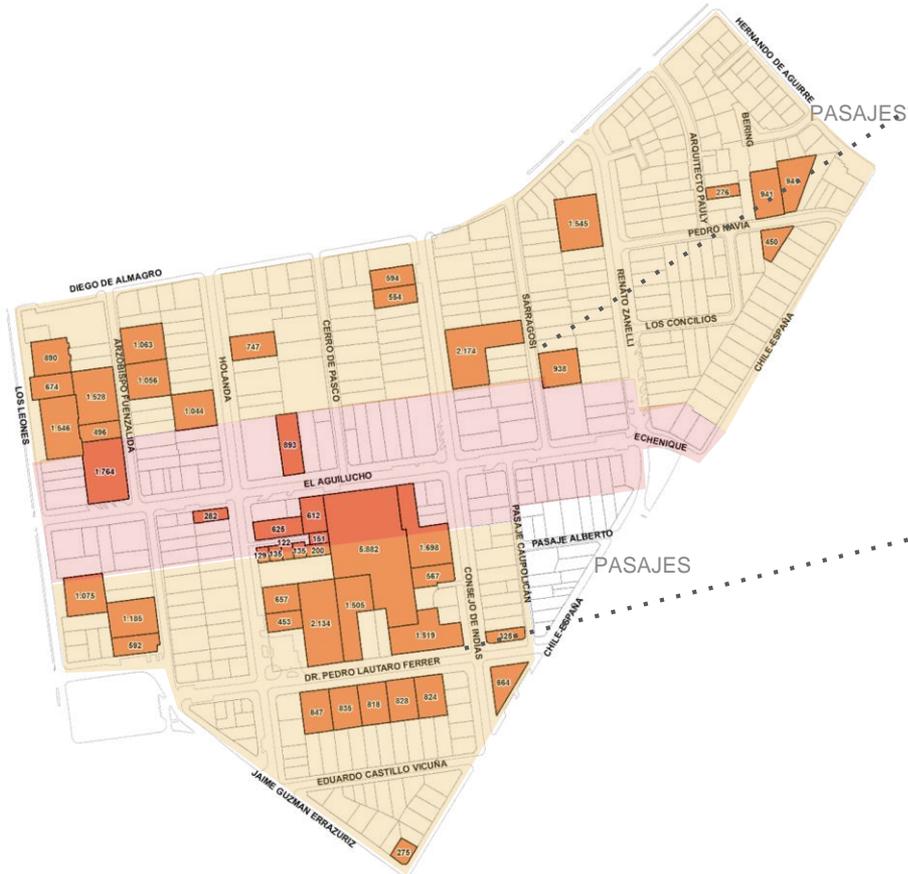


Ejemplo calle principal - uso mixto



## **2. Zonificación preliminar según carácter de las calles**

# Considerando lo anterior, se identifican dos zonas principales para normas de edificación y uso



1 Eje el Aguilucho



2 Calles interiores



# Plano de Zonas de Uso de Suelo PRCP



### Leyenda

- ZONAS DE USO DE SUELO
-  UpR y E (Uso preferentemente residencial y equipamiento)
  -  UpR y ECr (Uso preferentemente residencial y equipamiento comercial restringido)
  -  UR (Uso residencial)

### **3. Alternativas de tipologías de edificación para zonas preliminares**

# PRCP (2007) y Mod. N° 2 Edificación (2015)

PRCP (2007)



Modificación N°2 (2015)



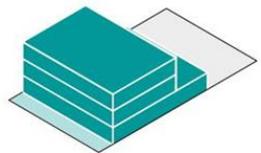
## Zonas de edificación

-  EC 3  
Edif. Continua máx.3 pisos.
-  EA 3  
Edif. Aislada máx. 3 pisos.
-  EA 5  
Edif. Aislada máx. 5 pisos.
-  EA 7  
Edif. Aislada máx. 7 pisos.
-  ZEP A3  
Zona de Edificación Patrimonial  
Aislada de máx. 3 pisos
-  Zonas sin modificación

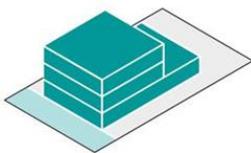
# Zonas de edificación que existen en el barrio según Plan Regulador de Providencia (PRCP)

	<b>EC3</b> Edificación continua de 3 pisos	<b>EA3</b> Edificación aislada de 3 pisos	<b>EA5</b> Edificación aislada de 5 pisos	<b>EA7</b> Edificación aislada de 7 pisos
Ocupación de suelo	60%	40%	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	Primer piso: 20% Pisos superiores: 40%
Constructibilidad	1,1 (1,4 c/ fusión predial)	0,7 (0,91 c/ fusión predial)	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,6 (2,1,c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	180 viv/há	110 viv/há	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	3 m	5 m	5 m*	5 m*

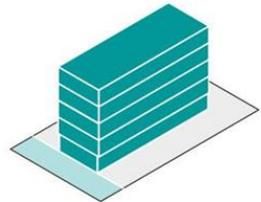
Predio de 700 m<sup>2</sup>  
producto de  
fusión de 2 lotes



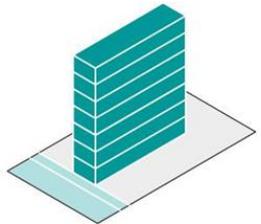
CC(+30%): 980 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 980 m<sup>2</sup>



CC(+30%): 637 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 637 m<sup>2</sup>



CC(+30%) max: 1.092 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 1.092



CC(+30%) max: 1.470 m<sup>2</sup>  
CC logrado: 700 m<sup>2</sup>

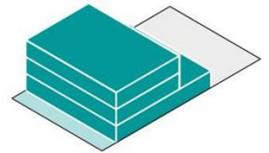
# Zona de Edificación continua de 3 pisos (EC3)

Tipología mayoritaria en el barrio (68% de la superficie predial)

Principales características:

- Sistema de agrupamiento continuo que se relaciona de buena forma con **edificaciones existentes con mismo sistema de agrupamiento**, pero la exigencia de antejardín es obligatoria.
- Produce **alta densidad en predios pequeños** (menor a 500 m<sup>2</sup> de superficie), que son los mayoritarios en el barrio.
- La agrupación continua de tres pisos ocasiona **desajustes con edificaciones existentes** de menor tamaño (medianeros ciegos).

	EC3
Ocupación de suelo	60%
Constructibilidad	1,1 (1,4 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	180 viv/há
Antejardín mínimo	3 m



# Zona de Edificación continua de 3 pisos (EC3): Proyectos

## Edificio de vivienda tipo Townhouse

- Superficie terreno: 750 m<sup>2</sup>.
- 13 viviendas de 1-3 dormitorios entre 73-112 m<sup>2</sup>.
- 18 estacionamientos vehiculares (min requerido 14).

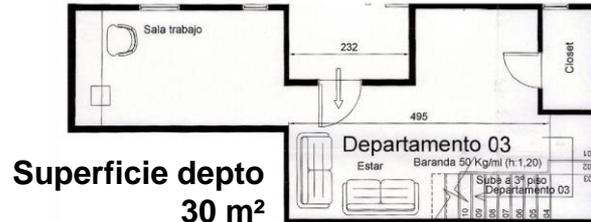


## Edificio de vivienda tipo Townhouse

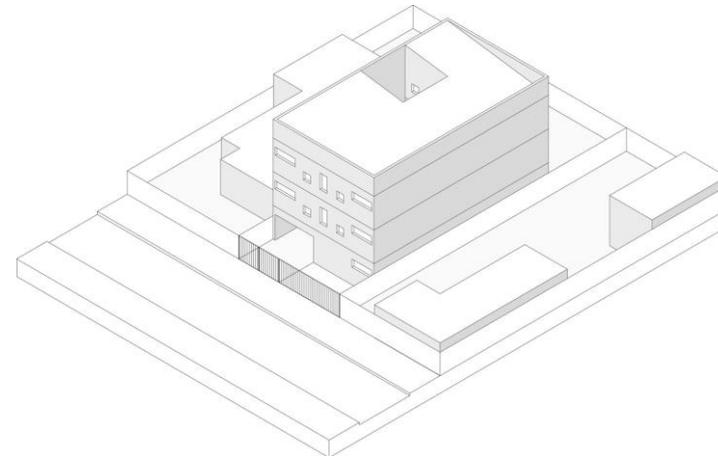
- Superficie terreno: 300 m<sup>2</sup> sin fusión de predios.
- Densidad: 5 departamentos de 1-2 dormitorios entre 26-70 m<sup>2</sup>.
- 6 estacionamientos vehiculares (min requerido).



Superficie depto  
26 m<sup>2</sup>



Superficie depto  
30 m<sup>2</sup>



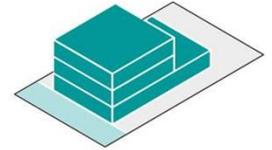
# Zona de Edificación Aislada de 3 pisos (EA3)

Tipología localizada en calles de ancho menor (Eduardo Castillo Vicuña y parte de Pedro Navia y Chile España)

Principales características:

- Sistema de agrupamiento aislado que se adapta bien en sectores con este tipo de agrupamiento.

	EA3
Ocupación de suelo	40%
Constructibilidad	0,7 (0,91 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	110 viv/há
Antejardín mínimo	5 m



## Barrio Italia

### Edificio de vivienda tipo Townhouse

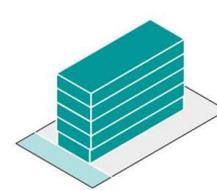
- Superficie terreno: 1.650 m<sup>2</sup>.
- 20 viviendas de 3 dormitorios de 129-150 m<sup>2</sup>.
- 18 estacionamientos vehiculares (mín requerido 14).

# Zona de Edificación aislada de 5 y 7 pisos (EA5 y EA7)

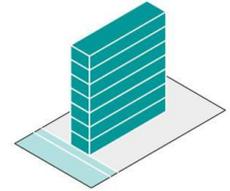
- En predios estrechos la edificación aislada se ve muy restringida por distanciamientos.
- El 72% de los predios tiene un frente predial de 15 m o menos.
- Sistema de agrupamiento aislado y altura de 5 o 7 pisos no logra la mayor superficie construida posible.
- La altura y sistema de agrupamiento produce desajustes con edificaciones existentes de menor tamaño en el barrio El Aguilucho.



	EA5	EA7
Ocupación de suelo	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	Primer piso: 20% Pisos superiores: 40%
Constructibilidad	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,6 (2,1,c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	5 m*	5 m*



CC(+30%) max: 1.092 m2  
CC logrado: 1.092



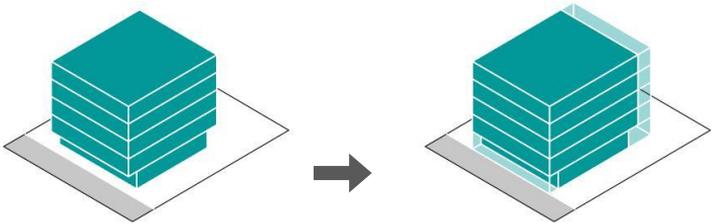
CC(+30%) max: 1.470 m2  
CC logrado: 700 m2

# Ejemplo de adaptación de Tipología de Edificación aislada para mejorar cabida

Cambio de algunas normas urbanísticas para mejorar el “rendimiento” de un predio

Aumento de la ocupación de suelo y de la constructibilidad de la tipología (EA5)

	EA5	EA5*mejorada
Ocupación de suelo	Primer piso: 30% Pisos superiores: 40%	40%
Constructibilidad	1,2 (1,56 c/ fusión predial)	1,5 /(1,95 c/ fusión predial)
Densidad Habitacional	195 viv/há	260 viv/há
Antejardín mínimo	5 m*	5 m*



# Tres posibles escenarios de modificación

## 1. Escenario vigente optimizado | Mejoramiento tipologías PRCP vigente

*Mejorar tipologías del barrio con alturas similares a las existentes. Tipologías que se adaptan a las edificaciones actuales: continua en El Aguilucho, mixtas en calles interiores (aislada o adosada).*

## 2. Escenario 2007 optimizado | Mejoramiento tipologías PRCP 2007

*Preservar altura, agrupamiento y densidad baja en el eje El Aguilucho. Regeneración de tipologías más densas en calles interiores.*

## 3. Escenario de regeneración | Propuestas de nuevas tipologías

*Regenerar el barrio con propuestas de tipologías de altura y densidad media, que se adaptan al eje El Aguilucho (edificación continua) y a calles interiores (posibilidad de adosamiento).*

	1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración	Normativa actual
Eje El Aguilucho (uso mixto)	<p><b>EC1 + EA2</b> Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados</p>	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p>	<p><b>EC1 + EA4</b> Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados</p>	<p>EC3 Uso mixto</p>
Calles interiores	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p>	<p><b>EA5 mejorada</b> Edificación aislada de 5 pisos, con mayor COS y CC</p>	<p><b>EA5 pa + 1 inc</b> Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento + 1 pisos por incentivo</p>	<p>Principalmente EC3 Uso residencial</p>

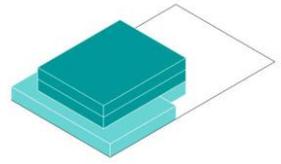
# 1. Escenario vigente optimizado | *Regenerar el barrio con alturas similares a las existentes. Tipologías que se adaptan a las edificaciones actuales: continua en El Aguilucho, mixtas en calles interiores (aislada o adosada).*



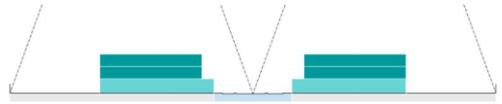
Idea de ciudad | Eje El Aguilucho

### EC1 + EA2

Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados



Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



Idea de ciudad | Calles interiores

### EA3 pa

Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento



Predio de 700 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



## 2. Escenario 2007 optimizado | *Preservar altura, agrupamiento y densidad baja en el eje El Aguilucho. Regeneración urbana más densa en calles interiores.*



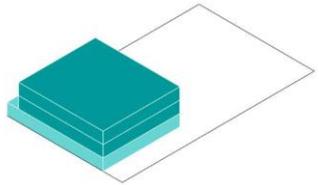
Idea de ciudad | Eje El Aguilucho



Idea de ciudad | Calles interiores

### EA3/pa

Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento

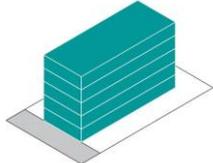


Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes

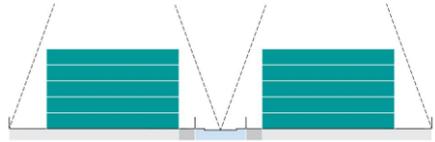


### EA5 mejorada

Edificación aislada de 5 pisos,



Predio de 700 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



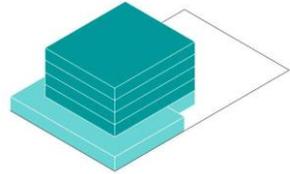
### 3. Escenario de regeneración | *Regenerar el barrio con tipologías de mayor altura que se adaptan al eje El Aguilucho (edif. continua) y a calles interiores (posibilidad de adosamiento).*



Idea de ciudad | Eje El Aguilucho

**EC1 + EA4**

Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados



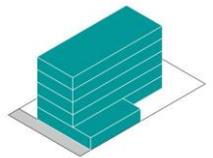
Predio de 1.500 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



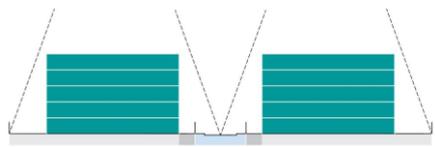
Idea de ciudad | Calles interiores

**EA5 /pa**

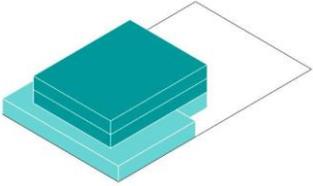
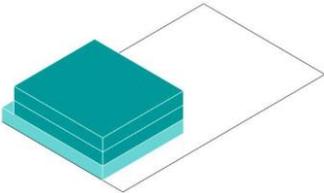
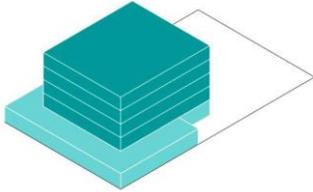
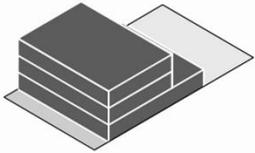
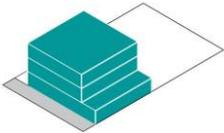
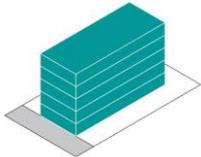
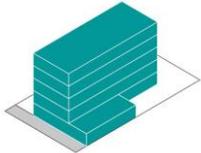
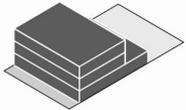
Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento



Predio de 700 m<sup>2</sup> producto de fusión de 2 lotes



# Tres alternativas de tipologías de edificación

	1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración	Normativa Actual
<b>Eje El Aguilucho</b> (uso mixto)	<p><b>EC1 + EA2</b> Edificación continua en el primer piso + 2 pisos retranqueados</p> 	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p> 	<p><b>EC1 + EA4</b> Edificación continua en el primer piso + 4 pisos retranqueados</p> 	<p><b>EC3</b> Uso mixto</p> 
<b>Calles interiores</b>	<p><b>EA3 pa</b> Edificación aislada de 3 pisos, permite adosamiento</p> 	<p><b>EA5 mejorada</b> Edificación aislada de 5 pisos, con mayor COS y CC</p> 	<p><b>EA5 pa + 1 inc</b> Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento + 1 piso por incentivo</p> 	<p>Principalmente <b>EC3</b> Uso residencial</p> 

# Resumen de observaciones de vecinos sesión anterior (2 de julio 2022)

# Actividad realizada

Escriba sus comentarios en relación a altura, tipo de agrupamiento y dimensión de antejardín a las alternativas de tipologías de edificación propuestas.

1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración
<p><u>Eje Aguilucho</u></p> <p>Si me parece adecuado</p> <p><u>Calle Interior</u></p> <p>Me parece que No permite mucha constructibilidad.</p>	<p><u>Eje Aguilucho</u></p> <p>Si me parece bueno</p> <p><u>Calle Interior</u></p> <p>Me parece adecuado</p>	<p><u>Eje Aguilucho</u></p> <p>Es la opción optima y preferible</p> <p><u>Calle Interior</u></p> <p>Es la opción que Me parece optima</p>

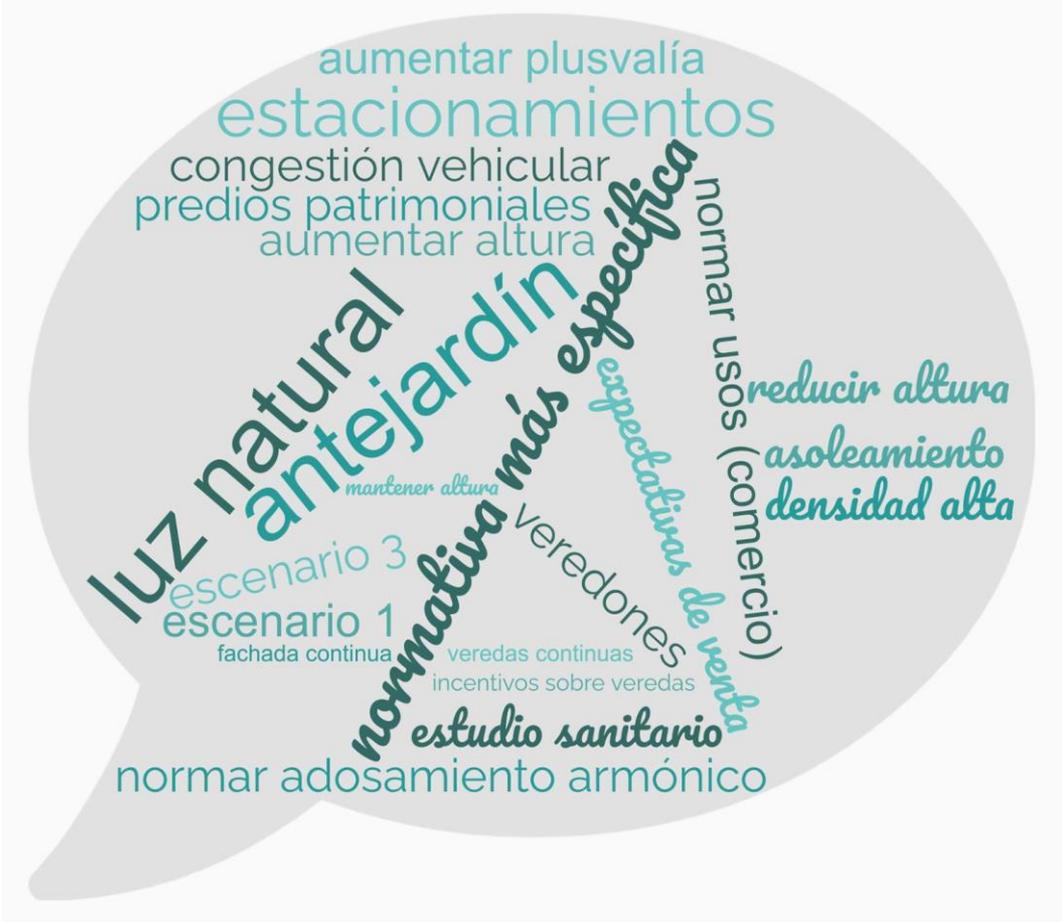
Escriba sus comentarios en relación a altura, tipo de agrupamiento y dimensión de antejardín a las alternativas de tipologías de edificación propuestas.

1. Escenario vigente optimizado	2. Escenario 2007 optimizado	3. Escenario de regeneración
<p>Asoleamiento, luz natural, toda la vivienda tengan la cantidad de luz directa.</p>	<p>Importante reforzar estudio solar (alcantarillado (apno Btd)) lo mismo el uso eléctrico.</p>	<p>Importante preservar edificación existente (no desalojar Patrimonio)</p> <p>Considerar normativa Especial para frentes y construcción Patrimonio (arquitectónica)</p> <p>Normas alturas de Vaso para armonizar con lo existente al lado</p>



# ¿De qué tema se habló en mayor en medida?

Entre los 8 asistentes se mencionaron 22 temas, de ellos, los que más se repitieron fueron considerar una **normativa más específica** para cada zona del barrio, normar los **estacionamientos**, considerar las **preexistencias**, asegurar el **asoleamiento**, aumentar la **altura** y normar el **adosamiento** de manera armónica.



Del total:

Espacio  
Público

13% 87%

Entorno  
construido

### **3. Comentarios sobre propuestas de tipologías de edificación**

# Próximas actividades

# Sesión n° 3 - Definición de alternativas para Imagen Objetivo

**Miércoles 17 de agosto 2022 - 19:30**

1. Presentación de alternativas para modificar el PRCP.
1. Definición de alternativas para desarrollo y discusión durante la etapa de imagen objetivo para modificar el PRCP.



**soy**providencia

**REGENERACIÓN URBANA BARRIO EL AGUILUCHO  
MESA DE TRABAJO - SESIÓN DE NIVELACIÓN - ONLINE**

28 DE JULIO 2022  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA - DIDECO