



**soy**providencia

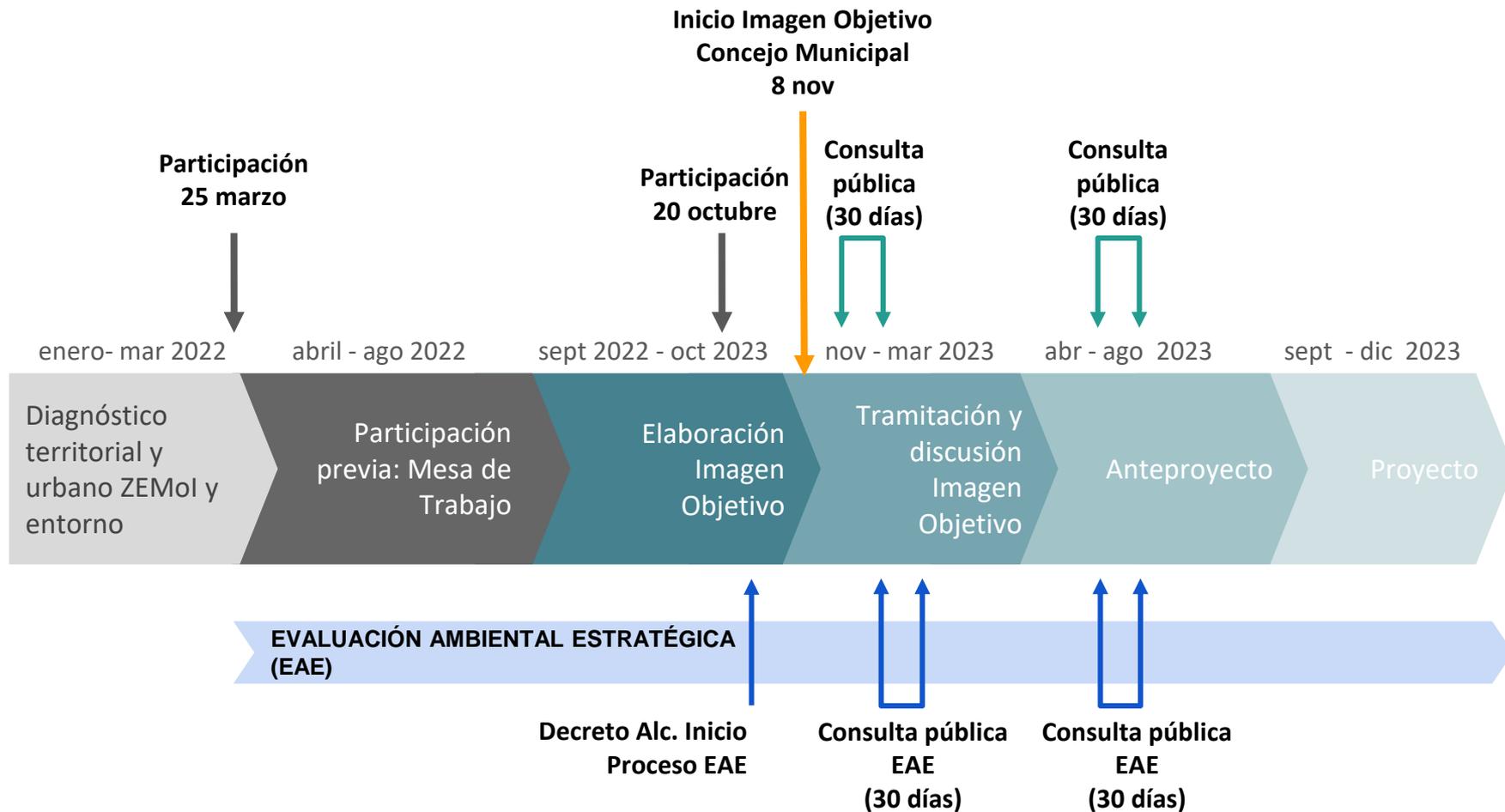
**MODIFICACIÓN N° 7 PRCP BARRIO EL AGUILUCHO  
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA  
TALLER ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO**

19 DE ENERO 2023  
DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA - SECPLA

## CONTENIDOS PRESENTACIÓN

- **Cronograma – carta Gantt**
- **Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho: diagnóstico territorial y problemática**
- **Antecedentes Evaluación Ambiental Estratégica**
- **Trabajo de Taller**

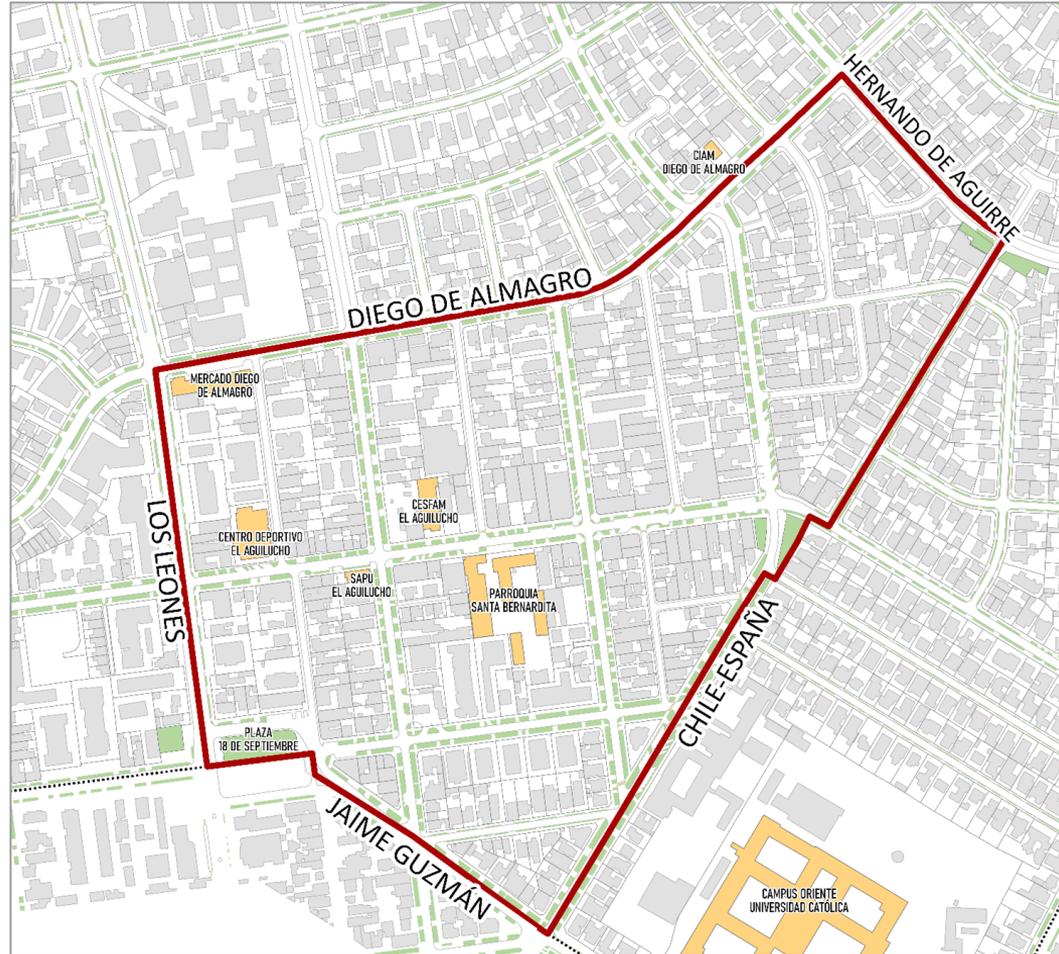
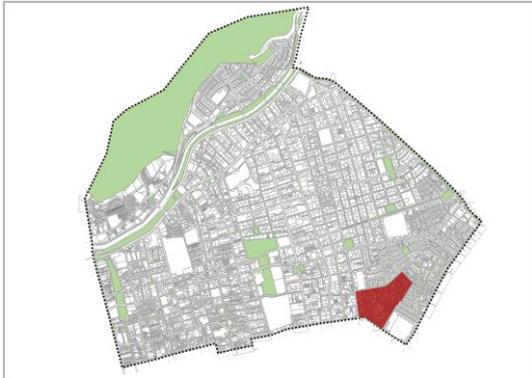
# CRONOGRAMA – CARTA GANTT



# Área de modificación - Barrio El Aguilucho

## Límites

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



## Contexto:

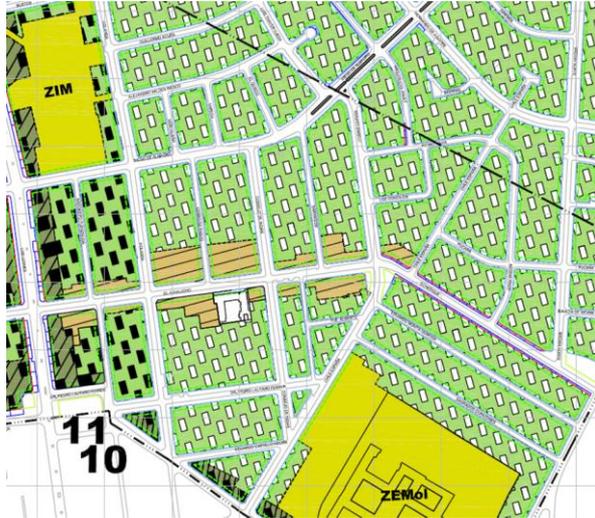
- PRCP 2007 y Modificación N° 2 (2015).
- ¿Por qué es necesaria una modificación normativa en el Barrio?



# Contexto normativo

## Zonas de Edificación

### PRCP 2007



	EC 3 Edif. Continua máx.3 pisos.
	EA 5 Edif. Aislada máx. 5 pisos.
	EA 7 Edif. Aislada máx. 7 pisos.
	EA 12 / pa Edif. Aislada máx. 12 pisos, permite adosamiento.

### Mod. N° 2 Edificación - 2015



	EC 3 Edif. Continua máx.3 pisos.
	EA 5 Edif. Aislada máx. 5 pisos.
	EA 7 Edif. Aislada máx. 7 pisos.
	EA 12 / pa Edif. Aislada máx. 12 pisos, permite adosamiento.

- Zona de edificación aislada de altura intermedia (12-7 pisos) entre Los Leones y Holanda.
- Edificación continua (3 pisos) en eje El Aguilucho.
- Resto del barrio edificación aislada de 5 pisos.

- Disminuye altura en Los Leones (de 12 a 7 pisos) y transición con el barrio El Aguilucho (de 7 a 5 y 3 pisos).
- Resto del barrio cambia de 5 pisos aislada a 3 pisos continua; Norma para calle El Aguilucho se mantiene.

# Contexto

## ¿Por qué es necesaria una modificación normativa para el Barrio?

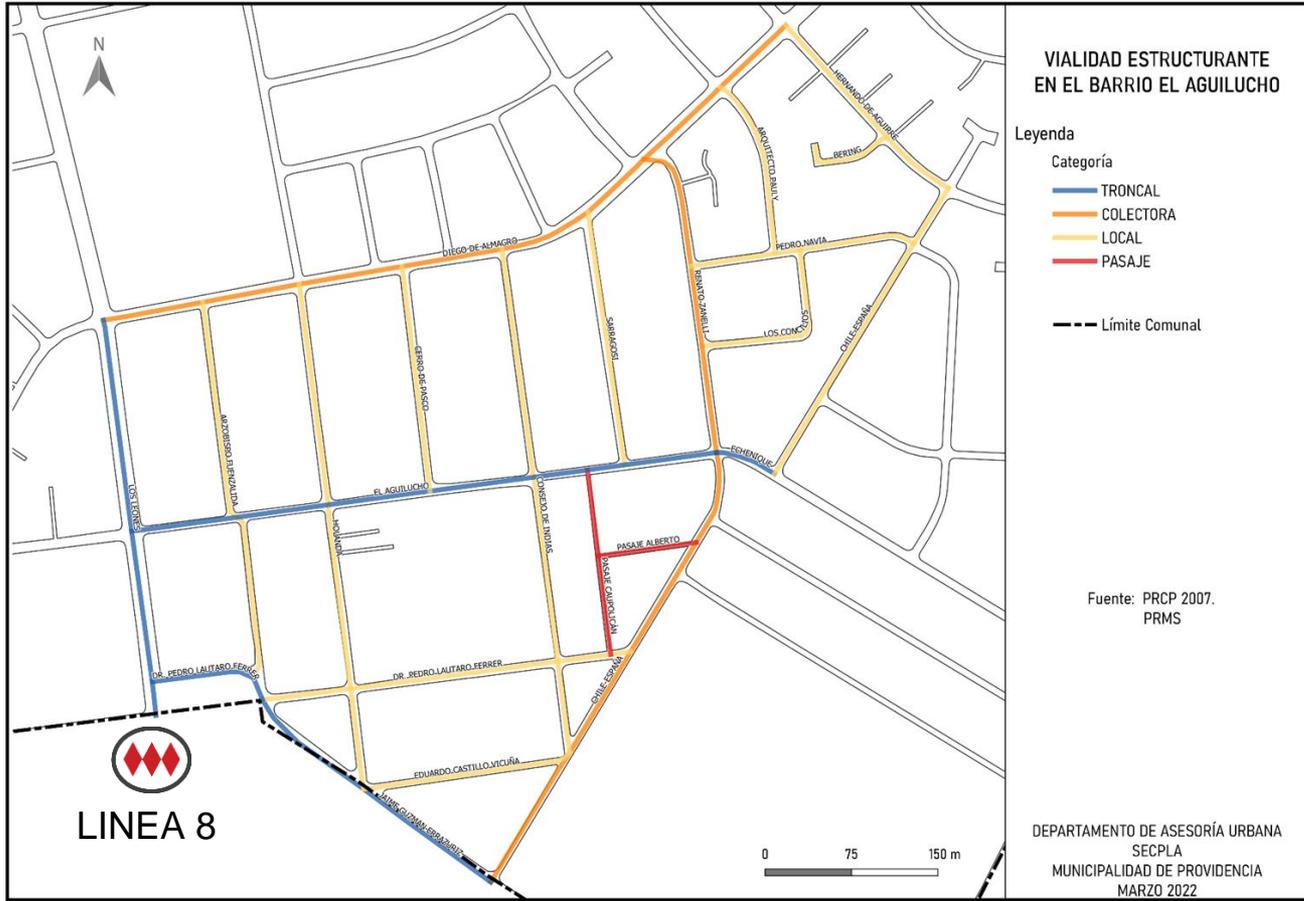
- **Tipologías existentes en el PRCP no se ajustan a la diversidad de tipologías que hay en el barrio (ninguna de las normas ha sido efectiva para la regeneración del barrio).**
- **Modificaciones en la OGUC otorgan nuevas herramientas a los PRC:**
  - **Planos de Detalle, aplicable para zonas patrimoniales o emblemáticas: permite definir con mayor precisión la morfología y características de la edificación y del espacio público.**
  - **Incentivos normativos: se pueden incorporar nuevos incentivos, que permitan el mejoramiento de los espacios públicos, de la movilidad y de la sustentabilidad urbana.**
- **Se propone buscar nuevas tipologías que permitan un desarrollo armónico del barrio, conservando su carácter y permitiendo su renovación.**



# Diagnóstico territorial urbano

# Diagnóstico territorial urbano: espacio público

## Vialidad estructurante



# Diagnóstico territorial urbano: espacio público

- Cruces peatonales y veredas en distinto grado de consolidación según jerarquía vial: veredones, calles estrechas sin ruta accesible, cruces peatonales sin rebaje vs. calles con veredas anchas, cruces rebajados y veredas continuas.



# Diagnóstico territorial urbano

## Barrio residencial con eje de usos mixtos

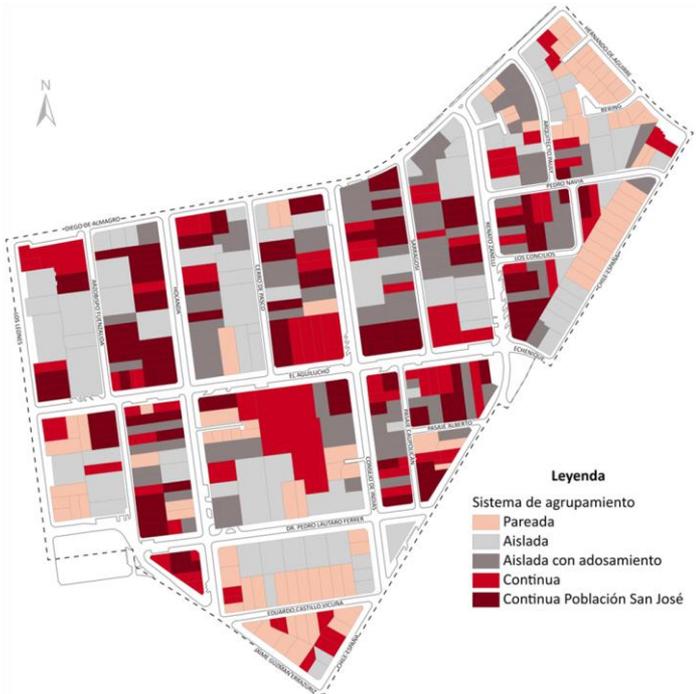
- Alta proporción de **uso residencial** (81%) compuesto por viviendas unifamiliares, townhouse y edificios en altura.
- Concentración de **equipamientos** (comercio y servicios) en la **calle El Aguilucho**.





# Diagnóstico territorial urbano

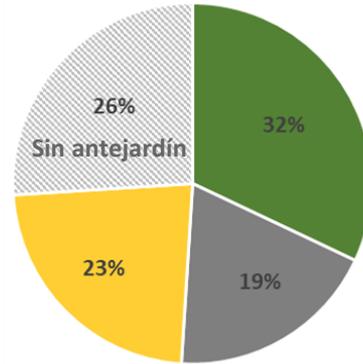
## Tipos de agrupamiento en el barrio



# Diagnóstico territorial urbano:

## Tipo y ubicación de antejardín

- De los 440 predios que componen el barrio El Aguilucho, 74% (325 predios) tiene antejardín y sólo el 26% (115 predios) no tienen antejardín.
- El 10% de los predios ocupa su antejardín como estacionamiento.



# Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

## Preexistencias: Población San José y conjuntos edificatorios

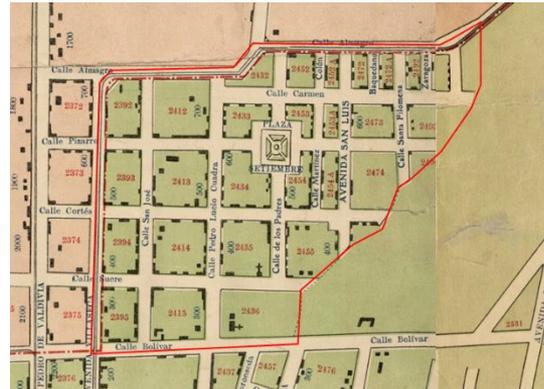
### Edificaciones Población San José

Conservan las características morfológicas de la población original.

- Edificaciones construidas antes de 1940.
- Fachada continua sin antejardín.
- Esquinas con ochavo.
- Configuración y ritmo de vanos.



Casa esquina en El Aguilucho con Consejo de Indias



- Edificaciones características Población San José
- Conjuntos de edificación

# Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

## Preexistencias: Población San José y conjuntos edificatorios

### 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).



# Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

## Preexistencias: Edificaciones consolidadas y predios isla

### PREDIOS CONSOLIDADOS

Permanecerán sin cambios a mediano y largo plazo.

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



Edificio en Pedro Lautaro Ferrer



Townhouses en Holanda



# Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de las edificaciones

## Preexistencias: Edificaciones consolidadas y predios isla

### PREDIOS ISLA

Lotes que se ubican entre predios consolidados.

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



# Diagnóstico territorial urbano: heterogeneidad de edificaciones

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

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



# **Principales problemas que debe abordar la modificación del Plan Regulador**

# ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

## Edificación existente

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



Viviendas con algún estado de deterioro



Viviendas en buen estado



# ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

## Edificación existente

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



Modelación de edificios existentes en Arzobispo Fuenzalida



Vista aérea de calle Sarragosi

# ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

## Tipologías de edificación existentes

<b>EC3</b> Edificación continua de 3 pisos (mayoría del barrio)	
<b>EA3</b> Edificación aislada de 3 pisos (límite con Almagro norte)	
<b>EA5</b> Edificación aislada de 5 pisos (P.L. Ferrer y Arz. Fuenzalida poniente)	
<b>EA7</b> Edificación aislada de 7 pisos (Los Leones)	

## Zonas de edificación vigentes

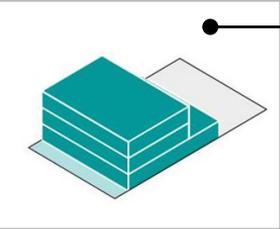


## Zonas de edificación

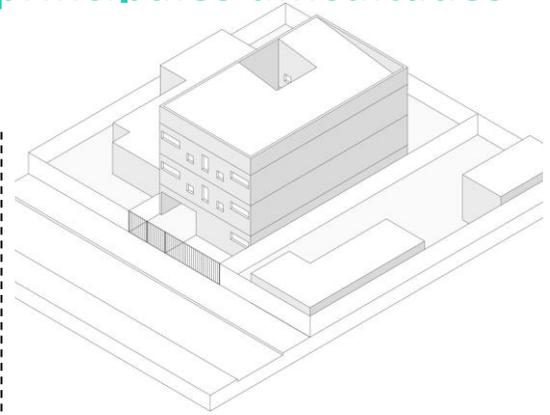
- EC 3  
Edif. Continua máx.3 pisos.
- EA 3  
Edif. Aislada máx. 3 pisos.
- EA 5  
Edif. Aislada máx. 5 pisos.
- EA 7  
Edif. Aislada máx. 7 pisos.
- ZEP A3  
Zona de Edificación Patrimonial Aislada de máx. 3 pisos

# 1. Antecedentes: tipologías de edificación existentes y principales dificultades

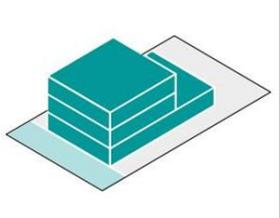
**EC3**  
Edificación continua de 3 pisos (mayoría del barrio)



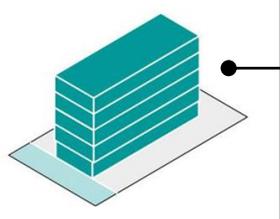
- Alta densidad en predios pequeños (< a 500 m<sup>2</sup>).
- Produce **desajustes con edificaciones existentes** de menor tamaño (medianeros ciegos de 3 pisos).



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

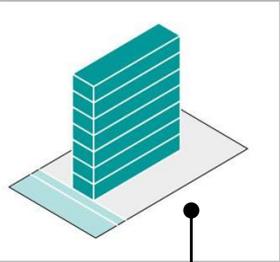


**EA5**  
Edificación aislada de 5 pisos (P.L. Ferrer y Arz. Fuenzalida poniente)



- 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.**

**EA7**  
Edificación aislada de 7 pisos (Los Leones)



Edificio aislado con antejardín y casa de fachada continua sin antejardín

# Proyectos realizados en el barrio con normativa actual EC3

## Edificación Continua de 3 pisos

Townhouse



Vivienda multifamiliar



Vivienda unifamiliar



## Edificación aislada de 3 pisos

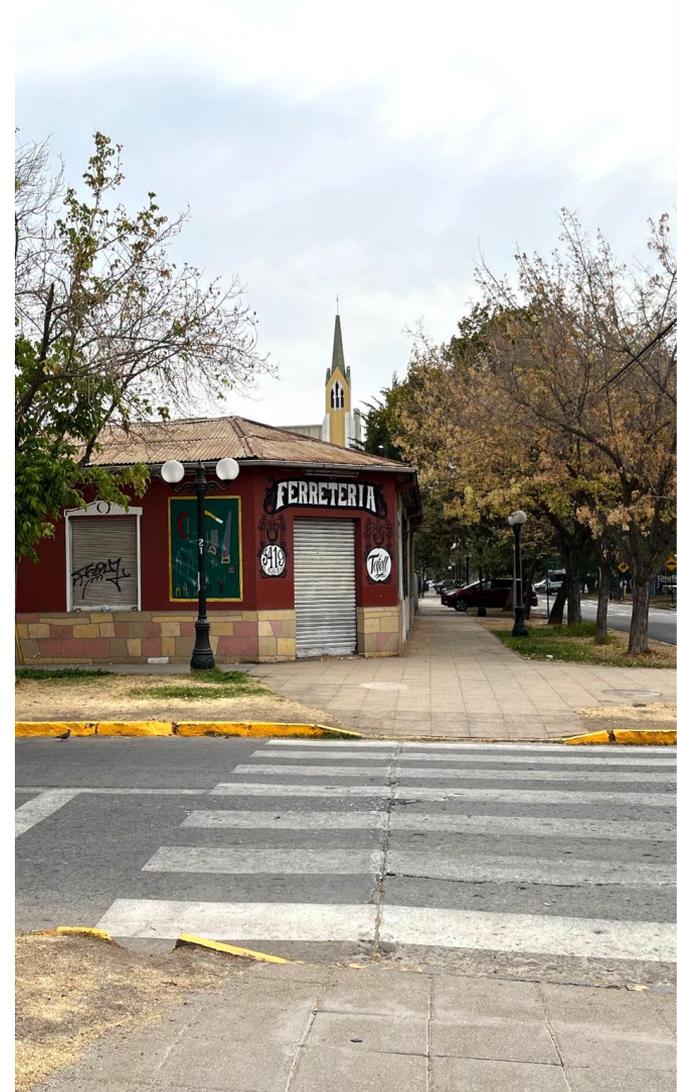
Townhouse



## ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

- 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.



# ¿Cuáles son los problemas que debemos abordar?

La presente modificación busca:

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

Ajustes de las normas urbanísticas de las tipologías de edificación.

Incorporación de Plano de Detalle e Incentivos Normativos

# **Antecedentes Evaluación Ambiental Estratégica**

# Antecedentes de la modificación



Se opta por realizar una EAE dado que estudia nuevas tipologías de edificación que podrían incrementar la altura o densidad en un 20%, o bien, incrementar los coeficientes de constructibilidad o de ocupación, por sobre un 30%. (Art. 29 REAE)

## NORMA URBANA - LOCAL

- El año 2015 se aprueba la Modificación N°2 del PRC de Providencia la cual modifica las normas que rigen para el barrio El Aguilucho.
- Se pasa de un sistema de edificación aislado de máximo 5 pisos a un sistema de edificación continua de 3 pisos de altura.

Se sigue en la búsqueda de una norma adecuada que permita que el barrio se desarrolle.

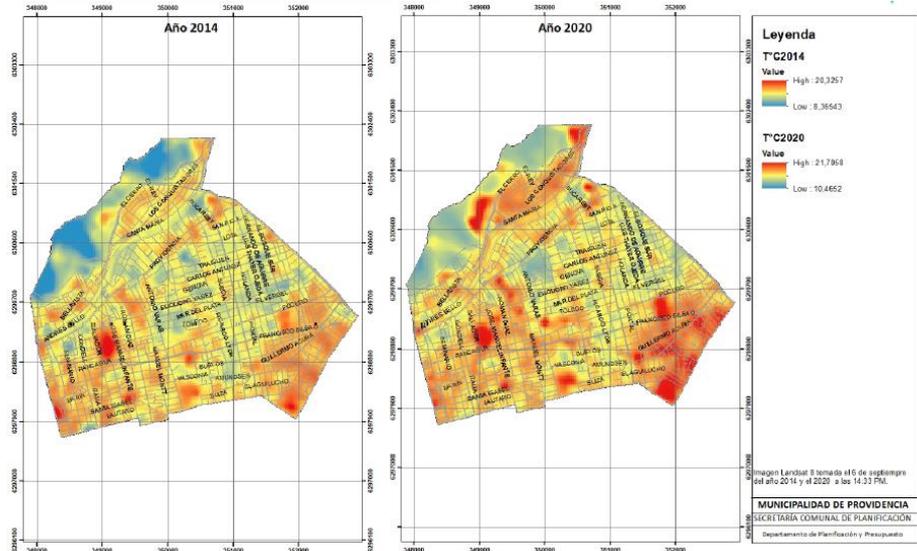
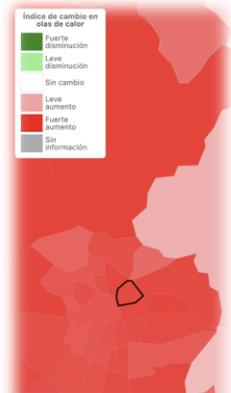
# Medio físico



**Comuna de PROVIDENCIA**  
 REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO  
 Provincia de SANTIAGO

Indice de amenaza  
**0.659**

	Presente	Futuro	Cambio
Número de días de olas calor > 25°C	132.2967	160.2167	28.05
Número de días de olas calor > 28°C	64.0667	102.7167	37.6533
Número de días de olas calor > 30°C	14.85	42.2833	27.55
Número de días extremadamente cálidos (> 34°C)	0.5167	5	4.5167



Según Lambin 8 tomado el 6 de septiembre del año 2014 y el 2020 a las 14:33 PM.  
**MUNICIPALIDAD DE PROVIDENCIA**  
 SECRETARÍA COMUNAL DE PLANEACIÓN  
 Departamento de Planificación y Presupuesto

# Medio humano



Providencia y Ñuñoa muestra un incremento de edificaciones en altura al sur poniente del barrio El Aguilucho, presionando sus edificaciones, equipamientos e infraestructuras.

- Barrio residencial mixto con predominio de vivienda unifamiliar.
- Concentración de comercio y equipamiento en proximidades de la calle El Aguilucho.
- Concentración de equipamiento municipal en calle El Aguilucho
- Predominio de grupo socioeconómico C2
- Grupo socioeconómico D se emplaza principalmente alrededor de los pasajes.

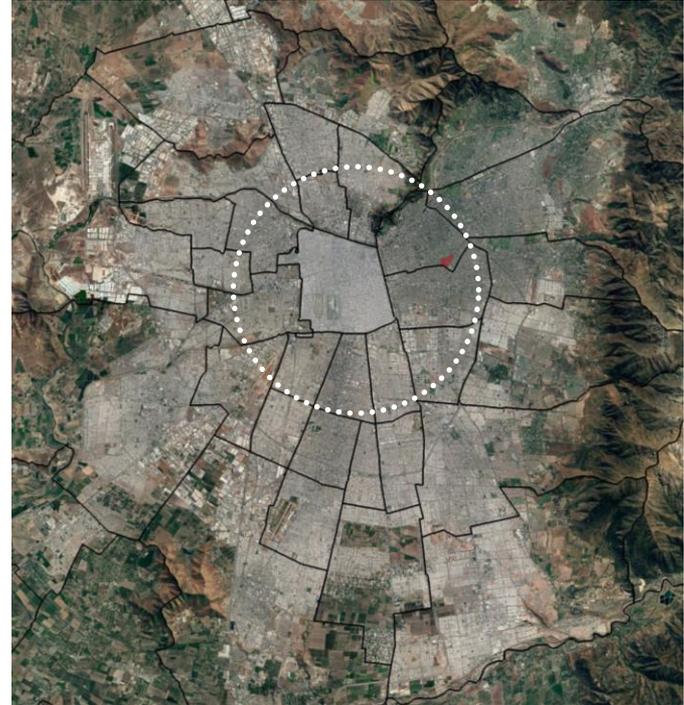
# Valores ambiente

## El Aguilucho

Nació como la población San José cuando pertenecía a Ñuñoa.



- Barrio con identidad
- Barrio céntrico (respecto de ciudad)
- Barrio con buena accesibilidad
- Alta presencia de equipamientos (servicios) municipales y comercio



# Problemas ambientales

- Pérdida de valor patrimonial
- Deterioro de veredones presentes en la vía pública
- Disminución de la capacidad vial por automóviles estacionados
- Dificultad para el tránsito peatonal por estado y heterogeneidad de veredas
- Incertidumbre frente a la escasez hídrica
- Disminución de áreas de infiltración
- Aumento de temperaturas
- Contaminación atmosférica por emisiones



# Conflictos socioambientales

- Visiones antagónicas respecto al aumento de altura de edificación
- Exceso de automóviles estacionados en el espacio público (calzada y veredones) y alto tráfico en calles interiores.



# Consideraciones ambientales

## Objetivos Ambientales:

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

# Consideraciones ambientales

## Criterios de desarrollo sustentable:

Genera escenarios propicios para una regeneración urbana integrada, considerando los valores históricos, sociales y culturales del área de la modificación.

Orienta el marco normativo con miras a contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático en ciudades.



# Factores Críticos

## FCD 1: Regeneración urbana (edificación)



- Crecimiento poblacional
- Dinámicas de ocupación y usos de suelo
- Morfología urbana

## FCD 2: Espacio público de calidad



- Disponibilidad y accesibilidad de áreas verdes, con énfasis en veredones
- Calidad de áreas verdes, con énfasis en veredones
- Tránsito vial y peatonal

## Trabajo de taller

En consideración a lo conversado durante el taller:

- ¿Cuenta su Institución con alguna política, plan y/o estrategia que deba considerarse en la presente modificación?
- Está en conocimiento de algún estudio o proyecto de inversión que se este desarrollando en el Barrio o que lo hará en el corto o mediano plazo?
- ¿Agregaría o eliminaría algún valor ambiental?
- ¿Agregaría o eliminaría algún problema o preocupación ambiental?
- ¿Agregaría o eliminaría algún conflicto socioambiental?

[https://padlet.com/Geoaccion/Taller\\_El\\_Aguilucho](https://padlet.com/Geoaccion/Taller_El_Aguilucho)

**soy**providencia