

**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

Plan Regulador Comunal de Providencia

8 JULIO 2022

## CONTENIDOS:

### MODIFICACIONES AL PRCP

- MODIFICACIÓN N° 6, EN CURSO
- MODIFICACIÓN N° 7, AVANCES Y DESAFÍOS
- MODIFICACIÓN N° 8, AVANCES Y DESAFÍOS

## AJUSTES DE USO DE SUELO

- En curso, etapa de Anteproyecto aprobada en Concejo municipal el 5/7/22.
- Inicio proceso aprobación SEREMI julio, término estimado fines octubre de 2022.
- Contenidos: prohibición **apart-hoteles** y **black-kitchen**, ajuste actividad “salas para pilates, yoga y disciplinas similares” de “**deporte**” a “**servicios**”.

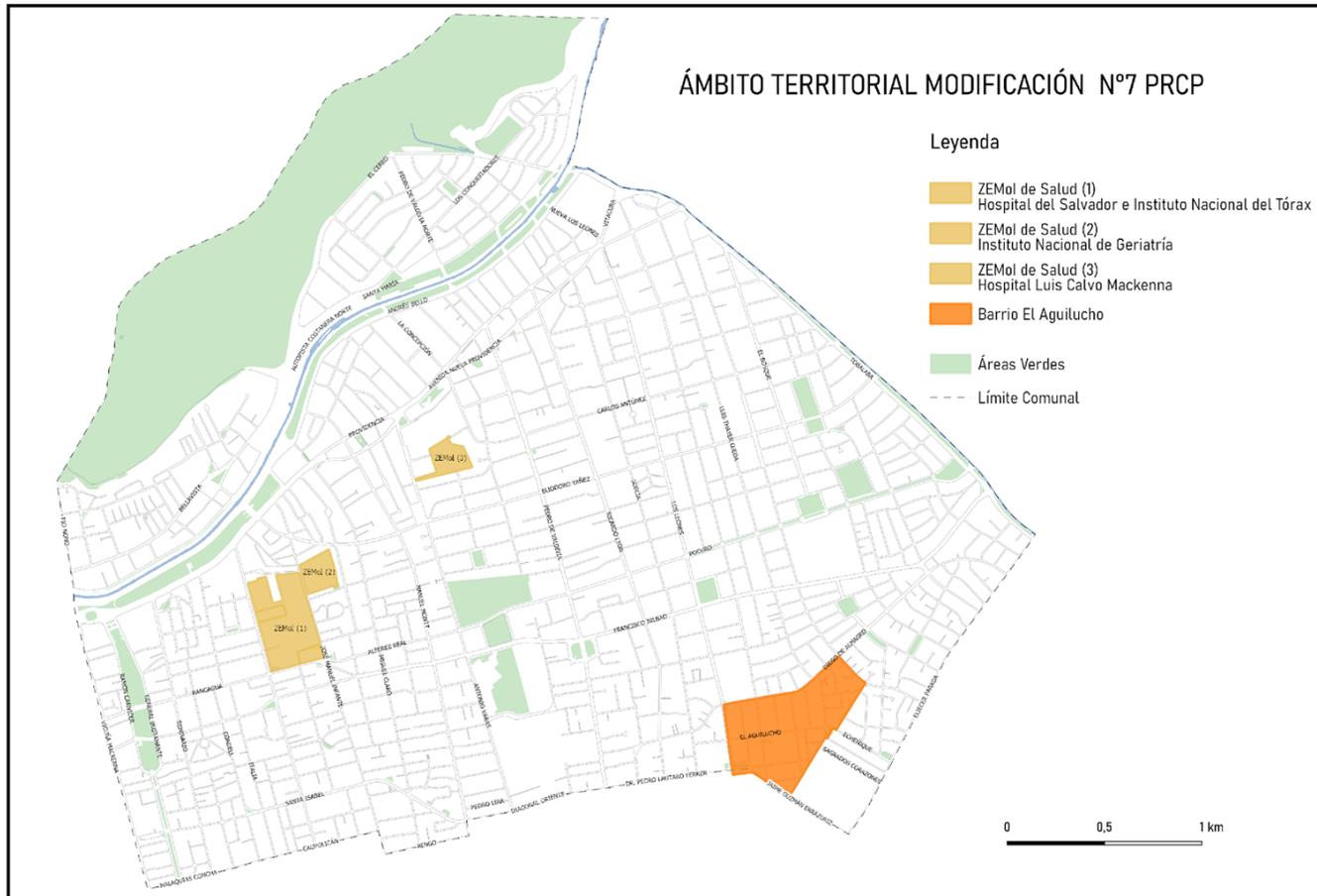


**MODIFICACIÓN N° 7**  
**BARRIO EL AGUILUCHO Y ZEMOI DE SALUD**  
**AVANCES Y DESAFÍOS**

## BARRIO EL AGUILUCHO Y ZEMOI DE SALUD

- En etapa de estudios previos y trabajo participativo.

- Modificación normas de edificación para el Barrio El Aguilucho y las Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMOI) de Salud.



## ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS:

- Estudio de capacidad vial y movilidad urbana: CIS Trans (en proceso, término nov 2022)
- Evaluación Ambiental Estratégica: acompaña todo el proceso al ser una modificación sustancial (en proceso desde marzo 2022).

## ESTUDIOS PREVIOS:

- Estudio “Propuesta de normativa urbana para la regeneración del Barrio El Aguilucho” (Magdalena Vicuña, 2018).

Barrio El Aguilucho: riqueza tipológica en baja y media densidad  
Propuesta de normativa urbana para la regeneración del barrio El  
Aguilucho, Providencia

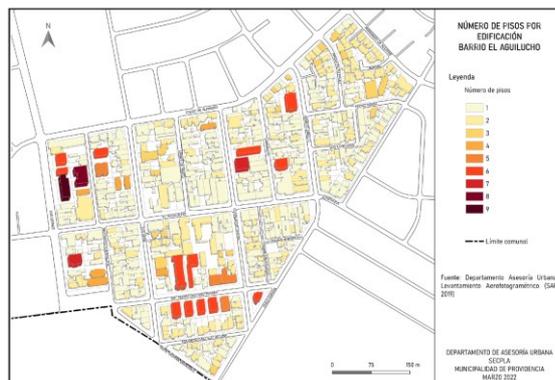
Magdalena Vicuña<sup>1</sup>  
Andrea Urbina<sup>2</sup>  
Diciembre 2018



# MODIFICACIÓN N° 7 – BARRIO EL AGUILUCHO

## AVANCES

- Actualización diagnóstico 2018-2022.
- Asamblea ampliada 25/3/22.
- Conformación de Mesa de Trabajo para elaboración de alternativas.



Resultados Sesión N° 1 26 mayo 2022



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

## DESAFÍOS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL BARRIO EL AGUILUCHO

- Generación de normas específicas para el barrio, que permita conciliar las distintas visiones y necesidades de los habitantes y las preexistencias.
- Posibilidad de normar (especificar) la forma urbana y usos mediante Planos de Detalle.
- Incorporación de incentivos (reformulación de premios existentes OGUC) para mejorar aspectos de sustentabilidad, espacio público y espacio privado de uso público.
- Proceso de regeneración integral, que incluya cambios normativos y proyectos de mejoramiento del espacio público.



RUTAS 8/80 BARRIO EL AGUILUCHO



## DESAFÍOS ZEMOI DE SALUD

- Búsqueda de tipologías adecuadas a cada predio (Hosp. Salvador, Geriátrico, Calvo Mackenna).
- Mitigar impacto en el entorno, especialmente en sectores patrimoniales y residenciales (ZT Valenzuela Castillo, ZCH Legión Militar y Triana, UV Providencia).
- Incorporación de distintos actores en el proceso: vecinos, Servicio de Salud Metropolitano Oriente, locatarios, etc.
- Revisar normas de uso de suelo para ZCH, que permitan revertir deterioro de los barrios protegidos.



# MODIFICACIÓN N° 8 ESPACIO PÚBLICO, EDIFICACIÓN E INCENTIVOS

## AVANCES Y DESAFÍOS

## ESPACIO PÚBLICO, EDIFICACIÓN E INCENTIVOS

- Categorización de la red vial comunal, Mod. 104 PRMS, definición de calles locales y pasajes, actualización Plano de Líneas L1/4.
- Revisión y ajuste de tipologías de edificación.
- Incorporación de incentivos normativos.
- Incorporación de Planos de Detalle para Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica, incorporación de zonas de uso de suelo patrimoniales.
- Ajuste de diversos artículos, zonas de uso de suelo en algunas calles de la comuna, corrección de errores formales, etc.

## REFUNDIDO

- Elaborar versión refundida de Memoria, Ordenanza Local y Planos (Modificaciones 1 a 8).

Plano de líneas, vialidad y áreas verdes L1/4



Plano de espacio privado, zonas de edificación L2/4



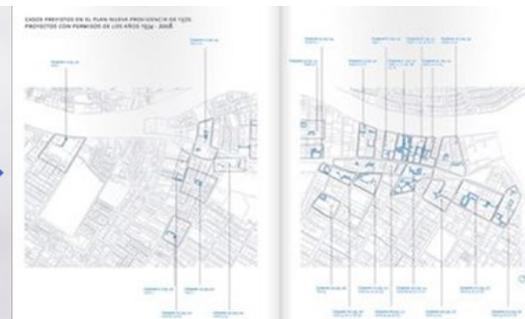
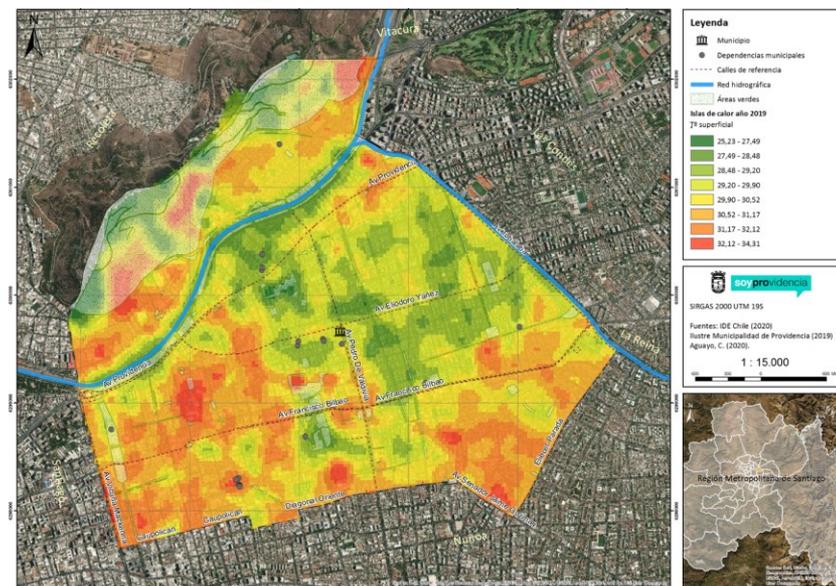
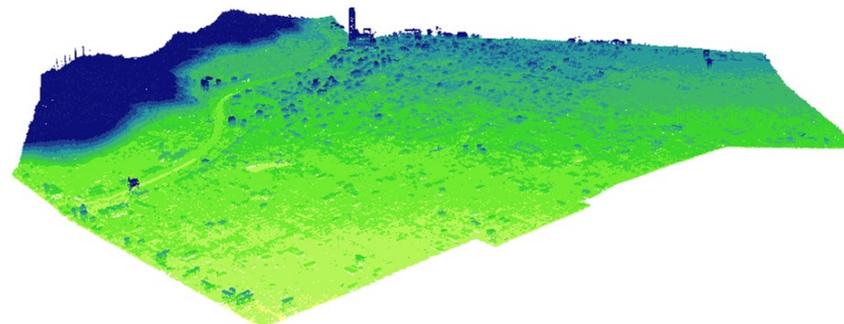
## ESTUDIOS PREVIOS

### FINALIZADOS Y EN CURSO:

- Levantamiento aerofotogramétrico (finalizado 2021).
- Estudio de capacidad vial y movilidad urbana: CIS Trans (en curso, término nov 2022).

### EN PROCESO DE CONTRATACIÓN

- Estudio de tipologías e incentivos normativos.
- Estudio de riesgo y vulnerabilidad climática.
- Estudio evaluación plan de pasajes.





## DESAFÍOS

- Ajuste de **tipologías de edificación** en calles y sectores en que las actuales no han dado buenos resultados y revisión de extensión de zonas; articulación de dichas tipologías con **categorización de calles** y **usos de suelo**.
- Incorporación de **incentivos normativos** con énfasis en aspectos de **sustentabilidad** y mejoramiento del **espacio público**; reformulación de incentivos actuales de la OGUC (fusión de predios, conjunto armónico) y del PRCP (premio a pasajes y galerías, fusión de predios, predios mayores a 1.600 m<sup>2</sup>, etc.).
- Lograr un **PRCP actualizado** y coherente en todas sus partes, mediante un refundido y una actualización planimétrica en SIG.





soy

pro  
videncia

**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

Plan Regulador Comunal de Providencia

8 de agosto 2022

- Acta de cada sesión de la mesa de expertos.
- Grabación de la sesión para uso interno (concejales, equipo PRCP y mesa de expertos).

- Separar modificación N°7 PRCP para El Aguilucho y ZEMol Salud.
- Revisar formulación de EAE para llevar procesos independientes en El Aguilucho y ZEMol Salud.
- Visita a terreno al barrio El Aguilucho 5 de agosto.







- El barrio tiene muchas particularidades que se debieran reflejar en la modificación del PRCP:
  - Diversidad de dimensiones de antejardín y tipo de agrupamiento.
  - Usos de suelo diversos en el eje El Aguilucho y presencia de talleres mecánicos.
  - Espacio público con distinto carácter (perfil de calles y presencia de veredones).
- Tamaños prediales pequeños (predominan entre 300-500 m<sup>2</sup>).
- Tratamiento especial en Holanda considerando viviendas de fachada continua sin antejardín, que podría considerar edificación en el fondo del sitio.
- Mercado Diego de Almagro y posibilidades de renovación conservando esta actividad.
- Propuesta de tipologías debiera considerar por ejemplo, vivienda en primer piso, usos mixtos (comercio+vivienda) y poder adaptarse a las preexistencias.
- La Regeneración en espacios públicos (BNUP) debiera considerar diseño y mantención que impidan malas prácticas como estacionamientos, pasto sintético.

## CONTENIDOS:

- RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO Y ESTRATEGIA GENERAL
- PROPUESTA DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PARA BARRIO EL AGUILUCHO

# RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO Y ESTRATEGIA GENERAL

# CONSIDERACIONES PREVIAS

## PREEXISTENCIAS

### 1. Predios con edificaciones consolidadas

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

### 1. Edificaciones características de la Población San José

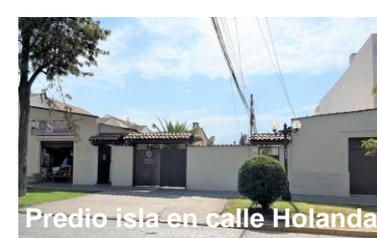
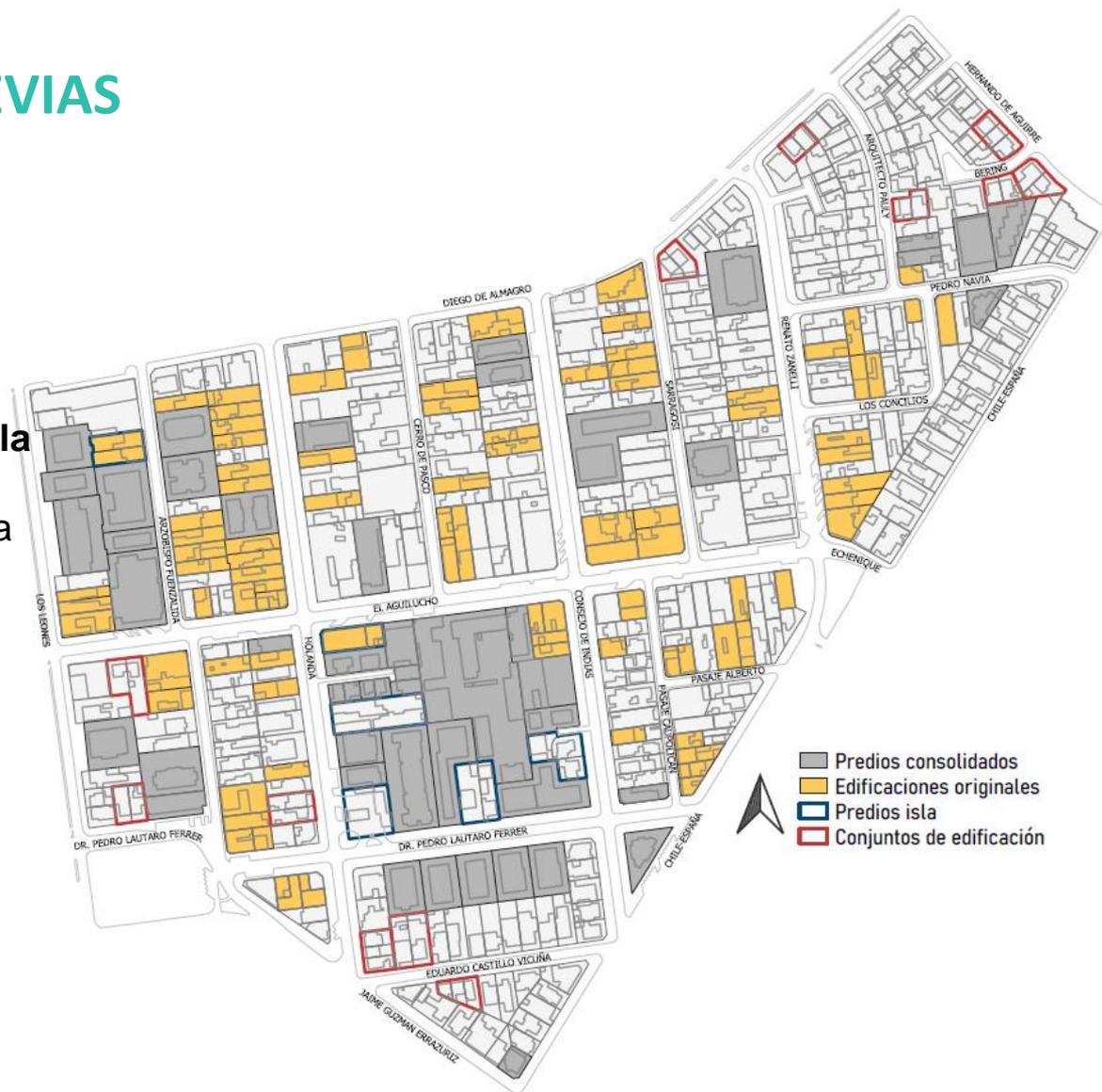
- Edificaciones construidas anterior a 1960
- Fachada continua sin antejardín
- Esquinas con ochavo
- Configuración y ritmo de vanos

### 1. Predios isla

- Lotes que quedan entre predios consolidados

### 1. Conjuntos de edificación

- Predios contiguos con edificación pareada o continua



## CUALIDADES DEL BARRIO Y PREEEXISTENCIAS URBANAS

- Utilización del espacio público como soporte de la vida de barrio (actividades comunitarias en El Aguilucho, veredones sustentables, mueblistas).
- Interacción de vecinos de distintas edades en las calles y áreas verdes.



## CARÁCTER DE LAS CALLES

### Parámetros:

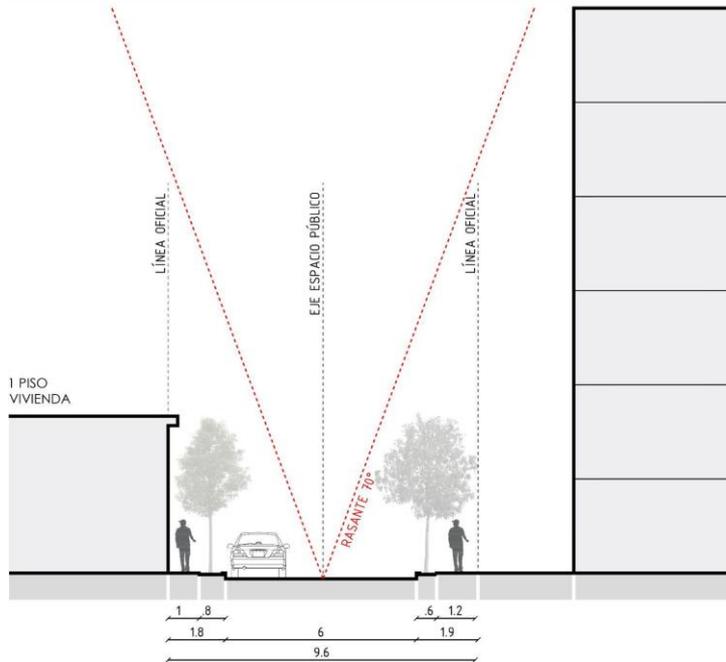
- Ancho de la calzada
- Ancho de veredas
- Existencia de veredones
- Antejardín
- Altura de las edificaciones
- Uso de las edificaciones



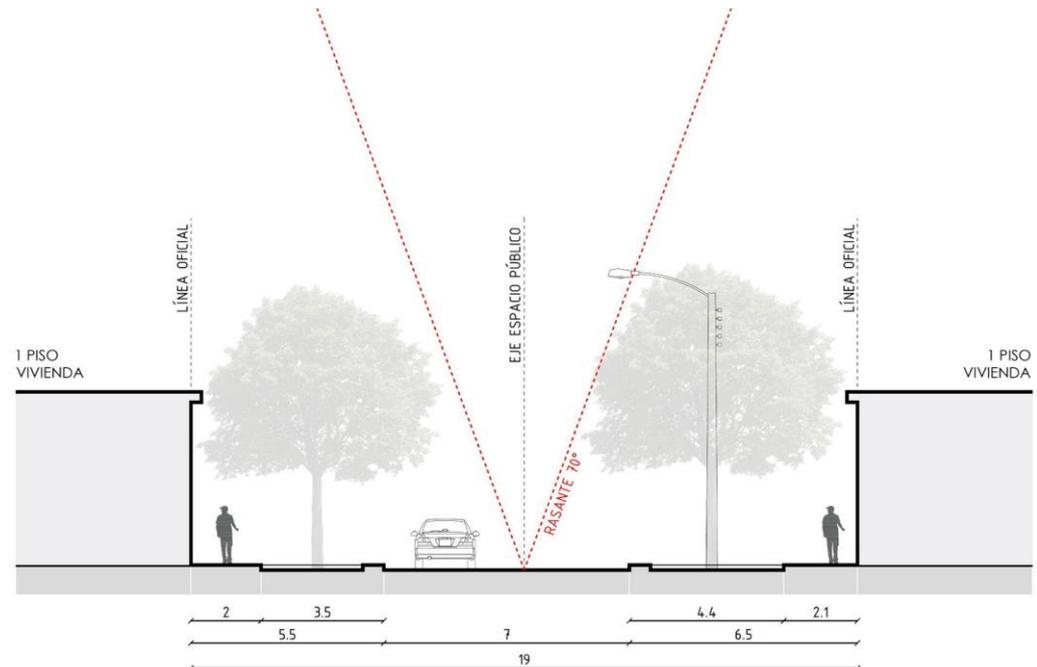
Ejemplo calle interior - residencial



Ejemplo calle principal - uso mixto



Perfil Arzobispo Fuenzalida



Perfil El Aguilucho

## PROPUESTAS PARA LA REGENERACIÓN URBANA DEL BARRIO EL AGUILUCHO

- Proceso de regeneración integral, que incluya cambios normativos y proyectos de mejoramiento del espacio público.
- Generación de normas específicas para el barrio, que permita conciliar las distintas visiones y necesidades de los habitantes y las preexistencias.
- Especificación de la forma urbana mediante Planos de Detalle
- Incorporación de incentivos (reformulación de premios existentes OGUC) para mejorar aspectos de sustentabilidad y espacio público.



# PROPUESTAS DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN PARA EL AGUILUCHO

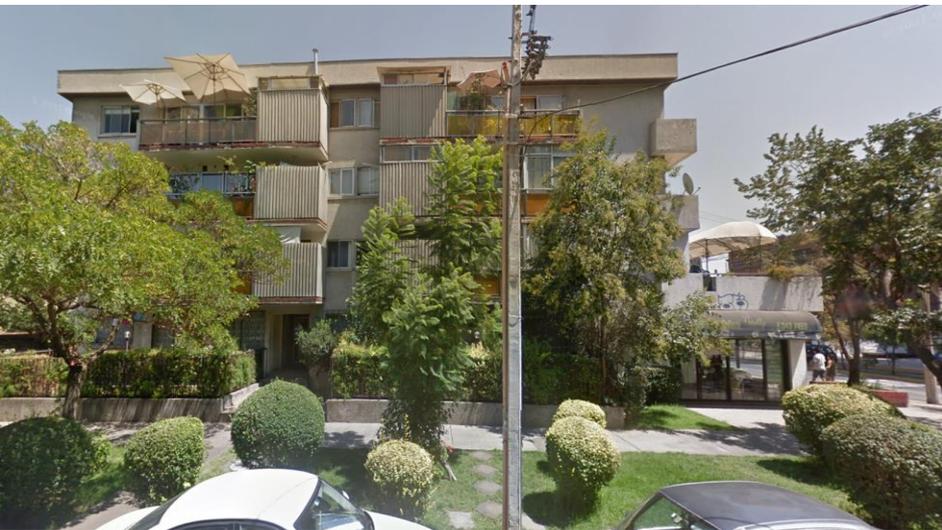
## ESTRATEGIA GENERAL:

- **Zonificación** a partir de la vocación de las calles (Eje El Aguilucho, calles intermedias y calles menores), manteniendo el carácter mixto del barrio.
- **Tipologías de edificación** determinadas según el entorno construido existente:
  - Tipologías de edificación en calle El Aguilucho que mantengan configuración morfológica del primer piso y relación con el espacio público.
  - Tipologías de edificación en calles intermedias y menores con agrupamiento aislado y posibilidad de adosamiento de 1 a 3 pisos.
  - Generar espacio público mediante antejardines abiertos al libre tránsito.
- **Incentivos** enfocados en generar espacios abiertos al libre tránsito y espacios comunes que promuevan la sustentabilidad.
- **Plano de detalle** que establezca particularidades como medianeros, agrupamientos, alturas, ritmo de fachada, usos, y la definición de las características del espacio público, entre otros.

Pedro de Valdivia 2476, Providencia



Irrrazaval 3887, Ñuñoa



Pocuro 2902, **Providencia**



Pedro de Valdivia 343, **Providencia**

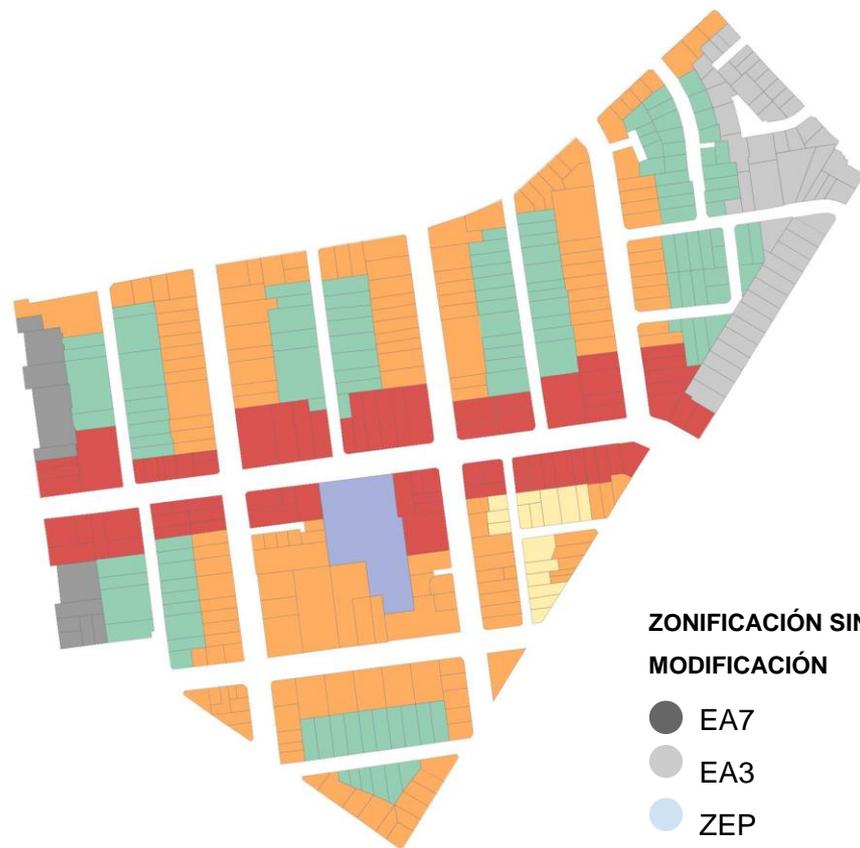


# ZONIFICACIÓN PRELIMINAR: 5 PISOS COMO ALTURA



## CARÁCTER DE LA CALLE

- Eje El Aguilucho
- Calle Tipo Intermedias (A)
- Calle Tipo Menores (B)
- Pasajes



## ZONIFICACIÓN SIN MODIFICACIÓN

- EA7
- EA3
- ZEP

## ZONIFICACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

- EC1 + EA3 + 1 piso (1 piso continuo + 3 retirados + 1 incentivo) - Uso mixto
- EA4/pa + 1 (entre 4 y 5 pisos con incentivos) antejardín opcional - Uso residencial
- EA4/pa + 1 retirados (entre 4 y 5 pisos con incentivos) con antejardín obligatorio - Uso residencial
- Pasajes: 2 pisos + mansarda - Uso residencial

- Delimitación del área de intervención y posible inclusión de ambos costados de calle Diego de Almagro.
- Flexibilidad de las tipologías frente a diversidad del entorno construido del barrio (tipo de agrupamiento, alturas, antejardín, entre otros).
- Viabilidad de incentivos propuestos considerando que premio por fusión predial (+30% CC) y conjunto armónico no serán aplicables.
  - Calibración del premio otorgado vs incentivo (cesión al uso público del antejardín, jardines en primer piso para uso común, disminuir estacionamientos privados al mínimo exigido).

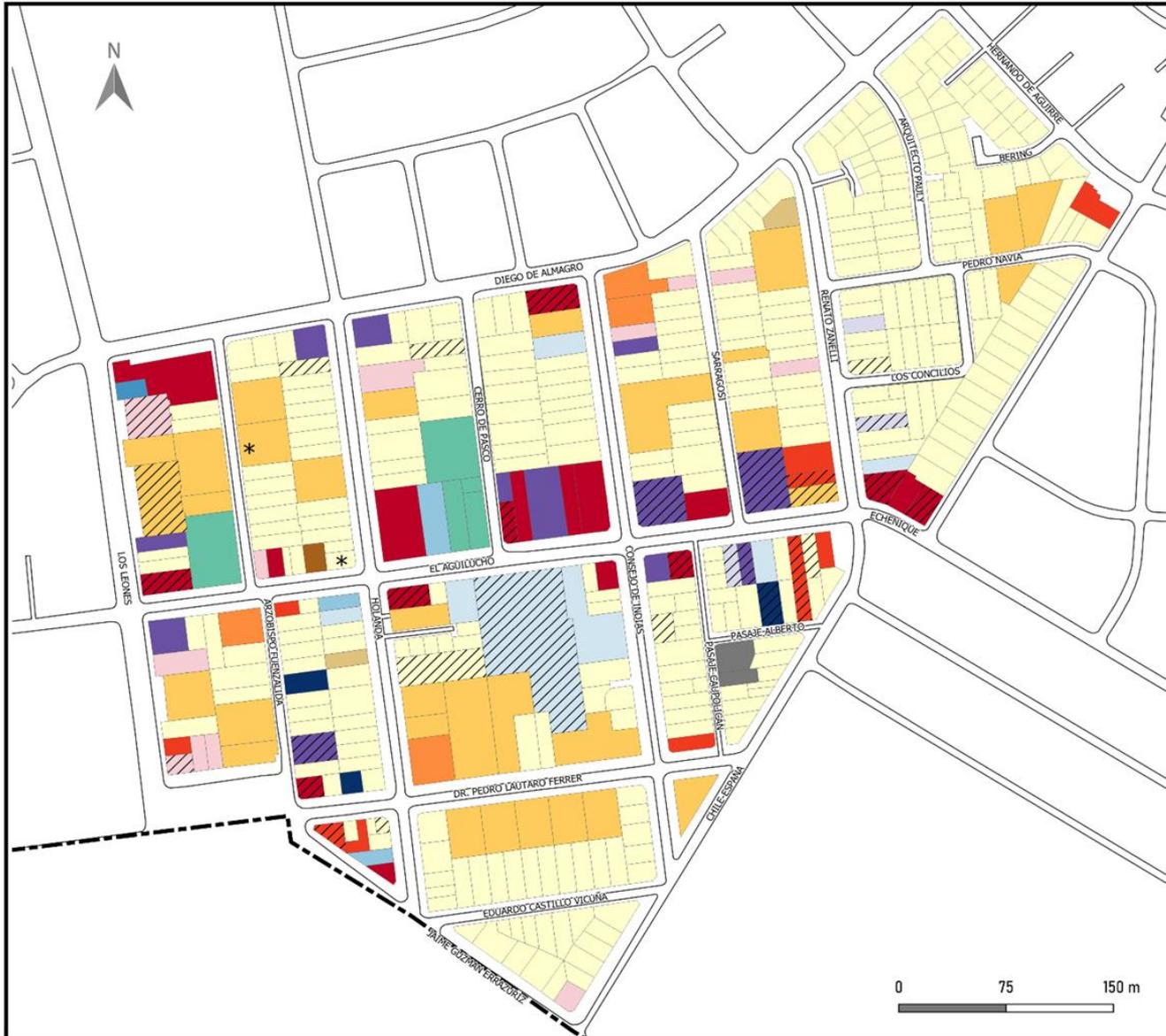
## Propuesta de próximos pasos

- **Sesión de trabajo sobre las tipologías y normas en detalle para El Aguilucho.**
- **Visitas a ZEMol.**
- **Mesa de expertos 3 : ZEMol Salud y entorno.**



soy

pro  
videncia



**USO DE SUELO POR PREDIOS EN EL BARRIO EL AGUILUCHO**

**Legenda**

- Residencial**
- Vivienda Unifamiliar
  - Vivienda Colectiva
  - Casa de Reposo
  - Hotel-Motel

- Equipamiento**
- Oficina
  - Educacional
  - Salud
  - Social
  - Culto
  - Deporte
  - Comercio
  - Restaurante
  - Estación de Servicio

- Actividades Productivas**
- Taller Artesanal
  - Taller Mecánico

- Otros**
- Sitio Eriazo

Predios con más de un uso de suelo

Límite comunal

\* Edificación deshabitada

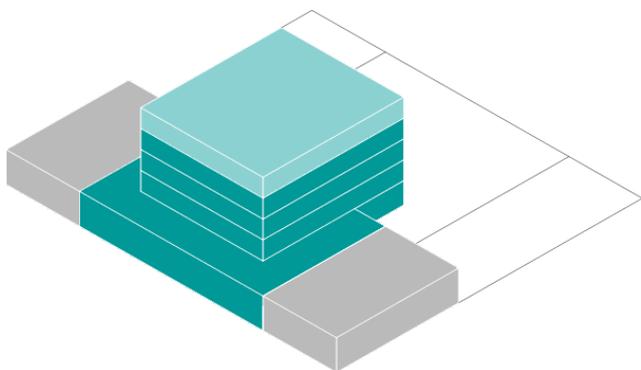
Fuente: Servicio de Impuestos Internos (2022) rectificado en terreno por DAU.

# TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN: FIE EL AGUILUCHO

## Posibilidades y restricciones:

- Edificaciones actuales en su mayoría son de 1 piso con fachada continua.
- La dimensión de los predios varían entre 35 y 20 m de fondo.
- Uso predominante es comercial (minimarket, restaurantes, cafés, talleres mecánicos, entre otros).

Normativa actual	Tipología propuesta (máximo)	Base	Incentivo	Consideraciones del Plano de detalle
EC3 Edificación continua de 3 pisos	<b>EC1 + EA3 + 1 piso</b> Edificación continua de 1 piso más 4 pisos retranqueados de edificación aislada.	<b>EC1+EA3</b> Edificación continua de 1 piso más 3 pisos retranqueados de edificación aislada.	<b>Premio:</b> 1 piso adicional  <b>Exigencias:</b> - Espacios libres comunes en 1er piso ocupados como jardín y/o áreas recreativas. Sin estacionamientos ni superficies impermeables. - Reducción de estacionamientos.	- Determinar altura de primer piso de acuerdo a edificaciones de Población San José. - Definir usos de suelo por piso de modo de preservar el carácter mixto de la calle.



## ALTERNATIVAS:

- Posibilidad de generar antejardín de 3 metros abierto al libre tránsito para terrazas de restaurantes/café o edificios residenciales.
- Pisos adicionales retranqueados producto de incentivos.
- Posibilidad de incentivar uso complementario a residencial en primer piso, sin dejarlo determinado por el plano de detalle.

# TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN: CALLES INTERMEDIAS (A)

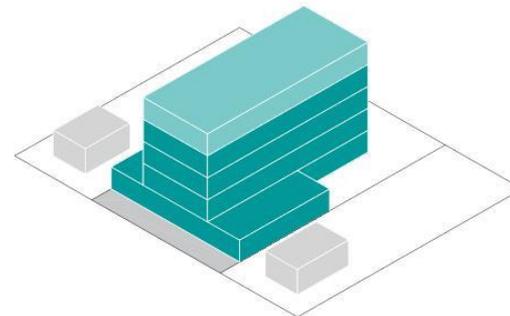
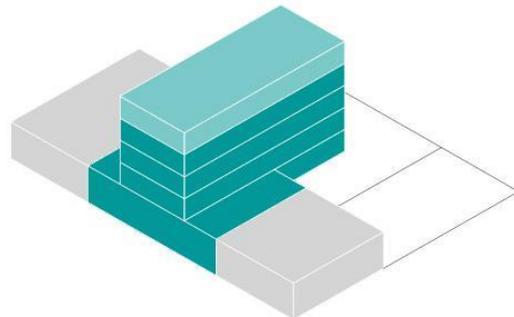
- Holanda
- Consejo de Indias

- R. Zanelli - Chile España
- Diego de Almagro

## Posibilidades y restricciones:

- Diversidad de agrupamiento (aislado, pareado y continuo), altura predominante de 1-2 pisos con edificios puntuales tipo townhouse (3 pisos) y edificios de 6-7 pisos.
- La dimensión predominante de los predios son de 10 m de ancho y 35 m de fondo.
- Ancho de las calles entre 19-20 m que incluye veredón.
- Uso predominante es residencial.

Normativa actual	Tipología propuesta (máximo)	Base	Incentivo	Consideraciones del Plano de detalle
EC3 Edificación continua de 3 pisos	<b>EA4/pa + 1 piso</b>  Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento	<b>EA4/pa</b>  Edificación aislada de 4 pisos, permite adosamiento  Antejardín opcional	<b>Premio:</b> 1 piso adicional  <b>Exigencias:</b> - Antejardín abierto de uso público con jardines. Sin estacionamientos ni superficies impermeables. - Espacios libres comunes en 1er piso ocupados como jardín y/o áreas recreativas. Sin estacionamientos ni superficies impermeables. - Reducción de estacionamientos.	- Determinar altura de primer piso de acuerdo a edificaciones de Población San José - Definir usos de suelo por piso de modo de preservar el carácter mixto de la calle. - Construcción de proyecto en el fondo del sitio. - Determinar altura de adosamiento según preexistencias consolidadas (por ej. adosamiento hasta 3 pisos)



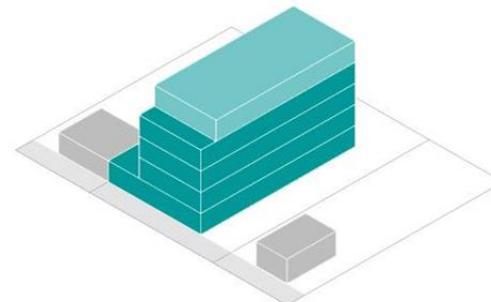
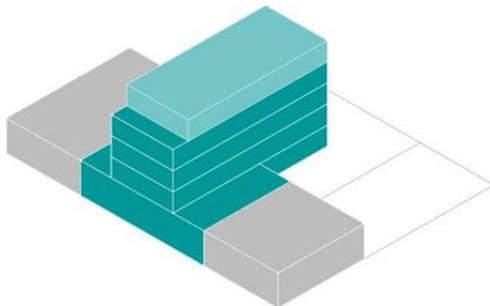
# TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN: CALLES MENORES (B)

- Arzobispo Fuenzalida
- Cerro de Pasco
- Sarragosi

Posibilidades y restricciones:

- Diversidad de agrupamiento (aislado, pareado y continuo), altura predominante de 1-2 pisos con edificios puntuales de 6-8 pisos.
- La dimensión predominante de los predios son de 10 m de ancho y 35 m de fondo.
- Perfil de las calles miden 10 m aproximadamente.
- Uso predominante es residencial.

Normativa actual	Tipología propuesta (máximo)	Base	Incentivo	Consideraciones del Plano de detalle
EC3 Edificación continua de 3 pisos	<b>EA4/pa + 1 piso</b>  Edificación aislada de 5 pisos, permite adosamiento	<b>EA4/pa</b>  Edificación aislada de 4 pisos, permite adosamiento  Antejardín obligatorio	<b>Premio:</b> 1 piso adicional retranqueado  <b>Exigencias:</b> - Antejardín abierto de uso público con jardines. Sin estacionamientos ni superficies impermeables. - Espacios libres comunes en 1er piso ocupados como jardín y/o áreas recreativas. Sin estacionamientos ni superficies impermeables. - Reducción de estacionamientos. - Asoleamiento del vecino	- Determinar altura de primer piso de acuerdo a edificaciones de Población San José - Definir usos de suelo por piso de modo de preservar el carácter mixto de la calle.



**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

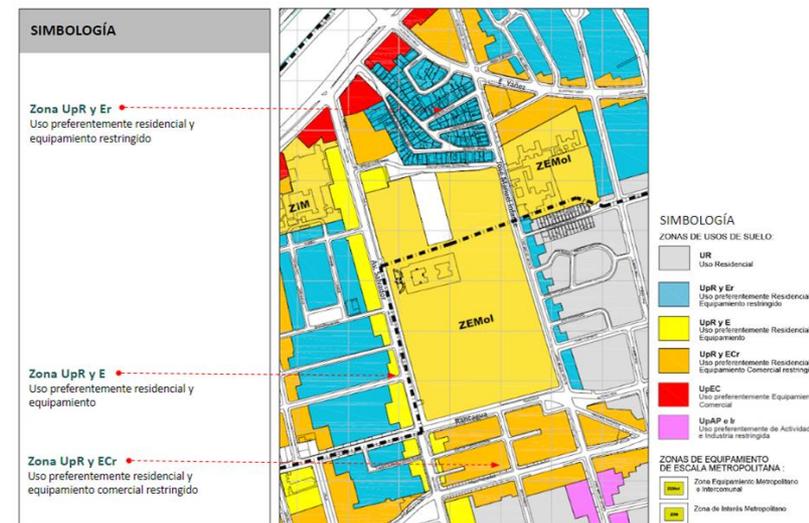
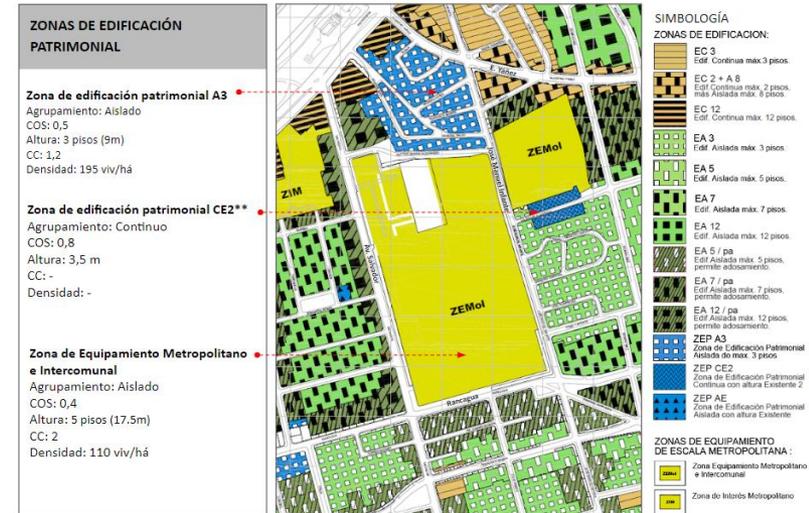
Plan Regulador Comunal de Providencia

29 de agosto 2022

- Resumen visitas a **terreno realizadas** en ZEMol Salud y entorno
- **Diagnóstico** técnico actualizado
- Presentación **Servicio de Salud Metropolitano Oriente** en relación a nuevos proyectos hospitalarios
- Pasos a seguir y discusión mesa de expertos

## PROPUESTA DE AJUSTE MODIFICACIÓN ZEMol DE SALUD

- Ampliación del sector a modificar: incorporación del **entorno de las ZEMol**.
- Revisión normas en Zonas Patrimoniales:
  - Ajuste artículo **6.1.09**
  - Elaboración de **Zonas de Uso Patrimonial**
  - Elaboración de **Planos de Detalle** para ZCH Triana y Los Generales; incorporación Lineamientos para ZT Valenzuela Castillo
- Acompañamiento del proceso con **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**



AVANCES:

**- VISITAS A TERRENO -**

**- Viernes 19 de agosto y viernes 26 de agosto -**

Entorno Hospital del Salvador,  
Instituto Nacional del Tórax e Instituto  
Nacional de Geriátria.

Fecha: 19 de agosto de 2022



#### Asistentes:

- Mesa de expertos
- Servicio de salud  
Metropolitano Oriente
- Concejal presidente de la  
comisión de urbanismo
- Territorialista UV2
- Equipo DAU



Entorno Hospital Luis Calvo  
Mackenna.

Fecha: 26 de agosto de 2022

#### Asistentes:

- Mesa de expertos
- Servicio de salud  
Metropolitano Oriente
- Hospital Luis Calvo Mackenna
- Consultora Geoacción (EAE)
- Territorialista UV3
- Equipo DAU

## Entorno Hospital El Salvador e Instituto Nacional de Geriátría

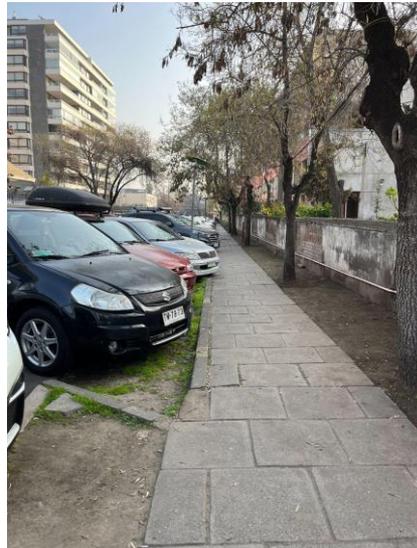
El entorno de los hospitales se constituye de diversos sectores patrimoniales, con distintos grados de protección de inmuebles, usos de suelo y tipologías edificatorias.

- **ZCH Triana:** Compuesta de 13 predios de superficie 464 m<sup>2</sup> promedio, se observa la predominancia de usos de suelo turísticos, culturales y de educación. La calle tiene el potencial de ser peatonal, con diversos proyectos de espacio público.
- **ZCH Los Generales:** Compuesta de 92 predios de superficie 214 m<sup>2</sup> promedio, se observa gran cantidad de predios destinados a oficina, bodega y almacenamiento. Actualmente 5 establecimientos cuentan con un total de 10 patentes de alcohol, lo que genera conflicto con los vecinos residentes del sector.
- **Zona Típica Valenzuela Castillo:** Sector de viviendas consolidado, compuesto de 29 predios de superficie 152 m<sup>2</sup> promedio.
- **Barrio Los Naranjos:** Zona mayoritariamente residencial que disminuyó de 5 a 3 pisos la altura máxima permitida, en la Modificación N°2 al PRCP. Se observa en terreno que el sector se usa como estacionamiento temporal de los pacientes del hospital.

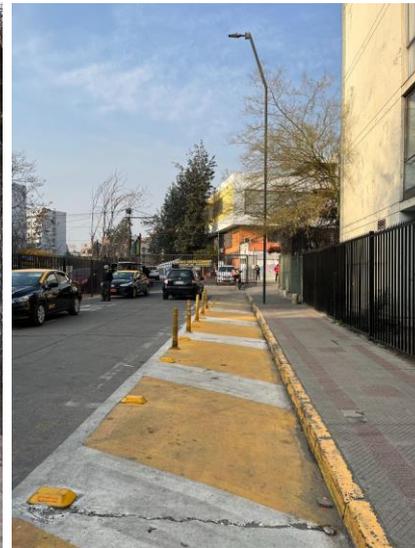
Respecto al hospital, se plantea revisar los accesos y cierres del futuro hospital El Salvador. Esto con el objetivo de potenciar el uso del espacio público alrededor y privilegiar la experiencia del peatón.

## Entorno Hospital Luis Calvo Mackenna

- A diferencia del entorno de las otras ZEMol, el entorno del Hospital Luis Calvo Mackenna se enmarca como predio isla dentro de un contexto residencial.
- El hospital se encuentra aledaño a la Unidad Vecinal Providencia, la cual se encuentra confinada en todo su contorno sin acceso público a los parques de la unidad.
- El principal desafío se observa en los accesos al predio del recinto hospitalario. Actualmente el predio cuenta con cuatro accesos, los cuales no se constituyen como lugares de acogida ni de entrada.
- Respecto al hospital, conviven edificaciones de distinto tipo y año de construcción. Se plantea conocer cuáles edificios se conservarán en el nuevo proyecto hospitalario.



Acceso peatonal Dr. la Sierra



Acceso peatonal Antonio Varas



Antiguo acceso Dr. Héctor Ducci

# AVANCES CON LOS VECINOS

## ZCH Los Generales

- Mesa de planificación. En proceso la inscripción a mesas de trabajo temáticas. Fechas por definir. Interés de los vecinos en hacer una presentación y en participar del proceso de PRCP.

## ZCH Triana

- Reunión on-line con emprendedores organizados. Voluntad de participar en el proceso, de hacer mejoras de corto y mediano plazo y en participar del proceso de PRCP.

## ZT Valenzuela Castillo

- Interés de los vecinos en hacer una presentación y en participar del proceso de PRCP.

## Unidad Vecinal Providencia

- Conversación con vecinos para trabajar en la mejora del acceso TROI / panderetas / límites con hospital.



Participación jueves 25 de agosto



Reunión 25 de agosto online, emprendedores Triana



Visita a terreno viernes 26 de agosto

AVANCES:

- RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO TÉCNICO  
ACTUALIZADO -

**Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal:** Son equipamientos de escala metropolitana en predios de más de 1 ha.

¿Qué hay y cómo son los entornos de las ZEMOI de salud?

## ZONAS DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO O INTERCOMUNAL ZEMOI

Leyenda

ZEMOI

- 1 Hospital Salvador, Instituto Nacional del Tórax
- 2 Instituto Nacional de Geriátria
- 3 Hospital Luis Calvo Mackenna
- 4 Colegio Sagrados Corazones Providencia
- 5 Campus Oriente Universidad Católica de Chile

TIPO ZEMOI

- SALUD
- EDUCACIÓN

Perímetro de diagnóstico

0 0,5 1 km.

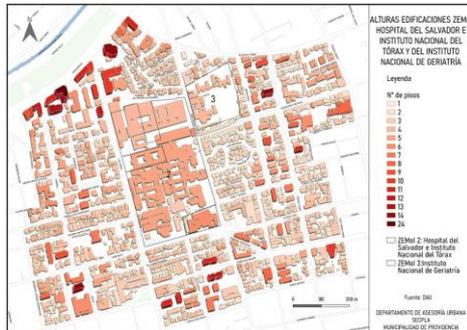
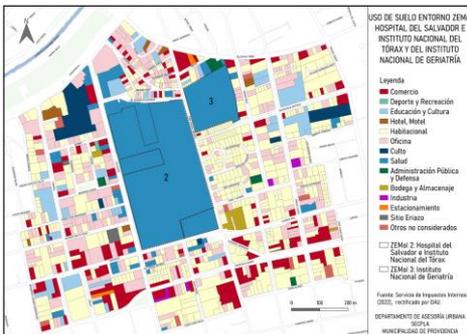
Se levantaron durante los meses de julio y agosto, a la escala del predio, todos los usos de suelo en los entornos de los hospitales.

# LÍMITE DE DIAGNÓSTICO

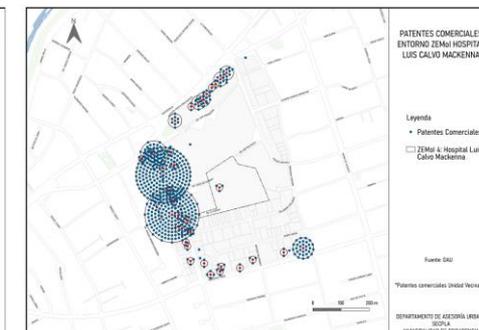
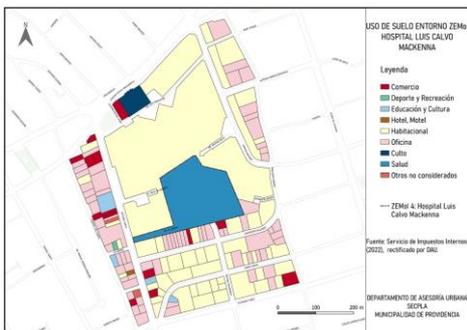
## Parámetros levantados:

- Usos de suelo
- Altura
- Patentes Comerciales
- Casas de acogida
- Farmacias
- Oferta de arriendo
- Accesos hospitalarios
- Normativa vigente

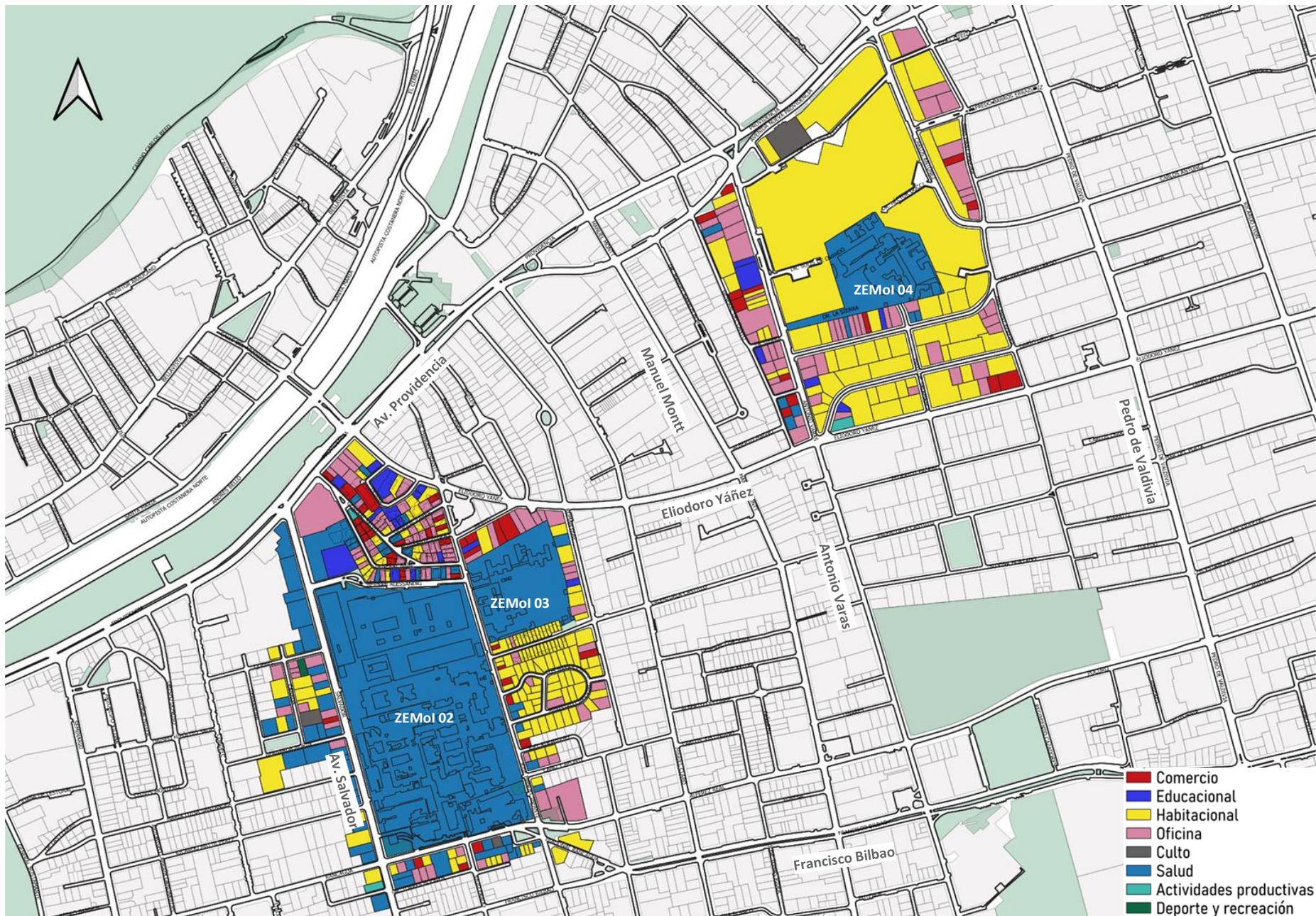
ZEMol Hospital El Salvador + INGER



ZEMol Hospital Luis Calvo Mackenna



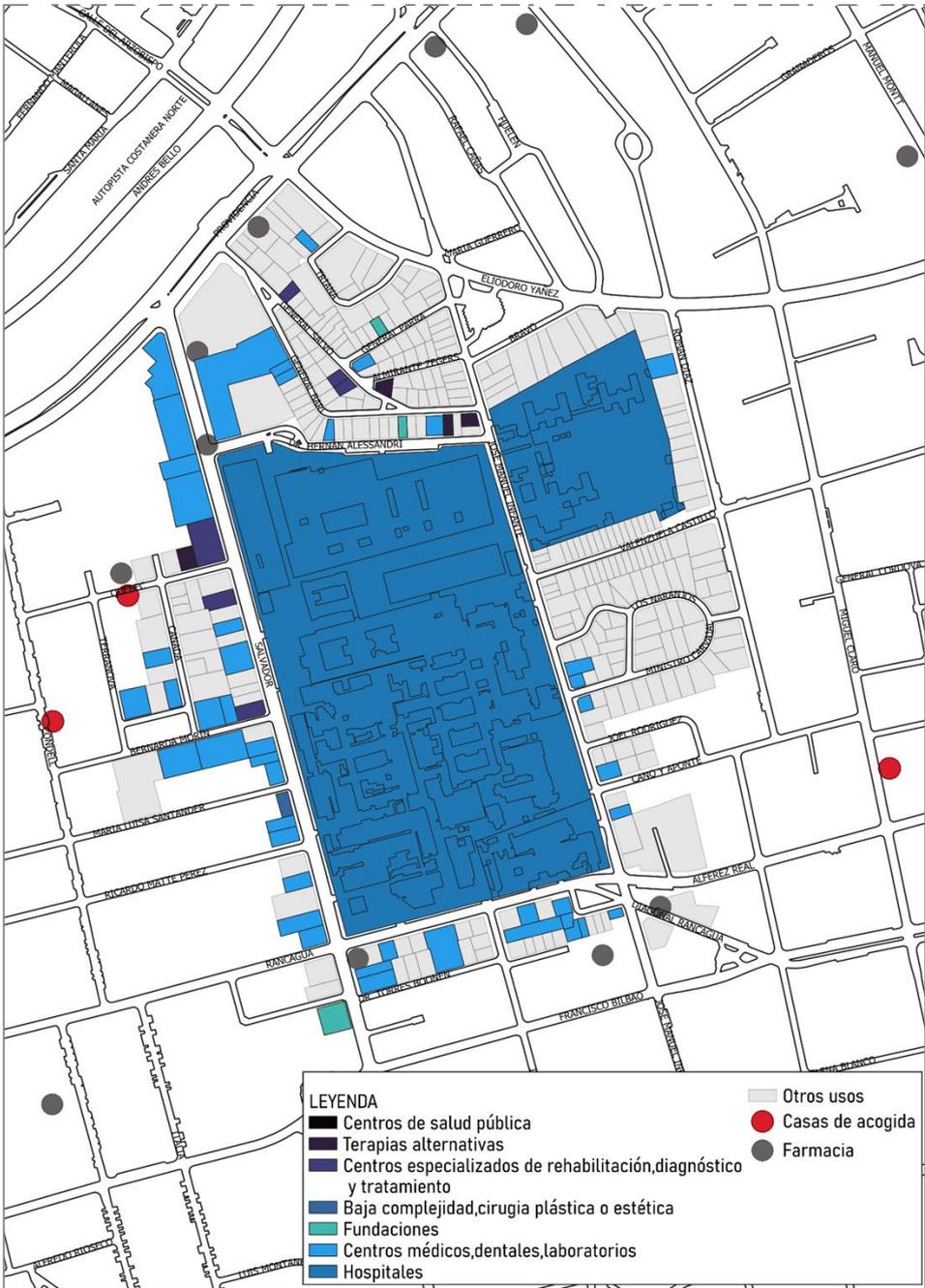
# USOS DE SUELO EN ZEMoI DE SALUD Levantamiento en terreno



Se levantó en terreno un total de 401 predios. **62 de ellos (15.4%)** resultaron corresponder a usos asociados a la salud.

Uso de suelo (en predios asociados a salud)	Porcentaje (%)
Centros médicos,dentales,laboratorios	72.6
Centros especializados de rehabilitación,diagnóstico y tratamiento	9.7
Terapias alternativas	6.5
Hospitales	4.8
Fundaciones	4.8
Baja complejidad,cirugía plástica o estética	1.6

Otros servicios asociados a salud	N°
Farmacias	7
Casas de acogida	3



**LEYENDA**

- Centros de salud pública
- Terapias alternativas
- Centros especializados de rehabilitación, diagnóstico y tratamiento
- Baja complejidad, cirugía plástica o estética
- Fundaciones
- Centros médicos, dentales, laboratorios
- Hospitales
- Otros usos
- Casas de acogida
- Farmacia

# ENTORNO HOSPITAL LUIS CALVO MACKENNA

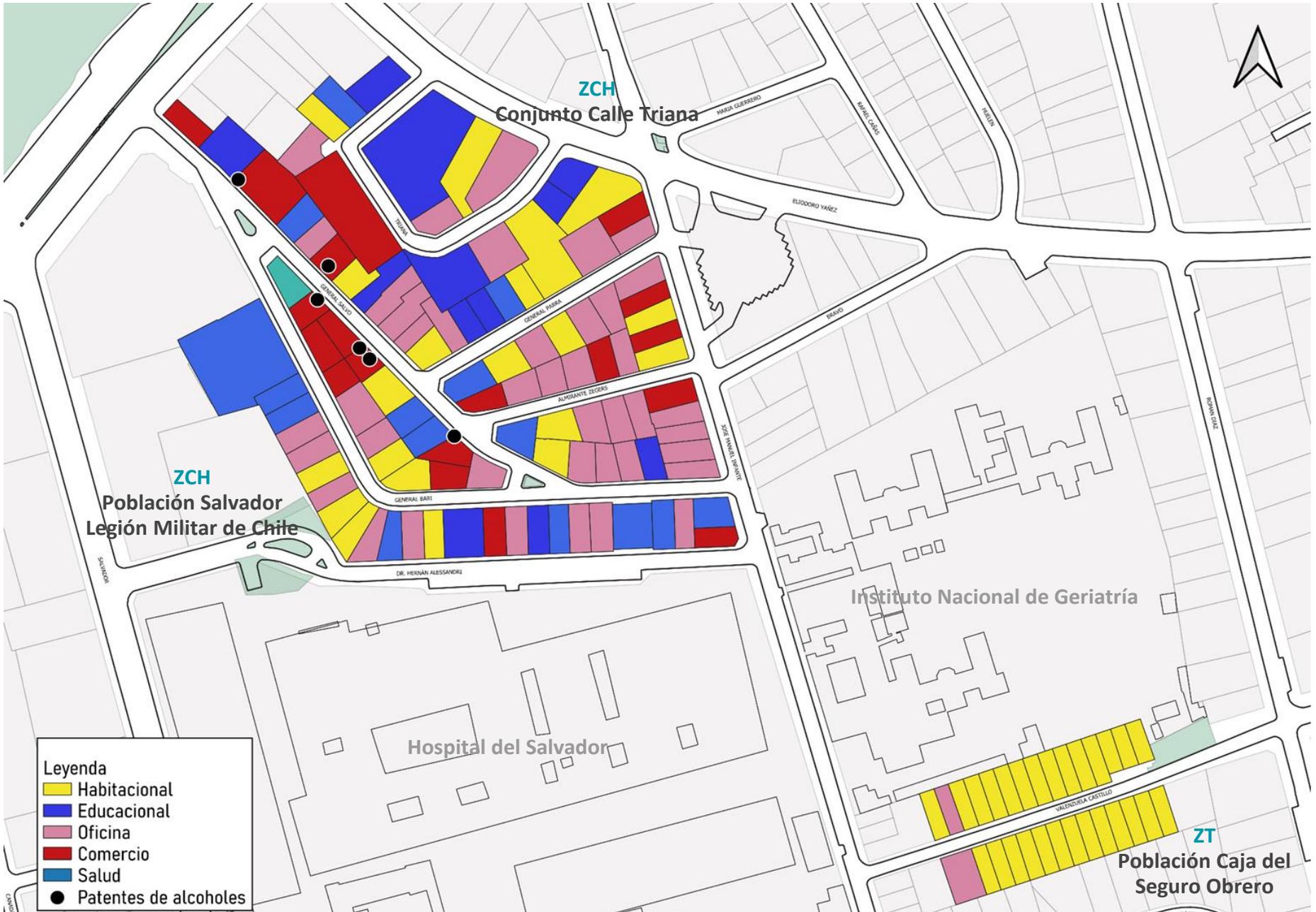
Se levantó en terreno un total de 133 predios. **13 de ellos (9.7%)** resultaron corresponder a usos asociados a salud.

Uso de suelo (en predios asociados a salud)	Porcentaje (%)
Usos mixtos (oficinas y consultas médicas)	38.4
Centros médicos,dentales,laboratorios	38.4
Fundaciones	7.6
Hospitales	15.3

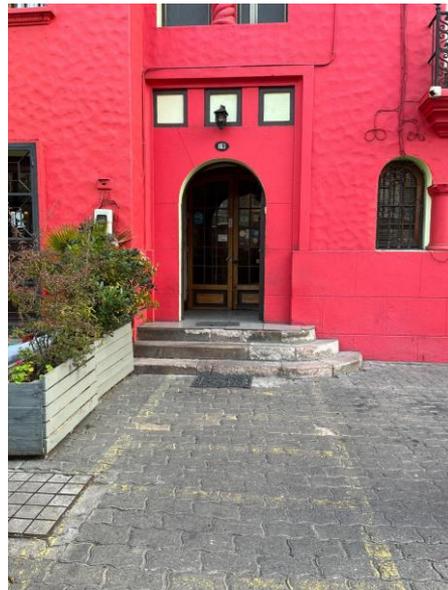
Otros servicios asociados a salud	N°
Farmacias	4
Casas de acogida	1



# DETALLE BARRIO LOS GENERALES



# DETALLE BARRIO LOS GENERALES



Compuesta de 92 predios de superficie 214 m2 promedio, se observa gran cantidad de predios destinados a oficina, bodega y almacenamiento. Actualmente **5 establecimientos cuentan con un total de 10 patentes** de alcohol.

AVANCES:

**- PROPUESTA PRÓXIMOS PASOS -**

# PASOS A SEGUIR MODIFICACIÓN ZEMol de SALUD

## ➤ Mesa de expertos

- Mesa de expertos N°4 - Referentes Campus de Salud / Avance Imagen Objetivo El Aguilucho
- \*Sesión de trabajo para avances sobre estudio de mercado y estudios de cabida El Aguilucho

## ➤ Mesas de trabajo PRCP Zonas patrimoniales entorno ZEMol Salvador-Geriátrico

1. Visión del Barrio y presentaciones de vecinos
2. Usos de suelo
3. Plano de Detalle y Plan de Gestión Patrimonial

## ➤ Preparación Imagen Objetivo

- Ajuste de normas urbanísticas para ZEMol de Salud - presentación de alternativas
- Incorporación proceso Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)



## ➤ Mesas de trabajo PRCP Zonas patrimoniales entorno ZEMol Salvador-Geriátrico

### 1. Visión del Barrio y presentaciones de vecinos (INGER, Los Generales, Triana)

Fecha: 29 septiembre

Lugar: Sala de Concejo; posibilidad de transmitir sesión a Expertos, con Alcaldesa.

### 2. Usos de suelo

Fecha: 13 octubre

Lugar: por definir

### 3. Plano de Detalle y Plan de Gestión Patrimonial

Fecha: 27 octubre

Lugar: por definir



**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

Plan Regulador Comunal de Providencia

28 de noviembre 2022

## **1. Avances ZEMol Salud**

- Carta Gantt Modificación N° 8 ZEMol y avances mesas de trabajo
- Plan maestro y plazos SSMO
- Consultoría externa para plan estratégico barrio de salud

## **2. Presentación de Imagen Objetivo Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho**

## - 1. Avances ZEMol de salud -

## Modificaciones al PRCP



## Plan Maestro - SSMO (factibilidad de proyectos)

Plan estratégico Barrio de Salud (consultoría internacional)

## Mesa de trabajo Entorno Patrimonial

✓	1	<b>Sesión N°1:</b> <b>29 de septiembre</b> “Visión de barrio”	Conformación mesa de trabajo
			Exposiciones de vecinos del sector
			Visión del barrio en relación a sus usos y espacio público
✓	2	<b>Sesión N°2 :</b> <b>27 de octubre</b> “Usos de suelo patrimoniales”	Presentación de un diagnóstico actualizado de los sectores, preexistencias y usos de suelo actuales
			Discusión propuestas usos de suelo
	3	<b>Sesión N°3:</b> <b>17 de noviembre</b> “Plano de detalle y plan de gestión”	Presentación alcances y objetivos de los planos de detalle y planes de gestión
			Discusión propuestas de planos de detalle

## Mesa de trabajo ZEMol

	1	<b>Sesión N°1:</b> <b>15 de diciembre</b> “Patrimonio”	Conservación ICH y pabellones dentro de las ZEMol
			Propuesta de zonificación
	2	<b>Sesión N°2 :</b> <b>10 de enero</b> “Edificación”	Impacto de las normas de edificación
			Propuestas de modificación de normativa
	3	<b>Sesión N°3 :</b> <b>19 de enero (Por confirmar)</b> “Vialidad”	Exposición estudio de impacto vial
			Propuestas



Mesa de trabajo N°1:

## 13 participantes

Cuatro vecinos expusieron en la mesa de trabajo, tres de ellos residentes y un locatario:

- **Francisco Salvatierra:** Diagnóstico y propuesta de regeneración calle Triana.
- **Agustín Gálvez:** Principales problemas y conflictos sector Los Generales.
- **Christian Matzner:** Evolución histórica, patrimonio y propuesta de zonificación Valenzuela Castillo y entorno geriátrico.
- **Gonzalo Quezada:** Principales problemas y conflictos sector General Salvo.

Mesa de trabajo N°2:

**20 participantes**

Presentación propuestas Zonas de Uso de Suelo Patrimonial (ZUSP):

- ZCH Conjunto Calle Triana -> **ZUSP Mixta/Cultural**
- ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile -> **ZUSP Mixta/Servicios**
- ZT Caja del Seguro Obrero -> **ZUSP Residencial**

### 1. ZCH Conjunto Calle Triana



### 2. ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile



### 3. ZT Caja del Seguro Obrero



## - Aprendizajes Modificación N°6 -

RESUMEN	PRC Vigente	PRC Propuesto Mod N° 6
<b>Coefficiente de Ocupación de Suelo</b>	0,4	0,5
<b>Coefficiente de Constructibilidad</b>	2	2,5
<b>Altura Máxima</b>	17,5 mt - 5 pisos (4 pisos hospitalarios)	22.5 mt - 5 pisos (5 pisos hospitalarios)



- Se recibieron 88 observaciones dentro del plazo:
  - 74 observaciones fundadas
  - 14 observaciones no fundadas
- 68 cartas relacionadas a las ZEMoI de salud

## **68 cartas solicitaron la suspensión o postergación de propuesta a la modificación de las ZEMol:**

- Suspensión o postergación de la propuesta de modificación de la normativa para las ZEMol de salud.
- Que la modificación a esta normativa se realice bajo una serie de consideraciones medio-ambientales, sociales, patrimoniales, viales y de salud.
- La elaboración de alternativas de estructuración en la Imagen Objetivo.
- El estudio de un Plan Maestro Integral que considere un proceso de participación ciudadana.
- Conocer el proyecto del SSMO para el predio en donde se ubica actualmente el INGER.
- Solicitan que se consideren aspectos patrimoniales, viales y ambientales para el eventual traslado del Hospital Calvo Mackenna al terreno del INGER.

## **Acuerdo de Concejo:**

- Postergar la propuesta para la Modificación N°8 al PRCP
- Incorporar la Evaluación Ambiental Estratégica

- Ajustar normativa en zonas patrimoniales (zonas de uso de suelo patrimonial + planos de detalle)
- Transmitir y acordar plan maestro SSMO con la comunidad en la Imagen Objetivo
- Cambiar la menor cantidad de parámetros normativos de acuerdo a cada predio hospitalario (ZEMol)
- Acompañar todo el proceso con una Evaluación Ambiental Estratégica



# INICIATIVAS DE INVERSIÓN HOSPITALARIAS

## MASTER PLAN BARRIO PROVIDENCIA SSMO



	TERRENO 1: AV. SALVADOR 340			TERRENO 2 : JOSÉ MANUEL INFANTE 370			TERRENO 3: ANTONIO VARAS 360		
	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC
Superficie Terreno	123.359 m2			31.303 m2			29.357 m2		
Ocupación de suelo	0.4	0.43	<b>0.5</b>	0.4	0.3	<b>0.4</b>	0.4	0.36	<b>0.5</b>
Sup. edificable 1er nivel	49.343	52.777	<b>61.679</b>	12.521	8254	12.521	11.743	9.148	<b>14.678</b>
Coef. de constructibilidad	2,0	1.53	<b>2,5</b>	2,0	0.59	<b>2,0</b>	2,0	1.93	<b>2,5</b>
Sup. edificable máxima	246.718	188.600	<b>308.379</b>	62.606	24.928	62.606	58.715	56.866	<b>73.394</b>
Altura /Pisos hospitalarios	17.5 m 4 pisos	27 m 6 pisos	<b>27m 6 pisos</b>	17.5 m 4 pisos	22.5 m 5 pisos	<b>22.5 m 5 pisos</b>	17.5 m 4 pisos	27 m 6 pisos	<b>27 M 6 pisos</b>

## - 2. Presentación de Imagen Objetivo Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho -

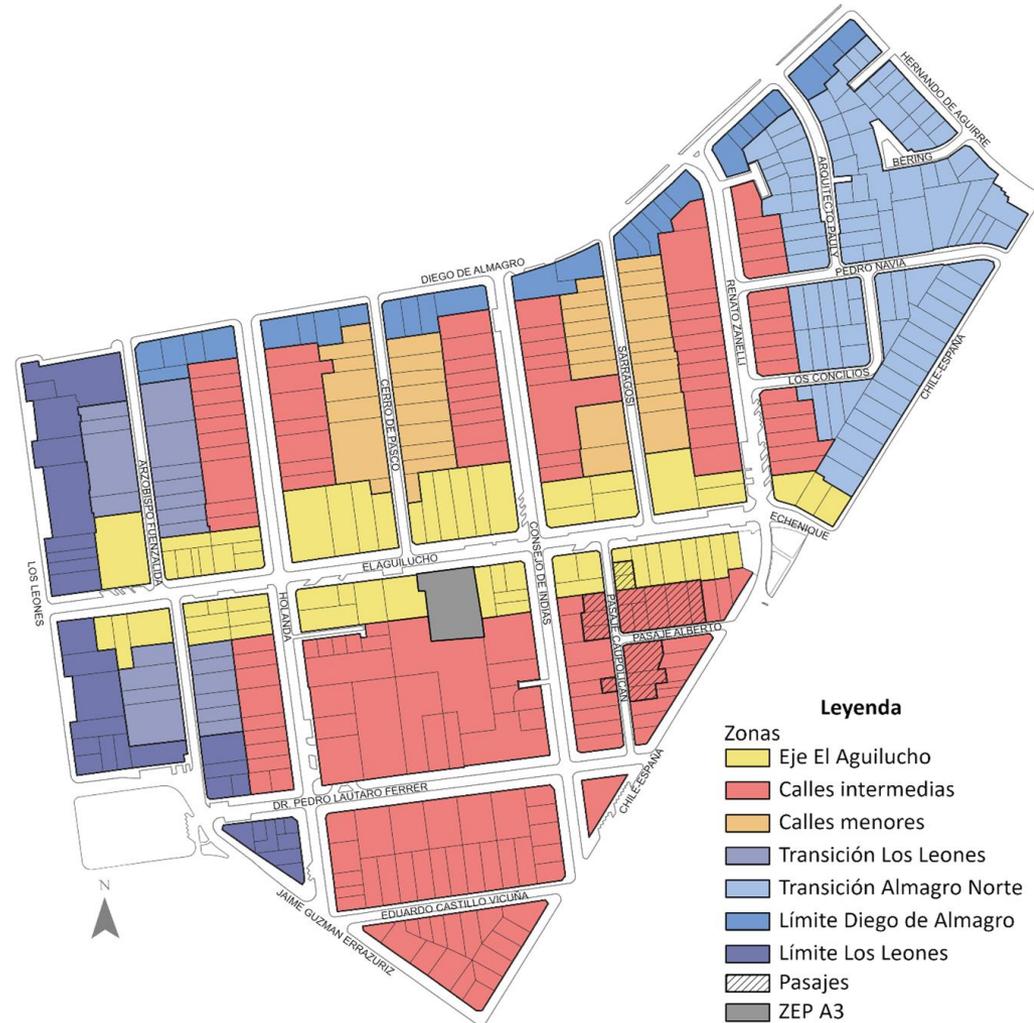
## ¿Qué es la Imagen Objetivo y en qué consiste?

- 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.**

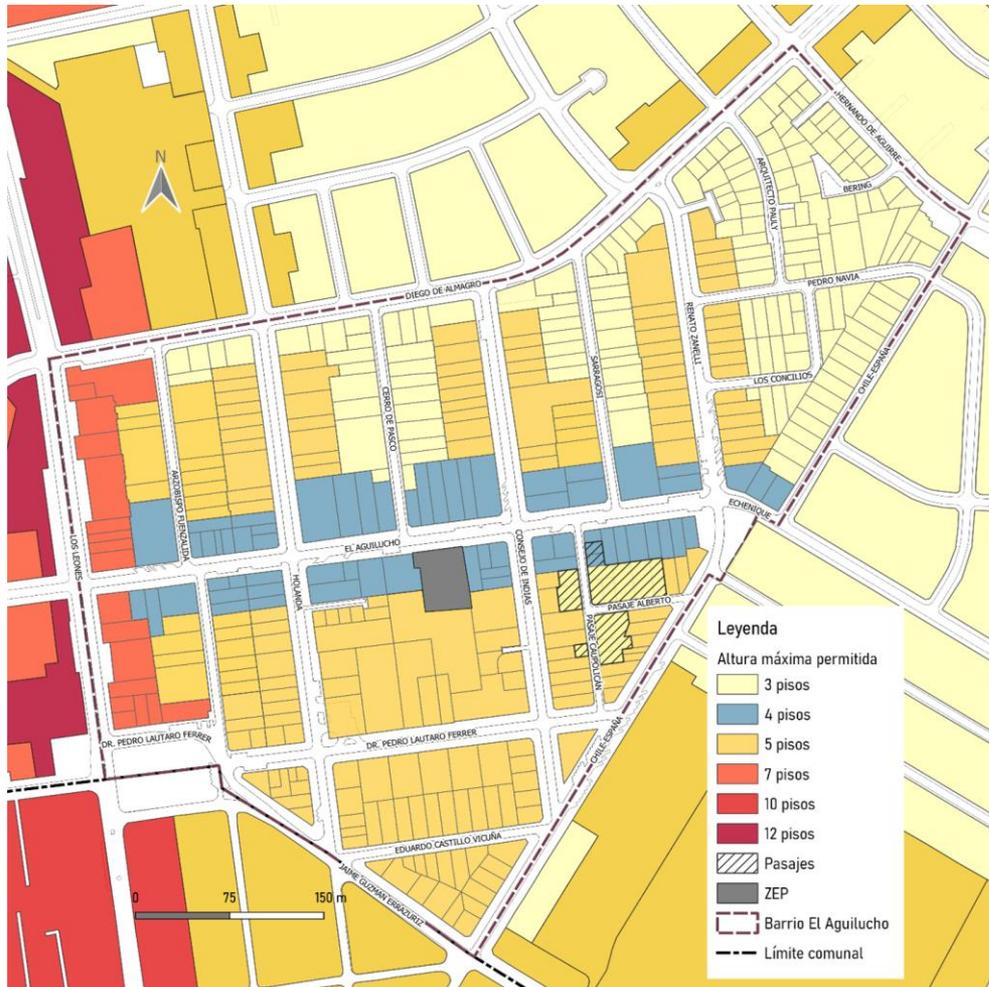
**En la siguiente etapa de Anteproyecto se considerarán los demás parámetros normativos (ocupación de suelo, densidad, entre otros), incentivos y plano de detalle.**

- **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 configuración morfológica del primer piso y 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 interiores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho.
- Predomina altura de 3 pisos en calles interiores y altura de 5 pisos en calles intermedias.



1 piso continuo + 3 pisos  
aislado



Calle intermedia 5 pisos aislado  
que permite adosamiento

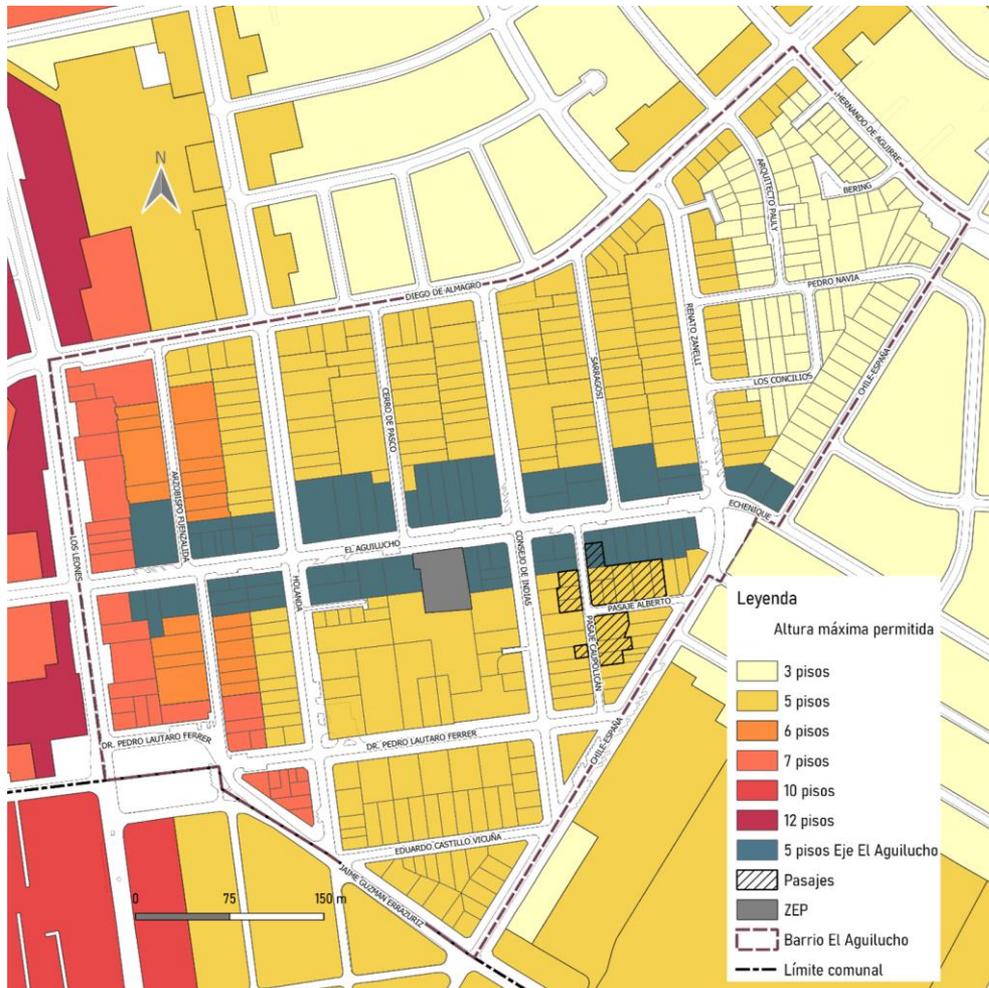


Calle menor 3 pisos aislado  
que permite adosamiento

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

Alternativa B:

## Barrio de densidad media y altura homogénea



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

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



1 piso continuo + 4 pisos aislado



Calle intermedia 5 pisos aislado /pa



Calle menor 5 pisos aislado /pa



Arz. Fuenzalida 6 pisos aislado /pa

## Plano de Detalle

Establece particularidades como medianeros, agrupamientos, alturas, ritmo de fachada, usos, y la definición de las características del espacio público, entre otros.

- **Determinar altura y profundidad de adosamiento** según preexistencias consolidadas (por ej. adosamiento hasta 3 pisos).
- **Determinar usos de suelo por piso** de modo de preservar el carácter mixto de la calle El Aguilucho.
- **Diseñar el espacio público** estableciendo lineamientos para el perfil de la calle (tamaño de veredas, veredones, especies vegetales, mobiliario urbano, medidas de accesibilidad universal, entre otros).



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



Adosamiento de EC3



Composición de la fachada y altura del primer piso

## 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
- Mantenimiento 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.



Antejardín en edificio en calle Arz. Fuenzalida



Antejardín Centro Deportivo El Aguilucho



Proyecto en Pedro Navia que mantiene árboles existentes en antejardín



**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

Plan Regulador Comunal de Providencia

30 de septiembre 2022

1. Casos exitosos de **barrios hospitalarios** a cargo de Ricardo y Pablo
  - (30 min, con observaciones incluidas)
2. Avances de **estudios de cabida** a cargo de Roberto P., Claudio B. y Felipe Z.
  - (30 min , con observaciones incluidas )
3. Avance de la **Imagen Objetivo del barrio El Aguilucho** a cargo del equipo DAU
  - (30 min, con observaciones incluidas)
4. Comentarios de cierre
  - (30 min)

# AVANCE IMAGEN OBJETIVO BARRIO EL AGUILUCHO

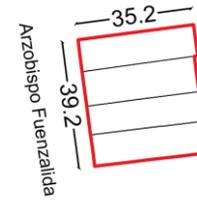
**ALTERNATIVAS DE ZONIFICACIÓN**



## Análisis de la cabida inmobiliaria

### CASO 2

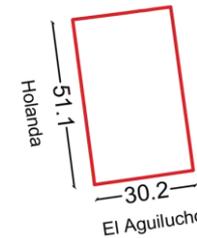
Superficie predial: 1.371 m<sup>2</sup>



## Análisis de la profundidad del predio y su cabida arquitectónica

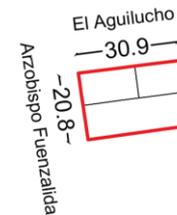
### CASO 8

Superficie predial: 1.530 m<sup>2</sup>



### CASO 9

Superficie predial: 630 m<sup>2</sup>

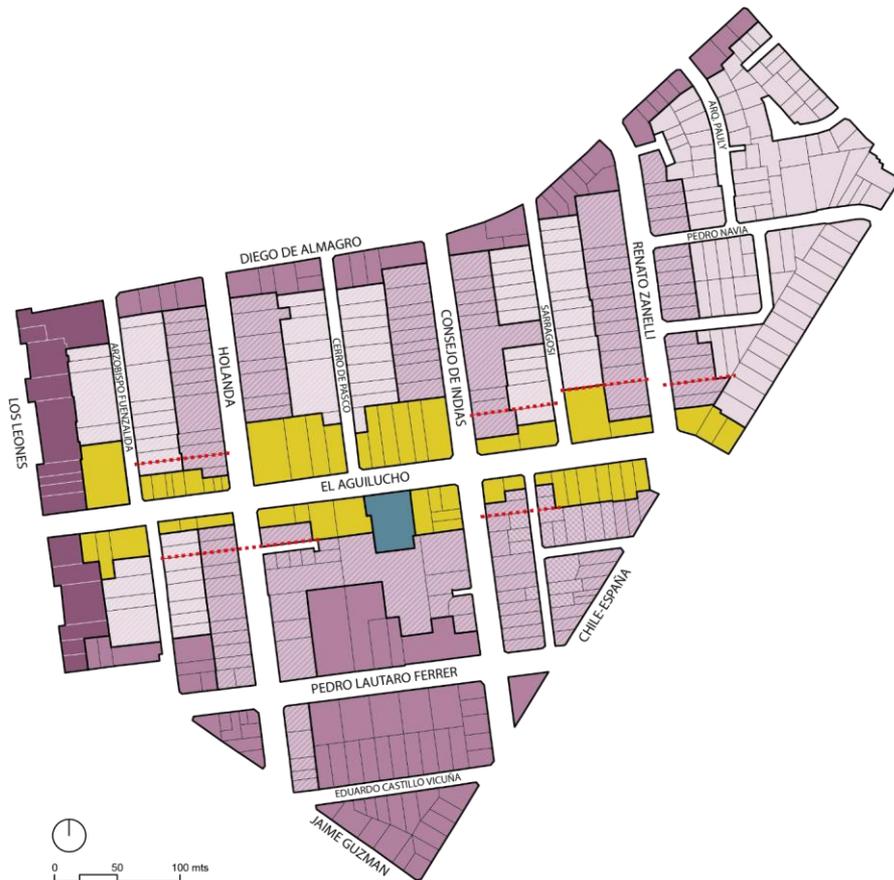


### CASO 10

Superficie predial: 1.266 m<sup>2</sup>



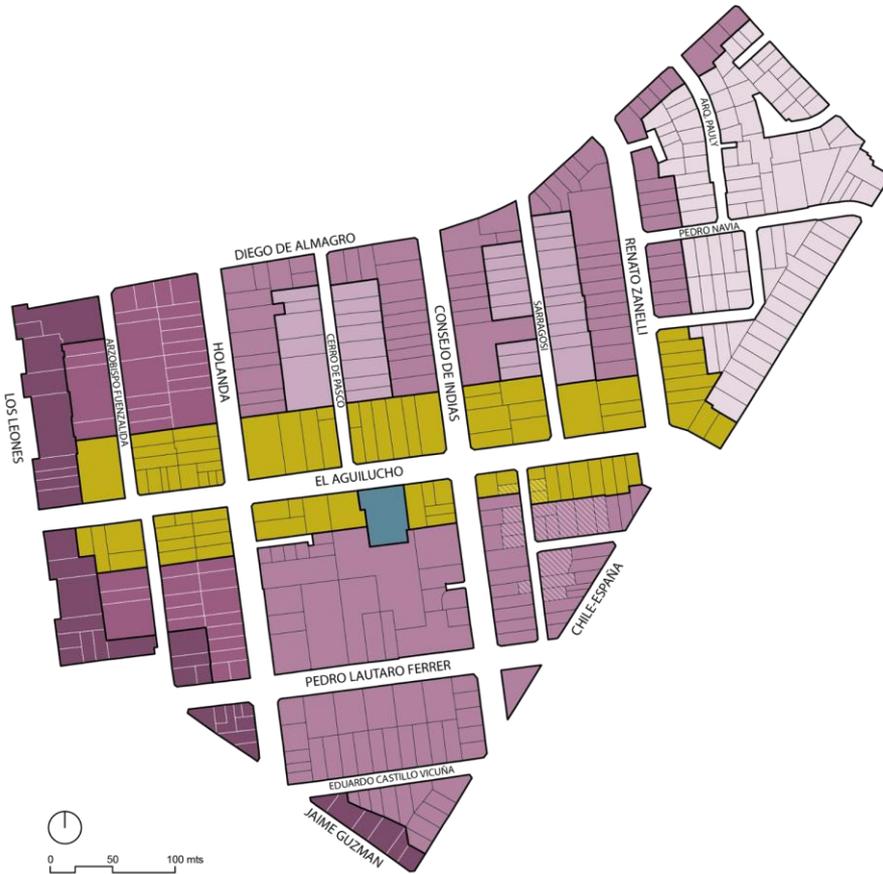
# ALTERNATIVA 1: REGENERACIÓN URBANA CON CENTRALIDAD INTERIOR



## TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

- EA7 (aislada de 7 pisos)
- EA5 (aislada de 5 pisos)
- EA4/pa (aislada de 4 pisos permite adosamiento)
- EA3/pa (aislada de 3 pisos permite adosamiento)
- EC1+EA3 (continua de 1 piso más 3 pisos aislado)
- ZEP
- PASAJES

- Considera desarrollo residencial de calles interiores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho. Preserva el carácter actual del barrio.
- Predomina altura de 3 pisos en calles interiores y altura de 4 pisos en calles más anchas.
- Tipologías permiten adosamiento para adaptarse al sistema de agrupamiento existente en el barrio.
- Consolida la mixtura de usos en el eje El Aguilucho y se adapta al agrupamiento continuo existente.
- En estudio: profundidad de la zonificación en el eje El Aguilucho.



- Considera tipologías que se asimilan a las que se desarrollan en los ejes más importantes que atraviesan el barrio (edificios aislados en altura en Holanda, Luis Thayer Ojeda, Echeñique).
- Predomina altura de 5 pisos en calles interiores y altura de 6 pisos en calles más anchas.
- Tipología aislada necesita mayor superficie predial y transformaría en mayor medida la imagen del barrio.
- Consolida mixtura del eje El Aguilucho y extiende tipología al interior de la manzana.

## TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

- EA7 (aislada de 7 pisos)
- EA6 (aislada de 6 pisos)
- EA5 (aislada de 5 pisos)
- EA4 (aislada de 4 pisos)
- A3 (aislada de 3 pisos)
- EC1+EA4 (continua de 1 piso más 4 pisos aislado)
- ZEP
- PASAJES

# Alternativas de zonificación - Barrio El Aguilucho

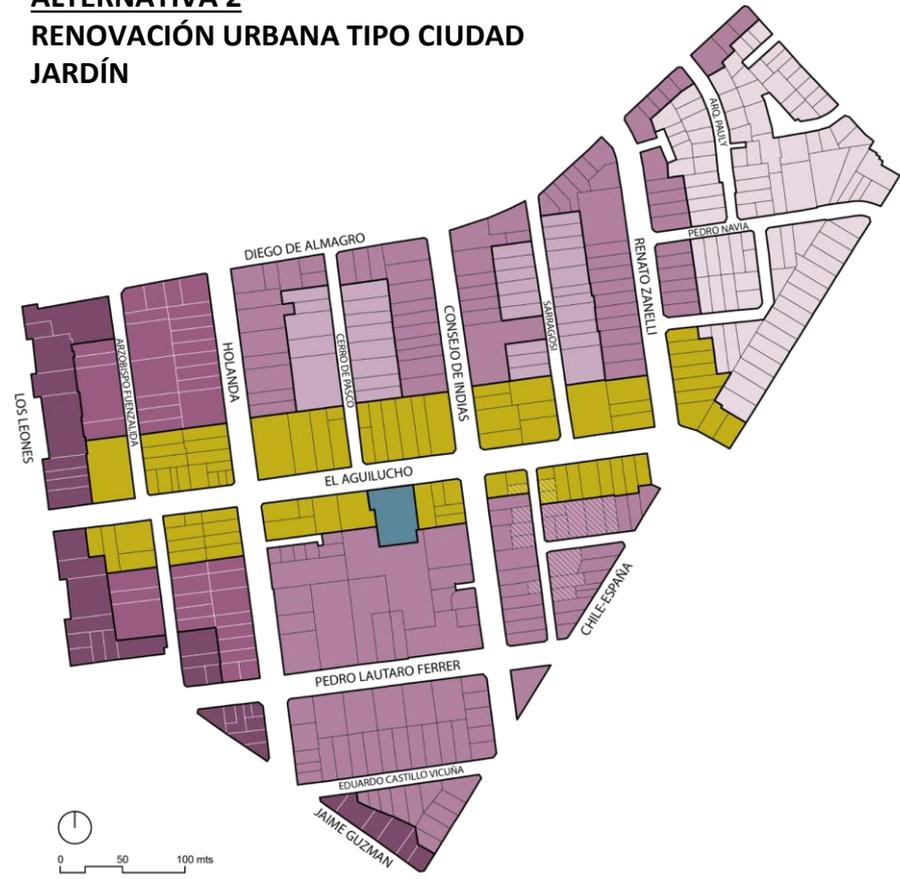
## ALTERNATIVA 1 REGENERACIÓN URBANA CON CENTRALIDAD INTERIOR



### TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN

- EA7 (aislada de 7 pisos)
- EA5 (aislada de 5 pisos)
- EA4/pa (aislada de 4 pisos permite adosamiento)
- EA3/pa (aislada de 3 pisos permite adosamiento)
- EC1+EA3 (continua de 1 piso más 3 pisos aislado)
- ZEP
- PASAJES

## ALTERNATIVA 2 RENOVACIÓN URBANA TIPO CIUDAD JARDÍN



### TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN

- EA7 (aislada de 7 pisos)
- EA6 (aislada de 6 pisos)
- EA5 (aislada de 5 pisos)
- EA4 (aislada de 4 pisos)
- A3 (aislada de 3 pisos)
- EC1+EA4 (continua de 1 piso más 4 pisos aislado)
- ZEP
- PASAJES



soy  
pro  
videncia

**soy**providencia

## MESA DE EXPERTOS

Plan Regulador Comunal de Providencia

28 de noviembre 2022

## **1. Avances ZEMol Salud**

- Carta Gantt Modificación N° 8 ZEMol y avances mesas de trabajo
- Plan maestro y plazos SSMO
- Consultoría externa para plan estratégico barrio de salud

## **2. Presentación de Imagen Objetivo Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho**

## - 1. Avances ZEMol de salud -

## Modificaciones al PRCP



## Plan Maestro - SSMO (factibilidad de proyectos)

Plan estratégico Barrio de Salud (consultoría internacional)

## Mesa de trabajo Entorno Patrimonial

✓	1	<b>Sesión N°1:</b> <b>29 de septiembre</b> “Visión de barrio”	Conformación mesa de trabajo
			Exposiciones de vecinos del sector
			Visión del barrio en relación a sus usos y espacio público
✓	2	<b>Sesión N°2 :</b> <b>27 de octubre</b> “Usos de suelo patrimoniales”	Presentación de un diagnóstico actualizado de los sectores, preexistencias y usos de suelo actuales
			Discusión propuestas usos de suelo
	3	<b>Sesión N°3:</b> <b>17 de noviembre</b> “Plano de detalle y plan de gestión”	Presentación alcances y objetivos de los planos de detalle y planes de gestión
			Discusión propuestas de planos de detalle

## Mesa de trabajo ZEMol

	1	<b>Sesión N°1:</b> <b>15 de diciembre</b> “Patrimonio”	Conservación ICH y pabellones dentro de las ZEMol
			Propuesta de zonificación
	2	<b>Sesión N°2 :</b> <b>10 de enero</b> “Edificación”	Impacto de las normas de edificación
			Propuestas de modificación de normativa
	3	<b>Sesión N°3 :</b> <b>19 de enero (Por confirmar)</b> “Vialidad”	Exposición estudio de impacto vial
			Propuestas



Mesa de trabajo N°1:

## 13 participantes

Cuatro vecinos expusieron en la mesa de trabajo, tres de ellos residentes y un locatario:

- **Francisco Salvatierra:** Diagnóstico y propuesta de regeneración calle Triana.
- **Agustín Gálvez:** Principales problemas y conflictos sector Los Generales.
- **Christian Matzner:** Evolución histórica, patrimonio y propuesta de zonificación Valenzuela Castillo y entorno geriátrico.
- **Gonzalo Quezada:** Principales problemas y conflictos sector General Salvo.

Mesa de trabajo N°2:

**20 participantes**

Presentación propuestas Zonas de Uso de Suelo Patrimonial (ZUSP):

- ZCH Conjunto Calle Triana -> **ZUSP Mixta/Cultural**
- ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile -> **ZUSP Mixta/Servicios**
- ZT Caja del Seguro Obrero -> **ZUSP Residencial**

### 1. ZCH Conjunto Calle Triana



### 2. ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile



### 3. ZT Caja del Seguro Obrero



## - Aprendizajes Modificación N°6 -

RESUMEN	PRC Vigente	PRC Propuesto Mod N° 6
<b>Coefficiente de Ocupación de Suelo</b>	0,4	0,5
<b>Coefficiente de Constructibilidad</b>	2	2,5
<b>Altura Máxima</b>	17,5 mt - 5 pisos (4 pisos hospitalarios)	22.5 mt - 5 pisos (5 pisos hospitalarios)



- Se recibieron 88 observaciones dentro del plazo:
  - 74 observaciones fundadas
  - 14 observaciones no fundadas
- 68 cartas relacionadas a las ZEMoI de salud

## **68 cartas solicitaron la suspensión o postergación de propuesta a la modificación de las ZEMol:**

- Suspensión o postergación de la propuesta de modificación de la normativa para las ZEMol de salud.
- Que la modificación a esta normativa se realice bajo una serie de consideraciones medio-ambientales, sociales, patrimoniales, viales y de salud.
- La elaboración de alternativas de estructuración en la Imagen Objetivo.
- El estudio de un Plan Maestro Integral que considere un proceso de participación ciudadana.
- Conocer el proyecto del SSMO para el predio en donde se ubica actualmente el INGER.
- Solicitan que se consideren aspectos patrimoniales, viales y ambientales para el eventual traslado del Hospital Calvo Mackenna al terreno del INGER.

## **Acuerdo de Concejo:**

- Postergar la propuesta para la Modificación N°8 al PRCP
- Incorporar la Evaluación Ambiental Estratégica

- Ajustar normativa en zonas patrimoniales (zonas de uso de suelo patrimonial + planos de detalle)
- Transmitir y acordar plan maestro SSMO con la comunidad en la Imagen Objetivo
- Cambiar la menor cantidad de parámetros normativos de acuerdo a cada predio hospitalario (ZEMol)
- Acompañar todo el proceso con una Evaluación Ambiental Estratégica



# INICIATIVAS DE INVERSIÓN HOSPITALARIAS

## MASTER PLAN BARRIO PROVIDENCIA SSMO



	TERRENO 1: AV. SALVADOR 340			TERRENO 2 : JOSÉ MANUEL INFANTE 370			TERRENO 3: ANTONIO VARAS 360		
	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC	ACTUAL PRC	CABIDA PRELIMINAR	PROPUESTA PRC
Superficie Terreno	123.359 m2			31.303 m2			29.357 m2		
Ocupación de suelo	0.4	0.43	<b>0.5</b>	0.4	0.3	<b>0.4</b>	0.4	0.36	<b>0.5</b>
Sup. edificable 1er nivel	49.343	52.777	<b>61.679</b>	12.521	8254	12.521	11.743	9.148	<b>14.678</b>
Coef. de constructibilidad	2,0	1.53	<b>2,5</b>	2,0	0.59	<b>2,0</b>	2,0	1.93	<b>2,5</b>
Sup. edificable máxima	246.718	188.600	<b>308.379</b>	62.606	24.928	62.606	58.715	56.866	<b>73.394</b>
Altura /Pisos hospitalarios	17.5 m 4 pisos	27 m 6 pisos	<b>27m 6 pisos</b>	17.5 m 4 pisos	22.5 m 5 pisos	<b>22.5 m 5 pisos</b>	17.5 m 4 pisos	27 m 6 pisos	<b>27 M 6 pisos</b>

## - 2. Presentación de Imagen Objetivo Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho -

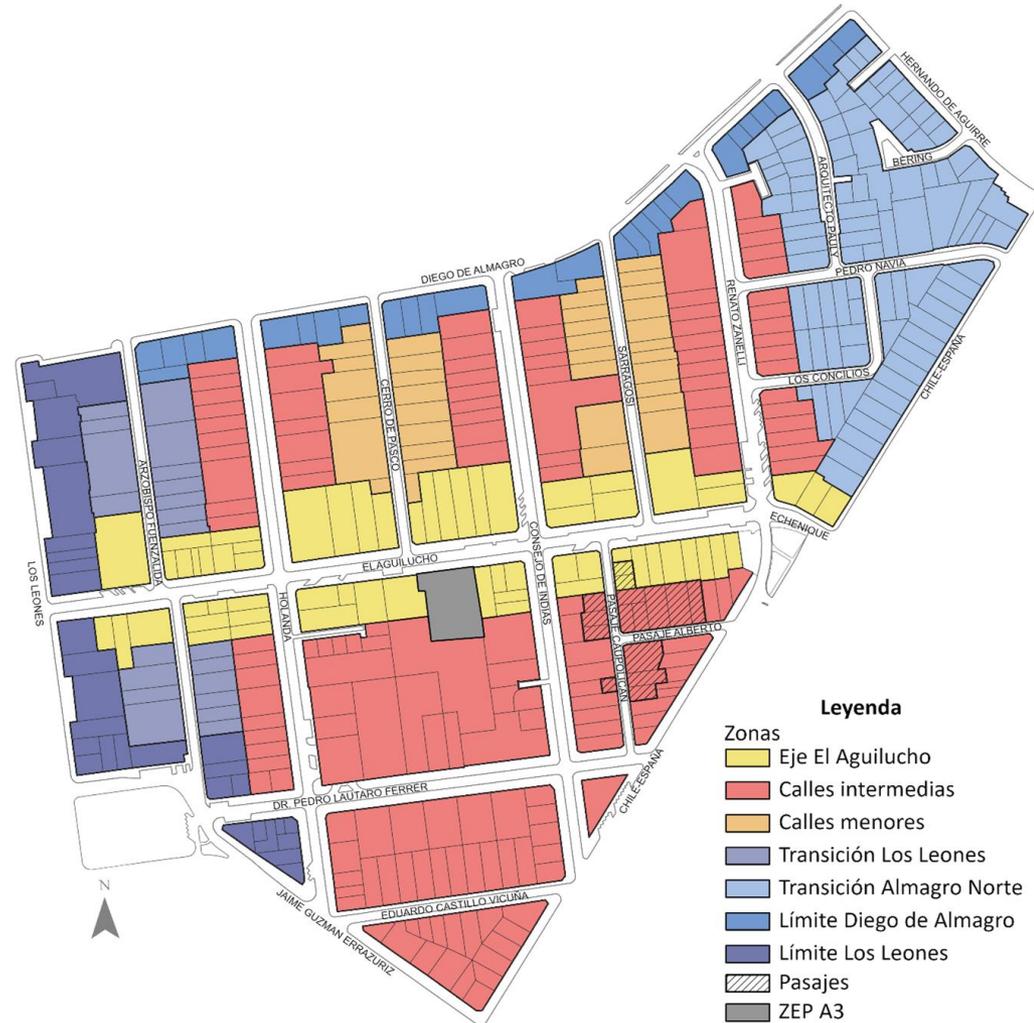
## ¿Qué es la Imagen Objetivo y en qué consiste?

- 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.**

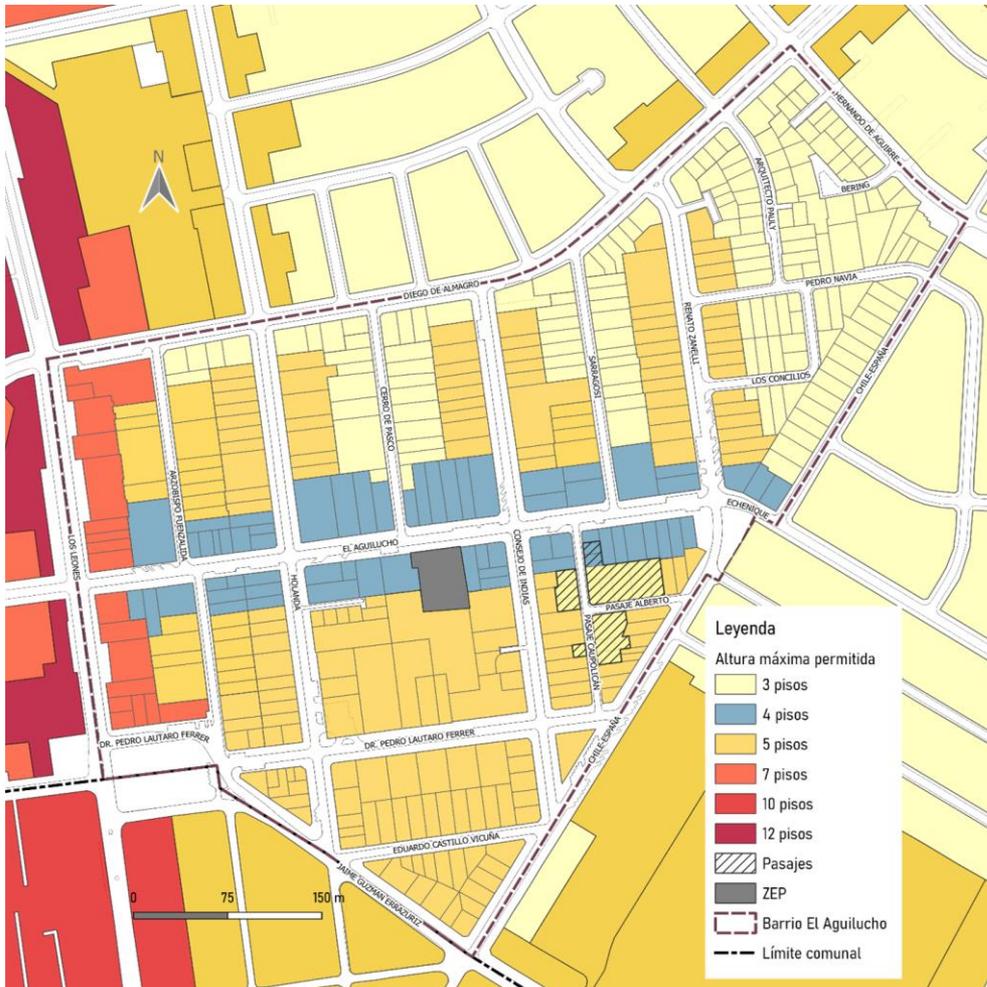
**En la siguiente etapa de Anteproyecto se considerarán los demás parámetros normativos (ocupación de suelo, densidad, entre otros), incentivos y plano de detalle.**

- **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 configuración morfológica del primer piso y 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 interiores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho.
- Predomina altura de 3 pisos en calles interiores y altura de 5 pisos en calles intermedias.



1 piso continuo + 3 pisos  
aislado



Calle intermedia 5 pisos aislado  
que permite adosamiento



Calle menor 3 pisos aislado  
que permite adosamiento

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



## Plano de Detalle

Establece particularidades como medianeros, agrupamientos, alturas, ritmo de fachada, usos, y la definición de las características del espacio público, entre otros.

- **Determinar altura y profundidad de adosamiento** según preexistencias consolidadas (por ej. adosamiento hasta 3 pisos).
- **Determinar usos de suelo por piso** de modo de preservar el carácter mixto de la calle El Aguilucho.
- **Diseñar el espacio público** estableciendo lineamientos para el perfil de la calle (tamaño de veredas, veredones, especies vegetales, mobiliario urbano, medidas de accesibilidad universal, entre otros).



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



Adosamiento de EC3



Composición de la fachada y altura del primer piso

## 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
- Mantenimiento 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.



Antejardín en edificio en calle Arz. Fuenzalida



Antejardín Centro Deportivo El Aguilucho



Proyecto en Pedro Navia que mantiene árboles existentes en antejardín

