



**soy**providencia

# **MODIFICACIÓN N° 7 BARRIO EL AGUILUCHO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA 2007**



## **MEMORIA EXPLICATIVA**

27 de febrero de 2025

Departamento de Asesoría Urbana

📍 Pedro de Valdivia 963

☎ +56 2 2654 3200

providencia.cl   

## **Abreviaturas**

BNUP: Bien nacional de uso público  
BPP: Bien de propiedad privada  
CC: Coeficiente de Constructibilidad  
COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo  
DAU: Departamento de Asesoría Urbana  
DDU: División de Desarrollo Urbano  
DOM: Dirección de Obras Municipales de Providencia  
EAE: Evaluación Ambiental Estratégica  
ICH: Inmueble de conservación histórica  
LGUC: Ley General de Urbanismo y Construcciones  
LO: Línea oficial  
MH: Monumento histórico  
OGUC: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones  
OL: Ordenanza local  
PRCP 2007: Plan Regulador Comunal de Providencia 2007  
SECPLA: Secretaría Comunal de Planificación  
UV: Unidad Vecinal  
ZCH: Zona de conservación histórica  
ZE: Zona de edificación  
ZU: Zona de uso de suelo

# ÍNDICE

<b>1 Introducción</b>	<b>6</b>
<b>2 Objetivos de la modificación</b>	<b>7</b>
2.1 Objetivo general y específicos	7
2.2 Objetivos ambientales	7
2.3 Área de la modificación	8
<b>3 Diagnóstico y fundamentos técnicos</b>	<b>8</b>
3.1 Consideraciones generales	8
3.1.1 ¿Por qué hay que modificar el PRCP respecto al barrio El Aguilucho?	9
3.1.2 Metodología del diagnóstico	12
3.2 Entorno del barrio El Aguilucho	13
3.3 Contextualización histórica	13
3.4 Contextualización sociodemográfica	15
3.5 Usos de suelo	16
3.6 Morfología urbana	17
3.6.1 Altura de las edificaciones	17
3.6.2 Sistema de agrupamiento	19
3.6.3 Superficie predial	21
3.6.4 Dimensiones de los frentes prediales	22
3.6.5 Antejardín	24
3.6.6 Año de construcción de las edificaciones	26
3.6.7 Densidad habitacional	28
3.6.8 Ocupación de suelo	28
3.6.9 Constructibilidad	30
3.7 Edificaciones preexistentes	31
3.7.1 Edificaciones consolidadas	32
3.7.2 Predios isla	33
3.7.3 Población San José	33
3.7.4 Relevancia de la incorporación de las edificaciones preexistentes en la planificación del barrio El Aguilucho	34
3.8 Red vial	35
3.9 Normativa de edificación	39
3.9.1 Plan Regulador Comunal de Providencia (2007)	39
3.9.2 Modificación N° 2 al PRCP (2015)	40
3.9.3 Normativa de edificación de la comuna de Ñuñoa	41
<b>4 Imagen Objetivo y acuerdos</b>	<b>42</b>
4.1 Aspectos ambientales Evaluación Ambiental Estratégica	43
4.1.1 Criterios de Desarrollo Sustentable	43
4.1.2 Factores Críticos de Decisión	43
4.2 Participación temprana	45

4.3 Alternativas de estructuración	47
4.3.1 Plano de Detalle	49
4.3.2 Incentivos normativos	51
4.4 Exposición de la Imagen Objetivo	51
4.5 Observaciones a la Imagen Objetivo	52
4.6 Consulta ciudadana	60
4.7 Recomendaciones de la EAE	64
4.8 Términos para la elaboración del Anteproyecto	65
<b>5 Descripción del Anteproyecto</b>	<b>66</b>
5.1 Fundamentos de la propuesta de modificación	66
5.2 Criterios de la propuesta de modificación	68
5.3 Ajuste de Zonas de Edificación	70
5.3.1 Normas urbanísticas de las nuevas zonas de edificación	74
5.3.1.1 Zona de Edificación de máx 5 pisos, Continua más Aislada.	74
5.3.1.2 Zona de Edificación de máximo 3 pisos; Aislada, Pareada o Continua.	75
5.3.2 Densidades máximas permitidas	75
5.4 Incorporación de incentivos normativos	76
5.5 Elaboración de Plano de Detalle	80
5.5.1 Límites	80
5.5.2 Valores y atributos del conjunto	83
5.5.2.1 Características arquitectónicas y morfológicas de las edificaciones	89
5.5.2.2 Características del espacio público	95
5.5.3 Disposiciones reglamentarias	110
5.5.3.1 Normas para la edificación	110
Condiciones obligatorias para obras nuevas	111
Condiciones obligatorias para refacciones de las edificaciones pertenecientes a la Población San José	119
Condiciones obligatorias para refacciones y obras nuevas en todo el barrio	123
5.5.3.2 Normas para el espacio público	124
5.6 Cambio Plano de Líneas	141
5.7 Cambio Plano de Edificación	143
5.8 Cambio Plano Patrimonial	145
<b>6 Estudios específicos</b>	<b>147</b>
6.1 Estudio de Capacidad Vial	147
6.2 Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática	157
6.3 Estudio de Factibilidad	161
6.4 Estudio de equipamiento	161
<b>7 Documentos que conforman la propuesta</b>	<b>161</b>
<b>8 Bibliografía</b>	<b>163</b>
<b>9 Anexos</b>	<b>163</b>

## 1 Introducción

El Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) actualmente vigente se aprobó el año 2007. Desde entonces se han realizado seis modificaciones, las cuales han tenido como objetivo su actualización en temas específicos, tales como Edificación, Uso de Suelo y Patrimonio, así como ajustar su concordancia con los instrumentos normativos superiores tales como la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entre otros.

La presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) 2007, en adelante “Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho PRCP 2007”, busca realizar ajustes de las tipologías de edificación del mencionado barrio para impulsar una regeneración urbana equilibrada. En específico propone un ajuste de las zonas de edificación, la incorporación de incentivos y la elaboración de un Plano de Detalle.

El barrio El Aguilucho es un barrio antiguo de la comuna, que se localiza en el sector suroriente, colindante con Ñuñoa. Su configuración urbana se distingue de otros barrios de la comuna por estar compuesta de predios angostos de menor tamaño y viviendas de fachada continua sin antejardín, las que con el tiempo se han reemplazado por viviendas y edificios de morfologías correspondientes a la ciudad jardín. Este barrio ha estado sujeto a sucesivas normas urbanísticas que no se ajustan a la diversidad de la morfología urbana, lo que ha generado como consecuencia dificultades asociadas a la habitabilidad de las viviendas antiguas. Es por ello que la presente modificación propone dar coherencia a las diversas normas urbanísticas para permitir un desarrollo armónico del sector y considera las preexistencias en la planificación del barrio, de modo de producir una buena relación de éstas con las futuras construcciones.

Finalmente es relevante destacar que este barrio constituye un patrimonio vivo y cultural relevante para sus habitantes y la comuna. Por esta razón la presente modificación propone una regeneración equilibrada, es decir, toma en cuenta las características morfológicas asociadas a su identidad territorial.

Considerando lo indicado por la LGUC sobre el procedimiento de modificaciones a los planes reguladores comunales, la presente modificación se inició mediante el Acuerdo N° 526 adoptado en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal N° 57 del 8 de noviembre de 2022, y mediante Decreto Alcaldicio Ex. N° 1747, del 13 de diciembre de 2022, en que se aprobó el inicio de la etapa de Imagen Objetivo de la presente modificación.

La presente Memoria Explicativa contiene los fundamentos técnicos de la Modificación N° 7 al PRCP 2007, cuyos términos para la elaboración del Anteproyecto fueron acordados por el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria N° 75 del 11 de abril de 2023, y mediante Decreto Alcaldicio Ex. N° 1102 del 4 de agosto de 2023.

Cabe señalar que la presente modificación es de carácter sustancial, por lo está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), de acuerdo a lo reglamentado en el Decreto 32 del Ministerio de Medio Ambiente, y para lo cual se informó oportunamente a la SEREMI RM del Ministerio de Medio Ambiente, mediante el Decreto Alcaldicio Ex. N° 684 del 25 de noviembre de 2022, el cual da inicio al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE).

## 2 Objetivos de la modificación

### 2.1 Objetivo general y específicos

La Modificación N° 7 al PRCP tiene como objetivo **impulsar la regeneración urbana equilibrada y sustentable del barrio El Aguilucho, en coherencia con su identidad y con la imagen de barrio de sus habitantes y usuarios.**

Los objetivos específicos son los siguientes:

1. **Promover una regeneración** en concordancia con las características urbanas propias del barrio, mediante el ajuste de las normas urbanísticas.
2. **Fomentar el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana**, mediante incentivos en las normas urbanísticas.
3. **Preservar la identidad territorial** del barrio estableciendo criterios morfológicos que consideren las características arquitectónicas y el espacio público, mediante un Plano de Detalle.

### 2.2 Objetivos ambientales

Conforme a lo que determina la Ley de Bases del Medio Ambiente (Ley 19.300) y sus modificaciones (Ley 20.417), y de acuerdo a lo expuesto en el Decreto N° 32 (04/11/2015) “Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica”, la presente modificación se considera sustancial en cuanto incrementa la altura y la densidad en algunos sectores, por sobre un 20 % de lo contemplado en el plan vigente.

A través del Decreto Alcaldicio Ex. N° 1684 del 25 de noviembre de 2022, se da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, la cual acompaña a la modificación durante su elaboración.

Para el caso de la presente modificación los objetivos ambientales son los siguientes:

- Avanzar en la consolidación de la infraestructura verde y contribuir a mitigar los efectos del cambio climático, definiendo un plano de detalle e incentivos normativos que fomenten la recuperación de veredones, arborización urbana y antejardines, característicos del paisaje urbano e identitario del barrio El Aguilucho.
- Fomentar la sustentabilidad urbana del barrio El Aguilucho incorporando normas que promuevan la edificación sustentable, el incremento de áreas verdes y de infiltración al interior de los predios y la integración social, mediante la definición de incentivos normativos.
- Optimizar los recursos urbanos de accesibilidad, infraestructura y equipamiento del barrio El Aguilucho y resguardar sus características morfológicas, a través de normas urbanísticas que promuevan su regeneración mediante una densificación equilibrada.

### 2.3 Área de la modificación

El área sujeta a modificación corresponde al barrio El Aguilucho, delimitado por la calle Diego de Almagro por el norte, Hernando de Aguirre y Chile España al oriente, Jaime Guzmán Errazuriz por el sur y Los Leones al poniente.



Figura 1. Delimitación del área de modificación.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

### 3 Diagnóstico y fundamentos técnicos

#### 3.1 Consideraciones generales

El barrio El Aguilucho tiene características propias de barrios obreros construidos en el siglo XIX, conformados predominantemente por viviendas de un piso de fachada continua. Estas particularidades se distinguen del resto de la comuna que se conformó según criterios de la ciudad jardín. A pesar de ello, se observan similitudes con otros barrios de la comuna, especialmente del sector poniente, como barrio Italia o barrio Bellavista, que tienen una antigüedad similar y presentan características morfológicas semejantes, y que fueron anexados a Providencia en 1982 al igual que el barrio El Aguilucho.

Debido a la particularidad de la morfología urbana del barrio, se observa una diferenciación con su entorno. Tanto en el borde norte como oriente colinda con el sector de Diego de Almagro, el cual está compuesto predominantemente por viviendas unifamiliares aisladas de 1 y 2 pisos. En tanto al poniente del barrio, sobre calle Los Leones, se encuentran edificios aislados de 11 pisos.

En el borde sur del barrio se encuentra el límite comunal con Ñuñoa en la calle Jaime Guzmán. Las características morfológicas que tiene este sector de la comuna de Ñuñoa son similares a las del Barrio El Aguilucho, ya que este barrio se extendió originalmente hasta la calle Simón Bolívar. Las características morfológicas de las viviendas originales todavía son posibles de visualizar, así como el tejido urbano con calles de dimensiones similares.



Figura 2. Barrio El Aguilucho en la comuna de Ñuñoa.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2022.

### 3.1.1 ¿Por qué hay que modificar el PRCP respecto al barrio El Aguilucho?

Esta modificación tiene su origen en una serie de solicitudes realizadas por vecinos a partir del año 2017, en que se pedía modificar el PRCP, volviendo a las normas de edificación que originalmente había propuesto el PRCP 2007 y que se habían modificado en la Modificación N° 2 Edificación de 2015. A raíz de estas solicitudes, se comenzó un estudio del barrio y se realizaron diagnósticos sobre su carácter, morfología y desarrollo desde el 2007 a la fecha.

Adicionalmente, en 2021, durante la etapa de Imagen Objetivo de la modificación N°6 Ajustes de Uso de Suelo, un grupo de vecinos del barrio El Aguilucho reiteró la solicitud de realizar una modificación del Plan Regulador Comunal, con el objetivo de aumentar la altura máxima permitida en el barrio, volviendo a las alturas máximas que permitía el PRCP 2007.

En los últimos años se han detectado dificultades en la regeneración del barrio El Aguilucho lo que se expresa en malas condiciones de habitabilidad de algunas viviendas, hacinamiento, dificultad que existe para remodelar las viviendas, entre otros aspectos. Es importante destacar que estas problemáticas han sido levantadas desde el municipio y también por los vecinos del barrio que han mencionado este tema en participaciones y por escrito.

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

#### Características de la morfología urbana del barrio

El barrio El Aguilucho está compuesto por una diversidad de edificaciones construidas en distintos periodos que conforman una forma urbana heterogénea. Estas edificaciones y la forma predial donde se ubican conforman un antecedente relevante para plantear una regeneración equilibrada. Especial importancia tienen las edificaciones de la urbanización original del barrio, la población San José, caracterizadas por tener una fachada continua sin antejardín y un piso de altura. Estas edificaciones conforman parte importante de la identidad del barrio y se localizan mayoritariamente a lo largo de la calle El Aguilucho.

Por otro lado se encuentran los edificios de al menos tres pisos de altura y equipamientos públicos considerados como edificaciones consolidadas, que permanecerán sin cambios en un mediano y largo plazo.

En el barrio se detectaron predios isla, que se encuentran entre edificaciones consolidadas, y conjuntos edificatorios, que en términos morfológicos funcionan como una agrupación de predios. Estos dos elementos son relevantes de analizar ya que pueden requerir de una norma ajustada a sus condiciones para promover una regeneración urbana equilibrada.



Figura 3. Preexistencias en el barrio El Aguilucho, Providencia.  
Fuente: DAU, 2023.

Con respecto al espacio público, este se encuentra en distintos estados de mantenimiento. Los sectores más deteriorados se han recuperado en parte por obras de mejoramiento realizadas en los últimos años tales como pavimentación, mejoramiento de veredas, arborización, entre otras. Por otro lado, se evidencian problemas de accesibilidad universal producto de la trama urbana del barrio, conformada en gran parte por calles de escaso perfil y pasajes.

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

### Aspectos normativos del PRCP (2007) en el barrio

El barrio El Aguilucho ha estado sujeto a distintos cambios normativos desde 1982, año en que pasa a formar parte de la comuna de Providencia. El PRCP 1976 y sus posteriores modificaciones permitían edificación aislada de 5 pisos y 7 pisos en el sector, lo cual cambió con el PRCP aprobado el 2007, que incorporó la zona de Edificación Continua de 3 pisos en la calle El Aguilucho.

Posteriormente en el año 2015 se realizó la Modificación N°2 al PRCP que ajustó nuevamente la norma urbanística disminuyendo en general las alturas de edificación, lo cual se detalla en el punto 3.9 de esta memoria.

A pesar de estas modificaciones, no se ha logrado una correspondencia de las normas urbanísticas con el tipo de predios y las edificaciones presentes en el barrio. Ello se refleja en el bajo nivel de permisos de edificación de proyectos inmobiliarios de escala media, cuestión observada especialmente en el periodo entre 2007 y 2015, donde no se realizaron proyectos de 5 pisos como estaba permitido en el PRCP en ese periodo para la mayoría del barrio. Como se observa en las siguientes figuras, se construyeron 6 proyectos entre 2011 y 2014, de los cuales uno corresponde a un edificio de 9 pisos en Los Leones, un proyecto de 7 pisos en Arzobispo Fuenzalida, dos edificios de 4 y 5 pisos en Pedro Lautaro Ferrer, y dos proyectos de viviendas unifamiliares.

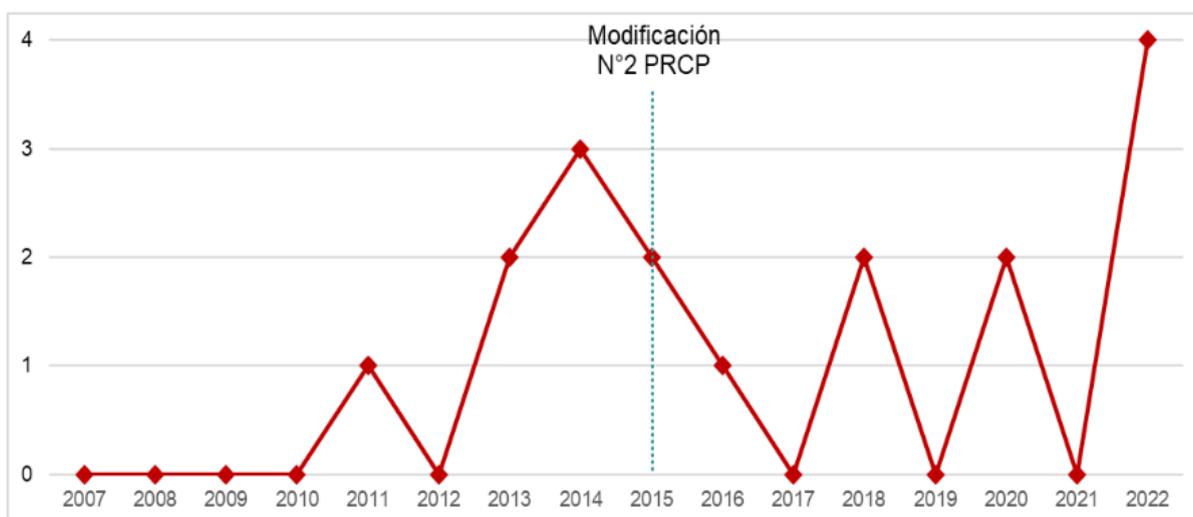


Figura 4. Permisos de edificación de obra nueva por tipo de construcción entre 2007 a 2022, barrio El Aguilucho.

Fuente: M. Providencia, 2022.

El cambio de normativa realizado el 2015 no modificó en gran medida esta tendencia, ya que tampoco se produjo un proceso de renovación urbana notorio. Ello se debe a que las zonas de edificación actuales tienen normas urbanísticas que limitan las posibilidades de renovación ya que no consideran aspectos de la morfología urbana del barrio como la dimensión de los predios, tipos de edificaciones, entre otros detallados en el diagnóstico. Por lo tanto, no se ha podido potenciar una renovación urbana integral que incorpore proyectos de distinta escala y de esta forma aumentar las posibilidades de mejoramiento de la habitabilidad.

Esta situación se observa especialmente en la zona de edificación que se encuentra en la mayoría del barrio (Edificación Continua de 3 pisos o EC3), pero también se presenta en las otras zonas de edificación como la Edificación Aislada de 7 pisos (EA7) y la Edificación Aislada de 5 pisos (EA5).

La aplicación de la zona de edificación EC3 genera algunas externalidades negativas al barrio debido a que produce una alta intensidad de ocupación en particular en predios de menos de 500 m<sup>2</sup> de superficie, los cuales se encuentran en gran medida en el barrio. Lo anterior se ha observado en proyectos que construyen cinco viviendas en un predio de 300 m<sup>2</sup>, donde algunas viviendas no superan los 25 m<sup>2</sup>. Además, la tipología EC3 genera medianeros ciegos de una altura de hasta 3 pisos a los predios colindantes, los cuales pueden llegar a tener una extensión de hasta el 60% de la

profundidad total del predio. Esto último resulta particularmente relevante considerando que las edificaciones de fachada continua tienen sólo 1 piso de altura.

Por otro lado, las tipologías de edificación EA5 (Edificación Aislada de 5 pisos) y EA7 (Edificación Aislada de 7 pisos) tiene un bajo grado de aplicabilidad en el barrio. La mayoría de los predios tiene un frente predial angosto (menor a 15 m), por lo tanto la edificación se ve restringida por los distanciamientos a predios vecinos y no logran alcanzar la cabida máxima permitida en parámetros como altura y densidad. Finalmente, el tipo de agrupamiento aislado y la dimensión del antejardín produce desajustes con edificaciones existentes de menor tamaño y con distinto tipo de agrupamiento.

Para proyectos inmobiliarios de 5 pisos o más se requieren predios con al menos 1000 m<sup>2</sup> de superficie. En este barrio predominan predios entre 251 y 500 m<sup>2</sup> de superficie, lo que significa la fusión de múltiples predios que en muchos casos pertenecen a sucesiones. Esta condición complejiza la adquisición de predios colindantes, lo que ha dejado aislados algunos predios entre edificios, tal como se analiza en el diagnóstico.

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

En definitiva, se hace necesario definir una norma urbanística ajustada al barrio que dé respuesta a su morfología urbana particular. De esta manera el ajuste y mejora en la norma urbanística podrá impulsar una renovación urbana mediante una densificación equilibrada que sea respetuosa con los vecinos del barrio y las preexistencias, y que tome en consideración la mejora del espacio público del barrio.

Por último es relevante destacar que esta modificación incluye la incorporación de incentivos normativos y un Plano de Detalle, instrumentos que entregan nuevas herramientas, que permitirán fijar con exactitud las características particulares de las edificaciones y el espacio público del barrio el Aguilucho.

### **3.1.2 Metodología del diagnóstico**

El análisis del área de modificación se realiza en primer lugar mediante una contextualización territorial del barrio para comprender la relación que existe con el entorno. En segunda instancia, la más extensa, el diagnóstico se enfoca en el área de modificación mediante el análisis de variables relevantes para la comprensión de las dinámicas urbanas. Es por ello que el diagnóstico involucra una contextualización histórica y sociodemográfica, levantamiento de usos de suelo, análisis de la morfología urbana y el contexto normativo.

## **3.2 Entorno del barrio El Aguilucho**

El barrio El Aguilucho se inserta en un contexto diverso caracterizado por edificaciones y calles de distintas morfologías, escalas y dimensiones. El sector de Diego de Almagro, ubicado al norte y oriente del barrio, es predominantemente residencial. Se compone de viviendas unifamiliares aisladas de 1 y 2 pisos, y en menor medida edificios aislados de 3 a 5 pisos. El trazado vial de este sector se compone de calles de escala comunal e intercomunal como Francisco Bilbao, Holanda y Hernando de Aguirre. En tanto al poniente del barrio se encuentran mayoritariamente edificios

aislados de 5 y más pisos a lo largo de las calles principales como Los Leones, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Suecia. Al sur del barrio, en la comuna de Ñuñoa, todavía se mantienen algunas viviendas de la población El Aguilucho que se intercalan con edificios de vivienda de 3 y 5 pisos. La diversidad de edificaciones en el contexto del barrio hacen relevante determinar una propuesta que considere una norma diferenciada para el tratamiento de cada uno de sus bordes.



Figura 5. Edificaciones en el entorno del barrio El Aguilucho.

Fuente: googlemaps.cl.

### 3.3 Contextualización histórica

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

A pesar de los límites definidos para esta modificación, los límites al oriente y sur del barrio son difusos producto de la forma de consolidación, los cuales originalmente colindaban con terrenos agrícolas en estos bordes. Además es relevante mencionar que el barrio se encontraba en la comuna de Ñuñoa, y en 1982 una porción del barrio se traspasa a la comuna de Providencia.

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



Figura 6. Extracto de Plano Santiago Oriente Plano de Providencia, Ñuñoa y Los Guindos.

Fuente: Diógenes Valenzuela y Asociación Chilena de Aseguradores contra Incendio, 1923 en Vicuña, M. & Urbina, A. (2018).

En la década de 1930 se define el límite oriente por la construcción del colegio de las Monjas Francesas y el trazado de la calle Chile España (Colodro-Gotthelf, 2019). Posteriormente, en 1937 se construye la parroquia Santa Bernardita en la calle El Aguilucho, frente a la calle Cerro de Pasco, actual Inmueble de Conservación Histórica (ICH N° 18). En la década de 1950 la calle Carmen, vía al interior del barrio, cambia de nombre por El Aguilucho, lo que da origen al actual nombre del barrio.

El predio de la antigua Congregación del Sagrado Corazón (traspasado a la Pontificia Universidad Católica de Chile en 1971, y actualmente declarado como ICH N° 60), al suroriente del barrio, definió el actual trazado de la calle Diagonal Oriente, planificada en 1932 por Karl Brunner (Muñoz 2007, en Colodro-Gotthelf, 2019).

Desde la década de 1960, tanto Los Leones como Diagonal Oriente se conforman en arterias de alto tráfico vehicular producto del crecimiento de la ciudad y la masificación del automóvil. Este fenómeno se suma a la reorganización político-administrativa de 1982, que amplió el límite sur de la comuna de Providencia hasta Diagonal Oriente. Ambos hechos provocaron la división administrativa del barrio, parte del cual se integró a la comuna de Providencia de Diagonal Oriente al norte, permaneciendo la otra parte en la comuna de Ñuñoa al sur de esta calle. Este cambio situó a la plaza 18 de septiembre en el límite comunal de ambas comunas.

Como documenta Montserrat Palmer (1984, citada por Colodro-Gotthelf, 2019), en 1971 existían seis industrias en el barrio, además de comercio y oficios (Colodro-Gotthelf, 2019), usos que complementan el uso residencial y son parte característica del barrio. Además, en 1965 se construyó el mercado Diego de Almagro en la esquina de Diego de Almagro con Arzobispo Fuenzalida.

Una de las principales características de este barrio es la preservación de un estilo de vida barrial, esto es, conformado por comercio “encapsulado en el tiempo” (Colodro-Gotthelf, 2019, p. 25), permanencia de oficios manuales, y con existencia de edificaciones de larga data de agrupamiento continuo que no superan un piso de altura, originarias de la Población San José. Estos atributos junto a la mixtura etaria, social y económica, conforman una identidad marcada del barrio y lo diferencia respecto a otros barrios de la comuna, desarrollados a partir de la ciudad jardín, con antejardines y edificaciones aisladas, entre otros aspectos.

Si bien el barrio El Aguilucho constituye un patrimonio vivo y cultural importante para la comuna, revela problemáticas asociadas a la habitabilidad de las viviendas antiguas que hacen necesario un proceso de regeneración urbana que considere la preocupación de vecinos y organizaciones comunitarias por preservar las características morfológicas asociadas a la identidad del barrio.

### **3.4 Contextualización sociodemográfica**

El barrio El Aguilucho cuenta con 1.137 viviendas en total y tiene 2.631 habitantes, de acuerdo al Censo 2017.

De acuerdo a la Memoria Explicativa del PRCP (2007), la UV N°15 experimentó una disminución de la población del 2,1% entre el Censo de 1992 y 2002, en contraste con el aumento del 7,8% de la población a nivel comunal. Esta tendencia de decrecimiento se mantuvo en el periodo intercensal 2002-2017, donde el barrio El Aguilucho<sup>1</sup> experimentó una disminución del 2% del total de

---

<sup>1</sup> Para este cálculo se consideró el área de la presente modificación.

habitantes, en contraste con el aumento del 18,5% de la población a nivel comunal<sup>2</sup>. En tanto, la cantidad de viviendas experimentó un aumento de 23,4% en la UV N°15 en el mismo periodo intercensal, coincidiendo con la tendencia de aumento de viviendas en la comuna.

En términos de distribución etárea, los resultados del Censo de 2017 arrojaron que el 69,1% de los habitantes del barrio corresponde a personas entre 15 y 64 años, mientras un 16,6% corresponde a adultos mayores, 7,3% a jóvenes entre 6 y 14 años, y sólo un 5,7% pertenece a niños menores de 5 años.

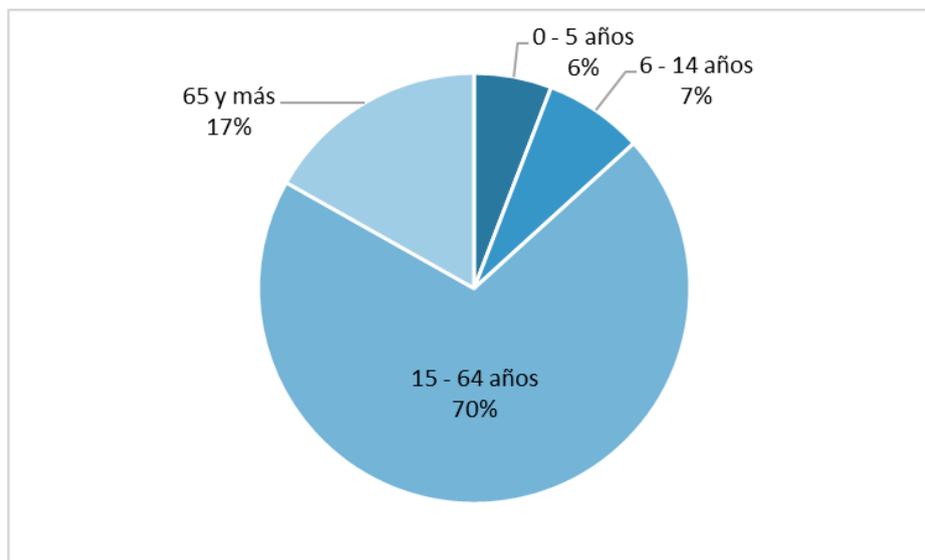


Figura 7. Distribución etárea de la población, barrio El Aguilucho.

Fuente: INE, 2017.

En términos socioeconómicos se observa que en el barrio predomina el grupo C2 con un 51% de la población, seguido por el grupo ABC1 el cual conforma el 35% de la población del barrio (Vicuña, M. y Urbina, A. 2018 en base a Adimark). En menor medida se encuentra el grupo D con un 14%. Estos datos contrastan con la distribución socioeconómica de la comuna de Providencia donde el grupo ABC1 se encuentra en proporción similar, pero los grupos C2 y D en una proporción menor (Vicuña, M. y Urbina, A. 2018 en base a Adimark).

En un levantamiento preliminar de 27 viviendas realizado por el Departamento de Habitabilidad de la SECPLA en 2023, se detectó que el 69% de los hogares encuestados cuenta con Registro Social de Hogares (RSH) y que, en promedio, hay 2,3 hogares por vivienda.

### 3.5 Usos de suelo

El uso que se encuentra en mayor proporción en el barrio, en términos de cantidad de predios, es el uso residencial con 81% del total de predios, seguido por equipamiento con 14%, y en menor medida actividades productivas con 4%. Finalmente sólo un 1% corresponde a sitios eriazos.

<sup>2</sup> La comuna de Providencia pasó de 119.863 habitantes en el Censo de 2002 a 142.079 habitantes en el Censo de 2017.

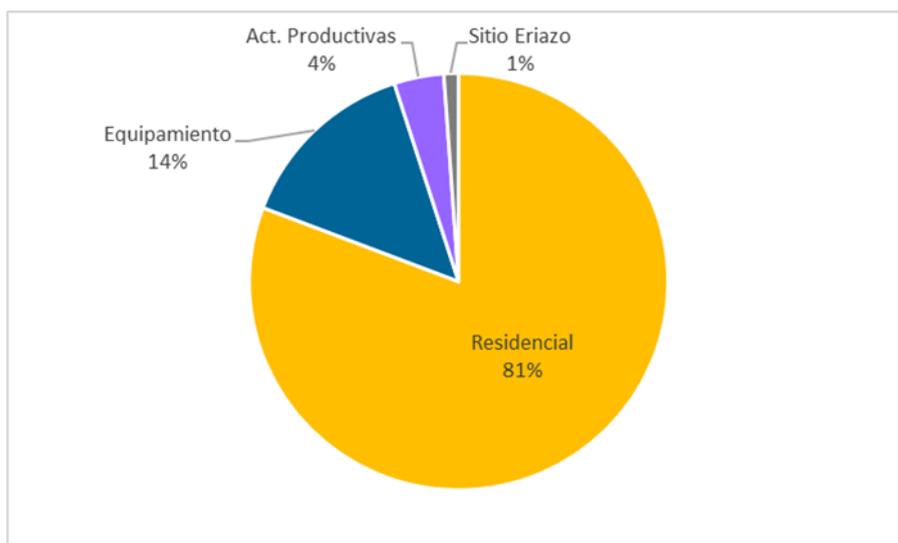


Figura 8. Distribución de usos de suelo, barrio El Aguilucho.  
Fuente: SII, 2022 y catastro DAU en terreno, 2023.

El uso residencial está compuesto en gran parte por viviendas unifamiliares, es decir casas de 1 y 2 pisos, y en menor medida por vivienda colectiva, compuesta por copropiedades de edificios de 3 y más pisos y condominios de casas. En tanto el uso de suelo de equipamiento está compuesto en mayor medida por comercio de escala local como minimarket, almacenes, botillerías, restaurantes y cafeterías. Este uso se localiza mayoritariamente a lo largo de la calle El Aguilucho y en Los Leones. Otros usos que se encuentran en menor medida en el barrio son oficinas localizadas de forma dispersa; así como equipamiento de educación, deporte, culto y salud que, al igual que el comercio, se concentran en la calle El Aguilucho.

En el barrio El Aguilucho todavía persisten actividades productivas que en la actualidad no están permitidas en el PRCP 2007. Estos usos corresponden a talleres mecánicos de automóviles, mueblerías y otras actividades productivas, que están congelados de acuerdo al artículo 62 de la LGUC, por lo tanto, pueden seguir funcionando, pero no pueden ampliar su superficie construida.

Si bien estos usos son minoritarios en el barrio, generan un impacto negativo en el entorno, especialmente en el espacio público debido a la utilización de la acera y la calzada vehicular como estacionamiento y como espacio de trabajo.

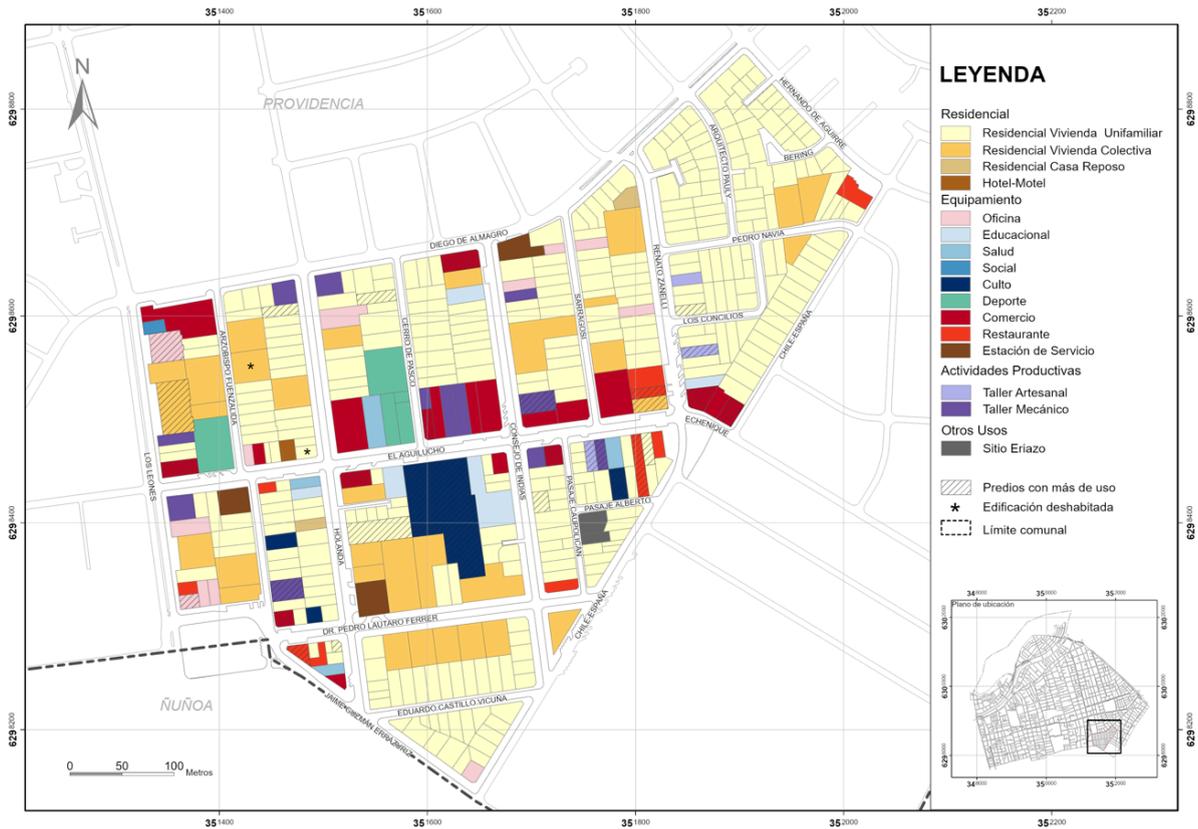


Figura 9. Usos de suelo, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.6 Morfología urbana

#### 3.6.1 Altura de las edificaciones

La altura de las edificaciones en el barrio es predominantemente baja. El 67% de los predios tiene entre 1 y 2 pisos y las edificaciones de 3 y 4 pisos representan el 23% de los predios. Las construcciones de más de 4 pisos se concentran en el 10% de los predios, que se localizan principalmente en las calles Dr. Pedro Lautaro Ferrer, Arzobispo Fuenzalida, Los Leones, y en menor medida, en Sarragosi, Consejo de Indias y Renato Zanelli.

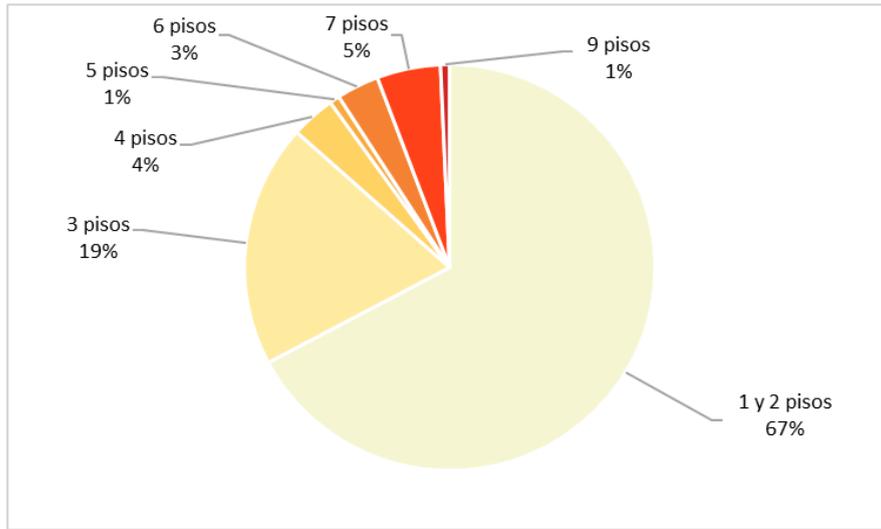


Figura 10. Distribución de número de pisos de las edificaciones existentes, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Las edificaciones de 1 y 2 pisos se distribuyen homogéneamente en el barrio. En cambio los edificios de mayor altura se localizan a lo largo de las calles de mayor envergadura como Los Leones y Pedro Lautaro Ferrer y puntualmente en Renato Zanelli y Consejo de Indias. También se encuentran edificios en calles de menor dimensión como Arzobispo Fuenzalida y Sarragosi.

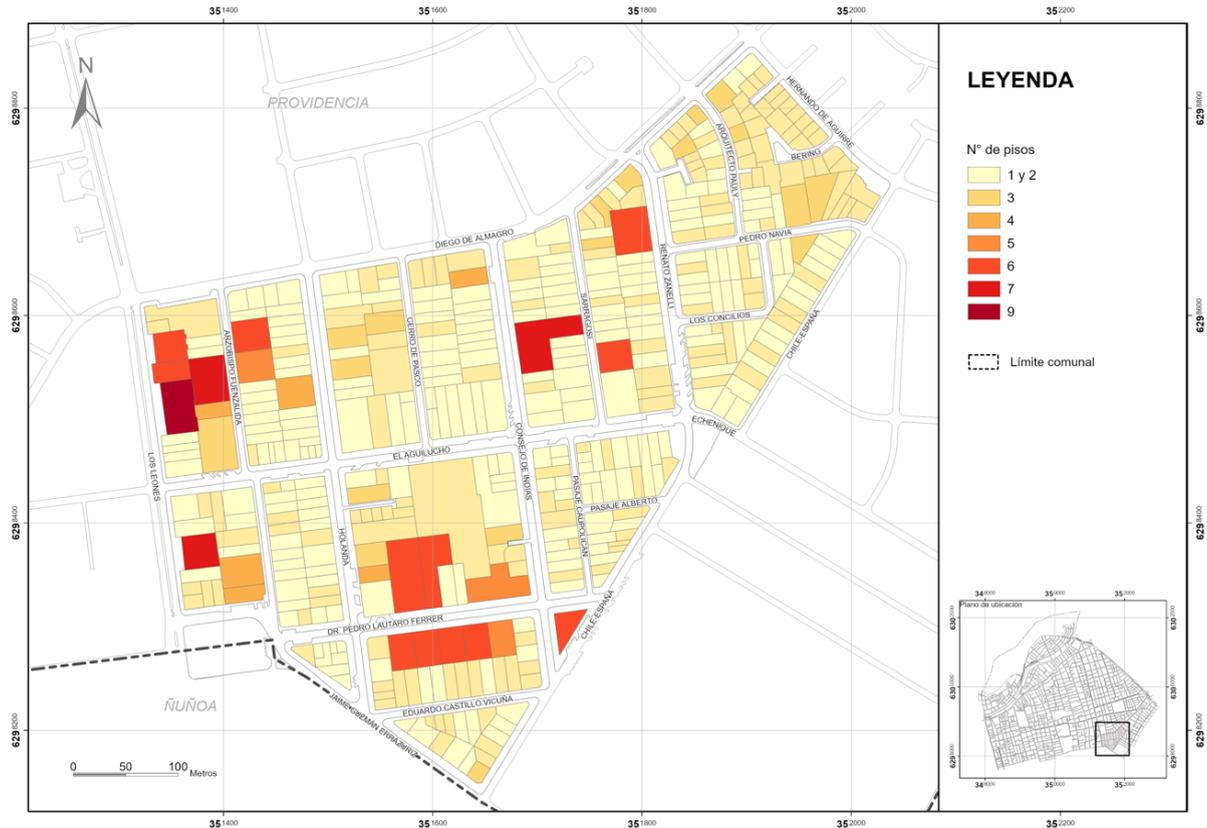


Figura 11. Número de pisos por predio, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.2 Sistema de agrupamiento

Los sistemas de agrupamiento existentes en el barrio son diversos, por lo que se agruparon de acuerdo a cinco categorías que reflejaran esta heterogeneidad. Las categorías son: aislada, aislada con adosamiento, pareada, edificación continua con y sin antejardín, y edificación continua de la población San José.

Esta diferenciación se vuelve relevante porque uno de los principales problemas de la aplicación de la norma actual es la relación de nuevos proyectos con la morfología de las edificaciones de los predios aledaños. Se distinguieron dos categorías de edificación continua para diferenciar las viviendas de la Población San José respecto a construcciones de fachada continua realizadas posteriormente, después de 1940, y que en algunos casos cuentan con antejardín.



Figura 12. Categorías de agrupamiento, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Como se observa en la siguiente figura, no existe una predominancia de un sistema de agrupamiento respecto a los otros. Aquellos que se encuentran levemente en mayor proporción son las construcciones de la Población San José y las construcciones pareadas que tienen 22% cada una. Luego siguen las edificaciones aisladas con adosamiento (20%), y las edificaciones aisladas con un 18%, al igual que las construcciones con sistema de agrupamiento continuo.

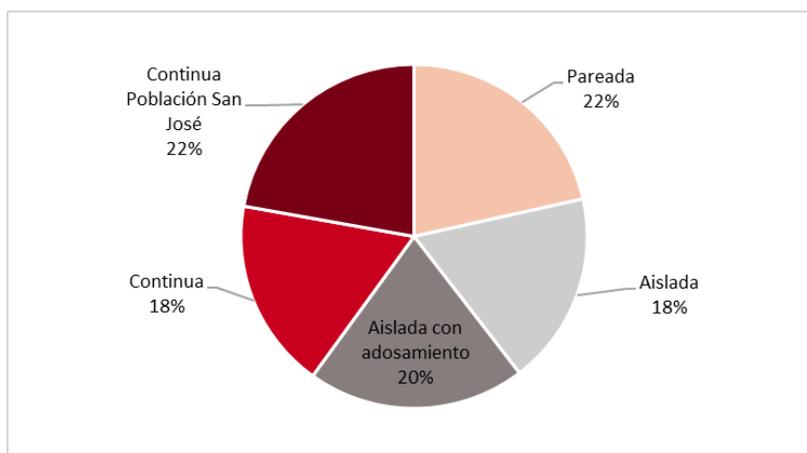


Figura 13. Categorías de agrupamiento, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

La distribución territorial de los sistemas de agrupamiento también resulta heterogénea como se visualiza en la siguiente figura. Esto se observa principalmente en las calles interiores del barrio que se orientan de norte a sur como Holanda, Cerro de Pasco, Consejo de Indias y Sarragosi, que cuentan con edificaciones de todas las categorías.

En los bordes oriente, poniente y sur del barrio existe un leve predominio del sistema de agrupamiento pareado, aislado y aislado con adosamiento, que corresponden mayoritariamente a edificios nuevos y algunas viviendas unifamiliares. Por otra parte, a lo largo de la calle El Aguilucho se observa una concentración de construcciones con sistema de agrupamiento continuo, ya sea de la población San José o construidas posteriormente.



Figura 14. Sistema de agrupamiento de edificaciones, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.3 Superficie predial

La superficie predial predominante en el barrio corresponde al rango entre 251 y 500 m<sup>2</sup> (57%). Siguen predios que tienen una superficie predial entre 100 y 250 m<sup>2</sup> (23%) y predios entre 501 y 1.000 m<sup>2</sup> (14%). Los predios de mayor superficie, mayores a 1.000 m<sup>2</sup>, se encuentran en menor cantidad (4,5%) y corresponden principalmente a edificios de más de 3 pisos y/o equipamientos públicos (Cesfam, colegios, centro deportivo).

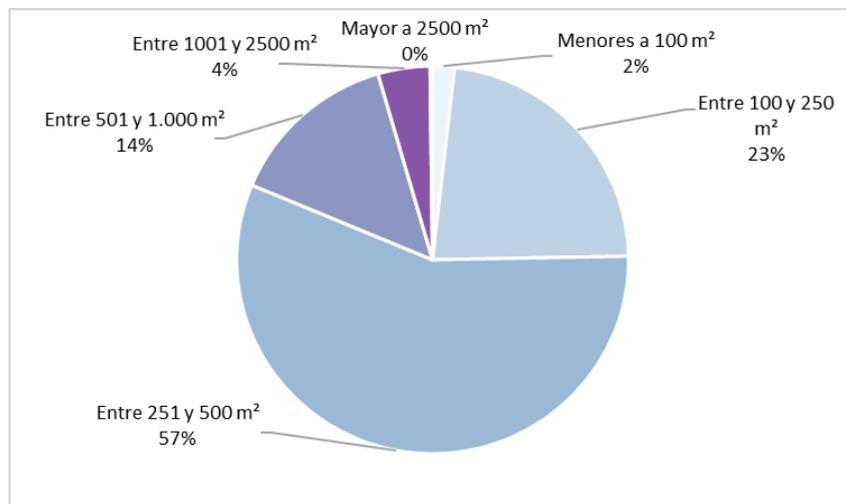


Figura 15. Distribución de la superficie predial, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Los predios de menos de 500 m<sup>2</sup> se localizan en todo el barrio, sin embargo existen zonas más homogéneas con predios de este tamaño al oriente de Renato Zanelli y al sur de Dr. Pedro Lautaro Ferrer. Por otro lado, los predios de más de 500 m<sup>2</sup> se localizan principalmente en la parte sur y poniente del barrio en calles de mayor categoría como Los Leones, El Aguilucho y calles de mayor ancho como Dr. Pedro Lautaro Ferrer, Consejo de Indias y Renato Zanelli, aunque también se observan predios de este tamaño en calles más estrechas como Arzobispo Fuenzalida y Cerro de Pasco.



Figura 16. Superficie predial, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Cabe destacar que las superficies prediales mayores a 500 m<sup>2</sup> favorecen la intensificación del uso de suelo mediante edificaciones en altura, ya que facilita el desarrollo de este tipo de proyectos sin necesidad de fusionar predios o sólo fusionando dos predios. Por otro lado, las superficies prediales de menos de 500 m<sup>2</sup> permiten proyectos de menor escala y la renovación o rehabilitación de construcciones existentes.

### 3.6.4 Dimensiones de los frentes prediales

En el barrio predominan los predios angostos, con frentes menores a 15 m, correspondientes al 72% del total. En detalle, los predios menores a 10 m conforman el 25% de los predios del barrio, mientras que los que miden entre 10,1 m a 15 m corresponden al 47%.

Por otro lado, sólo el 11% de los predios miden entre 15,1 m y 20 m, mientras que el 17% de los predios tienen frente predial mayor a 20 m.

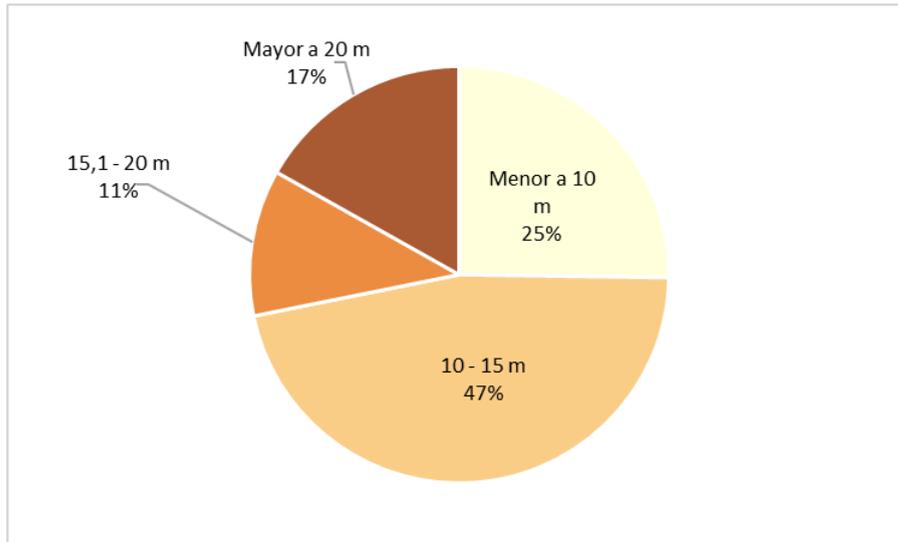


Figura 17. Distribución de dimensión de frente predial, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

La distribución de las dimensiones prediales en el barrio es heterogénea, encontrando predios de todas las dimensiones en todas las manzanas. Se observa una leve predominancia de predios de más de 20 m de frente al poniente del barrio, y predios de menos ancho al oriente. En las calles interiores también se observa que predominan los predios de anchos menores a 15 m, con algunos predios de más 20 m.



Figura 18. Dimensión del frente predial, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Del mismo modo que la superficie predial, la dimensión del frente predial también constituye un criterio que puede determinar el tipo de regeneración que pueda ocurrir. Los predios más angostos tienen mayor restricción para construir edificaciones en altura por la limitación impuesta por la rasante que define las distancias mínimas al deslinde.

### 3.6.5 Antejardín

Al igual que la diversidad de sistemas de agrupamiento, existen predios con antejardines de distintas dimensiones que se distribuyen de forma equitativa en el barrio. Además muchos predios no presentan antejardín, como las construcciones de la Población San José, que corresponden al 26% de los predios del barrio. El 25% de los predios del barrio tienen un antejardín de menos de 3 m, mientras que el 29% de los predios tiene un antejardín que se encuentra entre los 3 y los 5 m. Finalmente el 20% de los predios tiene un antejardín de más de 5 m, que corresponde principalmente a edificios de más de 4 pisos.

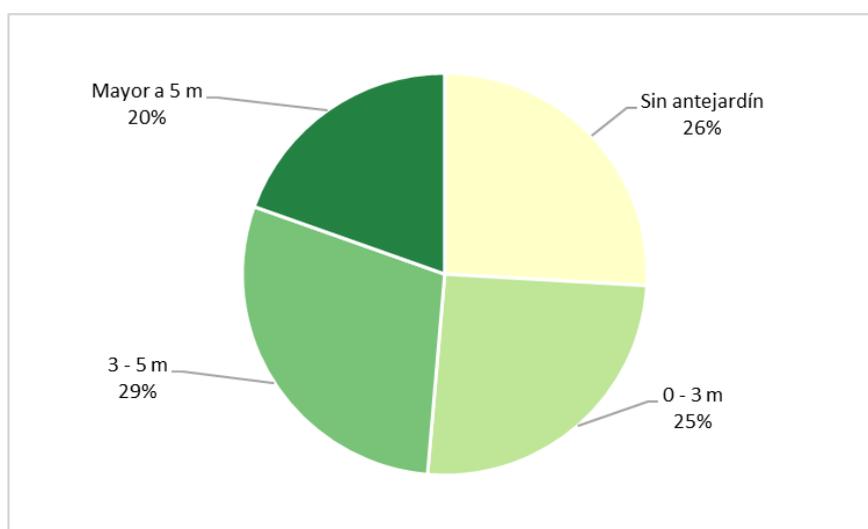


Figura 19. Distribución de Rangos de dimensión de antejardín, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

Las construcciones con antejardín menor a 3 m y entre 3,1 m y 5 m se distribuyen en todo el barrio, a excepción de las que enfrentan la calle El Aguilucho, donde predominan las edificaciones sin antejardín. Por otra parte, los predios con antejardín de más de 5 m se distribuyen mayoritariamente al norte de la calle El Aguilucho.



Figura 20. Dimensión de antejardines, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

Como complemento a lo anterior, se realizó un diagnóstico sobre la materialidad y el uso de los antejardines en el barrio. En cuanto a la materialidad, se observó que el 31% tienen una materialidad mixta, compuesta de suelo permeable e impermeable. Estos antejardines por lo general corresponden a viviendas y se componen de un acceso vehicular pavimentado y un jardín. En tanto el 43% de los antejardines tiene una materialidad permeable correspondiente a jardines que ocupan pavimentos permeables en algunos sectores. Estos antejardines corresponden principalmente a edificios que tienen estacionamientos de visita en el antejardín. Finalmente el 26% de los antejardines tienen material impermeable, es decir, están pavimentados y son ocupados como estacionamiento vehicular.



Figura 21. Materialidad de antejardines, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.6 Año de construcción de las edificaciones

El año de construcción de las edificaciones se determinó a partir de la información registrada en el SII (2022) que se complementó con información del Departamento de Catastro e Inspección de la DOM Providencia.

El rango de año de construcción predominante en el barrio es entre 1941 y 1960 (36%), seguido de las edificaciones construidas anterior a 1940 que alcanzan un 27%. En tanto las edificaciones construidas entre 1961 y 1980 suman un 21%. El periodo entre 1981 y 2000 tiene menor proporción que los rangos anteriores, alcanzando sólo un 11% de los predios. En los últimos 20 años sólo se han construido 17 predios, correspondientes al 4% de los predios del barrio. Finalmente existe un predio que se encuentra como sitio eriazó ubicado en la esquina del pasaje Alberto y pasaje Caupolicán.

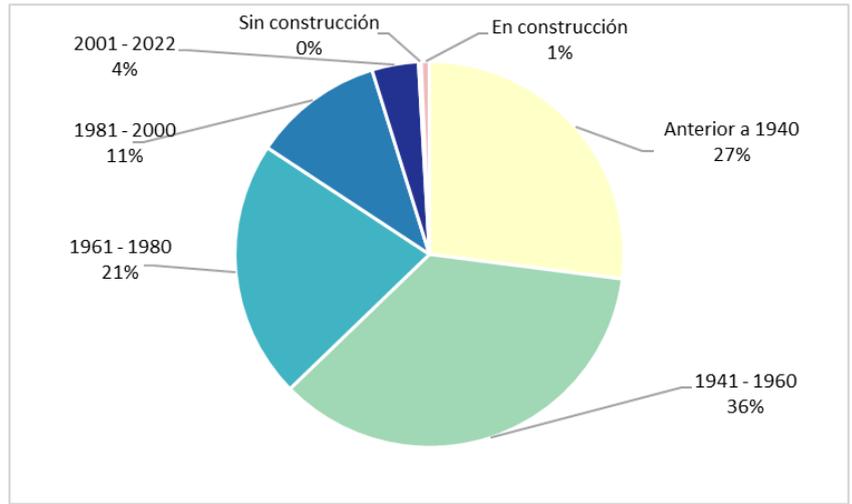


Figura 22. Distribución de años de construcción, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Las edificaciones más antiguas, anteriores a 1960, se ubican predominantemente a lo largo de la calle El Aguilucho y calles perpendiculares como Holanda. Estas construcciones corresponden mayoritariamente a casas de la Población San José. En cambio las edificaciones más recientes se localizan mayoritariamente en los bordes del barrio y corresponden tanto a viviendas unifamiliares como a edificios.

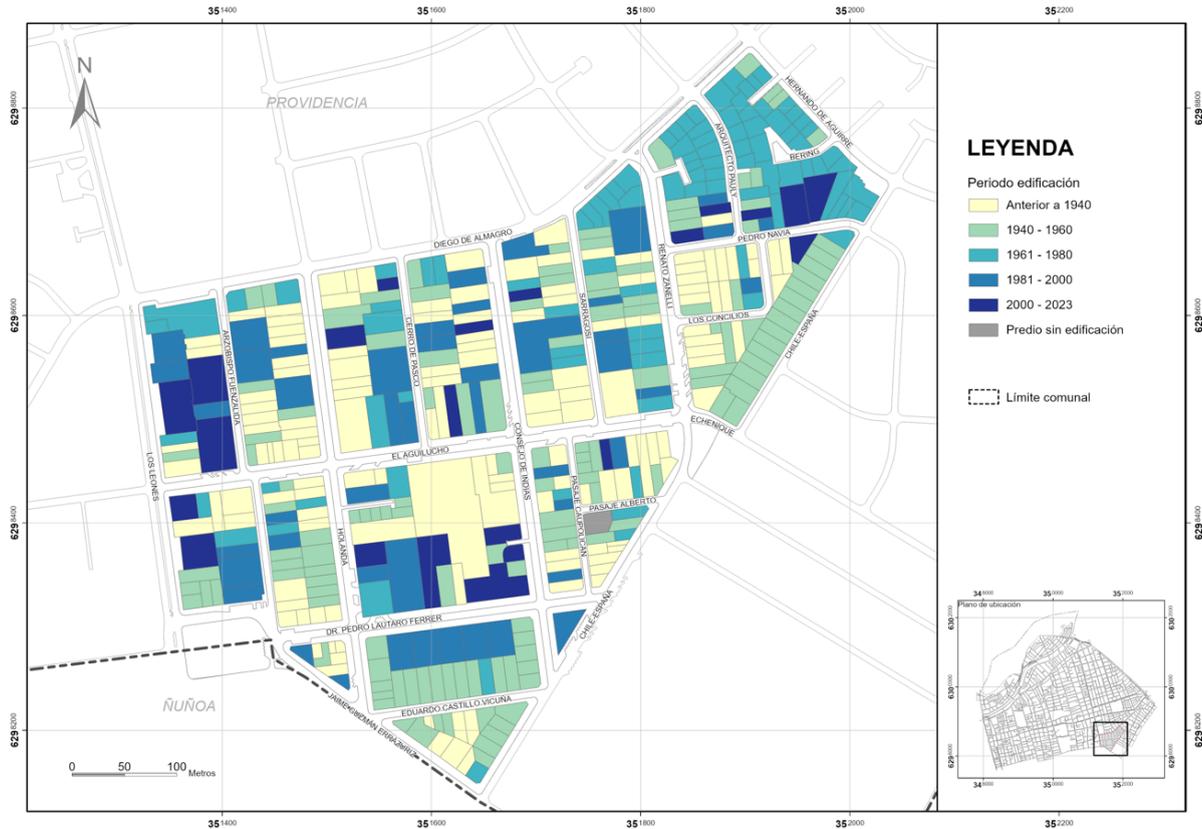


Figura 23. Años de construcción, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.7 Densidad habitacional

En el barrio la densidad poblacional neta es de 143,7 hab/ha. La manzana que presenta mayor densidad poblacional corresponde al triángulo ubicado en Holanda, Diagonal Oriente y Dr. Pedro Lautaro Ferrer que alcanza una densidad neta de 377 hab/ha. En contraste la manzana con menor densidad es la ubicada entre las calles El Aguilucho, Holanda, Diego de Almagro y Cerro de Pasco, con una densidad neta de 36 hab/ha. En comparación a otros barrios de la comuna, este sector tiene una densidad poblacional baja, al igual que el barrio Diego de Almagro Norte.

La distribución de la densidad a nivel barrial es relativamente homogénea, existiendo mayor densidad en las manzanas que tienen edificios de vivienda.



Figura 24. Densidad habitacional neta, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.8 Ocupación de suelo

La ocupación de suelo predominante en el barrio corresponde al rango entre 0,4 y 0,6 con un porcentaje de 58%. Dentro de esta categoría se encuentran tanto viviendas unifamiliares como edificios en altura. Le sigue en cantidad el rango entre 0,7 y 0,9 con 33%. Mientras que predios con baja ocupación de suelo de 0,3-0,1 corresponden al 5% de los predios del barrio.

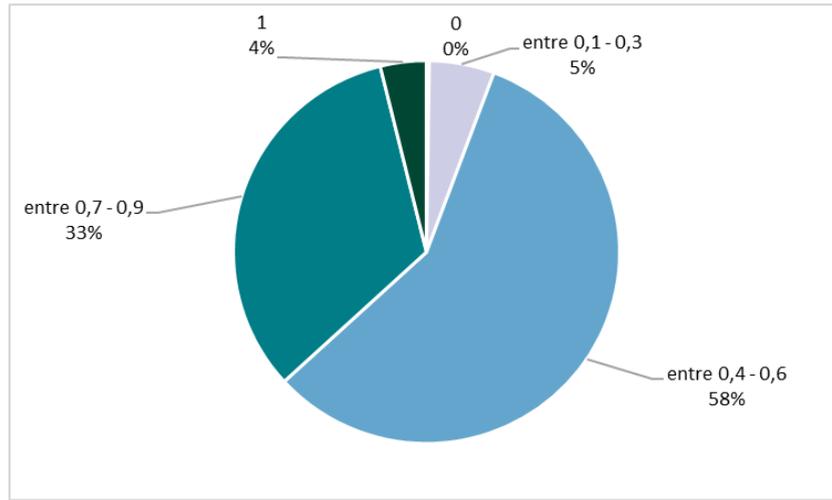


Figura 25. Distribución de rangos de coeficiente de ocupación de suelo, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

Los predios con mayor ocupación de suelo, entre 0,7 y 0,9, se concentran especialmente a lo largo de la calle El Aguilucho debido a que en esa vía se encuentran equipamientos y comercio, actividades que suelen ocupar una alta porción del predio. Los predios con ocupación de suelo entre 0,4 y 0,6 se distribuyen en todo el barrio y corresponden principalmente a viviendas unifamiliares y edificios.



Figura 26. Distribución de rangos de coeficiente de ocupación de suelo, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.6.9 Constructibilidad

En el barrio la constructibilidad predominante corresponde al rango entre 0,7 y 1,2 con 49% del total de predios. Dentro de esta categoría se encuentran mayoritariamente casas, algunos edificios de baja altura y equipamientos. El rango entre 0,1 y 0,6 corresponde al 32% de los predios, que corresponden principalmente a viviendas unifamiliares.

Los predios con constructibilidad entre 2,3 y 3,3 corresponden a edificaciones en altura de 4 o más pisos. En tanto existen dos predios con coeficiente de constructibilidad de 3,9 correspondiente a edificios de 7 y 9 pisos.

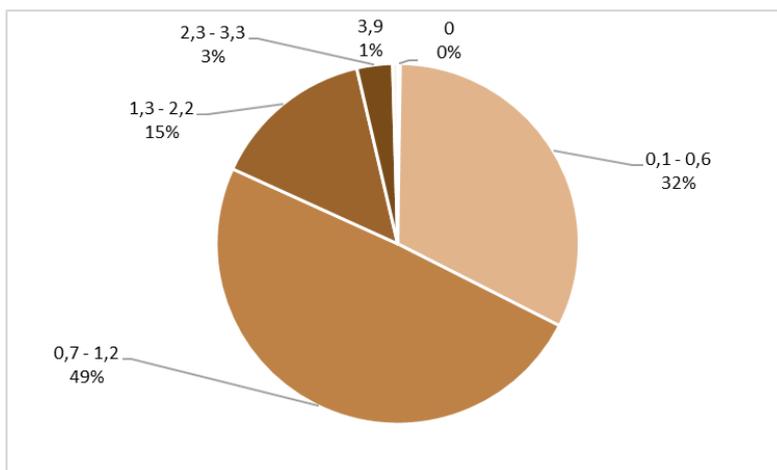


Figura 27. Distribución de Coeficiente de constructibilidad, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

Los predios con la constructibilidad más elevada se localizan predominantemente en calles de mayor dimensión como Los Leones, Pedro Lautaro Ferrer y Renato Zanelli. En calles de dimensiones similares como Holanda, El Aguilucho y Consejo de Indias se mantiene una constructibilidad más baja por la predominancia de viviendas unifamiliares. Esta situación también se observa en calles de menor dimensión como Sarragosi, Cerro de Pasco, Pedro Navia, entre otras.



Figura 28. Coeficiente de constructibilidad, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

### 3.7 Edificaciones preexistentes

Para un proceso de renovación urbana de calidad es necesario tomar en cuenta la diversidad del entorno construido y los terrenos aptos para la construcción. Es por ello que se realizó un análisis de las construcciones del barrio de modo de determinar en qué medida las edificaciones preexistentes pueden condicionar el tipo de regeneración urbana que se podría impulsar en el barrio y con esto definir la norma urbanística más apropiada para que ello suceda. Se ocupa el concepto de edificaciones preexistentes para referirse a aquellas construcciones o predios que pueden condicionar la regeneración equilibrada del barrio, al ser menos susceptibles de ser transformados.

Por lo anterior es que se distinguieron las edificaciones consolidadas entendidas como aquellas construcciones que permanecerán sin cambios en un mediano y largo plazo, y los predios islas ubicados entre predios consolidados que podrían requerir una normativa especial para permitir su regeneración.

De igual forma se realizó un levantamiento de las viviendas de la Población San José que conservan las características morfológicas de la población original. Esta categoría resulta fundamental para poder establecer criterios para preservar la identidad territorial del barrio.

### 3.7.1 Edificaciones consolidadas

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

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



Figura 29. Edificaciones consolidadas en el barrio El Aguilucho (izq) Edificio habitacional de 6 pisos y (der) SAPU El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2022.

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



Figura 30. Predios con edificaciones consolidadas y predios isla, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023

### 3.7.2 Predios isla

Los predios isla se detectaron a partir del levantamiento de los predios con edificaciones consolidadas. Su renovación está sujeta a la superficie y dimensión del sitio, parámetros que no pueden cambiar por estar ubicados entre predios consolidados. Es decir, son predios que no pueden fusionarse con otros predios vecinos.



Figura 31. Predio isla en calle Holanda, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2022.

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

### 3.7.3 Población San José

El levantamiento de las edificaciones de la Población San José se realizó a partir de la identificación de edificaciones con las siguientes características:

- Año de construcción anterior a 1960.
- Uno o dos pisos de altura.
- Fachada continua sin antejardín.
- Esquinas con ochavo.
- Configuración y ritmo de vanos, donde predomina el lleno sobre el vacío.



Figura 32. Casa esquina en El Aguilucho con Consejo de Indias, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2022.

Como se expuso anteriormente, originalmente la población San José abarcaba desde la calle Diego de Almagro hasta la calle Simón Bolívar, evidencia de ello son algunas casas de fachada continua que



normativa. Actualmente con el Plano de Detalle y los Incentivos Normativos es posible considerar e incluir estas particularidades dentro de la planificación del territorio.



Figura 34. Preexistencias, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.8 Red vial

La red vial en el barrio El Aguilucho se compone de calles de distinta jerarquía de acuerdo al PRCP (2007) y al PRMS (1994). Las calles Los Leones, Jaime Guzmán y El Aguilucho se clasifican como calles troncales, mientras que Diego de Almagro, Renato Zanelli y Chile España (entre El Aguilucho y Jaime Guzmán) se categorizan como calles colectoras. Las calles restantes conforman parte del sistema local de vialidad de la comuna, y por lo tanto se encuentran bajo la categoría de vías locales.

Junto con ello, en el barrio se encuentran dos vías que tienen la categoría de pasaje, lo cual constituye una denominación relevante ya que la OGUC<sup>3</sup> define una norma urbanística específica para aplicar en los predios que colindan con este tipo de vías.

Con el fin de profundizar en las características de la red vial del barrio, se realizó un estudio acabado que incluye parámetros que reflejan las características de estos espacios, que son utilizados por distintos modos y ritmos de desplazamiento. Es por ello que se incorporan las siguientes variables:

Características de la vía	Características del espacio privado
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ancho de la calzada vehicular</li> <li>Ancho de veredas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dimensión del antejardín</li> <li>Altura de las edificaciones que bordean la calle</li> </ul>

<sup>3</sup> Artículo 2.3.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>● Ancho de aceras</li><li>● Dimensión de veredones</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>● Uso de las edificaciones que bordean la calle</li></ul> |
|--|---|

Tabla 1. Características de la red vial del barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

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

- **Calle El Aguilucho:** vía de 20 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales donde transita transporte público. Tiene una acera que se compone de una vereda de 2 m variable y un veredón vegetal y arborizado de 3,5 m variable. La calzada vehicular está constituida por dos pistas vehiculares de 3,5 m. En su mayoría las edificaciones de esta calle no poseen antejardín, predominando la edificación continua de un piso característica de la población San José. El uso de las edificaciones es mayoritariamente equipamiento, tal como comercio, servicios y talleres mecánicos.



Figura 35. Perfil de calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

- **Calles Intermedias:** vías de 19 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales como Holanda, Consejo de Indias, Renato Zanelli - Chile España, Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Chile España entre El Aguilucho y Jaime Guzmán, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Jaime Guzmán entre Chile España y Dr. Pedro Lautaro Ferrer. Tienen una acera compuesta por una vereda de 2 m variable y un veredón vegetal arborizado de 3,5 m variable. Al igual que la calle El Aguilucho, la calzada vehicular está constituida por dos pistas vehiculares de 3,5 m, de las cuales al menos una pista se ocupa como estacionamiento (en Consejo de Indias se ocupan ambos costados como estacionamiento). Las edificaciones de estas calles varían entre viviendas de 1 o 2 pisos, algunas de la población San José, edificaciones tipo townhouse de 3 pisos y edificios de escala media de 4 o 5 pisos. El antejardín es variable entre 6 m de dimensión y edificaciones sin antejardín. El uso de las edificaciones es predominantemente residencial, variando entre viviendas unifamiliares y colectivas.



Figura 36. Perfil de calle Consejo de Indias.

Fuente: DAU, 2024.

- **Arzobispo Fuenzalida:** vía de 9 a 10 m de ancho entre líneas oficiales. Cuenta con dos pistas vehiculares de las cuales una es ocupada como estacionamiento. La acera tiene un ancho variable entre 1,4 y 2,3 m, la cual incorpora tazas de árboles y otros mobiliarios urbanos que disminuyen el espacio de la vereda. Las edificaciones que enfrenta esta calle son diversas como viviendas de la población San José, viviendas aisladas y edificios de entre 4 y 7 pisos. Esta calle tiene la particularidad de conectar el Mercado Diego de Almagro con el Centro Deportivo El Aguilucho y la Plaza 18 de Septiembre, cercana a donde estará la futura estación de Metro.



Figura 37. Perfil de calle Arzobispo Fuenzalida.

Fuente: DAU, 2024.

- **Calles Menores:** vías de 10 m de ancho aproximadamente entre líneas oficiales como Cerro de Pasco, Sarragosi, Arquitecto Pauly, Pedro Navia, Los Concilios, Bering, Chile España entre Hernando de Aguirre y Echeñique y Eduardo Castillo Vicuña. La acera está compuesta por veredas que varían entre 80 cm y 1,2 m, las cuales están interrumpidas por postes eléctricos y árboles emplazados en tazas de dimensión variable entre 80 cm y 1,2 m, que disminuyen el espacio disponible para el tránsito peatonal. Las edificaciones en estas calles son diversas, al igual que en las calles intermedias. Algunas son viviendas de 1 o 2 pisos, otras corresponden

a la población San José, hay edificaciones tipo townhouse de 3 pisos y también edificios de escala media de 4 a 7 pisos. El antejardín es también variable entre 6 m de dimensión y edificaciones sin antejardín. El uso de las edificaciones es predominantemente residencial, variando entre viviendas unifamiliares y colectivas.



Figura 38. Perfil de calle Sarragosi.

Fuente: DAU, 2023.

- **Pasajes:** vías de 8 m de ancho variable entre líneas oficiales como Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán, las cuales se intersectan. La vereda varía entre 1,3 m y 1,5 m de ancho y la calzada vehicular no sobrepasa los 6 m de ancho. Las edificaciones en estas calles son principalmente viviendas unifamiliares de 1 o 2 pisos, por lo tanto el uso predominante es el residencial. Debido a su dimensión y tal como lo expone el PRCP y la OGUC<sup>4</sup>, estas vías continuarán bajo la categoría de pasaje.



Figura 39. Perfil de pasaje Alberto.

Fuente: DAU, 2023.

- **Los Leones:** vía que bordea el barrio El Aguilucho por el costado poniente. El perfil varía entre 20 y 35 m producto del ensanche que está estipulado para esta calle. El ancho de la acera es también variable, encontrando anchos entre 4 hasta 10 m con un veredón de 1 m aproximadamente. Las edificaciones que enfrentan Los Leones son predominantemente edificios entre 6 a 9 pisos, además de comercio de escala local.

<sup>4</sup> El Plan Regulador Comunal establece en la Memoria Explicativa de 2007 (p. 65) que los pasajes son las calles menores a 9,5 m, mientras que según el artículo 2.3.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones los pasajes tienen entre 8 m y 11 m.



Figura 40. Perfil de Los Leones.  
Fuente: DAU, 2023.



Figura 41. Caracterización de vías, barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

### 3.9 Normativa de edificación

#### 3.9.1 Plan Regulador Comunal de Providencia (2007)

El PRCP de 2007 estableció cuatro zonas de edificación para el barrio El Aguilucho. En la calle El Aguilucho la zona de edificación correspondió a la zona Edificación Continua de 3 pisos (EC3), que se

diferencia del resto de las zonas con sistema de agrupamiento aislado. A lo largo de Los Leones la zona de edificación correspondió a la EA12/pa, permitiendo el adosamiento en los dos primeros pisos. Entre la zona EA12/pa y Holanda se estableció la zona EA7, mientras que las calles interiores y vías de menor jerarquía se definió la zona EA5.



Figura 42. Zonas de edificación según PRCP 2007, barrio El Aguilucho.  
Fuente: Lámina 2/4 FE Plan Regulador de Providencia.

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

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

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

El mayor cambio en las zonas de edificación del barrio El Aguilucho fue la extensión de la zona EC3 en gran parte del barrio, reduciendo la altura máxima permitida de 5 a 3 pisos y cambiando el sistema de agrupamiento de aislado a continuo. En algunas manzanas ubicadas al oriente del barrio, alrededor de las calles Hernando de Aguirre y Pedro Navia, también se disminuyó la altura de 5 a 3 pisos, manteniendo el sistema de agrupamiento aislado. Este mismo cambio se aplicó a la manzana al sur de la calle Eduardo Castillo Vicuña.

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

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

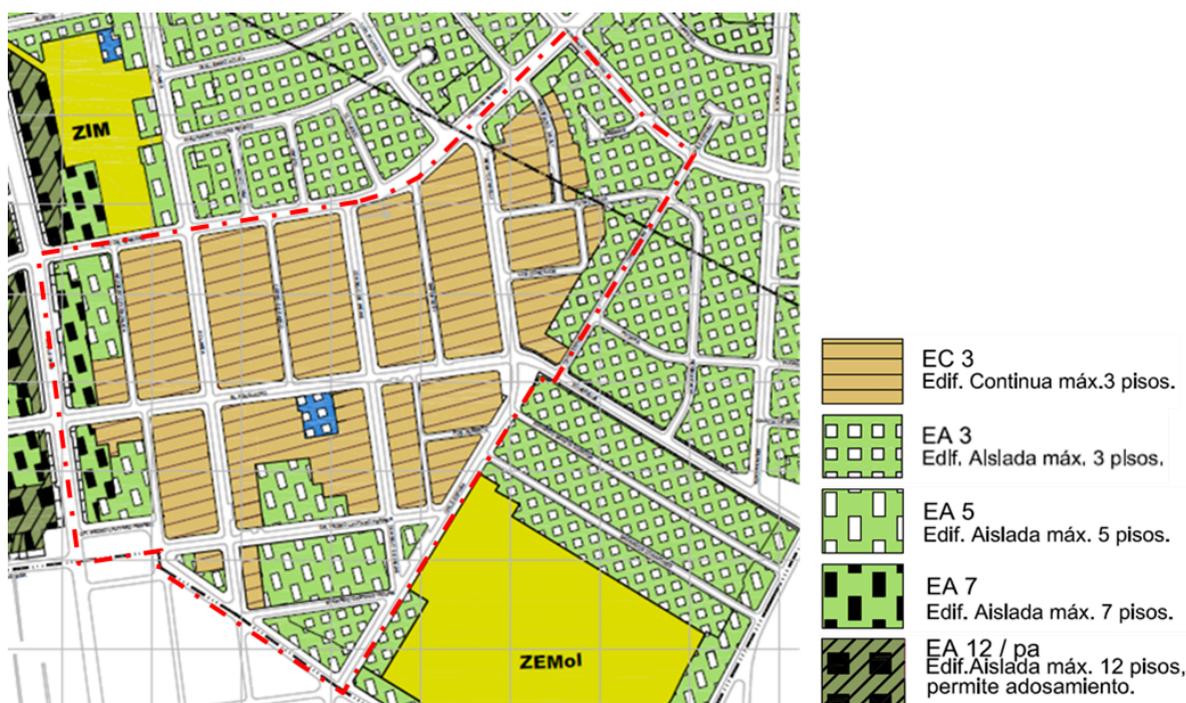


Figura 43. Zonas de edificación según Modificación N° 2 de 2015 al PRCP 2007, barrio El Aguilucho.  
Fuente: Lámina L 2/7 M 4 Plan Regulador de Providencia.

### 3.9.3 Normativa de edificación de la comuna de Ñuñoa

En el barrio El Aguilucho, la comuna de Providencia limita al sur con la comuna de Ñuñoa en la calle Jaime Guzmán. Este límite se extiende hacia el poniente por la mitad de la plaza 18 de septiembre, la cual se encuentra dividida entre ambas comunas.

La norma asociada al sur de Jaime Guzmán en la comuna de Ñuñoa corresponde a la zona Z-4C que permite entre otros parámetros normativos una altura de edificación de 5 pisos (14 m), antejardín de 5 m, sistema de agrupamiento aislado, ocupación de suelo de 0,4, constructibilidad de 1,5 y una densidad bruta de 800 hab/ha.

En Los Leones la zonificación corresponde a la zona Z-2 que tiene los siguientes parámetros normativos, altura máxima de edificación de 10 pisos (28 m), antejardín de 8 m en primer piso y de 5 metros en los pisos segundo y superiores, sistema de agrupamiento aislado y pareado, ocupación de suelo de 0,5, constructibilidad de 2 y densidad bruta máxima de 1.600 hab/ha.



Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado y pareado
Antejardín	5 m	8 m en primer piso 5 m en pisos superiores
Altura	5 pisos (14 m)	10 pisos (28 m)
Ocupación de suelo	0,4	0,5
Constructibilidad	1,5	2,5
Densidad bruta	800 hab/ha	1.600 hab/ha

Tabla 2. Resumen normativa PRC de Ñuñoa.  
Fuente: nunoa.cl.



Figura 44. Zonificación del Plan Regulador de Ñuñoa.  
Fuente: nunoa.cl.

## 4 Imagen Objetivo y acuerdos

Para el desarrollo de la etapa de Imagen Objetivo de la presente modificación se avanzó en la definición de los aspectos abordados por la Evaluación Ambiental Estratégica, así como en la formulación de alternativas de estructuración en conjunto con la comunidad, para lo que se realizó un proceso de participación previa, todo lo cual se detalla a continuación.

## 4.1 Aspectos ambientales Evaluación Ambiental Estratégica

### 4.1.1 Criterios de Desarrollo Sustentable

Considerando los objetivos ambientales, a continuación, se presentan los criterios de desarrollo sustentable definidos en el Informe Ambiental, con sus respectivos alcances:

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE	ALCANCE
<p>Genera escenarios propicios para una regeneración urbana integrada, considerando los valores históricos, sociales y culturales del área de la modificación.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 Busca generar un marco normativo que permita reconocer, mantener y potenciar el sentido de identidad del barrio a modificar, conservando su carácter con diversidad de usos y habitantes.</li> <li>2 Busca mejorar las condiciones de habitabilidad del espacio público y también del espacio privado (viviendas mayoritariamente), favoreciendo el uso y goce de un entorno urbano sustentable, accesible, seguro e inclusivo.</li> </ol>
<p>Orienta el marco normativo con miras a contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático en el barrio El Aguilucho, sujeto a modificación.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>3 Busca establecer normas de edificación que impulsen un uso eficiente y sustentable del suelo urbano, propiciando densificación con calidad, considerando que se busca disminuir efectos del cambio climático tales como las islas de calor, impermeabilización del suelo y un uso poco eficiente del recurso hídrico y energético, entre otros, lo que se reforzará a través de incentivos normativos.</li> <li>4 Busca mejorar la calidad ambiental del espacio público, a través de planos de detalle que orienten en la definición de mecanismos adecuados para contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático en el territorio comunal.</li> </ol>

Table 3. Criterio de Desarrollo Sustentable y Alcance

Fuente: Elaboración Propia

### 4.1.2 Factores Críticos de Decisión

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

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

Factores Críticos de Decisión	Descripción Alcance
<p>Regeneración urbana equilibrada</p>	<p>La regeneración urbana se entiende como un proceso que actúa a nivel social, económico y urbano, y se considera clave para la presente evaluación, ya que ésta busca generar las condiciones normativas para que el municipio pueda realizar una gestión integrada y coordinada en su territorio.</p> <p>De este modo, la presente modificación corresponde a la acción de gestión municipal relativa al proceso urbano de la regeneración, la cual se está desarrollando a través de un proceso participativo que busca dar cuenta de acuerdos sociales respecto de la imagen del barrio, sus valores y las tipologías urbanas a promover.</p> <p>Complementario a ello, se considera clave que dicho proceso de regeneración sea equilibrado e incorpore aspectos técnicos como la definición de incentivos normativos, que además de fomentar la llegada de nuevos proyectos, permitan hacer frente a las problemáticas ambientales del barrio vinculadas al cambio climático, como las olas de calor y disminución de las áreas de infiltración, generando exigencias a los proyectos, como por ejemplo la incorporación de antejardines, a cambio de un incremento en alguno de los parámetros normativos.</p> <p>Lo que se busca es entender y caracterizar los procesos urbanos que han sucedido en el barrio desde la Modificación N°2 del PRCP, con miras a proyectar el proceso de regeneración equilibrada del barrio El Aguilucho, en un contexto de cambio climático. Para ello, se analiza el crecimiento poblacional; las dinámicas de ocupación y usos de suelo; y la morfología urbana, centrados en los efectos a nivel de zona y las edificaciones que se emplazan en su interior.</p>
<p>Espacio público sustentable</p>	<p>Se considera como elemento relevante dentro del proceso de regeneración, la necesidad de incorporar normas técnicas que permitan mejorar la calidad ambiental del barrio, a través de incentivos normativos y/o planos de detalle, que apunten a mitigar los efectos del cambio climático, en el espacio público y privado.</p> <p>Tras la descripción del marco del problema, se identifican problemáticas ambientales vinculadas al espacio público, lo cual se estima puede ser abordada a través de los mencionados planos de detalle, puestos que estos pueden, entre otras cosas, fijar con exactitud el diseño y características de espacio público (artículo 28 bis., numeral i)), lo que permitiría revitalizar dicho espacio y organizarla demanda que hoy existe sobre él.</p> <p>De este modo, se busca dar cuenta de la funcionalidad del espacio público y cómo éste se vincula con el mejoramiento de la calidad de vida urbana y barrial y con la contribución a la mitigación de los efectos del cambio climático, analizando: la disponibilidad y accesibilidad de áreas verdes, con énfasis en veredones, la calidad de áreas verdes con énfasis en veredones y el tránsito vial y peatonal.</p>

Table 4. Factores Críticos de Decisión  
Fuente: Elaboración Propia

## 4.2 Participación temprana

Considerando las complejidades que presenta el barrio, así como las distintas visiones de sus residentes y usuarios, se consideró necesario llevar a cabo un trabajo con la comunidad, previo al inicio del proceso formal de Imagen Objetivo, de manera de poder discutir y avanzar en conjunto hacia la elaboración de alternativas de desarrollo para El Aguilucho.

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

SESIÓN	CONTENIDOS
Participación ciudadana: 25 de marzo 2022	- Exposición de diagnóstico urbano territorial del barrio. - Actividad: Levantamiento de problemas y oportunidades.
Sesión introductoria: 7 de abril 2022	- Resultados participación ciudadana del 25 de marzo. - Principales normas urbanísticas que conforman un PRC.
Sesión N°1: 26 de mayo 2022 Posibilidades y restricciones	- Normas urbanísticas, posibilidades y restricciones de anchos de calles y pasajes. - Definición de una visión de desarrollo del barrio.
Sesión N°2: 2 de julio 2022 Tipologías para la regeneración urbana	- Presentación de preexistencias, zonificación y tipologías residenciales. - Discusión sobre alternativas de tipologías residenciales.
Sesión de Nivelación: 28 de julio 2022	- Nivelar la información entregada en la sesión N°2 a vecinos que no pudieron asistir. Sesión online.
Sesión N°3: 17 de agosto 2022 Definición de alternativas para Imagen Objetivo	- Definición de alternativas para modificar el PRCP que serán sometidas a consulta ciudadana en el proceso de Imagen Objetivo.
Sesión N°4: 27 de agosto 2022 Espacio público	- Recorrido por el barrio. - Diagnóstico del espacio público.
Participación ciudadana: 20 de octubre 2022	- Resultados de la Mesa de Trabajo con los vecinos. - Exposición de propuesta de Imagen Objetivo para la modificación del PRCP.

Tabla 5. Resumen de las participaciones ampliadas y mesas de trabajo en el proceso de participación previa a la Imagen Objetivo.

Fuente: DAU, 2022.

En primer lugar, la primera participación ampliada realizada el 25 de marzo de 2022 contó con la presencia de 78 vecinos. Esta asamblea se realizó en el Centro Deportivo El Aguilucho y se centró especialmente en mostrar la actualización del diagnóstico territorial-urbano levantado por el equipo del Departamento de Asesoría Urbana. Se trabajó en cuatro grupos y se levantaron conflictos en relación a la altura permitida, valores de suelo y deterioro en el espacio público.



Figura 45. Fotografía de la participación ampliada en Centro Deportivo El Aguilucho, 25 de marzo de 2022.

Fuente: DAU, 2022.

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

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

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

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

La mesa de trabajo N°4 consistió en una visita guiada al barrio el día 27 de agosto y se enfocó en temas relacionados al espacio público, contando con la participación de 20 vecinos. El objetivo de la actividad fue realizar un diagnóstico del espacio público y visualizar en terreno los cambios propuestos en el Plan Regulador. Se realizó un recorrido con los vecinos que se inició en el Centro Deportivo El Aguilucho y culminó en la plaza Echeñique. En este punto los vecinos pudieron conocer

la propuesta de tipologías de edificación y espacio público que elaboró el Departamento de Asesoría Urbana y realizar comentarios u observaciones a las propuestas.

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

### 4.3 Alternativas de estructuración

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Imagen Objetivo propuso dos alternativas de estructuración del territorio, las cuales fueron materia de discusión durante el proceso de participación, tanto en las Audiencias Públicas como en el período de recepción de observaciones. Además estas alternativas fueron evaluadas por la EAE.

Las alternativas se determinaron a partir de una definición de volumetría general donde varía la altura máxima permitida. La incorporación de otros parámetros urbanísticos que definen las zonas de edificación tales como ocupación de suelo, constructibilidad, densidad, antejardín, entre otros, se definirán en la siguiente etapa de Anteproyecto; como también el desarrollo de un Plano de Detalle y la incorporación de incentivos normativos<sup>5</sup>, los cuales sólo serán aplicados en el área de la presente modificación.

Alternativas de estructuración Imagen Objetivo Modificación N°7 al PRCP	
<b>Alternativa A</b> Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas	<b>Alternativa B</b> Barrio de densidad media y altura homogénea
<ul style="list-style-type: none"> <li>● Desarrollo residencial de calles menores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho.</li> <li>● Considera altura máxima de 3 pisos en calles menores y altura máxima de 5 pisos en calles intermedias.</li> <li>● Consolida altura baja y media acorde a las preexistencias de la población San José.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Propone alturas similares a edificios en los ejes estructurantes que atraviesan el barrio (edificios aislados en Holanda, Luis Thayer Ojeda, Echeñique).</li> <li>● Considera altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio.</li> <li>● Consolida altura media acorde a los edificios preexistentes.</li> </ul>
<b>Plano de detalle</b>	
<b>Incentivos normativos</b>	

Tabla 6. Alternativas de estructuración Modificación N°7 PRCP.

<sup>5</sup> La incorporación de los incentivos normativos dejará sin aplicación en el territorio planificado el premio a la fusión predial y el premio a conjunto armónico establecidos en los artículos 63 y 107 de la LGUC respectivamente.

Fuente: DAU, 2023.

La **Alternativa A** se denominó Barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas. Esta alternativa consolida altura baja y media-baja acorde a las preexistencias de la población San José, nombre que tenía este barrio en su origen. Considera desarrollo residencial de calles menores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho. En las calles menores predomina la altura de 3 pisos, mientras que en las calles intermedias predomina la altura de 5 pisos.

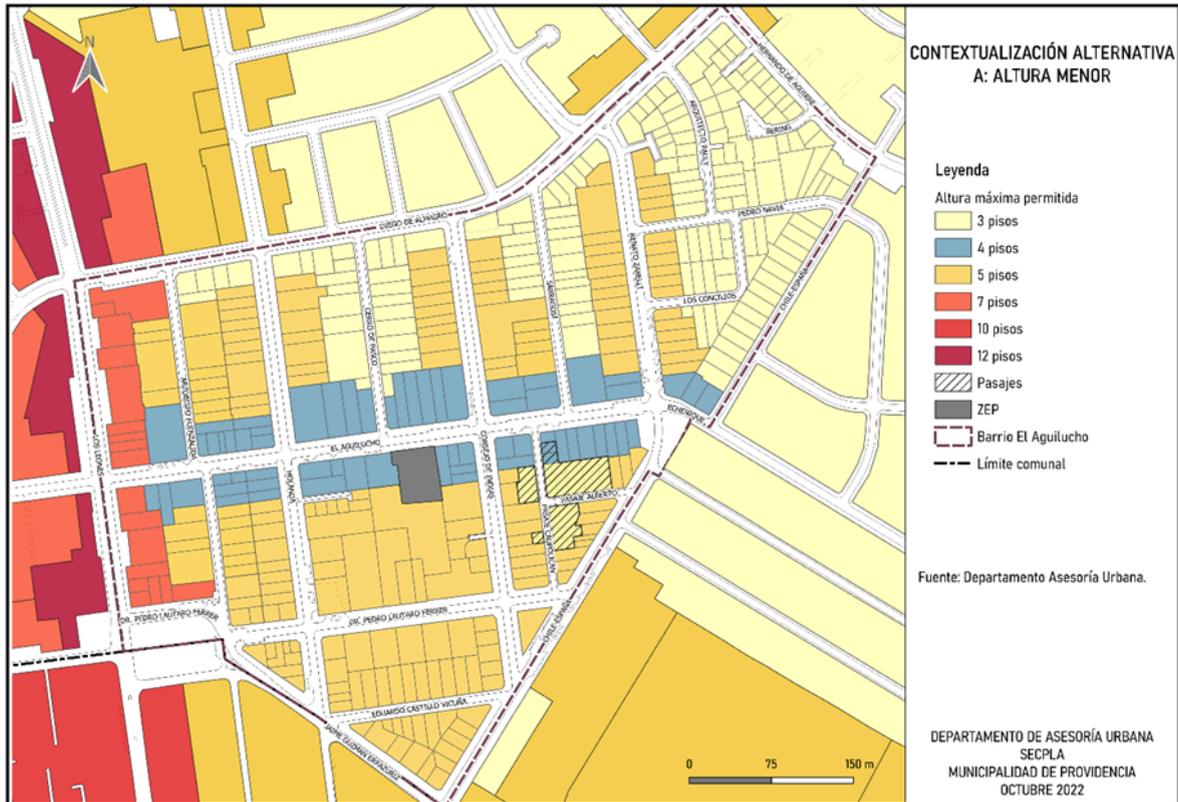


Figura 46. Plano de Alternativa A de la Imagen Objetivo.  
Fuente: DAU, 2022.

Por otro lado la **Alternativa B** denominada Barrio de densidad media y altura homogénea, plantea una altura de 5 pisos para gran parte del barrio. En ese sentido consolida una altura media acorde a los edificios preexistentes, y considera alturas similares presente en los ejes estructurantes que atraviesan el barrio (edificios aislados en Holanda, Luis Thayer Ojeda y Echeñique).

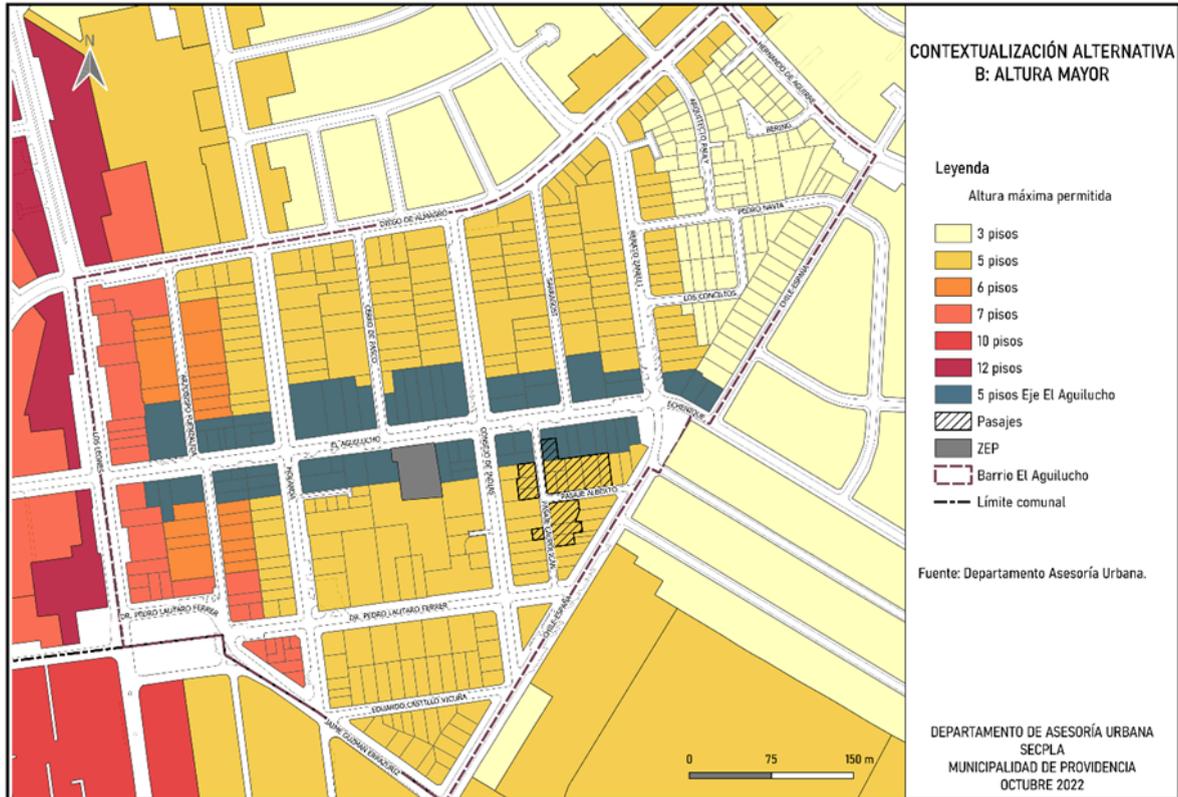


Figura 47. Plano de Alternativa B de la Imagen Objetivo.  
Fuente: DAU, 2022.

Como complemento a las alternativas de zonas de edificación, se propone el desarrollo de un Plano de Detalle e incentivos normativos para alcanzar los objetivos propuestos en la presente Modificación, referidos a poner en valor la identidad del barrio.

#### 4.3.1 Plano de Detalle

El Plano de Detalle es un instrumento que actúa de forma complementaria a la propuesta normativa y se enfoca en diseñar características arquitectónicas de las edificaciones y el espacio público. El Plano de Detalle se acoge a la posibilidad que entrega el artículo 28 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

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

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

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

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

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

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

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



Figura 48. Propuesta de Rutas 8/80 para el barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2020.

#### 4.3.2 Incentivos normativos

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

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

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

#### 4.4 Exposición de la Imagen Objetivo

La Imagen Objetivo de la Modificación N° 7 fue aprobada mediante el acuerdo N° 526 adoptado en Sesión Ordinaria N° 57 del 8 de noviembre de 2022 del Concejo Municipal, y mediante el Decreto Alcaldicio Ex. N° 1747, del 13 de diciembre de 2022.

Según lo establecido en el artículo 28 octies de la LGUC, la propuesta de Imagen Objetivo fue publicada en la página Web municipal, expuesta a la comunidad y presentada en dos Audiencias Públicas de acuerdo a los siguientes detalles:

Exposición a Público	Del 21 de noviembre al 20 de diciembre de 2022 frente al palacio consistorial y de forma simultánea en el Centro Deportivo El Aguilucho
Audiencia N°1	19:00 hrs del 24 de noviembre de 2022 en el Centro Deportivo El Aguilucho
Audiencia N°2	19:00 hrs del 1 de diciembre de 2022 en el Centro Deportivo El Aguilucho
Página web	<a href="https://providencia.cl/provi/municipalidad/servicios/plan-regulador-comunal/modificacion-n-7-el-aguilucho-en-curso-m7">https://providencia.cl/provi/municipalidad/servicios/plan-regulador-comunal/modificacion-n-7-el-aguilucho-en-curso-m7</a>

Tabla 7. Instancias de consulta pública de la Imagen Objetivo.

Fuente: DAU, 2023.

Además, el periodo de recepción de observaciones se extendió desde el 21 de noviembre al 20 de diciembre de 2022 a través de la oficina de partes ubicada en Pedro de Valdivia 963 o del correo electrónico [oficinadepartes@providencia.cl](mailto:oficinadepartes@providencia.cl).

#### 4.5 Observaciones a la Imagen Objetivo

Durante el período previsto ingresaron 16 observaciones, de las cuales 15 fueron ingresos externos mientras que una fue un memorándum interno municipal de la Dirección de Obras Municipales (DOM). La totalidad de las observaciones recibidas se refería a la materia de la presente modificación.

Los ingresos recibidos se agruparon en seis categorías como se observa en la siguiente tabla. Un ingreso presenta una solicitud para aumentar a siete pisos un sector de la calle Holanda. Tres ingresos expresan su apoyo a la Alternativa B presentada en la Imagen Objetivo, mientras que seis ingresos apoyan una nueva alternativa presentada por los vecinos denominada Alternativa C. Un ingreso solicita no aumentar la altura máxima permitida en la calle Renato Zanelli. Cuatro ingresos abordan temas formales e inquietudes complementarias al proceso de modificación los cuales se agruparon en la categoría Otros. Por último, se recibió un memorándum interno de la Dirección de Obras Municipales, en que se realizan comentarios y precisiones al texto del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo, dado que las materias abordadas tienen estrecha relación con las labores de esa Dirección.

En total se contabilizaron 248 firmantes de los cuales el 81,1% corresponde a vecinos que adscriben a la Alternativa C, 15,3% apoyan la Alternativa B, un 1,6% solicita aumentar a 7 pisos un sector de calle Holanda, 0,4% solicita no aumentar la altura en Renato Zanelli, 1,6% corresponde a otras observaciones.

Es importante destacar que algunos vecinos firmaron más de un ingreso y que algunas direcciones fueron indicadas por más de un residente. Ello se observa principalmente en los ingresos que adhieren a la Alternativa C que suman 201 firmas, en contraste con las 96 direcciones registradas. En menor medida esta situación se observa en los ingresos que apoyan la Alternativa B donde se contabilizaron 38 firmas correspondientes a 26 direcciones.

	N° Ingresos	N° de firmas		N° de direcciones	
		Firmas	%	Cant.	%
Holanda 7 pisos	1	4	1,6%	4	3%
Alternativa B de la Imagen Objetivo	3	38	15,3%	26	20%
Alternativa C	6	201	81,1%	96	73%
Renato Zanelli 3 pisos	1	1	0,4%	1	1%
Otros	4	4	1,6%	4	3%
Memo interno	1	-	-	-	-
	<b>16</b>	<b>248 firmas</b>	<b>100%</b>	<b>131 direcciones</b>	<b>100%</b>

Tabla 8. Observaciones recibidas en la etapa de Imagen Objetivo.

Fuente: DAU, 2023.

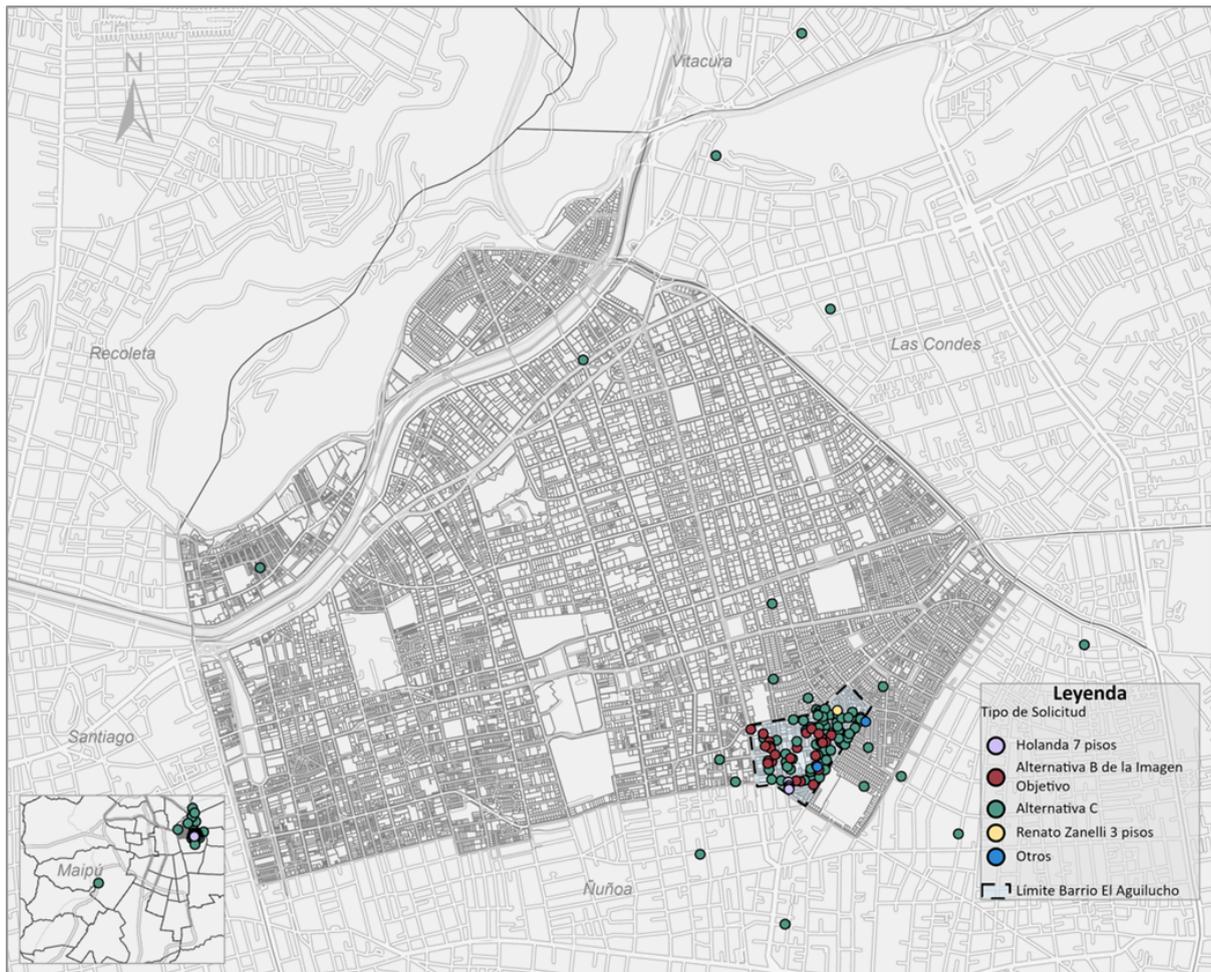


Figura 49. Georreferenciación de las observaciones recibidas.

Fuente: DAU, 2023.

Como se observa en el siguiente plano, en calle Holanda entre Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Eduardo Castillo Vicuña se localizan las direcciones que solicitan siete pisos de altura máxima. Las direcciones de los firmantes que apoyan la Alternativa B se concentran en aquellos sectores donde existen edificios de entre cuatro y siete pisos de altura, como las calles Arzobispo Fuenzalida y Sarragosi. Por otro lado, los ingresos que apoyan la Alternativa C presentada por los vecinos se localizan en todo el barrio, pero se concentran mayoritariamente al oriente de la calle Sarragosi. Finalmente, la vecina que solicita no aumentar la altura en Renato Zanelli reside en esa misma calle.

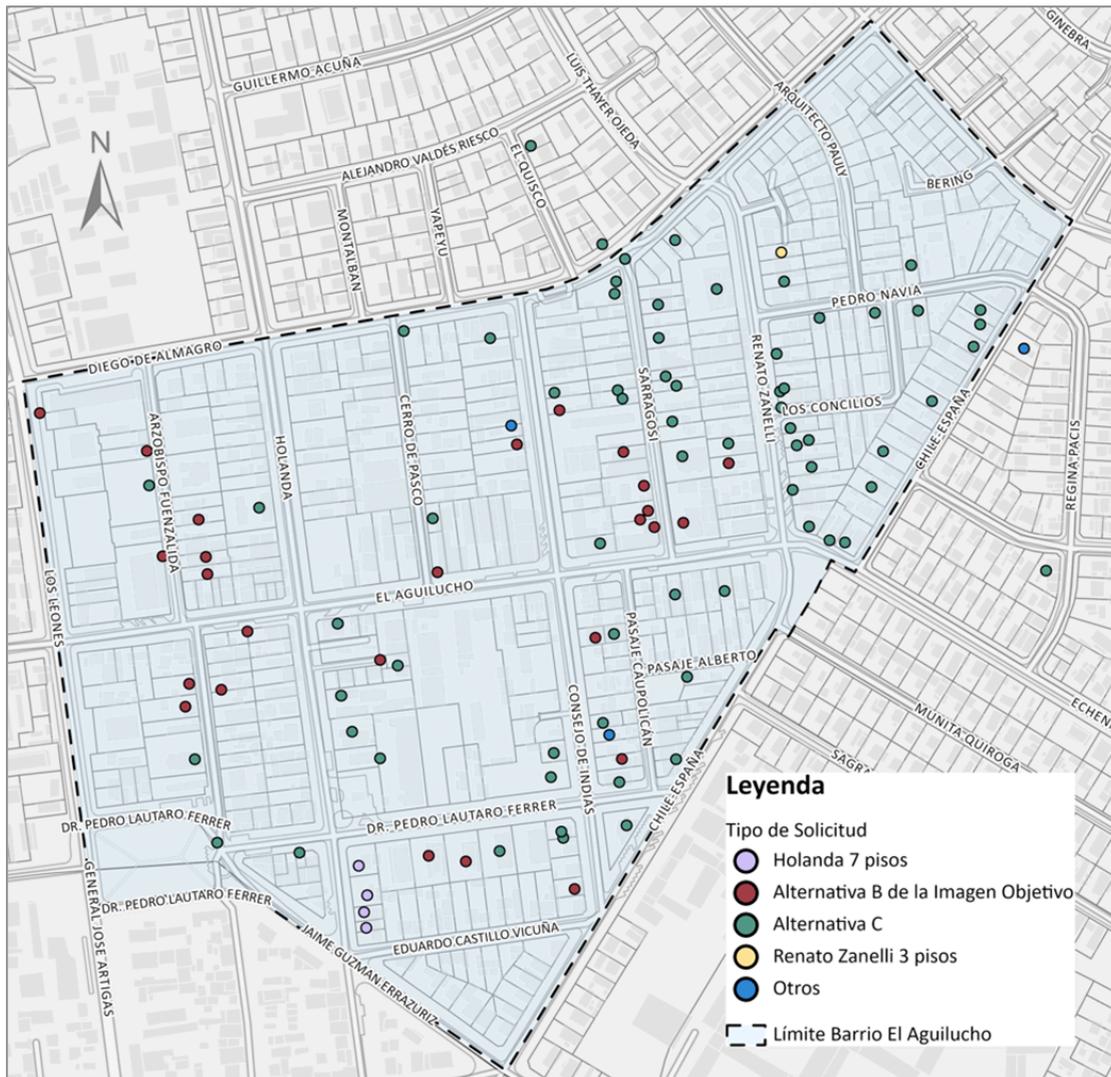


Figura 50. Georreferenciación de las observaciones recibidas dentro del barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

A continuación, se presenta un resumen de los ingresos recibidos. Estas observaciones han sido agrupadas por materia para facilitar su análisis y comprensión.

**a. Propuesta de Holanda siete pisos**

Sólo un ingreso (N° 9709) solicita el aumento de altura a siete pisos en un sector que actualmente tiene tres pisos de altura máxima permitida. En este ingreso se adjunta una carta enviada por cuatro vecinos el año 2017 solicitando a la alcaldesa el cambio del Plan Regulador para revertir la Modificación N°2 realizada el año 2015 que disminuyó la altura máxima permitida de cinco a tres pisos en este sector. Es importante mencionar que esta carta contiene un error sobre la altura de siete pisos, ya que el PRCP de 2007 establecía una altura máxima de cinco pisos para estos predios.

**b. Apoyo a la Alternativa B de la Imagen Objetivo**

Las tres observaciones que apoyan la Alternativa B (Ingresos N° 9552, N° 9686 y N° 9720), que reúnen a 37 vecinos de 26 direcciones, señalan que se vieron afectados por la Modificación N°2 al PRCP, al igual que la observación recibida en el punto anterior. Es por ello que apoyan esta alternativa que propone aumentar la altura máxima permitida.

El Ingreso N° 9720, además de adherir a la Alternativa B, señala que esta opción podría fomentar una renovación equilibrada del barrio, el cual está experimentando un deterioro en comparación con áreas cercanas que ya se están regenerando.

### **c. Presentación y apoyo de Alternativa C**

En esta materia se recibieron seis observaciones fundadas. Cinco ingresos (Ingreso N° 9508, N° 9791, N° 9792, N° 9806, N° 9769, N° 9768) manifiestan su apoyo a la propuesta de Alternativa realizada en el Ingreso N° 9768, además algunas de ellas destacan los valores e identidad del barrio que creen que deben ser preservados.

El ingreso N° 9768 expone la propuesta de Alternativa C, en respuesta a las alternativas A y B de la Imagen Objetivo presentadas en esta modificación. La carta fue firmada por 145 vecinos e incluye un diagnóstico urbano del barrio y una propuesta sobre lineamientos para el Plano de Detalle.

Respecto al diagnóstico del barrio, resaltan ciertos aspectos que el Departamento de Asesoría Urbana ha expuesto en las audiencias públicas y que las personas firmantes reconocen como características relevantes del sector. Uno de estos atributos es el carácter del barrio y su valor arquitectónico y social considerando su origen como la Población San José. A su vez, destacan la heterogeneidad y mixtura de la forma urbana por la existencia de fachada continua y el sistema de agrupamiento pareado, el tamaño y forma de los predios y la forma de las manzanas. En este punto destacan que en el barrio existe un 86% de sistema de agrupamiento de fachada continua y pareado. Por otra parte mencionan el deterioro y abandono de algunas viviendas, la existencia de sitios eriazos, deterioro del espacio público y problemas socioeconómicos expuestos por otros vecinos en las audiencias públicas. Finalmente mencionan la existencia de edificaciones de distintas alturas en el barrio debido a los cambios de la normativa.

A partir de este diagnóstico, expresan que es necesaria una modificación del Plan Regulador que reconozca y potencie la heterogeneidad y mixtura del barrio respecto al resto de la comuna, genere una escala media y construya un entorno agradable. Es por ello que hacen énfasis en que la norma urbanística considere tanto a los vecinos que desean vender como a aquellos que desean seguir viviendo en el barrio, sin ejercer presión por vender.

En base a esto realizan una propuesta de lineamientos para un Plano de Detalle y la Alternativa C como posibles soluciones para atender las necesidades expuestas y trazar una imagen de barrio que potencie su carácter.

En términos generales, expresan su desacuerdo al aumento de altura de las edificaciones en calles menores e intermedias, ya que creen que esto cambiaría drásticamente el carácter del barrio. Mencionan que es una buena opción subir la altura en la calle El Aguilucho, reconociéndola como la calle mixta del barrio y consolidar la tipología donde predominan los edificios aislados en altura.

Otro aspecto fundamental de la Alternativa C es mantener y mejorar la fachada continua, especialmente en calles menores e intermedias. Ello permitiría dar coherencia a las fachadas, posibilitar que lotes individuales (sin fusión) puedan alcanzar la constructibilidad máxima permitida y conservar una buena proporción de patio. De esta manera el interior de manzana se consolida como una zona despejada para áreas verdes arboladas, y fortalece y mejora el espacio público, además de dar seguridad al espacio privado.

En relación a los lineamientos propuestos para el Plano de Detalle, se propone un sistema de agrupamiento continuo para las calles menores e intermedias que garantice una franja vacía interior destinada a jardines, lo que mejoraría la relación entre los vecinos. Además, se menciona la relevancia de definir el tamaño del antejardín tomando como referencia la dimensión predominante en cada cuadra, lo que permitiría mejorar la transición entre el estado actual y el desarrollo de futuros proyectos.

Sugieren un tratamiento diferenciado para la calle El Aguilucho debido a su vocación comercial y de mayor escala dentro del barrio. Están de acuerdo con la Imagen Objetivo en cuanto a aumentar la altura en esta calle y consolidar una fachada continua a nivel de calle. Sin embargo, a diferencia de la propuesta del municipio que define edificación aislada sobre la edificación continua, plantean que resultaría mejor que los pisos superiores mantuvieran la edificación continua. Finalmente concuerdan con la Imagen Objetivo en el sistema de agrupamiento aislado y altura de cinco pisos propuesto para los bordes oriente y poniente del barrio, considerando los edificios preexistentes y la transición a barrios vecinos.

En detalle la zonificación propuesta de la Alternativa C es la siguiente:

- Los Leones: 9 pisos edificación aislada, continuidad y comercio en piso 1
- Arzobispo Fuenzalida norte y Pedro Lautaro Ferrer: 6 pisos edificación aislada
- Transición (tramos de Pedro Lautaro Ferrer, Eduardo Castillo Vicuña, Holanda Sur y un tramo de calle Arzobispo Fuenzalida): 5 pisos edificación continua
- Eje El Aguilucho, Plaza: 5 pisos edificación continua sin antejardín, piso 1 comercial
- Hernando de Aguirre y Chile España: 3 pisos edificación continua sin antejardín piso 1 comercial
- Interior de barrio: 3 pisos edificación continua
- Eje Chile España Oriente: 3 pisos edificación aislada

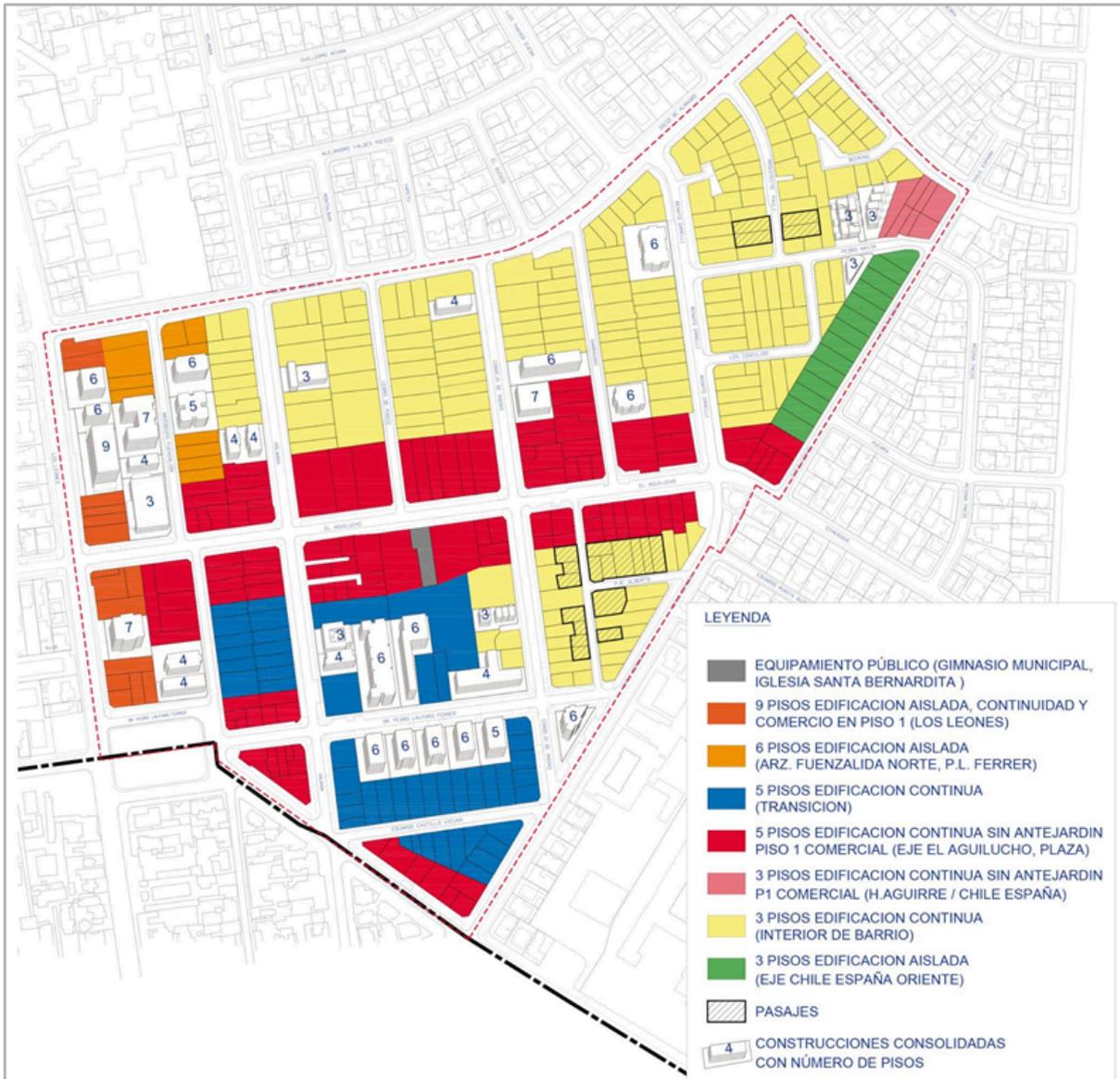


Figura 51. Zonificación de Alternativa C.

Fuente: Ingreso N° 9768.

El ingreso N° 9508 expone dos fundamentos para respaldar el apoyo a la Alternativa C. Una de las consideraciones se realiza respecto a la Imagen Objetivo y se refiere al impacto al estilo de vida y al carácter identitario del barrio (estilo arquitectónico), densidad poblacional esperada y los efectos en la vialidad. En segundo lugar, se argumenta que es necesario conciliar el aumento de la plusvalía con la renovación, la armonía arquitectónica y el deseo de algunos propietarios de vivir en un barrio con buena calidad de vida. Por lo tanto, expresan que es fundamental incluir una Alternativa C que considere una densidad de población acotada, edificación continua que garantice, proteja y conserve la fachada continua y por último, edificación de 5 pisos en calle El Aguilucho y de 3 pisos en todo el resto del barrio condicionado a la densidad de población que se permita.

El Ingreso N° 9791 hace hincapié en los valores patrimoniales, arquitectónicos y sociales del barrio que fundamentan su apoyo a la Alternativa C, ya que las alternativas presentadas en la Imagen Objetivo provocarían la pérdida de los valores mencionados. Comenta que las alternativas

presentadas en la Imagen Objetivo se basan en un modelo de ciudad jardín que genera edificaciones aisladas y antejardines. Considera que las Alternativas de la Imagen Objetivo contradicen la imagen del barrio de fachadas continuas y lotes estrechos que potencian la vida urbana.

El Ingreso N°9792 manifiesta su apoyo por la Alternativa C.

La observación realizada por un vecino, Ingreso N° 9806, describe los atributos patrimoniales, arquitectónicos y sociales que observa en el barrio. En esta línea comenta que lo que plantea la Imagen Objetivo es borrar lo que hace único a este barrio en la comuna, ya que uno de los efectos del aumento a cinco pisos sería la pérdida de la privacidad de las viviendas de baja altura. Por estos motivos, emplaza al municipio a realizar un plebiscito y solicita que la vereda impar (oriente) de la calle Renato Zanelli no sea incluida en la modificación del PRCP.

El Ingreso N° 9769 corresponde a una carta firmada por cuarenta y nueve personas, en su mayoría residentes del barrio, además de personas que trabajan en los locales del barrio y arquitectos que están desarrollando proyectos en la zona. Los firmantes señalan su apoyo a la Alternativa C presentada en el Ingreso N° 9768. Señalan que la convocatoria para las mesas de trabajo fue poco representativa ya que los nuevos vecinos no fueron invitados y los que participaron tienen intereses respecto a vender sus propiedades a mejor precio dejando afuera la idea de mejorar el barrio. Por lo tanto indican que el cambio del Plan Regulador se está haciendo a la medida de los vecinos que quieren vender y se van, en desmedro de los que se quieren quedar. Finalmente comentan que hay un mito en relación al valor del suelo porque según ellos algunos vecinos tienen la idea de que la modificación al PRC aumentará la plusvalía observando que el precio depende de otros factores (estado de la edificación, estado del barrio, sucesiones y complicaciones legales, momento económico actual y la normativa inestable).

#### **d. Renato Zanelli tres pisos**

Se recibió una observación (Ingreso N° 9764) que expresa su desacuerdo con la modificación propuesta en calle Renato Zanelli, ya que no le parece adecuado subir la altura de tres a cinco pisos porque esto significaría la destrucción de la vida de barrio.

#### **e. Otros**

Como ya se mencionó, cuatro ingresos presentados abordan temas formales e inquietudes complementarias al proceso de modificación.

El ingreso N° 9227 describe la situación actual del barrio y expone las siguientes inquietudes que surgen con el aumento de la altura de edificación en la calle Consejo de Indias (categoría intermedia) debido al proceso de modificación al PRCP:

- Consulta por el impacto sanitario (red de agua y alcantarillado), vial (mayor tráfico vehicular) y ambiental.
- Menciona que existe una inversión considerable de muchos vecinos por arreglar sus casas y no le parece justo que se vean afectados por el cambio de reglas que según detalla el ingreso, se debe a muchas sucesiones o privados que quieren vender.
- Entiende que hay viviendas en mal estado y consulta qué se podría hacer para ayudar.
- Expone la necesidad de recuperar espacios verdes en el BNUP (veredones, jardines).

Uno de los ingresos, el N° 9765 realiza una consulta sobre más instancias participativas para aclarar dudas de los vecinos. Por otra parte, el ingreso N° 9790 envía por correo electrónico la carta ingresada vía oficina de partes correspondiente al ingreso N° 9791 de fecha 21 de diciembre de 2022. Por último el ingreso N° 9788 realiza una observación a la página 35 de la presentación de la Segunda Audiencia Pública de la Imagen Objetivo de la Modificación N°7 al PRC.

#### **f. Memo interno**

Como se mencionó anteriormente, esta observación fue enviada por el Director de Obras de Providencia mediante el Memo N° 23073. El documento se divide en tres secciones, la primera corresponde a comentarios al documento del Resumen Ejecutivo, la segunda parte son aprehensiones, y finalmente la tercera sugiere evaluar la posibilidad de una transformación de la calle El Aguilucho.

Los comentarios realizados al Resumen Ejecutivo corresponden a información que podría complementar la propuesta. Se solicita precisar algunos datos entregados en el diagnóstico y se sugiere la revisión de la factibilidad de algunos aspectos propuestos.

Las aprehensiones realizadas corresponden por un lado a la futura renovación en los pasajes Alberto y Caupolicán y el impacto que podría tener en el tránsito vehicular de estas vías el aumento de densidad si los proyectos se acogen al artículo 6.1.8 de la OGUC, que permite incrementar en un 25% la densidad habitacional. Por otro lado se solicita tomar en consideración lo que señala el artículo 4.1.11 de la OGUC que no obliga a la instalación de ascensores en proyectos de cuatro pisos y la relación de este aspecto con el objetivo de la modificación sobre la densificación con calidad.

La propuesta presentada en el tercer punto corresponde a transformar la calle El Aguilucho en un paseo peatonal arborizado considerando la llegada del Metro al sector y el carácter de uso mixto que tiene dicha calle. Esto potenciaría esta calle como una característica única del barrio y facilitaría la realización de actividades comunitarias como ferias. Como la propuesta podría acarrear complejidades en el tránsito vial del sector, se sugiere estudiar la posibilidad de recurrir a un Seccional.

## **4.6 Consulta ciudadana**

Después de la realización de la participación ciudadana estipulada en la LGUC y OGUC para la Imagen Objetivo, el Concejo Municipal, una vez analizadas las observaciones expuestas en el punto anterior, decidió ampliar este proceso con una Consulta Ciudadana, mediante el Acuerdo N°622 adoptado en la sesión ordinaria N°66 del 24 de enero de 2023, decretado mediante el Decreto Alcaldicio N° 90. El objetivo de agregar esta instancia participativa es conocer la preferencia de los vecinos sobre la visión de desarrollo para el barrio El Aguilucho que permita una renovación urbana equilibrada. Esta actividad se desarrolló de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la Ordenanza de Participación Ciudadana y Convivencia de Providencia, y la materia a consultar se refiere a las posibilidades de altura máxima de las construcciones en algunos sectores del barrio. En el Anexo 2 se encuentra el Informe de la Consulta Ciudadana realizado por DIDECO, que detalla la metodología utilizada, locales de votación, proceso de difusión, ejecución de la consulta, resultados y consideraciones finales. Además contiene las actas de apertura de cada mesa y las actas de los resultados del conteo.

Como se expone en las observaciones ingresadas en el periodo de participación ciudadana y en los comentarios recibidos en las audiencias públicas, los vecinos expresaron diversas posturas respecto a las alternativas planteadas en la Imagen Objetivo.

Estas posturas se pueden agrupar en dos categorías: la primera incluye a los residentes ubicados en las cercanías de edificios de más de 4 pisos que solicitan un aumento de altura, entre los cuales se encuentran sucesiones familiares y propietarios con problemas de pago de contribuciones, principalmente en las calles Arzobispo Fuenzalida y Sarragosi. La segunda categoría incluye a los residentes y vecinos del sector, quienes quieren mantener la altura actual o modificarla en base a la Alternativa C propuesta por algunos vecinos.

Es por ello que para respaldar la presente modificación se realizó una Consulta Ciudadana en el área correspondiente al barrio El Aguilucho establecida por esta Modificación.

La población convocada para esta Consulta Ciudadana fueron residentes, propietarios y locatarios, mayores de 18 años. En tanto la metodología de cobertura utilizada fue permitir el voto de una persona por vivienda (acreditando su domicilio con cuenta, carta simple del administrador, certificado de residencia, tarjeta vecino, etc.), y una persona por local comercial (acreditada con la patente del local comercial). Adicionalmente las personas que votaron pudieron hacer comentarios o sugerencias por escrito en un libro especialmente dispuesto para ello.

La difusión de la actividad se realizó por todos los medios disponibles, vale decir, difusión a través de los canales digitales del municipio (página web y redes sociales), difusión en terreno mediante volantes puerta a puerta, gigantografías y pósters en comercio local. Además de ello se instaló un stand informativo en la Fiesta de San José (18 marzo 2023) organizada por vecinos del barrio con apoyo del municipio, y se realizaron dos reuniones informativas los días 16 y 23 de marzo de forma online para aclarar dudas acerca del proceso y socializar sus alcances.

La Consulta se realizó el sábado 25 de marzo de 2023 y se extendió desde las 10:00 hasta las 18:00 horas de forma ininterrumpida. Se distribuyeron cinco locales de votación en puntos céntricos del barrio para garantizar y facilitar el acceso a todos quienes desearan participar.

En cada local de votación se expuso un panel informativo y estuvo presente un profesional de Asesoría Urbana para responder dudas técnicas sobre el contenido de la Consulta.

La papeleta de votación incluyó una introducción al proceso y posteriormente la pregunta de la consulta. Se incluyó un mapa referencial del área sujeta a votación.

# CONSULTA CIUDADANA - PLAN REGULADOR COMUNAL

## IMAGEN OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN N°7 BARRIO EL AGUILUCHO

El Concejo Municipal de Providencia ha analizado las observaciones recibidas durante la participación ciudadana y ha decidido ampliar el proceso participativo mediante una Consulta Ciudadana.

Esta Modificación del Plan Regulador Comunal se realiza con el objetivo de permitir una renovación equilibrada del barrio.

La visión de barrio que está estudiando el Concejo Municipal contempla:

- En la calle El Aguilucho aumentar la altura máxima permitida de 3 a 5 pisos, con uso comercial y habitacional.
- En la calle Arzobispo Fuenzalida y en los predios aledaños a edificios de mayor altura, aumentar de 3 a 5 pisos.
- Al sur de Pedro Lautaro Ferrer mantener la altura máxima de 5 pisos donde existe actualmente, y aumentar de 3 a 5 pisos en sectores puntuales graficados en el plano.
- Mantener la altura máxima permitida en los siguientes sectores:
  - Aledaño a Los Leones mantener la altura máxima permitida de 7 pisos;
  - En Diego de Almagro entre Renato Zanelli y Hernando de Aguirre mantener 5 pisos;
  - En calles Pedro Navia, Los Concilios, Arquitecto Pauly mantener en 3 pisos.

### PREGUNTA

En relación al sector marcado en amarillo en el plano, el Concejo Municipal ha decidido preguntar lo siguiente:

**¿Qué opción es la que mejor representa su visión para una renovación de este sector?**

\_\_\_\_\_ 1. Mantener la altura máxima permitida de 3 pisos.

\_\_\_\_\_ 2. Aumentar la altura máxima permitida de 3 a 5 pisos.

**LEYENDA**

- SECTOR CONSULTA
- AUMENTA 3 A 5 PISOS
- AUMENTA 3 A 5 PISOS CON USO COMERCIAL Y HABITACIONAL
- AUMENTA 5 A 7 PISOS
- SE MANTIENE 3 PISOS
- SE MANTIENE 5 PISOS
- SE MANTIENE 7 PISOS
- N° DE PISOS EN EDIFICACIONES CONSOLIDADAS

soyprovidencia

**CONSULTA CIUDADANA**

Figura 52. Papeleta de votación de la Consulta Ciudadana.

Fuente: DAU, 2023.



Figura 53. Registro fotográfico de la Consulta Ciudadana.

Fuente: DIDECO, 2023.

De un total de 1.254 viviendas y locales comerciales registrados en el padrón, participaron 228 personas que corresponde al 18,2% del total. Se registraron 227 votos correctamente emitidos y un voto nulo. El resultado a la pregunta realizada expresa la preferencia de los vecinos por Mantener la altura máxima permitida de 3 pisos en el sector consultado, como se detalla a continuación:

En relación al sector marcado en amarillo el plano, el Concejo Municipal ha decidido preguntar lo siguiente:

¿Qué opción es la que mejor representa su visión para una renovación de este sector?

	Cantidad	Porcentaje
Mantener la altura máxima permitida de 3 pisos	165	72,4%
Aumentar la altura máxima permitida de 3 a 5 pisos	62	27,6%
<b>TOTAL</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

Tabla 9. Resultados de la votación de la Consulta Ciudadana.

Fuente: DIDECO, 2023.

Además de la votación de la pregunta, 19 vecinos realizaron observaciones por escrito sobre los siguientes temas:

- En relación a la metodología de la consulta, se recibieron reclamos de vecinos que viven en sectores aledaños al perímetro y que no pudieron votar, incluidos algunos que habían participado en la Mesa de Trabajo; se sugiere mejorar la gráfica e información de lo que se consulta.
- En relación a la calle El Aguilucho: se recibió una carta firmada por 38 vecinos (sólo una firma de local comercial en la calle El Aguilucho), que solicita no aumentar la altura en esta calle, para preservar su carácter y escala barrial.

- Sobre la calle Eduardo Castillo Vicuña / Chile España, hubo cinco observaciones cuestionando el posible aumento de la altura en relación al perfil angosto de la calle, y que no estaba incluido en el sector sobre el que se consultaba.
- Diversas observaciones sobre otros temas: CESFAM, necesidad de reductores de velocidad en Arzobispo Fuenzalida, mejoramiento de plazas, contribuciones muy altas, e impacto de talleres mecánicos en el espacio público por exceso de autos estacionados.

#### 4.7 Recomendaciones de la EAE

Considerando la similitud de las alternativas y que las oportunidades se han visto influenciadas de manera positiva con la decisión de desarrollar un Plano de Detalle e incorporar incentivos normativos, las recomendaciones que a continuación se presentan se han estructurado en función de decisiones atribuidas al desarrollo de normas técnicas, Plano de Detalle, e incentivos normativos, según se observa a continuación:

- **Normas Técnicas:**
  - Se recomienda evaluar la pertinencia de definir normas técnicas que permitan mantener áreas de infiltración e idealmente vegetación en primer piso, como por ejemplo el coeficiente de ocupación o bien la definición de antejardín.
  - Se recomienda incorporar tipologías de edificación que mantengan algunos aspectos relativos a la morfología urbana del barrio, para fortalecer su sentido de identidad.
  - Se recomienda estudiar la pertinencia de incorporar exigencias de estacionamiento a proyectos de edificación, con el objetivo de que en un mediano plazo, este pueda ser prohibido en las calles.
  - Para promover el uso de modos de transporte sustentable, como el Metro, se recomienda mantener la altura de 7 pisos en torno a la Plaza 18 de Septiembre y de 6 pisos de altura para la zona Límite Los Leones, según se plantea en la Alternativa B.
- **Incentivos Normativos:**
  - Se recomienda mantener los incentivos normativos propuestos para ambas alternativas, asociados a la certificación de las edificaciones sustentables y a las áreas de infiltración y antejardines verdes.
  - Se propone analizar la pertinencia de incorporar normas que incentiven la materialización de techos verdes.
  - Se recomienda analizar la pertinencia de incorporar exigencias de arborización, asociado a especies nativas de bajo consumo hídrico.
  - Se recomienda incentivar construcciones con estándares de eficiencia energética.
- **Plano de Detalle:**
  - Se recomienda mantener los criterios de diseño de espacio público tendientes a potenciar la caminata al interior del barrio; ancho mínimo de aceras; veredones; definición de especies vegetales; mobiliario urbano y medidas de accesibilidad universal.
  - Se recomienda potenciar el acceso peatonal a las áreas verdes y equipamientos comunales de salud, educación y deporte, manteniendo las veredas al mismo nivel. Ello, especialmente en torno al Eje El Aguilucho, y entre este y las plazas Echeñique y 18 de septiembre.
  - Promover áreas de infiltración en el espacio público.

- Abordar problemática de reducción de capacidad vial por estacionamiento en calles y veredones.

#### **4.8 Términos para la elaboración del Anteproyecto**

El 30 de marzo se envió el Informe de Observaciones al Concejo Municipal, en el cual se sistematizaron las observaciones recibidas a la Imagen Objetivo, así como los resultados de la Consulta Ciudadana, para ser presentadas y votadas por el Concejo Municipal.

En la Sesión Ordinaria N° 75 del 11 de abril de 2023 del Concejo Municipal, éste se pronunció respecto a las solicitudes y observaciones realizadas por los interesados, lo cual consta en los Acuerdos N° 713 al N° 717 adoptados en dicha sesión.

Mediante el Acuerdo N° 712 adoptado por el Concejo Municipal, éste se pronunció sobre los términos para la elaboración del Anteproyecto de la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho, en los siguientes términos:

**ACUERDO N° 712:** Se acuerda aprobar los siguientes términos para el desarrollo del Anteproyecto de la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho. Con el rechazo del concejal Luis Ibacache Silva:

- Aumentar a máximo 5 pisos la altura en la calle El Aguilucho para consolidarla como el centro del barrio, ajustando las normas urbanísticas y desarrollando un Plano de Detalle.
- Mantener el barrio con altura de 3 pisos en las calles intermedias y menores, ajustando las normas urbanísticas para permitir un desarrollo acorde a las preexistencias.
- Mantener o aumentar la altura en predios aledaños a edificios de cuatro o más pisos y a la Plaza 18 de Septiembre, conciliando las alturas con las preexistencias y/o con las alturas máximas permitidas en el entorno.
- Mantener las alturas de 5 y 7 pisos en sectores localizados principalmente en los bordes del barrio, ajustando las normas urbanísticas para permitir un desarrollo acorde a las preexistencias.
- Elaborar un Plano de Detalle que establezca particularidades de carácter morfológico para la edificación y lineamientos para el espacio público, entre otros elementos.
- Incorporar incentivos normativos que permitan mejorar las condiciones de sustentabilidad y la calidad del espacio público del barrio, entre otros aspectos.

## 5 Descripción del Anteproyecto

### 5.1 Fundamentos de la propuesta de modificación

La propuesta se centra en impulsar una regeneración urbana equilibrada y sustentable en el barrio El Aguilucho, que sea coherente con su identidad y con la imagen de barrio de sus habitantes y usuarios. De esta manera se espera que esta regeneración se lleve a cabo mediante la construcción de nuevas edificaciones y la restauración o rehabilitación de construcciones existentes.

La visión de desarrollo que se propone para la calle El Aguilucho es la consolidación de esta vía como el centro del barrio y la preservación de su identidad territorial. Para ello se propone combinar la refacción de edificaciones de la población San José, que representan la mitad de las fachadas de la calle, con una renovación con edificación nueva en los inmuebles deteriorados o que no corresponden a la tipología San José.

Se espera que esta renovación siga los lineamientos morfológicos de la población San José con edificación continua de altura similar hacia la calle, y con pisos retirados de altura media. Con este fin se propone una nueva tipología de edificación conformada por dos volúmenes: el primero de fachada continua en la línea oficial mediante un volumen de altura equivalente a las edificaciones de la población San José; y el segundo aislado, retirado 3 m sobre la fachada del primero, de manera que no tenga una presencia en el primer plano del perfil de la calle.

Se espera que el volumen continuo tenga preferentemente un uso de equipamiento en un piso alto o doble, con posibilidad de altillo; mientras que el volumen superior aislado tenga un uso residencial exclusivo en 3 o 4 pisos, con balcones o terrazas en voladizo hacia la línea oficial y/o sus propiedades vecinas.



Figura 54. Visión de desarrollo para la calle El Aguilucho.

Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.



Figura 55. Visión de desarrollo para la calle El Aguilucho.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

En el caso de que el volumen continuo tenga uso residencial, con acceso individual desde la calle o con acceso común, se espera que se diseñe el límite entre el espacio público y el privado de manera de resguardar la privacidad de los recintos interiores, mediante el uso de zócalo, espacio de transición con balcones o jardineras, u otro elemento morfológico, y que los dormitorios se ubiquen en segundo nivel en el caso de viviendas dúplex.

La visión de desarrollo para el interior del barrio, conformado por las calles perpendiculares a El Aguilucho, es consolidar este sector residencial de baja altura de máximo 3 pisos. Para esto se propone una nueva tipología de edificación que logre adaptarse a la diversidad de características de las edificaciones preexistentes y no genere las externalidades negativas de la zona de edificación continua actual, especialmente el impacto de medianeros altos hacia propiedades colindantes con altura menor.



Figura 56. Visión de desarrollo para el interior del barrio.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.



Figura 57. Visión de desarrollo para el interior del barrio.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.



Figura 58. Visión de desarrollo para el interior del barrio.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

Se definen tres lineamientos generales para abordar estos aspectos. El primero corresponde a mantener la altura máxima permitida en 3 pisos y los parámetros normativos actuales como ocupación de suelo, constructibilidad y densidad. El segundo lineamiento consiste en flexibilizar el sistema de agrupamiento permitido para que los proyectos puedan ajustarse a las edificaciones vecinas. Por último, el tercer lineamiento considera adecuar la altura y profundidad de la edificación continua para evitar medianeros o muros ciegos que impacten negativamente a los predios vecinos.



Figura 59. Visión de desarrollo para el encuentro de zonas de edificación.  
Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

La visión de desarrollo para los bordes del barrio y aquellos sectores donde existen edificios de cuatro o más pisos es consolidar estas tipologías y brindar una transición entre edificaciones de mayor y de menor altura. Para ello se ocuparán las zonas de edificación existentes en el Plan Regulador Comunal (2007), tales como la edificación aislada de 3 pisos, edificación aislada de 5 pisos, edificación aislada de 5 pisos que permite adosamiento y edificación aislada de 7 pisos que permite adosamiento.

Es relevante mencionar que los ajustes normativos propuestos han sido analizados para factibilizar la renovación con densificación equilibrada en este sector y ajustar el tamaño de las viviendas a la demanda habitacional actual, de hogares más diversos y pequeños.

El cambio en las zonas de edificación se complementa con incentivos normativos que permiten incorporar medidas de sustentabilidad ambiental y social en las edificaciones nuevas; y con un Plano de Detalle que fija las características arquitectónicas de los proyectos de refacción y de obra nueva, así como las características de los espacios públicos del barrio, que mejoren las condiciones para la caminata e incrementen las áreas verdes y permeables.

## 5.2 Criterios de la propuesta de modificación

El área sujeta a modificación corresponde al barrio El Aguilucho, delimitado por la vereda norte de la calle Diego de Almagro, vereda oriente de la calle Hernando de Aguirre y vereda oriente de la calle Chile España, límite comunal en la calle Jaime Guzmán Errazuriz y el eje de la calle Los Leones.



Figura 60. Delimitación del área de modificación.

Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

La propuesta está conformada por tres partes que plasman los objetivos de esta modificación, las que se detallan a continuación:

i) El **ajuste de las zonas de edificación** se rige por los siguientes criterios:

- Incorporar la zona de edificación E5 (C+A) al PRCP 2007 para los predios ubicados a lo largo de la calle El Aguilucho. Esto supone el aumento de la altura máxima permitida de 3 a 5 pisos y con ello el ajuste de las normas urbanísticas. Esta nueva tipología permite preservar la fachada continua mediante un máximo de dos pisos con sistema de agrupamiento continuo y un volumen aislado retranqueado 3 m desde la línea oficial.
- Incorporar la zona de edificación E3 al PRCP 2007 para los predios del sector interior del barrio. Esto considera mantener la altura máxima permitida de 3 pisos, constructibilidad, ocupación de suelo y densidad, y flexibilizar el sistema de agrupamiento que pasará de ser continuo a incorporar pareado y aislado, para que las edificaciones se adecuen al sistema de agrupamiento de predios vecinos. La profundidad máxima de adosamiento se disminuirá desde 60% del deslinde propio a máximo 20 m desde la línea de edificación. La edificación continua podrá ser de dos pisos máximo, salvo que el vecino esté adosado en 3 pisos.
- Asignar la zona de edificación EA5/pa en predios aledaños a edificios de hasta 6 pisos y en el entorno de la Plaza 18 de Septiembre.
- Mantener la zona de edificación EA5 en aquellos sectores con características que permiten el desarrollo adecuado de esta tipología, y extenderla hacia aquellos sectores aledaños donde existen edificios con las características morfológicas y la altura de esta zona.
- Asignar la zona de edificación EA7/pa en aquellos sectores donde actualmente está presente la zona EA7 y en nuevos sectores que contienen edificios de 4 o más pisos o se encuentran contiguos a ellos para mantener la homogeneidad del sector.
- Las zonas de edificación EA3 y ZEP A3 se mantienen sin cambios.

ii) La incorporación de **incentivos normativos** considera los siguientes criterios:

- Mejorar la sustentabilidad urbana mediante un incentivo a la sustentabilidad de la edificación y un incentivo al aumento de superficie vegetal.
- Mejorar la calidad del espacio público en el barrio mediante la incorporación de un incentivo a la apertura del antejardín.
- Mejorar las condiciones de integración social mediante la incorporación de un incentivo a la incorporación de Viviendas de Interés Público.

Para todos los incentivos propuestos será responsabilidad de los propietarios mantener las condiciones que dieron origen al incentivo a lo largo del tiempo. Si las condiciones dejan de cumplirse, se considerará como una infracción a las disposiciones establecidas en la LGUC.

iii) En tanto, la elaboración de un **Plano de Detalle** considera los siguientes criterios:

- Establecer características arquitectónicas que consideren criterios morfológicos de la población San José en la zona de edificación E5 (C+A), tanto para obra nueva como para refacción de edificaciones existentes correspondientes a la población San José.
- Establecer características arquitectónicas que consideren criterios morfológicos de la

población San José para la refacción de edificaciones existentes correspondientes a la población San José en el barrio El Aguilucho.

- Promover el mejoramiento del espacio público mediante lineamientos de intervención que favorezcan la movilidad activa, la consolidación de áreas verdes y superficies permeables, y la gestión de estacionamientos para residentes y visitantes que preserven la identidad territorial del barrio.
- Generar criterios para las edificaciones del barrio en cuanto a elementos ajenos y publicidad.

Por último se plantea el cambio de los siguientes planos para ajustarlos a la presente propuesta:

- Plano L1/4 FE “Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes Públicas”
- Plano L2/4 “Espacio Privado: Zonas de Edificación”
- Plano L1/7 M4 “Áreas, zonas e inmuebles protegidos”

### 5.3 Ajuste de Zonas de Edificación

Se propone el ajuste de las zonas de edificación en el área de modificación de acuerdo al siguiente detalle:

- La nueva zona de edificación E5 (C+A) se considerará en los sectores descritos a continuación:
  - Predios ubicados a una profundidad de 30 m desde la línea oficial a ambos lados de la calle El Aguilucho, desde la mitad de manzana de las calles Los Leones y Arzobispo Fuenzalida hasta Renato Zanelli - Chile España. En aquellos predios que tienen una profundidad mayor a 30 m la zona se extenderá hasta su fondo predial, mientras que en aquellos predios que tienen una profundidad mayor a la mitad de la manzana se considerará la zona hasta los 30 m. Se exceptúa la porción del predio correspondiente al ICH 16, Parroquia Santa Bernardita, que posee una zona de edificación especial (ZEP A3).
  - Predio ubicado en Cerro de Pasco 1326-1332.
- La nueva zona de edificación E3 se considerará en los sectores descritos a continuación:
  - Predios que enfrentan las calles Arquitecto Pauly, Los Concilios y Pedro Navia entre Los Concilios y Renato Zanelli.
  - Predios que enfrentan Diego de Almagro entre Renato Zanelli y la mitad de la manzana de las calles Holanda y Arzobispo Fuenzalida.
  - Predios que enfrentan Renato Zanelli, menos aquellos predios de la vereda poniente que se encuentran a menos de 20 m de la calle El Aguilucho.
  - Predios que enfrentan Sarragosi, menos aquellos predios que se encuentran a menos de 20 m de la calle El Aguilucho y aquellos que se encuentran en la vereda poniente entre el edificio N°1398 y la calle El Aguilucho.
  - Predios que enfrentan Consejo de Indias entre Diego de Almagro y El Aguilucho, menos aquellos predios que se encuentran a menos de 20 m de la calle El Aguilucho y aquellos que se encuentran en la vereda oriente entre el edificio N°1379-1361 y la calle El Aguilucho.
  - Predios de la vereda oriente Consejo de Indias entre El Aguilucho y Dr. Pedro Lautaro Ferrer que enfrentan dicha calle.

- Predios que enfrentan Cerro de Pasco, menos aquellos predios que se encuentran a menos de 20 m de la calle El Aguilucho.
- Predios que enfrentan Holanda entre Diego de Almagro y El Aguilucho, menos aquellos predios que se encuentran a menos de 20 m de la calle El Aguilucho y aquellos que se encuentran en la vereda poniente entre el edificio N°2607 y la calle El Aguilucho.
- Predios de la manzana comprendida por El Aguilucho, Chile España, Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán, excluyendo aquellos predios o porciones de predio que se encuentran a 30 m de la calle El Aguilucho.
- Predios de la manzana conformada por El Aguilucho, Pasaje Caupolicán, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Consejo de Indias, excluyendo aquellos predios que se encuentran a una profundidad de 30 m de la calle El Aguilucho.
- La manzana conformada por Pasaje Alberto, Chile España y Pasaje Caupolicán.
- La zona de edificación EA5 se considerará en los sectores descritos a continuación:
  - Los predios que enfrentan Diego de Almagro entre Hernando de Aguirre y Renato Zanelli.
  - En la manzana delimitada por las calles El Aguilucho, Holanda, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Consejo de Indias, los predios que enfrentan las calles Consejo de Indias y Holanda, excluyendo aquellos predios que se encuentran a 30 m o menos de la calle El Aguilucho, y los predios que enfrentan Dr. Pedro Lautaro Ferrer. Se exceptúa la porción del predio correspondiente al ICH 16, Parroquia Santa Bernardita, que posee una zona de edificación especial (ZEP A3), y la zona que se extiende 30 metros desde la calle El Aguilucho hacia el sur.
  - Las manzanas entre las calles Chile España, Eduardo Castillo Vicuña, Holanda y Dr. Pedro Lautaro Ferrer.
  - Los predios que enfrentan Jaime Guzmán entre Chile España y Holanda.
- La zona de edificación EA5/pa se considerará en los sectores descritos a continuación:
  - Predios de la manzana de Diego de Almagro, Holanda, El Aguilucho y Arzobispo Fuenzalida, exceptuando aquellos predios que se encuentran a 30 m de la calle El Aguilucho, y aquellos predios que se encuentran al norte del predio ubicado en Holanda 2607.
  - Predios que enfrentan la calle Sarragosi en la acera poniente desde el N°1398 al N°1334 y predios que enfrentan calle Consejo de Indias en la acera oriente desde el N°1379 al N°1321.
  - Predios de la manzana ubicada en El Aguilucho, Holanda, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Arzobispo Fuenzalida, exceptuando aquellos predios que se encuentran a una profundidad de 30 m de la calle El Aguilucho.
  - Predios de la manzana ubicada en El Aguilucho, Arzobispo Fuenzalida, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Los Leones ubicados en la mitad oriente de la manzana, exceptuando aquellos predios que se encuentran a una profundidad de 30 m de la calle El Aguilucho.
  - La manzana conformada entre Dr. Pedro Lautaro Ferrer, Holanda y Jaime Guzmán.
- La zona de edificación EA7/pa se considerará en los sectores descritos a continuación:

- Predios de la manzana ubicada en Diego de Almagro, Arzobispo Fuenzalida, El Aguilucho y Los Leones, exceptuando el predio ubicado en Arzobispo Fuenzalida 2645.
  - Predios de la manzana ubicada en El Aguilucho, Arzobispo Fuenzalida, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Los Leones ubicados en la mitad poniente de la manzana.
- Las zonas EA3 y ZEP A3 no tendrán cambios.



Figura 61. Situación existente y situación propuesta Plano L2/4 Espacio Privado: Zonas de Edificación PRCP 2007.

Fuente: Departamento de Asesoría Urbana (DAU), 2024.

### 5.3.1 Normas urbanísticas de las nuevas zonas de edificación

#### 5.3.1.1 Zona de Edificación de máx 5 pisos, Continua más Aislada.

Se propone el reemplazo del art. 4.3.07 de la presente OL por un texto que incorpore la zona de edificación E5 (C+A), puesto que la zona de edificación EC2+A5 no está asignada a ningún sector de la comuna desde la Modificación N°2 del PRCP (2007).

#### ART. 4.3.07. E5 (C+A) - Zona de Edificación de máx 5 pisos, Continua más Aislada.

Son zonas con un volumen continuo obligatorio en la línea de edificación, sin antejardín, de máximo 6 m de altura, con un máximo de 2 pisos y una profundidad máxima de 20 m desde la línea de edificación, sin retranqueos ni cuerpos salientes de más de 20 cm, más un volumen aislado retirado 3 m del volumen continuo. La altura total permitida para esta zona es de 5 pisos y 15 m. Los parámetros que fijan sus condiciones se describen en el Cuadro N° 12 siguiente:

Normas Edificación CUADRO N° 12		<b>E5 (C+A)</b> Zona de Edificación de máx 5 pisos, Continua más Aislada sobre Continua				
<b>CIERROS</b>	A la calle		Al vecino		Acceso vehicular	
	Altura (en metros)		Transparencia	Altura total (en metros)	<b>Art. 4.1.05.</b> de esta OL	
	Zócalo	Total				
<b>0,60</b>	<b>2,20</b>	<b>Art. 4.1.04.</b> de esta OL				
<b>CONDICIONES PEDIALES</b>	Subdivisión Mínima	Antejardín	Ochavos en la Línea Oficial (en metros)			
	<b>800 m2</b>	<b>Sin antejardín</b>	L.O. Sin Antej.	L.O. Antej. 3 m	L.O. con Antej. 5 m ó más	
			<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>6,00</b>	
<b>ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA (*)</b>	Alturas de Edificación Máxima				Rasante	
	Edificación total		por piso (en metros)		<b>Art. 2.6.3.</b> <b>OGUC</b>	
	pisos	metros	Edif. Cont.	Edif. Aisl.		
	<b>5</b>	<b>15,00</b>	<b>6,00 (*)</b>	<b>3,50</b>		
	Profundidad Máxima de la Edificación Continua	Adosamientos (Longitud y altura)	Distanciamientos Mínimos			
A Deslindes			En Subterráneo (en metros)			
<b>20 m</b>	<b>Art 4.2.14. y 4.2.15. de esta OL</b>	<b>Art. 4.2.19.</b> de esta OL	<b>2,50</b>			
<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE</b>	Coeficiente de Constructibilidad		Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo			
	Normado		Edificación Continua	Edificación Aislada sobre continua		
	Edif. Continua	Edif. Aislada sobre continua	<b>0,60</b>	<b>0,40</b>		
	<b>1,20</b>	<b>1,20</b>				

(\*) Las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en el área de Modificación N°7 Barrio El Aguilucho deberán registrarse por el Plano de Detalle N°3 Barrio El Aguilucho.

### 5.3.1.2 Zona de Edificación de máximo 3 pisos; Aislada, Pareada o Continua.

Se propone agregar el art. 4.3.10 bis a la presente OL según se detalla a continuación:

#### ART. 4.3.10 bis. E3 - Zona de Edificación de máximo 3 pisos; Aislada, Pareada o Continua.

Son zonas de edificación de hasta 3 pisos y un máximo de 9 m de altura, con antejardín y que permite sistema de agrupamiento aislado, pareado o continuo, conforme a las condiciones de envolvente que señala el Art. 2.6.2 de la OGUC y los Arts. 4.2.14. y 4.2.15. de esta OL. Los parámetros que fijan sus condiciones se describen en el Cuadro N° 15 bis siguiente:

Normas Edificación CUADRO N° 15 bis.		<b>E3</b> Zona de Edif. de máximo 3 pisos; Aislada, Pareada o Continua.				
<b>CIERROS</b>	A la calle		Al vecino		Acceso vehicular	
	Altura (en metros)		Transparencia	Altura total (en metros)	<b>Art. 4.1.05.</b> de esta OL	
	Zócalo	Total				
<b>0,60</b>	<b>2,20</b>	<b>Art. 4.1.04.</b> de esta OL				
<b>CONDICIONES PEDIALES</b>	Subdivisión Mínima	Antejardín	Ochavos en la Línea Oficial (en metros)			
	<b>800 m2</b>	<b>3 m</b>	L.O. Sin Antej.	L.O. Antej. 3 m	L.O. con Antej. 5 m ó más	
			<b>4,00</b>	<b>4,00</b>	<b>6,00</b>	
<b>ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA (*)</b>	Alturas de Edificación Máximas				Rasante	
	Edificación Aislada, Pareada o Continua		por piso (en metros)		<b>Art. 2.6.3.</b> OGUC	
	pisos	metros	Edif. Continua	Edif. Aislada y Pareada		
	<b>3 (**)</b>	<b>9,00 (**)</b>	<b>6,00 (*)</b>	<b>3,50</b>		
	Profundidad Máxima de la Edificación Continua	Adosamientos (Longitud y altura)	Distanciamientos Mínimos			
<b>20 m</b>	<b>Art 4.2.14. y 4.2.15.</b> de esta OL	A Deslindes		En Subterráneo (en metros)		
		<b>Art. 4.2.19.</b> de esta OL		<b>2,50</b>		
<b>SUPERFICIE CONSTRUIBLE</b>	Coeficiente de Constructibilidad		Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo			
	Edificación Aislada, Pareada o Continua		Edificación Aislada, Pareada o Continua			
	<b>1,10</b>		<b>0,60</b>			

(\*) Las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en el área de Modificación N°7 Barrio El Aguilucho deberán regirse por el Plano de Detalle N°3 Barrio El Aguilucho.

(\*\*) La altura de la edificación adosada se fijará de acuerdo al art 2.6.2 de la OGUC.

### 5.3.2 Densidades máximas permitidas

Se propone el reemplazo del cuadro N°39 del artículo 7.1.02 sobre Densidades máximas en los usos residenciales por el siguiente cuadro para agregar las zonas de edificación propuestas:

Normas Uso de Suelo CUADRO N° 39		DENSIDADES por Zona de Edificación		
Zonas de Edificación	Cuerpo	Densidad Residencial máx.		
		(Hab/há)	(Viv/há)	
EC 3	Edif. Continua, máx. 3 pisos	Continuo	720	180
EC 5	Edif. Continua, máx. 5 pisos	Continuo	1.160	290
EC 7	Edif. Continua, máx. 7 pisos	Continuo	1.620	405

EC 12	Edif. Continua, máx. 12 pisos	Continuo	2.800	700
E5 (C+A)	Edif. de 5 pisos, Continua más Aislada	Continuo	880	220
		Aislado		
EC 2 + A8	Edif. Continua, máx. 2 pisos, más Aislada máx. 8 pisos	Continuo		
		Aislado	1.040	260
EC 3 + AL	Edif. Continua, máx. 3 pisos, más Aislada Libre	Continuo		
		Aislado	1.040	260
EA 3	Edif. Aislada, máx. 3 pisos	Aislado	440	110
E3	Edif. máx. 3 pisos, aislada, pareada o continua	Aislado, pareado o continuo	720	180
EA 5	Edif. Aislada, máx. 5 pisos	Aislado	780	195
EA 5 / pa	Edif. Aislada, máx. 5 pisos permite adosamiento	Aislado		
EA 7	Edif. Aislada, máx. 7 pisos	Aislado	1.040	260
EA 7 / pa	Edif. Aislada, máx. 7 pisos permite adosamiento	Aislado		
EA 12	Edif. Aislada, máx. 12 pisos	Aislado	1.100	275
EA 12 / pa	Edif. Aislada, máx. 12 pisos permite adosamiento	Aislado		
EAL / pa	Edif. Aislada Libre, permite adosamiento	Aislado	1.040	260

#### 5.4 Incorporación de incentivos normativos

La incorporación de incentivos normativos se realizará para los predios localizados dentro del polígono del Plano de Detalle de la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 184 y 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, entre otros, que señalan lo siguiente:

Art. 184. Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173.

La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley.

Art. 184 bis. Las viviendas sociales que resulten de la aplicación de los incentivos permitidos en los artículos precedentes o en otras normas se identificarán en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales, y sólo podrán ser adquiridas u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a que correspondan esas viviendas o los de los programas que los reemplacen.

Dichas viviendas quedarán sujetas a la prohibición de ser transferidas a personas que no paguen total o parcialmente el precio con el subsidio referido al programa habitacional específico original, o al que lo reemplace.

Cabe destacar que los artículos 63, 107, 108, 109 se refieren a beneficios asociados a fusión de dos o más terrenos y al beneficio por acogerse a Conjunto Armónico.

Se proponen tres incentivos normativos correspondientes a: Incentivo a la sustentabilidad de la edificación, Incentivo al aumento de la superficie vegetal y el Incentivo al mejoramiento de los niveles de integración social, los cuales podrán sumarse.

Para lo anterior se propone la incorporación del siguiente artículo en la Ordenanza Local del PRCP 2007 en el capítulo 4.2 Normas Generales de Edificación del título 4. Normas de Edificación:

**Art. 4.2.28. Incentivos en las normas urbanísticas.**

Conforme a lo dispuesto en los Art. 184 y 184 bis de la LGUC se permitirá el aumento de las normas base señaladas en los artículos 4.3.07, 4.3.10 bis, 4.3.11 y 4.3.12 bajo los siguientes incentivos normativos. La aplicación de este artículo deja sin efecto lo dispuesto en los artículos 3.3.04 y 3.3.05 de esta OL y comprende los predios ubicados dentro del polígono del Plano de Detalle de la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho delimitado por las calles Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Chile España, Jaime Guzmán Errazuriz y Los Leones.

Para todos los incentivos propuestos será responsabilidad de los propietarios mantener a perpetuidad las condiciones que dieron origen al incentivo. Si las condiciones dejan de cumplirse, se considerará como una infracción a las disposiciones establecidas en la LGUC.

**a) Incentivo a la sustentabilidad de la edificación**

Los proyectos con destino residencial que cuenten con una Certificación de Vivienda Sustentable (CVS), podrán acogerse a beneficios en la norma urbanística según los valores que se disponen en el cuadro a continuación.

Para acceder al presente beneficio, al momento de solicitar el Permiso de Edificación el proyecto deberá presentar la Precertificación de Vivienda Sustentable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según lo establecido en la normativa correspondiente o una carta de compromiso firmada por el profesional acreditado como Asesor CVS o similar y el profesional responsable del proyecto.

Para la Recepción Definitiva de las Obras deberá presentar la Certificación de Vivienda Sustentable, con nivel "Certificado" o superior, conforme a lo consignado en el Permiso de Edificación, o bien una declaración jurada del profesional responsable que certifique la obtención de la Certificación de Vivienda Sustentable.

<b>INCENTIVO A LA SUSTENTABILIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>		
por Zona de Edificación		
Zonas de Edificación	Aporte	Beneficio
E5 (C+A)	Certificado de Vivienda Sustentable (CVS)	+30% del coeficiente de constructibilidad
E3		
EA3		
EA 5		
EA 5 / pa		
EA 7 / pa		

**b) Incentivo al aumento de la superficie vegetal**

Los proyectos que contemplen alguno de los aportes detallados a continuación podrán acceder al siguiente beneficio:

<b>INCENTIVO AL AUMENTO DE LA SUPERFICIE VEGETAL</b>		
por Zona de Edificación		
<b>Zonas de Edificación</b>	<b>Aporte</b>	<b>Beneficio</b>
<b>E5 (C+A)</b>	Al menos 50% techos verdes ó al menos 20% área libre plantada.	+20% de la densidad máxima permitida.
<b>E3</b>	Antejardín abierto, plantado y a nivel.	+20% de la densidad máxima permitida.
<b>EA 3</b>		
<b>EA 5</b>		
<b>EA 5 / pa</b>		
<b>EA 7 / pa</b>		

Para acceder al presente beneficio en la zona de edificación E5 (C+A) será condición que el proyecto cumpla con uno de los siguientes requisitos de acuerdo al tipo de aporte:

- **Techos verdes:** techos, cubiertas o terrazas verdes de acuerdo a la NCh 3626 Techos Verdes o Norma Chilena Oficial vigente de la misma materia.
- **Área libre plantada:** el área libre deberá estar ubicada a nivel de terreno natural y deberá contemplar áreas verdes, con especies vegetales y árboles de bajo requerimiento hídrico y adaptadas al cambio climático. Esta área libre se recibirá plantada y con sistema de riego instalado.

Para acceder al presente beneficio en las zonas de edificación E3, EA3, EA5, EA 5/pa y EA7/pa, será condición que el aporte cumpla con los siguientes requisitos:

- **Apertura del antejardín al uso público:** este espacio deberá quedar abierto de forma permanente y perpetua al tránsito peatonal. Esta apertura deberá quedar singularizada en el Permiso de Edificación y al momento de solicitar la Recepción Definitiva, se deberá verificar que se haya materializado. Será responsabilidad del propietario la mantención de este espacio privado de uso público.
- El antejardín deberá estar a nivel de la vereda en toda su profundidad.
- No se permitirán estacionamientos de visitas en este espacio debiendo estos situarse al interior de la línea de edificación correspondiente. En el caso de medidores de servicios domiciliarios, estos deberán instalarse enterrados.
- Esta faja deberá entregarse urbanizada y plantada con especies de bajo requerimiento hídrico y adaptadas al cambio climático. No se autorizará la construcción de rampas, ni subterráneos, ni casetas de ningún tipo (ni para porteros, guardias o vigilantes).
- Los pavimentos que se proyecten deberán ser exclusivamente para el paso de peatones y vehículos, debiendo ser permeables en el caso de estos últimos.

**c) Incentivo a la Vivienda de Interés Público**

Todo proyecto de edificación que incluya una proporción de viviendas de interés público de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del total de unidades habitacionales, podrá acceder a los beneficios que se detallan en el siguiente cuadro:

<b>INCENTIVO A LA VIVIENDA DE INTERÉS PÚBLICO</b>		
por Zona de Edificación		
<b>Zonas de Edificación</b>	<b>Aporte</b>	<b>Beneficio</b>
E5 (C+A)	Al menos 20% del total de viviendas destinadas a viviendas de interés público.	+30% de la densidad máxima permitida y +30% del coeficiente de constructibilidad para ser utilizado exclusivamente en las viviendas de interés público.  No se exige estacionamiento por cada unidad de vivienda de interés público.
E3		
EA 3		
EA 5		
EA 5 / pa		
EA 7 / pa		

## 5.5 Elaboración de Plano de Detalle

El Plano de Detalle para el barrio El Aguilucho se enmarca dentro del objetivo específico de la presente modificación en el sentido de preservar su identidad territorial.

Este instrumento busca establecer criterios morfológicos que consideren las características arquitectónicas de la población San José y promover el mejoramiento del espacio público, con el fin de preservar la identidad territorial del barrio.

El Plano de Detalle contempla:

- *Memoria Explicativa y Disposiciones Reglamentarias*, donde se justifican los límites de cada área, contiene los fundamentos técnicos de edificaciones y espacio público y reglamenta volumetría, fachada, elementos arquitectónicos, materialidad, entre otros aspectos.
- *Láminas*, que grafican las características arquitectónicas y del espacio público de las áreas y detallan las consideraciones para refacciones y obras nuevas y para el diseño del espacio público.

### Marco Normativo

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Capítulo II, los Planos de Detalle corresponden a:

**Artículo 28 bis.-** A través de planos de detalle podrá fijarse con exactitud los trazados y anchos de los espacios declarados de utilidad pública en los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, siempre que no los modifiquen.

Los planos de detalle serán elaborados por el municipio o por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según especifiquen planes de nivel comunal o intercomunal. (...)

**Artículo 28 ter.-** Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse (...).

Junto con lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Capítulo VII, señala que:

**Artículo 2.7.9.-** Los Municipios, a través de Planos Seccionales, podrán establecer como obligatorio para todos o algunos de los inmuebles integrantes de un sector, plaza, calle o avenida, según lo hubiere determinado el Plan Regulador Comunal, la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí, con el fin de obtener un efecto armónico mediante el conjunto de las edificaciones.

Esta misma medida podrá imponerse cuando se trate de terrenos con menos de 15 m de frente ubicados entre edificios construidos a cuya arquitectura se quiere armonizar la del nuevo edificio.

### 5.5.1 Límites

El área de aplicación del presente Plano de Detalle incorpora la delimitación establecida por la presente modificación del PRCP y por el espacio público adyacente.

Los criterios para establecer los límites son por un lado, la incorporación de los predios que conforman el barrio El Aguilucho, la inclusión de los espacios públicos (BNUP) entre los predios y las calles que bordean el barrio. En detalle el último criterio incorpora las calles Diego de Almagro, Hernando de Aguirre y Chile España tanto la vereda adyacente al barrio El Aguilucho como la calzada vehicular y la vereda opuesta. En el caso de Los Leones sólo se consideró la vereda contigua al barrio ya que esta calle cuenta con un alto grado de consolidación.

La extensión del presente Plano de Detalle se representa cartográficamente en el Plano de Límites, a través de los puntos y tramos que se detallan a continuación:



Figura 62. Límites Plano de Detalle.

Fuente: Elaboración propia.

Punto	Coordenadas UTM		Descripción del Punto	Tramo	Descripción del Tramo
	Norte	Este			
A	351902	6298886	Punto de intersección de línea de frente predial de sitios ubicados en vereda norte de calle Diego de Almagro con línea de frente predial de sitios ubicados en vereda oriente de calle Hernando de Aguirre.	A-B	Línea de frente predial de sitios ubicados en vereda oriente de calle Hernando de Aguirre que une los puntos A y B.
B	352053	6298734	Punto de intersección de línea de frente predial de sitios ubicados en vereda oriente de calle Hernando de Aguirre con línea de frente predial de sitios ubicados en vereda oriente de calle Chile-España.	B-C	Línea de frente predial de sitios ubicados en vereda oriente de calle Chile-España que une los puntos B y C.
C	351895	6298473	Punto de intersección de línea de frente predial de sitios ubicados en vereda poniente de calle Chile-España con vértice nororiente de predio con Rol 11342-003 de calle Echeñique.	C-D	Línea de frente predial por calle Echeñique que une los puntos C y D.
D	351875	6298485	Vértice norponiente de predio con Rol 11342-003.	D-E	Línea de frente predial por calle Chile-España que une los puntos D y E.
E	351656	6298125	Punto de intersección de la línea proyectada desde el frente predial de la vereda oriente de la calle Chile-España con la línea del límite comunal sobre el eje de calle Jaime Guzmán Errázuriz.	E-F	Línea del límite comunal que une los puntos E y F.
F	351364	6298277	Punto de intersección de línea de límite comunal con solera oriente de calle Los Leones en plaza 18 de Septiembre.	F-G	Línea de solera oriente de calle Los Leones que une los puntos F y G.
G	351316	6298626	Punto de intersección de línea de solera oriente de calle Los Leones con línea proyectada	G-A	Línea de deslindes prediales en vereda norte de calle Diego de Almagro que une

			desde vértice surponiente de Rol 3537-029.		los puntos G y A.
--	--	--	--	--	-------------------

### 5.5.2 Valores y atributos del conjunto

Como se mencionó en el diagnóstico, el barrio El Aguilucho se originó a fines del siglo XIX con la Población San José y parte de la Población Colo Colo y La Reforma, variando sus límites con el paso de los años. La parroquia Santa Bernardita, edificación más identitaria del barrio, se construyó en 1937 y posteriormente en 1960 la calle Carmen cambió de nombre a El Aguilucho.

Si bien las viviendas de la Población San José actualmente no se encuentran en su mayoría en su estado original, su presencia heterogénea por el barrio crea en su conjunto, una identidad barrial reconocible.



Figura 63. Edificaciones originales de la Población San José en el barrio El Aguilucho.  
Fuente: Elaboración propia.



Figura 64. Edificación original de la Población San José.  
Fuente: DAU, 2023.

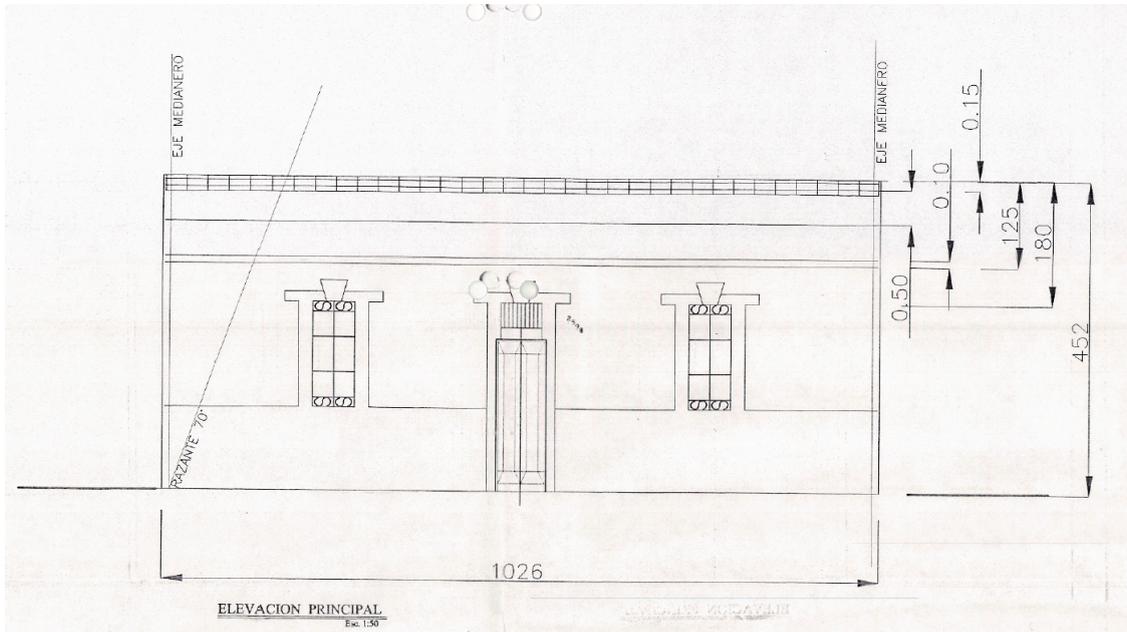
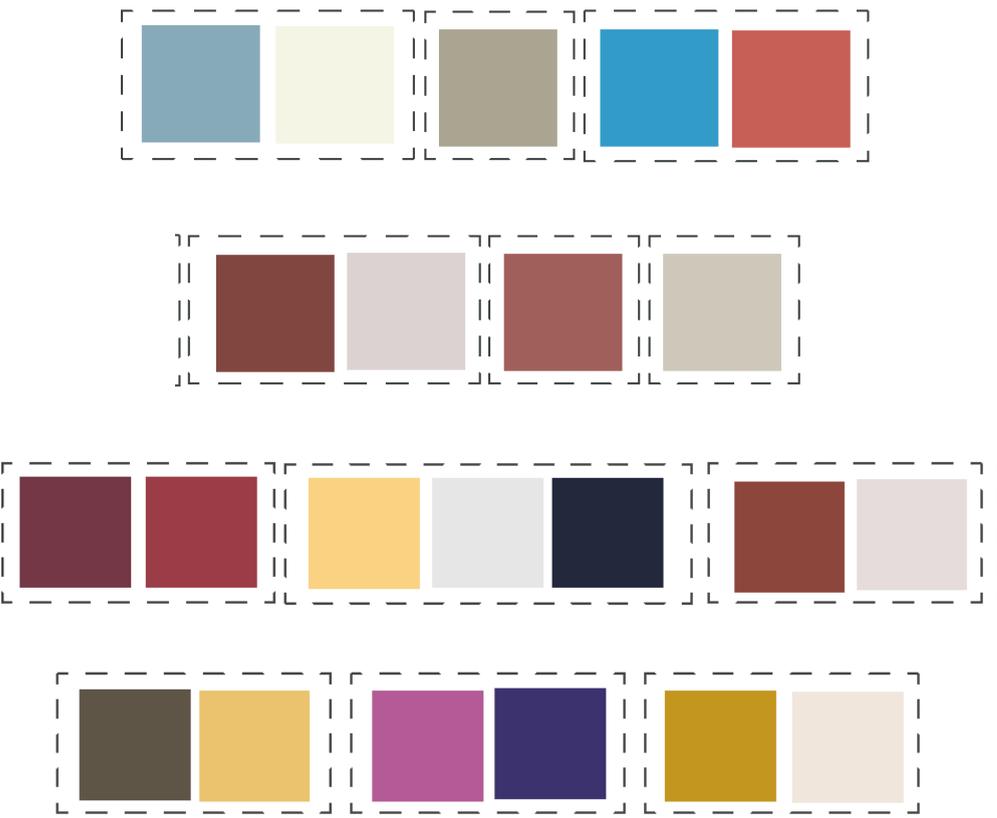


Figura 65. Edificación original de la Población San José.  
Fuente: Archivo Catastro DOM Providencia, 2023.

Características arquitectónicas y ornamentales en fachadas de la calle El Aguilucho:

<p>Detalles en puertas:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destaca la Iglesia Santa Bernardita (El Aguilucho 3341 / 3369 / 3375), que tiene una entrada principal con un arco superior tipo ojival, y otro acceso de arco estilo tudor.</li> <li>- Algunas viviendas tienen un pequeño zaguán en su interior, por lo que ciertos accesos cuentan con vidrios en su parte superior que iluminan estos espacios.</li> <li>- Varias puertas se han reemplazado por cortinas metálicas dada la alta cantidad de locales comerciales en la calle El Aguilucho.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3174 Y 3180</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3200</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3278 3280</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3404 3420 CONSEJO DE INDIAS 1320</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3484 3490 3496 3498 SARRAGOSI 1310</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3555</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3459 - 3471</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3400 3410</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3401</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3341 / 3369 / 3375</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3289</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3147</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3555</p> </div> </div>
<p>Patrones de pinturas:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los patrones de pintura en las casas pertenecientes a la Población San José tienen actualmente 1 o 2 colores por fachada, diferenciando el zócalo, antepechos, cornisas u ornamentos con otro color.</li> </ul>

<p>Detalles ventanas:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Algunos vanos comienzan en la línea del zócalo y llegan a la altura del dintel de la puerta principal, generando así líneas horizontales reconocibles en las fachadas.</li> <li>- Destaca el ornamento de dinteles y jambas, por ejemplo, triángulos superiores tipo dintel clásico o vidrios al interior de los dinteles.</li> <li>- Las ventanas en su mayoría son de madera y cuentan con palillaje.</li> <li>- La totalidad de ventanas cuentan con reja exterior. Algunas de ellas se han reemplazado por cortinas metálicas dada la alta cantidad de locales comerciales en la calle El Aguilucho.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3174 Y 3180</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3200</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3404 3420 CONSEJO DE INDIAS 1320</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>EL AGUILUCHO 3484 3490 3496 3498 SARRAGOSI 1310</p> </div> </div>

	 <p>EL AGUILUCHO 3555      EL AGUILUCHO 3409 - 3419      EL AGUILUCHO 3401</p> <p>EL AGUILUCHO 3341 / 3369 / 3375      EL AGUILUCHO 3289</p>
<p>Paleta de colores en fachadas:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los patrones de colores en las fachadas destacan por poseer dos a tres colores en total.</li> </ul> 
<p>Detalles de ornamentos:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Destacan ornamentos alrededor de vanos, particularmente en dinteles y antepechos.</li> <li>- Dos inmuebles cuentan con un antetecho con ornamentos en su parte central, de forma ortogonal.</li> </ul>

- Las edificaciones en su mayoría cuentan con cornisas en toda la extensión de sus fachadas.



EL AGUILUCHO 3200



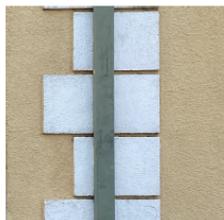
EL AGUILUCHO 3278 3280



EL AGUILUCHO 3404 3420  
CONSEJO DE INDIAS 1320



EL AGUILUCHO 3555



EL AGUILUCHO 3341 / 3369 / 3375



EL AGUILUCHO 3289

### 5.5.2.1 Características arquitectónicas y morfológicas de las edificaciones

Con el objetivo de analizar el estado actual de las edificaciones pertenecientes a la Población San José, se levantaron todas las fachadas que enfrentan la calle El Aguilucho. Para clasificar aquellas que pertenecieron a la Población San José se utilizaron los siguientes criterios:

- De acuerdo a su catastro, aquellas edificaciones construidas antes del año 1960.
- Sistema de agrupamiento continuo.
- Altura de edificación de un piso.

De los 46 predios que enfrentan la calle El Aguilucho, 20 pertenecieron en su origen a la Población San José. Sin embargo, estas edificaciones presentan distintos grados de alteración. De acuerdo a lo anterior, esas edificaciones se clasificaron en:

- **Originales:** Aquellas edificaciones que conservan el sistema de agrupamiento, altura, ritmo de vanos y elementos originales de las viviendas de la Población San José. Se diferencian dos tipos.

- **Alteradas:** Aquellas edificaciones que pertenecieron a la Población San José y conservan su morfología, pero presentan alteraciones parciales de su materialidad, sus vanos, parte de las techumbres o de las fachadas.
- **Modificadas:** Aquellas edificaciones que originalmente pertenecieron a la Población San José, sin embargo modificaron su morfología, volumen o completamente su fachada, haciendo que la tipología original no sea reconocible.



Figura 66. Fotografías de las edificaciones en la calle El Aguilucho.  
Fuente: Elaboración propia.



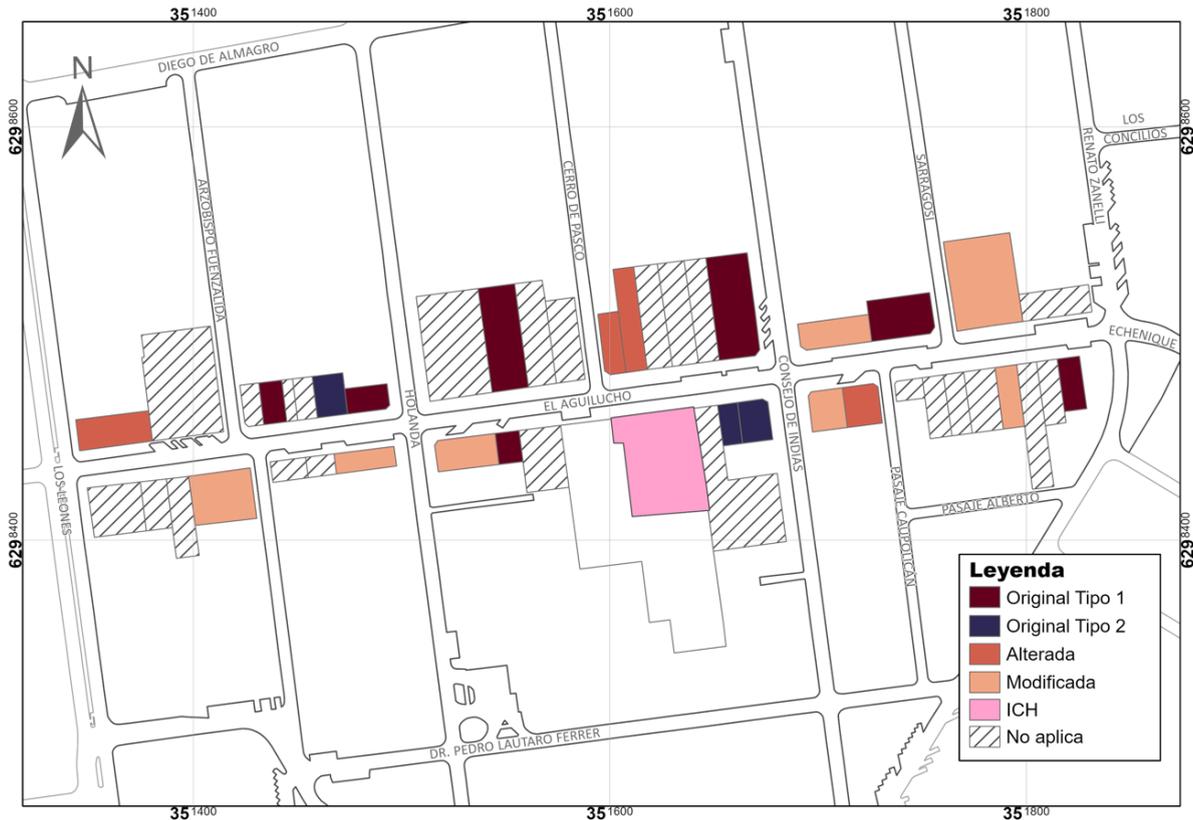


Figura 68. Mapa de ubicación de tipos de edificación.  
Fuente: DAU, 2023.

### Edificaciones Originales:

Estos inmuebles conservan características arquitectónicas de la Población San José ya descritas, tales como patrones de pinturas, detalles de ventanas, detalles de puertas, paletas de colores y ornamentos.

Respecto a sus características morfológicas, se identifican dos tipos de inmuebles que difieren principalmente en la presencia de antejardín, ejes de simetría y la forma de las cubiertas. Se clasifican como tipo 1 y 2.

#### Edificaciones originales tipo 1:

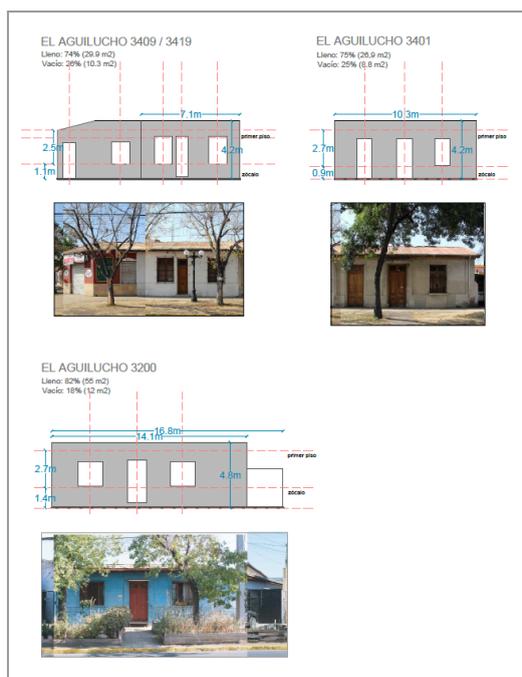
- **Agrupamiento:** Edificación de agrupamiento continuo y fachada mayoritariamente simétrica.
- **Altura:** Edificación de un piso de altura entre 4,2 a 5,8 m total.
- **Acceso:** Se ubica principalmente en el centro de la fachada. En algunos casos, el piso de la edificación está en un nivel superior al de la acera.
- **Dinteles:** Los vanos de la fachada presentan dinteles a una misma altura. En algunos casos, las ventanas cuentan con antepecho y con ornamentos alrededor del vano, tipo jambas y claves.
- **Cubierta:** Antetecho a la vista de altura entre 1 a 1,7 m. En algunos casos el antetecho cuenta con ornamentos tipo remate y figuras geométricas. Presencia de cornisas en toda la extensión de la fachada.

- **Zócalo:** De altura de 0,7 a 1,4 m. En algunos casos presenta un revestimiento o color distinto al resto de la fachada.
- **Ochavo:** Las edificaciones ubicadas en sitios esquinas presentan ochavos. En algunos de ellos se ubica el acceso a la propiedad.
- **Composición de la fachada:** Predominancia de lleno sobre vacío, con aproximadamente un 76% a 91% de lleno en la fachada.



**Edificaciones originales tipo 2:**

- **Agrupamiento:** Edificación de agrupamiento continuo y fachada simétrica o asimétrica.
- **Altura:** Edificación de un piso de altura entre 4,2 a 4,8 m total. La fachada, sin contar la cubierta, tiene una altura entre 3,6 y 4,1 m.
- **Acceso:** Se ubica en el centro de la fachada. En algunos casos, el piso de la edificación está en un nivel superior al de la acera.
- **Dinteles:** Los vanos de la fachada presentan dinteles a una misma altura. En algunos casos, las ventanas cuentan con el antepecho a la misma altura que el zócalo.
- **Cubierta:** Visible desde el espacio público. Alcanza una altura de 0,5 a 0,7 m con inclinación hacia la calle.
- **Alero:** Presente en toda la extensión de la fachada, dada la inclinación de la cubierta hacia la calle.
- **Zócalo:** De altura de 0,9 a 1,4 m. En algunos casos presenta un revestimiento distinto al resto de la fachada.
- **Ochavo:** Las edificaciones ubicadas en sitios esquinas presentan ochavos. En algunos de ellos se ubica el acceso a la propiedad.
- **Composición de la fachada:** Predominancia de lleno sobre vacío, con aproximadamente un 74% a 82% de lleno en la fachada.



### Edificaciones alteradas:

- **Agrupamiento:** Edificación de agrupamiento continuo y fachada asimétrica.
- **Altura:** Edificación de un piso de altura entre 4,3 a 5,2 m total.
- **Vanos:** En su mayoría los vanos han sido ampliados.
- **Dinteles:** Los vanos, a pesar de las modificaciones, continúan presentando dinteles a la misma altura, tanto los de accesos como los de ventanas.
- **Cubierta:** Antetecho a la vista con alteraciones.
- **Ochavo:** Las edificaciones ubicadas en sitios esquinas presentan ochavos. En algunos de ellos se ubica el acceso a la propiedad.
- **Composición de la fachada:** Predominancia de lleno sobre vacío, con aproximadamente un 64% a 86% de lleno en la fachada.



### Edificaciones modificadas:

- **Agrupamiento:** Edificación de agrupamiento continuo y fachada asimétrica.
- **Altura:** Edificación de un piso de altura entre 4 a 5,1 m total. En algunos casos se ha añadido un segundo piso retirado de la edificación continua (El Aguilucho 3273).
- **Vanos:** Los vanos existentes han sido ampliados y se han agregado nuevos.
- **Dinteles:** Los vanos no presentan dinteles a un mismo nivel.
- **Cubierta:** Antetecho a la vista con modificaciones.
- **Ochavo:** Las edificaciones ubicadas en sitios esquinas presentan ochavos. En algunos de ellos se ubica el acceso a la propiedad.
- **Composición de la fachada:** Predominancia de lleno sobre vacío, con aproximadamente un 62% a 92% de lleno en la fachada.



### 5.5.2.2 Características del espacio público

El espacio público incluido en el Plano de Detalle Barrio El Aguilucho corresponde a la vialidad en torno a la zonificación propuesta, la plaza 18 de septiembre (PZ Com 1 según PRCP, 2007) y la plaza Chile España - Echeñique (Pz Vec 10 según PRCP, 2007). Las calles y pasajes del barrio presentan anchos diversos y por lo tanto existen composiciones distintas del perfil de la calle como la existencia de veredones, arborización, rutas accesibles entre otros elementos. Ello resulta en que la propuesta de áreas de intervención del espacio público considere esta diferenciación. A partir de la caracterización de la vialidad realizada en el Diagnóstico y fundamentos técnicos de la presente propuesta de modificación se distinguen en el barrio los siguientes tipos de calles:

- **Calle El Aguilucho:** calle central del barrio que concentra la mayor cantidad de comercio, equipamientos públicos y talleres mecánicos. En términos identitarios corresponde a la calle más valorada por los vecinos ya que además de tener diversos equipamientos que abastecen al barrio, cuenta con gran número de construcciones de la población San José. A nivel comunal e intercomunal es una vía que conduce el tráfico proveniente del sector oriente y por donde transita el transporte público que desemboca en Los Leones. Es por ello que concentra un alto flujo peatonal y vehicular. Mide 20 m de ancho y está compuesta por una calzada vehicular de 7 m y una vereda de 7 m aproximadamente. La vereda se compone de

una acera que varía entre 2,2 y 2,6 m de ancho y un veredón con árboles de distinto tamaño donde destacan plátanos orientales de gran dimensión. Se espera la implementación de veredones sustentables a lo largo del eje.

- **Calle Arzobispo Fuenzalida:** eje que conecta espacios relevantes en el barrio como el mercado Diego de Almagro en el extremo norte de la calle, el Centro Deportivo El Aguilucho y la plaza 18 de septiembre en el sur. La futura estación de metro que se construirá en la zona podría cambiar fuertemente el carácter de esta calle, que actualmente es de uso residencial. Su ancho varía entre 9,6 - 10 m y tiene veredas angostas que no superan los 2,3 m. La existencia de postes y tazas de árboles en la vereda reduce el espacio de la acera. La calzada vehicular tiene dos pistas, pero una es ocupada como estacionamiento.
- **Calles intermedias:** calles de mayor ancho del barrio que cuentan con veredón a ambos costados y una calzada vehicular de 2 pistas, tales como Holanda, Consejo de Indias, Renato Zanelli - Chile España, Dr. Pedro Lautaro Ferrer, Diego de Almagro y Jaime Guzmán. Existe un alto tráfico vehicular en estas calles, y en mayor medida en aquellas que presentan una conectividad de escala comunal e intercomunal como Holanda y Renato Zanelli - Chile España. Tienen un ancho aproximado de 19 m distribuidos en aceras de 2 m, veredones de 3,5 y dos pistas vehiculares de 3,5 m, de las cuales una se ocupa como estacionamiento. Algunas de ellas cuentan con estacionamientos diagonales en calzada.
- **Calles menores:** calles de carácter local donde predomina el uso residencial como Cerro de Pasco, Sarragosi, Arquitecto Pauly, Pedro Navia y Eduardo Castillo Vicuña. Tienen bajo flujo peatonal y tráfico vehicular variable ya que en horarios punta son utilizadas como reruteo. Tienen un ancho que varía en torno a los 10 m, las veredas tienen anchos que van entre los 80 cm y 1,2 m, las cuales están interrumpidas por postes y tazas de árboles.
- **Pasajes:** vías de menor dimensión del barrio como Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán. Tienen uso mayoritariamente residencial y un bajo flujo peatonal y vehicular. No tienen arborización en el espacio público y los espacios de sombra que existen son de árboles ubicados en antejardines. Tienen un ancho que varía en torno a los 8 m, mientras que las veredas varían entre 1,3 y 1,5 m, y la calzada vehicular no sobrepasa los 6 m de ancho.

Las plazas se ubican en los bordes del barrio y son las únicas que disponen los habitantes de El Aguilucho. La plaza 18 de septiembre tiene una superficie de 3.978 m<sup>2</sup> y se encuentra en la esquina surponiente del barrio, al costado sur de la calle Jaime Guzmán entre Los Leones y Arzobispo Fuenzalida. Por otro lado la plaza Chile España - Echeñique se encuentra en el costado oriente del barrio en la intersección de la calle El Aguilucho con Chile España. Esta área verde se compone de dos áreas a ambos costados de la calle Chile España que suman 586 m<sup>2</sup>.



Figura 69. Plaza 18 de septiembre.  
Fuente: DAU, 2024.



Figura 70. Plaza Chile España - Echeñique.  
Fuente: DAU, 2024.

Los veredones ubicados en las calles con mayor ancho representan áreas verdes que se encuentran cercanas a los habitantes del barrio, como El Aguilucho, Holanda, Echeñique, Diego de Almagro, Doctor Pedro Lautaro Ferrer, Consejo de Indias, Chile-España, Renato Zanelli, y Jaime Guzmán Errázuriz. Son franjas de ancho variable entre 2 y 4 m que se encuentran arborizadas y con vegetación en distintos estados de conservación. En algunos casos estos veredones incluyen mobiliario urbano como escaños, jardineras y luminarias, o están interrumpidos por estacionamientos vehiculares.

Se realizó una caracterización del espacio público a partir de las cinco líneas de acción propuestas en el libro *La dimensión humana en el espacio público: recomendaciones para el análisis y el diseño* (2017): preservación del patrimonio, movilidad sustentable, equidad y diversidad, diseño urbano a escala humana y fomento económico y cultural. De manera adicional se agregó la categoría de Arborización como una dimensión debido a la relevancia que tiene este aspecto en el uso del espacio público del barrio.

A continuación se sintetizó el diagnóstico realizado a partir de estas líneas de acción:

## 1. Preservación del patrimonio

En la calle El Aguilucho se concentran construcciones de fachada continua de la población San José que no tienen antejardín. Además esta calle concentra la actividad económica del barrio, lo que hace relevante la relación y el encuentro entre la calle y las edificaciones para poner en valor la identidad del barrio. Esta misma situación ocurre en las edificaciones de la población San José que están distribuidas en el barrio, especialmente en calles menores donde la vereda tiene una dimensión reducida.



Figura 71. Construcción de la población San José en la calle El Aguilucho (izq) y en una calle menor (der).  
Fuente: DAU, 2023.

El espacio público frente a la parroquia Santa Bernardita (ICH) se conforma como una explanada pavimentada con jardineras y asientos que aumentan la visibilidad del inmueble.



Figura 72. Explanada frente a Parroquia Santa Bernardita (ICH).  
Fuente: DAU, 2023.

## 2. Movilidad sustentable

Existe una diferenciación de la vialidad según el ancho de las calles, ancho de las veredas y la existencia de veredones y arborización, donde se distinguen calles intermedias, calles menores y pasajes que conforman una red jerarquizada de espacios públicos.



Figura 73. Calle intermedia (izq), calle menor (centro) y pasaje (der).

Fuente: DAU, 2023.

Se espera la llegada del metro al barrio que vendrá acompañada de nuevos flujos peatonales lo que podría recargar la red de espacios públicos y especialmente las veredas del barrio.

Existen veredas continuas en algunas intersecciones de calles y pasos de rodado con rebajes adecuados. En los últimos años se han implementado mejoras en los cruces peatonales que consideran la actualización de los rebajes a plinto 0.



Figura 74. Vereda continua (izq) y pase de cebra (der).

Fuente: DAU, 2023.

### **3. Equidad, Diversidad y Accesibilidad**

Las calles menores tienen veredas estrechas y muchas de ellas no cumplen con ancho mínimo de ruta accesible de 1,20 m. Además la acera está interrumpida por postes y tazas de árboles que estrecha aún más este espacio.

Existe una dificultad en la accesibilidad a las áreas verdes que se localizan en los bordes del barrio. por lo tanto esta propuesta se centra en abordar la conectividad hacia estos espacios.

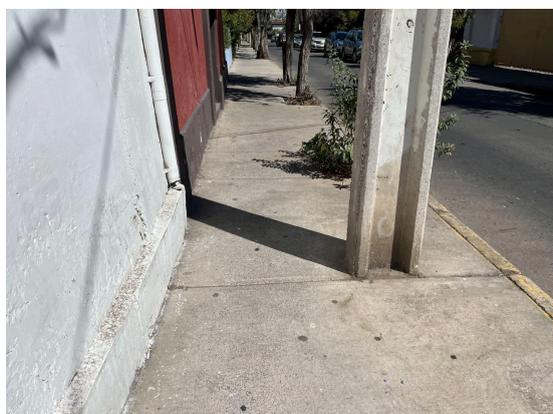


Figura 75. Ruta accesible en calle menor interrumpida por poste.

Fuente: DAU, 2023.

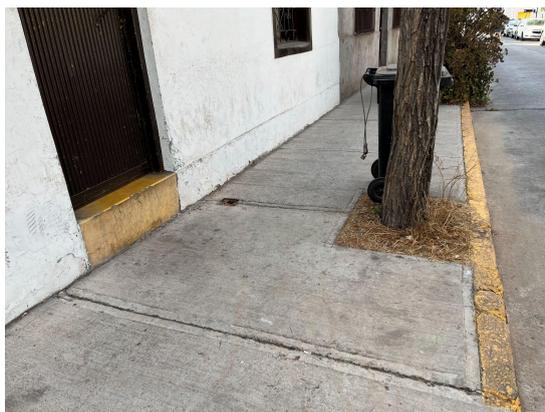


Figura 76. Ruta accesible en calle menor interrumpida por taza de árbol.  
Fuente: DAU, 2023.



Figura 77. Borde norte de plaza 18 de septiembre.  
Fuente: DAU, 2023.



Figura 78. Acceso peatonal a plaza Chile España - Echeñique.  
Fuente: DAU, 2023.

#### 4. Diseño Urbano a la Escala Humana

La calle El Aguilucho es la que concentra la mayor cantidad de mobiliario urbano, junto con las plazas 18 de Septiembre y la plaza Echeñique. En estos espacios se encuentran escaños, basureros y cicletteros, mientras que en las plazas además existen juegos infantiles modulares y máquinas de ejercicio.



Figura 79. Ciclettero en esquina de El Aguilucho con Consejo de Indias.

Fuente: DAU, 2023.

Frente a los equipamientos de salud (SAPU y CESFAM) y la parroquia se disponen escaños para las personas que visitan estos lugares. En la acera de Diego de Almagro en el acceso del Mercado también se encuentran estos mobiliarios.



Figura 80. Escaños y luminarias en vereda calle El Aguilucho frente a CESFAM.

Fuente: DAU, 2023.

Existe iluminación peatonal en gran parte del barrio, a excepción del Pasaje Caupolicán, Pasaje Alberto y Pedro Navia entre Renato Zanelli y Los Concilios. El tipo de luminaria peatonal es variado así como el tipo de instalación, variando entre luminarias de dos globos y luminarias LED de 35W.

Las jardineras de hormigón están ubicadas en zonas de veredones para evitar el estacionamiento de automóviles. Principalmente se observan jardineras en las calles que tienen veredones amplios como El Aguilucho, Holanda, Consejo de Indias y Renato Zanelli. La localización de las jardineras coincide en muchos casos con veredones en mal estado o sin vegetación, lo que podría propiciar su uso como estacionamiento.



Figura 81. Jardineras en vereda.

Fuente: DAU, 2023.

En algunas zonas del barrio existen mobiliarios instalados por los vecinos que dan cuenta de algunas necesidades que no están siendo cubiertas relacionadas con el cuidado de árboles y asientos.

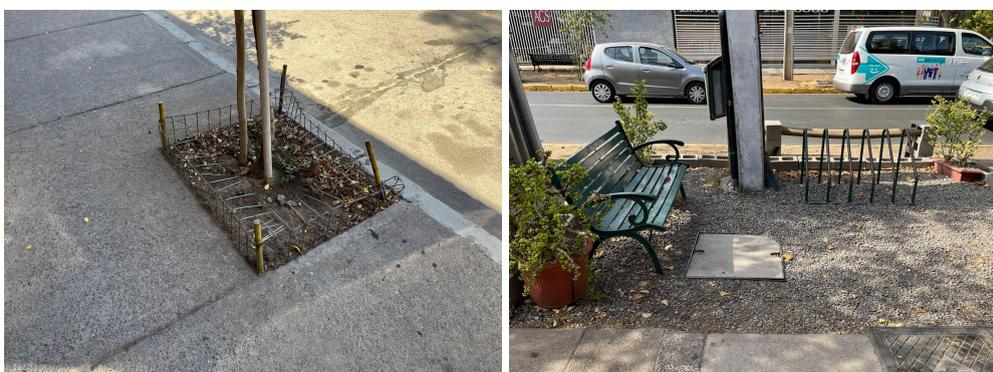


Figura 82. Mobiliario urbano instalado por vecinos, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

Los estacionamientos en calzada perpendiculares y en diagonal a la solera generan alto grado de peligrosidad debido a la maniobra que deben hacer los vehículos para salir de estos. Estos estacionamientos se localizan en los veredones de la calle El Aguilucho y en calles intermedias como Consejo de Indias y Renato Zanelli, y disminuyen el espacio para vegetación u otro uso asociado con el peatón.

Los estacionamientos en calzada paralelos a la solera se localizan en la calle El Aguilucho y si bien representan un menor grado de peligrosidad que otros diseños, se debiera evaluar su uso ya que se observa que son ocupados mayoritariamente por talleres mecánicos.



Figura 83. Estacionamientos en diagonal a la solera en la calle Consejo de Indias (izq) y estacionamientos paralelos a la solera en la calle El Aguilucho (der).

Fuente: DAU, 2023.

Tanto en calles intermedias como en calles menores y pasajes existe una alta ocupación de la calzada vehicular para estacionamiento de vehículos, lo que genera una sub-utilización de este espacio. Muchos de estos autos no pertenecen a vecinos del barrio, por lo que se podría aprovechar para ensanchar las veredas, y así generar rutas accesibles y espacios más sustentables mediante la incorporación de árboles que contribuirían a mejorar la calidad ambiental del barrio.



Figura 84. Estacionamientos en la calzada vehicular en calle Cerro de Pasco.

Fuente: DAU, 2023.

## 5. Fomento económico y cultural

El comercio se localiza predominantemente a lo largo de la calle El Aguilucho y en la esquina de El Aguilucho con Renato Zanelli. La actividad comercial se realiza principalmente al interior de los predios.



Figura 85. Comercio en calle El Aguilucho con Renato Zanelli.

Fuente: DAU, 2023.

Existe un uso incipiente de los veredones para terrazas. Existen dos permisos de terraza, en la calle Dr. Pedro Lautaro Ferrer y en Holanda, que corresponden a cafeterías.



Figura 86. Terrazas de cafetería en el barrio El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2023.

La calle El Aguilucho se cierra temporalmente para ferias y festividades como ferias navideñas, feria de emprendimientos, fiesta de San José.



Figura 87. Feria en la celebración de la fiesta de San José.  
Fuente: DAU, 2023.

Los talleres mecánicos que existen en el barrio tienden a ocupar el espacio público en su entorno inmediato como estacionamientos, veredones y parte de la calzada vehicular.



Figura 88. Espacio público fuera de un taller mecánico.  
Fuente: DAU, 2023.

## 6. **Arborización**

De acuerdo al catastro de 2018 de la Dirección de Barrio y Patrimonio, en el barrio existen cerca de 1080 especies arbóreas. La altura predominante de los árboles levantados en este catastro corresponde a 6-5 metros (25% del total de unidades), mientras que cerca de un 12% tienen 10 metros de altura, y un 10% tienen 8 metros de altura. Un 16% tienen entre 15 y 22 metros de altura, sólo 5 árboles tienen entre 25 y 30 metros de altura.



Figura 89. Especie *Crytocarya alba* (Peumo)

Fuente: DAU, 2023.

La existencia de veredas angostas (sin ruta accesible), sin arborización y sin veredón en calles menores, genera islas de calor en esas zonas.



Figura 90. Veredas angostas sin arborización.

Fuente: DAU, 2023.

La vegetación en los veredones presenta distintos estados de conservación. La mayoría de los veredones presenta árboles de distintos tamaños, pero la cubierta vegetal varía notoriamente, encontrando veredones con tierra o pasto seco, mientras otros se encuentran con pasto o especies rastreras.



Figura 91. Veredones en distintos estados de conservación, barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

En la calle El Aguilucho algunos veredones tienen instalados huertas comunitarias mantenidas por los vecinos.



Figura 92. Huertas comunitarias en el veredón de la calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2023.

La situación existente del espacio público del barrio El Aguilucho se presenta a continuación:

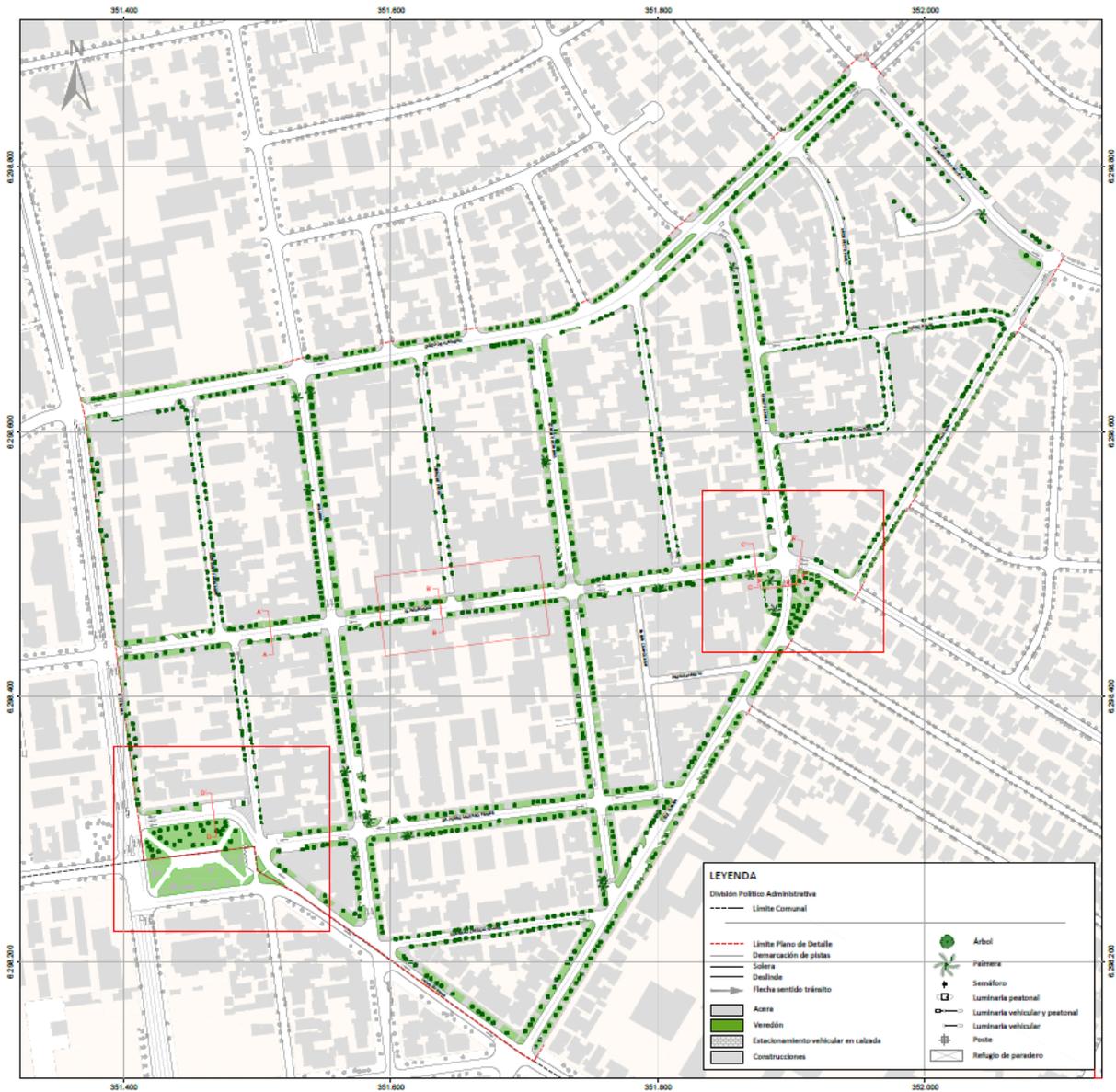


Figura 93. Espacio Público, situación existente barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

En detalle la situación del espacio público en la calle El Aguilucho entre Holanda y Consejo de Indias es el siguiente:



Figura 94. Espacio Público, situación existente calle El Aguilucho entre Holanda y Consejo de Indias.

Fuente: DAU, 2024.

En detalle la situación del espacio público en la plaza 18 de septiembre y su entorno es el siguiente:



Figura 95. Espacio Público, situación existente plaza 18 de septiembre y su entorno.  
Fuente: DAU, 2024.

En detalle la situación del espacio público en la plaza Chile España - Echeñique y su entorno es el siguiente:



Figura 96. Espacio Público, situación existente plaza Chile España - Echeñique y su entorno.

Fuente: DAU, 2024.

### 5.5.3 Disposiciones reglamentarias

#### 5.5.3.1 Normas para la edificación

Como lineamientos generales, el Plano de Detalle busca normar los siguientes aspectos en relación a las edificaciones del barrio El Aguilucho:

1. Conservar las características formales de las edificaciones pertenecientes a la población San José, las cuales en su conjunto crean una imagen reconocible del barrio.
2. Impulsar una regeneración urbana equilibrada, estableciendo alternativas adecuadas de renovación para las edificaciones que se encuentren adyacentes a inmuebles pertenecientes a la población San José.
3. Definir normas para elementos ajenos y publicidad que puedan menoscabar la imagen del barrio.

## Condiciones obligatorias para obras nuevas

### Zona de Edificación E5 (C+A)

Toda obra nueva tendrá una altura máxima de 5 pisos y 15 m compuesta por un volumen continuo y un volumen aislado, los que deberán considerar los siguientes lineamientos:



Figura 97. Esquema de partes de la edificación para la zona de edificación E5 (C+A).

Fuente: DAU, 2024.

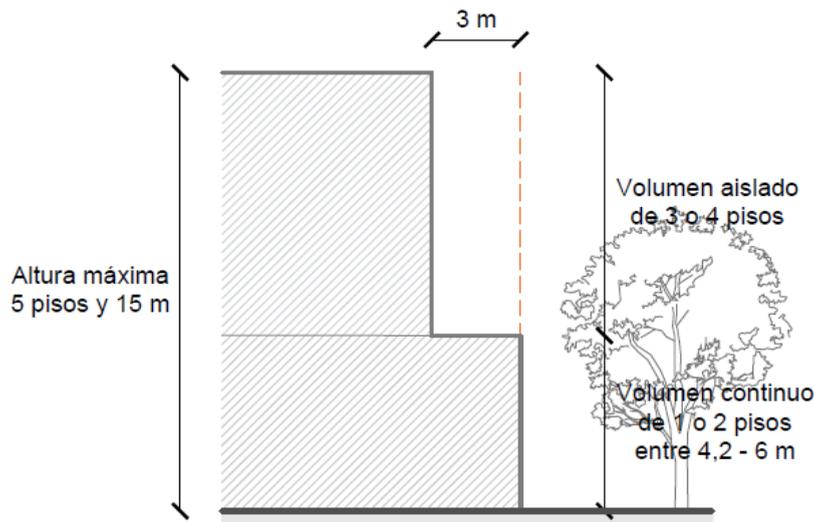


Figura 98. Esquema de altura de la edificación para la zona de edificación E5 (C+A).

Fuente: DAU, 2024.

### 1. LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS DEL VOLUMEN CONTINUO

Altura entre 4,2 m y 6 m, que podrá considerar hasta 2 pisos. Este volumen podrá tener una profundidad máxima de 20 m desde la línea de edificación. El uso de suelo permitido de este volumen se regirá según las actividades permitidas en el capítulo 6.2. Normas de las distintas zonas de uso de suelo y en el plano de Zonas de Uso de Suelo del PRCP.

#### Lineamientos de la fachada

- **Composición de la fachada:** El lleno no podrá ser inferior a 60% ni superior a 90% del total de la fachada. El porcentaje de vacío no podrá concentrarse en un solo vano. Podrá utilizarse simetría para el diseño de la fachada. En este caso, las ventanas deberán ser idénticas a ambos lados del eje de simetría.

- **Zócalo:** Altura variable entre 0,7 y 1,4 m. Podrá presentar un revestimiento distinto al resto de la fachada.
- **Dinteles:** Los vanos de la fachada deberán presentar dinteles a la misma altura y podrán contar con antepecho. Excepcionalmente, la altura de los dinteles podrá presentar distintas alturas con el objeto de relacionarse de mejor forma con las edificaciones vecinas de la población San José y/o solucionar adecuadamente la pendiente del terreno.
- **Antetecho:** Este elemento será de altura variable entre 0,8 y 1,7 m. Podrá considerar ornamentos tipo remate y figuras geométricas.
- **Materialidad:** No se admiten los revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC, reflectantes, azulejos o cerámicos, plásticos, vidrio, madera, aglomerados o contrachapados de madera o cualquier otro que altere la expresión original del conjunto. Queda prohibido el uso de terminaciones brillantes, salvo para vanos de ventanas y puertas.
- **Pinturas en fachadas:** Las propuestas cromáticas de los inmuebles deben tener un carácter unitario, independientemente de la existencia de múltiples propietarios o actividades. Las propuestas cromáticas deben contemplar tres colores como máximo. Se prohíben los colores dorados, plateados y fluorescentes. Toda refacción debe armonizar con el color de fachada del inmueble original. La instalación de murales debe cumplir con lo establecido en la "Ordenanza Sobre Murales Ornamentales o Decorativos en la Comuna de Providencia" (2023) o aquella que la reemplace.
- **Vanos:** Es obligación que estos cumplan con su función constructiva y espacial, por lo que no se pueden realizar vanos falsos cerrados para dar cumplimiento al requerimiento de composición de fachada. No se admiten vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos que limiten la transparencia de exterior a interior.
- **Cuerpos salientes:** Se deberá considerar cornisa en toda la extensión de la fachada, la que podrá sobresalir del plano vertical levantado sobre la línea oficial en un máximo de 20 cm, de preferencia siguiendo la línea de cornisa de las edificaciones colindantes de la Población San José si existiera. De manera justificada se podrá disminuir en hasta un 30% el largo de la cornisa para resolver diferencias de altura de este elemento. No se permitirá otro tipo de cuerpo saliente.
- **Ochavo:** Los predios esquina deberán mantener la condición del ochavo y considerar un vano en éste.

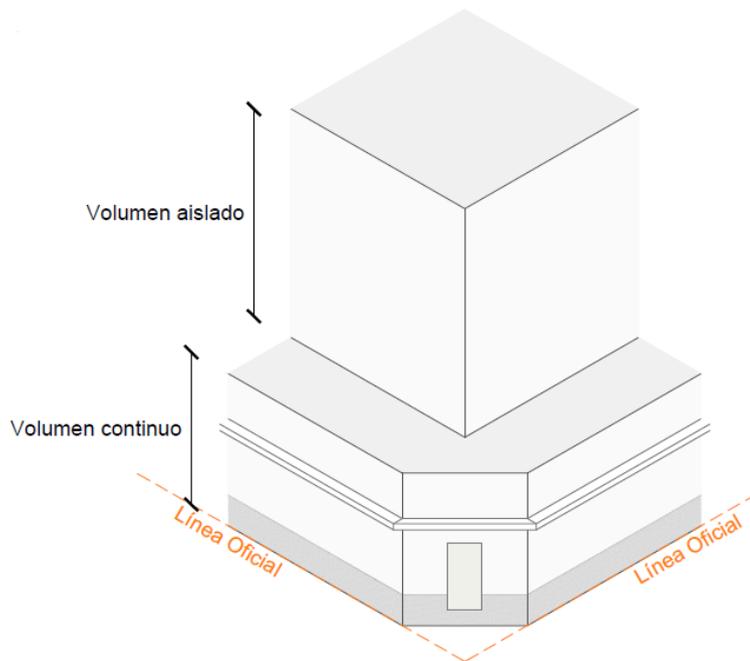


Figura 99. Esquema de ochavo para la zona de edificación E5 (C+A).  
Fuente: DAU, 2024.

- **Acceso vehicular:** Los sitios esquina deberán considerar el acceso vehicular por las calles perpendiculares a la calle El Aguilucho. El predio ubicado en El Aguilucho 3555 no podrá tener acceso vehicular por la fachada que enfrenta el área verde Plaza Chile España - Echeñique (Pz Vec 10), sólo podrá contemplar acceso peatonal y vanos hacia ese espacio.

## 2. LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS DEL VOLUMEN AISLADO

Altura de hasta 4 pisos como máximo y retirado 3 m del volumen continua, sobre este volumen se permitirán balcones abiertos que sobresalgan del volumen aislado hasta un ancho máximo de 2 m. El uso de suelo permitido de este volumen será sólo de clase residencial según las actividades permitidas en el capítulo 6.2. Normas de las distintas zonas de uso de suelo y en el plano de Zonas de Uso de Suelo del PRCP.

### Lineamientos de la fachada

- Composición de la fachada: El vacío no podrá ser inferior a 30% total de la superficie de la fachada. El porcentaje de vacío no podrá concentrarse en un solo paño de ventana.

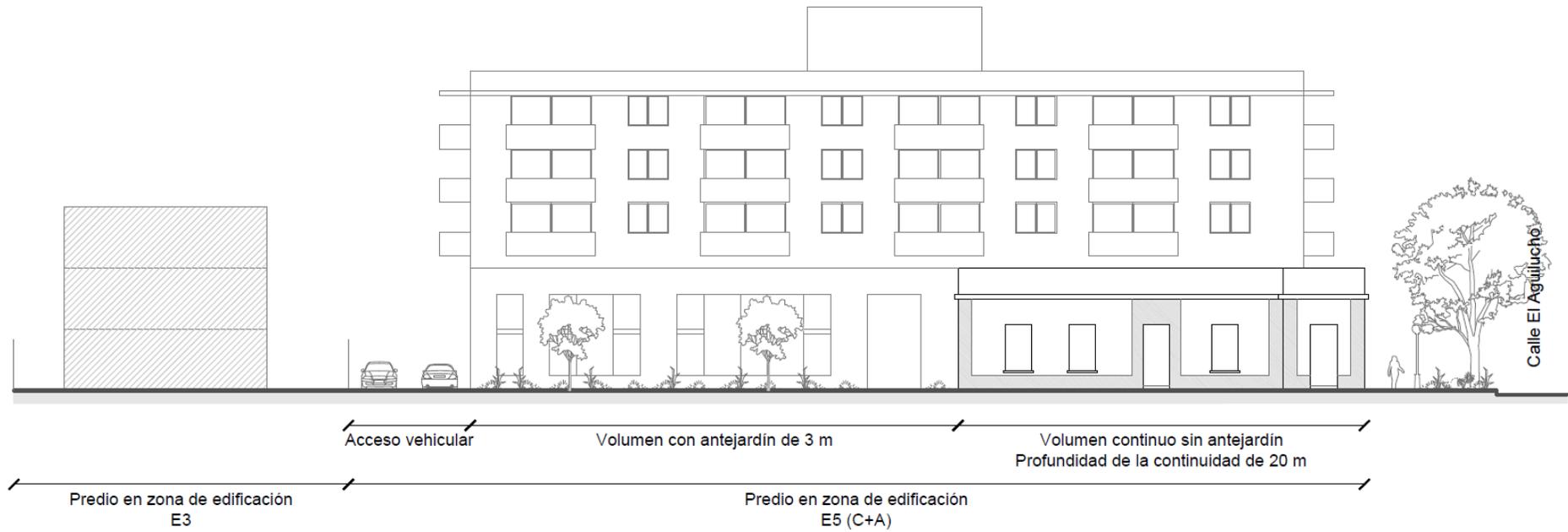


Figura 100. Ejemplo de encuentro zona de edificación E5 (C+A) y E3.

Fuente: DAU, 2024.



Figura 101. Corte y elevación. Configuración de la fachada zona de edificación E5 (C+A), edificio con comercio en primer piso y vivienda en pisos superiores.  
Fuente: DAU, 2024.



Figura 102. Corte y elevación. Configuración de la fachada zona de edificación E5 (C+A), edificio con comercio/oficina en dos pisos y vivienda en pisos superiores.

Fuente: DAU, 2024.



Figura 103. Corte y elevación. Configuración de la fachada zona de edificación E5 (C+A), edificio de vivienda.  
Fuente: DAU, 2024.

### Zona de Edificación E3

#### LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

##### Obra nueva

- Las obras nuevas tendrán una altura máxima de 3 pisos y 9 m y sistema de agrupamiento aislado, pareado o continuo, que permita a los proyectos adaptarse a la diversidad de características de las edificaciones preexistentes.
- El antejardín será de 3 m, excepto en los predios que enfrenten Los Concilios, Pasaje Alberto y Pasaje Caupolicán, en cuyo caso el antejardín será de 2 m.

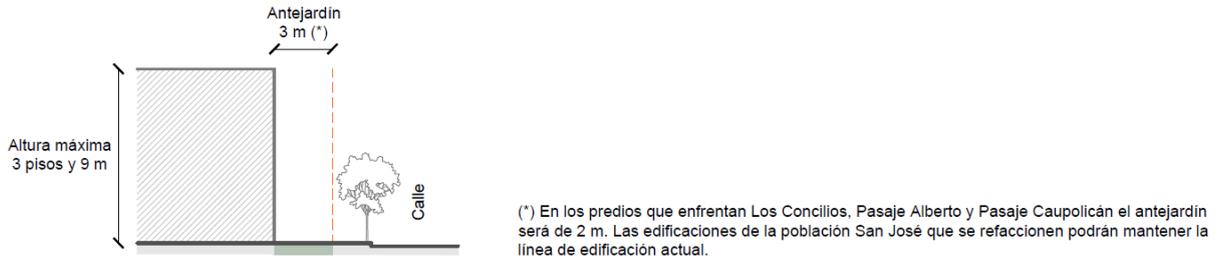


Figura 104. Esquema de la altura máxima permitida y antejardín en zona de edificación E3.

Fuente: DAU, 2024.

##### Obra nueva contigua a edificación de la Población San José

- **Adosamiento:** el proyecto podrá considerar el adosamiento a la edificación de la población San José, manteniendo su misma altura y pudiendo ocupar excepcionalmente el antejardín, en un máximo de un tercio del frente del predio.
- **Diseño de la fachada del volumen continuo:**
  - Parte inferior o zócalo:** cuerpo que sirve para elevar los basamentos, va desde la cota 0 a la línea superior de zócalo, la que podrá coincidir con la línea de alféizar o ser independiente.
  - Parte Intermedia:** definida por la línea superior del zócalo y la línea de cornisa, corresponde a la superficie donde se insertan los vanos.
  - Parte superior:** elemento que delimita la altura máxima del cuerpo continuo de un edificio. Constituye un cuerpo lleno y compacto, y está delimitado por la línea de cornisa y la línea de antetecho.

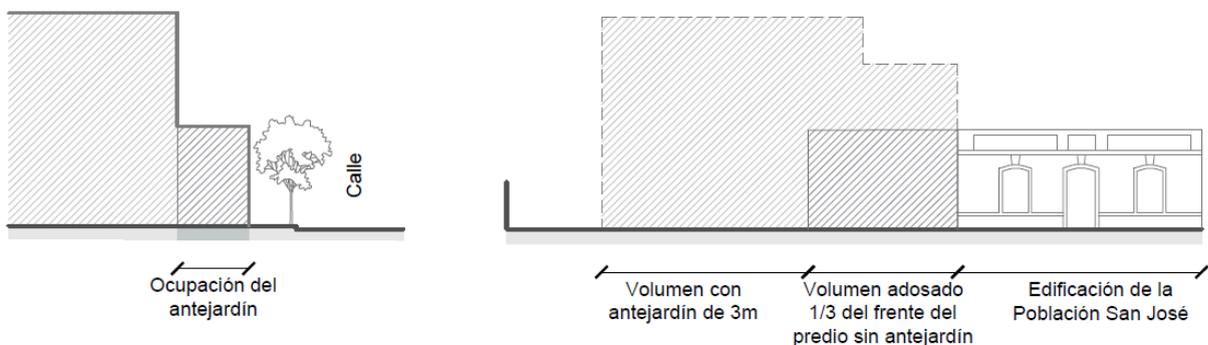


Figura 105. Esquema de ejemplo de adosamiento a edificación de la población San José en zona de edificación E3.

Fuente: DAU, 2024.

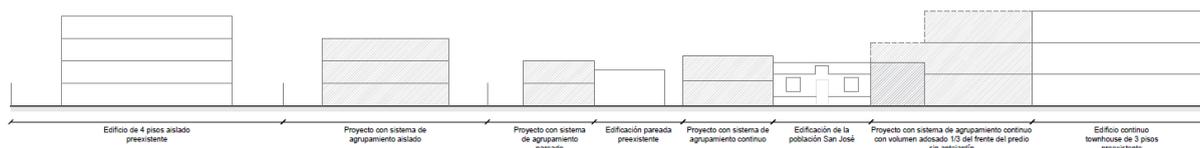


Figura 106. Ejemplos de relación de obras nuevas en zona de edificación E3 con preexistencias.  
Fuente: DAU, 2024.

### Condiciones obligatorias para refacciones de las edificaciones pertenecientes a la Población San José

Se entenderá como refacción toda alteración, reconstrucción, rehabilitación, reparación y restauración de un inmueble, de acuerdo a lo definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

#### LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

La altura de la edificación se deberá mantener, la cual varía entre 4 a 5,8 m, así como el sistema de agrupamiento continuo. Se prohíbe el retranqueo de fachadas del primer piso. Se permiten ampliaciones y/o nuevas techumbres a partir de 3 m de profundidad desde la línea de edificación, según lo permitido por la respectiva zona de edificación.

#### Lineamientos de la fachada

- **Volumetría:** No se puede alterar la volumetría original de la fachada de los inmuebles agregando, suprimiendo o modificando sus elementos arquitectónicos originales. Esto no aplica para aquellas alteraciones posteriores a la construcción original.
- **Composición de fachada:** Se debe respetar la proporción de llenos y vacíos de la edificación original. En los casos en que se altere dicha proporción, ésta debe estar justificada técnicamente y ser compatible con criterios de conservación. Se deberá respetar el diseño de las fachadas existentes en relación a sus líneas horizontales, conservando la altura del zócalo, línea de dinteles, altura máxima y/o techos existentes.

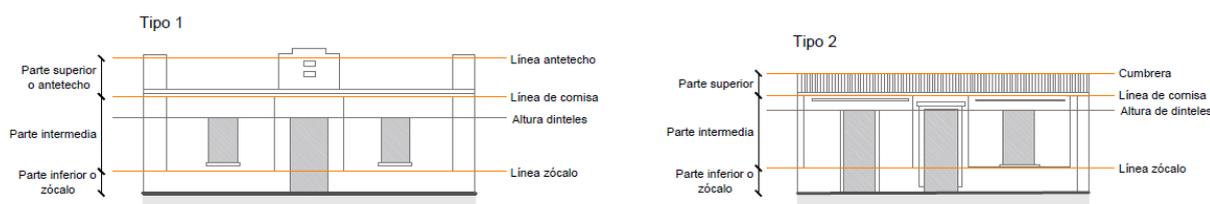


Figura 107. Esquemas de composición de la fachada de construcciones de la población San José, tipo 1 y 2.  
Fuente: DAU, 2024.

- **Techumbre:** Se prohíbe modificar las pendientes originales de las techumbres en 3 m desde la línea de edificación hasta el interior del predio. Es obligatorio que las techumbres que sean visibles desde el espacio público tengan un material unitario y un color homogéneo. En el caso de las edificaciones alteradas y modificadas, toda refacción debe armonizar con las techumbres del inmueble original.
- **Materialidad:** Las refacciones a las edificaciones existentes deben armonizar con las materialidades y técnicas constructivas de la época de construcción de cada inmueble. No se admiten los revestimientos o recubrimientos de muro cortina o similar, de planchas o fibras metálicas, de PVC reflectantes, azulejos o cerámicos, plásticos, vidrio, madera, aglomerados

o contrachapados de madera o cualquier otro que altere la expresión original del conjunto. Queda prohibido el uso de terminaciones brillantes, salvo para vanos de ventanas y puertas. En el caso de que la alteración existente requiera integrar nuevas materialidades por requerimientos técnicos, se debe justificar su colocación con criterios de conservación.

- **Pinturas en fachadas:** Las propuestas cromáticas de los inmuebles deben tener un carácter unitario, independientemente de la existencia de múltiples propietarios o actividades. Las propuestas cromáticas deben contemplar tres colores como máximo. Se prohíben los colores dorados, plateados y fluorescentes. Toda refacción debe armonizar con el color de fachada del inmueble original. En el caso que la alteración existente requiera integrar nuevos revestimientos o colores, se debe justificar su colocación con criterios técnicos de conservación. La instalación de murales debe cumplir con lo establecido en la "Ordenanza Sobre Murales Ornamentales o Decorativos en la Comuna de Providencia" (2023) o aquella que la reemplace.

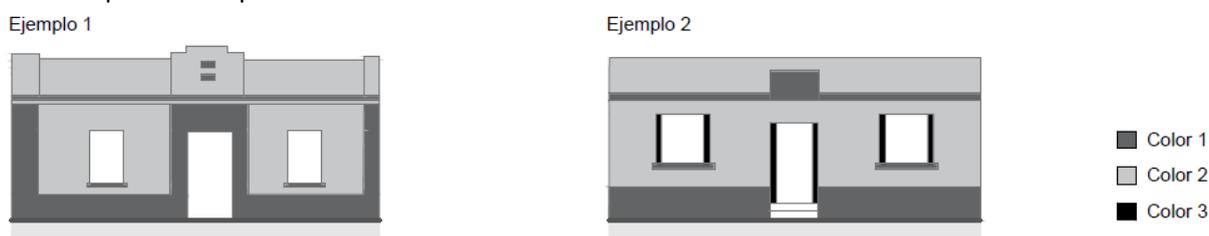


Figura 108. Ejemplo de pintura de fachada para construcciones de la población San José.

Fuente: DAU, 2024.

- **Vanos:** Se prohíbe el cierre de vanos originales. Es obligación que estos cumplan con su función constructiva y espacial, por lo que no se pueden realizar vanos falsos cerrados para dar cumplimiento al requerimiento de composición de fachada. No se admiten modificaciones a la forma de los vanos, sus ornamentos o elementos de terminación en inmuebles que mantengan sus características originales, salvo que dicha alteración tenga como objetivo dotar de accesibilidad universal a la edificación en cuestión, mejorar sus condiciones de habitabilidad, o en casos calificados, habilitar un acceso vehicular. Previo informe favorable del Departamento de Asesoría Urbana, Dirección de Tránsito y Dirección de Obras Municipales. En estos casos, las aperturas deberán mantener la línea de dintel del primer piso. No se admiten vidrios espejo, polarizados o con adhesivos gráficos que limiten la transparencia de exterior a interior.



Figura 109. Ejemplo de modificación excepcional de vanos en construcción de la población San José.

Fuente: DAU, 2024.

- **Cuerpos y elementos salientes:** Se prohíbe añadir elementos como marquesinas, aleros u otros, que no sean elementos originales de la fachada. En el caso de que se requieran integrar nuevos elementos salientes, se debe justificar su colocación con criterios técnicos de conservación.
- **Detalles arquitectónicos y elementos:** Se deben mantener y conservar los elementos ornamentales originales, quedando prohibida su eliminación.

- **Ochavos:** Los predios esquina deberán mantener la condición del ochavo y el vano ubicado en éste.

### Condiciones obligatorias para obras nuevas y refacciones en todo el barrio

**Elementos ajenos:** Tanto la iluminación exterior, como la instalación de cámaras de seguridad o cualquier otro equipo eléctrico o electrónico permitido, debe ser instalado sin cables a la vista. Se prohíbe la instalación de equipos de aire acondicionado o antenas satelitales visibles desde el espacio público.

**Elementos publicitarios:** La instalación de elementos publicitarios debe cumplir con lo establecido en la "Ordenanza sobre Publicidad y Propaganda en la Comuna de Providencia" (2023) y en la Ley N° 21.473 "Sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos", o aquellas que las reemplacen. Sólo se permite la publicidad directa, quedando prohibida toda publicidad indirecta.

Adicionalmente, se deben considerar los siguientes aspectos:

- **Localización:** La publicidad se puede colocar sobre cualquiera de los vanos de la fachada y no sobrepasando las líneas horizontales de la edificación, tales como cornisa, línea de dinteles, etc. Opcionalmente, se podrá colocar al costado del acceso principal. Se prohíbe la ubicación de elementos publicitarios inscritos en vanos, puertas y ventanas, en techumbres o cubriendo ornamentos del inmueble.
- **Cantidad:** Se permite la instalación de un único elemento publicitario por local comercial hacia la calle.
- **Dimensiones:** Se recomienda utilizar las proporciones que presenta la fachada del inmueble. De cualquier manera, se prohíben elementos publicitarios que superen 2 m<sup>2</sup>/ de superficie.
- **Materialidad:** El soporte de la publicidad puede ser de madera, metálico, de policarbonato u otros materiales que armonicen con el inmueble y su entorno.
- **Iluminación:** Se permite iluminación integrada en el elemento publicitario, con luz sin color. Se prohíbe el uso de letreros auto iluminados y neones de todo tipo.
- **Color:** Los elementos publicitarios deben considerar colores opacos resistentes a la intemperie. Se prohíbe la utilización de colores plateados, dorados y fluorescentes.

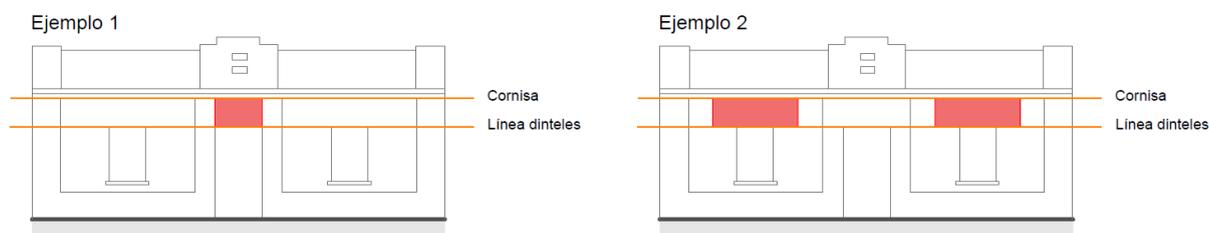


Figura 110. Ejemplos de elementos publicitarios en edificación de la población San José.

Fuente: DAU, 2024.

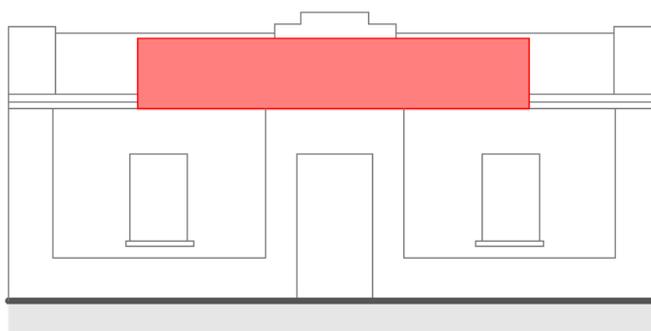


Figura 111. Ejemplo de elemento publicitario prohibido en edificación de la población San José.

Fuente: DAU, 2024.



Figura 112. Ejemplo de elemento publicitario prohibido en zona de edificación E5 (C+A)..

Fuente: DAU, 2024.

### 5.5.3.2 Normas para el espacio público

A continuación se detallan los lineamientos generales para el espacio público de este Plano de Detalle. Para la definición de este contenido se consideran criterios generales establecidos por el Plan de Movilidad y Espacio Público de Providencia (DAU, 2021).

1. **Conformación de la calle El Aguilucho como el centro del barrio** mediante la implementación de veredones multiuso.
2. **Diseño de calles compartidas** conformadas a partir de la disminución de la calzada vehicular y de los estacionamientos existentes.
3. **Integración de una franja multipropósito como extensión de la acera**, con criterios de arborización y paisajismo sustentable, la que podrá incluir mobiliario urbano y estacionamientos confinados.

4. **Consolidación de la accesibilidad peatonal a las áreas verdes aledañas** por medio de rutas accesibles.
5. **Generación de un plan de gestión de estacionamientos para residentes**, personas con movilidad reducida, carga y descarga, y población flotante.
6. **Incorporación de criterios de sustentabilidad** mediante la conservación y densificación de la masa arbórea y el aumento de las superficies permeables (pavimentos drenantes, aumento del tamaño de tazas de árboles, etc.).

Es relevante mencionar que la dimensión del perfil de la acera y de la calzada vehicular se definirán en el desarrollo del proyecto respectivo. La ubicación y dimensión del veredón y la franja multipropósito podrá cambiar según los requerimientos de desarrollo del proyecto respectivo. Priorizando la configuración que resulte más apropiada para cumplir con los objetivos propuestos.

Para precisar esta propuesta se definieron seis áreas de intervención que abarcan el espacio público del barrio, la que se detallan en la siguiente figura:



Figura 113. Planta de Áreas de intervención Espacio Público Plano de Detalle N°3 Barrio El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

A continuación, se detallan los lineamientos establecidos para las seis áreas de intervención.

### Calle El Aguilucho

Esta área está conformada por la calle El Aguilucho entre Los Leones y Renato Zanelli y la parte de la calle Echeñique que enfrenta la plaza Chile España. Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Consolidación de la franja multipropósito a ambos costados de la calle.
2. Nivelación de cruces peatonales no semaforizados perpendiculares a la calle El Aguilucho.
3. Mejoramiento de la iluminación peatonal.
4. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
5. Aumento de superficies permeables.
6. Restricción de rebajes de solera para accesos vehiculares.
7. Rediseño de estacionamientos en calzada.

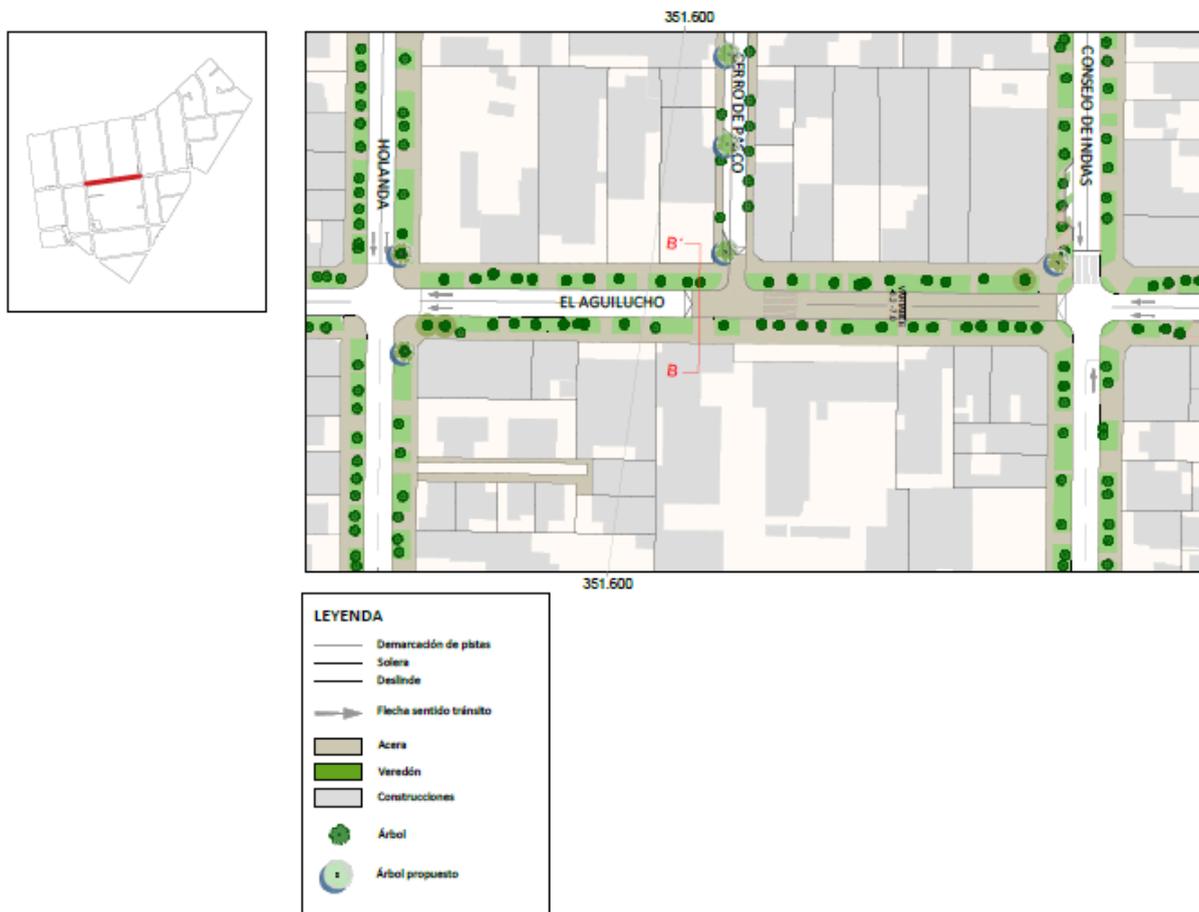


Figura 114. Espacio Público, situación propuesta calle El Aguilucho entre Holanda y Consejo de Indias.

Fuente: DAU, 2024.

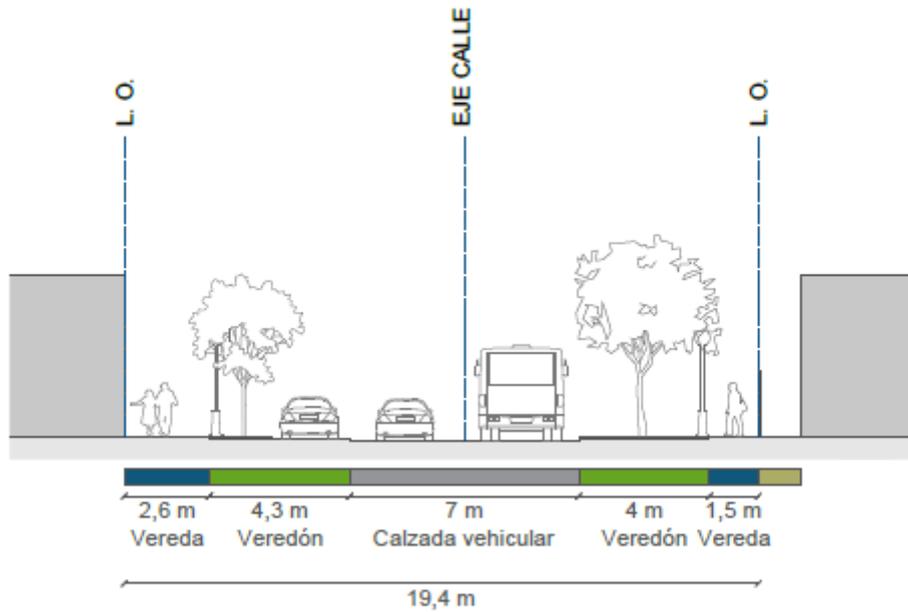


Figura 115. Perfil A-A'. Situación existente calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

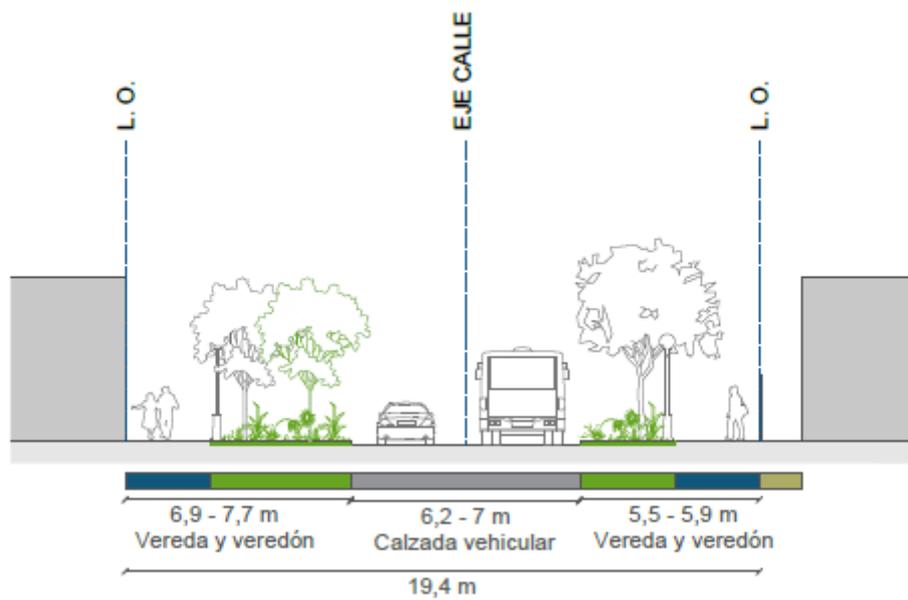


Figura 116. Perfil A-A'. Situación propuesta calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

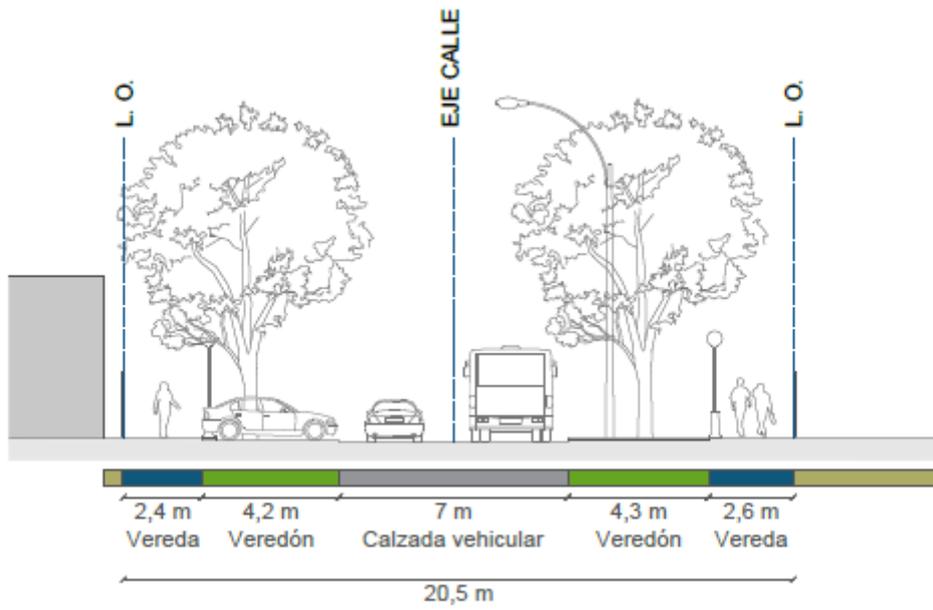


Figura 117. Perfil B-B'. Situación existente calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

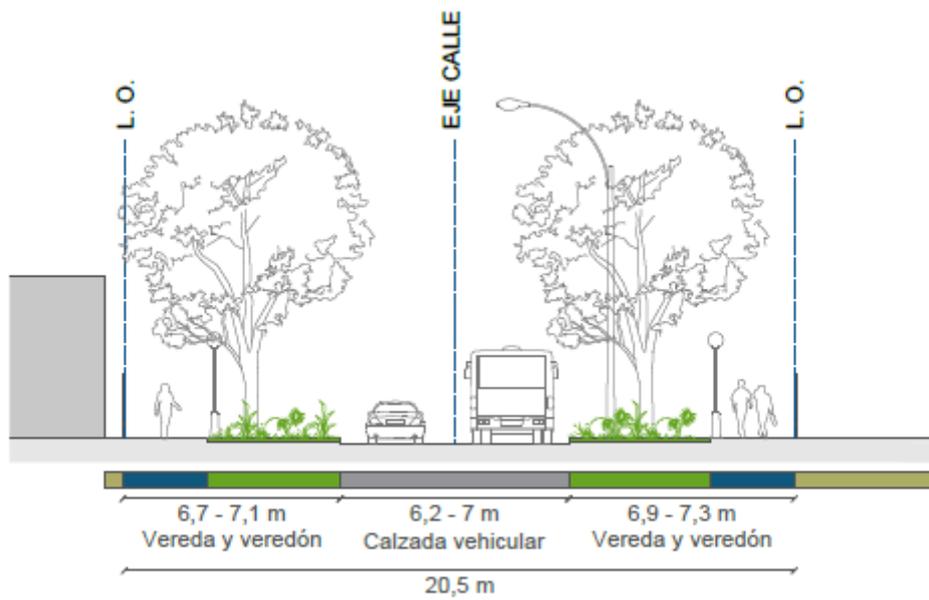


Figura 118. Perfil B-B'. Situación propuesta calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

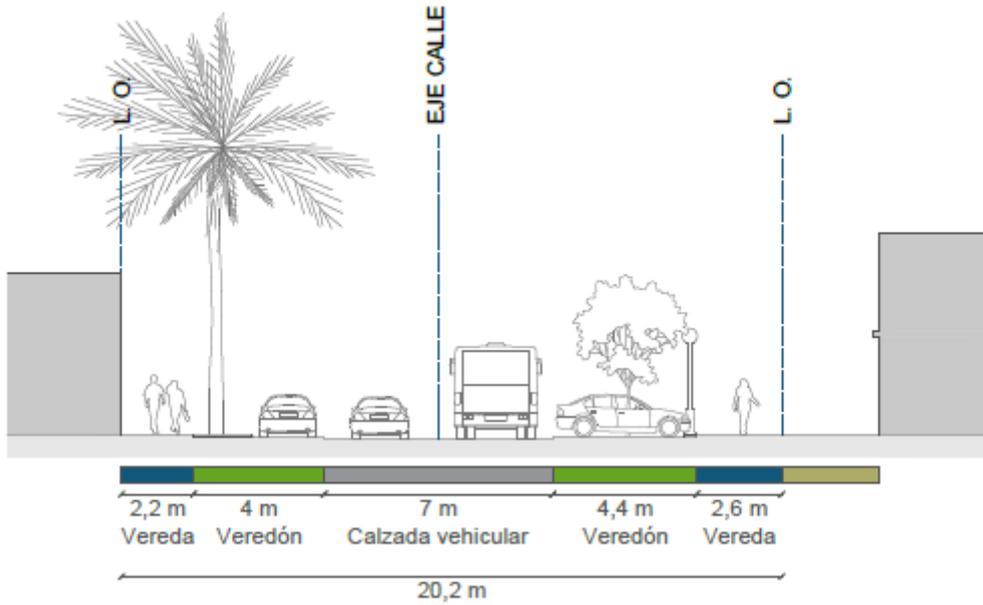


Figura 119. Perfil C-C'. Situación existente calle El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2024.

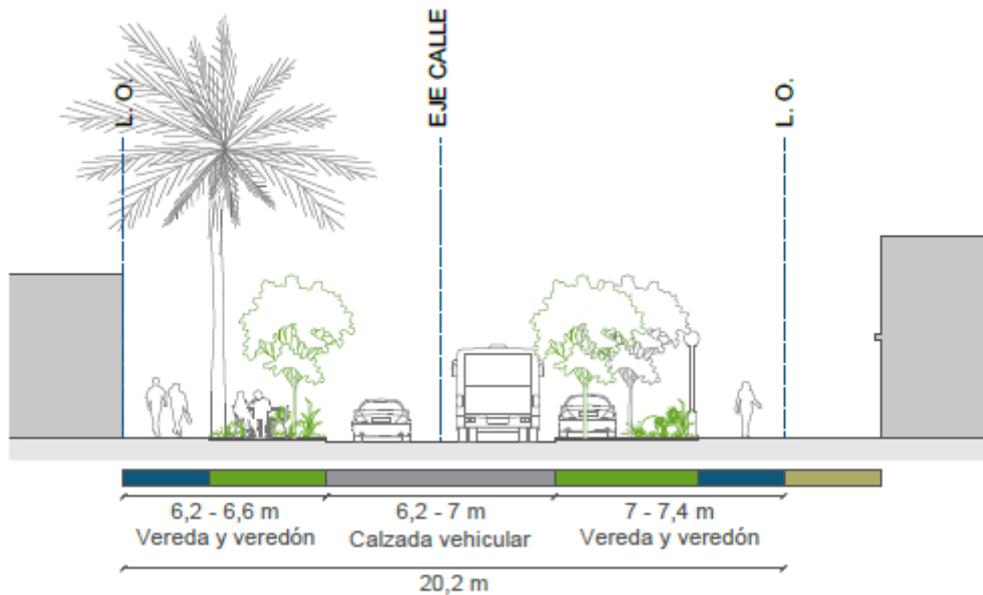


Figura 120. Perfil C-C'. Situación propuesta calle El Aguilucho.  
Fuente: DAU, 2024.

### Calles Intermedias

Esta área está conformada por las calles Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Holanda, Consejo de Indias, Renato Zanelli, Chile España entre El Aguilucho y Jaime Guzmán, Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Jaime Guzmán. Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Consolidación de la franja de veredones a ambos costados de la calle.
2. Mejoramiento de la iluminación peatonal.
3. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
4. Aumento de superficies permeables.

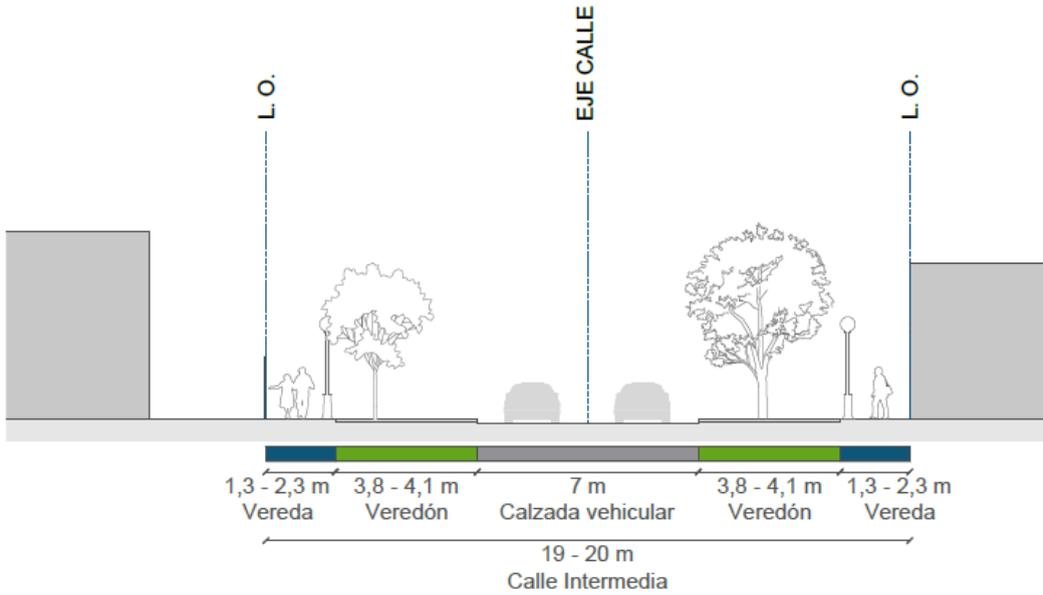


Figura 121. Perfil tipo. Situación existente Calles Intermedias.

Fuente: DAU, 2024.

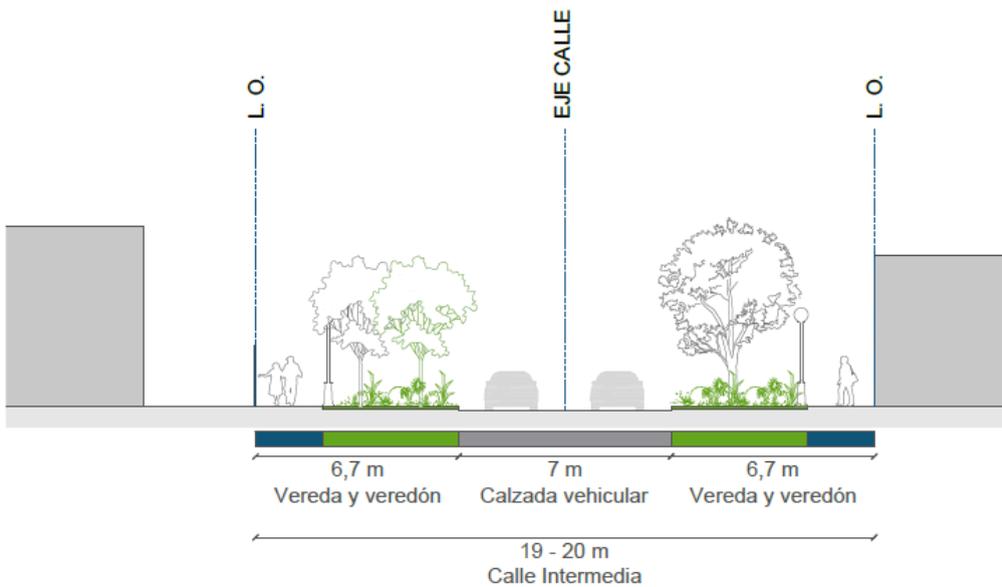


Figura 122. Perfil tipo. Situación propuesta Calles Intermedias.

Fuente: DAU, 2024.

### Calle Arzobispo Fuenzalida

Esta área está conformada por la calle Arzobispo Fuenzalida entre Diego de Almagro y Jaime Guzman. Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Disminución de la calzada vehicular a una pista y a nivel (\*).
2. Incorporación de una franja multipropósito con áreas verdes arborizadas y estacionamientos confinados.
3. Mejoramiento de la iluminación peatonal.
4. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
5. Aumento de superficies permeables.

(\*) De acuerdo al Art. 2.3.2. de la OGUC.

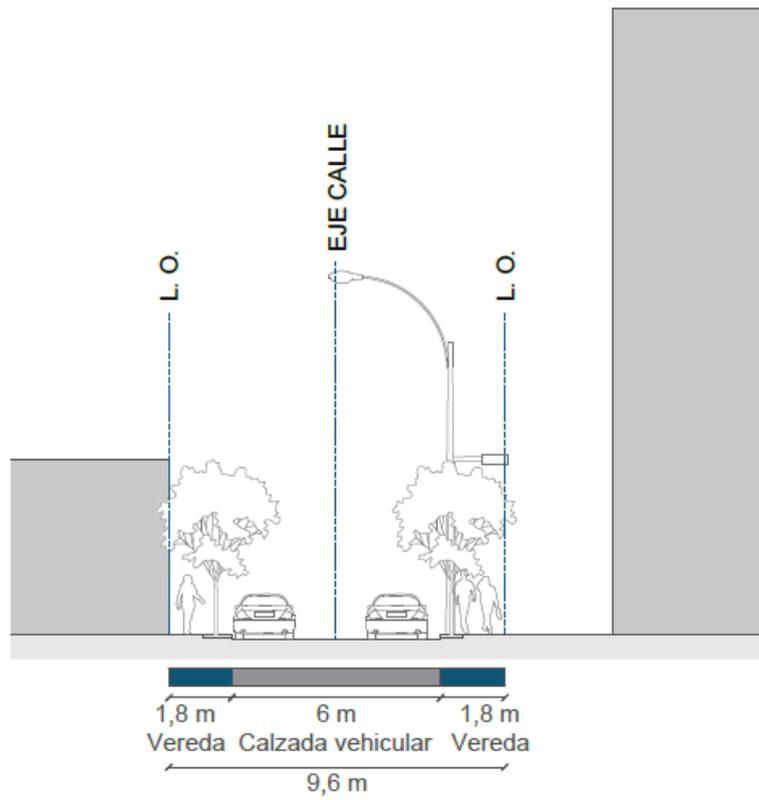


Figura 123. Perfil tipo. Situación existente calle Arzobispo Fuenzalida.

Fuente: DAU, 2024.

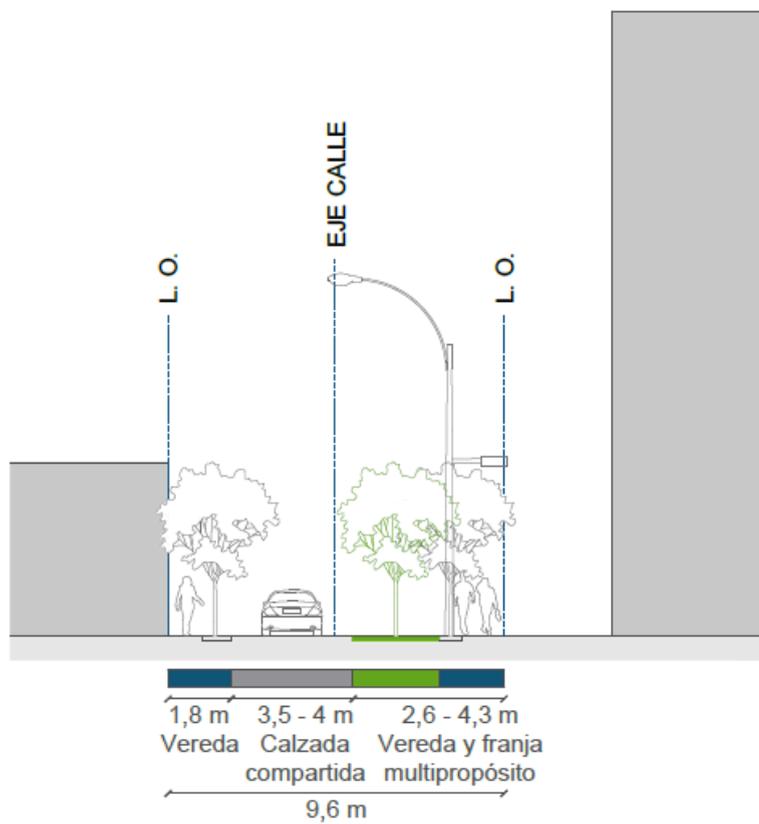


Figura 124. Perfil tipo. Situación propuesta calle Arzobispo Fuenzalida.  
Fuente: DAU, 2024.

### Calles Menores

Esta área está conformada por las calles Cerro de Pasco, Sarragosi, Arquitecto Pauly, Pedro Navia, Los Concilios, Bering, Chile España entre Hernando de Aguirre y Echeñique y Eduardo Castillo Vicuña.

Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Incorporación de una franja multipropósito con áreas verdes arborizadas y estacionamientos confinados (\*)
2. Mejoramiento de la iluminación peatonal.
3. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
4. Aumento de superficies permeables.

(\*) De acuerdo al Art. 2.3.2. de la OGUC.

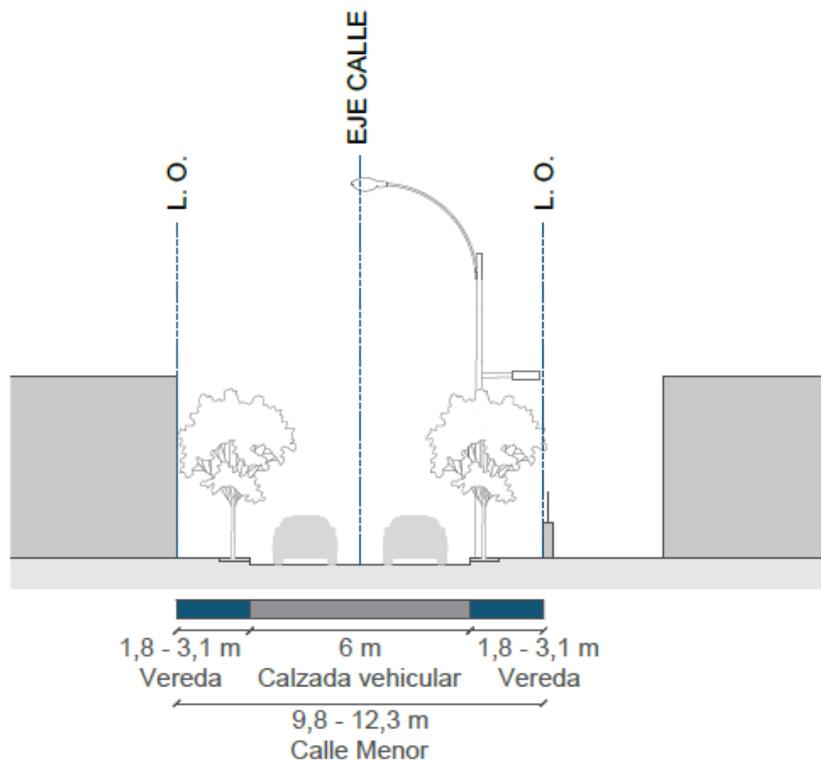


Figura 125. Perfil tipo. Situación existente en Calles Menores.  
Fuente: DAU, 2024.

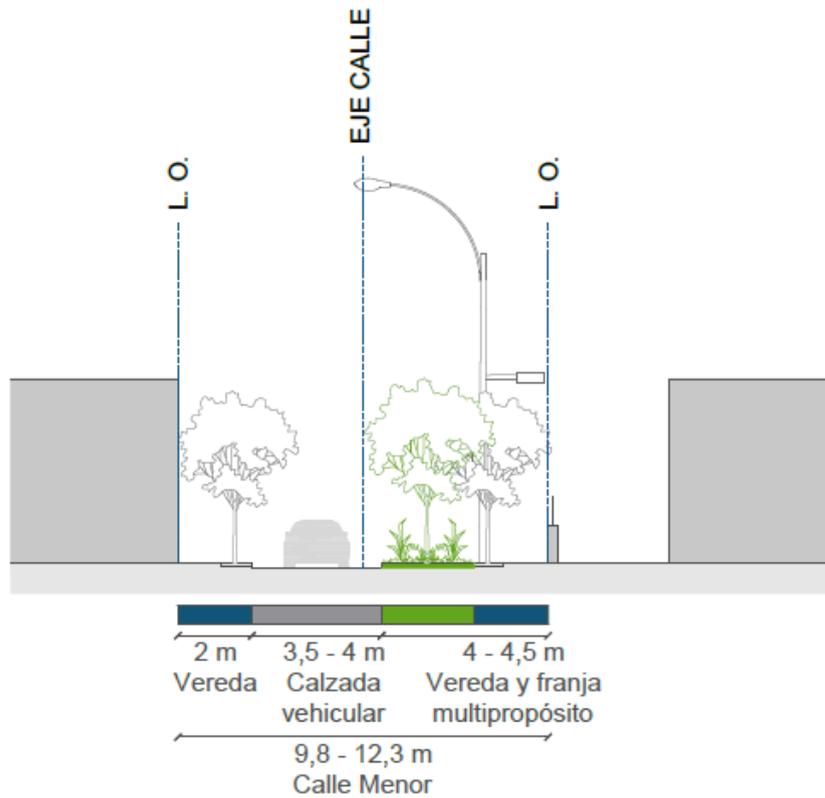


Figura 126. Perfil tipo. Situación propuesta Calles Menores.

Fuente: DAU, 2024.

### Pasajes

Esta área está conformada por el pasaje Alberto y el pasaje Caupolicán. Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Disminución de la calzada vehicular a una pista y a nivel.
2. Incorporación de una franja multipropósito con áreas verdes arborizadas y estacionamientos confinados.
3. Mejoramiento de la iluminación peatonal.
4. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
5. Aumento de superficies permeables.

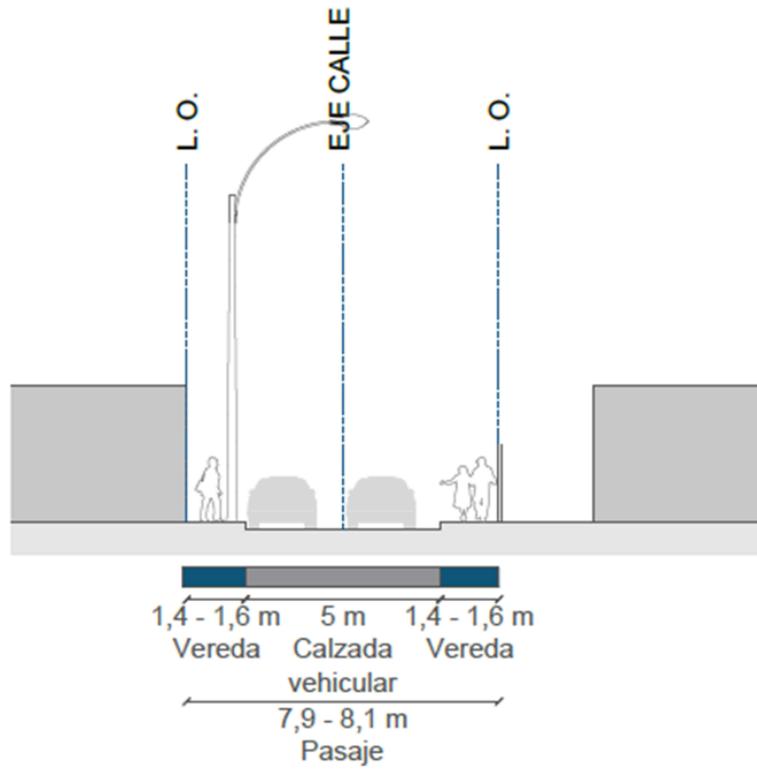


Figura 127. Perfil tipo. Situación existente Pasajes.  
Fuente: DAU, 2024.

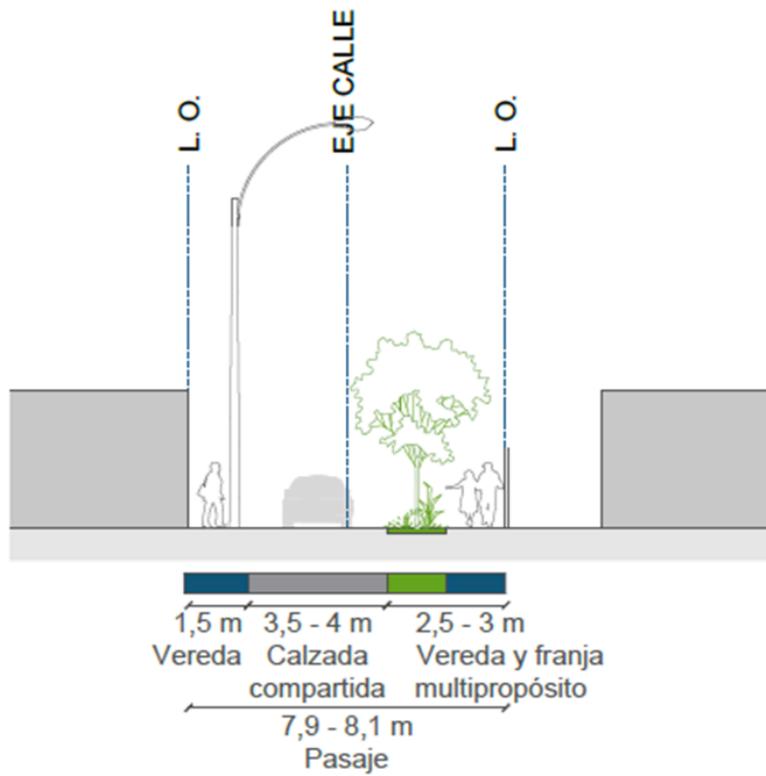


Figura 128. Perfil tipo. Situación propuesta Pasajes.  
Fuente: DAU, 2024.

**Acceso a plazas**

Esta área está conformada por la porción de las calles Jaime Guzmán y Chile España que enfrentan la plaza 18 de septiembre y plaza Chile España respectivamente. Los lineamientos de intervención para esta área son los siguientes:

1. Consolidación del acceso peatonal a las áreas verdes mediante la nivelación de la calzada vehicular y ampliación de las aceras.
2. Rediseño de estacionamientos en el entorno de la plaza 18 de septiembre.
3. Conservación de árboles existentes y densificación de la masa arbórea.
4. Aumento de superficies permeables.
5. Mejoramiento de la iluminación peatonal.

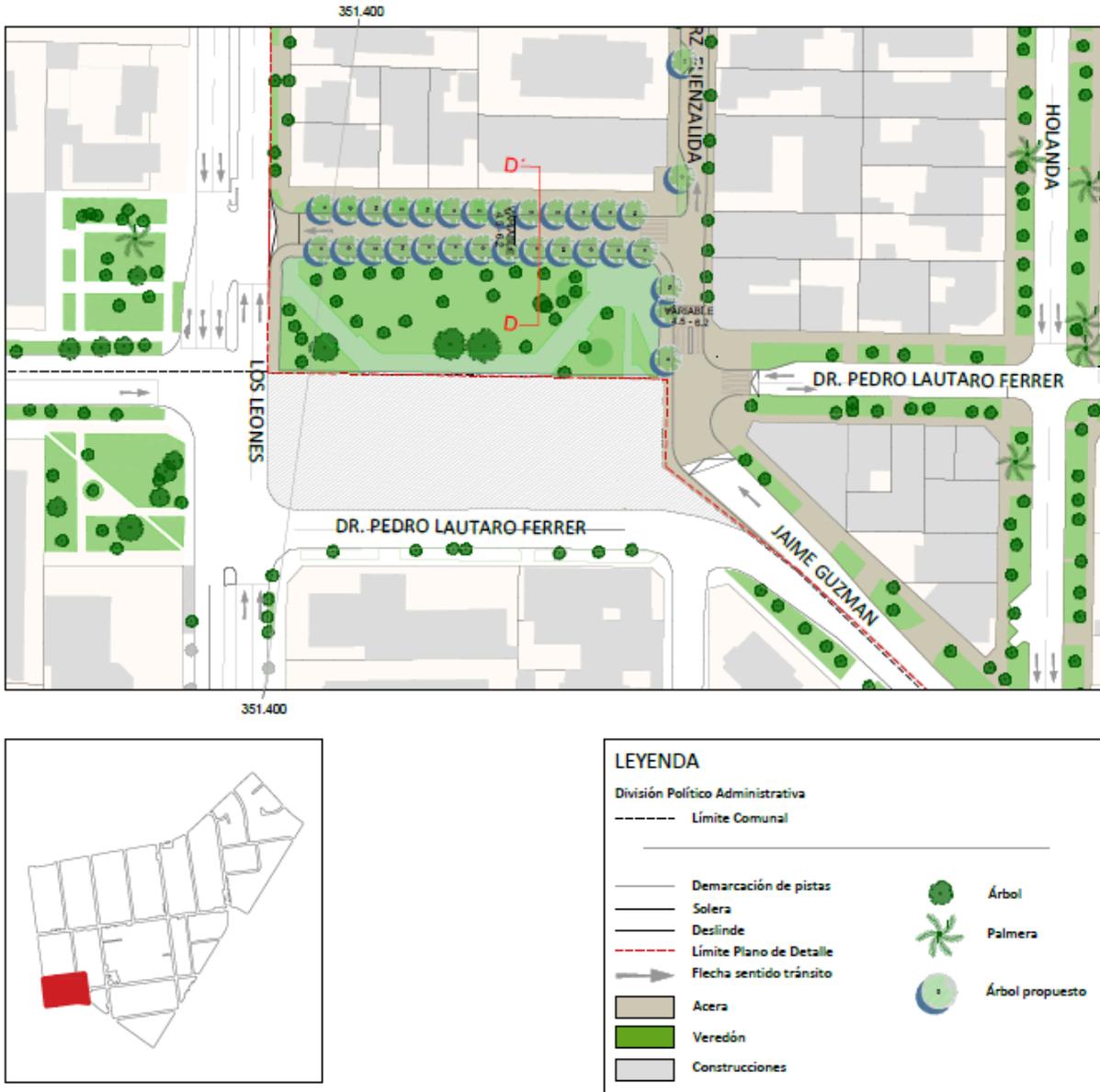


Figura 129. Espacio Público, situación propuesta plaza 18 de Septiembre y su entorno.

Fuente: DAU, 2024.

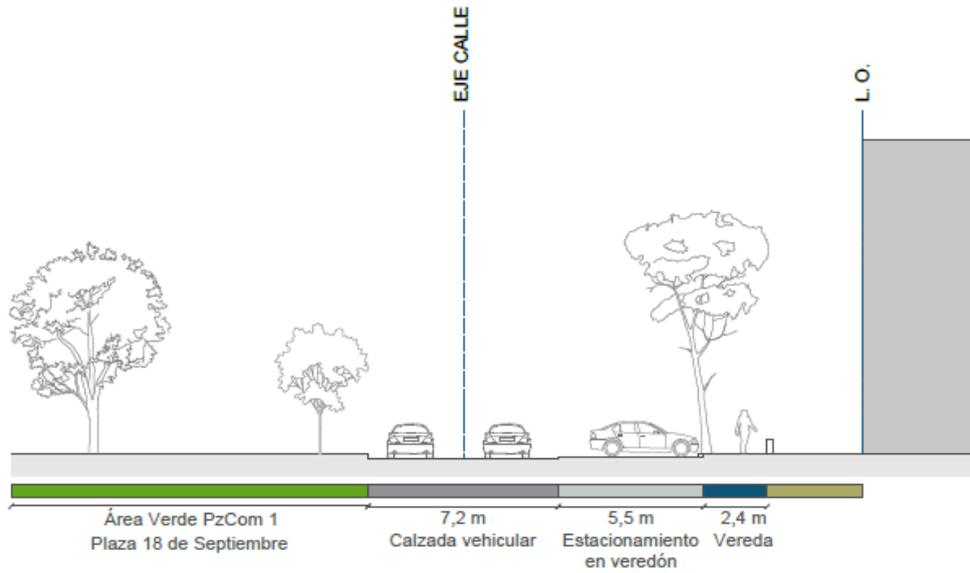


Figura 130. Perfil D-D'. Situación existente plaza 18 de Septiembre.  
Fuente: DAU, 2024.

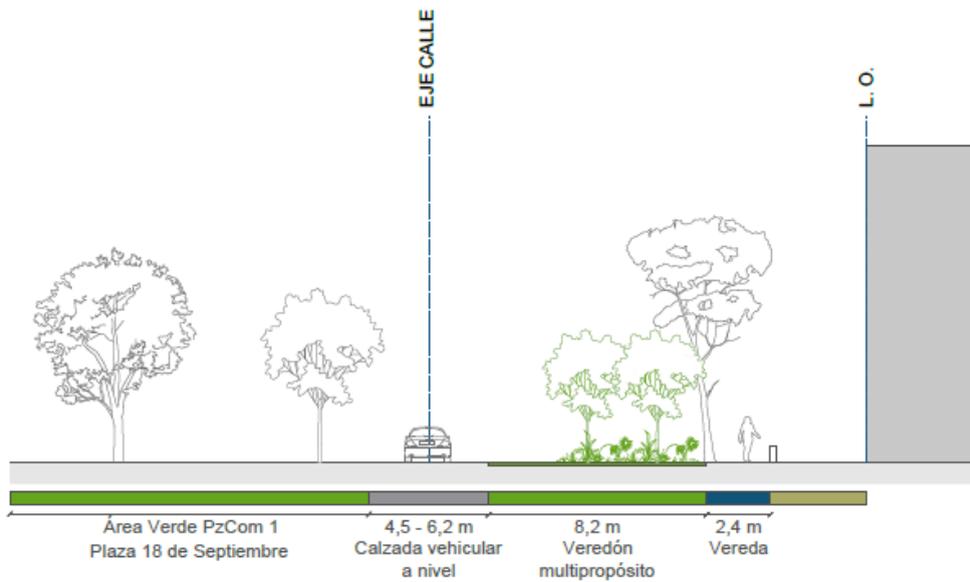


Figura 131. Perfil D-D'. Situación propuesta plaza 18 de Septiembre.  
Fuente: DAU, 2024.



Figura 132. Espacio Público, situación propuesta plaza Chile España - Echeñique y su entorno.  
Fuente: DAU, 2024.

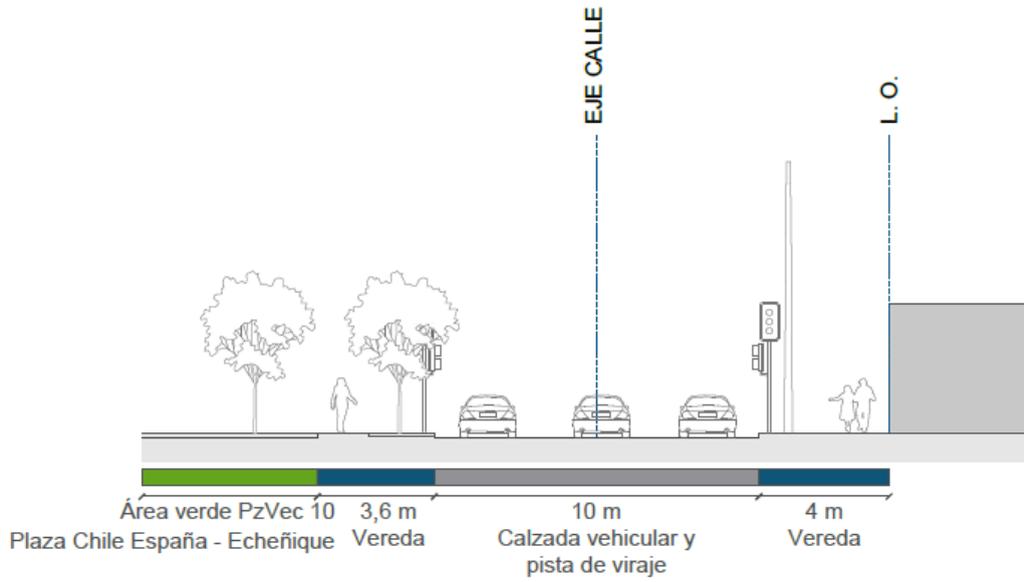


Figura 133. Perfil E-E'. Situación existente plaza Chile España - Echeñique.  
Fuente: DAU, 2024.

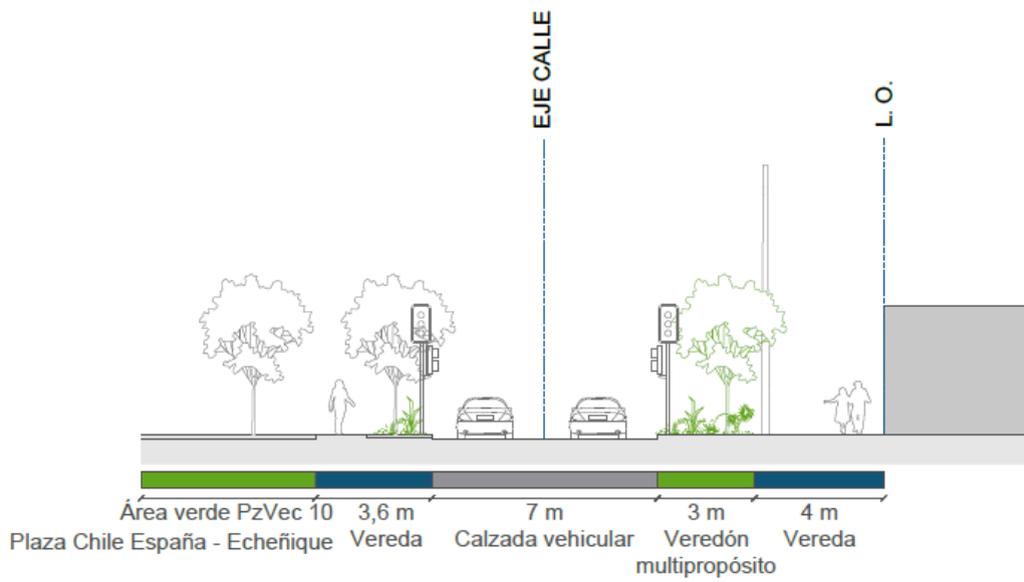


Figura 134. Perfil E-E'. Situación propuesta plaza Chile España - Echeñique.  
Fuente: DAU, 2024.

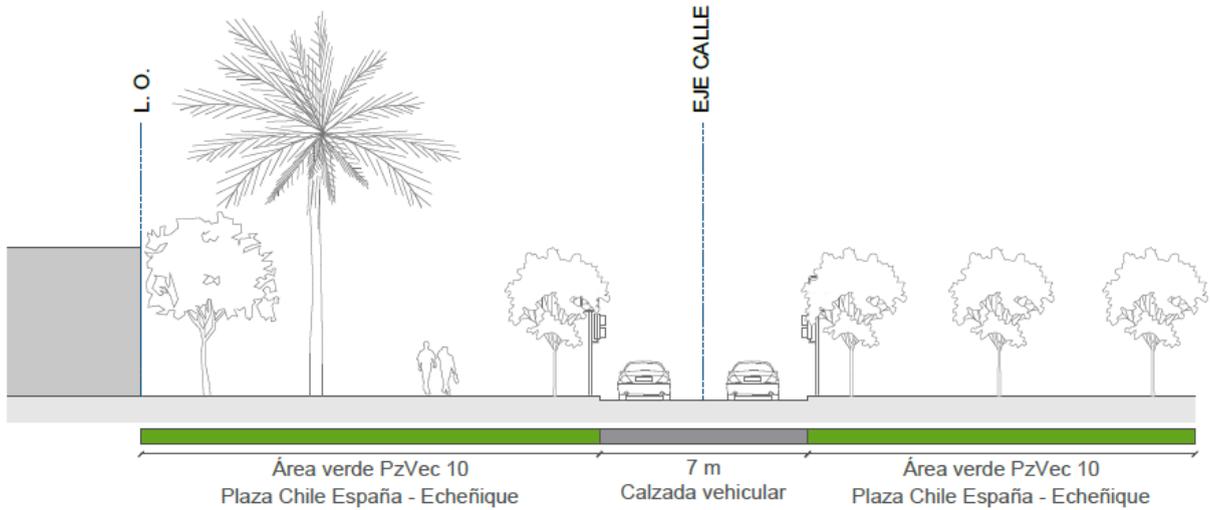


Figura 135. Perfil F-F'. Situación existente plaza Chile España - Echeñique.

Fuente: DAU, 2024.

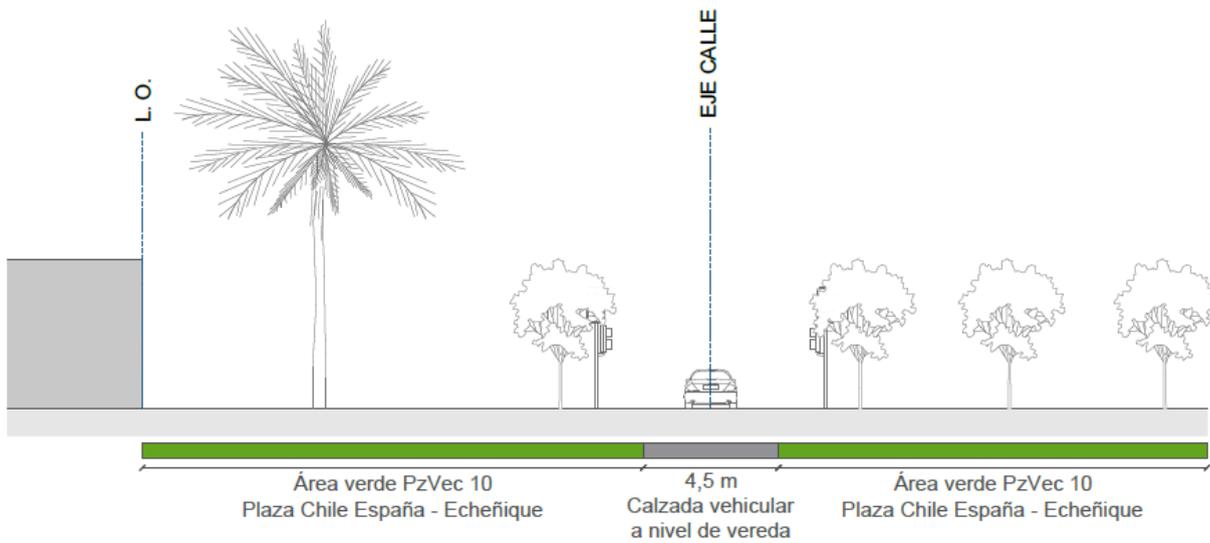


Figura 136. Perfil F-F'. Situación propuesta plaza Chile España - Echeñique.

Fuente: DAU, 2024.

A continuación, se presenta una planta del espacio público donde se visualiza la aplicación de los lineamientos de intervención anteriormente descritos:

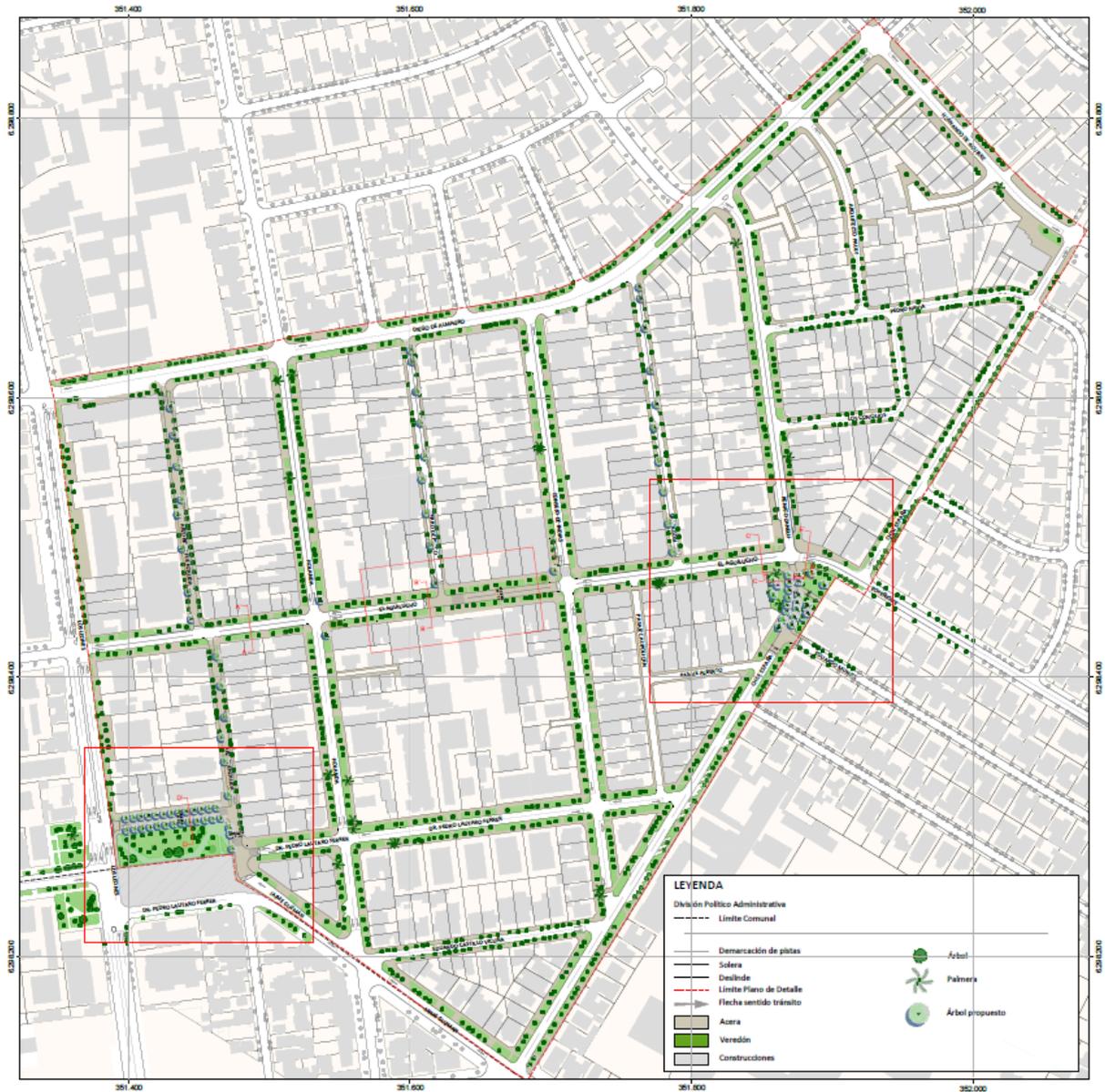


Figura 137. Planta lineamientos de intervención del Espacio Público Plano de Detalle N°3 Barrio El Aguilucho.

Fuente: Elaboración propia en base a PRCP.

## 5.6 Modificación Plano L1/4 “Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes Públicas”

De acuerdo a la presente propuesta, se modifica la lámina L1/4 “Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes Públicas” del PRCP 2007 para eliminar la línea de antejardín de los predios que enfrentan la calle El Aguilucho. Esta eliminación se aplicará a una profundidad de 20 metros desde la línea oficial en ambos lados de la calle, abarcando el tramo comprendido desde la mitad de la manzana entre las calles Los Leones y Arzobispo Fuenzalida hasta la esquina de El Aguilucho y Renato Zanelli.



Figura 138. A la izquierda situación actual y a la derecha situación que se aprueba en donde se observa el corte en la línea de antejardín a una profundidad de 20 desde la línea oficial que enfrenta la calle El Aguilucho.

Fuente: DAU, 2024.

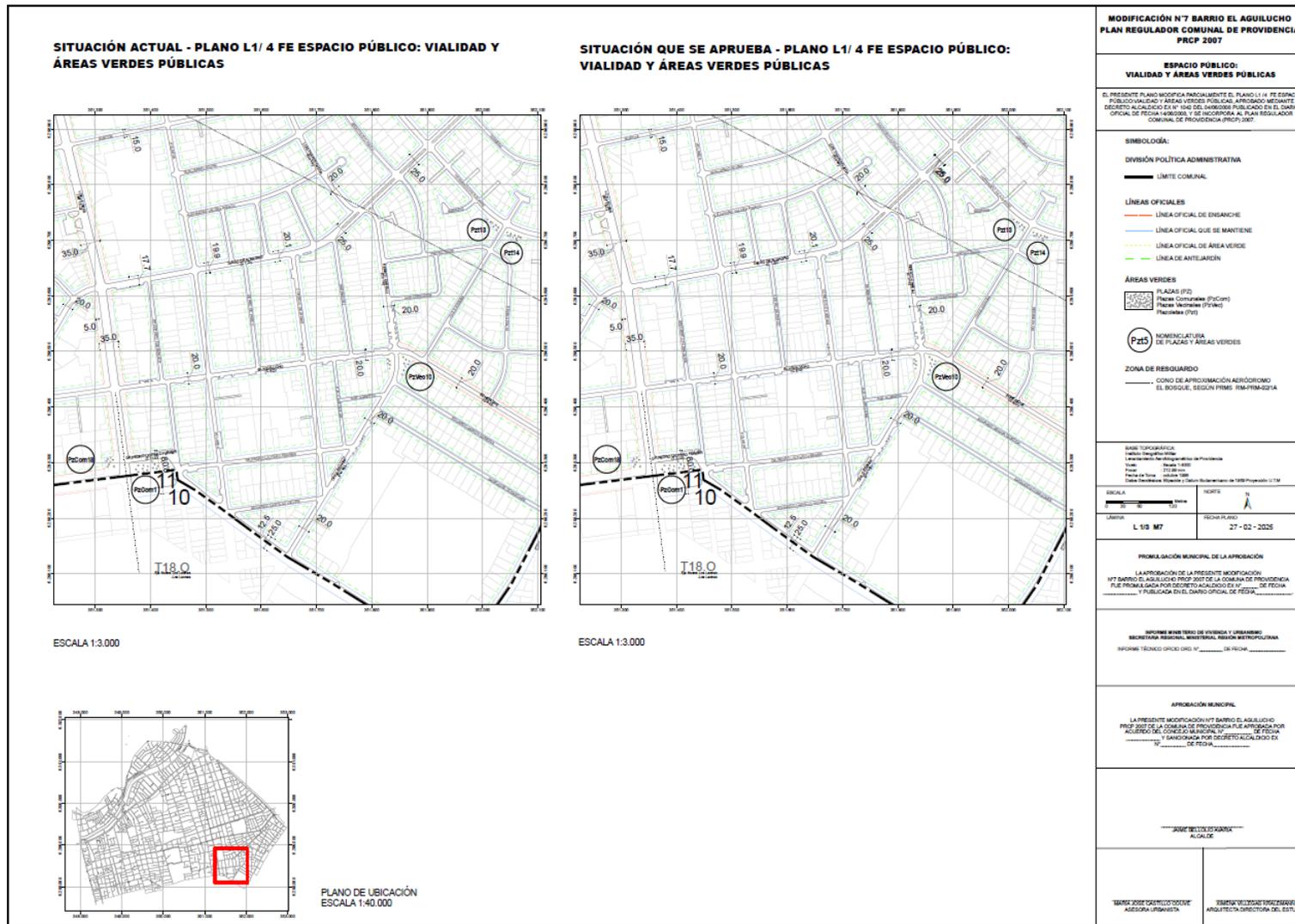
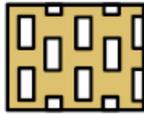


Figura 139. Plano Espacio Público PRCP L1/4 Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes Públicas.

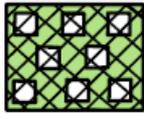
Fuente: Elaboración propia en base a PRCP 2007

## 5.7 Modificación Plano L2/4 “Espacio Privado: Zonas de Edificación”

En esta modificación, como se mencionó anteriormente en el punto 5.3, se actualiza el Plano L2/4 “Espacio Privado: Zonas de Edificación” del PRCP 2007, incorporando dos nuevas zonas: E5 (C+A), con una edificación máxima de 5 pisos, continua más aislada, y E3, con una edificación máxima de 3 pisos, que puede ser aislada, pareada o continua, con la siguiente nomenclatura:



E5 (C+A)  
Edif. máx.5 pisos, Continua + Aislada



E3  
Edif. máx.3 pisos; Aislada, Pareada o Continua



Figura 140. Plano Edificación PRCP L2/4 Espacio Privado: Zonas de Edificación.  
Fuente: Elaboración propia en base a PRCP 2007.

## **5.8 Modificación Plano L 4/4 “Áreas, zonas e inmuebles protegidos”**

Conforme a lo establecido en la DDU 400, en su punto 3.2, así como en los artículos 2.7.8 y 2.7.9 de la OGUC, se debe graficar en el plano del PRC la zona o perímetro donde será aplicable el Plano de Detalle (ex Plano Seccional).

En consecuencia, se incorpora a la lámina L 4/4 “Áreas, zonas e inmuebles protegidos” del PRCP 2007 el polígono del Plano de Detalle N°3 Barrio El Aguilucho, tal como se grafica a continuación:

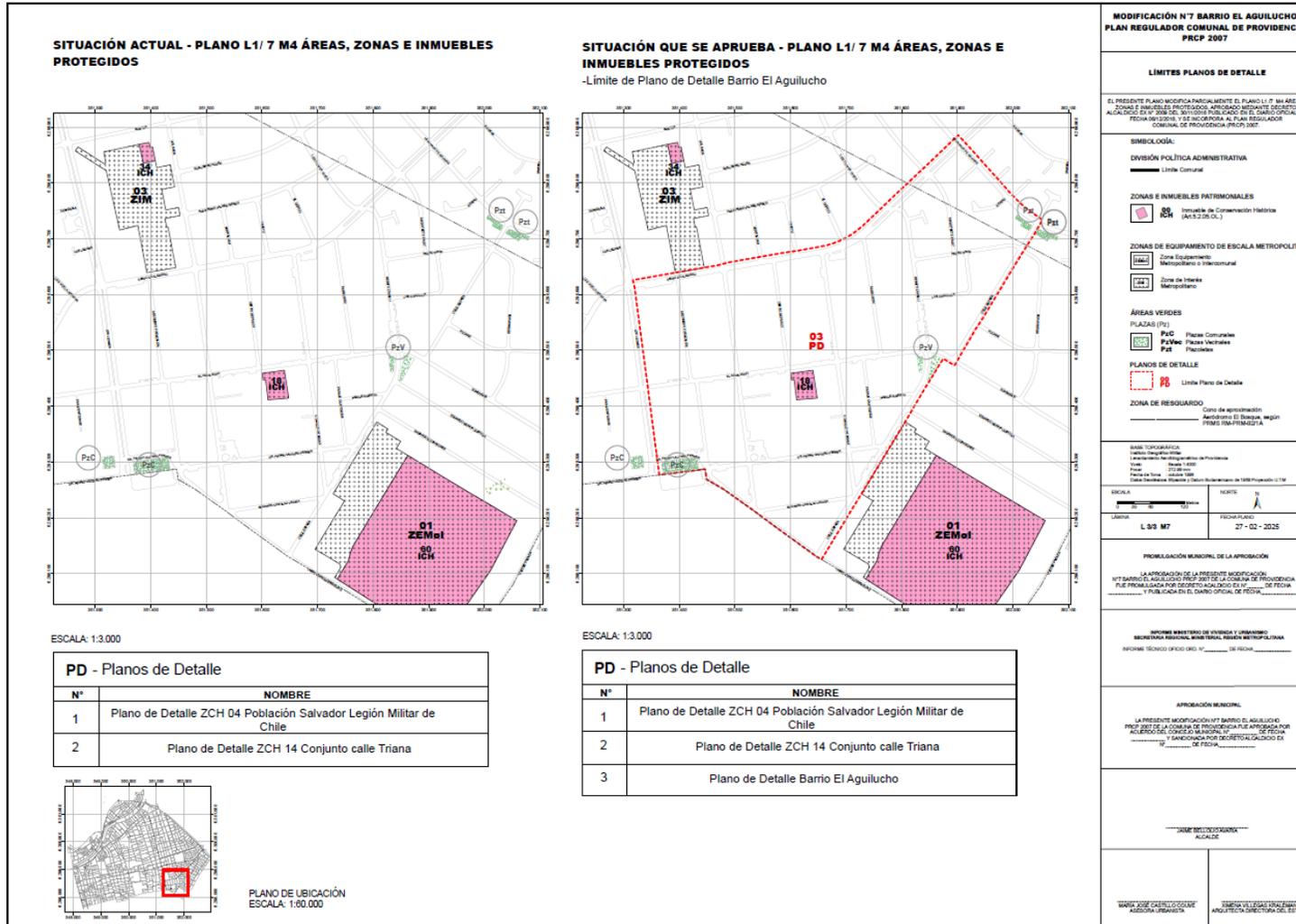


Figura 141. Plano Patrimonio PRCP L4/4 Áreas, Zonas e Inmuebles Protegidos.  
Fuente: Elaboración propia en base a PRCP 2007.

## 6 Estudios específicos

### 6.1 Estudio de Capacidad Vial

El “Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia”, incluido en el Anexo N° 1, fue adjudicado a la empresa CIS Asociados Consultores en Transporte S.A. en agosto de 2021 por la Municipalidad de Providencia.

Tal como se indicó en las bases de licitación, el objetivo fue el desarrollo de un estudio que contuviera “un enfoque integrado y multidisciplinario que permitiera actualizar el requerimiento de espacio público destinado a movilidad urbana en el Plan Regulador incorporando variables de movilidad sustentable, cambio climático y riesgo.”

Adicionalmente, se buscó simular y evaluar el efecto de los proyectos presentes en el "Plan de Movilidad y Espacio Público" y complementarlos en caso que fuera necesario, para así optimizar el diseño de las propuestas y mejorar la movilidad urbana de la comuna.

En relación al transporte y la capacidad vial, el estudio tuvo que definir, describir, analizar y evaluar la red vial completa de la comuna de Providencia, en distintos cortes temporales y escenarios de desarrollo urbano. Sin embargo, se cambió la perspectiva de un estudio tradicional que prioriza el traslado en vehículo privado motorizado y se analizó la movilidad urbana comunal de manera integral y con un enfoque prospectivo. Los distintos escenarios contenían los planes que el municipio ha desarrollado y las propuestas que resultaron del mismo análisis.

En estos escenarios se analizó con particular detalle el Barrio El Aguilucho, cuyos resultados se exponen después del resumen general del Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana.

#### Resumen general del Estudio de Capacidad Vial

A nivel general, el estudio arrojó los siguientes resultados y recomendaciones, los que se presentan en forma resumida:

- Proyección de viajes del Modo Automóvil

A partir de los viajes proyectados en auto para la comuna, en el periodo Punta Mañana, para los distintos escenarios de demanda definidos, se observa que el volumen de la matriz de viajes aumenta un 28% al año 2030, respecto de la situación calibrada al año 2021.

El excesivo crecimiento de la demanda saturó la red vial modelada de todos los escenarios antes del año 2030 (Base, Conservador y Optimista). Debido a esto, se asumió que un 5% de ésta cambiaba de modo.

Además, a pesar que los tres escenarios plantean distintos planes de infraestructura (oferta vial), los viajes no se ven significativamente afectados, tal como lo muestra la tabla de a continuación.

**CUADRO N°6.1-5: FLUJO VEHICULAR MEDIO EN ARCOS DE LA RED VIAL COMUNAL**

ESCENARIO OFERTA (Planes)	Flujo Medio Auto de la Red por Periodo (km/hr)			Variación Máxima de Flujo <sup>(1)</sup> (%)
	Punta Mañana	Punta Mediodía	Punta Tarde	
Situación Año 2021	1067	928	1166	0,0
Plan 1 Conservador 2030	1362	1461	1633	57,5
Plan 2 Optimista Ajustado 2030	1376	1361	1500	46,6

(1) Se considera el periodo Punta Mediodía por tener la máxima variación por periodo

Tabla 10. Flujo vehicular medio en arcos de la red vial comunal.

Fuente: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia, CIS Asociados.

Lo anterior refleja que los viajes no disminuirán y que los proyectos que fueron evaluados que favorecen la movilidad sustentable no disminuyen en forma radical la capacidad vial general de la red, sino que la mantienen.

Es importante recalcar que no existe capacidad vial que pueda acoger la futura demanda, por lo tanto, se deben generar estrategias que impulsen el uso de modos masivos de transporte. Es decir, que mantengan o aumenten la cantidad de viajes, pero que estos sean realizados en vehículos que usen menor capacidad vial (buses, bicicletas, caminata).

Este incentivo debe estar acompañado de acciones que desalienten el uso del automóvil, puesto que las externalidades negativas asociadas a este modo de transporte crecen exponencialmente (congestión, contaminación ambiental y por ruido, empeoramiento de la calidad de vida de los habitantes de un territorio, entre otros).

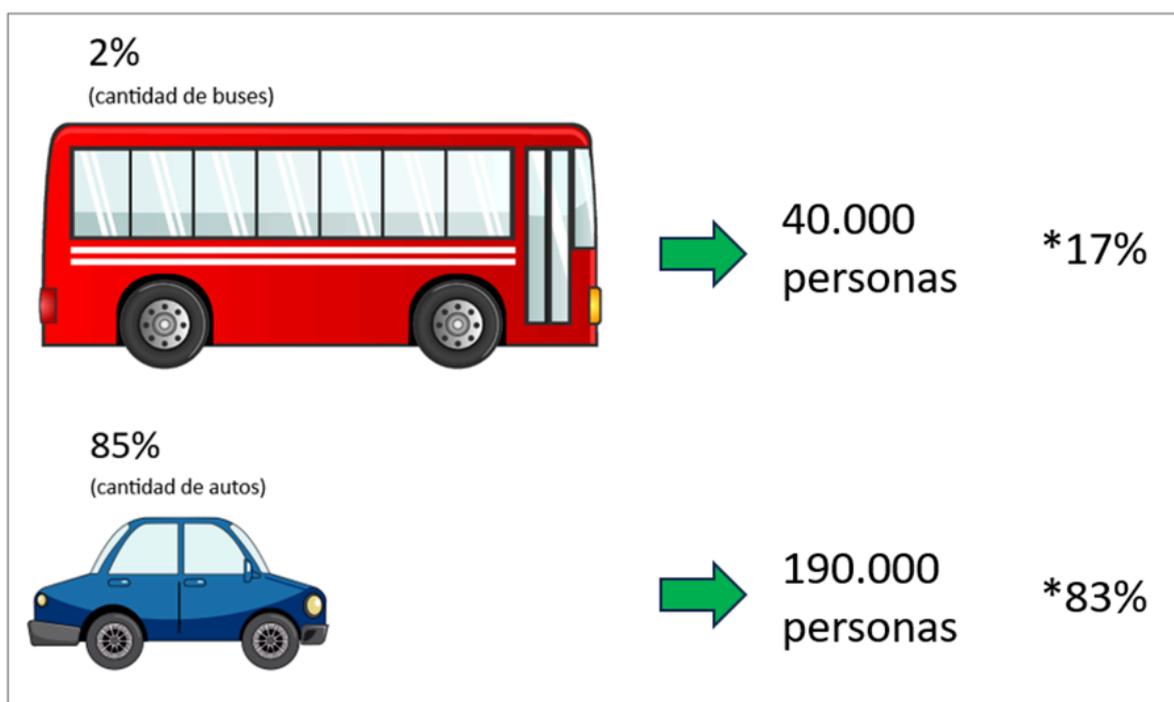
- Comportamiento de viajes por Modo

De los datos obtenidos en las mediciones realizadas, se concluye lo siguiente:

El vehículo particular constituye el modo de transporte más utilizado en la comuna de Providencia, con una distribución modal del 85% en Punta Mañana, en comparación con un 2% de buses de transporte público. Esta gran diferencia podría generar la idea que el transporte privado debe ser priorizado, dada su preferencia, sin embargo, hay resultados dentro de este mismo estudio (y en la experiencia internacional) que se contraponen a esta hipótesis.

El 2% de buses de transporte público (4373 bus/h) traslada a más de 40 mil personas, en cambio, el 85% de vehículos particulares moviliza aproximadamente 190 mil personas, lo que satura la vialidad en Punta Mañana. Estos números indican que la ineficiencia del vehículo particular es enorme, ya que, al comparar ambos modos, el 2% de los buses de transporte público traslada al 17% de las personas. Es decir, al aumentar la cantidad de buses o su frecuencia, o incluso, al aumentar su tasa de ocupación, se podría abarcar rápidamente la mitad de los viajes de los vehículos particulares, con la consecuencia positiva del menor uso del espacio, disminución de gases de efecto invernadero, congestión, ruido, etc.

La siguiente figura representa lo explicado para el periodo Punta Mañana en la comuna de Providencia.



\*Porcentaje en base a la suma de personas trasladadas por buses y vehículos privados (sin considerar otro tipo de vehículo). Las cifras están aproximadas. Los porcentajes de las cantidades de buses y autos no consideran taxis, camión o ciclos.

Figura 142. Transporte público versus automóviles particulares.

Fuente: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia, CIS Asociados.

Otro dato importante que evidencia la ineficiencia del transporte en vehículo particular, es el análisis del volumen de flujo según la distancia que realizan. Se puede apreciar que, para los viajes con origen o destino en Providencia, casi el 42% recorre una distancia menor a 5 km (44.623 vehículos) y el 60% menor a 7 km. Estas distancias pueden ser recorridas en bus, metro, bicicleta o incluso caminata, sin aumentar significativamente los tiempos de viaje del usuario, lo que restaría más de 40.000 vehículos de las vías. Por esta razón, se debe mejorar la oferta de los modos eficientes y sustentables y, además, se debe restringir la capacidad vial de las vías para el vehículo particular, entregando mayor capacidad a los buses, con la finalidad de mejorar los niveles de servicio del transporte público y disminuir sus tiempos de viaje.

La literatura ha demostrado que disminuir, o al menos mantener, la capacidad vial para los vehículos particulares livianos es la mejor opción para combatir el aumento de la demanda de viajes en este modo. Un aumento importante del tiempo de viaje en auto propicia cambiar al uso de otros modos sustentables, los cuales deben contar con una buena oferta de servicios y condiciones apropiadas para operar.

- Demanda y Oferta de Viajes no Motorizados

En la línea de la recomendación final del punto anterior, es posible identificar las siguientes medidas de corto plazo para potenciar los modos sustentables:

- Insuficiencia de Infraestructura para viajes del Modo Caminata

Un punto crítico identificado por el estudio es la insuficiencia de las superficies de veredas caminables para los peatones, si bien existe una demanda peatonal de veredas muy variada en la comuna. Las veredas con mayor demanda de peatones se dan en sectores de acceso a líneas de Metro, con flujos horarios en el rango de 1.000 a 2.500 peatones/h por vereda, lo cual requiere una oferta de veredas apropiada. En ese sentido, los estudios de intermodalidad que realiza en la actualidad Metro en torno a sus nuevas líneas resultan fundamentales.

En los accesos a colegios y centros de salud, los flujos peatonales bordean entre los 500 y 1.000 peatones por hora. La Plaza Italia y el acceso al cerro San Cristóbal están también en estos órdenes de magnitud, que siguen siendo inferiores a los flujos de los accesos a las estaciones de Metro.

Si bien la municipalidad propone un conjunto importante de proyectos de caminabilidad y gestión integral, éstos resultan insuficientes medidos respecto al crecimiento porcentual esperado de la demanda vehicular para los próximos años.

Los viajes en caminata, además de los viajes en bicicletas y ciclos, junto a la mantención de la partición modal de viajes en bus, sumado al aumento esperado de viajes en Metro, resultan vitales para enfrentar en conjunto el alto crecimiento tendencial de los viajes en automóvil particular.

Por esta razón el estudio recomienda propiciar el aumento de calles vivas y paseos peatonales en vías que carguen o den conectividad peatonal al eje Providencia. Adicionalmente, en los proyectos de caminabilidad se debe propiciar el aumento de anchos de veredas, y restringir el ancho y número de pistas vehiculares en estas vías, de manera de facilitar la circulación peatonal.

También es importante aprovechar la instancia de construcción de las estaciones de las nuevas líneas 7 y 8 del Metro, para proveer obras de intermodalidad que se traduzcan en un aumento de las superficies de veredas peatonales en torno a estas estaciones.

- Aumento del número de Ciclovías configurando una red integrada.

Si bien la bicicleta y los ciclos en general no son un modo competitivo al automóvil todavía, el aumento de la red de ciclovías podría contribuir a reducir el crecimiento tendencial que este modo ha experimentado en los últimos años.

La creación de una Red Integrada de ciclovías resulta fundamental, para que este modo tenga una mayor partición modal a la actual. Por lo tanto, se requiere interconectar las ciclovías previstas al año 2030 con nuevas propuestas de ciclovías de longitudes más cortas, de manera que todas juntas formen la red integrada requerida, que privilegie la seguridad de los ciclistas y la convivencia vial con los usuarios de los distintos modos motorizados.

- Infraestructura y Operación del Transporte Público
  - Concentración de servicios de Buses

La comuna de Providencia es una de las comunas de la Región Metropolitana que cuenta con mayor infraestructura de Transporte Público, dado que dispone de 4 líneas de Metro (1, 2, 4 y 6) y pronto contará también con la Línea 7 en construcción y en el largo plazo con la Línea 8, actualmente en estudio de ingeniería básica. Cuenta además con 60 servicios del sistema RED, con una frecuencia media de 8,5 buses/hora en periodo punta mañana (PMA), 7,6 buses/hora en punta tarde (PTA) y 6,9 buses/hora en fuera de punta (FPU); 9 empresas de servicios de taxis colectivos y pronto también con un servicio de Teleférico que conectará con la comuna de Huechuraba.

La mayoría de los servicios de transporte público operan en torno al eje Providencia-Nueva Providencia, cercanos a las estaciones de Metro, donde se ubican las paradas de buses y las paradas de taxis colectivos. Esto es una dificultad para los usuarios del sector sur de la comuna, que no disponen de una oferta de servicios tan abundante en el sentido oriente-poniente, como los usuarios cercanos al eje Providencia.

Los datos existentes y medidos para la comuna de Providencia, indican una concentración alta de flujos de buses en pocas vías especializadas para el transporte público y concentran también los peatones en ellas, con el consiguiente aumento de demanda de veredas que resultan insuficientes para algunos tramos de estas vías.

No existe en muchos tramos de vías troncales espacio para ampliar veredas, por la dureza de los sectores más consolidados de la comuna (como calle Providencia y Nueva Providencia), lo cual indica que es más fácil diversificar los ruteos de los servicios de Buses de RED en otras vías y no seguir concentrándolos en estas vías saturadas de peatones de la comuna.

- Infraestructura para Viajes de Transporte Público en Modo Bus

Se cuenta en la actualidad con un Diseño de Servicios de Buses no compatible con la gran cantidad de líneas de Metro que circularán en el mediano y largo plazo en el eje Providencia. El diseño actual de buses del sistema RED en la comuna de Providencia debe ser actualizado de acuerdo a esta nueva oferta de Metro, privilegiando la intermodalidad y no la competitividad con los trazados de Metro.

Por otro lado, se requiere un aumento de la infraestructura para el transporte público de buses, reflejada en proyectos de Corredores de Buses o Pistas Sólo Bus al sur de la comuna, identificados como los sectores con carencias de servicios y donde se producirán los mayores crecimientos de los viajes en auto.

Los viajes de transporte público en bus van a la baja en todo el país, de modo que estos proyectos sustentables requeridos para buses al menos estabilizarían su participación modal para que no continúen disminuyendo, evitando así el crecimiento del uso del automóvil que se ha producido en los últimos años.

Dentro de las recomendaciones realizadas en el estudio, algunas están relacionadas o recogidas en la presente modificación a través de los planos de detalle y los incentivos normativos, los cuales están orientados a mejorar las condiciones del espacio público y de sustentabilidad urbana de la comuna.

En resumen, es importante destacar los siguientes resultados:

- Se realizaron 14.172 encuestas origen-destino en 20 intersecciones de la comuna, en Punta Mañana, Fuera de Punta y Punta Tarde.
- La comuna de Providencia es la que presenta mayor frecuencia de buses después de Santiago, con una alta demanda de pasajeros (medidos en subidas y bajadas).
- El 80% de los encuestados que transitan en vehículo motorizado particular no vive en Providencia.
- Los viajes iguales o menores a 5 Km corresponden a un 42% aproximadamente del total. Los viajes con distancias mayores a 7,5 Km corresponden al 60% del total. Este es un dato que generó preocupación, debido a que también se obtuvo una baja tasa de ocupación y un rango etario joven.

- El propósito del 60% de los viajes realizados es por trabajo, o para llegar o irse del lugar de trabajo. Un 8% de los viajes son por motivos de salud. Esto afecta directamente a la zona donde se ubica la calle Salvador (más de 24 mil viajes en las horas Punta).
- Un 55% de los viajes es realizado en vehículo privado liviano, de los cuales un 59% solo es ocupado por el conductor (el 31%, por el conductor más copiloto).
- Aproximadamente un 30% de la población que habita en la comuna tiene más de 50 años y un 15,6% tiene más de 65 años.
- Por lo anterior, se puede afirmar que el mayor porcentaje de las personas que ingresa o sale de Providencia, usa el vehículo motorizado privado, es joven y no vive en la comuna.

Además, se modelaron tres escenarios, uno de ellos, particularmente estresante para la red de transporte, que incluyó los siguientes proyectos:

- Ciclovías en Andrés Bello, Carlos Antúnez, Eliecer Parada, Bellavista y Santa María.
- Pistas Solo Bus en Salvador, Manuel Montt, Antonio Varas, Los Leones, Tobalaba, Los Conquistadores, Santa María, Rancagua y Francisco Bilbao.
- Calles peatonales como Monseñor Nuncio Soterio Sanz, Luis Middleton, entre otras.
- Disminución de capacidad en Seminario, Bellavista y Tobalaba.
- Gestión semaforica con aumento de los tiempos de verdes peatonales y nuevos semáforos.
- Ejes ambientales en Salvador, Francisco Bilbao y Los Leones.
- Disminución de capacidad vial en calles del Barrio El Aguilucho.
- Aumento de la altura de las edificaciones y densidad poblacional en el Barrio El Aguilucho.

**Las conclusiones del estudio indican que la comuna debe implementar de manera urgente políticas que prioricen el transporte público y masivo, pero por sobre todo que desincentiven el viaje en vehículo motorizado particular, entre las que se encuentra la eliminación de las reversibilidades en general.**

#### **Conclusiones y recomendaciones del estudio aplicables a la Modificación N° 7 al PRCP**

Como parte del estudio se analizaron tres escenarios de demanda de viajes, los cuales se presentan en el cuadro siguiente, que incluyeron información de hogares, usos de suelo y modificaciones realizadas y previstas para el PRCP. Esto incorporó ajustes del escenario de Usos de Suelo del modelo ESTRAUS de Sectra-MTT al año 2021 y la proyección al año 2030.

NOMBRE	DEFINICION	PRC y USOS DE SUELO
<b>ESCENARIO 1: TENDENCIAL (BASE)</b>	Escenario Base o de Contraste, corresponde al escenario ESTRAUS de SECTRA-MTT vigente para la comuna.	Incorpora ajuste al año 2021 de los Permisos de edificación de la comuna y proyecciones al 2030 incorporando la <b>Mod. N°5 vigente del PRC</b>
<b>ESCENARIO 2: CONSERVADOR (SUSTENTABILIDAD)</b>	Escenario 1 Tendencial más Proyectos de Modificaciones al PRC vigentes por aprobar.	Escenario 1 Tendencial más la <b>Mod. N°7 para el barrio El Aguilucho</b> , de manera de impulsar un proceso de regeneración urbana en el sector.
<b>ESCENARIO 3: OPTIMISTA (SUSTENTABILIDAD MAS LOCALIZACION USOS DE SUELO)</b>	Escenario 2 Conservador más mejoras a facilidades de modos sustentables más Proyectos de distribución de usos de suelo.	Escenario 2 Conservador más la <b>Mod. N°8 de los predios ZEMol de salud</b> , de manera de dar cabida a las necesidades de crecimiento de la infraestructura hospitalaria comunal.

Tabla 11. Definición de escenarios de demanda de viajes.

Fuente: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia, CIS Asociados.

Como se puede apreciar, el Escenario 2 consideró la Modificación N° 7 para el Barrio El Aguilucho. Dado que al momento de elaboración del estudio se contaba con una propuesta preliminar para este barrio, se consideró un aumento de altura de hasta 5 pisos para todas las zonas de edificación que actualmente tienen 3 pisos, de manera de modelar el escenario en su máxima ocupación.

La modificación N°7 tiene como objetivo general proponer parámetros normativos y tipologías edificatorias adecuadas para el barrio El Aguilucho, de manera de impulsar un proceso de regeneración urbana sustentable en el sector. Los objetivos específicos definidos para la realización del Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana fueron los siguientes:

- Poner en valor la identidad del barrio.
- Proponer parámetros normativos para una densificación con calidad.
- Formular tipologías edificatorias adecuadas para este barrio.
- Fortalecer el desarrollo económico local.
- Mejorar el entorno urbano, la accesibilidad universal y la calidad del espacio público para incentivar la inversión privada, la seguridad y la calidad de vida de los habitantes del barrio.
- Fomentar la movilidad sustentable y conectividad del barrio, considerando la llegada del Metro y los nuevos flujos de población flotante.

De acuerdo al Censo 2017 en el barrio El Aguilucho existen 2.631 habitantes, de los cuales el 69,1% corresponden a personas entre 15 y 64 años, mientras un 16,6% corresponde a adultos mayores, 7,3% a jóvenes entre 6 y 14 años, y sólo un 5,7% pertenece a niños menores de 5 años.

De acuerdo al Estudio Barrio El Aguilucho (2018) la composición socioeconómica del barrio es diversa. Predomina el grupo C2 con un 51,55% de la población, seguido por el ABC1 con un 35%. En menor medida se encuentra el grupo D con un 13,9%. Al contrastar con la comuna de Providencia, destaca la proporción del grupo C2 y D, que es mucho menor en a nivel comunal. En comparación con la comuna, el barrio El Aguilucho concentra la mayor cantidad de familias del grupo D y E, de los grupos C2 y C3 también se encuentra en el rango con mayor concentración junto con otros barrios de Providencia como en Bellavista y el entorno del parque Inés de Suárez. Por último, el barrio presenta

una concentración media del grupo socioeconómico ABC1, al igual que gran parte de la comuna como por ejemplo las manzanas en torno a Antonio Varas y Pedro de Valdivia.

En relación a la morfología del barrio, se observa un predominio del sistema de agrupamiento pareado (44%) y continuo (42%). Por otro lado, las edificaciones aisladas corresponden mayoritariamente a edificaciones nuevas (edificios) y algunas casas, concentradas a lo largo de Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Dr. Pedro Lautaro Ferrer. A su vez, predomina la altura de edificación de 1 ó 2 pisos, como se observa en la siguiente figura.

La propuesta preliminar de Modificación N° 7 para el Barrio El Aguilucho proponía modificar las normas urbanísticas (altura, constructibilidad, densidad) con nuevas tipologías adecuadas para el barrio, diferenciándolas según perfil y carácter de las calles y pasajes, reconociendo en la planificación las características de los usos, de la edificación y de la trama predial existente.

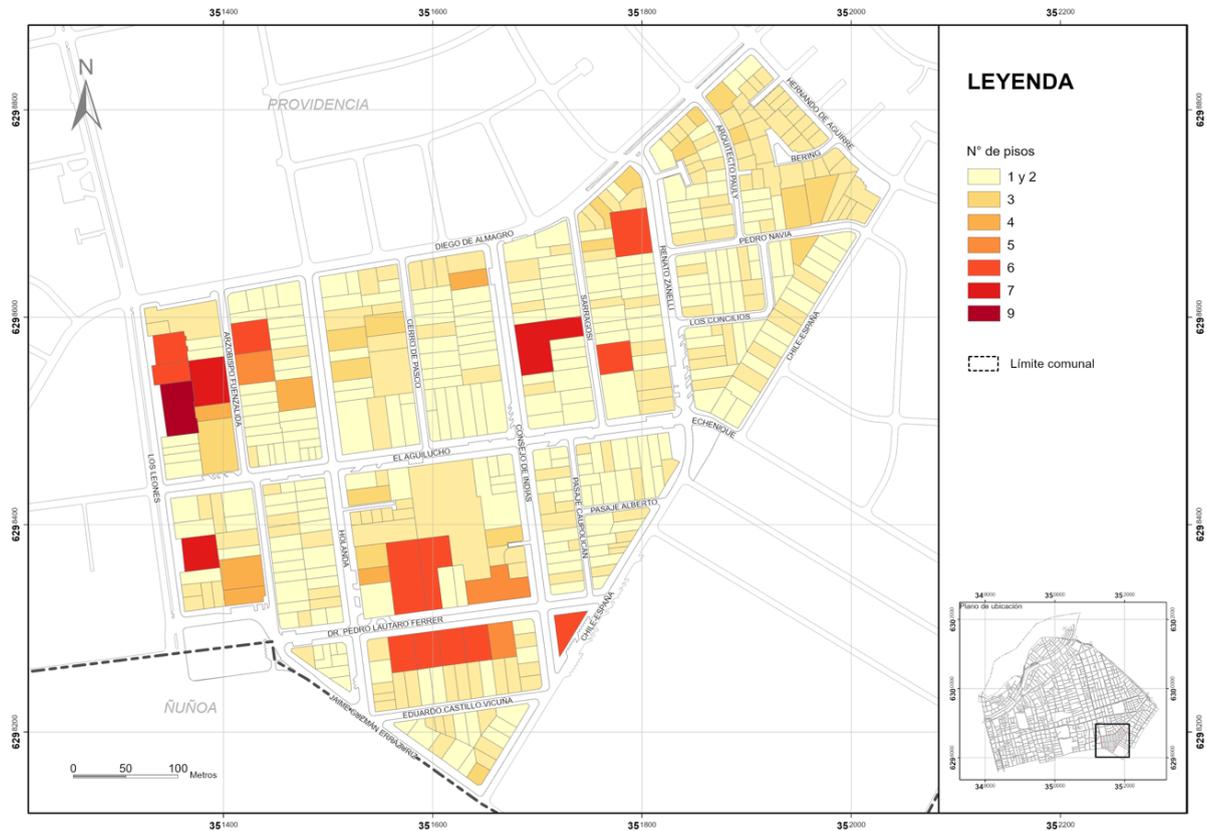


Figura 143. Edificación Área Afecta a Modificación N°7 Barrio El Aguilucho.

Fuente: Municipalidad de Providencia, 2024.

Adicionalmente, se proponía el desarrollo de un Plano de Detalle para el espacio público y los edificios que enfrentan la calle El Aguilucho en el tramo entre Los Leones y Renato Zanelli, acogiéndose a la posibilidad que entrega el artículo 28 ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Un antecedente para la elaboración de Plano de Detalle para el espacio público es el proyecto “Rutas 8/80” elaborado en el marco del Programa de Mejoramiento de la Gestión 2020 por el DAU.

Para el diseño de la calle El Aguilucho se proponía reforzar su carácter de centro del barrio, en el tramo entre Eliecer Parada y Los Leones, como una calle grata para caminar y de tránsito más calmado. Se proponía ampliar las veredas, proyectar una renovación del arbolado que en algunos tramos puede conformar una doble corrida que complementa a los árboles existentes en buen estado, gestionar lugares de descanso con mobiliario urbano removible, eliminar los estacionamientos a lo largo de la calle, generar los dispositivos de rebajes de rodados con el nuevo estándar, mejorar las paradas de transporte público, generar veredones sustentables, y dar la posibilidad de instalación de terrazas frente a restaurantes y locales con patentes que lo permitan.

Para reducir la velocidad de los vehículos y conectar ambos costados norte y sur de la calle, se proyectaba una gran plataforma elevada en el centro del barrio frente a la parroquia Santa Bernardita y colegio Municipal Regina Pacis, existente. También se generaba una plataforma elevada en Regina Pacis con Echeñique, entre dos semáforos con la finalidad de reducir las velocidades en este arco de casi 400 m, tal como se muestra en las figuras siguientes.



Figura 144. Calle El Aguilucho, vista situación actual.

Fuente: Google Maps.



Figura 145. Calle El Aguilucho – Vista situación propuesta  
Fuente: DAU, 2020.

### Resumen del análisis realizado en el barrio El Aguilucho

- El modelo utilizado fue ESTRAUS ajustado al año 2021 y proyectado al 2030 para la comuna de Providencia.
- El sector del Aguilucho presenta un volumen menor de viajes generados y atraídos en las horas evaluadas (Punta Mañana, Fuera de Punta y Punta Tarde), en comparación con el Escenario Base 2030.
- Tampoco hay un aumento significativo por categoría económica.
- La zona 169 (El Aguilucho) presenta en la Situación Base altos grados de saturación y también en ambos escenarios.
- La zona presenta los índices más bajos de la comuna en conectividad ciclovial.
- Presenta baja conectividad (pero suficiente a la demanda actual) del transporte público.
- Una vez implementada la modificación, se deberán proponer soluciones al conflicto vial que genera la actividad de la carga y descarga, ya que se aumentarán los servicios, por lo tanto la necesidad de ésta.
- Se advierte que los viajes en transporte público desde el barrio El Aguilucho al sector comercial de Providencia demoran más de 30 minutos y a veces, requieren transbordos.

### Conclusiones

En el Estudio de Capacidad Vial se entregan las siguientes recomendaciones para este Barrio:

- Debido a la saturación temprana de la red de transporte por parte de vehículos motorizados particulares y que no tiene solución debido a la capacidad limitada de la oferta, se debe

cambiar de estrategia, entregando a la zona conectividad mediante otros modos, como la caminata, la bicicleta o el transporte público.

- Disminuir la velocidad de los vehículos en las calles del barrio para incentivar la caminata y la vida de barrio.
- Ampliar veredas.
- Implementar medidas para lograr un tráfico calmado.
- Establecer zonas con prioridad para la carga y descarga.
- Renovar el arbolado.
- Eliminar estacionamientos para particulares.
- Mejorar el estándar de las paradas de transporte público y también la operación de buses en lo relacionado a sus rutas y frecuencias.
- Los usuarios de las vías no escogerán el transporte público si no se disminuye el tiempo de viaje.
- Actualmente el vehículo particular constituye el modo de transporte más rápido desde el Barrio El Aguilucho al sector comercial debido a la baja prioridad a buses y ciclos.

Cabe señalar que el Anteproyecto final que se desarrolló contempla los mismos objetivos y propone las modificaciones normativas para el espacio privado y el espacio público consideradas para la elaboración del Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana. Sin embargo, propone menos densidad y altura que el Escenario 2 modelado por el estudio, ya que finalmente se aumentan dichos parámetros sólo en algunos sectores específicos del barrio. Por lo tanto, los resultados del modelo son conservadores, ya que incluyen los impactos viales para una ocupación mayor a la propuesta por la presente modificación. Considerando lo anterior, se puede inferir que los efectos de esta modificación serán menores que lo modelado en el Estudio.

La presente modificación incorpora las recomendaciones del estudio mediante el Plano de Detalle, el que define lineamientos relacionados con el aumento de superficie para los modos sustentables y activos, así como la gestión de estacionamientos, entre otras disposiciones.

Nota: Todos los datos numéricos, tablas, gráficos e imágenes con el detalle específico de la Zona 169 se encuentran en el “Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana”, que se adjunta en el Anexo N°1.

## **6.2 Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática**

El “Estudio de riesgos y vulnerabilidad climática para la comuna de Providencia” (ERVCP) fue elaborado por el consultor Flavio Sciaraffia Márquez durante los años 2022 y 2023, el cual se incluye en el Anexo N° 2.

Los objetivos generales del estudio corresponden a:

- Realizar un diagnóstico territorial para detectar el riesgo comunal a partir del análisis de amenazas, exposición de sistemas críticos y su vulnerabilidad. El riesgo comunal se utiliza como un insumo para la determinación de incentivos, posibles compensaciones y herramientas de gestión a ser incorporadas en el Plan Regulador Comunal (PRCP 2007) u otros instrumentos de la comuna de Providencia.

- Determinar áreas homogéneas de riesgo climático para orientar la disposición de normas e incentivos en el PRCP que propicien la adaptación frente a amenazas climáticas.
- Vincular las áreas homogéneas con medidas de adaptación específicas que permitan a la Municipalidad disminuir la vulnerabilidad de sistemas críticos comunales frente a las amenazas.

Como resultado, el estudio elaboró perfiles de riesgo por Unidad Vecinal a través de fichas. La Unidad Vecinal (UV) representa un área de agregación espacial adecuada para un análisis detallado de los resultados del índice de riesgo y sus componentes. El análisis a escala subcomunal tuvo como objetivo distinguir los parámetros que conforman el riesgo en un área determinada y con ello construir un perfil que permita informar la selección de medidas de adaptación apropiadas.

El barrio El Aguilucho se encuentra dentro de la Unidad Vecinal N°15, la cual presenta un 21% de su superficie con valores de riesgo "Muy Alto", concentrado principalmente en el sector surponiente de esta unidad vecinal. En lo que respecta al barrio objeto de esta modificación, el riesgo varía entre "Medio" y "Alto". Cabe señalar que esta unidad ha registrado temperaturas máximas superficiales superiores a los 40°C durante eventos de olas de calor. En cuanto a vulnerabilidad, es una de las cuatro unidades que concentran hogares de ingresos bajos en la comuna, superando el 10% del total, ubicados mayoritariamente al poniente de la Unidad Vecinal N°15, coincidiendo con el barrio El Aguilucho. Además, presenta una mayor concentración de población en edades vulnerables (menores de 5 años y mayores de 65 años). La densidad urbana de esta unidad es una de las más bajas a nivel comunal, en parte influida por la presencia del Campus Oriente de la Universidad Católica y la altura limitada de las edificaciones en la zona residencial.

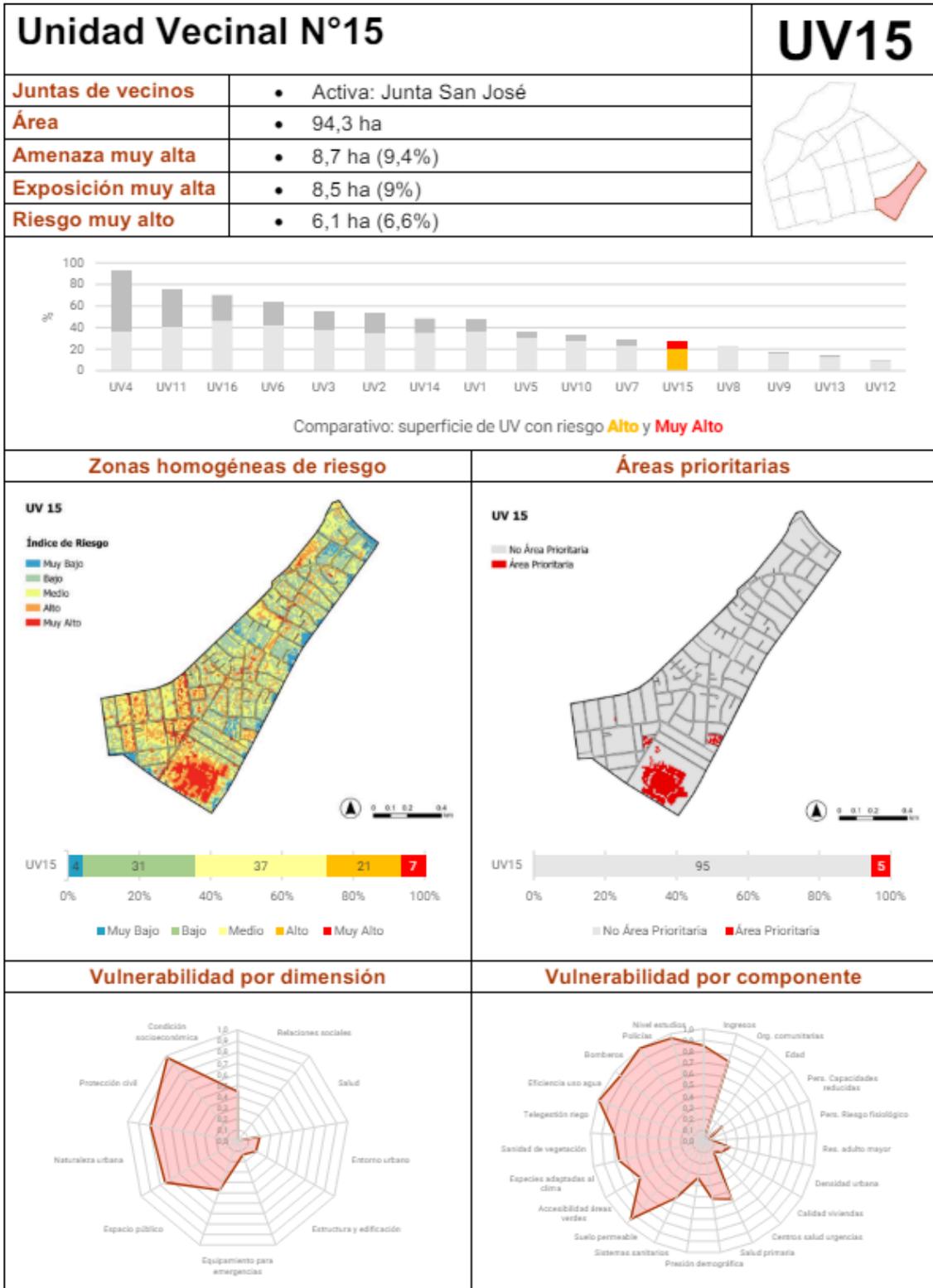
De acuerdo a estos antecedentes, el Estudio recomienda considerar el enfriamiento activo en edificaciones, el monitoreo del nivel freático y de la evotranspiración, jardineras de aguas lluvias, el monitoreo de la percepción del riesgo frente a las olas de calor y considerar áreas mínimas de vegetación para nuevos desarrollos.

La modificación incorpora estas recomendaciones a través de incentivos normativos y el Plano de Detalle. En lo que respecta a los incentivos, se introduce el incentivo a la sustentabilidad de la edificación, el cual exigirá que las nuevas construcciones cuenten con el "Certificado de Vivienda Sustentable" (CVS). Para obtener este certificado, se requerirá que las viviendas posean confort térmico pasivo, paisajismo de bajo requerimiento hídrico, riego eficiente, entre otros criterios, a cambio de un aumento de un 30% de constructibilidad. Otro incentivo se refiere al aumento de la superficie vegetal, requiriendo que el 50% de los techos sean verdes o al menos el 20% de un área libre esté plantada para la tipología de la calle El Aguilucho, así como antejardín abierto, plantado y a nivel para el reto de las tipologías del barrio, otorgando un premio del 20% más en la densidad residencial máxima permitida. Finalmente, el incentivo al mejoramiento de los niveles de integración social exigirá que al menos el 20% del total de las viviendas en un proyecto estén destinadas a viviendas de interés público, a cambio de un 30% más del coeficiente de constructibilidad, un 30% de la densidad máxima permitida, y sin exigir estacionamiento por cada unidad de este tipo de vivienda.

En relación al Plano de Detalle, éste incorpora en sus lineamientos para el espacio público la implementación de veredones multiuso en la calle El Aguilucho, la integración de una franja multiuso con criterios de arborización y paisajismo sustentable en otras calles del barrio que incluirá

mobiliario urbano y estacionamiento confinados, la consolidación de la accesibilidad peatonal a las áreas verdes del barrio por medio de rutas accesibles, la incorporación de criterios de sustentabilidad mediante la conservación y densificación de la masa arbórea y el aumento de las superficies permeables (pavimentos drenantes, aumento del tamaño de tazas de árboles, etc.).

A continuación, se muestran las fichas con las respectivas medidas de adaptación recomendadas por el estudio:



### Perfil de riesgo

La unidad vecinal N°15 presenta un 21% de su superficie con valores de riesgo Alto y un 7% valores de riesgo Muy Altos, concentrados principalmente en el sector surponiente de esta unidad. Esta UV se encuentra amenazada por eventos de inundaciones por desborde de cauce, sobre todo en el Canal San Carlos sobre el eje Tobalaba. Además, esta unidad registró temperaturas máximas superficiales sobre los 40°C durante eventos de olas de calor.

En cuanto a vulnerabilidad, es una de las cuatro unidades que concentran hogares de ingresos bajos en la comuna, superando el 10% con respecto al total, los que se localizan hacia el surponiente de calle el Bosque. Lo anterior se suma en términos de vulnerabilidad a mayores concentraciones de población en edad vulnerable (menores de 5 años y mayores de 65 años). Además, esta unidad no cuenta con junta de vecinos activa y su densidad urbana es de las más bajas a nivel comunal, en parte influida por la presencia del Campus Oriente de la Universidad Católica y la limitada altura en las áreas residenciales circundantes. Las superficies con buena accesibilidad a áreas verdes no superan el 6,9% del total.

Cuenta con tres áreas verdes con sistema de Telegestión de riego (Plaza Dinamarca, Plaza 18 de y Plaza General Bonilla) y activaciones del programa jardines sustentable en su sección central. Además, posee excelente accesibilidad a bebederos públicos (99%) lo que representa una ventaja durante eventos de olas de calor. Sin embargo, sólo el 5,8% de su superficie con suelos permeables, lo que limita la capacidad de infiltración de aguas lluvias y puede favorecer la escorrentía superficial durante episodios de precipitación.

### Medidas de adaptación recomendadas

Medida de adaptación	Tipo de medida	Ámbito espacial primario	Ámbito espacial secundario	Amenaza primaria	Amenaza secundaria	Amenaza terciaria	Reducción del riesgo	Costo	Tiempo imp.
Enfriamiento activo en edificaciones	Estándar o normativa	Edificaciones		Ola de calor			3	2	4
Monitoreo del nivel freático y evapotranspiración	Tecnología	Tejido urbano		Sequía			2	1	3
Jardineras de aguas lluvias (Stormwater Planter)	Solución basada en la naturaleza	Áreas verdes y espacios públicos		Inundación	Sequía	Sistema frontal	4	3	5
Monitoreo de la percepción del riesgo frente a las de calor	Programa			Ola de calor			3	5	5
Área mínima de vegetación (AMV) para nuevos desarrollos (Green Area Ratio – GAR)	Estándar o normativa	Edificaciones		Inundación	Sequía	Ola de Calor	2	3	5

### 6.3 Estudio de Factibilidad

El “Estudio de factibilidad abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas servidas” que se realizó para el PRCP 2007 establece una proyección de abastecimiento para 370.179 habitantes para el año 2019 realizada por Aguas Andinas, la cual garantiza las obras necesarias para atender a la mencionada demanda. Por otro lado, el estudio establece que no son necesarias obras adicionales en captación ni en estanques de regulación, y que el incremento del caudal tratamiento de aguas servidas en 525 l/s está contemplado y garantizado en el Plan de Desarrollo de dicha empresa sanitaria. En este sentido, se adjunta mediante Anexo N° 3 el certificado de la factibilidad sanitaria de Aguas Andinas, que avala las densidades propuestas en el PRCP 2007, en el sentido de que certifica que los Planes de Desarrollo de dicha empresa consideran las máximas densidades establecidas por el plan regulador.

En consideración a lo anterior, acorde a lo especificado en el artículo 2.1.10, numeral 2 de la OGUC sobre los estudios de factibilidad de agua potable y alcantarillado, éstos no son necesarios para la presente modificación, puesto que de acuerdo al mencionado estudio del PRCP 2007, se cuenta con la factibilidad sanitaria para la modificación propuesta, considerando que la población de Providencia es de 142.000 habitantes aproximadamente, según el censo del 2017.

### 6.4 Estudio de equipamiento

En relación con el estudio de equipamiento, tanto en la Memoria del PRCP 2007 como en el “Estudio de Suficiencia de Equipamiento” (2005) ya se planteaba la suficiencia de los equipamientos en el territorio comunal de la norma propuesta por el PRCP 2007. En este sentido, mediante la presente modificación no se reduce la capacidad edificatoria del equipamiento, por lo que se estima que no es necesario generar un nuevo estudio de suficiencia de equipamiento.

## 7 Documentos que conforman la propuesta

La propuesta de Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho PRCP 2007 está conformada por los siguientes documentos que se incorporan al Plan Regulador Comunal de Providencia:

- Memoria Explicativa Modificación N°7 Barrio El Aguilucho PRCP 2007, incluidos los siguientes anexos:
  - Anexo N° 1: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana para la comuna de Providencia. CIS -Trans Consultores, 2022.
  - Anexo N° 2: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática para la comuna de Providencia. 2023.
  - Anexo N° 3: Certificado de factibilidad sanitaria. Aguas Andinas, 2007.
  - Anexo N° 4: Estudio de Suficiencia de Equipamiento para la comuna de Providencia. 2005.
  - Anexo N° 5: Ficha de Valoración Histórica ICH 18 Parroquia Santa Bernardita.
  - Anexo N° 6: Estudio de Riesgo y Protección Ambiental del PRCP 2007.
  - Anexo N° 7: Estudio de Factibilidad Abastecimiento de Agua Potable y Evacuación de Aguas Servidas del PRCP 2007.
  - Anexo N° 8: Informe sobre Riesgo y Vulnerabilidad Climática para la Modificación N°

7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 7.

- Anexo N° 9: Informe sobre Factibilidad Sanitaria para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 2.
- Anexo N° 10: Informe sobre Suficiencia de Equipamientos para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 2.
- Anexo N° 11: Informe sobre Capacidad Vial y Movilidad Urbana para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Tránsito y Transporte Público, firmado por el Jefe del Departamento de Ingeniería de Tránsito en la página 11, febrero 2025.
- Planos:
  - Planos Modificación N°7:
    - L 1/3 M7 Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes Públicas
    - L 2/3 M7 Espacio Privado: Zona de Edificación
    - L 3/3 M7 Áreas zonas e inmuebles protegidos
  - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L1: Objetivo general y límites del Plano de Detalle. Espacio público - Situación existente
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L2: Espacio público - Lineamientos
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L3: Espacio público - Lineamientos
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L4: Espacio privado - Edificaciones en calle El Aguilucho
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L5: Espacio privado - Edificaciones en calle El Aguilucho
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L6 Espacio privado - Características morfológicas en calle El Aguilucho
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L7 Espacio privado - Edificaciones en el barrio El Aguilucho
    - Plano de Detalle 03: Barrio El Aguilucho; L8 Espacio privado - Normas para la edificación
- Texto Aprobatorio

## 8 Bibliografía

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

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

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

## 9 Anexos

- Anexo N°1: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana para la comuna de Providencia. CISTRans Consultores, 2022.
- Anexo N°2: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática para la comuna de Providencia. 2023.
- Anexo N°3: Certificado de factibilidad sanitaria. Aguas Andinas, 2007.
- Anexo N°4: Estudio de Suficiencia de Equipamiento para la comuna de Providencia. 2005.
- Anexo N°5: Ficha del Inmueble de Conservación Histórica N°18 Parroquia Santa Bernardita
- Anexo N° 6: Estudio de Riesgo y Protección Ambiental del PRCP 2007.
- Anexo N° 7: Estudio de Factibilidad Abastecimiento de Agua Potable y Evacuación de Aguas Servidas del PRCP 2007.
- Anexo N° 8: Informe sobre Riesgo y Vulnerabilidad Climática para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 7.
- Anexo N° 9: Informe sobre Factibilidad Sanitaria para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 2.
- Anexo N° 10: Informe sobre Suficiencia de Equipamientos para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. DAU, febrero 2025, firmado por la Asesora Urbanista en la página 2.
- Anexo N° 11: Informe sobre Capacidad Vial y Movilidad Urbana para la Modificación N° 7 Barrio El Aguilucho. Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección de Tránsito y Transporte Público, firmado por el Jefe del Departamento de Ingeniería de Tránsito en la página 11, febrero 2025.

  
MARIA JOSÉ CASTILLO COUVE  
ASESORA URBANISTA



XVK   
CFP / CdET / RGR / ADSCH