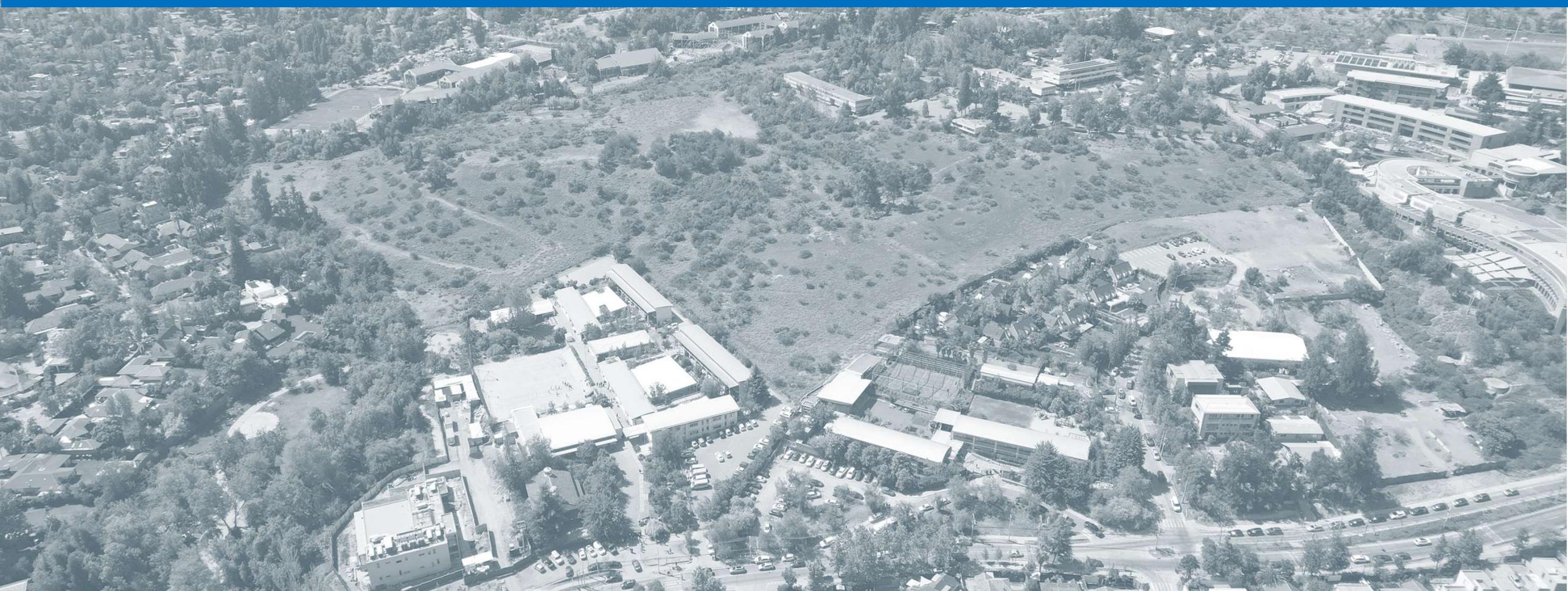


Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA

MPRC-LB-30 "PROYECTO NIDO DE ÁGUILAS"

MPRC-LB-30 "Proyecto Nido de Águilas"

Modificación N°30 al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea

1

■ Contexto y Enfoque

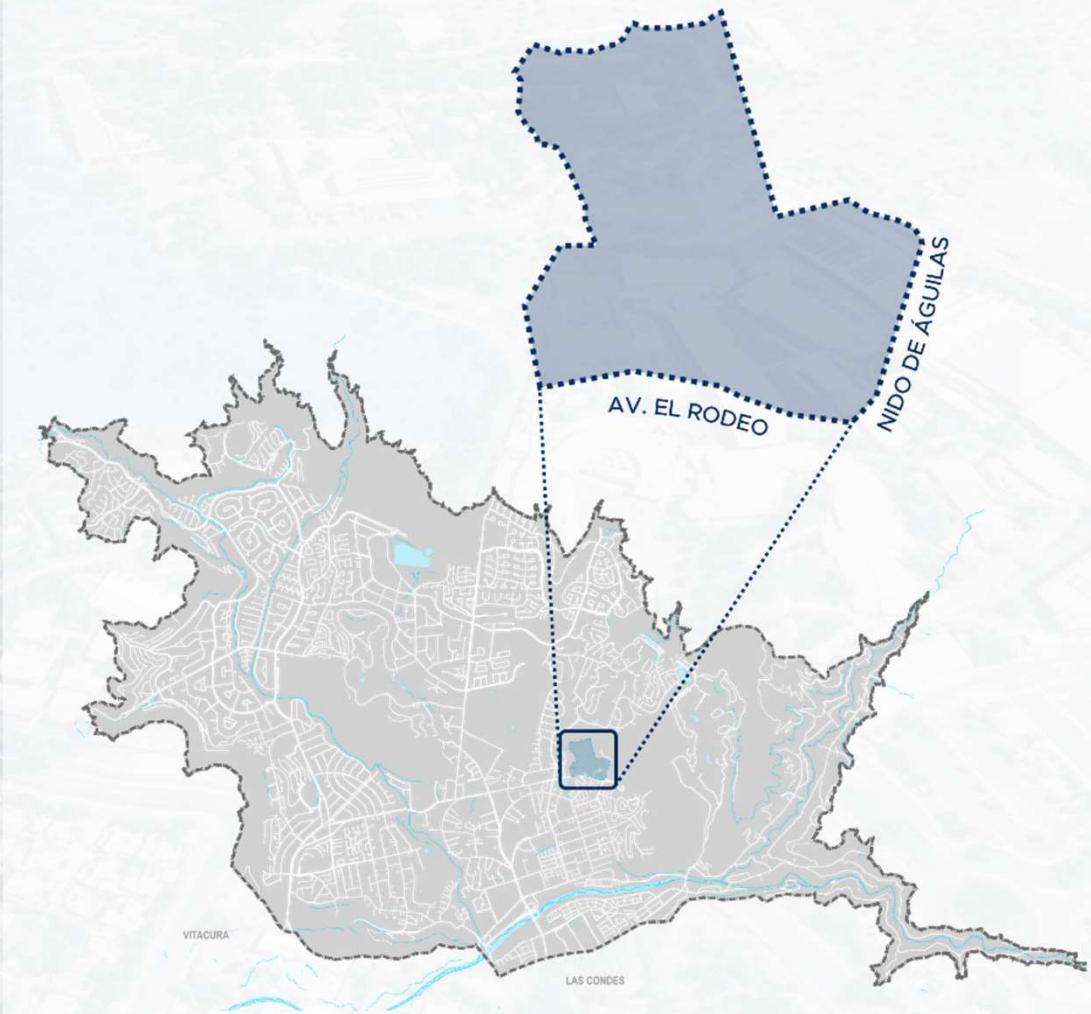


¿En qué consiste la MPRC-LB-30?

MPRC-LB-30 “Proyecto Nido de Águilas”

Modificación Sustancial del Plan Regulador Comunal Vigente, cuyo objeto y alcance normativo se encuentra señalado en los artículos 28º octies y 43º de la LGUC y 2.1.10, 2.1.11 de la OGUC.

Busca concretar el compromiso presidencial asociado a la entrega del terreno del CPEIP a SERVIU, para el desarrollo de un **proyecto de vivienda de interés público que de solución al problema habitacional de allegados de la comuna**.



Situación Actual

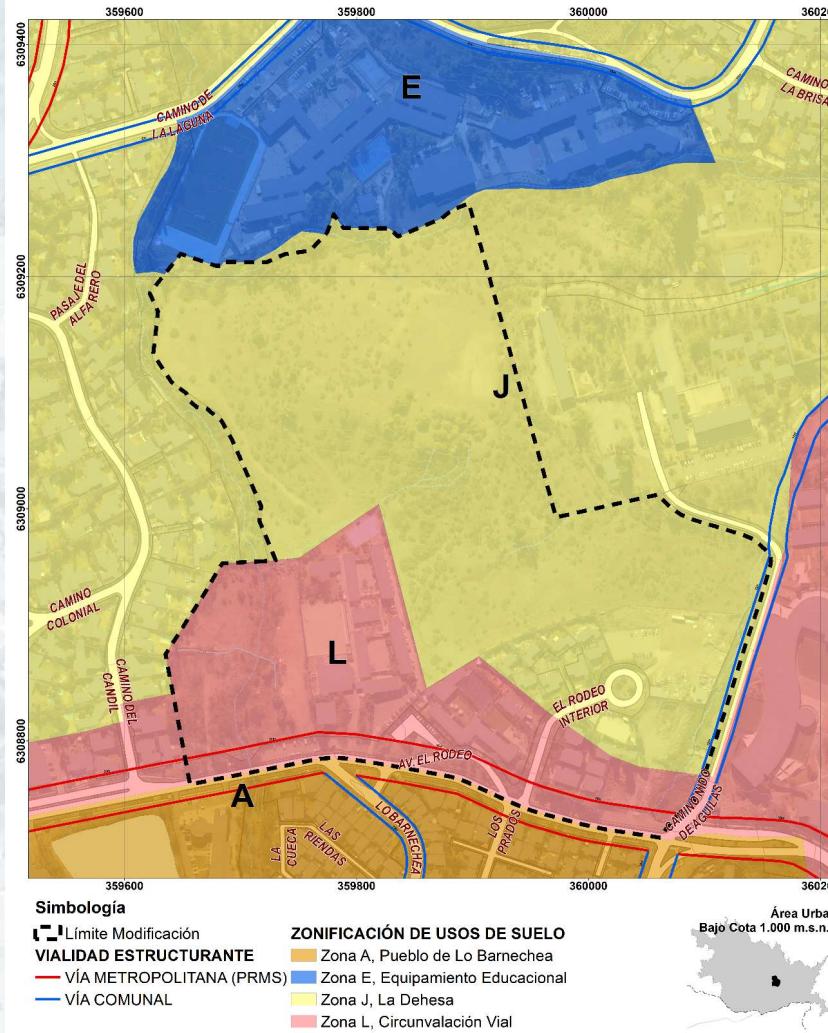
Plan Regulador Comunal vigente, permite uso de suelo residencial y áreas verdes, con una **densidad máxima de 43 hab/ha y 2 pisos de altura.**

Polígono MPRC-LB-30



Simbología

PRC Vigente



**380 habitantes
95 viviendas**

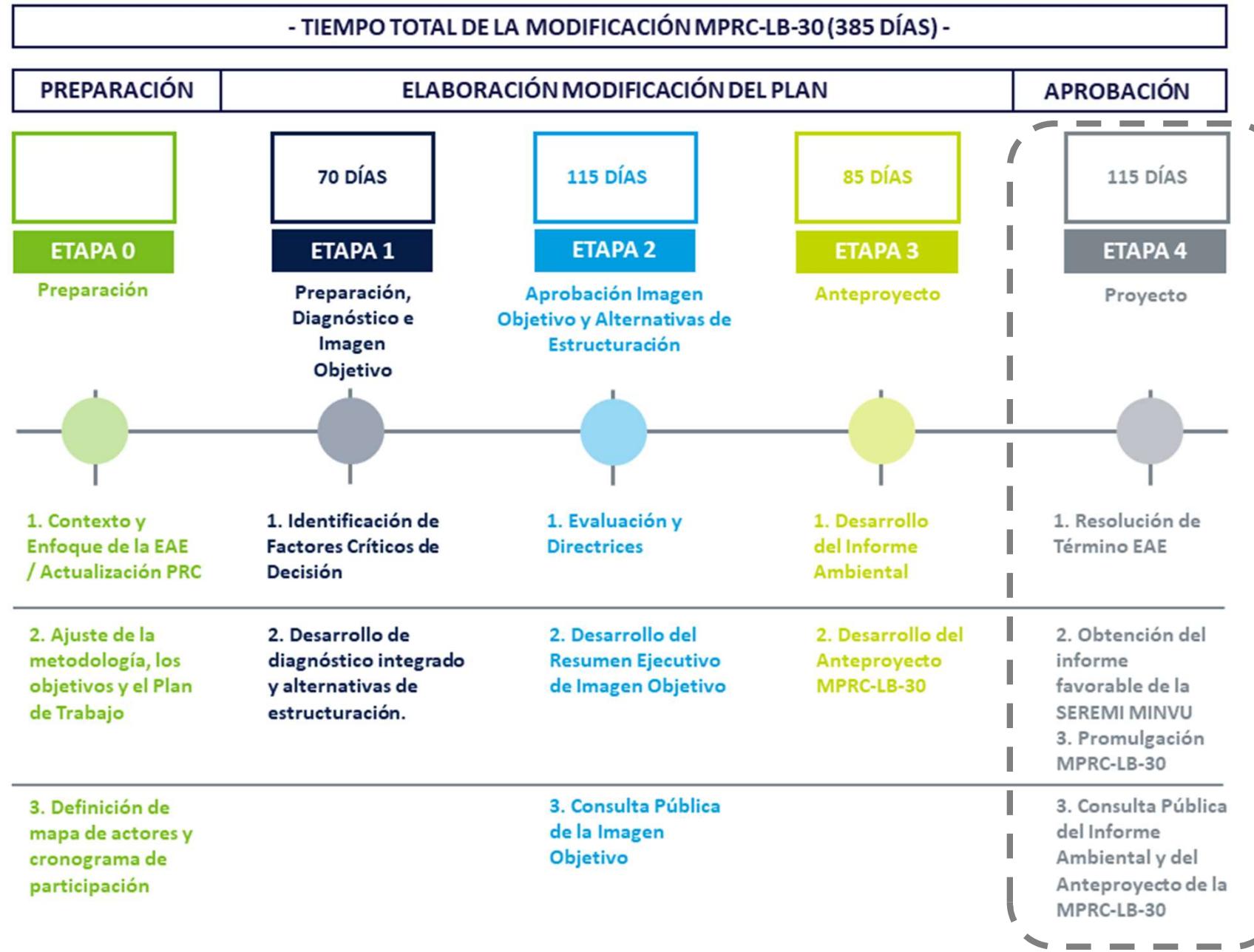
Zona “J - La Dehesa” Zona “L – Circunvalación Vial”

*Se requiere mayor
densidad y altura para el
desarrollo del Proyecto
Habitacional Nido de
Águilas.*



¿En qué Etapa nos encontramos?

Etapas del Proceso de modificación

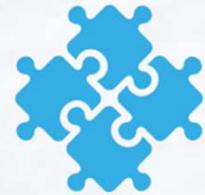


Calendario Consulta Pública Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica



2 ■

Fundamentos y metas que orientan el Plan y Evaluación Ambiental Estratégica



Desafío 1

Integración social e inserción de viviendas de interés público



Desafío 2

Barrios y lugares con identidades en el entorno



Desafío 3

Conservación de elementos naturales y protección frente al riesgo

DESAFÍO 1 : Integración Social e Inserción de Viviendas de Interés Público

OBJETIVOS



- 1. Disminuir el déficit habitacional de la población vulnerable de la comuna**, habilitando las condiciones para que el suelo disponible pueda responder a las demandas actuales de acceso a una vivienda de interés público.
- 2. Mantener las condiciones de accesibilidad a bienes públicos urbanos de la población**, factibilizando el desarrollo de viviendas para estratos medios y bajos en el sector.

DESAFÍO 1 : Integración Social e Inserción de Viviendas de Interés Público

1.160

Déficit Habitacional Cuantitativo (Censo, 2017)

2.336

Déficit Habitacional Potencial al año 2021 (Déficit Cero, 2022)

1.667

Hogares allegados (RSH, 2020)



800 hogares dentro del 40% más vulnerable.

1.010

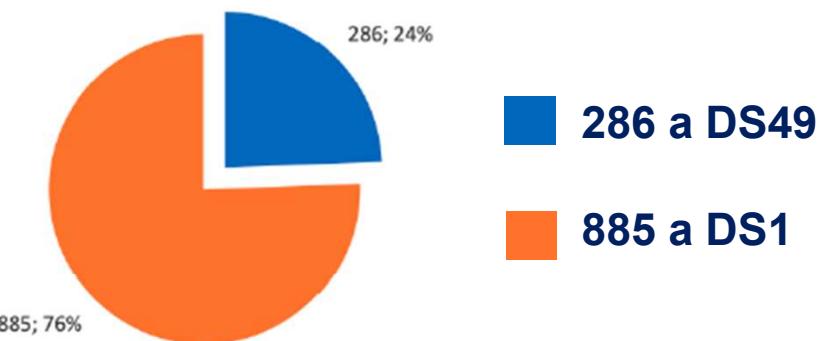
Socios organizados en 26 Comités de Viviendas (2020)

Antecedentes de demanda habitacional

1.171

Hogares postulantes a subsidio individual (2020)

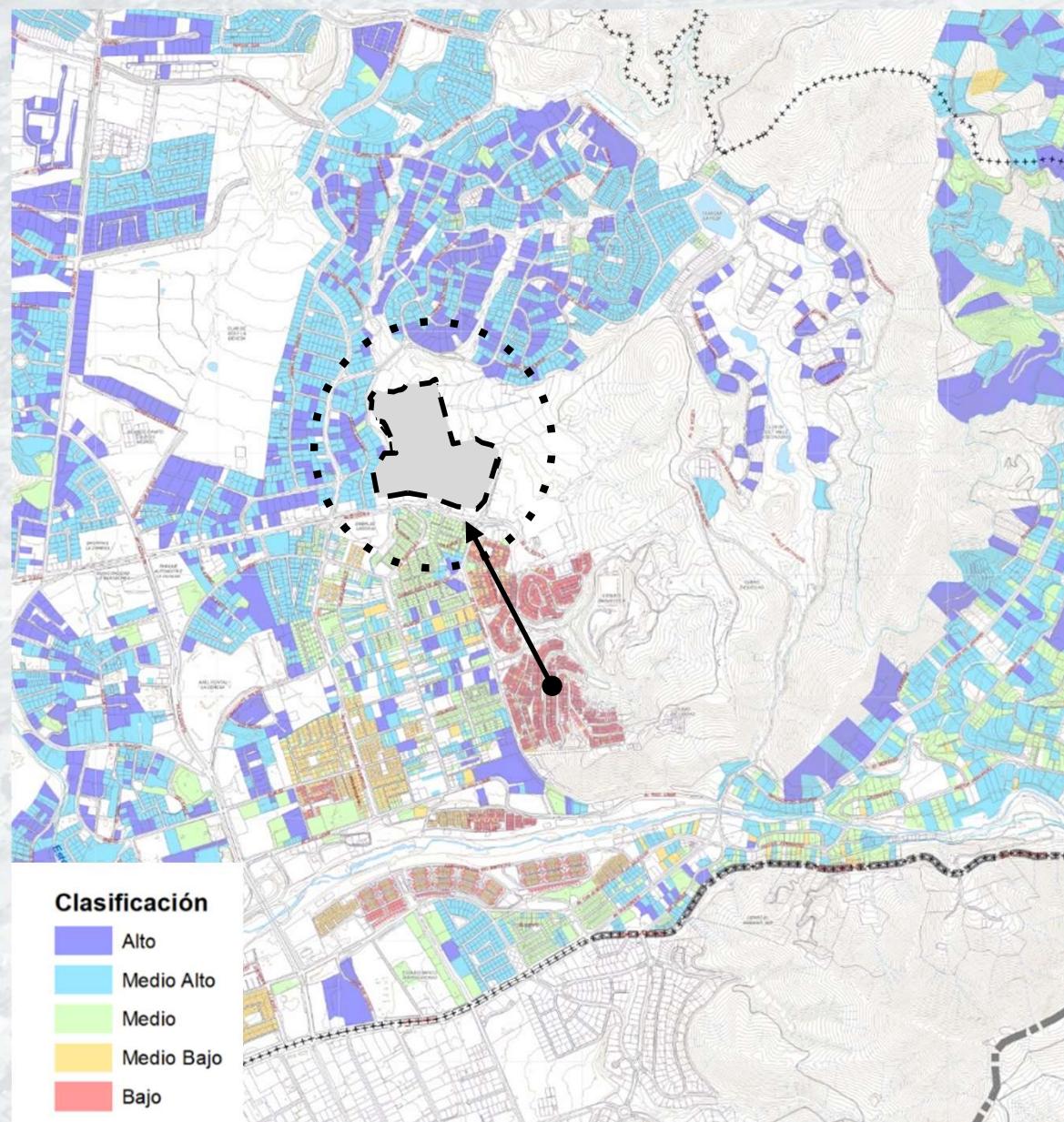
Postulantes a subsidios, según tipo de subsidio (DS49 / DS1), Comuna Lo Barnechea (2014 – 2019)



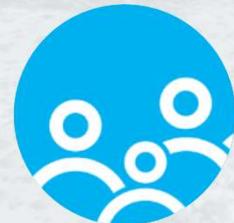
FUENTE: ESTUDIO CARACTERIZACIÓN DE ALLEGADOS DE LA COMUNA DE LO BARNECHEA (OCUC, 2021)

El déficit habitacional y hogares allegados (RSH) se concentran mayormente en el **centro-sur del “Área Urbana Lo Barnechea”**, conformado por los sectores del Pueblo de Lo Barnechea, Cerro 18, La Ermita y Juan Pablo II.

DESAFÍO 1 : Integración Social e Inserción de Viviendas de Interés Público



Inserción en entorno socioeconómico y geográfico



Oportunidad de integración socio espacial entre sectores socioeconómicamente dispares que hoy se encuentran segregados.

La oferta existente actualmente, es excluyente al no existir vivienda bajo las 2200 UF en la comuna.

DESAFÍO 2 : Barrios y lugares con identidades en el entorno

OBJETIVOS



1. **Superar la situación de borde y fragmentación del territorio** promoviendo el desarrollo de un territorio integrado en términos sociales, de los grupos socioeconómicos, y funcionales, en la definición de usos.
2. **Consolidar cohesión social**, evitando romper redes de apoyo y tejido social, y propiciando las condiciones para la heterogeneidad social y el encuentro entre diferentes estratos socioeconómicos e identidades.
3. **Extender la red de movilidad sustentable al sector**, integrando los circuitos que relacionan los barrios y las áreas de preservación ambiental.

DESAFÍO 3 : Conservación de elementos naturales y protección frente al riesgo

OBJETIVOS



1. **Resguardar los elementos de valor natural**, inhibiendo la ocupación de áreas sensibles en quebradas.
2. **Equilibrar el desarrollo urbano con la capacidad de carga del territorio**, controlando eventual sobrecarga, tanto del sistema sanitario como de servicios ecosistémicos.
3. **Proteger a la población del peligro de inundación y remoción en masa**, reconociendo áreas de mayor susceptibilidad y evitando su ocupación.



DESAFÍO 3 : Conservación de elementos naturales y protección frente al riesgo



Elementos de
Valor natural



Terreno con poca
intervención con
importantes atributos
naturales y paisajísticos
debido a su
emplazamiento.

- ✓ Entorno natural, con quebradas, bosque nativo y parques = conservación patrimonio natural.
- ✓ Conservación de la cobertura vegetacional existente.

DESAFÍO 3 : Conservación de elementos naturales y protección frente al riesgo

Concentración masa
vegetacional (3000 m²)



Elementos de
Valor natural



Ley N°20.283 SOBRE RECUPERACIÓN

DEL BOSQUE NATIVO Y FOMENTO FORESTAL.

Aplicable el Art 21º

Corta de especies nativas por motivo de cambio de uso de suelos rurales establecido en la LGUC, de la construcción de obras. Se deberá presentar un plan de manejo.

DESAFÍO 3 : Conservación de elementos naturales y protección frente al riesgo



Riesgo físico-natural de quebradas y escarpes



- **Presencia de muy alta susceptibilidad de inundación** por desborde de cauces, susceptibilidad moderada de remoción en masa por procesos de laderas, y alta y moderada susceptibilidad de remoción en masa por flujo de barro y/o detritos.
- **Riesgo de inundación y flujos en torno a quebradas El Gabino y La Rucia**, donde se concentra el mayor índice de vegetación (Riesgo + Protección).

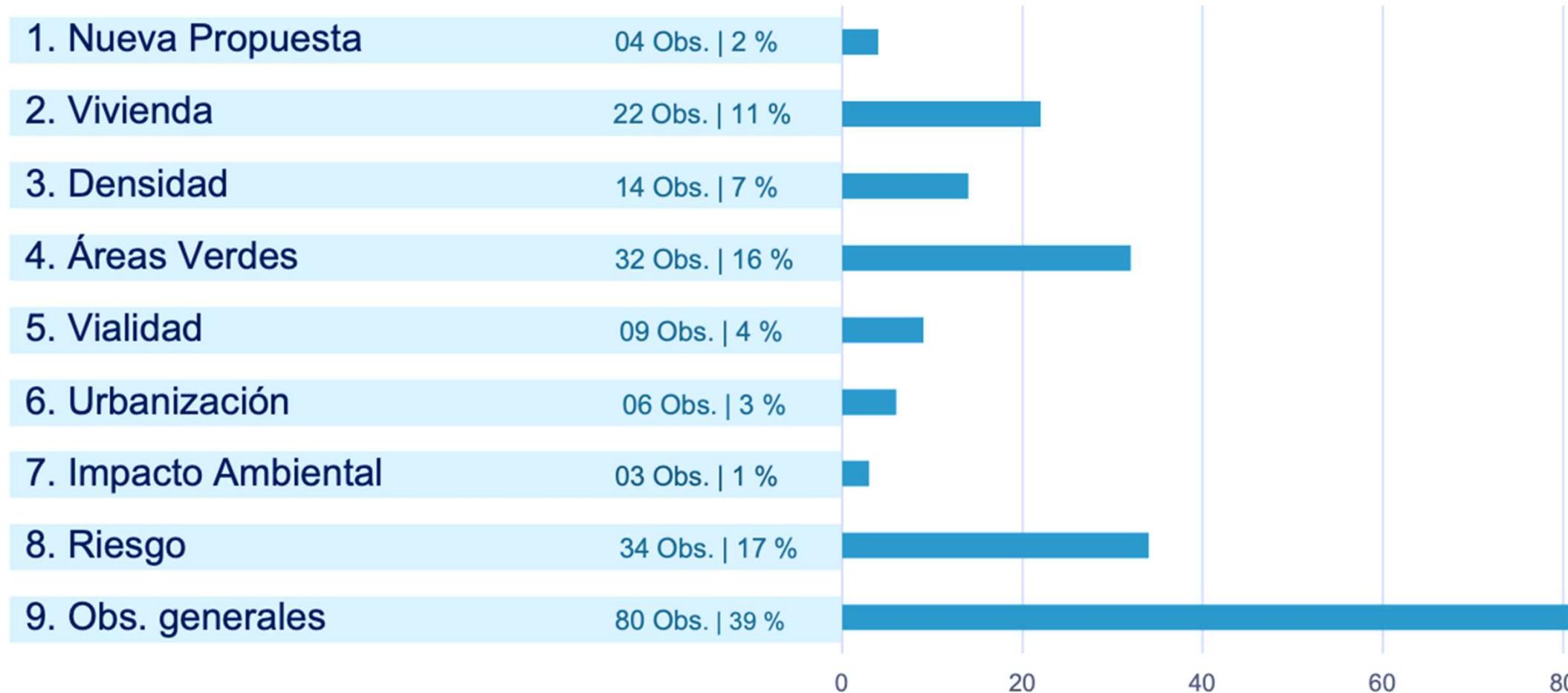
Oportunidad para habilitar espacios públicos y áreas verdes de integración en sectores colindantes de borde.

3. Acuerdos de Imagen Objetivo

Consulta Imagen Objetivo

Clasificación de observaciones

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 284 - 22 DE DICIEMBRE 2022



TOTAL OBS.
TEMÁTICAS

204

TOTAL
INGRESOS

88

Términos para la elaboración de anteproyecto

1. **Definir una tercera propuesta** respecto de la superficie y proporción del área verde nueva, de acuerdo a los distintos planteamientos recibidos y los objetivos ambientales.
2. **En términos de vialidad se propone incorporar en el desarrollo del anteproyecto las 2 nuevas aperturas viales propuestas** dentro del polígono de intervención de esta modificación.
3. **La altura máxima deberá integrar los conceptos de gradualidad y privacidad.**
4. **Densidad máxima estará sujeta al desarrollo de viviendas de interés público.**
5. **La propuesta de anteproyecto deberá proteger los humedales y quebradas El Gabino, La Rucia y Los Pitufos.**
6. Se deberán Considerar especialmente en el desarrollo de la propuesta de anteproyecto los antecedentes: **estudio fundado de riesgos y el estudio de factibilidad de agua potable, alcantarillado y aguas lluvias.**
7. El anteproyecto debe respetar el desarrollo de **500 viviendas de interés público.**
8. Definir en la etapa de anteproyecto **destinos de equipamiento de escala local y barrial complementando el uso habitacional preferente.**



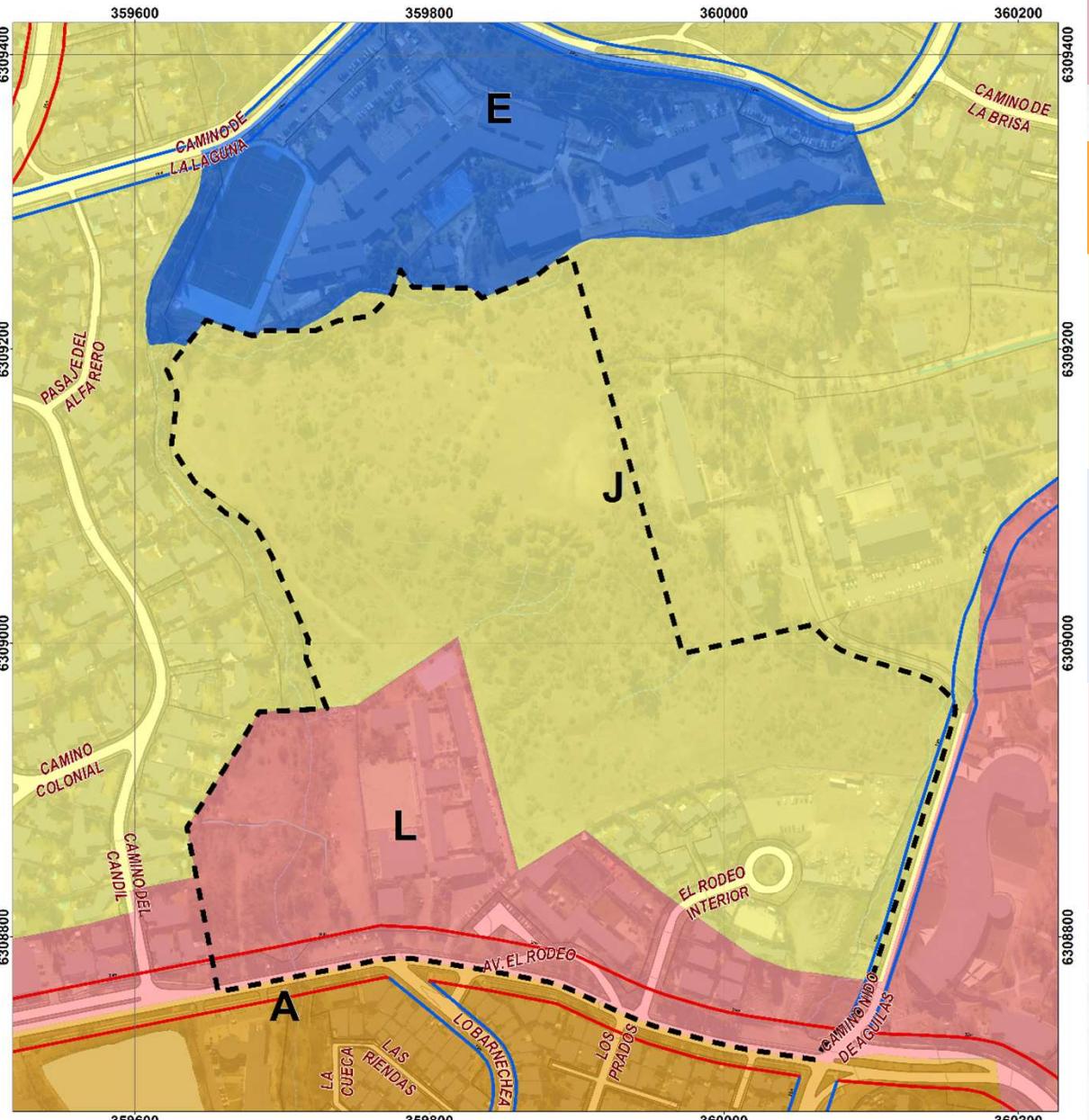
Acuerdos definitivos

SE-284

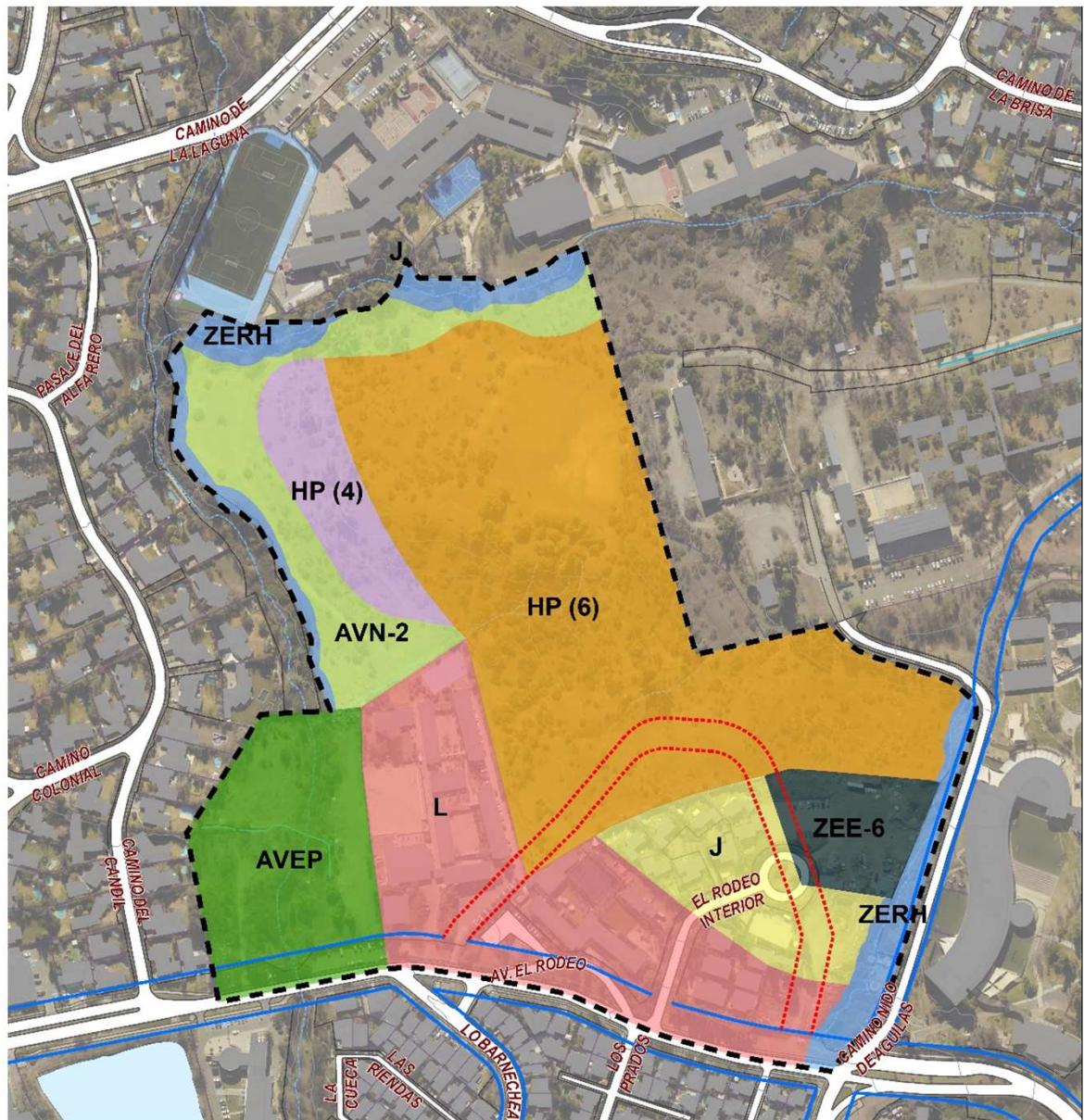
22 de diciembre 2022

4. Anteproyecto

Plan Vigente



	Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Contructibilidad
J	Residencial 43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
L	Residencial 43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
	Equipamiento -	5 pisos	0,6	1



ANTEPROYECTO

- Concentra la densidad permitida al interior del sector sujeto a modificación en una **Zona Habitacional Preferente (HP)**, desagregada en dos subzonas de **4 y 6 pisos**.
 - Reconoce el **acceso por Camino Nido de Águilas**
 - Define una (1) apertura vial con **dos salidas hacia Av. El Rodeo**.

1,52 ha
AVN-2

Área Verde

1,19 ha
ZERH

Zona Especial Recurso Hídrico ZERH

0,69 ha
ZEE-6

Nueva Zona de Equipamiento Exclusivo (ZEE-6)

7,61 ha
HP (4) + HP (6)

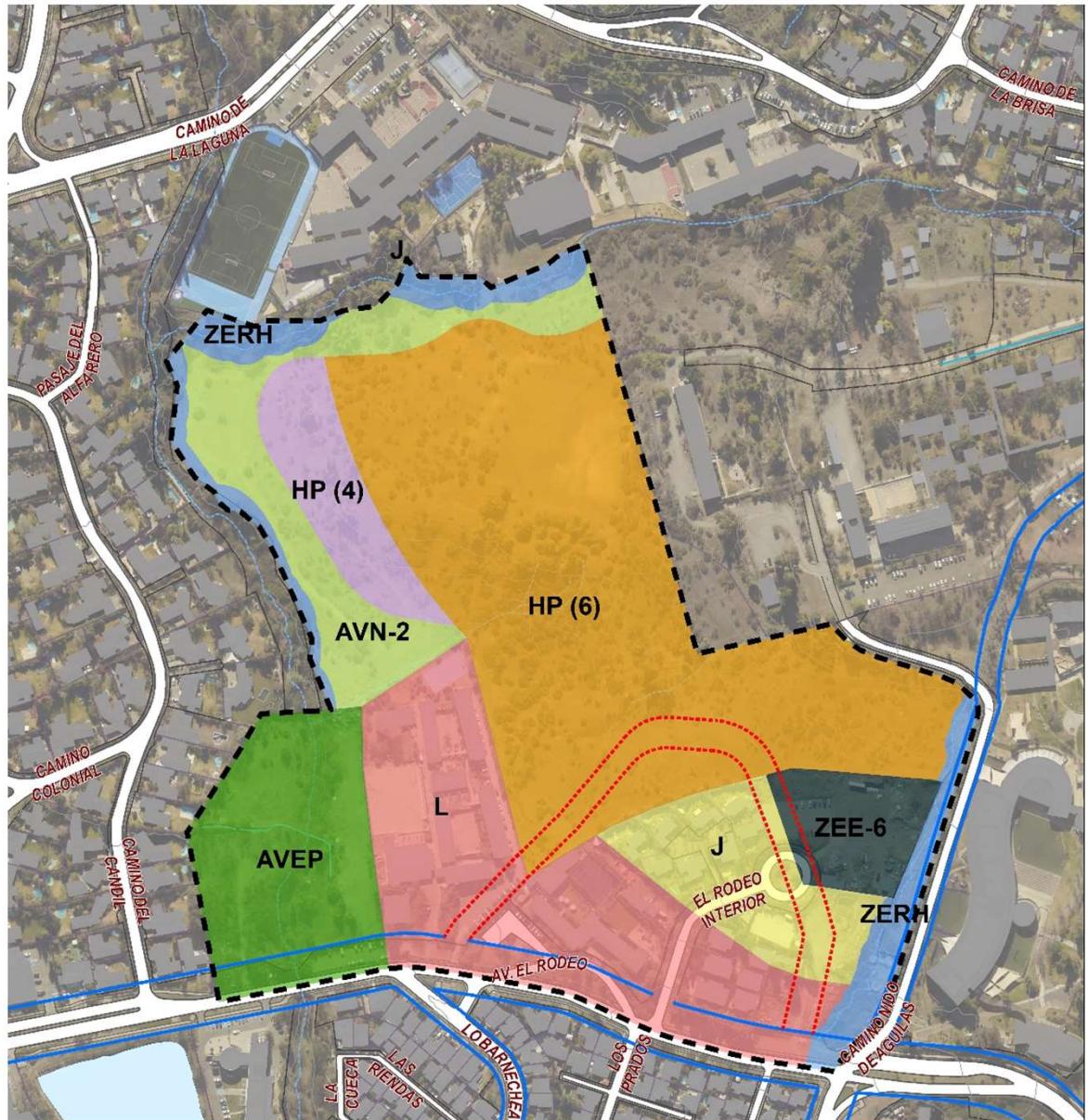
Superficie de Uso Residencial

Adicionalmente se reconoce como área verde existente pública

La superficie de
AVN-2+ZERH
suma 2,71 Ha

La zona Habitacional Preferente (HP) se conforma por dos **subzonas HP (4) y HP (6)**

Simbología		Área Urbana	
■	Límite Modificación	Anteproyecto	
■	Vialidad Estructurante	Zonificación Propuesta	
■■■	Vía Proyectada	HP, Zona Habitacional Preferente	L, Circunvalación Vial
—	Existente	HP(4), Subzona Habitacional Preferente 4 pisos Densidad Alta	J, La Dehesa
		HP (6), Subzona Habitacional Preferente 6 pisos Densidad Alta	AVN2, Área Verde Nueva 2
		ZEE-6, Zona Equipamiento Exclusivo 6 pisos	AVEP, Área Verde Existente Pública
			ZERH, Zona Especial Recurso Hídrico
			Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.


Simbología

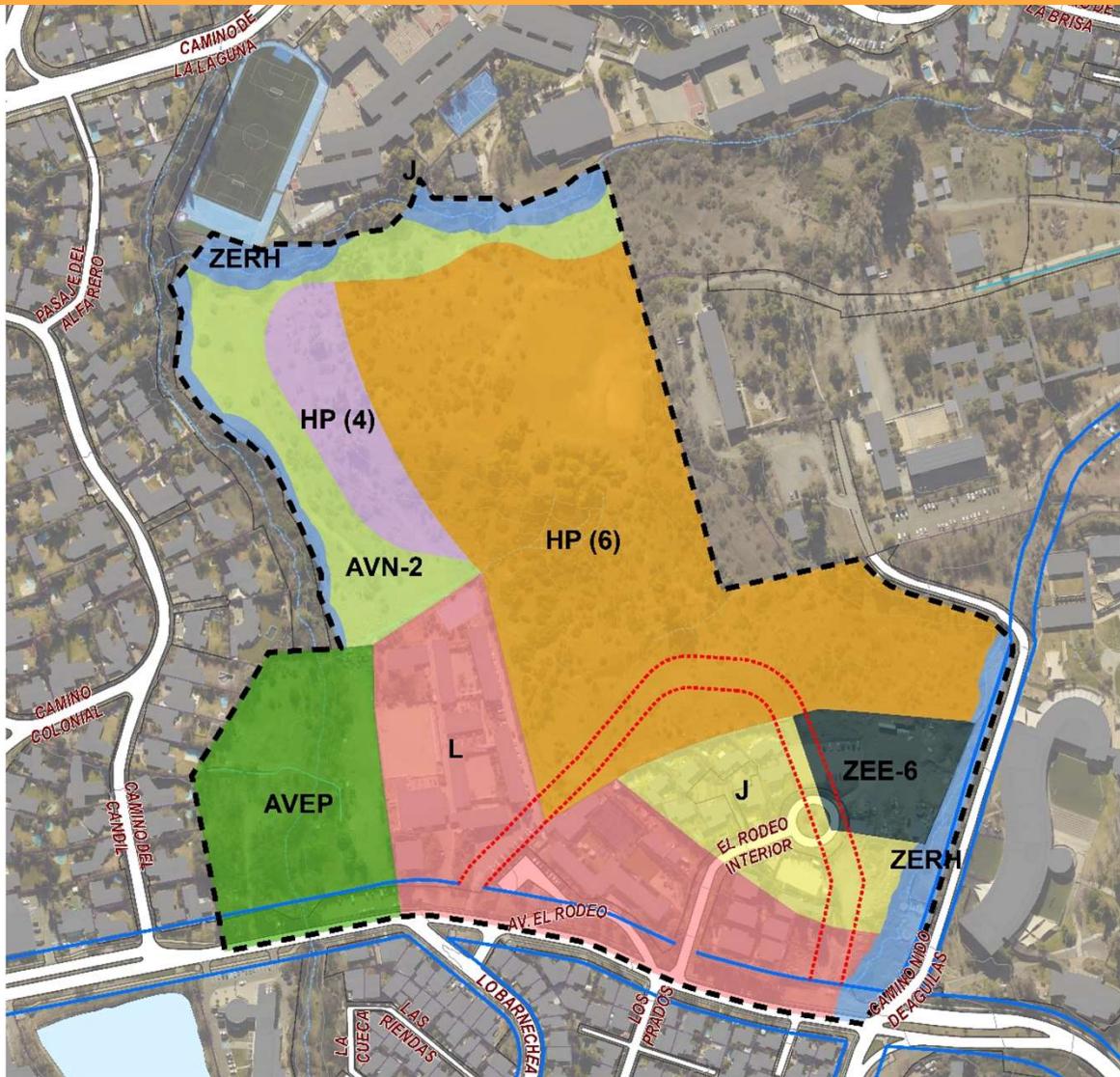
	Límite Modificación Anteproyecto
	Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta
	Vía Proyectada
	Existente
	HP(4), Subzona Habitacional Preferente 4 pisos Densidad Alta
	HP (6), Subzona Habitacional Preferente 6 pisos Densidad Alta
	ZEE-6, Zona Equipamiento Exclusivo 6 pisos

	L, Circunvalación Vial
	J, La Dehesa
	AVN2, Área Verde Nueva 2
	AVEP, Área Verde Existente Pública
	ZERH, Zona Especial Recurso Hídrico



		Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Contructibilidad
HP (6)	Base	43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
	Con incentivo	350 hab/ha	6 pisos	0,4	2
HP (4)	Base	43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
	Con incentivo	350 hab/ha	4 pisos	0,4	2
ZEE-6	Base	-	6 pisos	0,6	2,5
Residencial Equipamiento Comercial Culto y Cultura Educación Deporte Seguridad Social					
Salud Culto y Cultura Educación Deporte Seguridad Social					

Condiciones de uso de suelo Subzona HP (4) y HP (6)



Simbología

Límite Modificación Anteproyecto

Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta

----- Vía Proyectada HP, Zona Habitacional Preferente

— Existente

HP(4), Subzona Habitacional Preferente 4 pisos Densidad Alta

HP (6), Subzona Habitacional Preferente 6 pisos Densidad Alta

ZEE-6, Zona Equipamiento Exclusivo 6 pisos

L, Circunvalación Vial

J, La Dehesa

AVN2, Área Verde Nueva 2

AVEP, Área Verde Existente Pública

ZERH, Zona Especial Recurso Hídrico

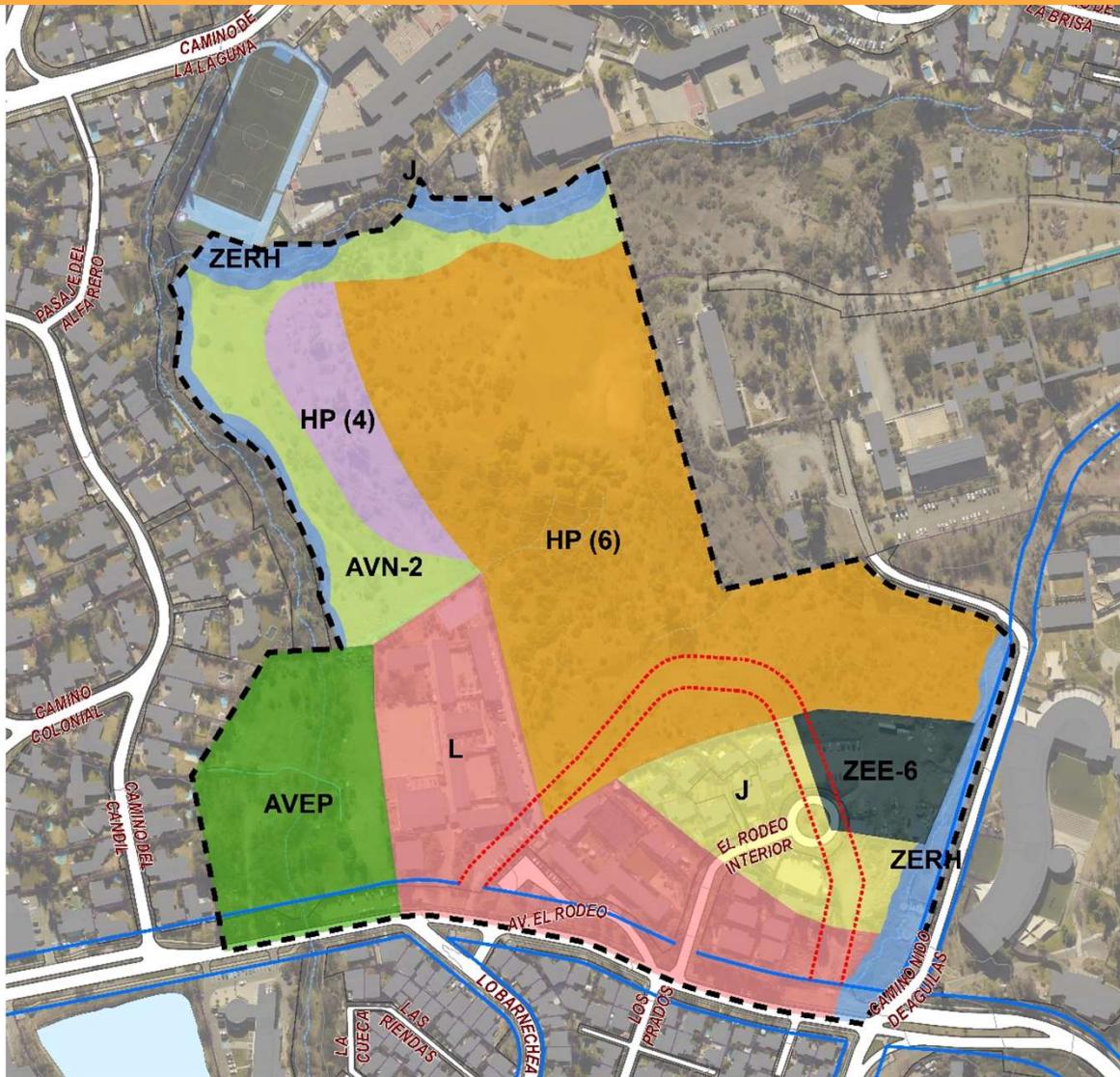


a) Usos de Suelo Permitidos Subzona HP (4) y HP (6)

- a.1) Residencial: Vivienda y Hogares de Acogida
- a.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Ninguno
Comercio	Locales comerciales, restaurantes y fuentes de soda.
Culto y cultura	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte y auditorios.
Deporte	Centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
Educación	Establecimientos de enseñanza prebásica
Esparcimiento	Ninguno
Salud	Ninguno
Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Servicios profesionales públicos; servicios profesionales privados tales como oficinas, correos y centros de pago; y servicios artesanales tales como reparación de objetos diversos.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios

Condiciones de uso de suelo Subzona HP (4) y HP (6)



Símbología		Área Urbana Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.	
Límite Modificación Anteproyecto		L, Circunvalación Vial	
Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta		J, La Dehesa	
Vía Proyectada	HP, Zona Habitacional Preferente	AVN2, Área Verde Nueva 2	
Existente	HP(4), Subzona Habitacional Preferente 4 pisos Densidad Alta	AVEP, Área Verde Existente Pública	
	HP (6), Subzona Habitacional Preferente 6 pisos Densidad Alta	ZERH, Zona Especial Recurso Hídrico	
	ZEE-6, Zona Equipamiento Exclusivo 6 pisos		

a.2) Áreas Verdes (Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

a.3) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

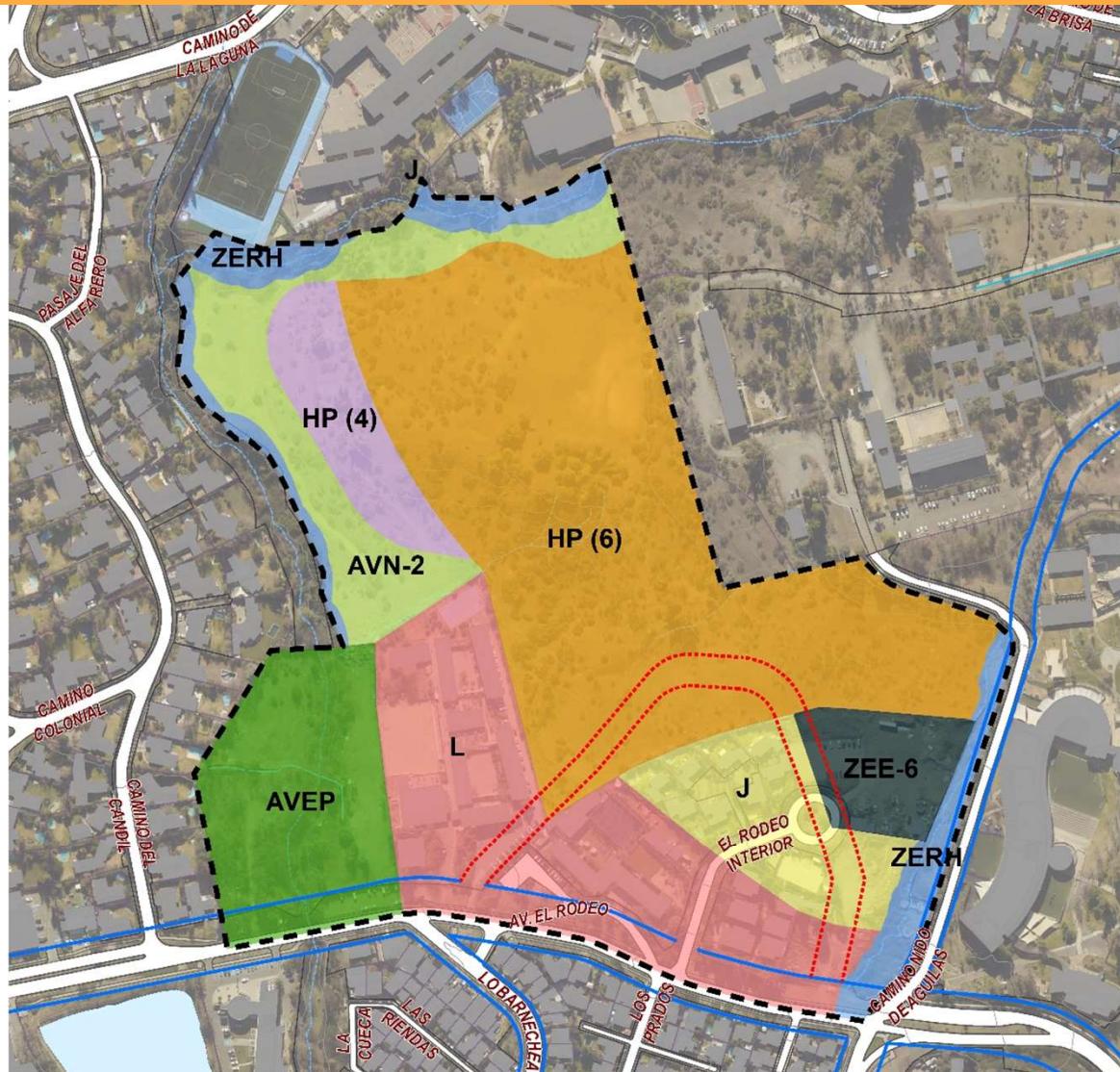
b) Usos de Suelo Prohibidos Subzona HP (4) y HP (6)

b.1) Residencial: Hospedaje

b.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Centros de investigación, divulgación y formación científica; centros de desarrollo y transferencia tecnológica; centros de innovación técnica.
Comercio	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas y similares.
Culto y cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas y mezquitas; salas de concierto o espectáculos; cines y teatros; centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
Deporte	Estadios y autódromos, saunas y baños turcos.
Educación	Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial; centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
Seguridad	Cárceles y centros de detención, entre otros.

Condiciones de uso de suelo Subzona HP (4) y HP (6)



EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Servicios	Servicios profesionales privados tales como centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, telégrafos, bancos, financieras.
Social	Ninguno

b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

b.4) Infraestructura Sanitaria, de Transporte y Energética.

Simbología
Límite Móvil
Vialidad Estatal
Via Proyección
Existente

Límite Modificación **Anteproyecto**

Finalidad Estructurante Zonificación Propuesta

--- Via Proyectada

— Existente ■ HP(4), Subz

L. Circunvalación

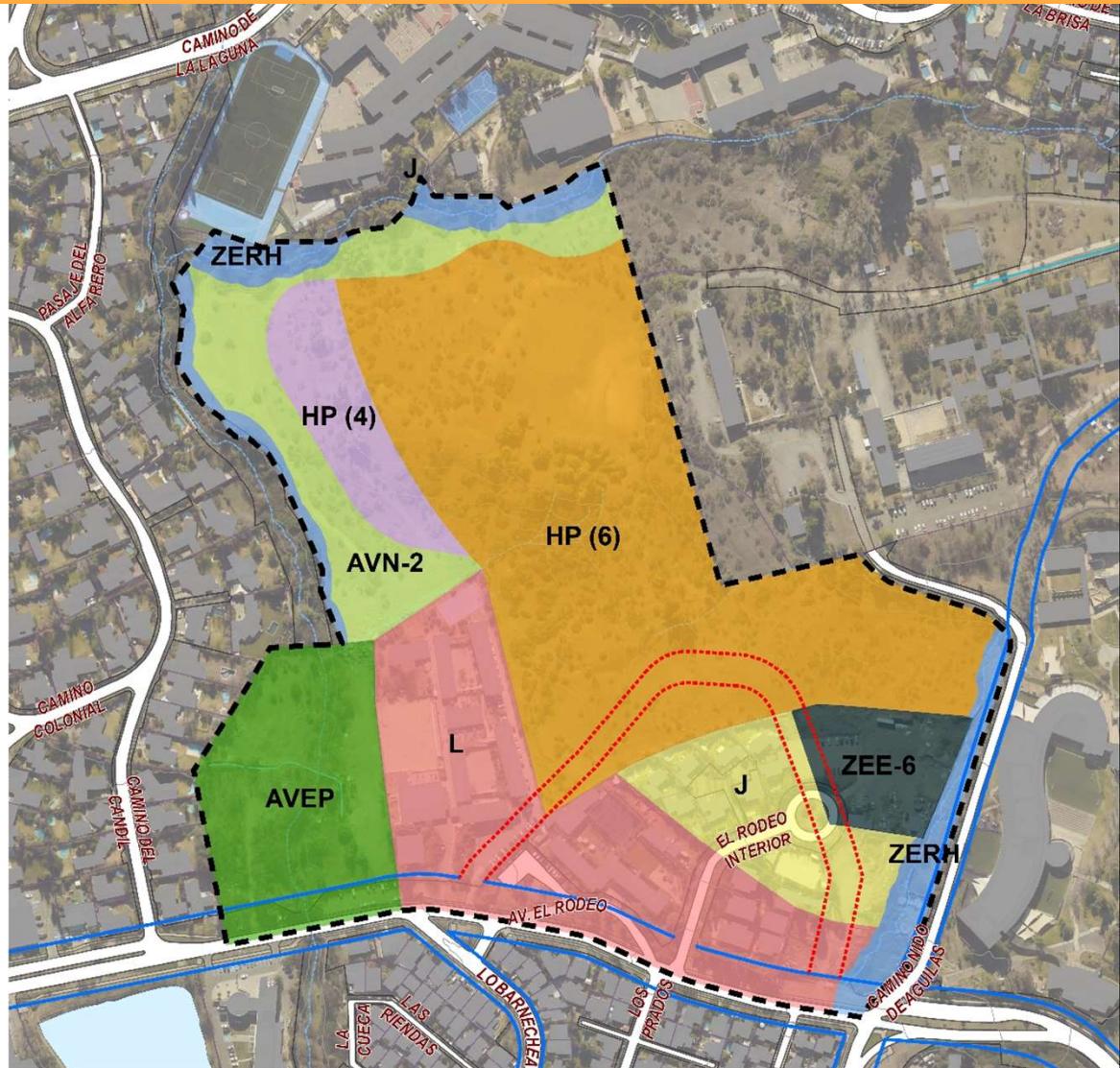
J. La Dehesa

AVN2. Área Verde Nueva 2

■ AVEP, Área Verde Existente Pública

Área Urbana
Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.

Condiciones de uso de suelo Zona ZEE-6



a) Usos de Suelo Permitidos Zona

ZEE-6

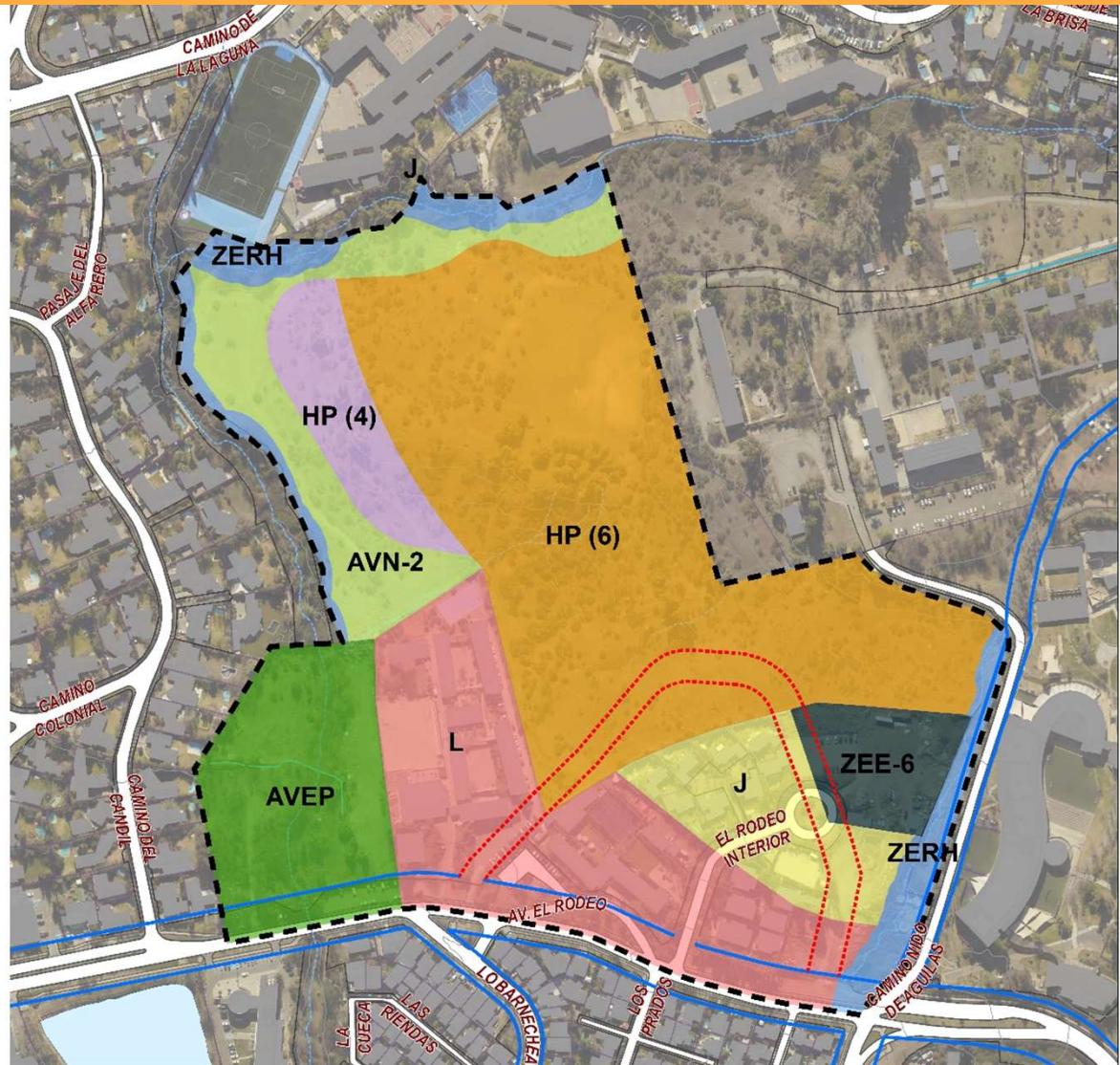
a.1) **Equipamiento:**

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Ninguno
Comercio	Ninguno
Culto y cultura	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte y auditorios.
Deporte	Centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
Educación	Establecimientos de enseñanza superior, técnica, media, básica y básica especial; centros de capacitación.
Esparcimiento	Ninguno
Salud	Consultorios y postas
Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Servicios profesionales públicos; servicios profesionales privados tales como oficinas, correos y centros de pago; y servicios artesanales tales como reparación de objetos diversos.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios

a.2) Áreas Verdes (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

a.3) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

Condiciones de uso de suelo Zona ZEE-6



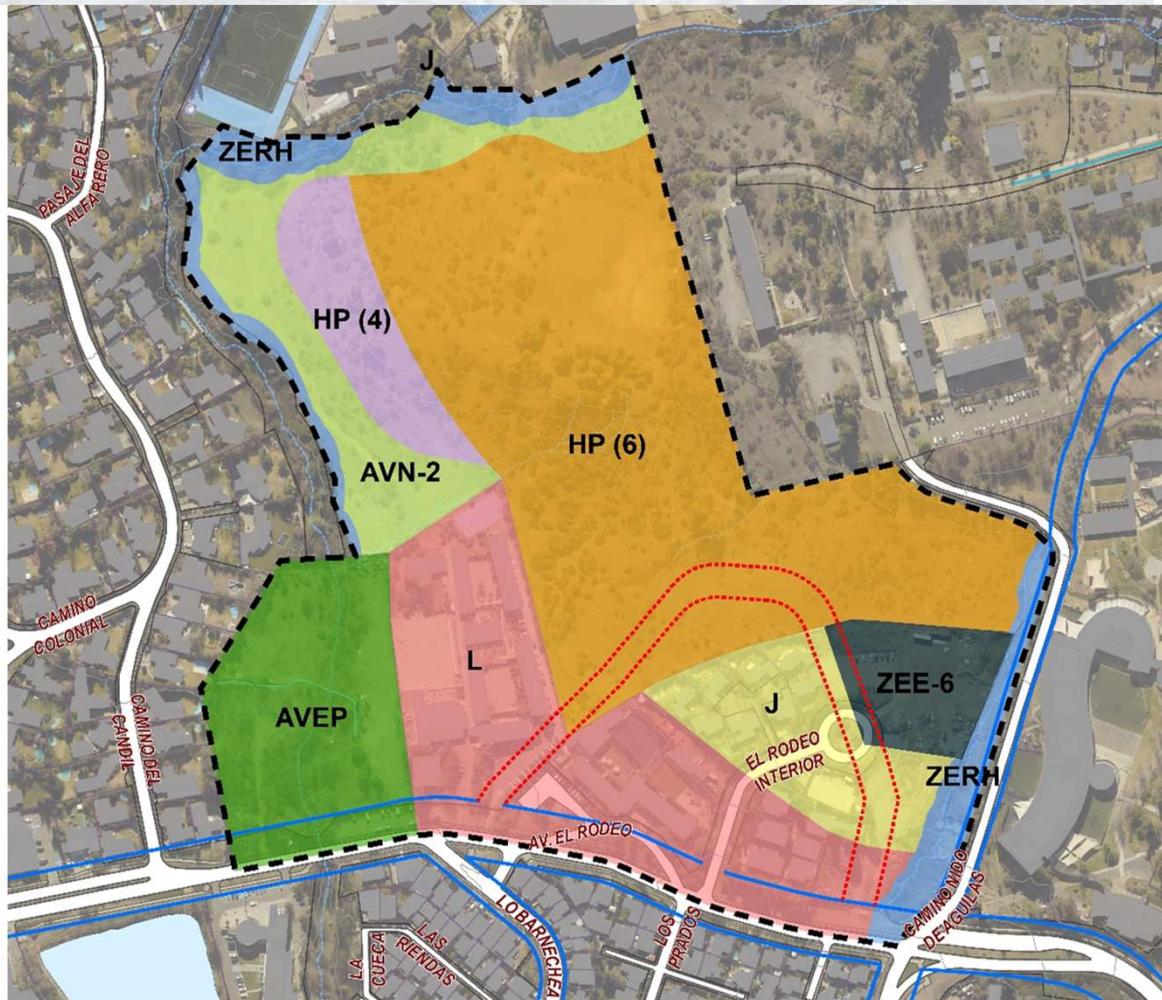
b) Usos de Suelo Prohibidos

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
Culto y cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
Deporte	Estadios y autódromos, saunas y baños turcos.
Educación	Establecimientos de enseñanza prebásica; centro de orientación o de rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares
Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
Seguridad	Cárceles y centros de detención, entre otros.
Servicios	Servicios profesionales privados tales como centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, telégrafos, bancos y financieras
Social	Ninguno

b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

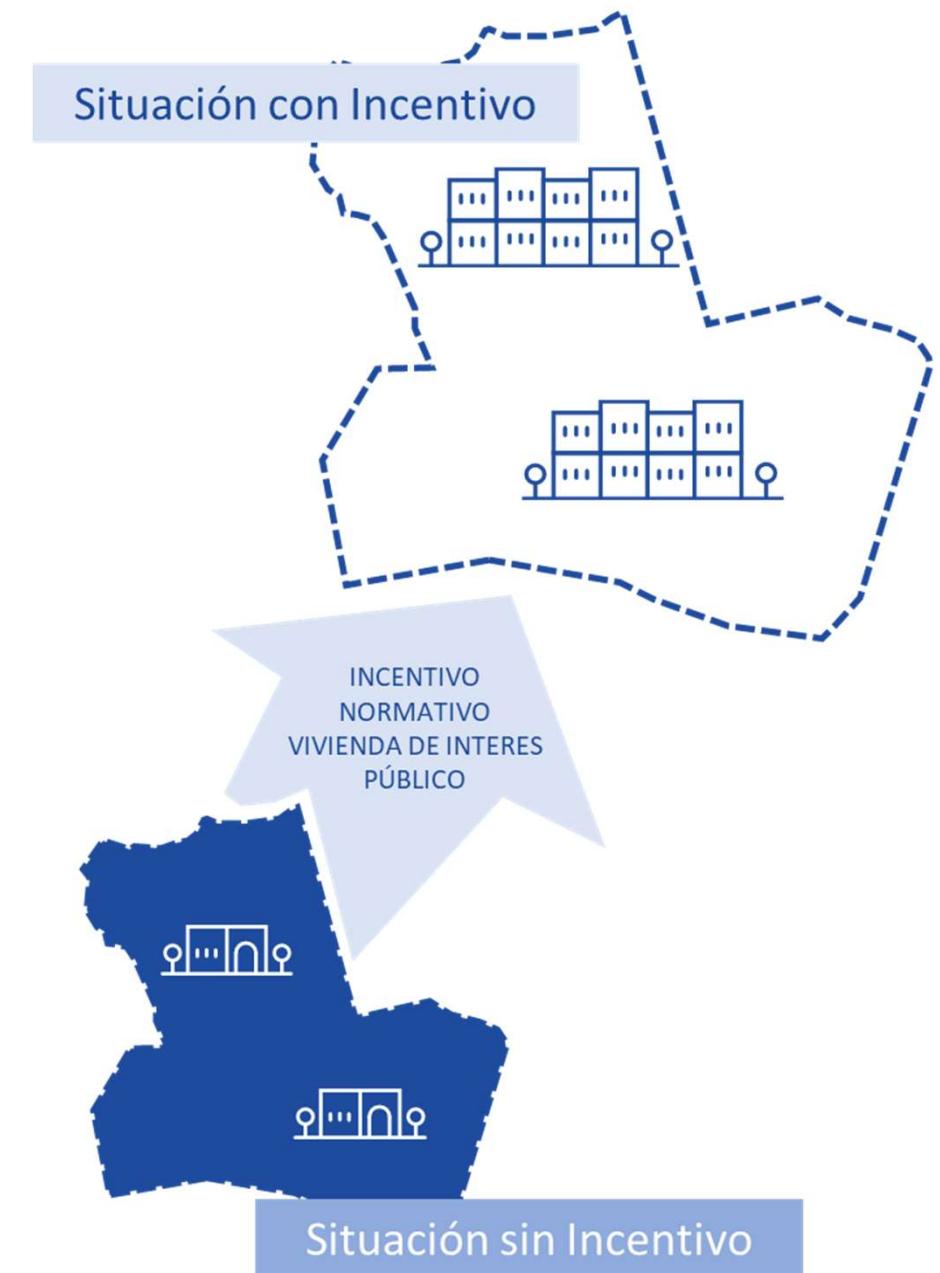
b.4) Infraestructura Sanitaria, de Transporte y Energética

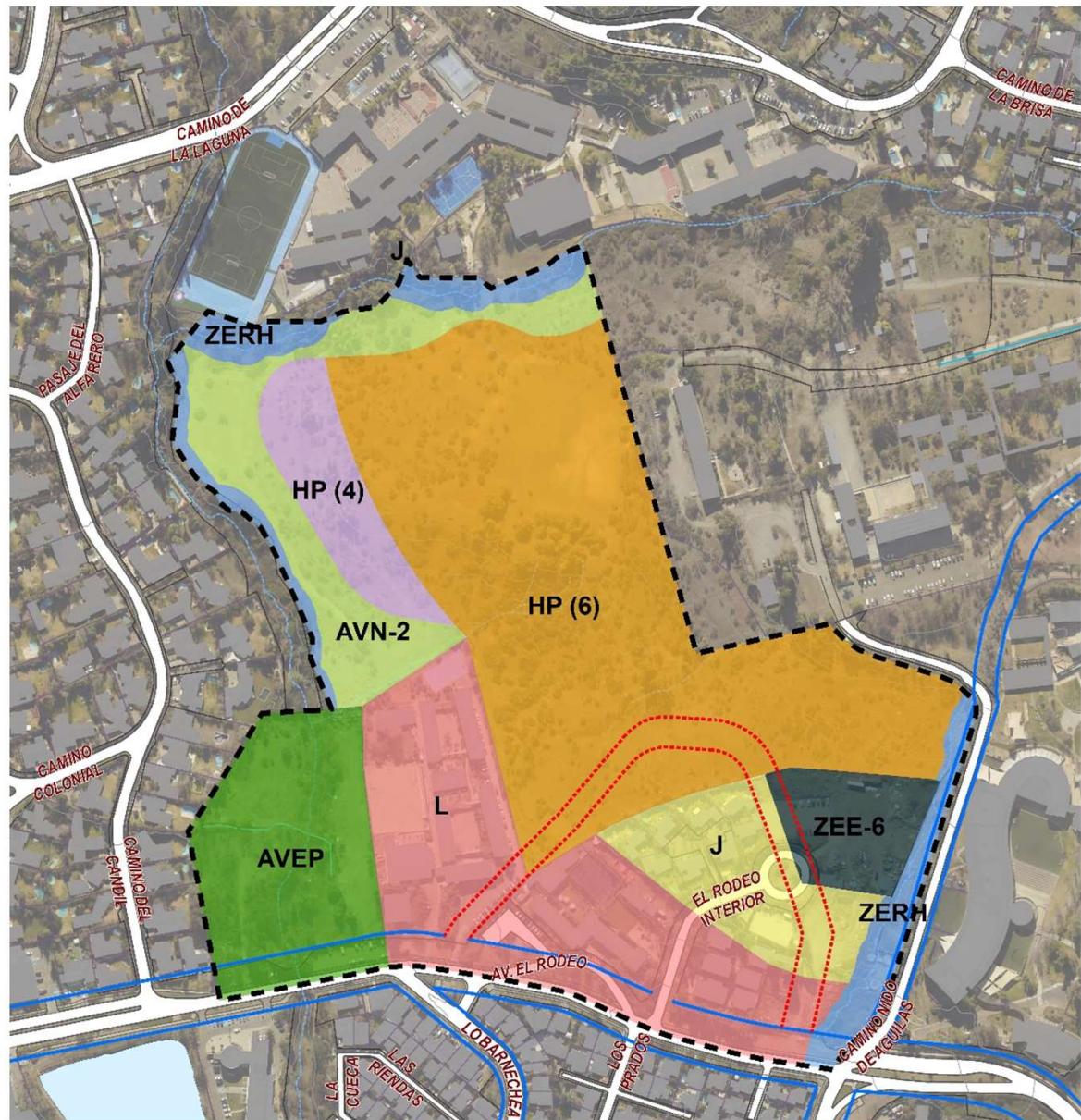
Incentivo Normativo: Vivienda de Interés Público



	Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Constructibilidad
HP (4)	Con incentivo	350 hab/ha	6 pisos	0,4
HP (6)	Con incentivo	350 hab/ha	4 pisos	0,4

Todo proyecto de edificación y/o urbanización con destino vivienda que contemple, al menos, un **20% de unidades de vivienda de interés público** de conformidad con la definición establecida en el Art. 27 de la LGUC, se podrá acoger a **beneficios en la norma urbanística en altura máxima de edificación, coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima.**





Áreas Verdes

	Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Contructibilidad
ZERH	-	1 piso	0,02	0,02
AVEP	Condiciones normativas establecidas en el Artículo 2.1.30 de la O.G.U.C.			
AVN-2	Condiciones normativas establecidas en el Artículo 2.1.31 de la O.G.U.C.			



Área Verde y Espacio Público



Usos Complementarios al Área verde (Art. 2.1.30 O.G.U.C.)



Usos Complementarios al Área verde (Art. 2.1.31 O.G.U.C.)



Límite Modificación **Anteproyecto**

----- Via Proyectada
— Estante

— Existente

HF (8), Subzona Hab
ZEE-6, Zona Equipam

— ZEE 3, Zona Equipamiento Exclusivo 3 pisos

ANSWER

L, Circunvalación Vial

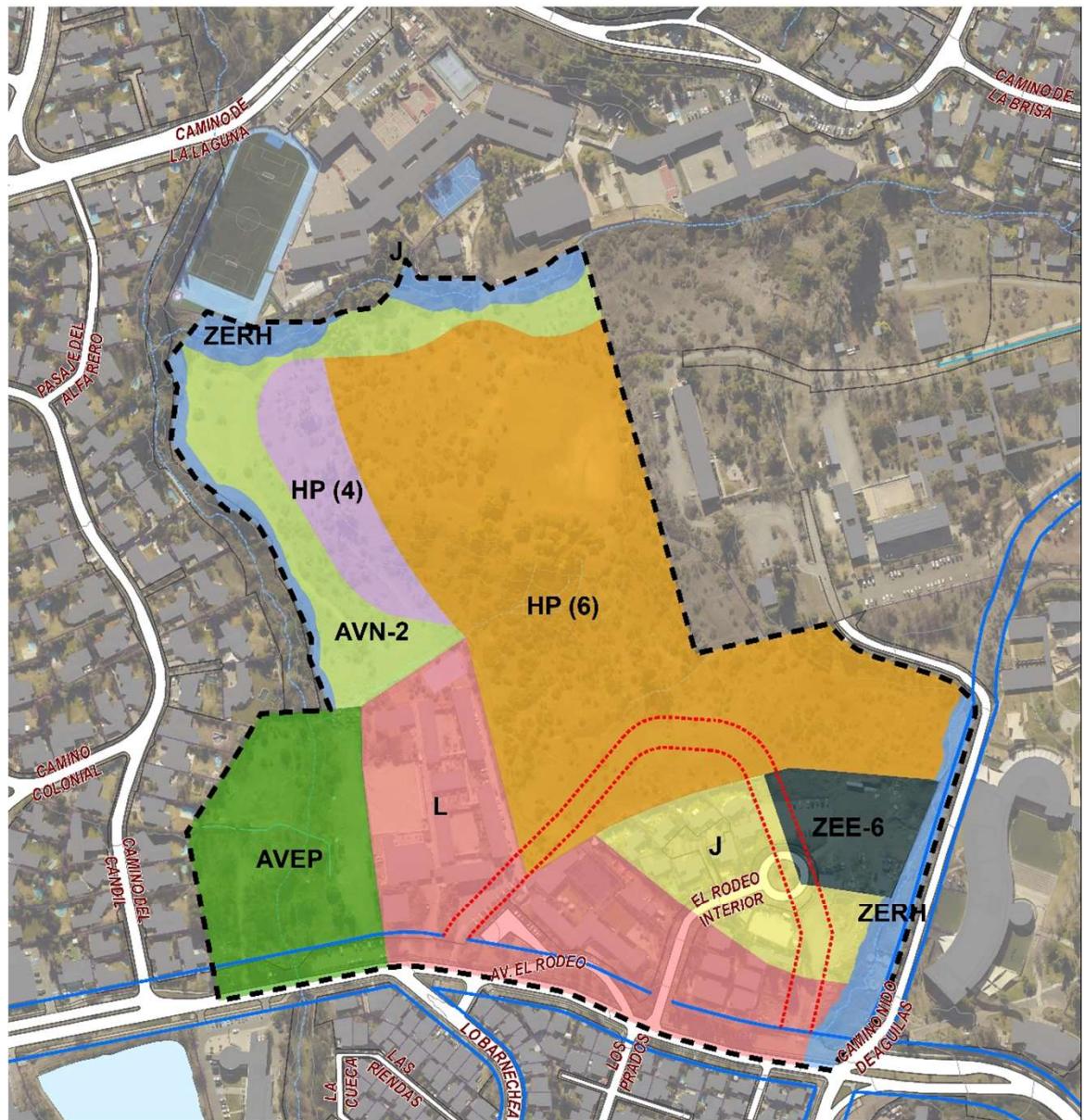
J. La Dehesa

AVN2, Área Verde Nueva 2

■ AVEP, Área Verde Existente Pública

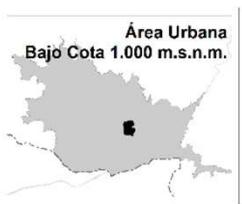
ZERH, Zona Especial Recurso Hídrico

The figure is a map of a region in the Andes. A large area is shaded grey, representing the 'Área Urbana' (Urban Area) between 1,000 and 1,500 m.s.n.m. A smaller, darker grey area within this is labeled 'Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.' (Low Elevation 1,000 m.s.n.m.). A black dot marks the specific location of the study area.



Zonas que se mantienen

		Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Contructibilidad
J	Residencial	43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
				 Residencial  Educación  Deporte  Seguridad  Social	
L	Residencial	43 hab/ha	2 pisos	0,35	0,42
	Equipamiento	-	5 pisos	0,6	1
				 Residencial  Equipamiento  Culto y  Educación  Seguridad  Social	



5. Observaciones Fundadas

Recuento Consulta Anteproyecto (Art. 43 LGUC)

Hasta el momento
se han recibido

4 Observaciones

De dos vecinos de la
comuna

- 1 Que los permisos para edificación en altura vayan a contar de una tercera línea de edificación, para que los vecinos que colindamos con el proyecto no tengamos edificios de 6 pisos, o la posibilidad de estos existan pegados a nuestras casas.
- 2 Que la calle principal que conectará este proyecto no pase por la rotonda de El Rodeo 13,738 o Rodeo interior y que las calles no se crucen. Esta calle es pequeña y además de haber un condominio hay accesos a 2 colegios, por lo que no estamos en capacidad de absorber más tráfico, lo que incluso puede ser riesgoso al ser un sector que se llena de familias y niños.
- 3 Que el acceso a los espacios destinados a espacios públicos como gimnasio, cesfam, etc. no se hagan por El Rodeo interior (sector rotonda), sino por la calle nueva que se va a construir.
- 4 Cada mañana hacemos el recorrido por Avda. El Rodeo en dirección al oriente. La congestión vehicular que se da en las dos cuadras entre el consultorio y el Colegio San Rafael puede durar tranquilamente 15 minutos; y la fila de vehículos que desciende del Colegio Nido de Águilas en dirección al poniente es igualmente compleja. Entiendo que con el proyecto llegarían 2 mil personas nuevas a ese sector, cuya única salida sería a Avda. El Rodeo por una calle al costado del Colegio Huelquén Montessori y otra al costado del Colegio San Rafael. Mi pregunta es cuál es el plan de mitigación vial: si se contempla el ensanchamiento de Avda. El Rodeo, la entrada diferida de los cuatro colegios que se encuentran en esas cuadras, la prohibición de estacionamiento de micros frente al consultorio, etc...

6 ■

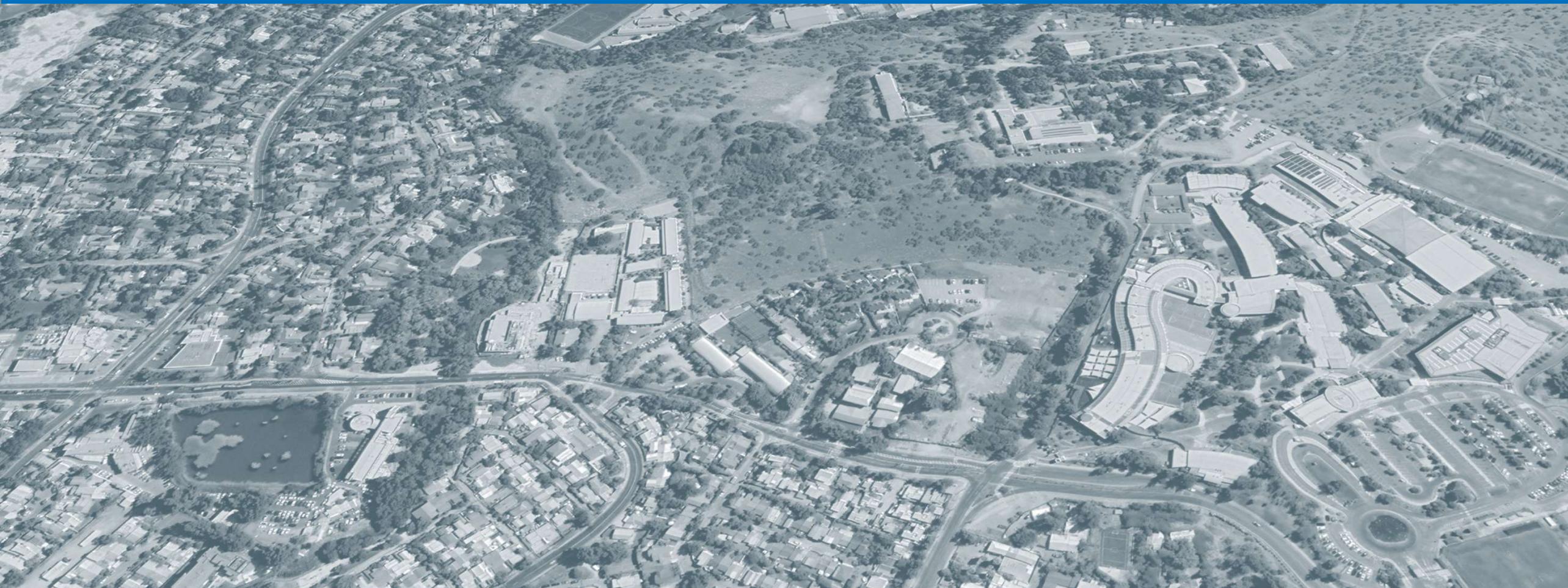
Plan Urbano Habitacional (PUH) Nido de Águilas

Secuencia Modificación MPRC-LB-30 - PUH Nido de Águilas



Ley 21.450 (Art.3): El MINVU, atendida la necesidad de viabilizar la construcción de viviendas para beneficiarios del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda o del programa destinado preferentemente a las familias más vulnerables que lo reemplace, podrá establecer normas urbanísticas especiales aplicables a uno o más terrenos, en forma excepcional y dando cumplimiento a lo dispuesto en este Párrafo y en las normas reglamentarias que pudieren dictarse al efecto. Adicionalmente, el Ministerio podrá establecer normas urbanísticas especiales para el o los terrenos destinados a la construcción de viviendas de interés público.

Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA

MPRC-LB-30 "PROYECTO NIDO DE ÁGUILAS"

MPRC-LB-30 "Proyecto Nido de Águilas"

Modificación del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea