



MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA

MPRC-LB-30 "PROYECTO NIDO DE ÁGUILAS"

Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica

MPRC-LB-30 “Proyecto Nido de Águilas”

Modificación N°30 al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea

1. Contexto y ■ Enfoque

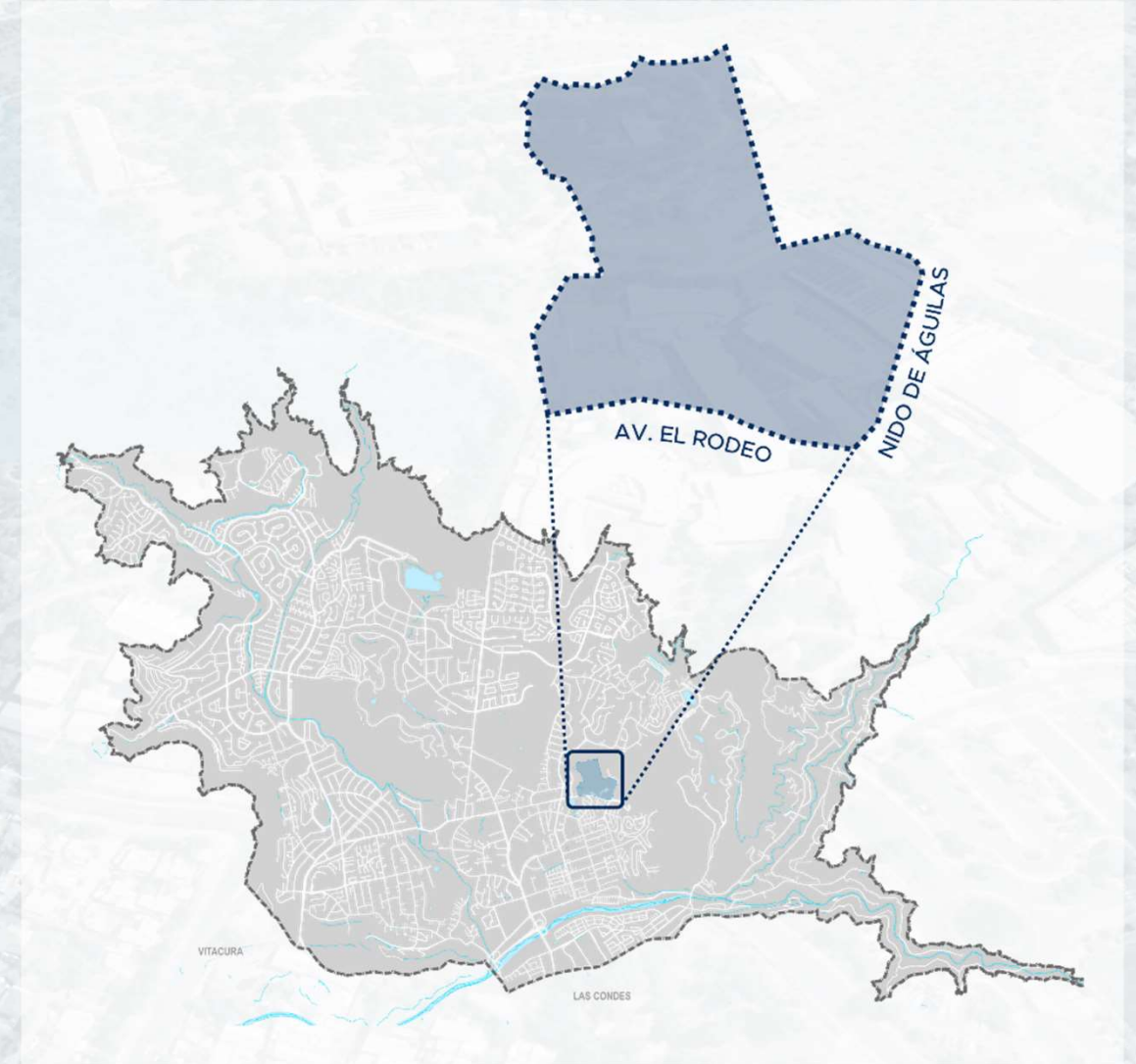


¿En qué consiste la MPRC-LB-30?

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 28° octies y 43° 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.

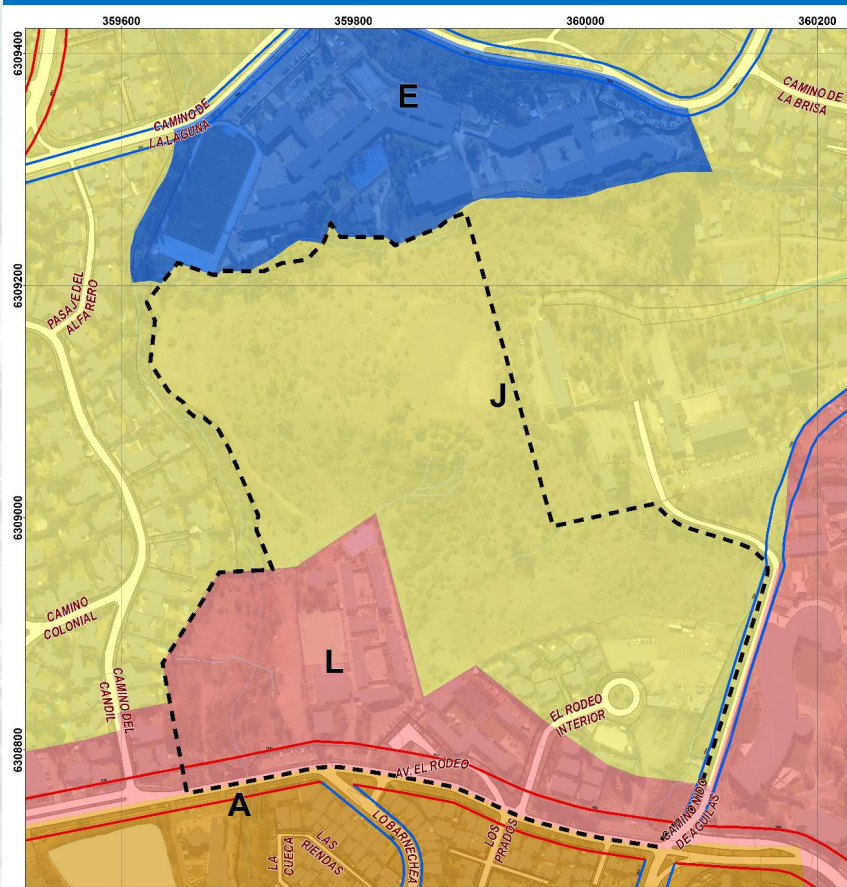
Polígono MPRC-LB-30



Simbología
⊗ Vértices Límite Modificación
- - Límite Modificación



PRC Vigente



Simbología
- - Límite Modificación
VIALIDAD ESTRUCTURANTE
- VÍA METROPOLITANA (PRMS)
- VÍA COMUNAL
ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO
Zona A, Pueblo de Lo Barnechea
Zona E, Equipamiento Educacional
Zona J, La Dehesa
Zona L, Circunvalación Vial



380 habitantes
95 viviendas

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

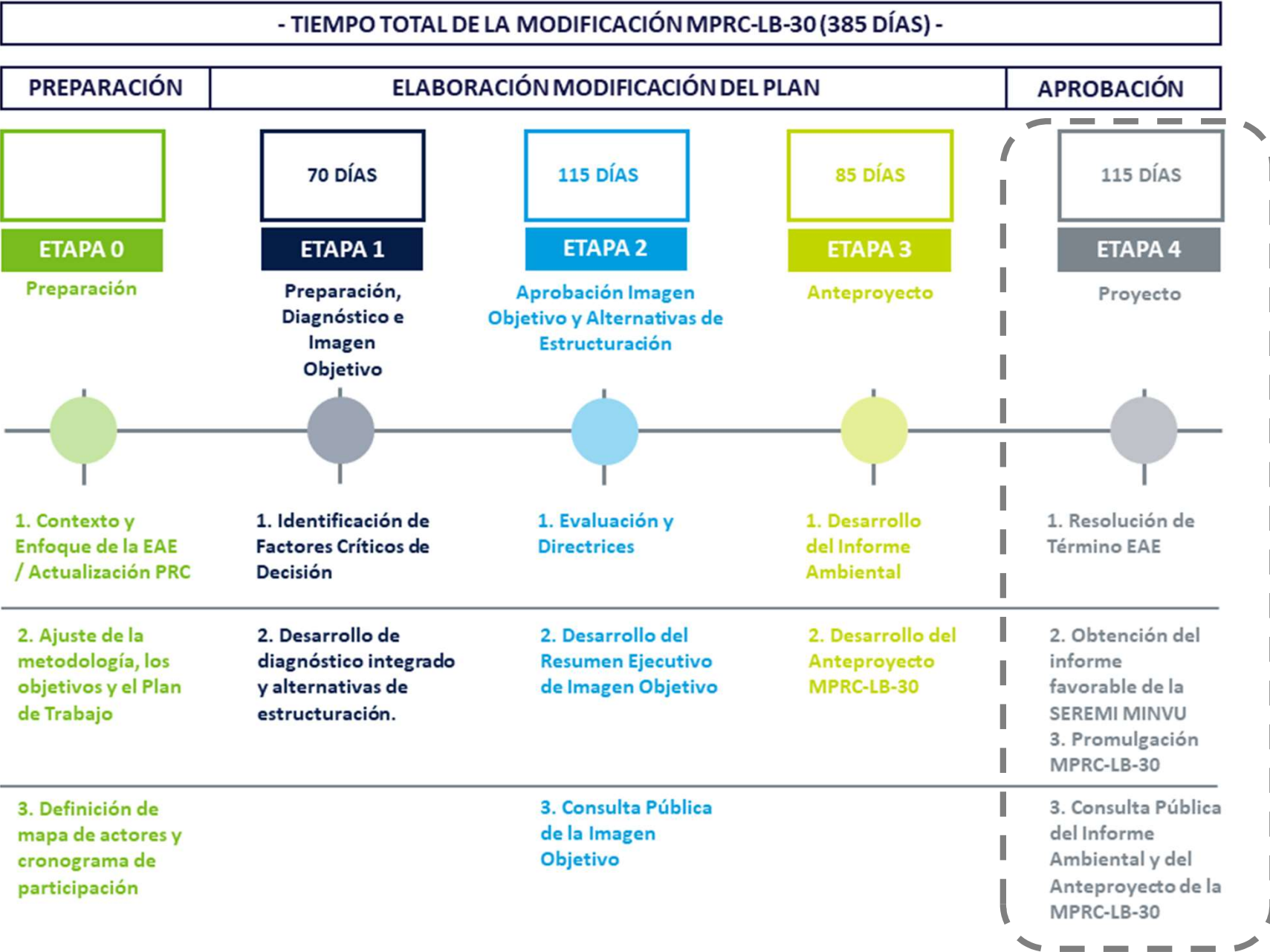
Se requiere mayor densidad y altura para el desarrollo del Proyecto Habitacional Nido de Águilas.

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, showing a mix of urban development and green spaces. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the left side of the image, containing white text. The text is split into two lines: '¿En qué Etapa' on the top line and 'nos encontramos?' on the bottom line.

¿En qué Etapa

nos encontramos?

Etapas del Proceso de modificación



Calendario Consulta Pública Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica

PERIODO CONSULTA PÚBLICA

MARZO

ABRIL

MAYO

JUNIO

30

1ra
Audiencia
Pública

05

Reunión
COSOC

04

2da
Audiencia
Pública

10

Reunión
COSOC

03

Último día
recepción de
observaciones

20

Semana del 20
Ingreso informe
Síntesis de
Observaciones

Acuerdo de
Concejo



CONTENIDO
EXPEDIENTE
ANTEPROYECTO

- Memoria Explicativa
- Resumen Ejecutivo
- Estudio de Factibilidad Sanitaria
- Estudio de Riesgo
- Estudio de Capacidad Vial
- Estudio de Equipamiento
- Planos
- Informe Ambiental



QR Expediente



Artículo 43 LGUC y 2.1.11 OGUC

2. Fundamentos y metas que orientan el Plan y Evaluación Ambiental Estratégica

Desafíos o factores críticos de decisión 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)

**Antecedentes de
demanda habitacional**



2.336

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

1.667

Hogares allegados
(RSH, 2020)



**800 hogares dentro del
40% más vulnerable.**

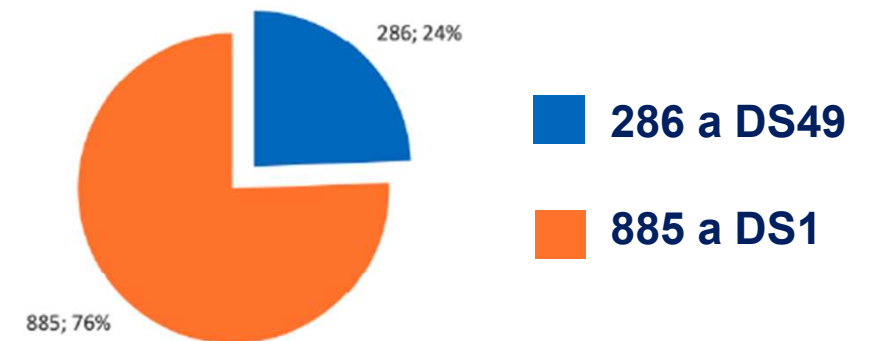
1.010

**Socios organizados en
26 Comités de Viviendas**
(2020)

1.171

**Hogares postulantes a
subsidio individual (2020)**

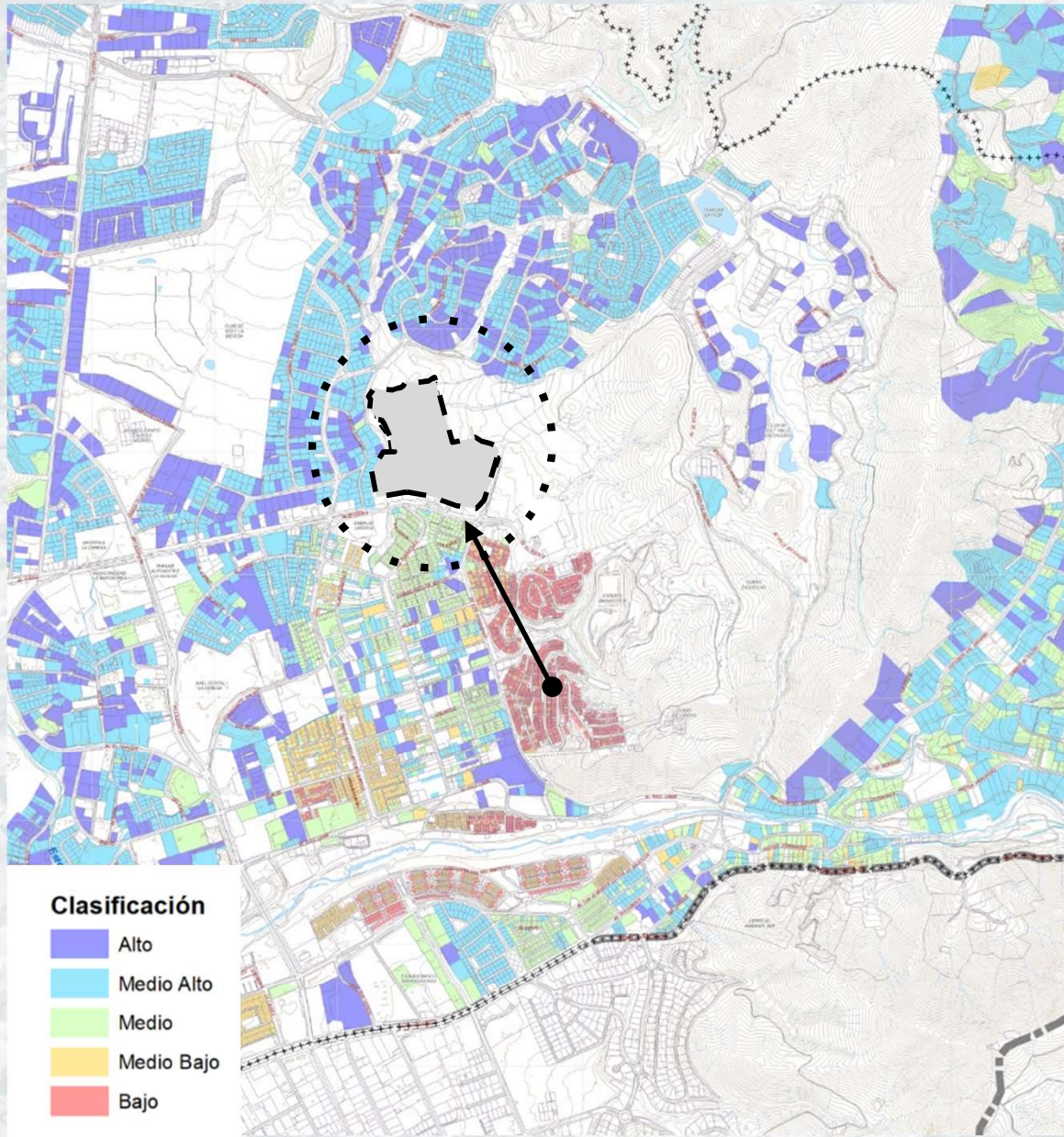
Postulantes a subsidios, según tipo de subsidio (DS49 / DS1), Comuna Lo Barnechea
(2014 – 2019)



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.



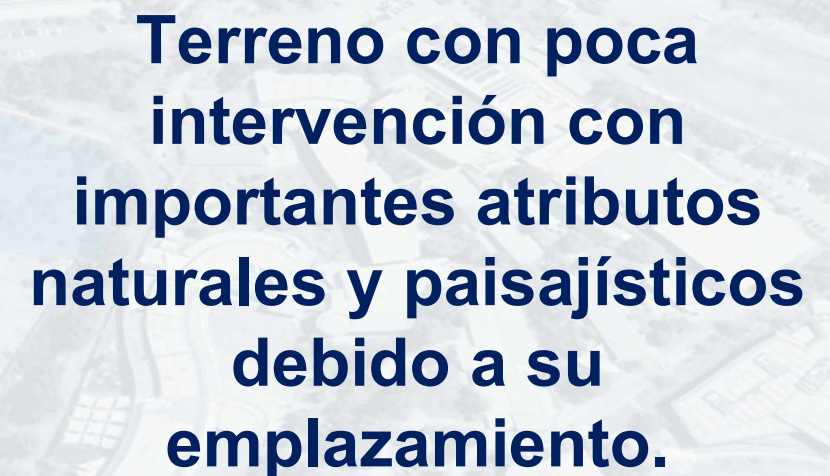
2. **Equilibrar el desarrollo urbano con la capacidad de carga del territorio**, controlando eventual sobrecarga, tanto del sistema sanitario como de servicios ecosistémicos.



3. **Proteger a la población del peligro de inundación y remoción en masa**, reconociendo áreas de mayor susceptibilidad y evitando su ocupación.



Elementos de Valor natural

An aerial photograph of a city grid, likely New York City, showing streets and buildings. A large, semi-transparent blue rectangle is overlaid on the center of the image, containing white text. The text is arranged in five lines, centered within the rectangle. The font is a bold, sans-serif typeface. The background image is slightly blurred, emphasizing the text in the foreground.

**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 vegetal existente.

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

Concentración masa
vegetacional (3000 m²)



Elementos de
Valor natural

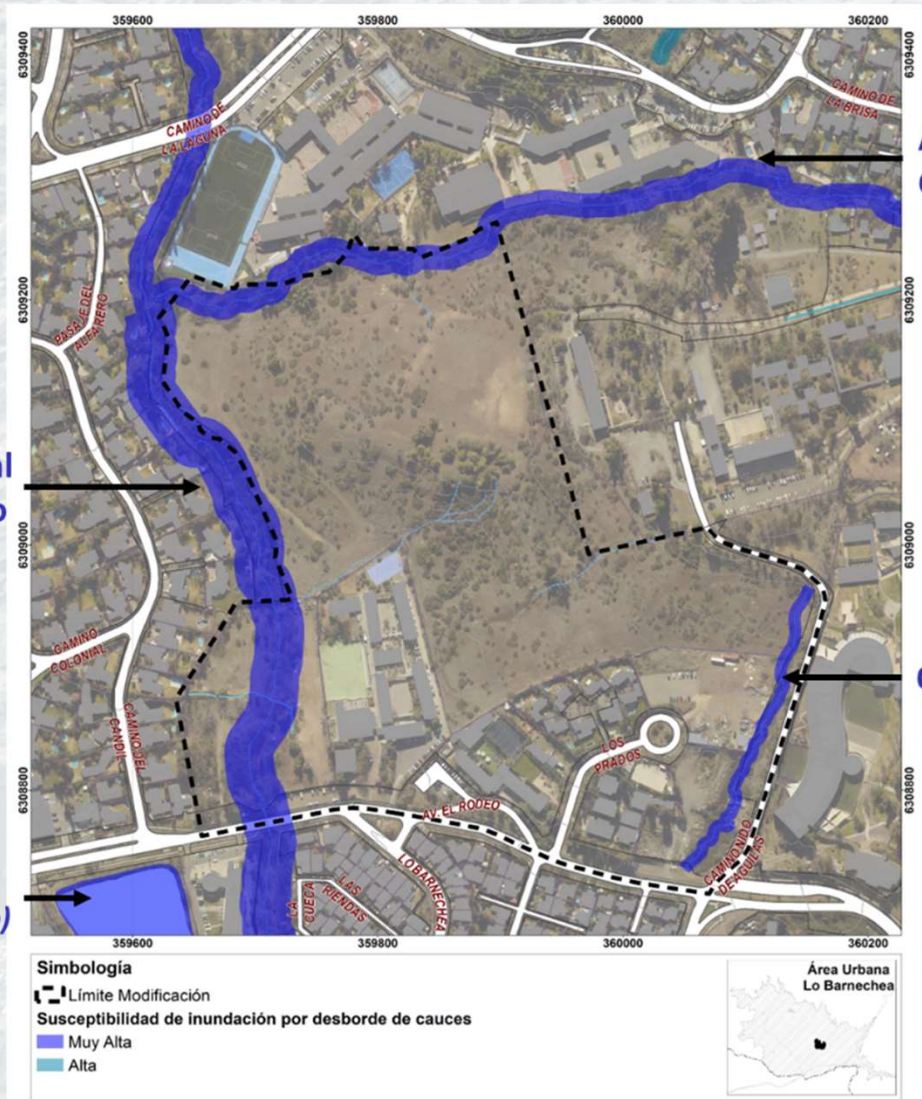


Ley N°20.283 SOBRE RECUPERACIÓN
DEL BOSQUE NATIVO Y FOMENTO FORESTAL.

Aplicable el Art 21°

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).

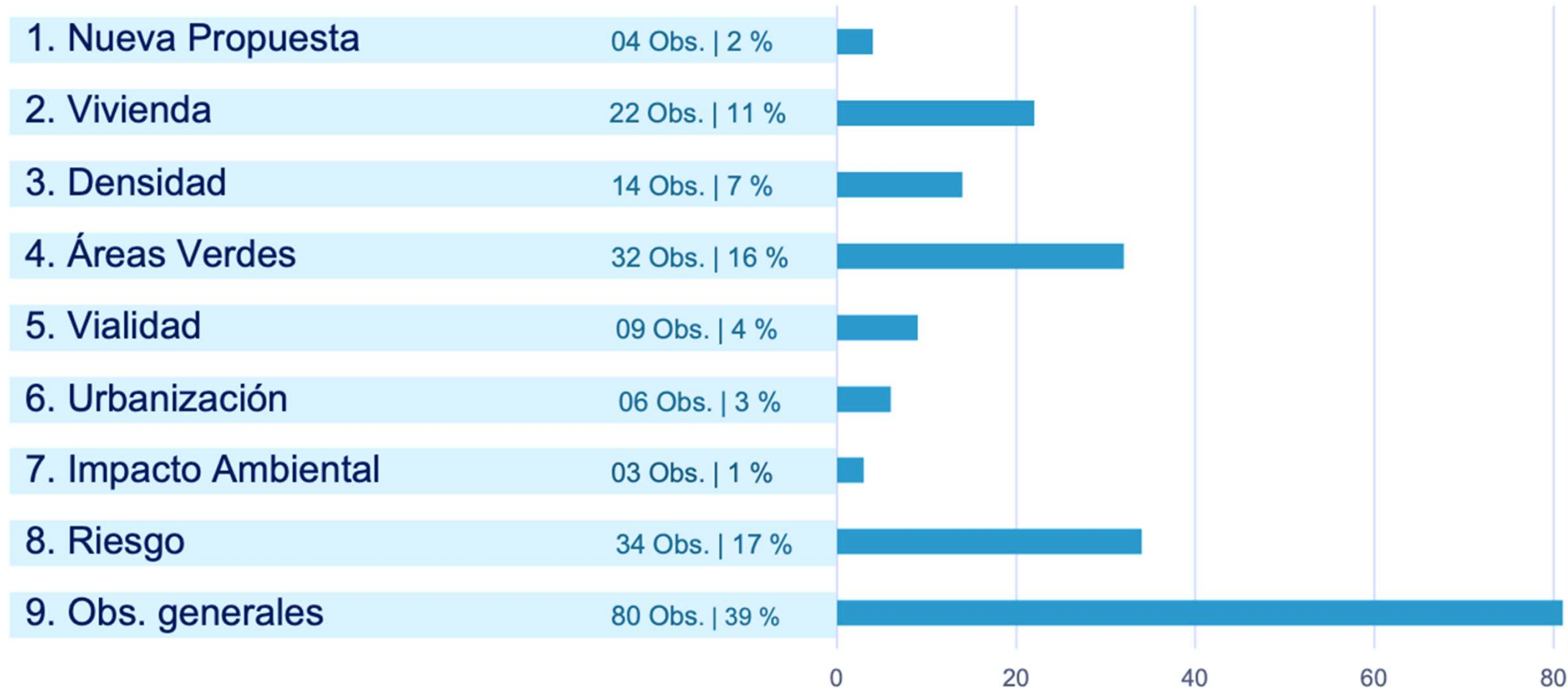
Oportunidad para habilitar espacios públicos y áreas verdes de integración en sectores colindantes de borde.

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.**

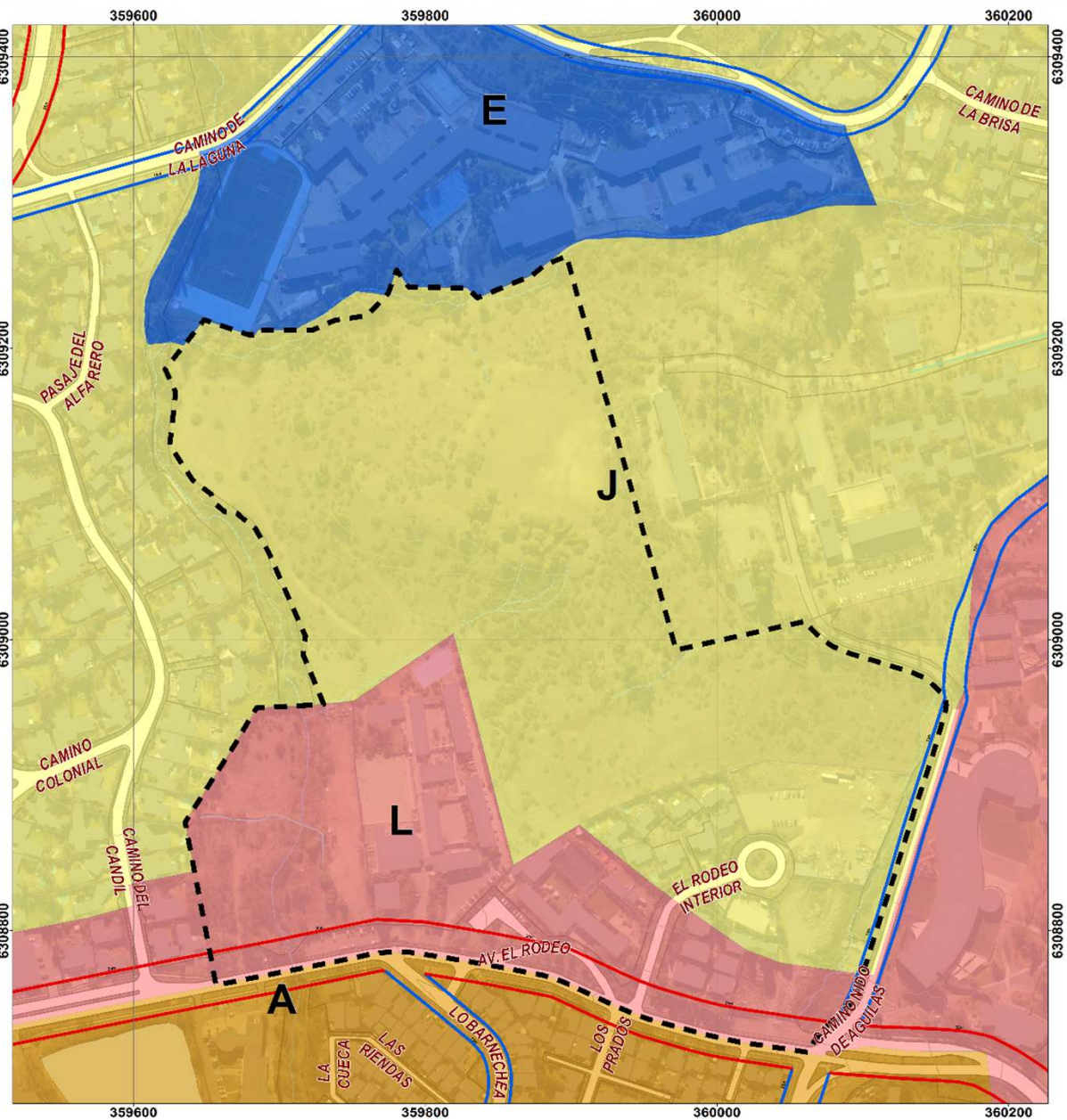


Acuerdos definitivos

SE-284

22 de diciembre 2022

4. Anteproyecto



Simbología

Limite Modificación

VIALIDAD ESTRUCTURANTE

VÍA METROPOLITANA (PRMS)

VÍA COMUNAL

ZONIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

Zona A, Pueblo de Lo Barnechea

Zona E, Equipamiento Educacional

Zona J, La Dehesa

Zona L, Circunvalación Vial

Área Urbana
Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.

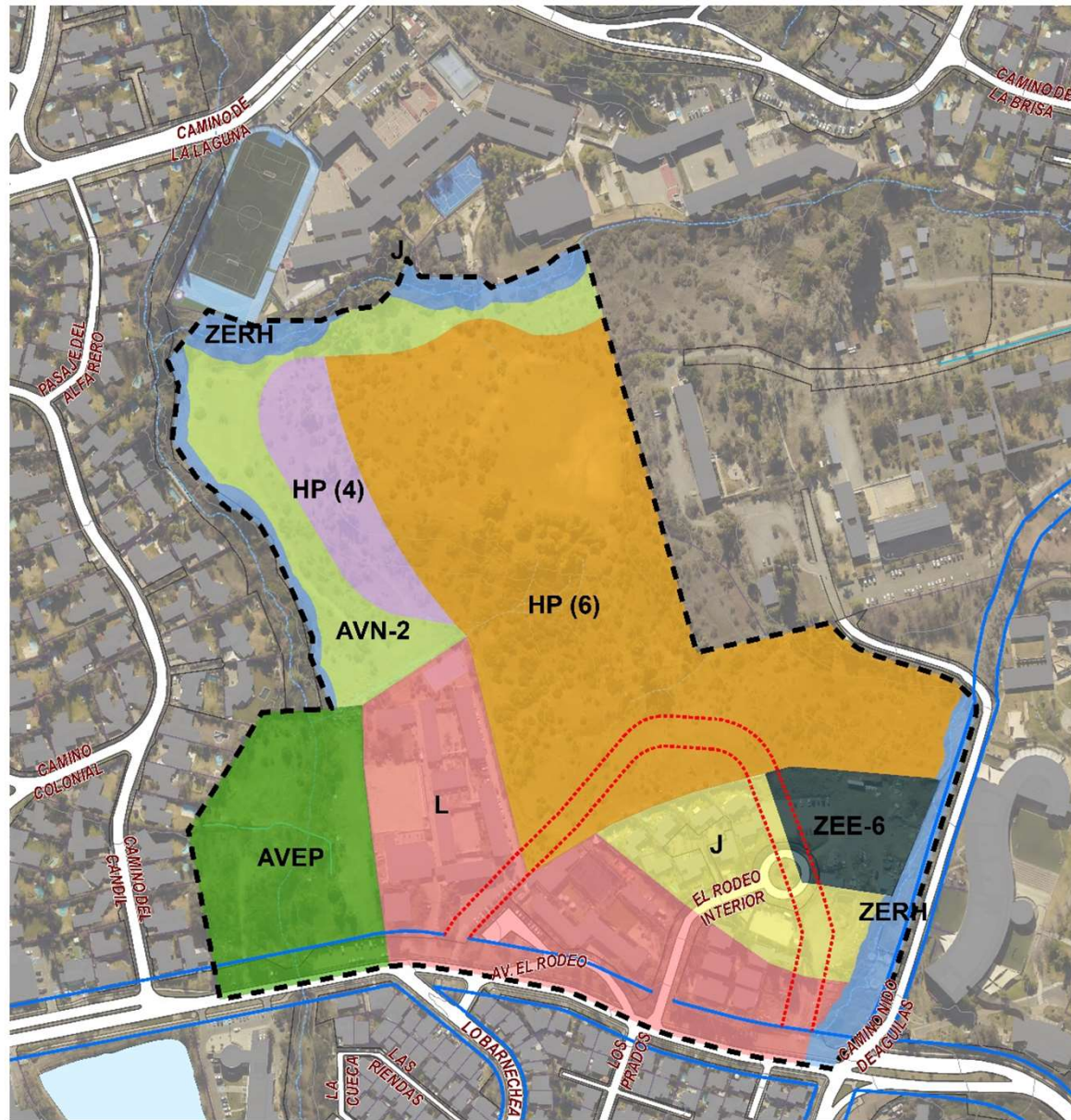
Plan Vigente

		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 Comercial Culto y Cultura Educación Seguridad Social					

Lo Barnechea
JUNTOS HACEMOS UNA COMUNA MEJOR

ANTEPROYECTO

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



Simbología

— Límite Modificación Anteproyecto

— Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta

... Vía Proyectada

— Existente

HP, Zona Habitacional Preferente

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

Área Urbana
Bajo Cota 1.000 m.s.n.m.



1,52 ha
AVN-2

Área Verde
AVN2

Adicionalmente se reconoce
como área verde existente
pública
Parque El Huinganal (1,9 Ha)

1,19 ha
ZERH

**Zona Especial
Recurso
Hídrico**
ZERH

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

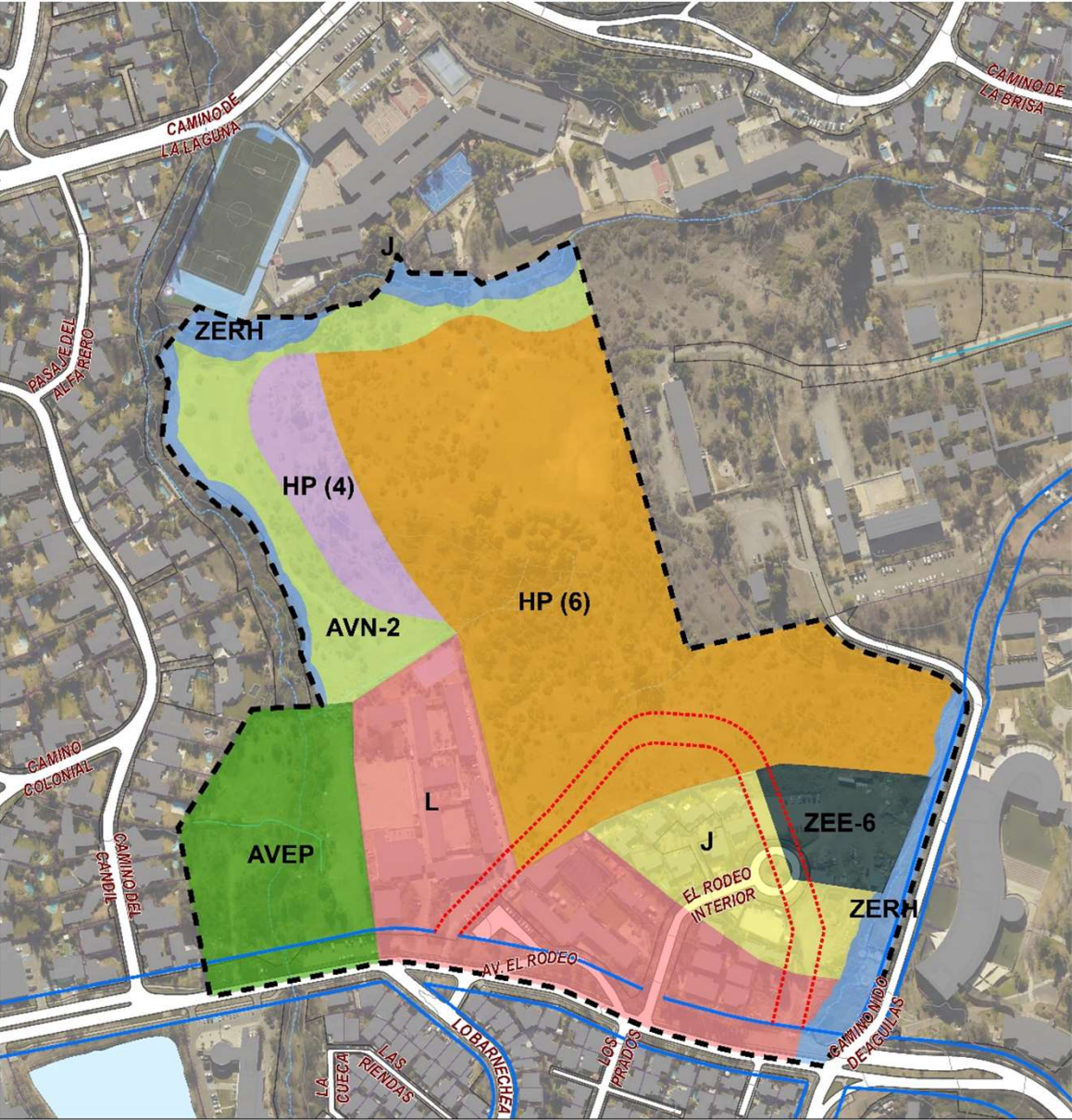
0,69 ha
ZEE-6

**Nueva Zona de
Equipamiento
Exclusivo**
(ZEE-6)

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

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

**Superficie de Uso
Residencial**



Simbología

Límite Modificación Anteproyecto

Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta

... Vía Proyectada

— Existente

HP, Zona Habitacional Preferente

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



Residencial



Equipamiento Comercial



Culto y Cultura



Educación



Deporte



Seguridad



Social

ZEE-6	Base	-	6 pisos	0,6	2,5
-------	------	---	---------	-----	-----



Salud



Culto y Cultura



Educación



Deporte

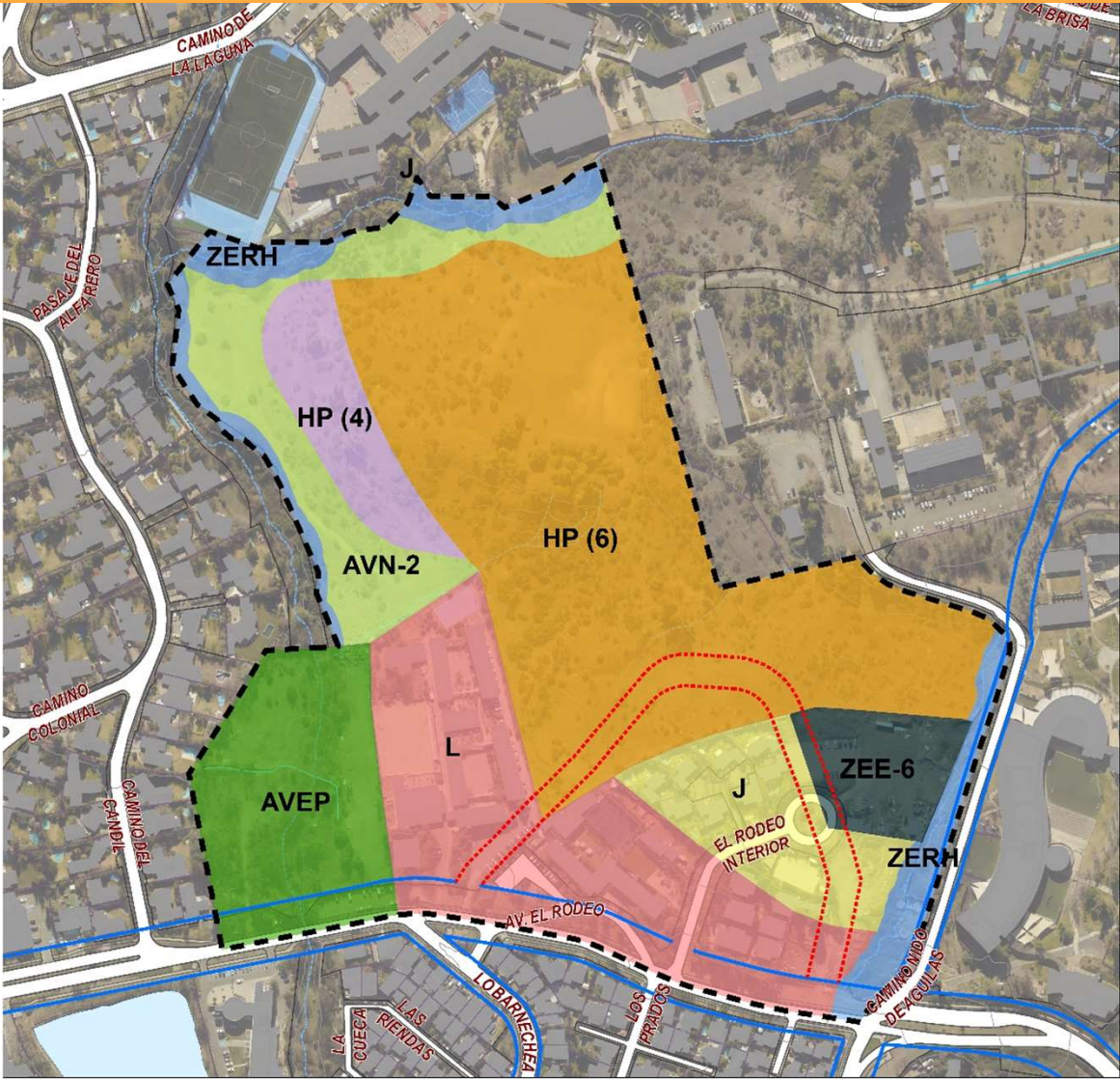


Seguridad



Social

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

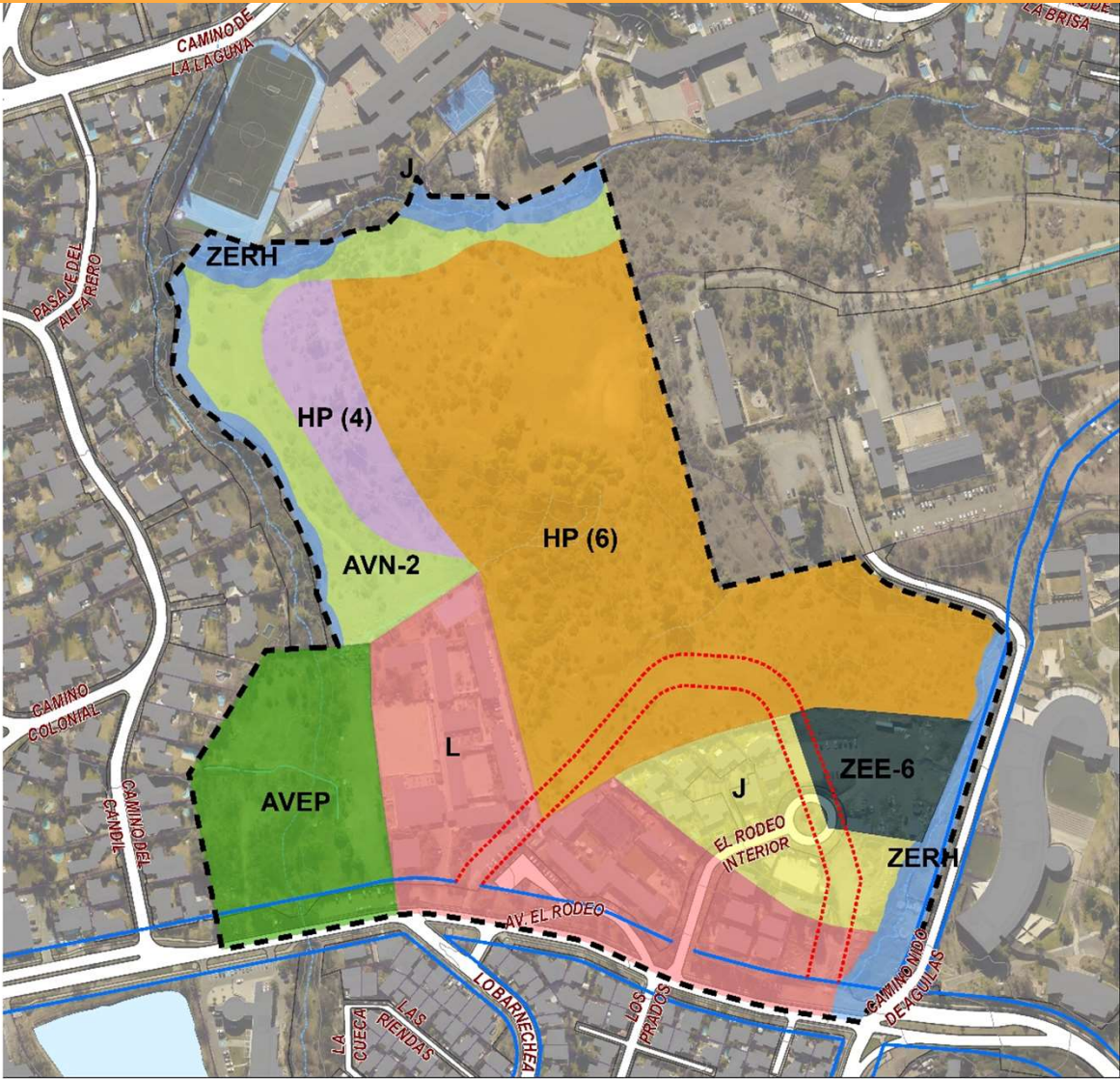


a) Usos de Suelo Permitidos Zona HP (4) y HP (6)

- 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 Zona HP (4) y HP (6)



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

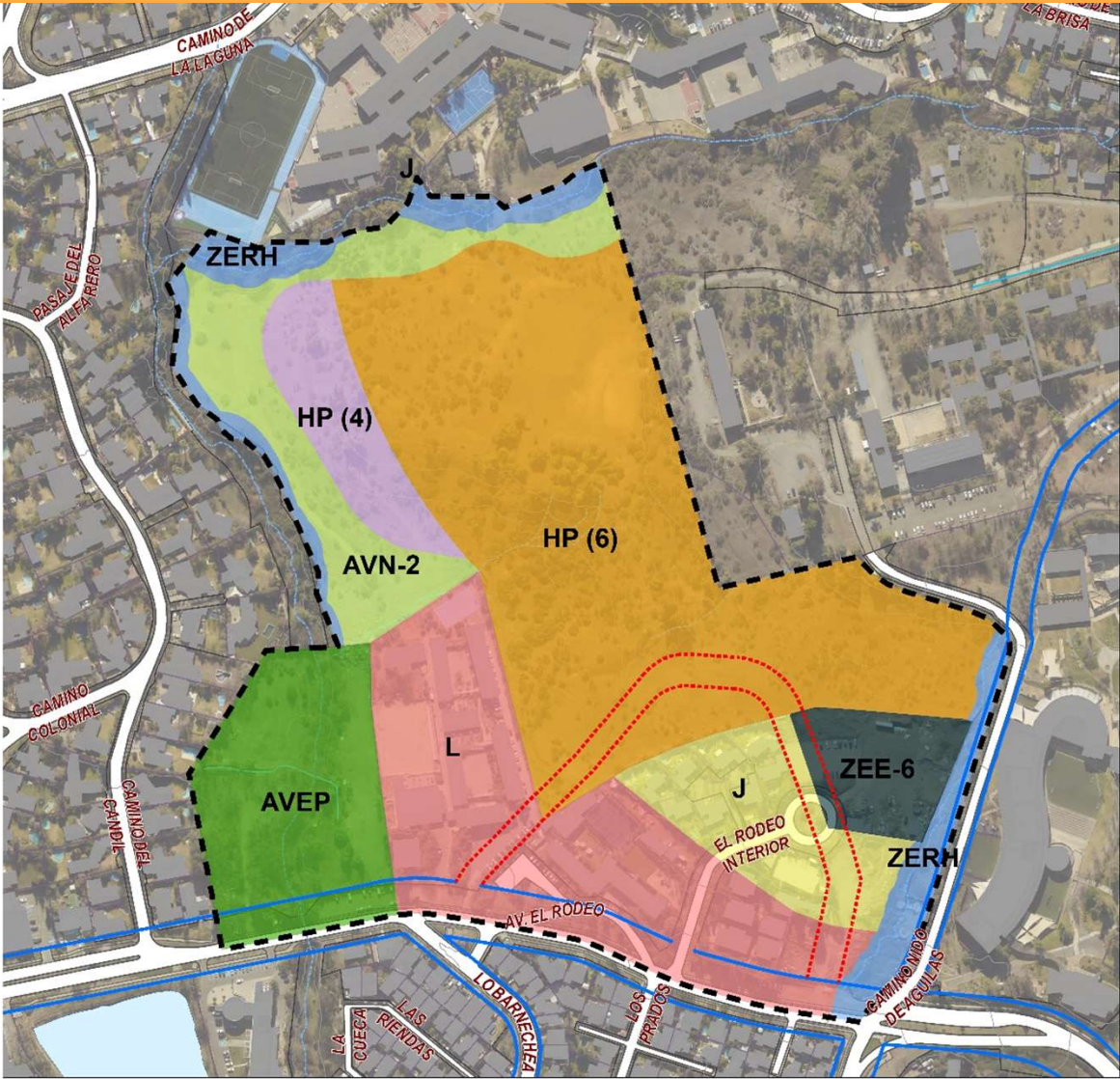
a.3) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

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

b.1) Residencial: vivienda, hospedaje y hogares de acogida.

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.

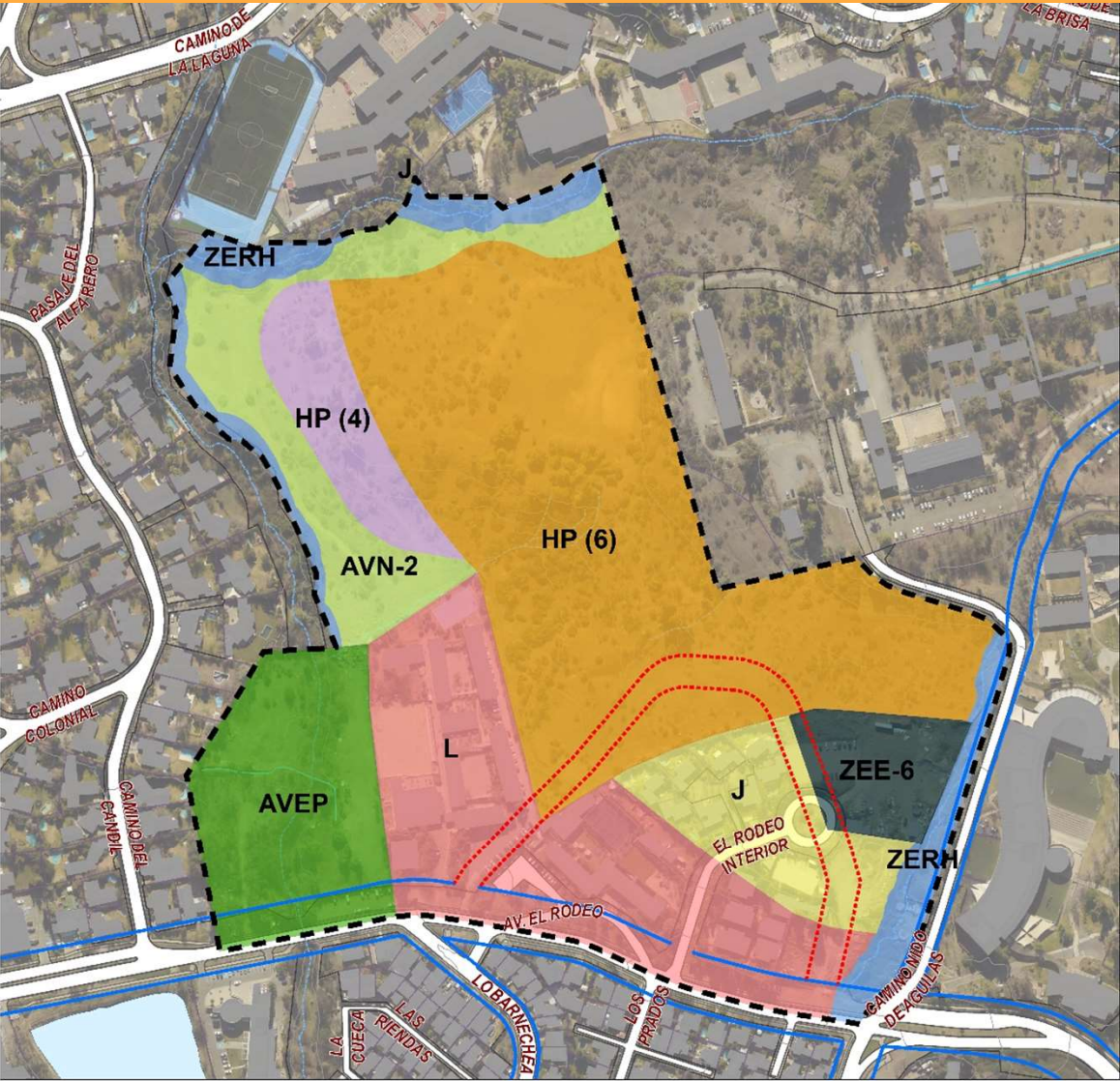
Condiciones de uso de suelo Zona HP (4) y HP (6)



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 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.

Condiciones de uso de suelo Zona ZEE-6



a) Usos de Suelo Permitidos Zona ZEE-6

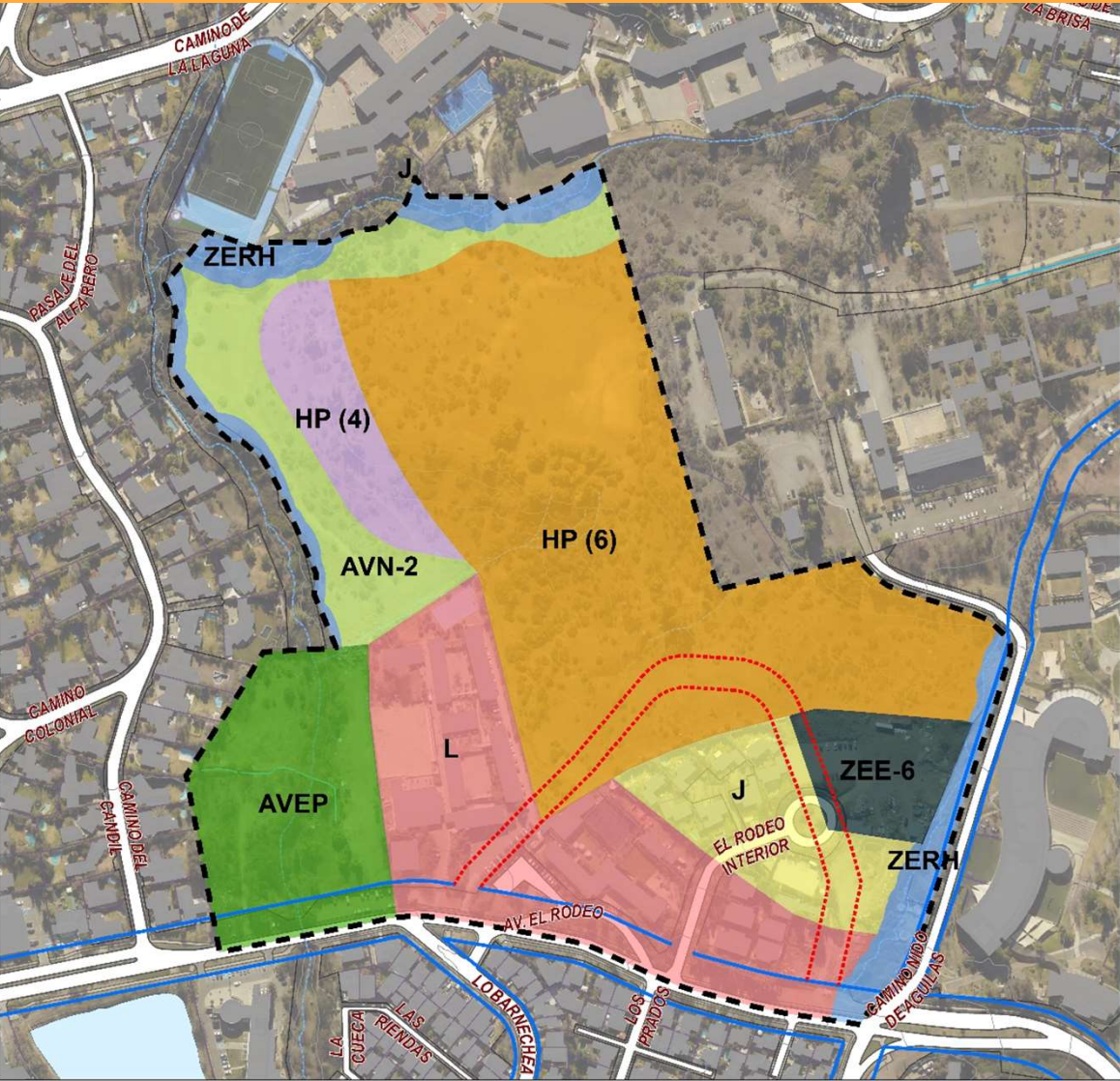
a.1) Equipamiento:

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



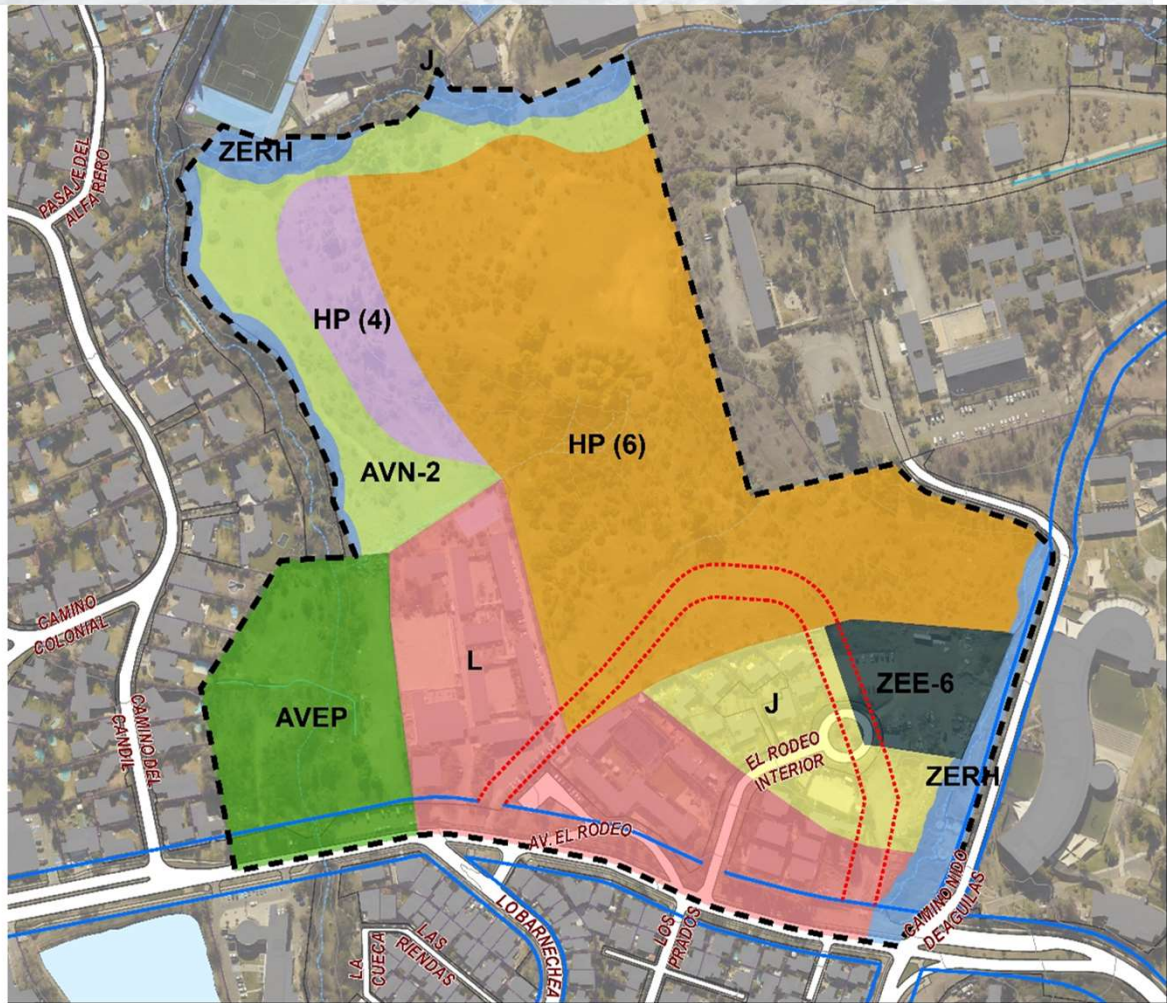
b) Usos de Suelo Prohibidos

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

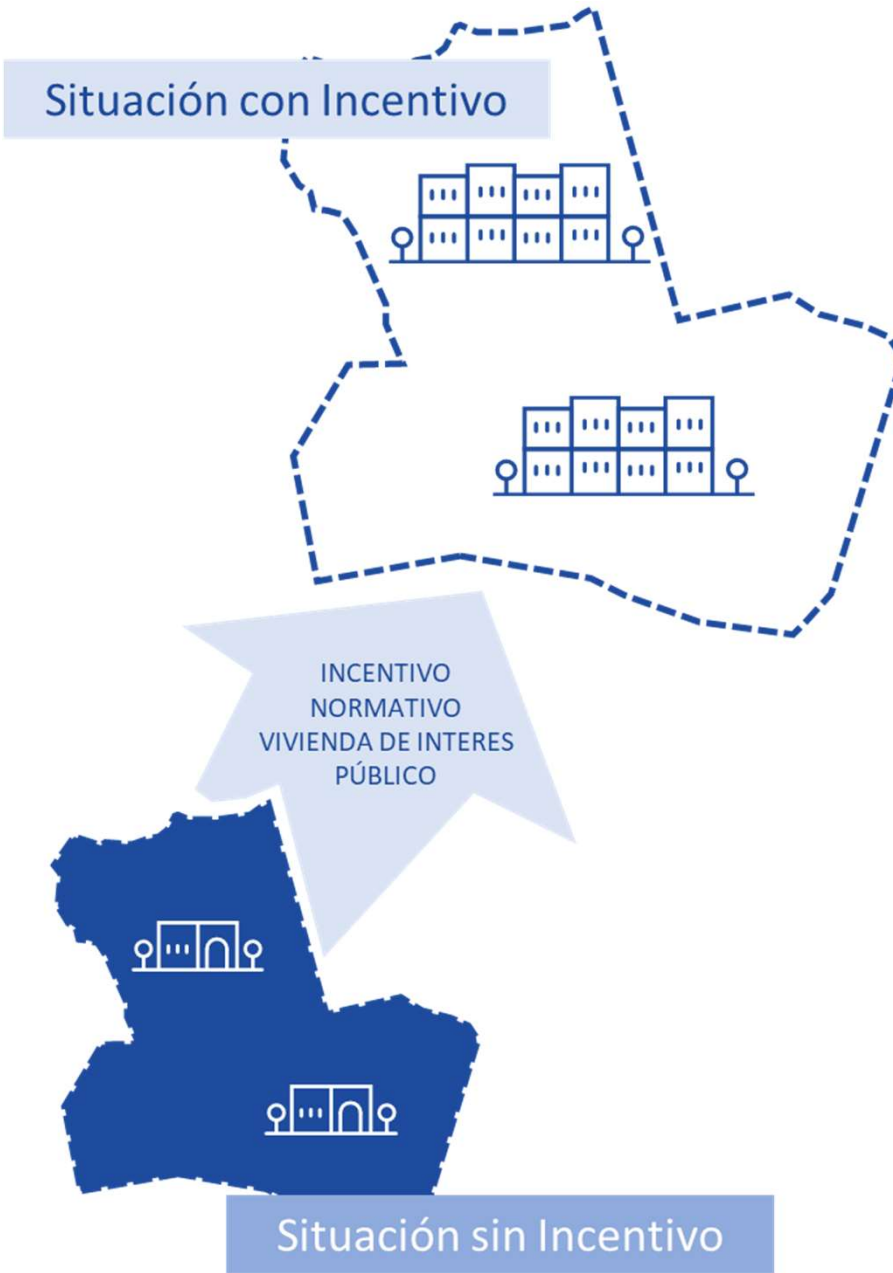
b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

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

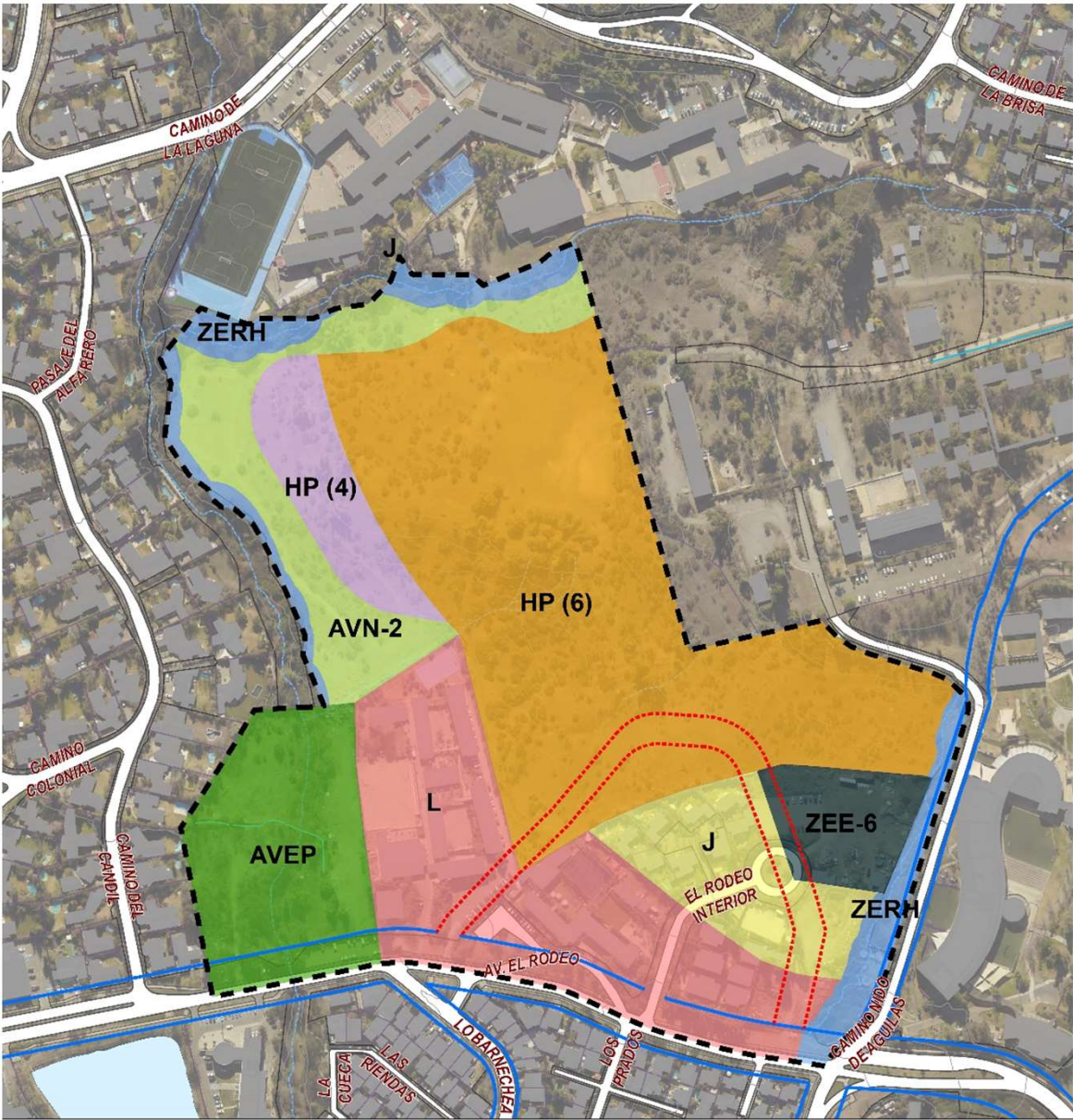
Incentivo Normativo: Vivienda de Interés Público



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.**



		Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Constructibilidad
HP (4)	Con incentivo	350 hab/ha	6 pisos	0,4	2
HP (6)	Con incentivo	350 hab/ha	4 pisos	0,4	2



Áreas Verdes

	Densidad	Altura	Ocupación de suelo	Coef. Contructibilidad
ZERH	-	1 piso	0,02	0,02

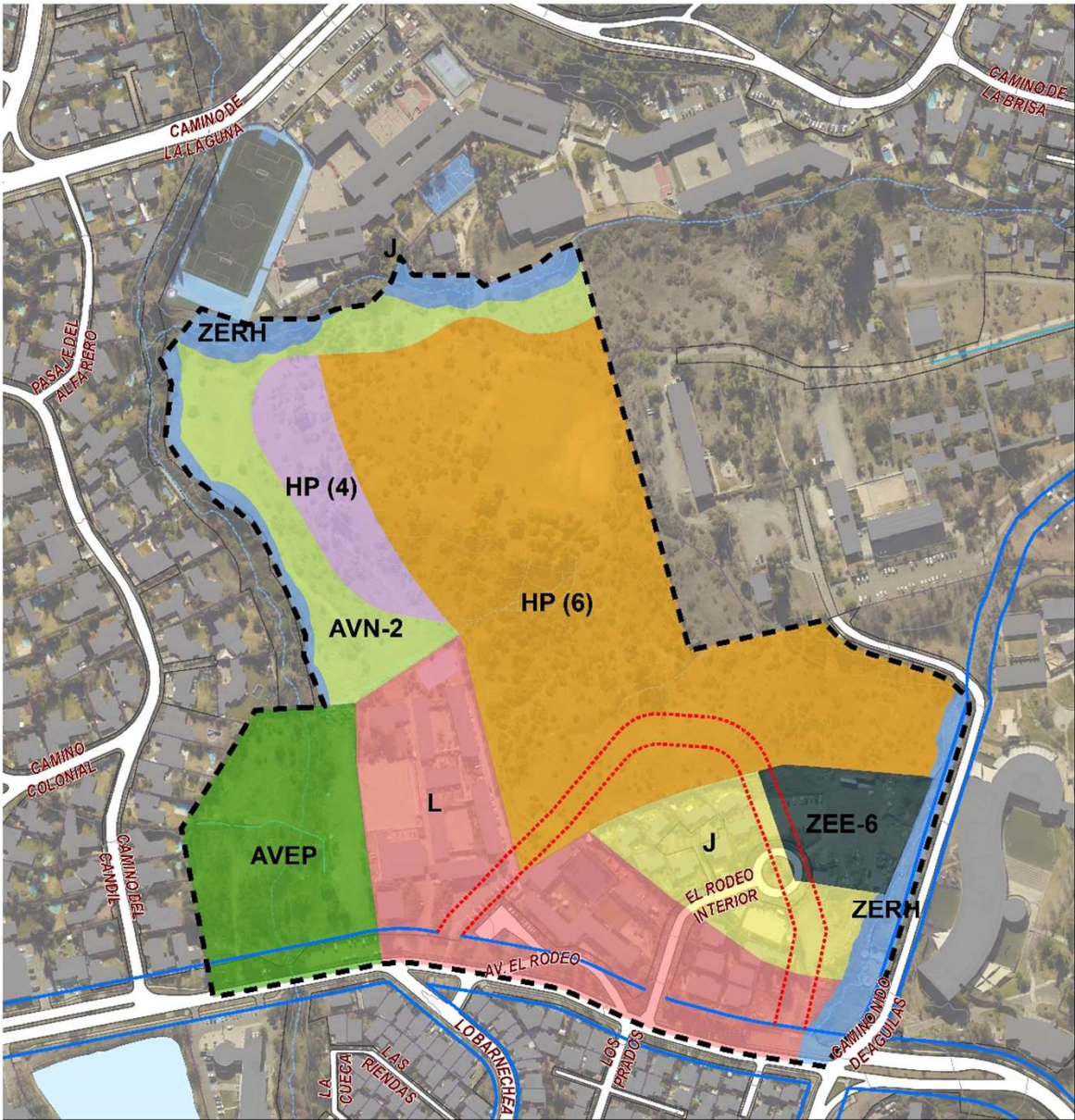


AVEP	Condiciones normativas establecidas en el Artículo 2.1.30 de la O.G.U.C.
------	--



AVN-2	Condiciones normativas establecidas en el Artículo 2.1.31 de la O.G.U.C.
-------	--





Simbología

Límite Modificación Anteproyecto

Vialidad Estructurante Zonificación Propuesta

... Vía Proyectada

— Existente

HP, Zona Habitacional Preferente

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



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 Comercial



Culto y Cultura



Educación



Seguridad



Social



Anteproyecto y Evaluación Ambiental Estratégica

MPRC-LB-30 “Proyecto Nido de Águilas”

Modificación del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea