



soyprovidencia

**MODIFICACIÓN 6 - AJUSTES DE USO DE SUELO
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA (PRCP)
IMAGEN OBJETIVO**

SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA

1 DICIEMBRE 2021

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de la Modificación N° 6 es **realizar ajustes de uso de suelo en distintas zonas de la comuna para controlar los efectos negativos que producen algunas actividades específicas, entregar mejores posibilidades de desarrollo a recintos hospitalarios, y ajustar detalles formales en los cuadros de uso de suelo.**

CONTENIDOS MODIFICACIÓN N° 6

1. USOS DE SUELO

Problemas con actividades específicas: Apart-Hotel y Black-Kitchen

2. EDIFICACIÓN

Normas urbanísticas equipamiento de salud - Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMoI)

3. DESAJUSTES ORDENANZA LOCAL

Ajuste actividad “salas de pilates y yoga” en cuadros de uso de suelo

4. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

1. USOS DE SUELO

1.1. APART-HOTEL

¿QUÉ ES UN APART-HOTEL?

- Tipo de hospedaje remunerado, similar a un hotel.
- Tamaño unidades: aprox. 30-40 m².
- Unidades cuentan con baño privado y cocina o kitchenette.



1. USOS DE SUELO

1.1. APART-HOTEL

¿CUÁL ES EL PROBLEMA?

- **Apart-Hotel** no tiene parámetro de **densidad** ni **carga de ocupación**.

OGUC no norma densidad ni carga de ocupación; División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señala que alternativa para regularlos es su prohibición expresa.



- ✓ **Densidad:** cantidad de habitantes o viviendas por há (residencial)
- ✓ **Carga de ocupación:** cantidad de ocupantes por edificio (no residencial)

¿CUÁL ES EL PROBLEMA CON LOS APART-HOTEL?

- Se puede vender como **unidades independientes** (Ley de Copropiedad Inmobiliaria), **sobrepasando la densidad establecida en el PRCP** para los proyectos residenciales (Según Dictamen de Contraloría N° 33598 de 2016).
 - Densidad habitacional establecida en PRCP considera vivienda promedio de 74 m².
 - Densidad alcanzada por **Apart-Hoteles**: hasta 3 veces mayor a establecida en el PRCP.

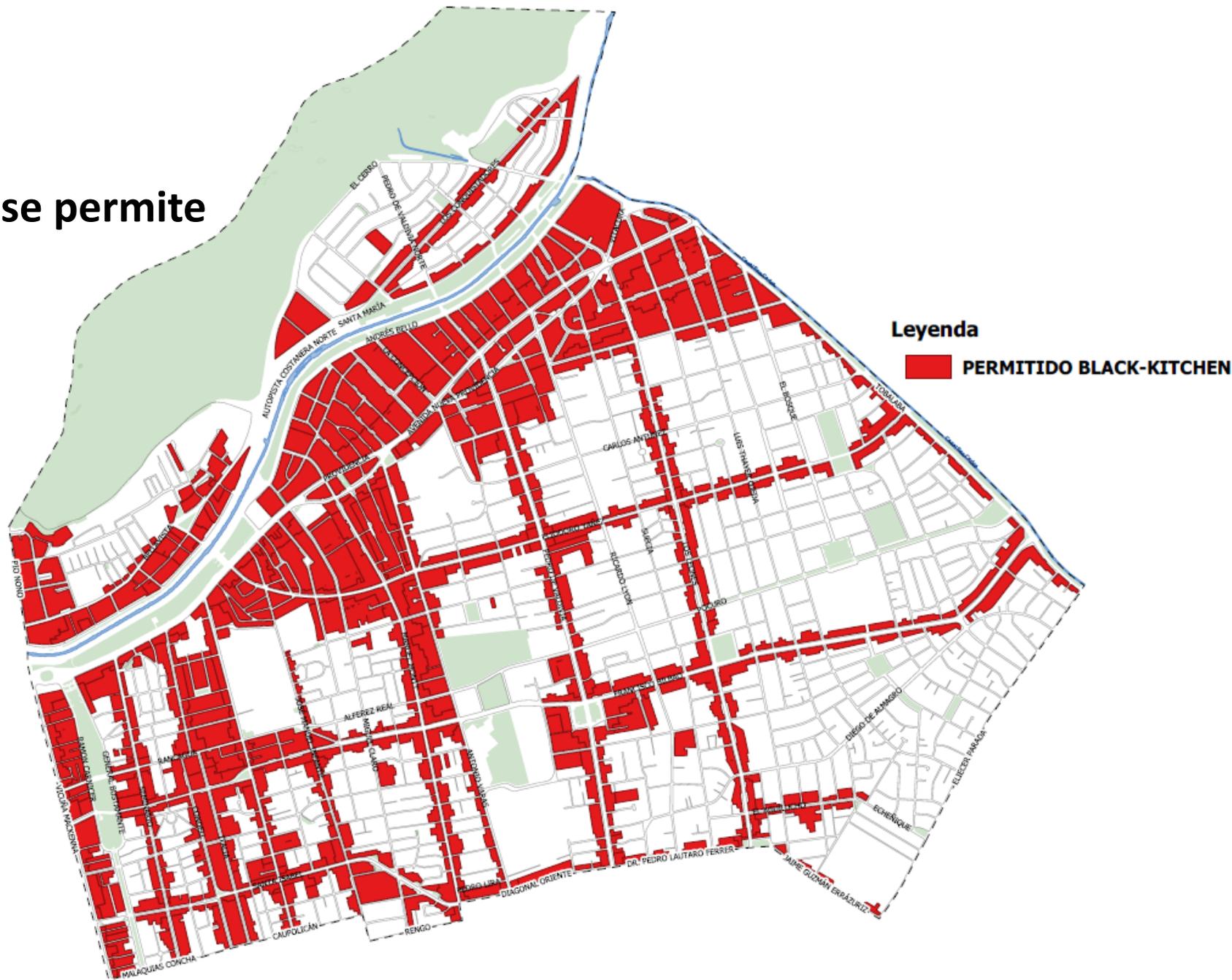
1. USOS DE SUELO

1.1 APART-HOTEL

Zonas de uso de suelo donde se permite
Apart-Hotel actualmente

ZONA DE USO DE SUELO	APART HOTEL
UR	x
UpR y Er	✓
UpR y E	✓
UpR y E -CC	x
UpR y ECr	✓
UpEC	✓
UpAP e Ir	✓
ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE ESCALA METROPOLITANA	
ZIM	x
ZEMol	x
ZE	✓

✓ Permitido
x Prohibido

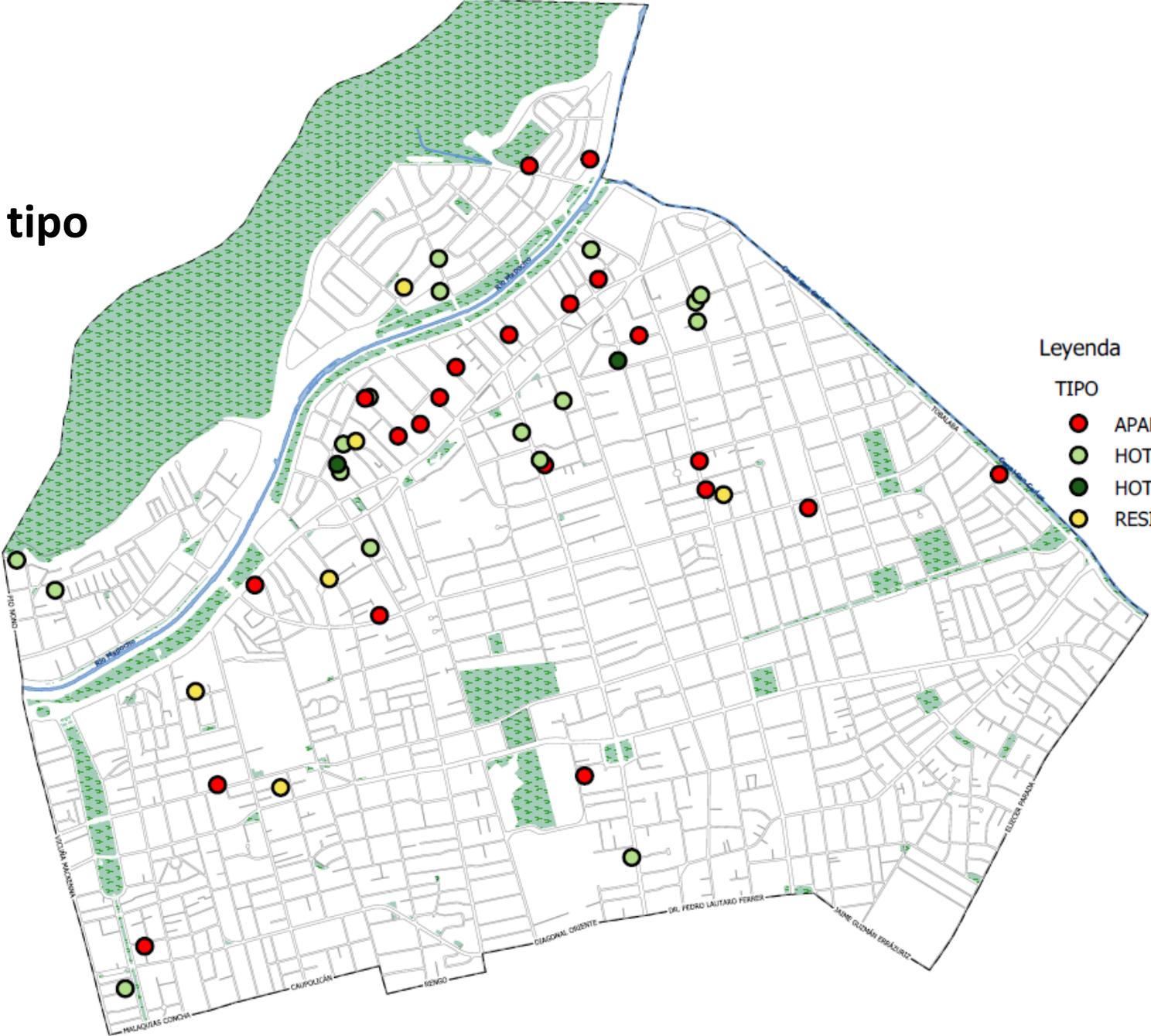
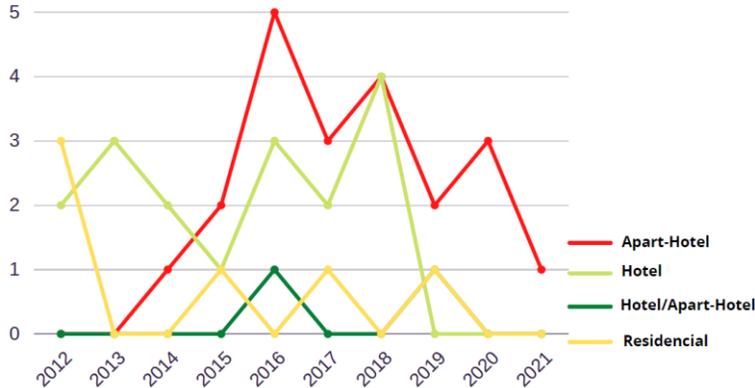


1. USOS DE SUELO

1.1 APART-HOTEL

Catastro de anteproyectos por tipo de hospedaje

ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
POR TIPO DE HOSPEDAJE
2012-2020



Legenda

TIPO

- APART-HOTEL
- HOTEL
- HOTEL/APART-HOTEL
- RESIDENCIAL

1. USOS DE SUELO

1.1. APART-HOTEL

PROPUESTA:

- Se propone prohibir las construcciones destinadas a **Apart-Hotel** en las zonas de uso de suelo que aún están permitidas.
- De esta manera, el destino **Apart-Hotel** quedaría prohibido en todo el territorio comunal.

1. USOS DE SUELO

1.2 BLACK-KITCHEN

¿QUÉ ES UNA BLACK-KITCHEN?

- Modelo de negocio que contempla **varias cocinas** para elaboración de platos y comidas para **delivery o retiro**.
- Otros términos: **Dark-Kitchen, cocinas negras, cocinas fantasma, restaurantes virtuales**, entre otros.

	Restaurant Tradicional	Restaurant Black Kitchen
Espacio Necesario	100 m2	15 m2
Empleados	+15	2-4
Inversión Inicial	40 mm	Solo maquinaria necesaria
Tiempo de apertura	3-9 meses	2-4 semanas
Tiempo prom. Delivery	45 min	25 min
Riesgo	Gran inversión inicial, con bajo retorno	Pequeña inversión, con rápido retorno

<https://www.blackkitchen.cl/>

¿CUÁL ES EL PROBLEMA CON LAS BLACK-KITCHEN?

- Impacto en el espacio público por la gran cantidad de repartidores que se instalan en veredas esperando los pedidos.
- Deterioro del entorno: olores, basura,
- Actividad que no aporta al espacio público ni a la calidad de vida de la comuna.



1. USOS DE SUELO

1.2. BLACK-KITCHEN

PROPUESTA:

Se propone prohibir las construcciones destinadas a **Black-Kitchen** en todas las zonas de uso de suelo.

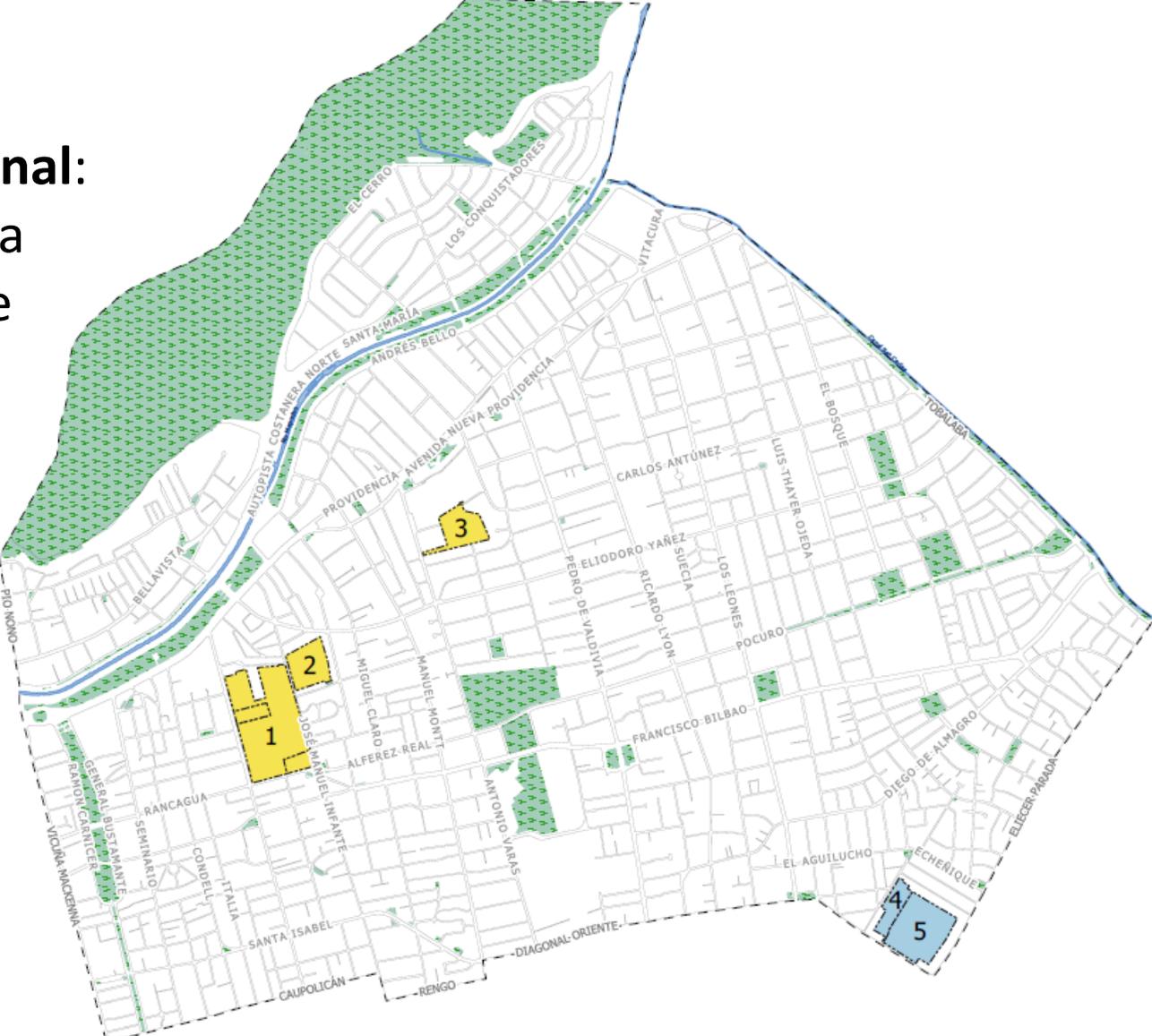
De esta manera, el destino **Black-Kitchen** quedaría prohibido en todo el territorio comunal.

Se está trabajando con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para definir y categorizar esta nueva actividad.

2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas Equipamiento de Salud

¿QUÉ ES UNA ZEMOI?

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



Legenda

ZEMOI

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

TIPO ZEMOI

- SALUD
- EDUCACIÓN

2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas equipamiento de Salud

¿QUÉ NORMAS DE EDIFICACIÓN TIENEN LAS ZEMol?

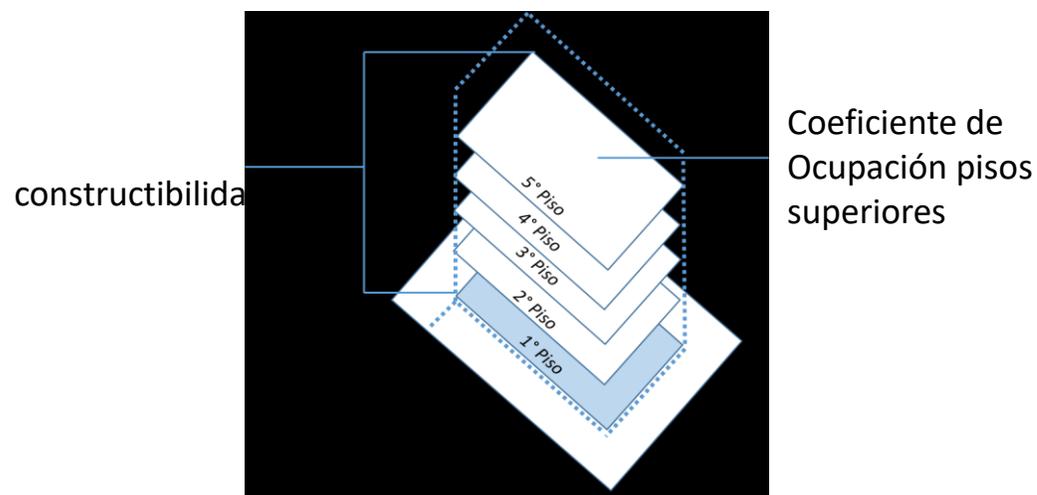
El PRCP establece normas específicas para las ZEMol y las ZIM (Zonas de Interés Metropolitano)

Principales normas de edificación:

- Coeficiente de constructibilidad: 2
- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,4
- Altura: 5 pisos / 17,50 metros

ZEMol y ZIM	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m ²
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO 1º PISO Y PISOS SUPERIORES	0,4
ALTURA	5 pisos – 17,50 metros
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Edificación aislada
DENSIDAD	440 hab/ha ; 110 viv/ha
ANTEJARDÍN	5,00 metros
CIERRO	2,2 metros de altura
DISTANCIAMIENTOS	Según art. 4.2.19 de esta OL
RASANTE	Según art. 2.6.3 OGUC

Cuadro normas de edificación actual zonas ZEMol y ZIM.



Cálculo de coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y número de pisos para predio de 1.000 m².

Superficie predio: 1.000 m²

Superficie máx. construible por piso: $1.000 \times 0,4 = 400 \text{ m}^2$

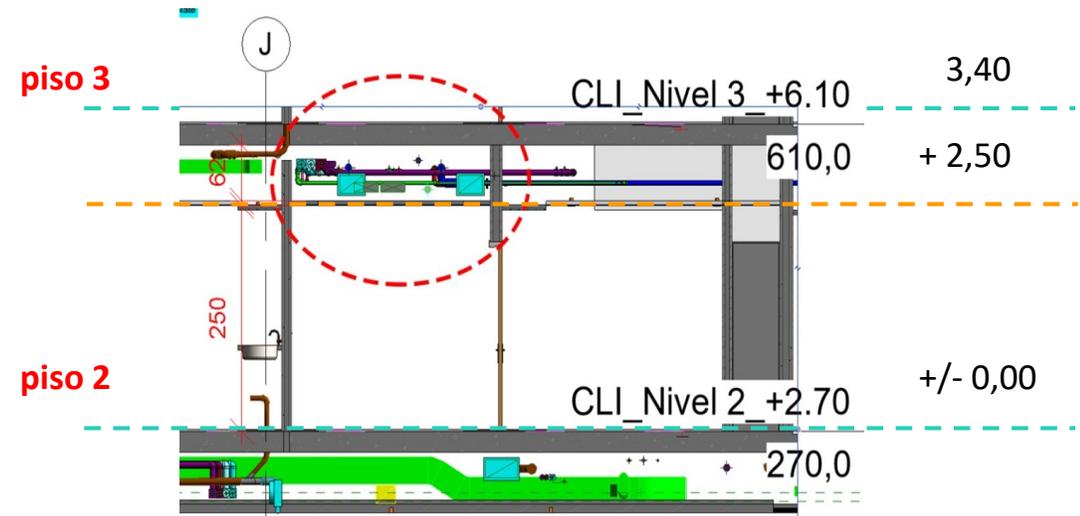
Superficie máxima construible: $1.000 \times 2 = 2.000 \text{ m}^2$

Cantidad de pisos: 5 pisos de 400 m²

2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas Equipamiento de Salud

¿CUÁL ES EL PROBLEMA?

- Necesidad de crecer y adaptarse a los actuales requerimientos de salud.
- Actuales normas ZEMol no permiten adecuado desarrollo.
- Altura máxima permitida por piso (3,5 m, art. 4.2.13 PRCP) no es compatible con necesidad de mayor altura de piso clínico.

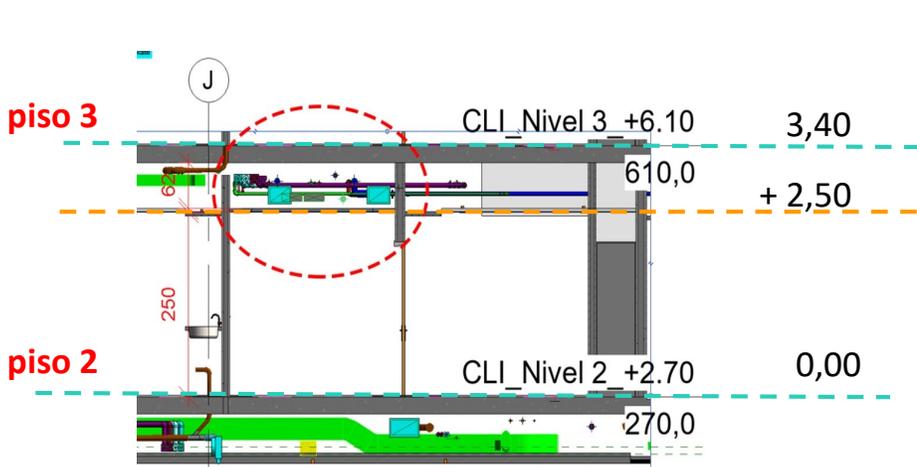


2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas Equipamiento de Salud

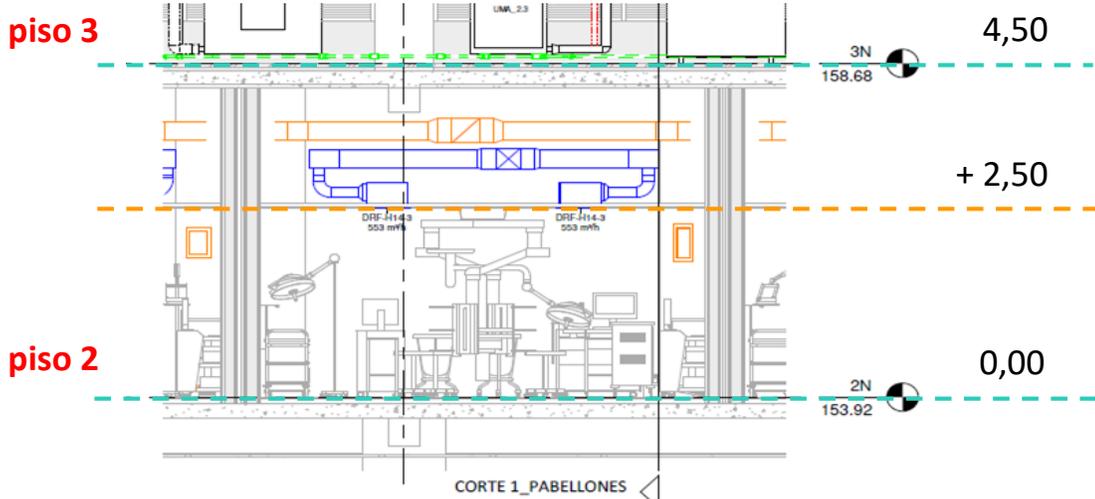
PROPUESTA:

- Modificar normas de edificación para infraestructura hospitalaria ZEMol:
 - Porcentaje de ocupación de suelo 0,5 (en vez de 0,4)
 - Coeficiente de constructibilidad 2,5 (en vez de 2)
 - Pisos clínicos de 4,5 m (en vez de 3,5 m)
 - Altura máxima 22,5 m (en vez de 17,5 m)

NORMA ACTUAL - Corte piso clínico



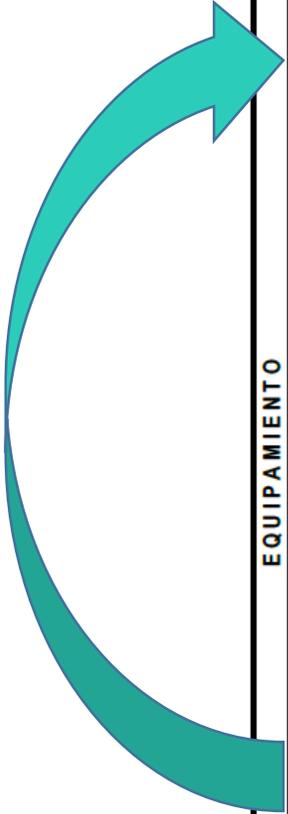
NORMA PROPUESTA - Corte piso clínico



3. DESAJUSTES ORDENANZA LOCAL

Cuadros de zonas de uso de suelo

- De acuerdo a lo indicado por el ORD N°2712 del 07 de junio de 2019 de la SEREMI MINVU, se debe cambiar actividad específica “salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares” de equipamiento “Deporte” a “Servicios”.



CUADRO 35		UpR y E Zona de uso preferentemente residencial y de equipamiento	
USO	ACTIVIDADES ESPECÍFICAS		
	PERMITIDAS	PROHIBIDAS	
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar o colectiva; Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado o gratuito: - casas de pensión, residenciales, hostales, apart-hoteles, hotel y anexo de hotel, hostería de turismo, hotel de turismo; - hogares de acogida.	Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado: - complejo hotelero (resort), motel de turismo.	
SERVICIOS	Edificaciones destinadas a la prestación de servicios: - centros de pago, salones de belleza, lavasecos, tintorerías, servicios; - centros de llamados o de internet; - oficinas, agencias, agencias de vias o de industrias de flores establecidas fuera de la comuna; - notarias, correos; - instituciones de salud previsional, instituciones financieras, cajas de compensación; administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, bancos; - productores artísticas, audiovisuales, publicitarias; - juzgados de policía local; oficinas de registro civil, oficinas y servicios municipales, consulados y embajadas; - centros médicos, dentales, de estética; laboratorios médicos; locales de tatuajes, servicios funerarios, veterinarios.		
CIENTÍFICO	Edificaciones destinadas a la investigación y divulgación científica, desarrollo y transferencia tecnológica e innovación técnica.		
SEGURIDAD	Edificaciones destinadas a seguridad pública: - unidades policiales, cuarteles de bomberos.	Edificaciones destinadas a seguridad pública: - cárceles, centros de detención o de rehabilitación delictual.	
EDUCACIÓN	Edificaciones destinadas a: - salas cuna, jardines infantiles; - establecimientos de educación general básica, media, diferencial o especial; - institutos de idiomas, centros de formación o capacitación, preuniversitarios, educación de adultos; - academias e institutos profesionales en carreras u oficios artísticos - sedes o campus universitarios, institutos técnicos y profesionales, estudios de postgrado.	Edificaciones destinadas a: - centros de rehabilitación conductual.	
SALUD	Edificaciones destinadas a: - centros de salud pública tales como: policlínicos, Centros Comunitarios de Salud Mental COSAM, Centros de Salud Familiar CESFAM, Centros Comunitarios de Salud Familiar CECOF, Centros Comunitarios de Rehabilitación CCR, Centros de Salud Urbanos CSU; - terapias alternativas o complementarias; - centros especializados de rehabilitación, exploración, diagnóstico y tratamiento; - rehabilitación y hospitalización de baja complejidad, cirugía plástica o estética, maternidades; - consultas o clínicas veterinarias; - hospitales, clínicas, servicios de atención primaria de urgencia (SAPU).	Locales destinados al análisis o disposición de restos como: morgue, cementerios y crematorios, cementerios de mascotas.	
SOCIAL	Edificaciones destinadas a: - sedes de juntas de vecinos, centros de madres, centros del adulto mayor, centros de la juventud, centros integrales de desarrollo social; - locales y centros comunitarios, sedes de organizaciones funcionales; - círculos o clubes sociales.		
CULTO Y CULTURA	Edificaciones destinadas a: - capillas, oratorios, iglesias, sinagogas, mezquitas, templos, parroquias; - bibliotecas, galerías de arte, museos; - auditorios, centros culturales, centros de convenciones, salas de concierto o espectáculos; - radioemisoras, prensa escrita; - cines y teatros; multicines.	Edificaciones o locales destinados a: - canales de televisión.	
DEPORTE	Edificaciones destinadas a: - salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares, sedes, centros o clubes de instituciones de carácter deportivo; - gimnasios; - saunas, piscinas, SPA; - polideportivos y multicanchas solo en recintos cerrados.	Edificaciones destinadas a: - estadios o complejos deportivos.	
ESPARCI-MIENTO	Edificaciones o locales destinados a: - juegos electrónicos, juegos mecánicos.	Edificaciones o locales destinados a: - parques zoológicos, parques de entretenimientos, casinos.	
COMERCIO	Edificaciones o locales destinados a: - compraventa de mercaderías y elementos diversos tales como bazar, paquetería, librería, boutique, ferreterías, almacén, frutas y verduras, farmacias, tiendas de vestuario y calzado, tiendas especializadas; - ciber café, fotocopias, centro de copiado; - salones de té y cafeterías, fuentes de soda, restaurantes diurnos y nocturnos; - minimarket o minimercado.	Edificaciones o locales destinados a: - cantinas, bares, pubs y tabernas, cabañerías o peñas folclóricas, quintas de recreo o servicios al auto, expendio de cervezas o sidra de uvas, restaurant de turismo; - salones de baile o discotecas; - compra, venta o arriendo de automóviles u otros vehículos, estaciones o centros de servicio automotor, centros de lavado de automóviles; - depósito de bebidas alcohólicas (botillerías), casas importadoras de vinos y licores; - grandes tiendas, centros comerciales, mercados, supermercados.	

EN RESUMEN SE PROPONE:

Uso de suelo:

Prohibir:

- Construcciones destinadas a **Apart-Hotel** en todas las zonas de uso de suelo.
- Construcciones destinadas a **Black-Kitchen** y términos similares en todas las zonas de uso de suelo.

Modificar:

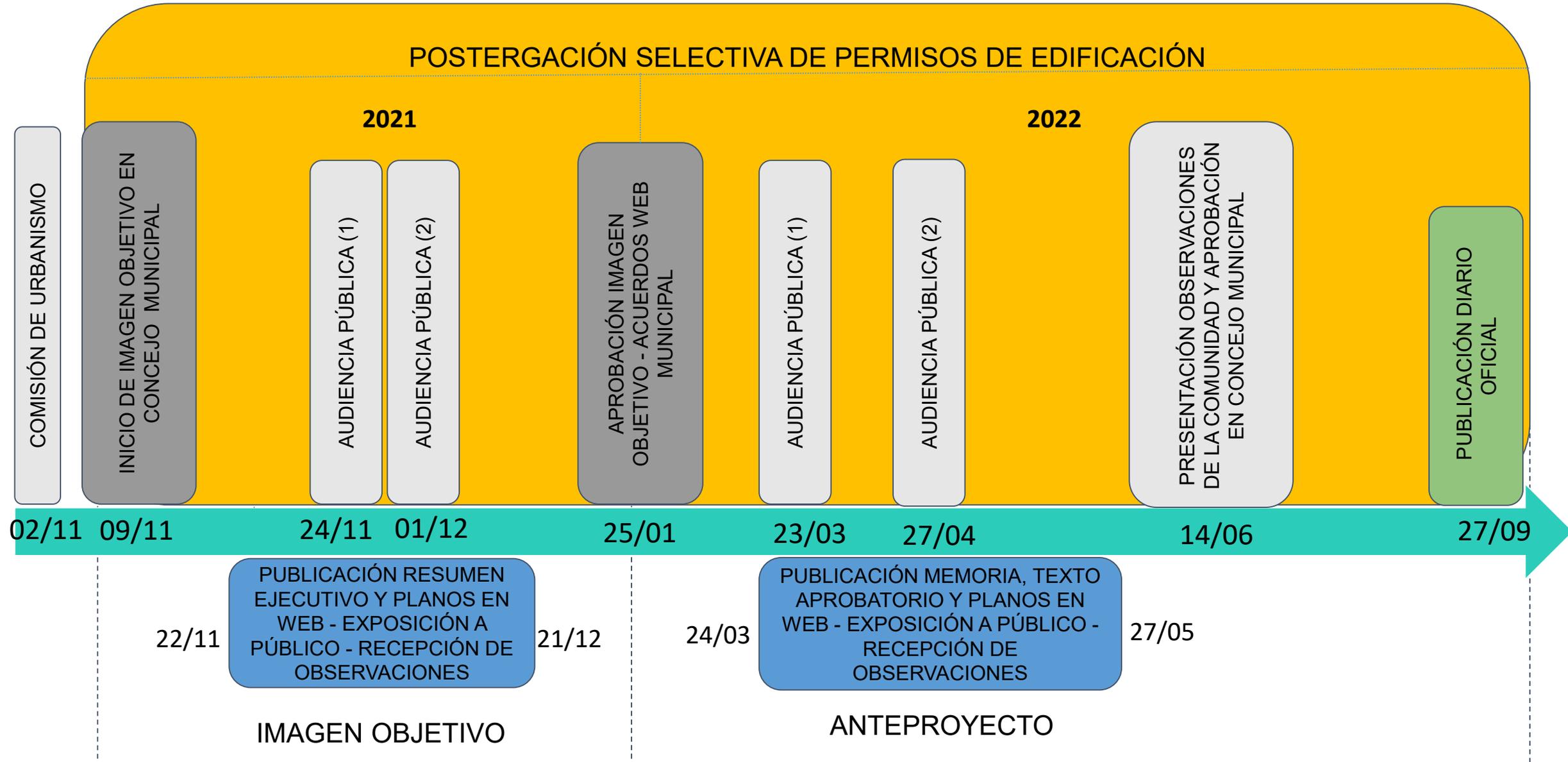
- Ubicación de la actividad “**salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares**” desde equipamiento deportivo a equipamiento de servicios.

Normas de edificación:

Modificar normas de edificación para ZEMol:

- Porcentaje de ocupación de suelo 0,5 (en vez de 0,4)
- Coeficiente de constructibilidad 2,5 (en vez de 2)
- Pisos clínicos de 4,5 m (en vez de 3,5 m)
- Altura máxima de 22,5 m (en vez de 17,5 m)

4. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS



4. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES FUNDADAS

- Plazo:
 - Desde lunes **22 de noviembre** hasta miércoles **22 de diciembre 2021**
- Envío por escrito a Oficina de Partes del Municipio
 - Pedro de Valdivia 963
 - lunes a jueves de 8:30 a 14:00 y 15:00 a 17:00, viernes de 8:30 a 14:00 y 15:30 a 16:30.
- Envío vía digital:
 - oficinadepartes@providencia.cl



soyprovidencia

**MODIFICACIÓN 6 - AJUSTES DE USO DE SUELO
PLAN REGULADOR COMUNAL DE PROVIDENCIA (PRCP)
IMAGEN OBJETIVO**

SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA

1 DICIEMBRE 2021

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA