



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 (ZEMol)

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.

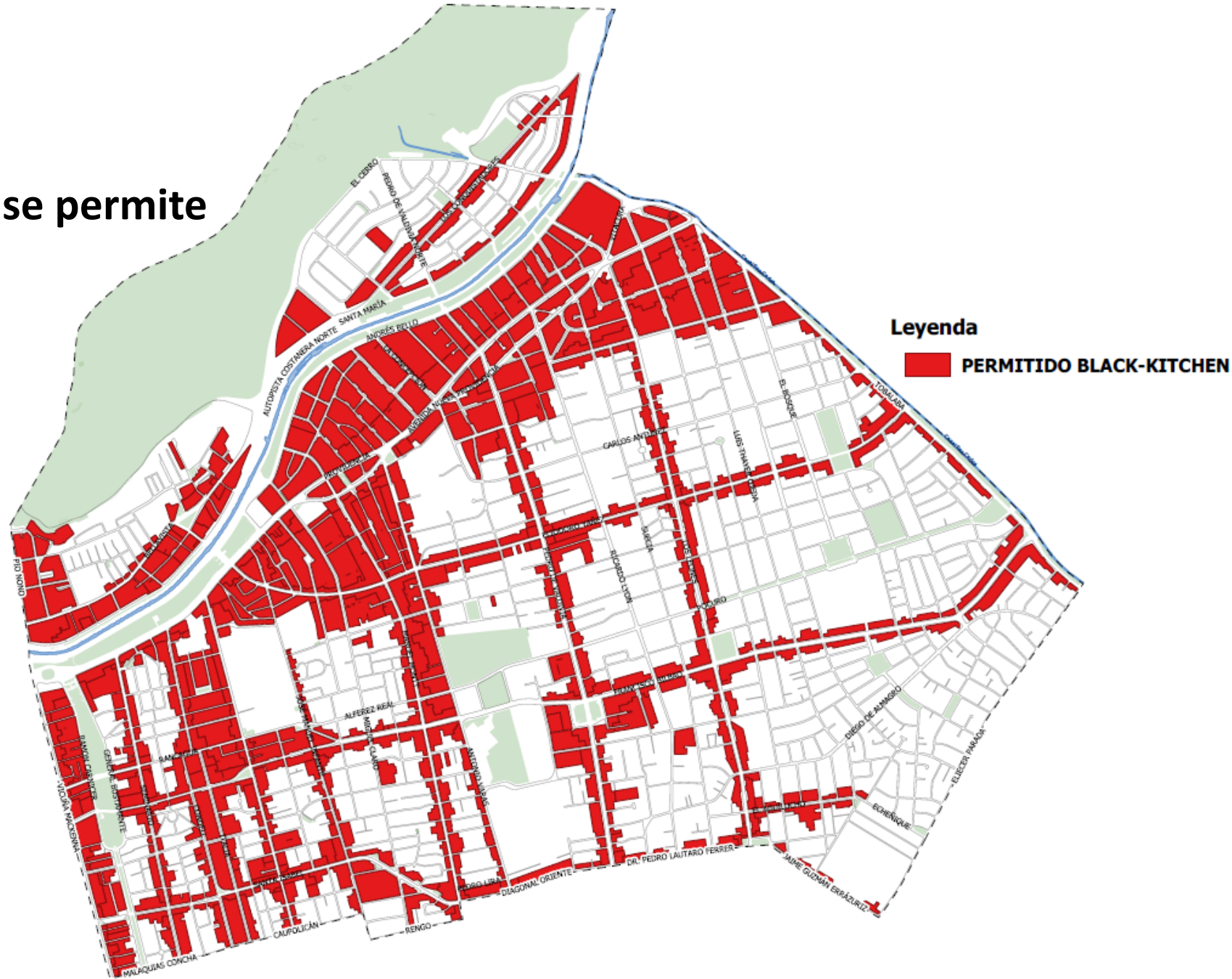
1. USOS DE SUELO

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

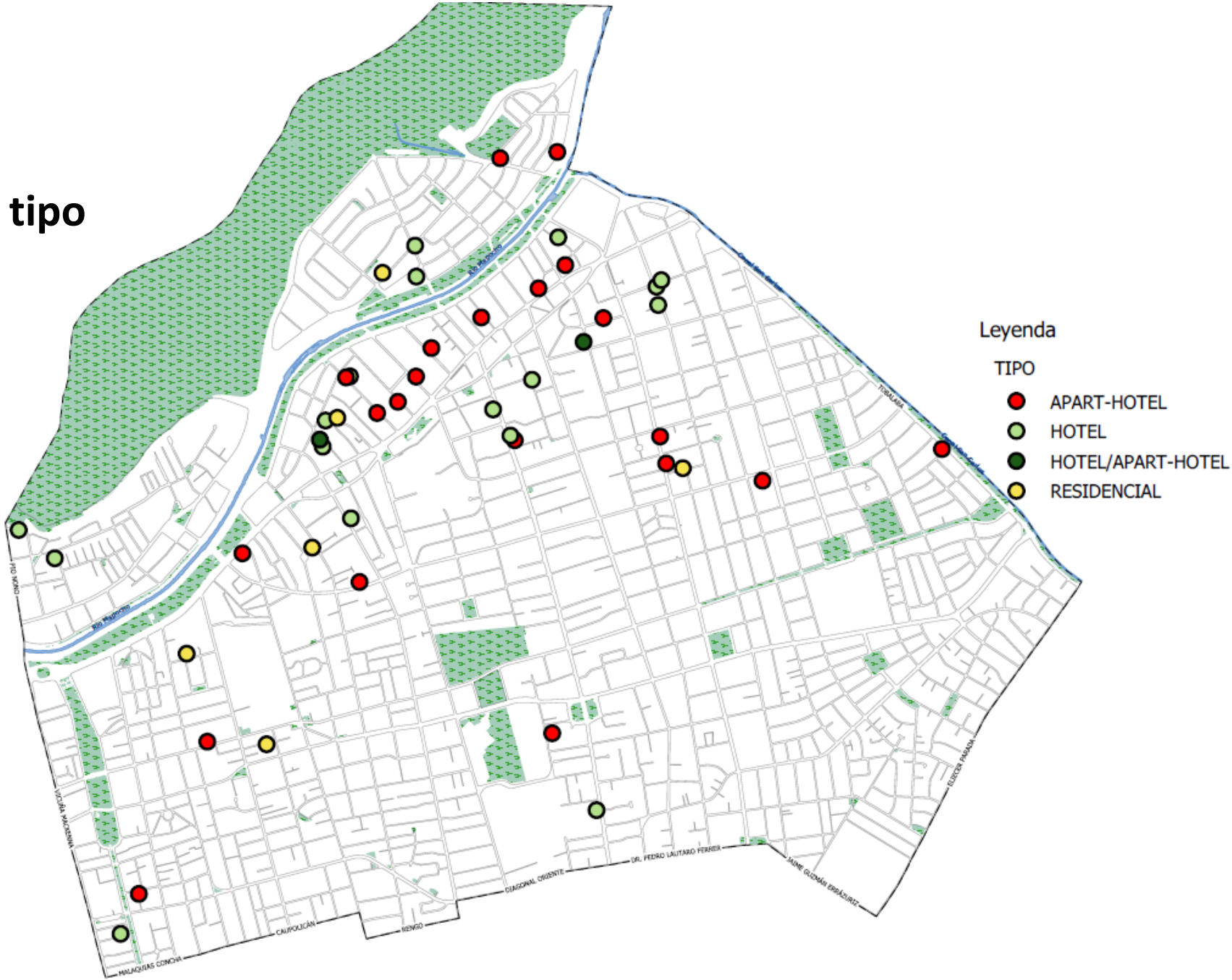
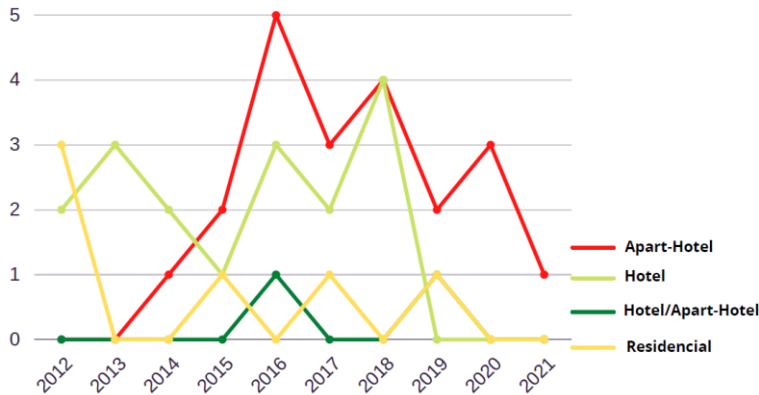


1. USOS DE SUELO

1.1 APART-HOTEL

Catastro de anteproyectos por tipo de hospedaje

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

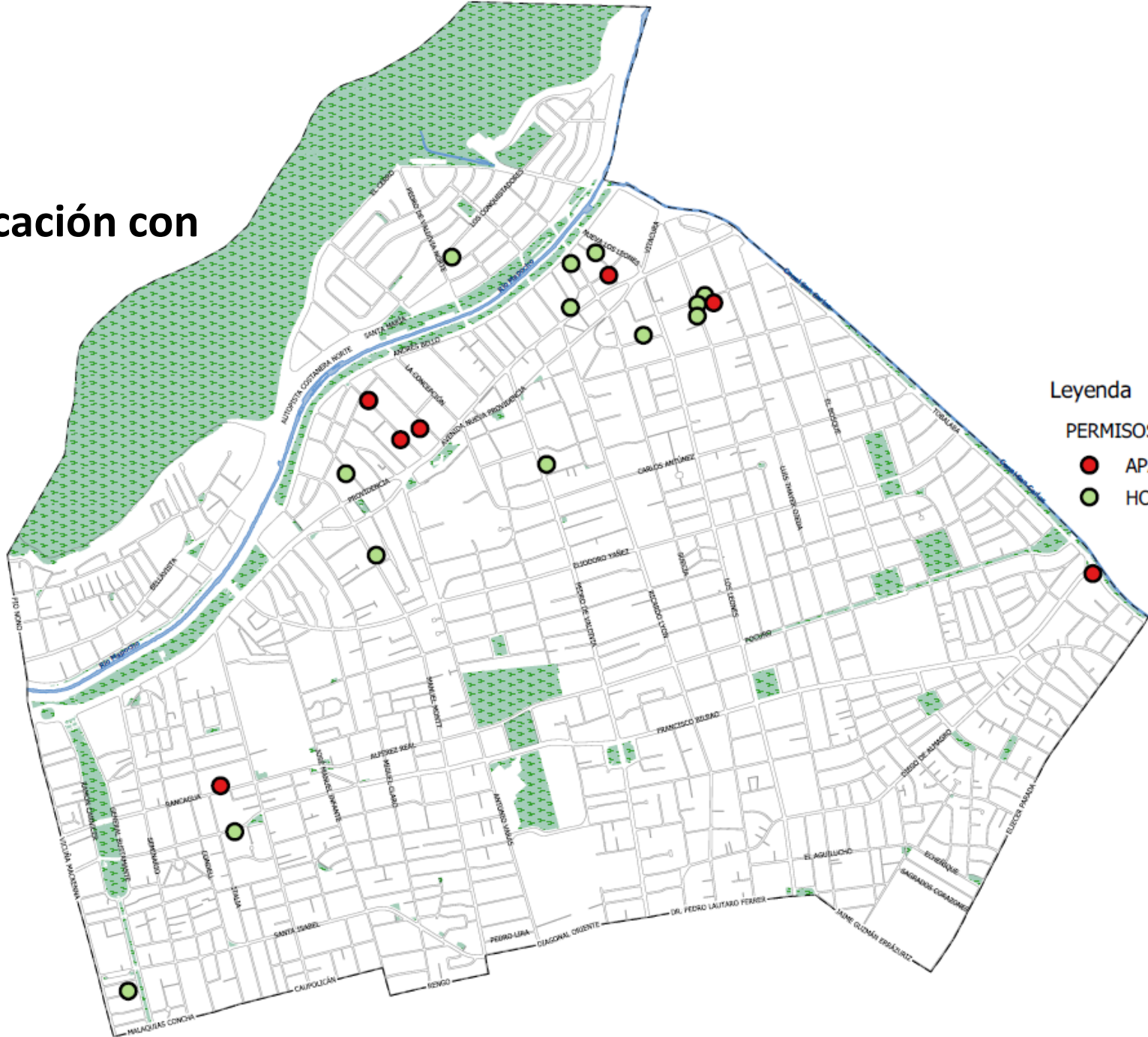
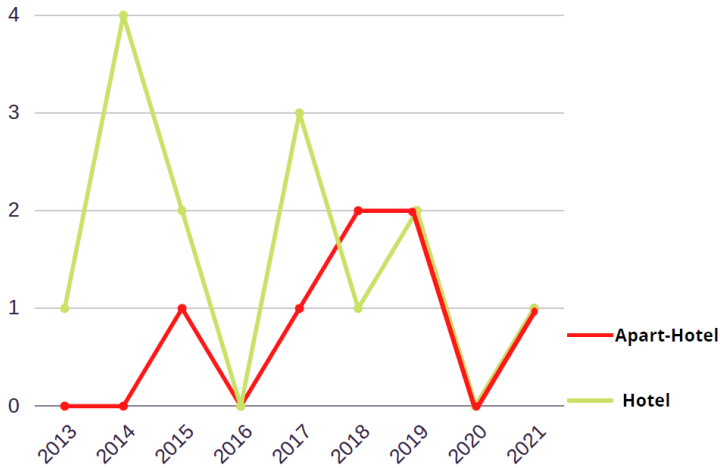


1.USOS DE SUELO

1.1. APART-HOTEL

Catastro de permisos de edificación con destino Hospedaje

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS
HOSPEDAJE
2013-2021



Leyenda
PERMISOS DE HOSPEDAJE
● APART- HOTEL
● HOTEL

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 m ²	15 m ²
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

Término no está incluido en los cuadros de Uso de Suelo del PRCP.

El uso no está considerado (ni permitido ni prohibido) en el Plan Regulador Comunal.

Esta actividad se ha homologado hasta ahora a talleres y fábricas de comestibles

ZONA DE USO DE SUELO	TALLERES Y FÁBRICAS DE COMESTIBLES
UR	x
UpR y Er	x
UpR y E	x
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



MODIFICACIÓN 6 PRCP - AJUSTES DE USO DE SUELO

1. USOS DE SUELO

1.2 BLACK-KITCHEN

Catastro de permisos asociados a Black-Kitchen



Black-Kitchen Rancagua 621.



Repartidores en BNUP, Metro Tobalaba



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.

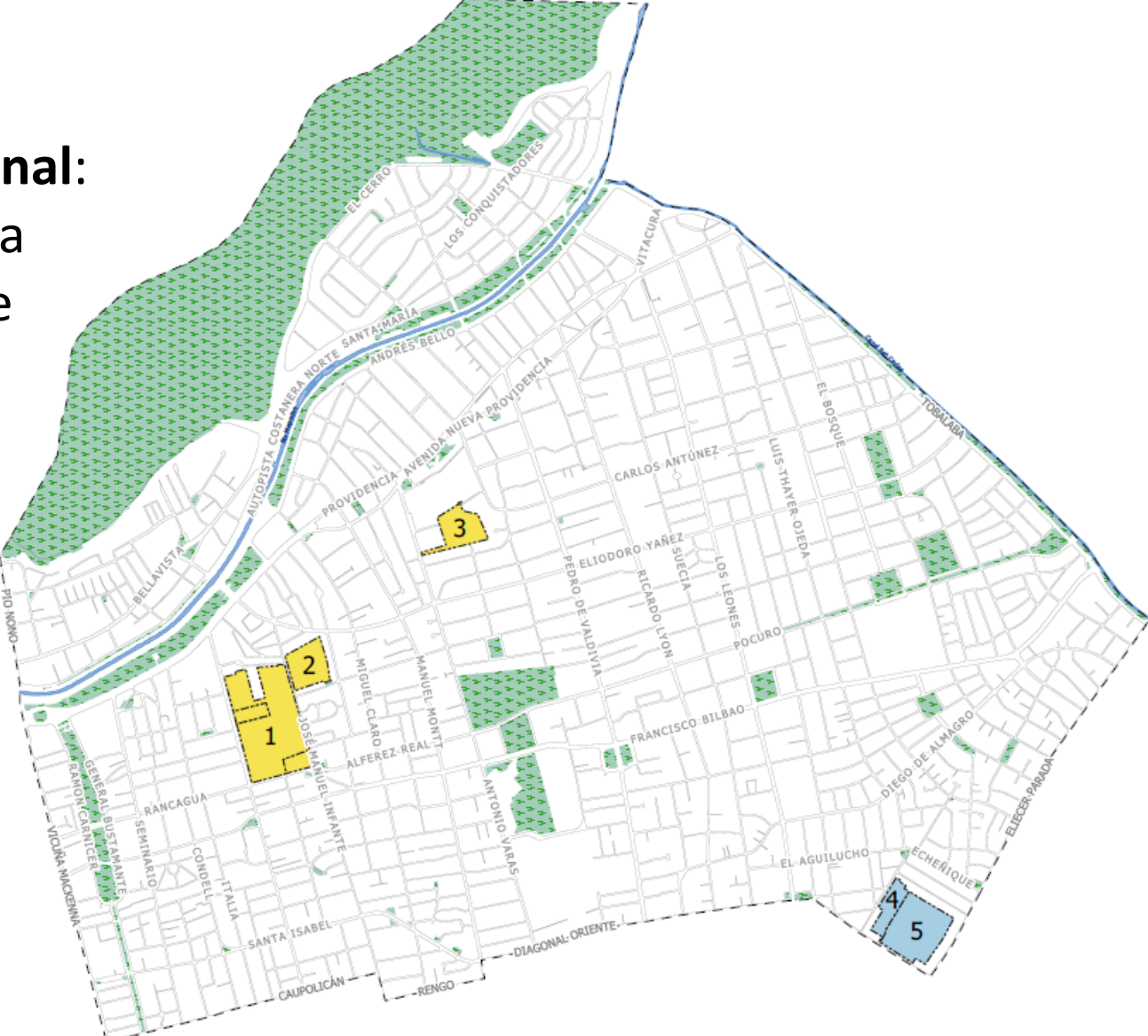
De esta manera, el destino **Black-Kitchen** quedaría prohibido en todo el territorio comunal.

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

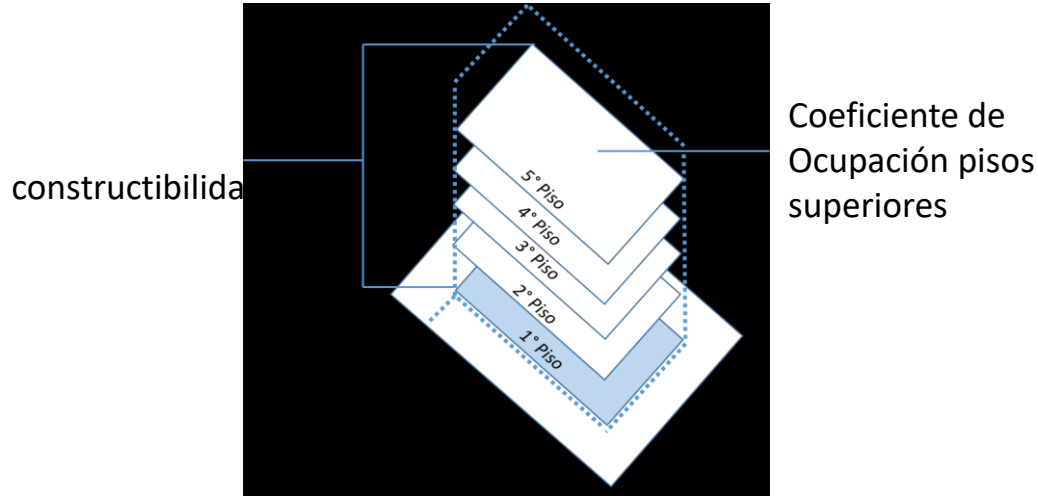
2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas equipamiento de Salud

¿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.

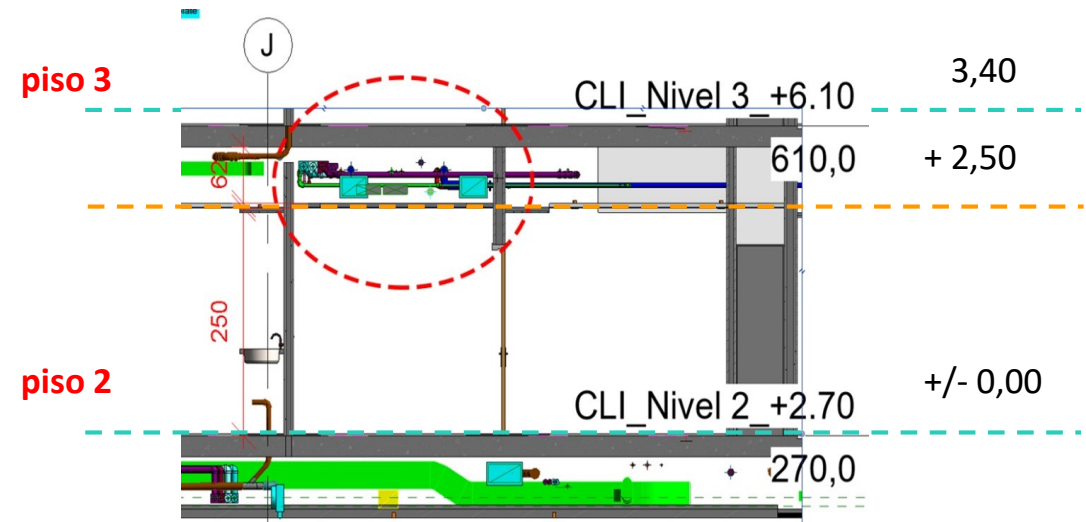
Cálculo de coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y número de pisos para predio de 1.000 m².

- 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.

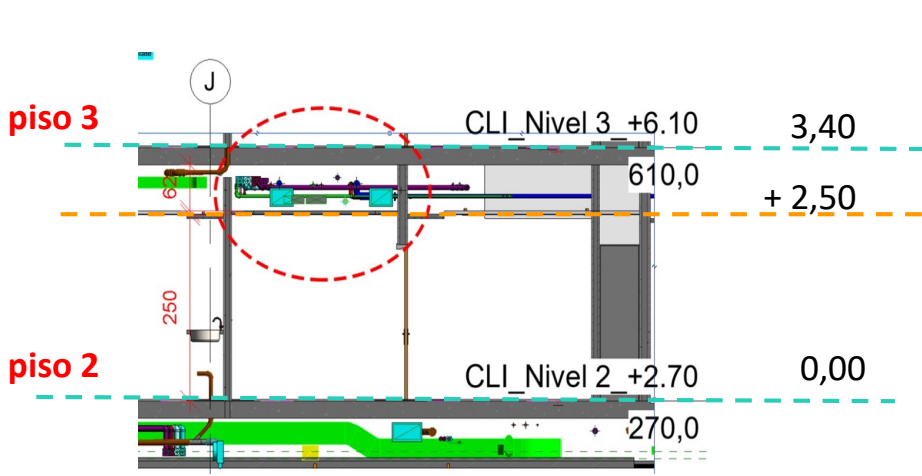


2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas Equipamiento de Salud

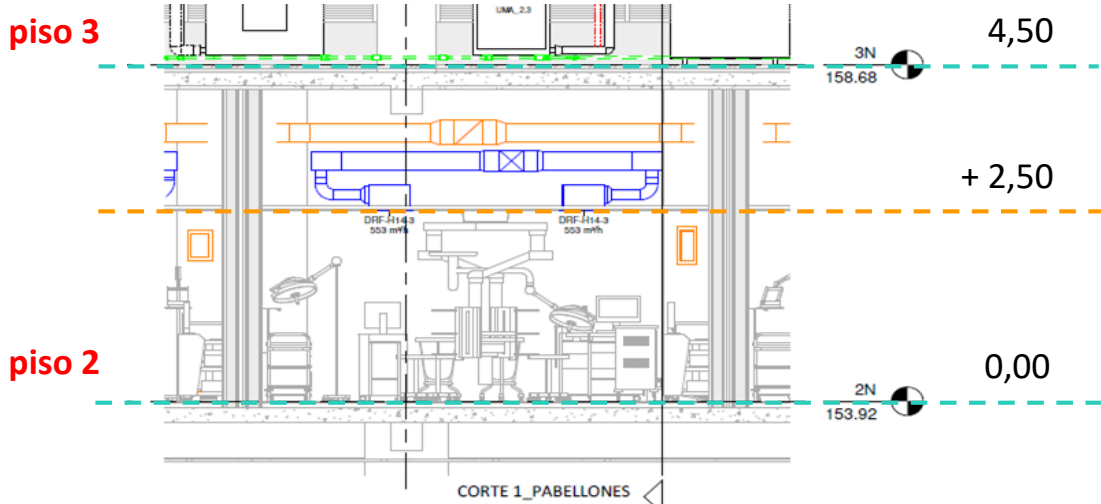
PROPUESTA:

- 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



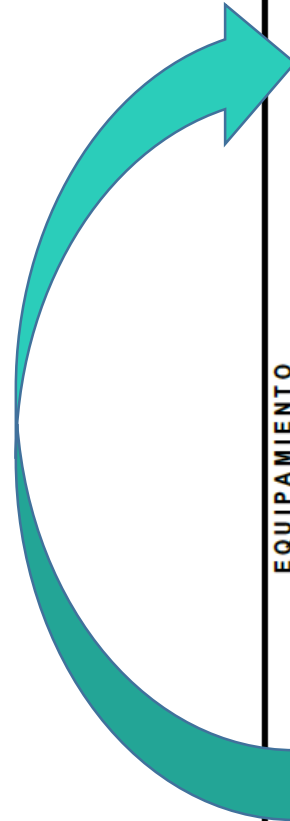
NORMA PROPUESTA - Corte piso clínico



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.	
ESPARCIMIEN TO	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; - cyber 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, cabañer 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:

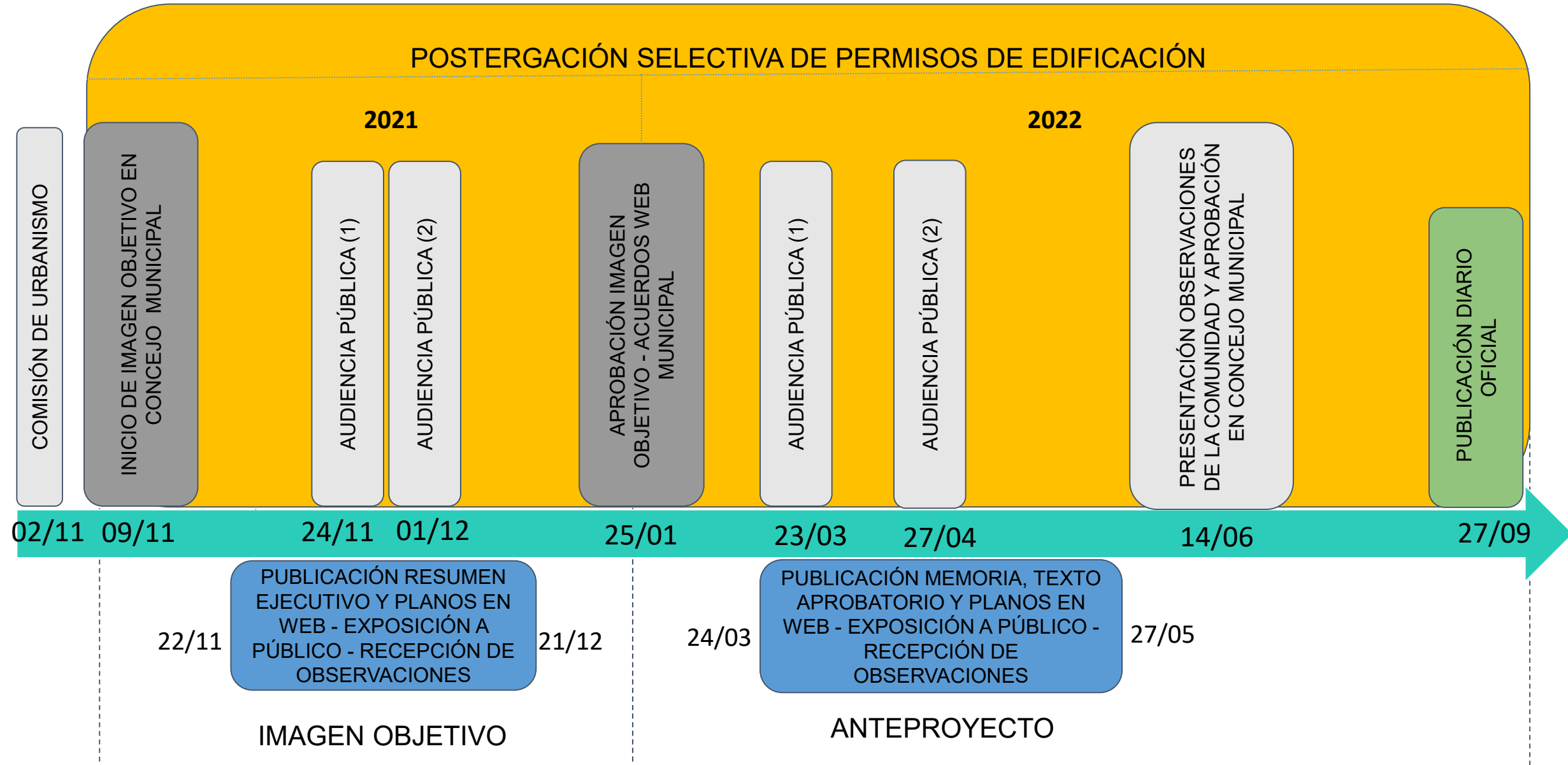
- Ubicación de la actividad “**salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares**” desde equipamiento deportivo a equipamiento de servicios.

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