

Modificación N°6 Ajustes de uso de suelo

Imagen objetivo

Resumen Ejecutivo

02 noviembre 2021

INTRODUCCIÓN

Considerando lo indicado por los artículos 28° octies y 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sobre el procedimiento de modificaciones a los planes reguladores comunales, a continuación se expone de forma sintética la imagen objetivo para dar inicio a la Modificación N°6 Ajustes de uso de suelo del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP), de acuerdo a la estructura de documento sugerida en los artículos de la LGUC mencionados anteriormente.

El objetivo de la presente propuesta es realizar ajustes de uso de suelo en distintas zonas de la comuna para controlar los efectos negativos que producen algunas actividades específicas, ajustar detalles formales en los cuadros de uso de suelo y entregar mejores posibilidades de desarrollo a recintos hospitalarios y clínicas, de acuerdo a lo que se describe a continuación, con 3 objetivos específicos:

1. Prohibir los destinos de Apart-Hotel y Black-Kitchen en todo el territorio comunal, para controlar los efectos que generan estas actividades, sobre todo en el espacio público.
2. Modificar las normas urbanísticas de coeficiente ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad asociadas a Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMol) de salud, y a la altura constructiva de los pisos clínicos de instituciones de salud como clínicas y hospitales, atendiendo a la emergencia sanitaria y al requerimiento de más espacios destinados a salud producto de la pandemia por COVID-19,
3. Ajustar la clasificación de la actividad “salas para pilates y yoga”, que se debe mover desde equipamiento de tipo “deporte” a equipamiento de tipo “servicios” en los cuadros de uso de suelo.

Cabe señalar que la presente modificación no es sustancial, por lo que no será necesario someterla al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) y tampoco a otros estudios complementarios, para lo cual se informará oportunamente a la SEREMI RM del Ministerio de Medio Ambiente.

1 Diagnóstico y fundamentos técnicos

1.1 Apart-Hoteles y Black-Kitchen

Se han detectado problemas con algunas actividades específicas que generan externalidades negativas sobre el territorio comunal, específicamente los Apart-Hoteles y las Black-Kitchen, las que se detallan a continuación.

Apart-Hoteles

Los proyectos de Apart-Hotel corresponden a construcciones destinadas a hospedaje remunerado, en que las unidades independientes cuentan al menos con una habitación con kitchenette y un baño, con un tamaño promedio de unos 30 m² (en Providencia).

El destino de Apart-Hotel aprovecha vacíos en la norma actual, lo que permite desarrollar proyectos sin carga de ocupación ni parámetros de densidad. Según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y, al igual que los destinos de hotel, hospedería y hospedaje, los Apart-Hotel no cuentan con parámetro de densidad (aplicable al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial, Art. 2.1.22 de la OGUC), ni carga de ocupación (aplicable a los proyectos cuyo destino no sea residencial, Art. 4.2.2 de la OGUC). Es decir, no cuentan con ninguna restricción en cuanto a su tamaño ni cantidad de unidades, excepto por las normas establecidas para la volumetría de la edificación (altura, distanciamientos, rasantes, coeficientes de edificación y de ocupación de suelo).

Adicionalmente, de acuerdo al Dictamen de la Contraloría General de la República (CGR) N° 33598 de 06 de mayo 2016, las habitaciones del Apart-Hotel se pueden vender como unidades habitables independientes cuando se acogen a Ley de Copropiedad Inmobiliaria, eludiendo la densidad establecida en el Plan Regulador Comunal de Providencia para los proyectos de vivienda, y superando sus parámetros.

Cabe mencionar que el PRCP 2007 estableció las densidades para los proyectos de uso residencial de tal manera que se garantizara un estándar mínimo de 20 m² por habitante. Considerando el tamaño promedio de los hogares de Providencia en ese entonces, se estimó que la vivienda promedio debiera ser de 74 m², de manera que aquellas viviendas menores a dicha superficie fueran compensadas por unidades de mayor tamaño.¹

Este tipo de proyecto se ha intensificado en el último tiempo, como se puede observar en los siguientes mapas y gráficos. En este contexto, la posibilidad que los Apart-Hoteles se transformen en proyectos con unidades muy pequeñas y vendibles, se presenta como una amenaza para el territorio comunal, ya que generan edificios con una densidad habitacional hasta tres veces mayor a la planificada por el PRCP, con la consecuente sobrecarga de uso sobre los equipamientos y espacios públicos de la comuna, además de la alta rotativa de usuarios y la posibilidad de que dichas unidades, por su tamaño, se ocupen para destinos distintos al residencial, como por ejemplo bodegaje.

¹ PRCP 2007, Memoria explicativa, p. 98.

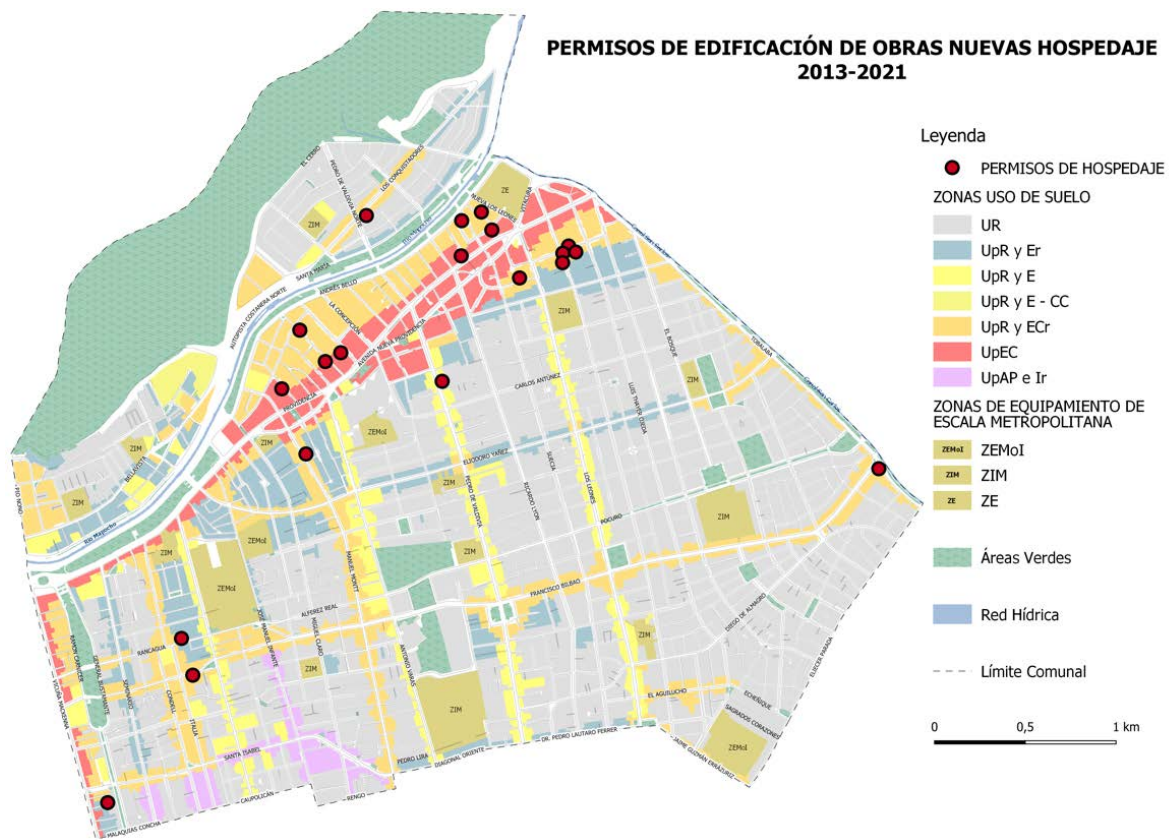


Fig. 1 Ubicación de permisos de obra nueva, destino hospedaje 2013-2021. Fuente: Elaboración propia.

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	✓
ZIM	x
ZEMoI	x
ZE	✓

✓ Permitido
 x Prohibido

Fig. 2 Cuadro de zonas de uso de suelo PRCP en que se permiten Apart-Hotel. Fuente: Elaboración propia.

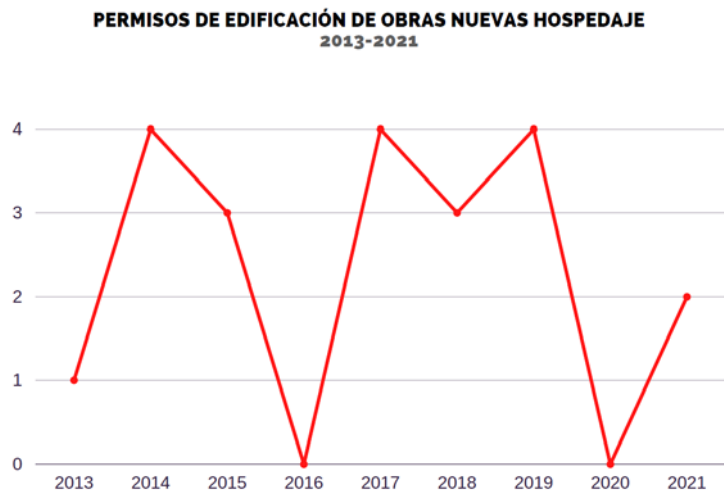


Fig. 3 Cantidad de permisos de obra nueva, destino hospedaje, 2013-2021. Fuente: Elaboración propia.

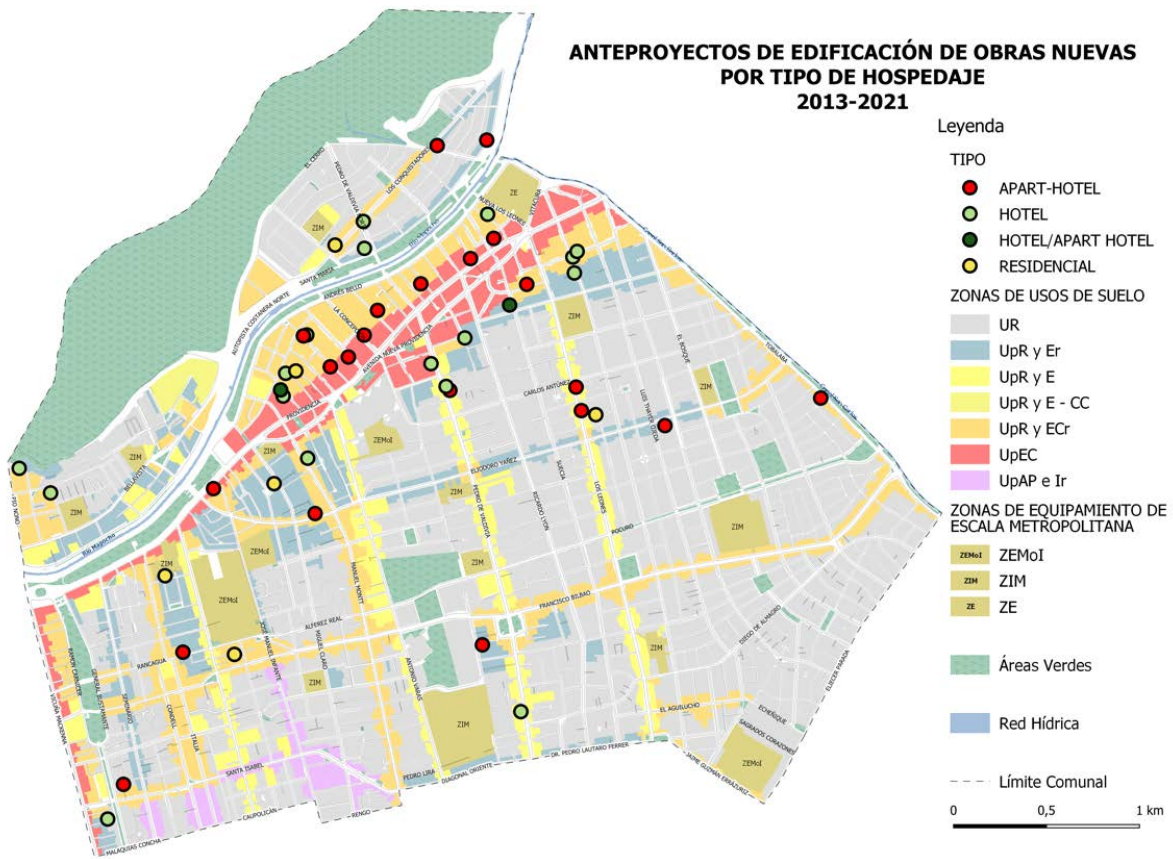


Fig. 4 Ubicación de anteproyectos, destino hospedaje 2013-2021. Fuente: Elaboración propia.

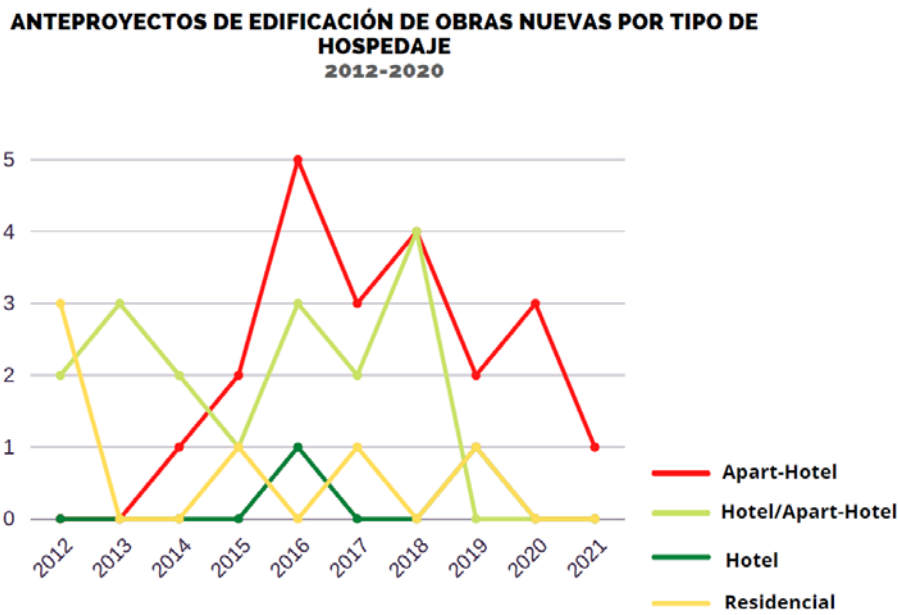


Fig. 5 Cantidad de anteproyectos aprobados, por tipo hospedaje 2012-2021. Fuente: Elaboración propia.

La División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha señalado que no es posible por el momento normar la densidad o carga de ocupación de los Apart-Hotel, ya que dicha posibilidad no está contemplada en la OGUC. Por lo tanto, se sugiere como alternativa para regular esta actividad, su prohibición expresa en los instrumentos de planificación territorial de escala local (ORD. N° 0687 del 11/12/2020 de División de Desarrollo Urbano a Asesoría Urbana de Vitacura).

Black-Kitchen

En el último tiempo, en gran medida producto de la pandemia por COVID 19, ha surgido en la comuna una nueva actividad comercial, las llamadas “Black-Kitchen”, “Dark-Kitchen”, “cocinas fantasmas”, “cocinas negras” o “restaurantes virtuales”. Este modelo de negocio consiste en un espacio en que se habilitan distintas cocinas en las que se elabora comida exclusivamente para el despacho a domicilio. No considera el consumo de comida en el local ni relación con el espacio público, aparte del necesario para el despacho de los productos preparados.

Este tipo de comercio no tiene exigencia de estacionamiento para la espera de los repartidores de comida, y tampoco genera relaciones espaciales con el espacio público, puesto que no necesita generar permeabilidad de fachada por el rubro específico que desarrolla. Morfológicamente, se asemeja a una bodega o fábrica, con espacios sin ventilación ni luz natural. Por lo anterior, esta actividad se ha homologado con la patente comercial “talleres y fábricas de comestibles”, pues el término “Black-Kitchen” no está incluido como una actividad específica en los cuadros de uso de suelo del PRCP.



Fig. 6 Black-Kitchen ubicada en Rancagua 621. Fuente: <https://www.blackkitchen.cl/>

Se ha observado que esta actividad ha generado efectos negativos sobre el espacio público por la gran cantidad de vehículos que se ubican sobre la vereda esperando los pedidos, y los efectos que implica la acumulación de repartidores en las veredas, los que no tienen lugar donde descansar,

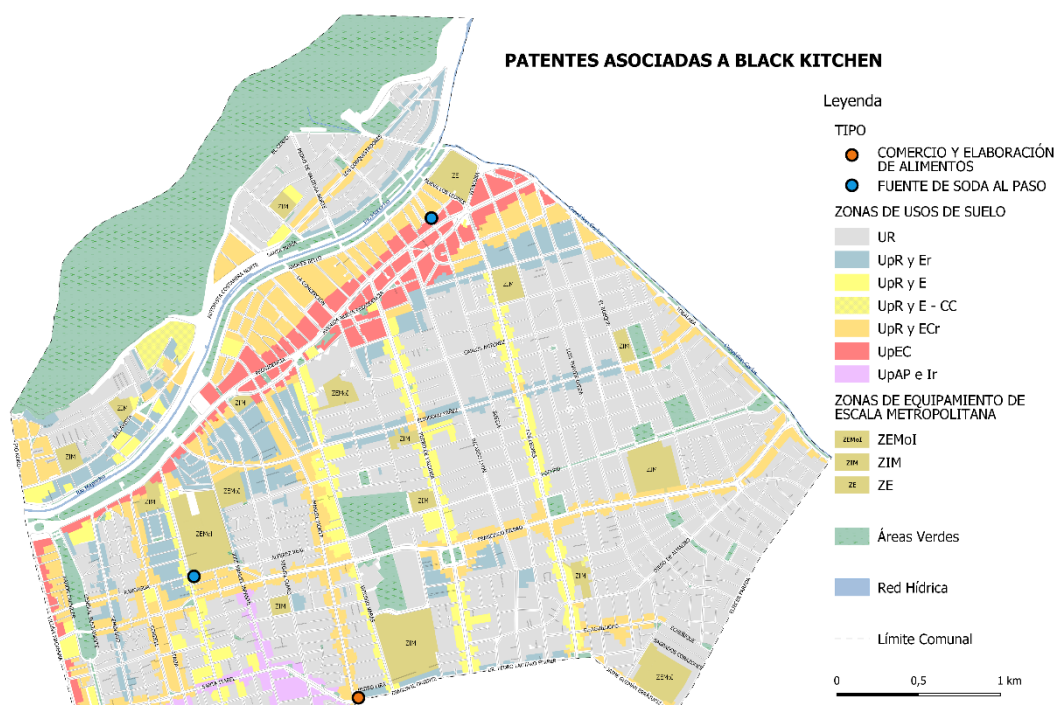


Fig. 7 Ubicación de patentes asociadas a Black-Kitchen. Fuente: Elaboración propia.

comer o ir al baño, puesto que la actividad laboral de este tipo de repartidores tampoco está regulada aún.

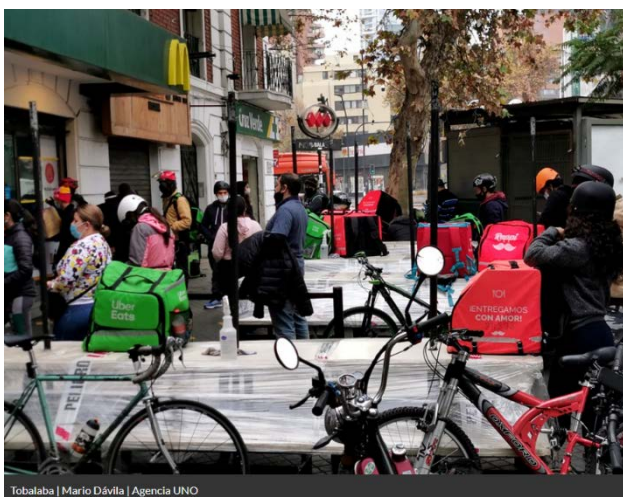


Fig. 9 Repartidores en sector Metro Tobalaba. Fuente: Agencia UNO.

ZONA DE USO DE SUELO	BLACK KITCHEN
UR	x
UpR y Er	x
UpR y E	x
UpR y E -CC	x
UpR y ECr	✓
UpEC	✓
UpAP e Ir	✓
ZIM	x
ZEMol	x
ZE	✓

✓ Permitido
 x Prohibido

Fig. 8 Cuadro de zonas de uso de suelo PRCP en que se permiten Black-Kitchen. Fuente: Elaboración propia

Por lo anterior, se considera que esta actividad es altamente nociva para la comuna, tanto por el bajo nivel de regulación como por los efectos que genera en el espacio público colindante a su localización.

1.2 Normas urbanísticas equipamientos de salud

Por la situación sanitaria a nivel nacional producto de la pandemia de COVID-19, se han evidenciado problemas de espacio en los recintos hospitalarios presentes en el territorio comunal, los cuales han estado altamente demandados.

Providencia concentra gran cantidad del equipamiento de salud de la Región Metropolitana, como el Hospital del Salvador, el Hospital Luis Calvo Mackenna, el Hospital Metropolitano, el Hospital del Trabajador, entre otros, algunos de los cuales se encuentran clasificados como Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMol) por el PRCP, con un conjunto de normas especiales para estos predios, como se grafica en los cuadros a continuación.

CUADRO 24		ZONAS DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO O INTERCOMUNAL (ZEMol)	
Nº	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	
		Calle	Nº
1	Campus Oriente Universidad Católica de Chile	Jaime Guzmán Errázuriz	3300
2	Hospital del Salvador e Instituto Nacional del Tórax	Salvador José Manuel Infante	364 717
3	Instituto Nacional de Geriátrica	José Manuel Infante	370 al 424
4	Hospital Luis Calvo Mackenna	Antonio Varas	360
5 ¹	Colegio Sagrados Corazones Providencia	Chile-España	945

Fig. 10 Cuadro zonas ZEMol. Fuente: Ordenanza Local PRCP 2020.

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

Fig. 11 Cuadro normas de edificación actual zonas ZEMol y ZIM. Fuente: Ordenanza Local PRCP 2020.

Varias de estas infraestructuras tienen la necesidad de crecer y adaptarse a los actuales requerimientos de salud. Sin embargo, tienen limitaciones normativas que no permiten este desarrollo, como el coeficiente de ocupación de suelo en primer piso y el coeficiente de constructibilidad.

Para abordar esta problemática, se desarrolló un estudio de cabidas con la norma vigente y con la norma propuesta, que se grafica a continuación.

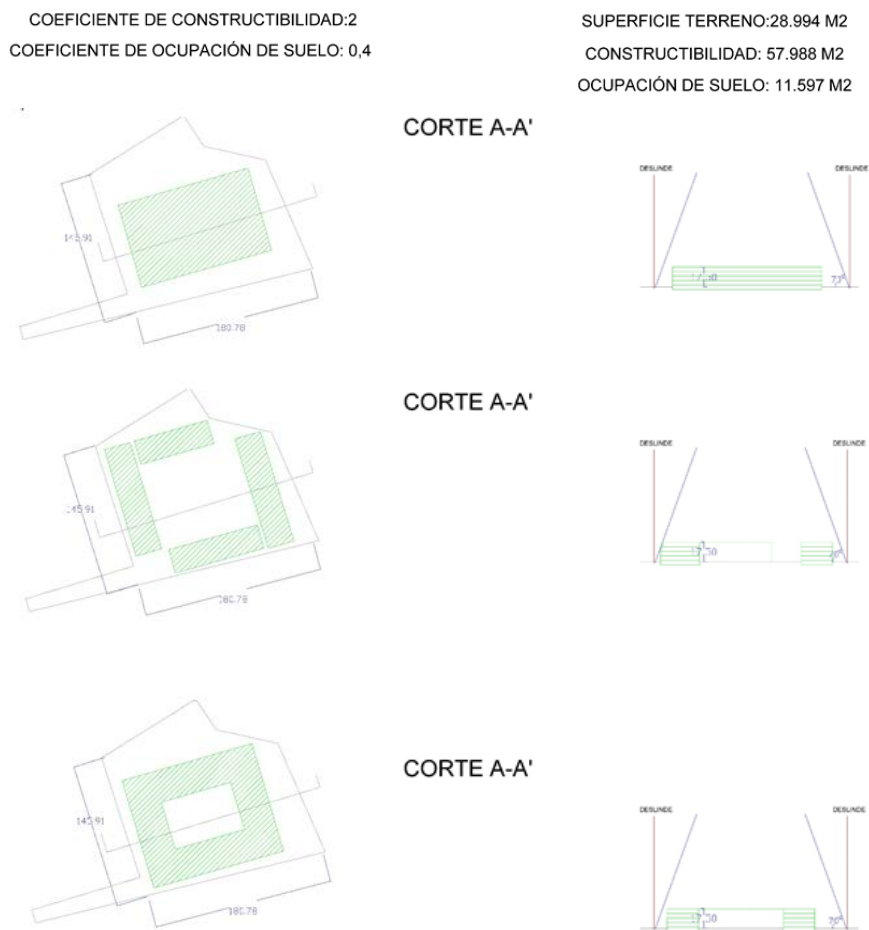


Fig. 12 Estudios de cabida con norma actual para ZEMol. Fuente: Elaboración propia.

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: 2.5
 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0,5

SUPERFICIE TERRENO: 28.994 M²
 CONSTRUCTIBILIDAD: 72.485 M²
 OCUPACIÓN DE SUELO: 14.497 M²

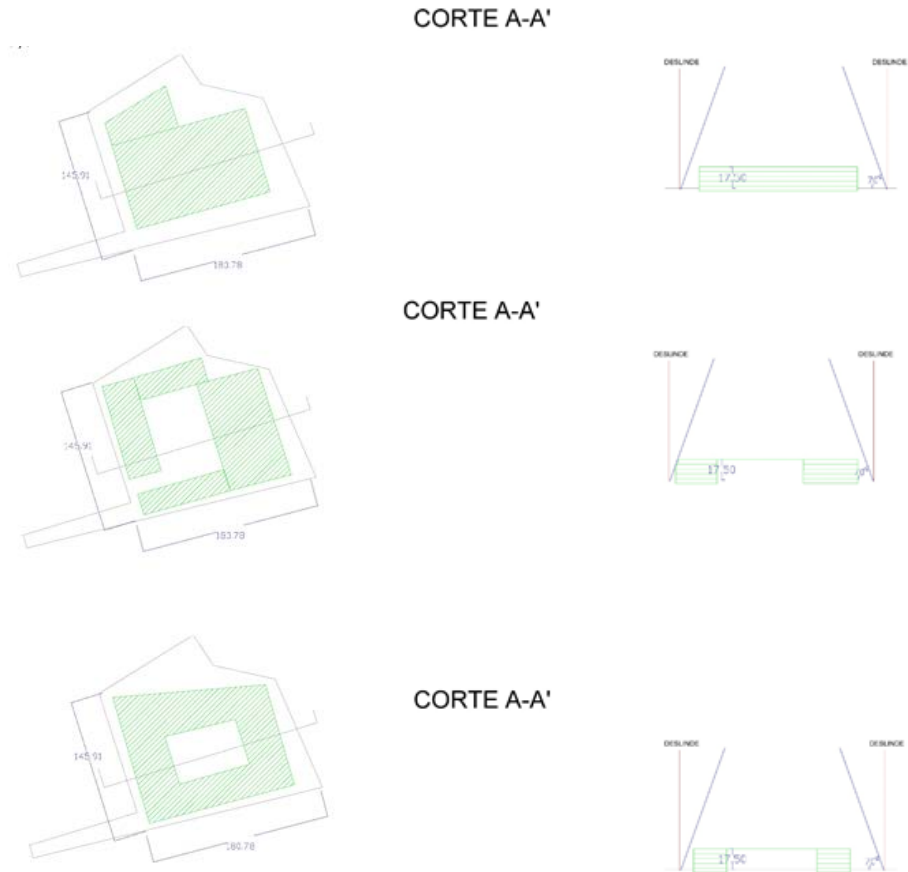


Fig. 13 Estudios de cabida con norma propuesta para ZEMol. Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente, se han detectado problemas en la cabida de los equipos técnicos y ventilaciones por la altura actual de pisos en los recintos hospitalarios y clínicas, que por sus requerimientos específicos no caben en la altura de 3,5 m por piso, que es lo establecido en el art. 4.2.13 Alturas máximas por piso para las diversas Zonas de Edificación, como se grafica a continuación.

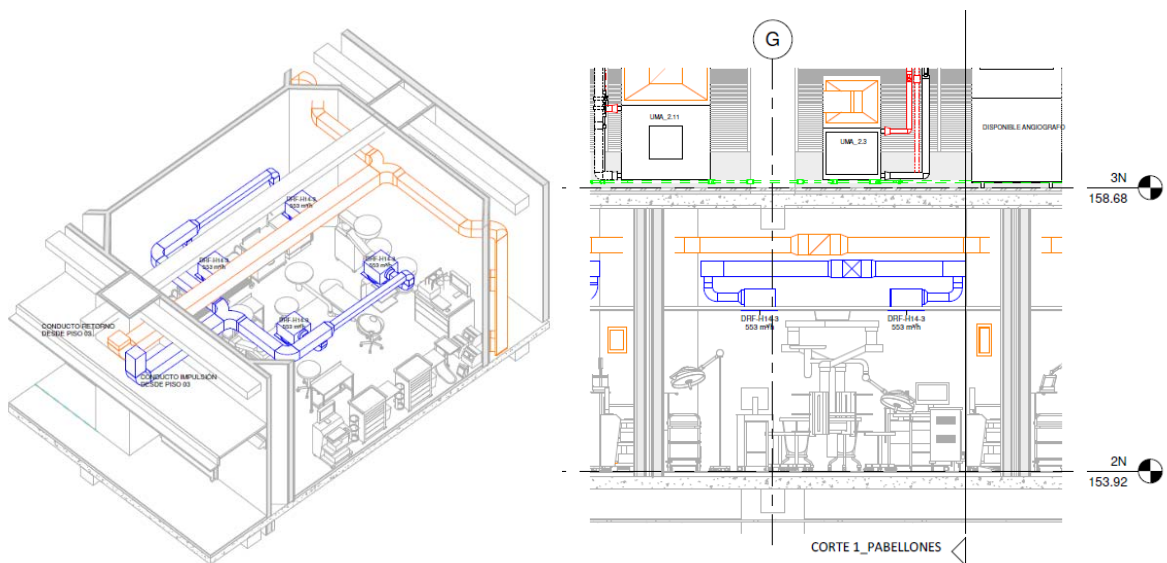


Fig. 14 Imagen axonométrica y corte piso clínico, con altura de piso necesaria para instalaciones técnicas (4,7 m). Fuente: Asociación Chilena de Seguridad ACHS, Normalización hospital base de Linares.

1.3 Cuadros de zonas de uso de suelo: Salas para pilates y yoga

Los cuadros de las zonas de uso de suelo en la comuna se han ido modificando para adaptarse a los parámetros establecidos según la LGUC y la OGUC. En ese proceso, adicionalmente se han generado instrucciones desde Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU), de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), o dictámenes de la CGR, donde se hacen indicaciones sobre la forma de categorizar algunas actividades específicas en los cuadros de zonas de uso de suelo en el PRCP.

De este modo, la actividad específica “salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares” se debe modificar desde equipamiento de tipo “deporte” a equipamiento de tipo “servicios” en todos los cuadros de uso de suelo.

2 Objetivos generales y principales elementos del instrumento a elaborar

Los principales objetivos de la presente propuesta, como se mencionó anteriormente, corresponden a realizar ajustes de distintas zonas de uso de suelo, en el sentido de prohibir algunos usos, modificar normas de edificación relacionadas con destinos de salud y ajustar la clasificación del destino “salas para pilates y yoga”.

Específicamente, se propone:

1. Prohibir algunas actividades producto de los problemas que han generado en su funcionamiento:
 - a. Apart-Hoteles en todas las zonas de uso de suelo.
 - b. “Black-Kitchen” en todas las zonas de uso de suelo. En este caso, se debe incorporar el término a los cuadros de uso de suelo del PRCP.
2. Realizar ajustes normativos para los recintos hospitalarios de manera de permitir su posterior desarrollo. Se proponen los siguientes ajustes normativos para permitir una mejor cabida para los recintos hospitalarios:
 - a. Porcentaje de ocupación de suelo 0,5 (en vez de 0,4) para ZEMol de salud.
 - b. Coeficiente de constructibilidad 2,5 (en vez de 2) para ZEMol de salud.
 - c. Pisos clínicos de 4,5 m en vez de 3,5 m.
3. Modificar la ubicación de las actividades “salas para pilates y yoga y otras disciplinas similares” desde equipamiento de tipo deporte a equipamiento de tipo servicio en los 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. Este cambio debe realizarse en los cuadros de uso residencial (UR), uso preferentemente residencial y de equipamiento restringido (UpR y Er), uso preferentemente residencial y de equipamiento (UpR y E), subzona de uso preferentemente residencial y de equipamiento culto y cultura (UpR y E-CC), uso preferentemente residencial y de equipamiento comercial restringido (UpR y ECr), uso preferentemente de equipamiento comercial (UpEC), uso preferentemente de actividades productivas e industria restringida (UpAP e Ir).

3 Alternativas de estructuración del territorio

Dado que en este caso las modificaciones propuestas son de actividades específicas, no incide sobre la estructuración del territorio comunal. Por lo anterior, no se plantearán alternativas en esta oportunidad.

4 Cambios que provocaría la modificación respecto de la situación existente

Con respecto a la prohibición de Apart-Hoteles en todo el territorio comunal, se espera recuperar el estándar establecido por el PRCP 2007, el cual tenía como objetivo una densificación equilibrada para los nuevos desarrollos inmobiliarios. Sin restringir la capacidad hotelera de la comuna, se evita la proliferación de unidades habitacionales de estándares mínimos, las que se generan mediante un subterfugio normativo, contraviniendo la visión de desarrollo urbano del PRCP, una sobrecarga de la trama vial y el aprovechamiento máximo del volumen teórico, sin resguardar los

parámetros de capacidad de carga o densidad previstos por los instrumentos de planificación aplicables.

La prohibición de “Black-Kitchen” evitará la instalación de una actividad que actualmente no tiene parámetros de diseño o norma en cuanto a presencia de mesas, permeabilidad o conexión visual con los espacios exteriores, atención a público al interior del local y manejo del flujo de vehículos utilizados para las entregas a domicilio. Por ello, genera muchas externalidades negativas en el espacio público, y no genera ningún aporte al espacio urbano de Providencia, caracterizado por una intensa actividad gastronómica que potencia la generación de barrios vivos y activos.

El ajuste normativo para las instituciones hospitalarias permitirá el crecimiento de la infraestructura de salud a escala metropolitana asociada a las ZEMOI, de manera de dar respuesta a las actuales necesidades producto de la emergencia sanitaria, sin afectar sustancialmente el entorno urbano en que se emplazan. Adicionalmente, el ajuste de la altura del piso clínico busca transparentar el requerimiento espacial de las infraestructuras clínicas mediante una altura de 4,5 m, con lo que se aumenta en 1 m en relación a la altura de los pisos de edificación previstos en el PRCP.

El cambio de la actividad “salas para pilates y yoga” desde “deportes” a “servicios” permitirá asimilar esta actividad a aquellas de menor impacto en el entorno, a diferencia de otros usos deportivos que como canchas o gimnasios que requieren más espacio y que tienen algunas externalidades negativas asociadas, como la emisión de ruido de la cantidad de personas que frecuentan estas instalaciones.

5 Planos

Debido a que la presente modificación no incide sobre la planimetría del PRCP vigente, no hay planos que expresen gráficamente los conceptos señalados.

Sin embargo, se adjuntan las siguientes planimetrías explicativas:

- Plano que grafica las zonas de uso de suelo en que actualmente están permitidos los Apart-Hoteles, y que pasarían a estar prohibidos.
- Plano que grafica las zonas de uso de suelo en que actualmente están permitidas las Black-Kitchen (por homologación del uso “Talleres y fábricas de comestibles”), y que pasarían a estar prohibidas.

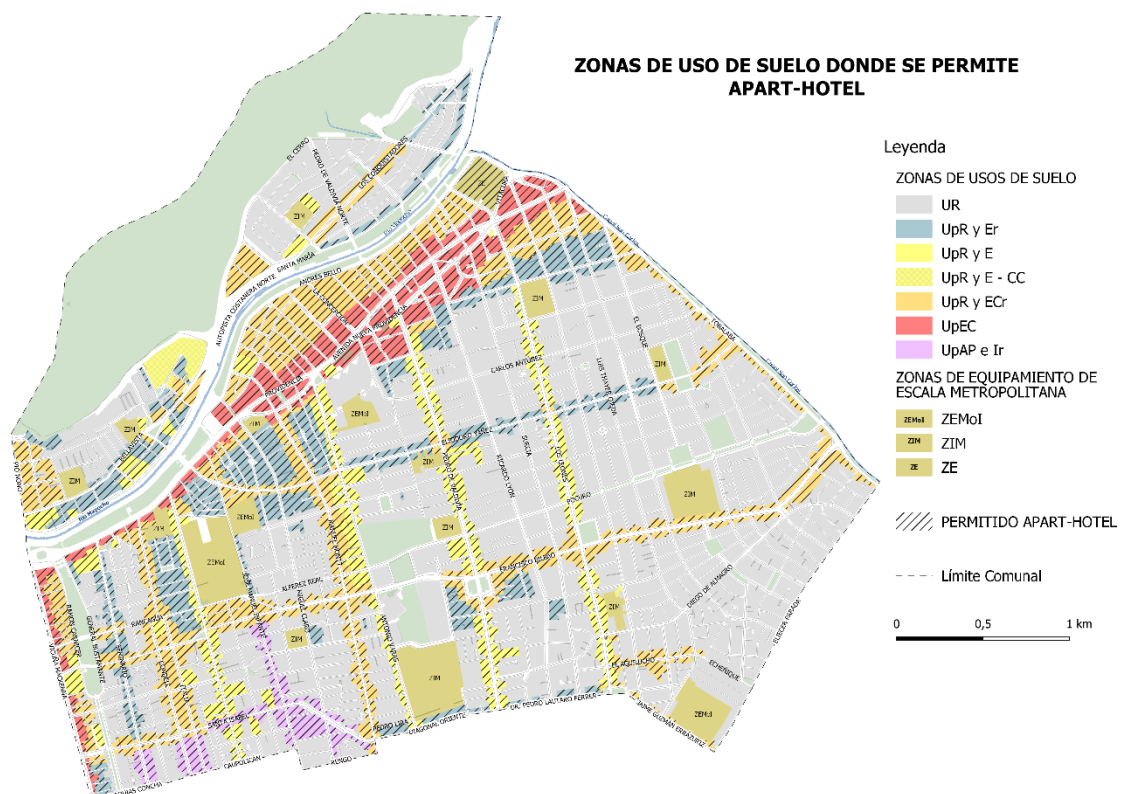


Fig. 15 Zonas de uso de suelo donde se permite el destino Apart-Hotel. Fuente: Elaboración propia.

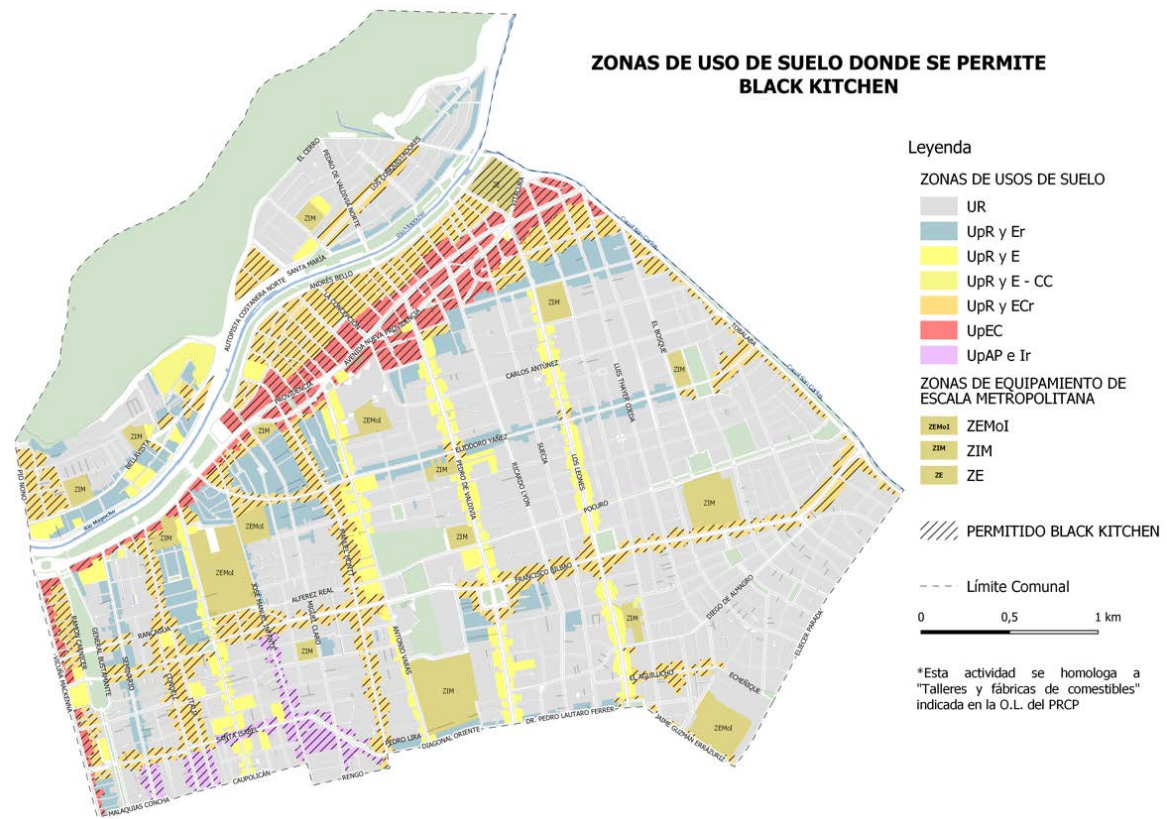


Fig. 16 Zonas de uso de suelo donde se permite Black-Kitchen. Fuente: Elaboración propia

MARGARITA MÉNDEZ GONZÁLEZ
JEFA DEPARTAMENTO ASESORÍA URBANA (S)

CAB / ADSCH / XVK / RGR

M:\Secplac\Urbanismo\PLAN REGULADOR\03 PRCP 2007\13 MODIF PARCIALES\07 MODIF PARC 06 - El Aguilucho\PRCP 2007 - MODIF 06 - Imagen Objetivo - 27 oct 21.docx