



soyprovidencia

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

PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA

24 NOVIEMBRE 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.

- 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

Densidad: cantidad de habitantes o viviendas por ha (residencial)
Carga de ocupación: cantidad de ocupantes por edificio (no residencial)



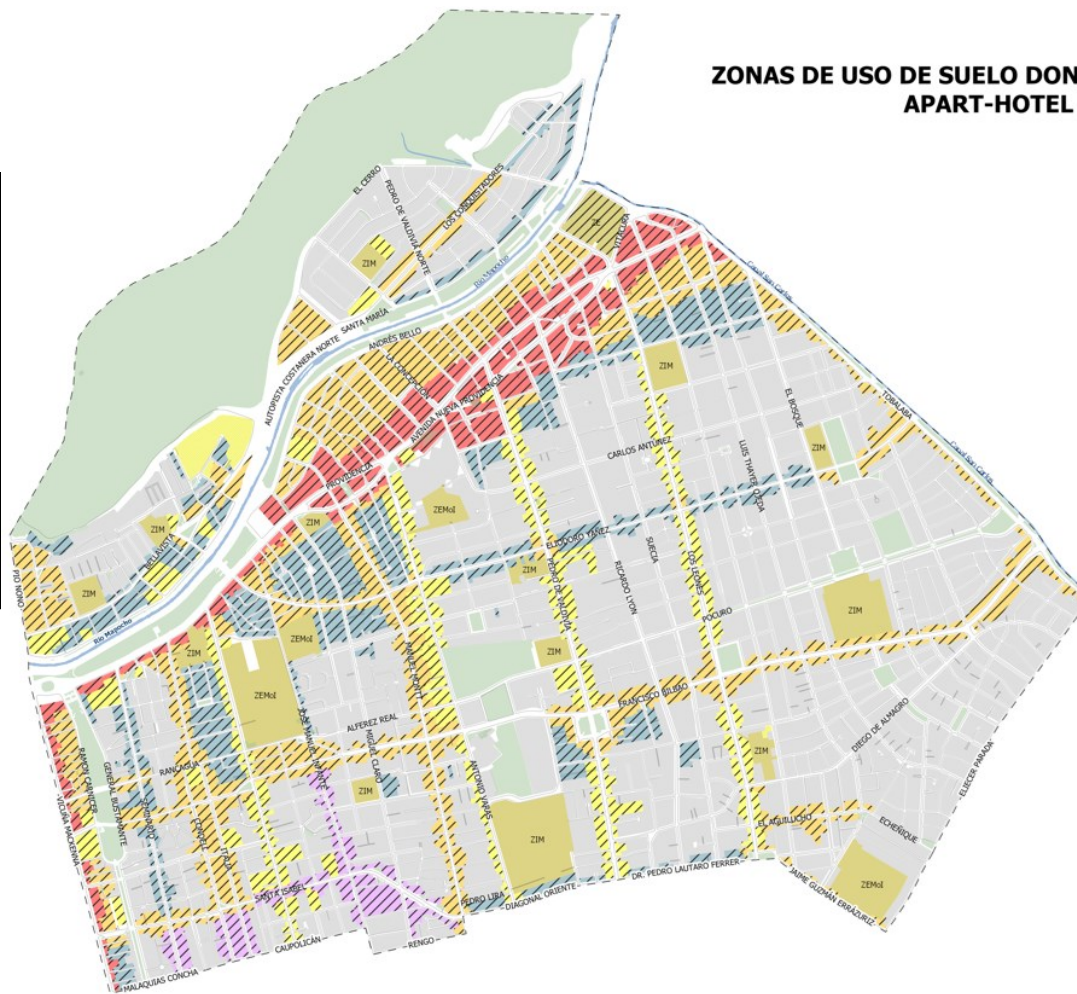
1. USOS DE SUELO

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
ZEMoI	x
ZE	✓

✓ Permitido
x Prohibido



ZONAS DE USO DE SUELO DONDE SE PERMITE APART-HOTEL

Leyenda

ZONAS DE USOS DE SUELO

- UR
- UpR y Er
- UpR y E
- UpR y E - CC
- UpR y ECr
- UpEC
- UpAP e Ir

ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE ESCALA METROPOLITANA

- ZEMoI
- ZIM
- ZE

PERMITIDO APART-HOTEL

Límite Comunal

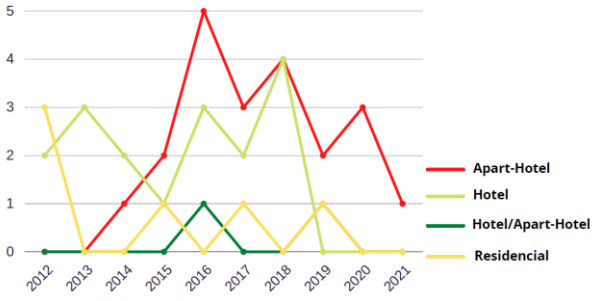
0 0,5 1 km

1. USOS DE SUELO

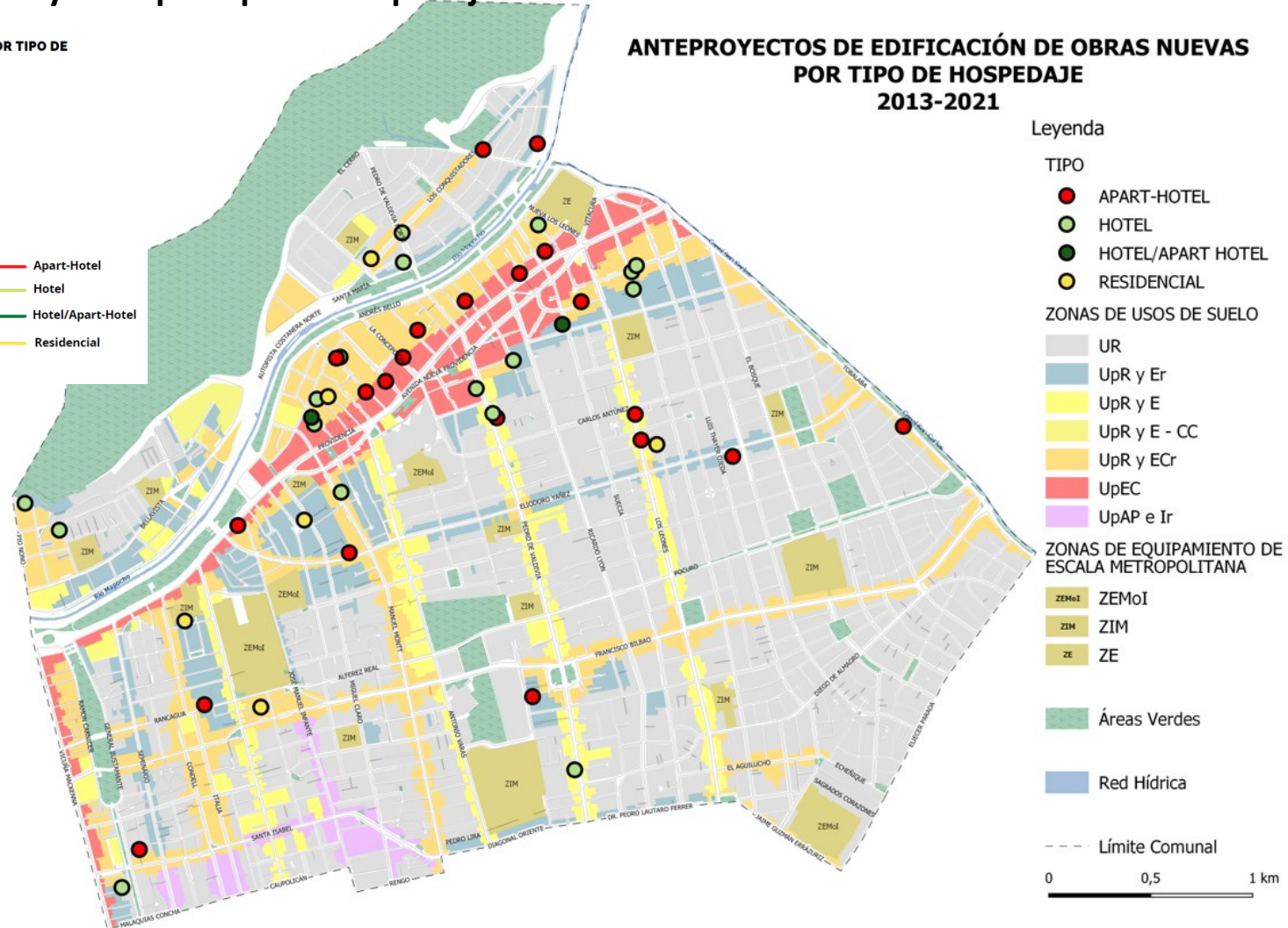
1.1. APART-HOTEL

- Catastro de anteproyectos por tipo de hospedaje

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



ANTEPROYECTOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS POR TIPO DE HOSPEDAJE 2013-2021



1. USOS DE SUELO

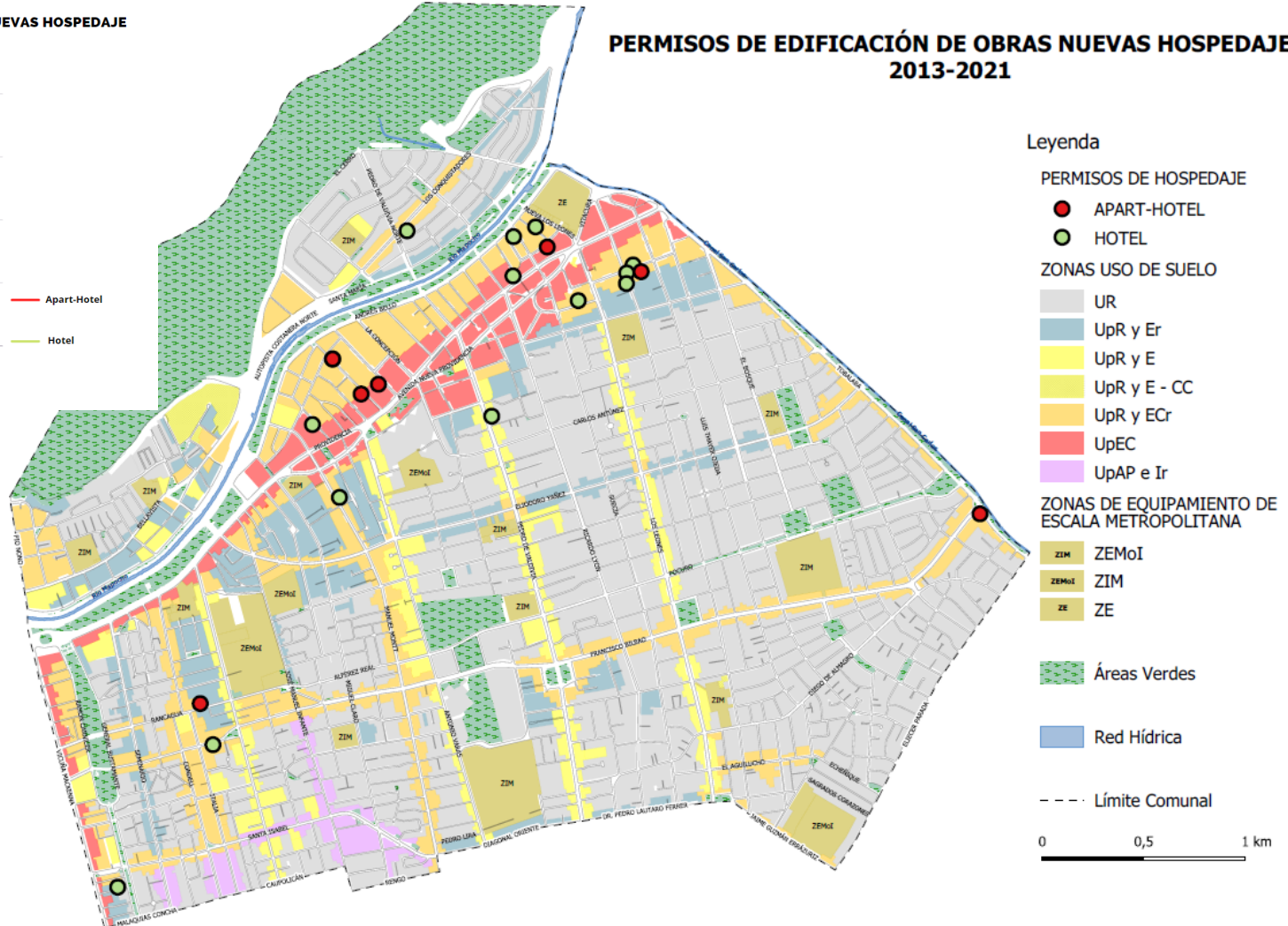
1.1. APART-HOTEL

- Catastro de permisos de edificación con destino Hospedaje**

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS HOSPEDAJE
2013-2021



PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS HOSPEDAJE
2013-2021



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.

¿CUÁL ES EL PROBLEMA?

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

	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/>



<https://laboratorio.latercera.com/laboratorio/noticia/dark-kitchens-en-chile/1016422/>

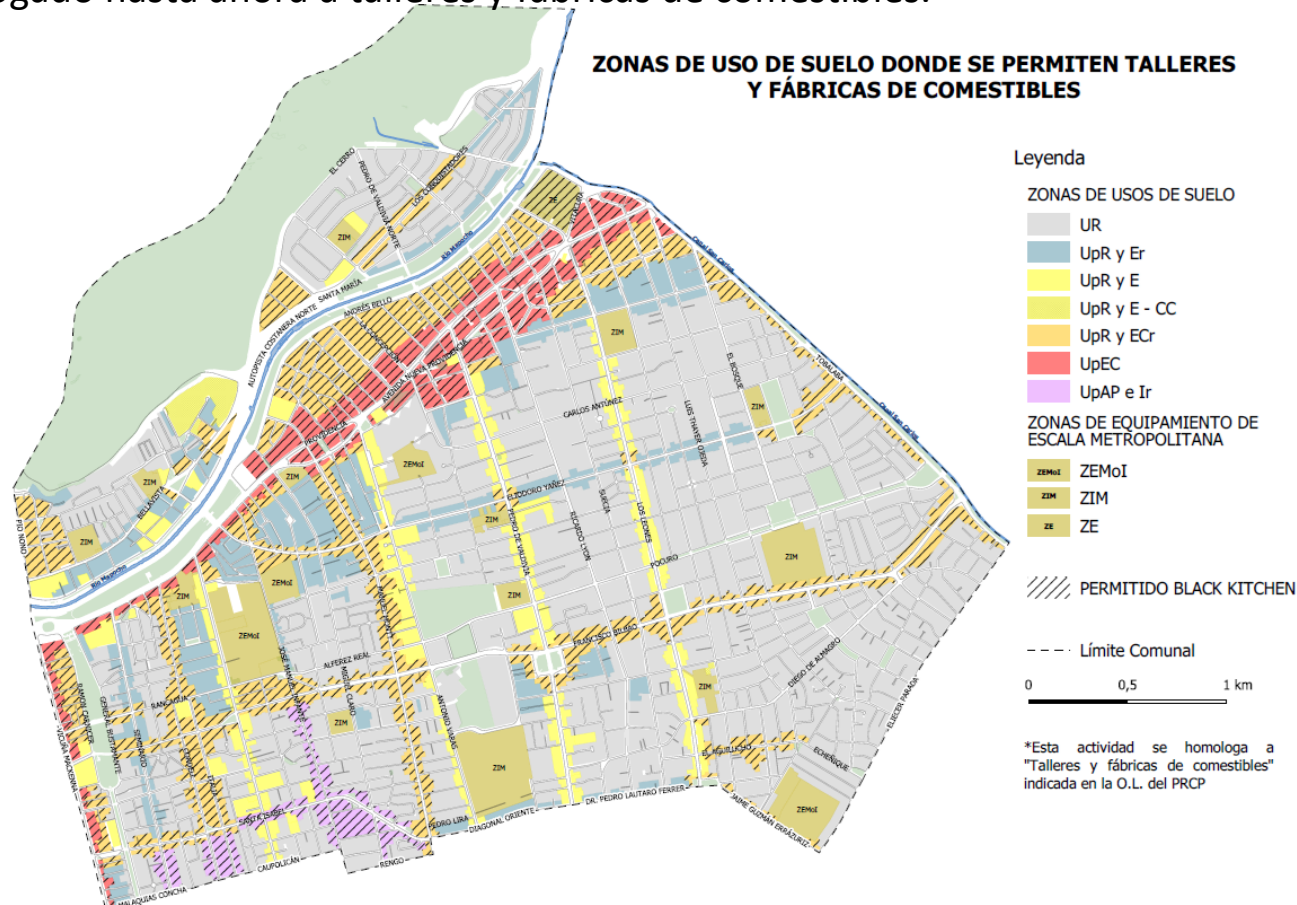
1. USOS DE SUELO

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	✗
UpR y Er	✗
UpR y E	✗
UpR y E - CC	✗
UpR y ECr	✓
UpEC	✓
UpAP e Ir	✓
ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE ESCALA METROPOLITANA	
ZIM	✗
ZEMoI	✗
ZE	✓

- ✓ Permitido
- ✗ Prohibido



1. USOS DE SUELO

1.2. BLACK-KITCHEN

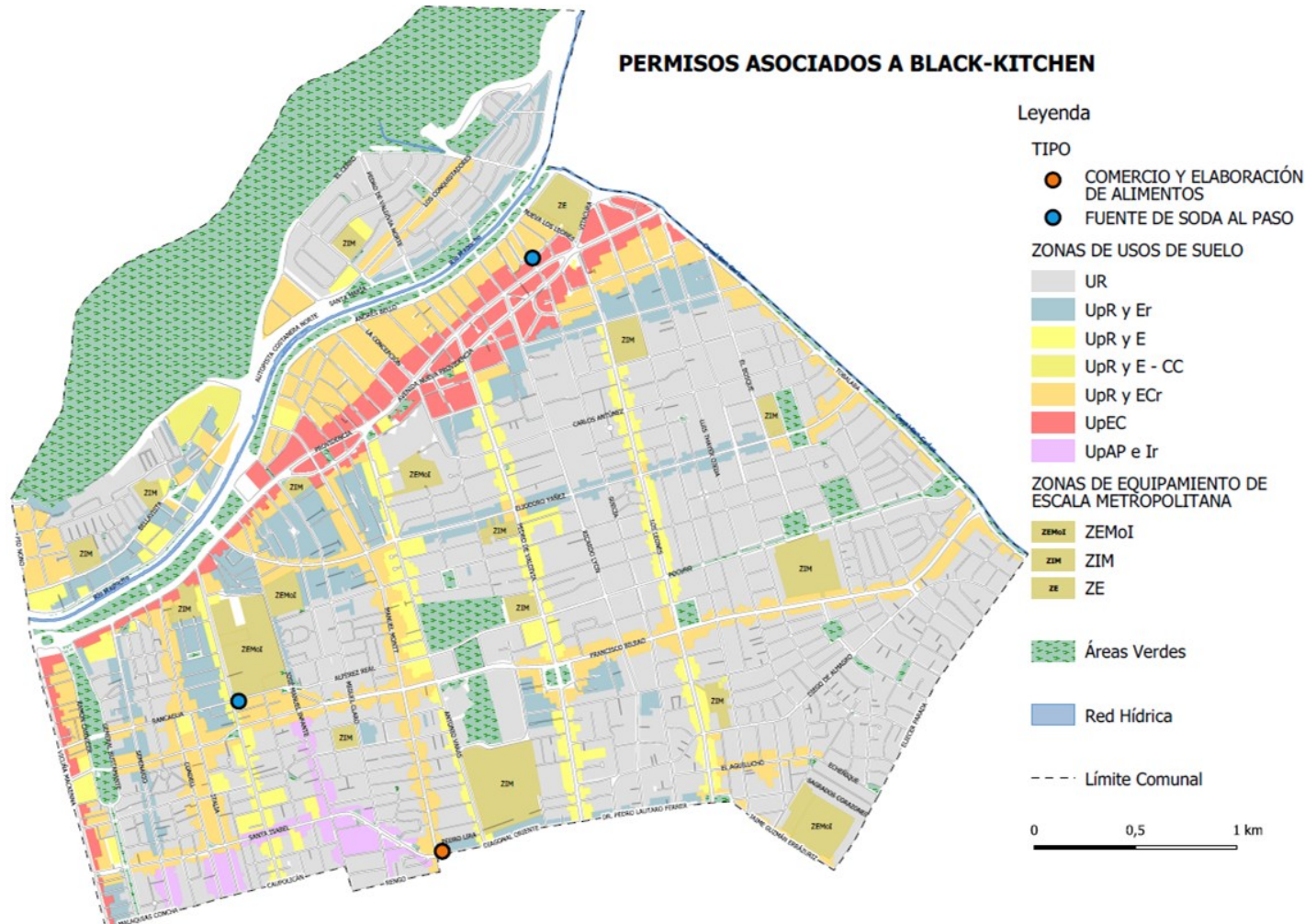
- Catastro de permisos asociados a Black-Kitchen



Black-Kitchen Rancagua 621.



Repartidores en BNUP, Metro Tobalaba



1. USOS DE SUELO

1.2. BLACK-KITCHEN

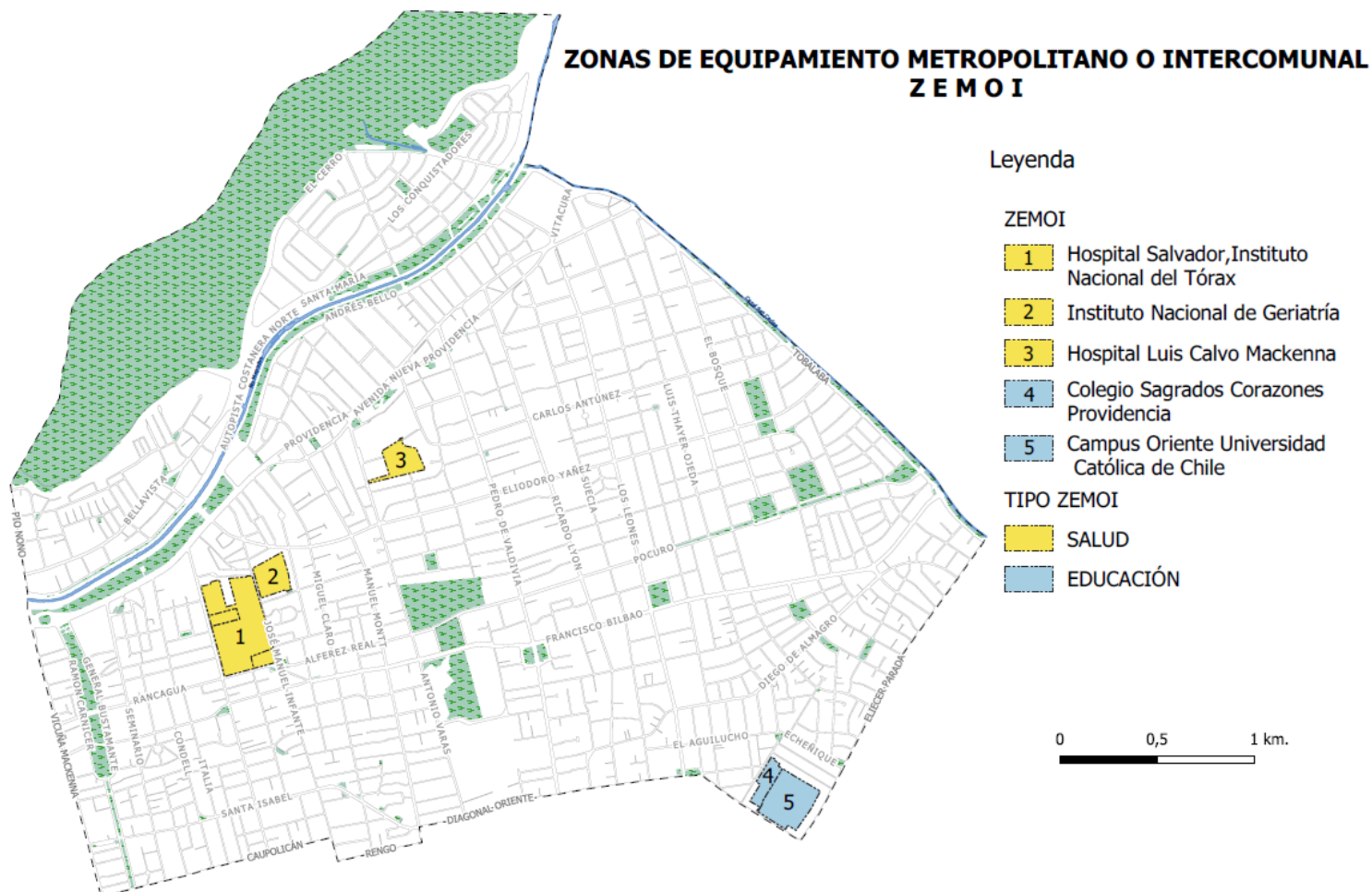
PROPUESTA:

- 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.



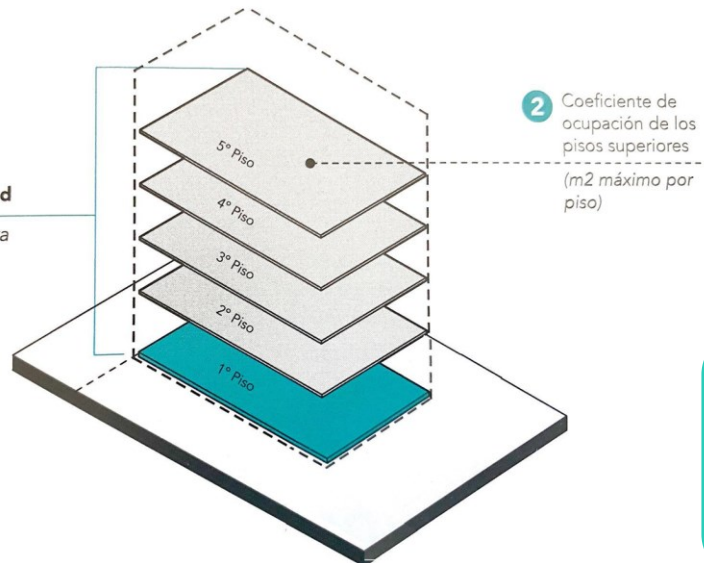
2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas equipamiento de Salud

¿QUÉ NORMAS DE EDIFICACIÓN TIENEN LAS ZEMol?

- El PRCP establece normas específicas para las ZEMol y las ZIM (Zonas de Interés Metropolitano)
 - 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. Fuente: OL PRCP 2020.



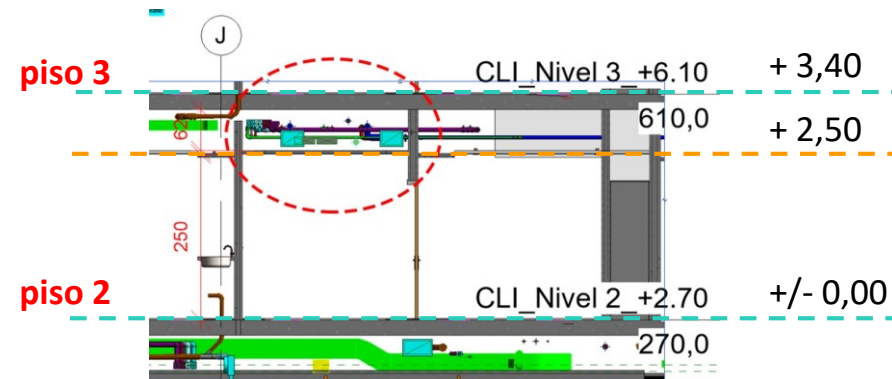
Cálculo de coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo y número de pisos para predio de 1.000 m².

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.

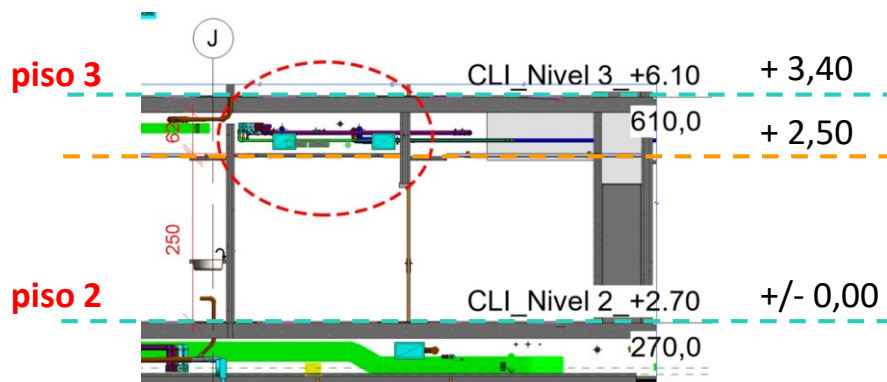


2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas equipamiento de Salud

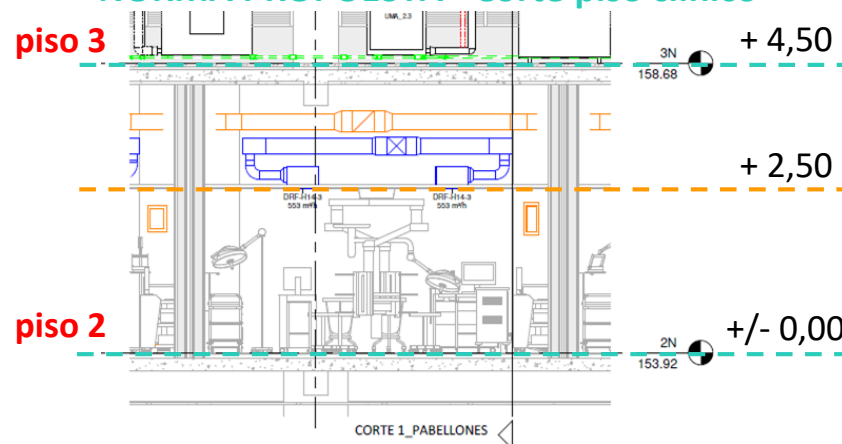
PROPUESTA:

- 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 unitaria o colectiva; Edificaciones destinadas al hospedaje remunerado o gratuito: - casas de pensión, residenciales, hostales, apart-hotels, 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.	
EQUIPAMIENTO	SERVICIOS		
	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 cámaras 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 COCSAM, 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 o locales destinados a: - salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares, sedes, centros o clubes de inscripciones de carácter deportivo, - gimnasios; - saunas, piscinas, SPA; - polideportivos y multicanchas solo en recintos cerrados.	Edificaciones destinadas a: - estadios o complejos deportivos.
	ESPARCIMIENTO	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, papetería, 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, cabañas o peñas folclóricas, quintas de recreo o servicios al auto, expendio de cervezas o sidra de frutas, 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:

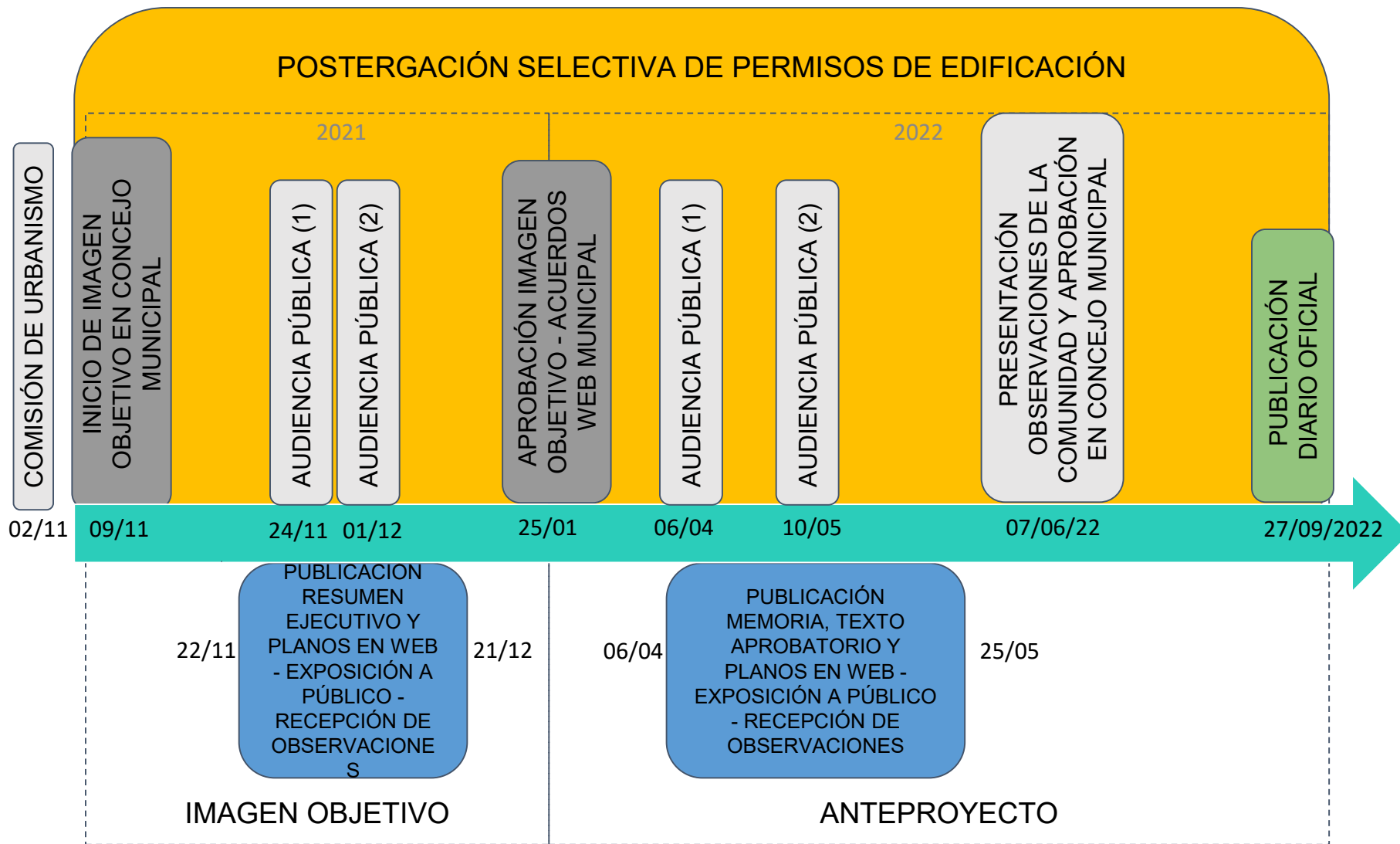
- Ubicación de la actividad “**salas para pilates, yoga y otras disciplinas similares**” desde equipamiento deportivo a equipamiento de servicios.

Normas de edificación:

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

4. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

INICIO 09 DE NOVIEMBRE 2021



4. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES FUNDADAS

- Plazo:
 - Desde lunes **22 de noviembre** hasta miércoles **22 de diciembre**
- 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 por vía digital:
 - oficinadepartes@providencia.cl

