



**soyprovidencia**

**PRCP - MODIFICACIÓN 6**  
**IMAGEN OBJETIVO**  
**CONCEJO MUNICIPAL**  
9 NOVIEMBRE 2021

DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA

**MODIFICACIÓN 6**  
**AJUSTES DE USO DE SUELO**  
**IMAGEN OBJETIVO**

## CONTENIDOS PRESENTACIÓN

1. DIAGNÓSTICO
2. OBJETIVO Y CONTENIDOS MODIFICACIÓN
3. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

## 1. DIAGNÓSTICO

### 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas:

- Apart-Hotel
- Black-Kitchen

### 1.2. EDIFICACIÓN - Normas urbanísticas equipamientos de salud

- Normas de ocupación de suelo y constructibilidad en Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMol)
- Altura de piso clínico

### 1.3. Desajustes Ordenanza Local por indicación SEREMI MINVU

- Ajuste cuadros de uso de suelo pilates y yoga

# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas:

- **Apart-hotel**
  - No cuenta con parámetro de densidad ni carga de ocupación.
  - Se puede vender como unidades independientes (Ley de Copropiedad Inmobiliaria), sobrepasando la densidad establecida en el Plan Regulador Comunal de Providencia para los proyectos residenciales.
  
- Talleres y fábricas de comestibles, “**Black-Kitchen**”;
  - Genera impacto por la gran cantidad de repartidores que se instalan en veredas esperando los pedidos.

	Restaurant Tradicional	Restaurant Black Kitchen
Espacio Necesario	100 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
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/>



LAS DARK KITCHENS PERMITEN A LOS RESTAURANTES BASAR SUS ACTIVIDADES EN LAS VENTAS A DOMICILIO O RETIRO EN PUERTA, SIN CONSUMO EN EL LOCAL.

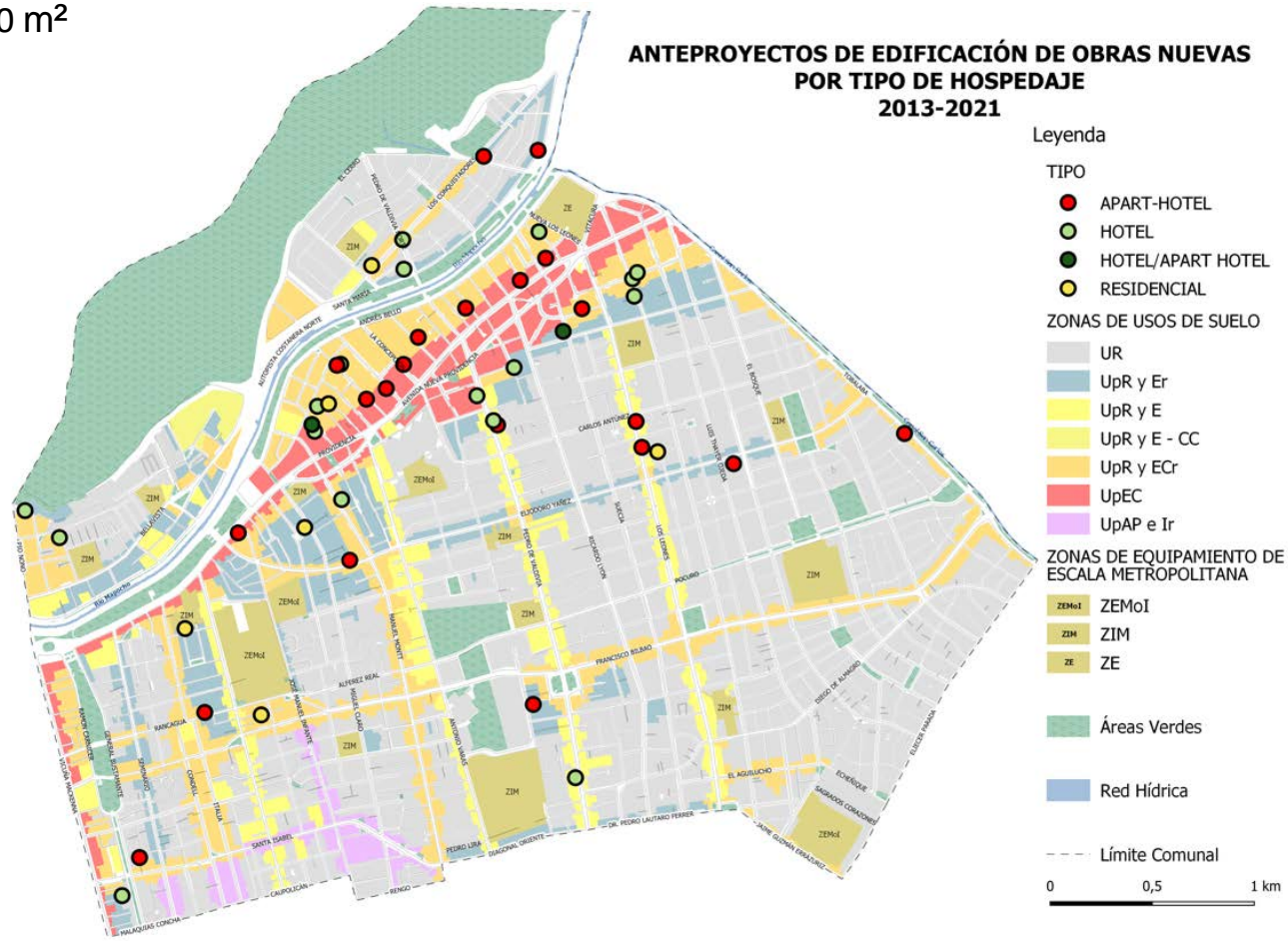
<https://laboratorio.latercera.com/laboratorio/noticia/dark-kitchens-en-chile/1016422/>

## 1. DIAGNÓSTICO

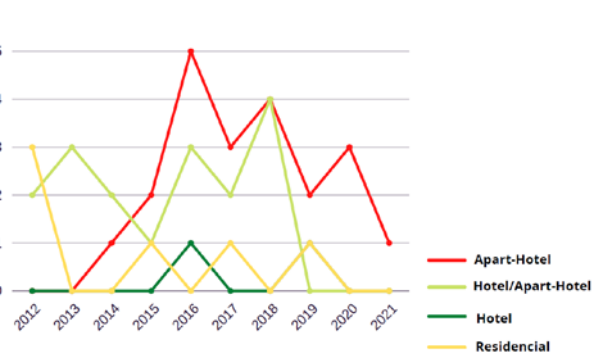
### 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas

- **Apart-Hotel**
  - Densidad alcanzada: hasta 3 veces mayor a PRCP
  - Tamaño unidades: aprox 30 m<sup>2</sup>

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



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

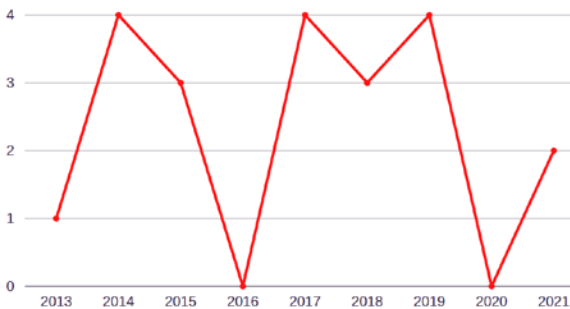


# 1. DIAGNÓSTICO

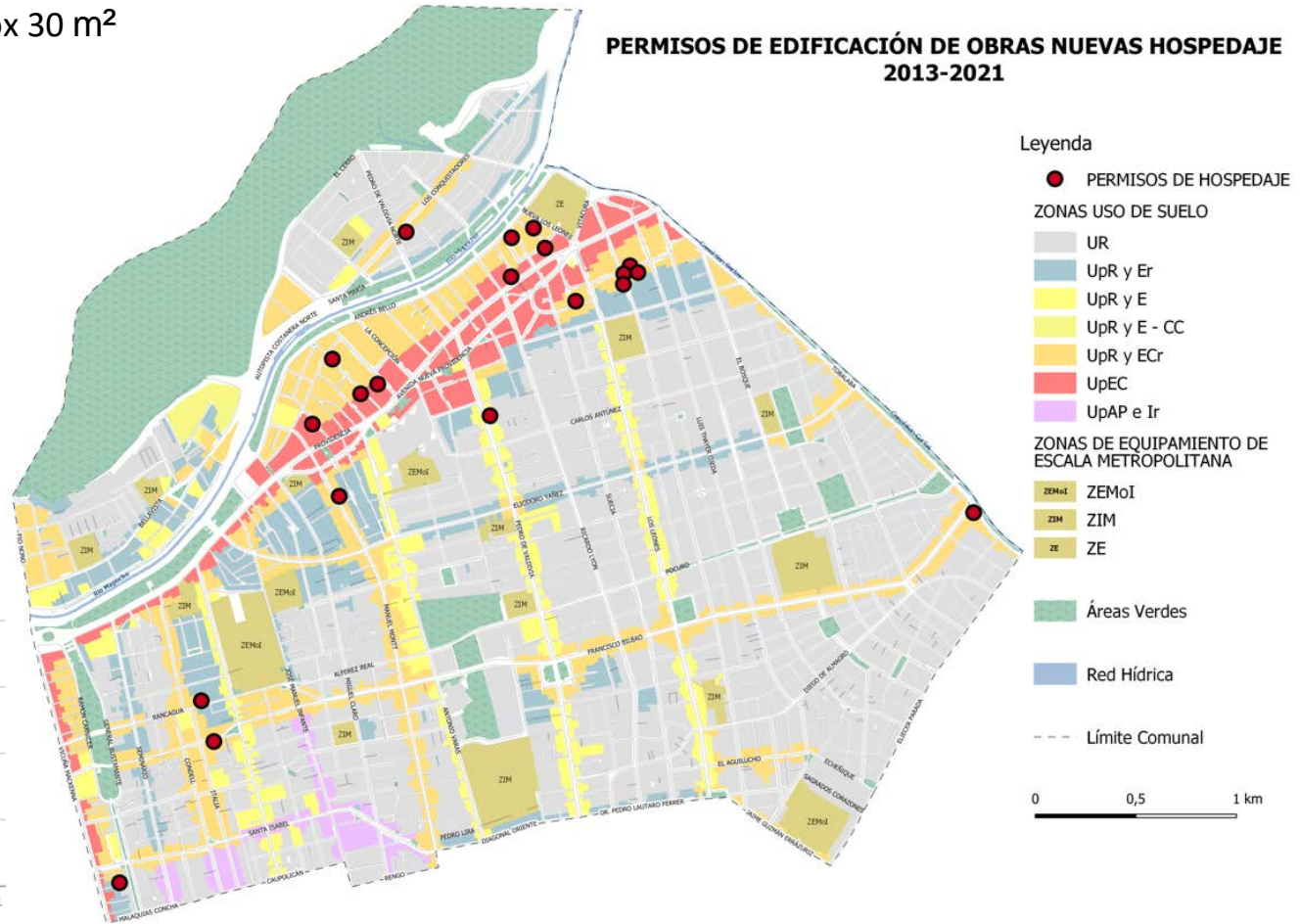
## 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas

- **Apart-Hotel**
  - Densidad alcanzada: hasta 3 veces mayor a PRCP
  - Tamaño unidades: aprox 30 m<sup>2</sup>

PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS HOSPEDAJE 2013-2021



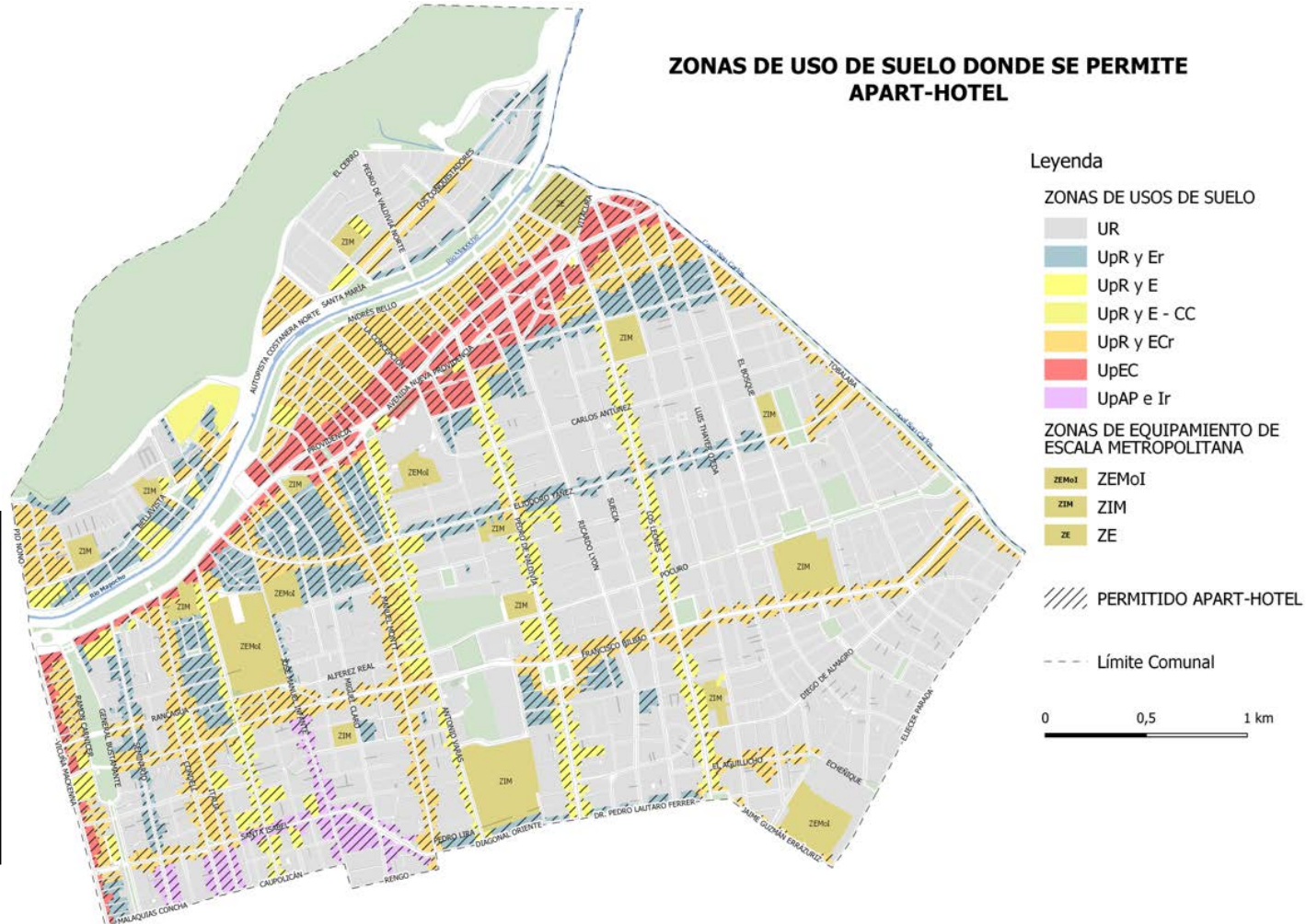
PERMISOS DE EDIFICACIÓN DE OBRAS NUEVAS HOSPEDAJE 2013-2021



# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas

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





# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas

- **Black-Kitchen**
  - Externalidades negativas en el BNUP

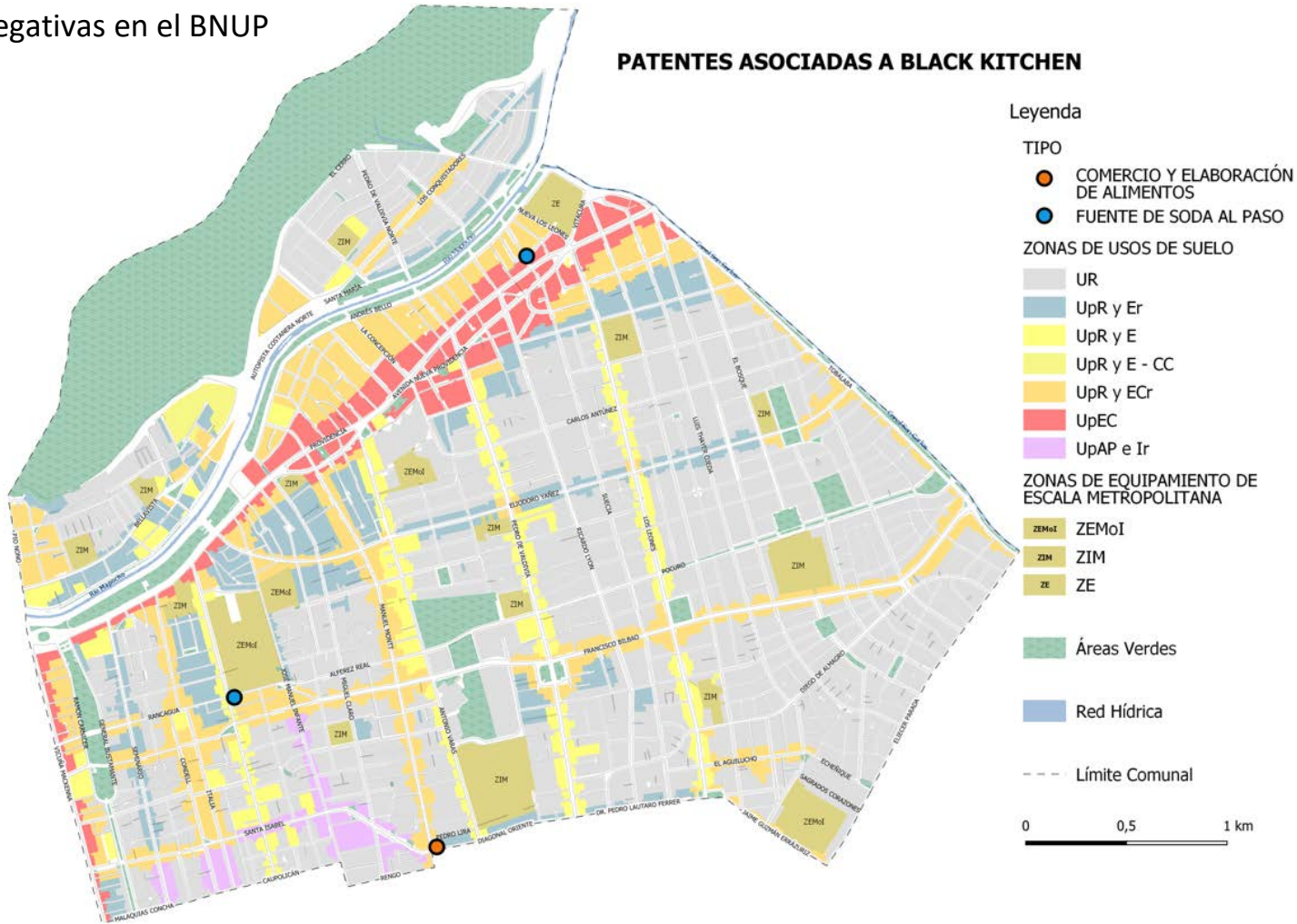


Black-Kitchen Rancagua 621.



Repartidores en BNUP, Metro Tobaraba

### PATENTES ASOCIADAS A BLACK KITCHEN

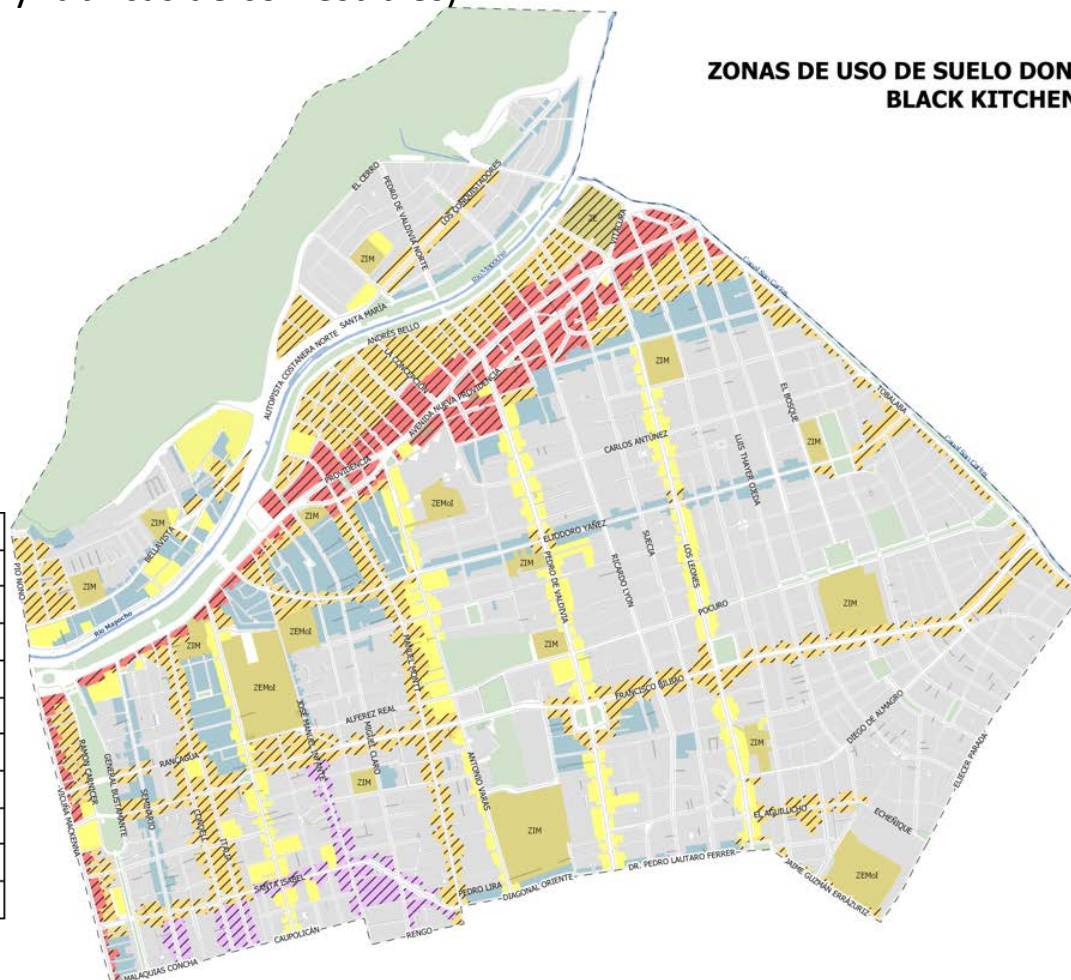


## 1. DIAGNÓSTICO

### 1.1. USOS DE SUELO - Problemas con actividades específicas

- Zonas de uso de suelo donde se permite Black-Kitchen (homologado a talleres y fábricas de comestibles)

**ZONAS DE USO DE SUELO DONDE SE PERMITE BLACK KITCHEN**



Legenda

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 BLACK KITCHEN

Límite Comunal

0 0,5 1 km

\*Esta actividad se homologa a "Talleres y fábricas de comestibles" indicada en la O.L. del PRCP

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
ZEMoI	x
ZE	✓

✓ Permitido

x Prohibido

# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.2. Normas urbanísticas - Equipamiento de salud

- Necesidad de crecer y adaptarse a los actuales requerimientos de salud, en parte agravada por crisis sanitaria COVID 19.
- Normas ZEMol:
  - Coeficiente de ocupación de suelo (0,4) y de constructibilidad (2,0)
  - 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.

### NORMA ACTUAL

CUADRO 24		ZONAS DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO O INTERCOMUNAL (ZEMol)	
N°	IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN	
		Calle	N°
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 Geriátria	José Manuel Infante	370 al 424
4	Hospital Luis Calvo Mackenna	Antonio Varas	360
5 <sup>1</sup>	Colegio Sagrados Corazones Providencia	Chile-España	945

Cuadro zonas ZEMol. Fuente: OL PRCP 2020.

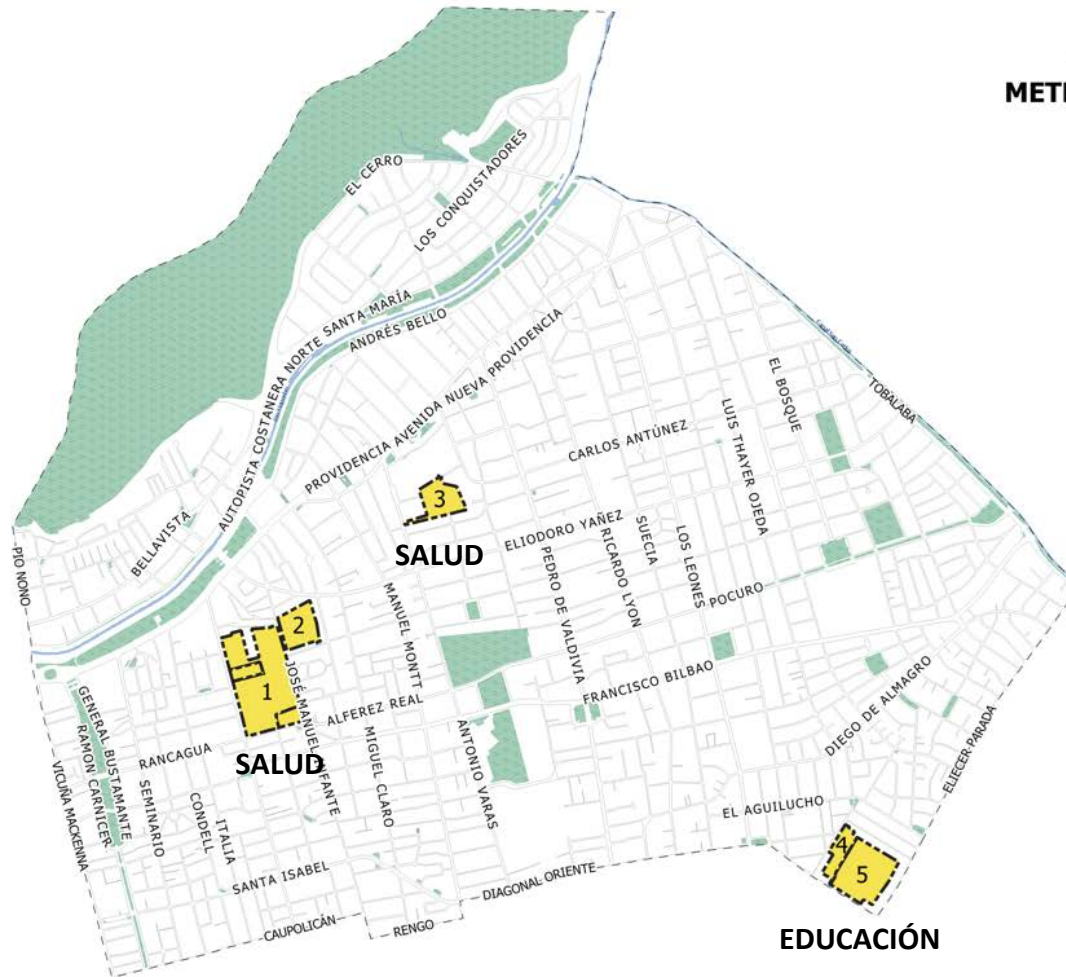
ZEMol y ZIM	
SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	2500 m <sup>2</sup>
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO 1° PISO Y PISOS SUPERIORES	0,4
ALTURA	5 pisos – 17,50 metros
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Edificación aislada
DENSIDAD	440 hab/ha ; 110 viv/ha
ANTEJARDÍN	5,00 metros
CIERRO	2,2 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.

# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.2. Normas urbanísticas - Equipamiento de salud

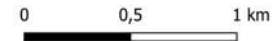
- Localización de 7EMol en la comuna



### ZONAS DE EQUIPAMIENTO METROPOLITANO O INTERCOMUNAL ZEMOI

Leyenda

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



# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.2. Normas urbanísticas - Equipamiento de salud

- Estudios de cabida con norma actual y propuesta de ajuste

### NORMA ACTUAL

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: 2  
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0,4

Aumento de 25%

### NORMA PROPUESTA

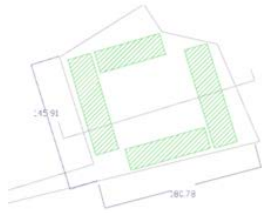
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: 2,5  
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO: 0,5



CORTE A-A'



CORTE A-A'



CORTE A-A'



CORTE A-A'



CORTE A-A'



CORTE A-A'



SUPERFICIE TERRENO: 28.994 M<sup>2</sup>  
CONSTRUCTIBILIDAD: 57.988 M<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN DE SUELO: 11.597 M<sup>2</sup>

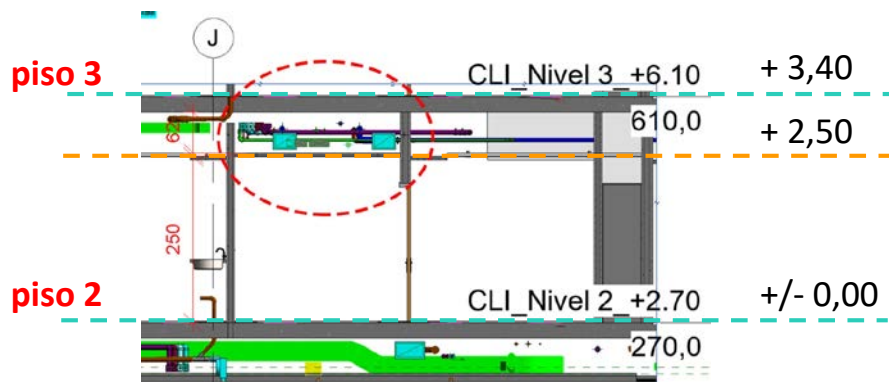
SUPERFICIE TERRENO: 28.994 M<sup>2</sup>  
CONSTRUCTIBILIDAD: 72.485 M<sup>2</sup>  
OCUPACIÓN DE SUELO: 14.497 M<sup>2</sup>

# 1. DIAGNÓSTICO

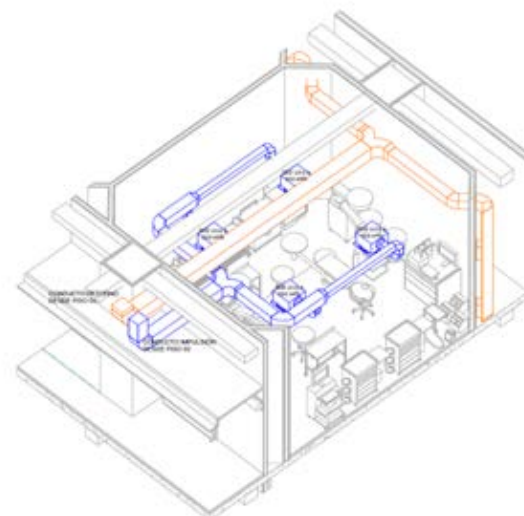
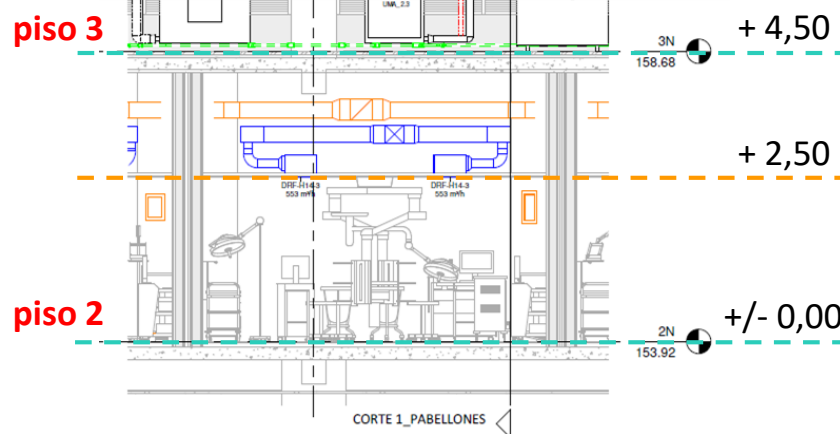
## 1.2. Normas urbanísticas - Equipamiento de salud

- Altura piso clínico

NORMA ACTUAL - Corte piso clínico



NORMA PROPUESTA - Corte piso clínico



# 1. DIAGNÓSTICO

## 1.3. Cuadros de zonas de uso de suelo: pilates y yoga

- 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 categoría 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-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.
SERVICIOS	Edificaciones destinadas a la prestación de servicios: - centros de pago, salones de belleza, lavasecos, tintorerías, servicios; - centros de llamadas o de internet; - oficinas, agencias, agencias de viñas o de industrias de flores establecidas fuera de la comuna; - notarías, comeros; - instituciones de salud previsual, instituciones financieras, cajas de compensación, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, bancos; - productoras 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; - academias e institutos profesionales en cámaras u oficinas artísticas; - 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 ilegales 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 recreación 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, paquetería, librería, boutique, ferreterías, almacén, frutas y verduras, farmacias, tiendas de vestuario y calzados, 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, cabarets 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 arrendo 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.



## 2. OBJETIVO y CONTENIDOS

El objetivo general 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**.

### 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 infraestructura hospitalaria:
  - 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)



### 3. PROCESO APROBATORIO Y PLAZOS

INICIO 09 DE NOVIEMBRE 2021

