# INFORME FUNDADO

## Justifica la Modificación N°9

### Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP 2007)

Pedro de Valdivia 963
+56 2 2654 3200

providencia.cl

# Índice

**1. Introducción** **4**
**2. El Plan Regulador Comunal de Providencia PRCP 2007 y sus modificaciones** **5**
**3. Identificación del problema** **8**
3.1. Criterios de análisis para pertinencia de modificación al PRCP 8
3.1.1. Cambios normativos de rango superior. 8
3.1.2. Pronunciamiento de órganos superiores sobre el PRCP 2007. 8
3.1.3. Crecimiento urbano no acorde a lo previsto. 9
3.2. Estudios previos 10
3.2.1. Levantamiento Aerofotogramétrico (2020) 10
3.2.2. Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana (2022) 10
3.2.3. Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática (2023) 12
3.2.4. Estudio de Tipologías e Incentivos Normativos (2023) 17
3.2.5. Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas (2025) 19
3.2.6. Síntesis Estudios complementarios 23
3.3. Diagnóstico por temas a abordar en la modificación 23
3.3.1. Vialidad 24
3.3.2. Edificación 26
3.3.3. Usos de Suelo 30
3.3.4. Patrimonio 33
3.3.5. Ajuste y actualizaciones OL y planos 36
**4. Justificación de la Modificación N° 9 al Plan Regulador** **37**

# Abreviaciones usadas en el documento

- **BNUP**: Bien Nacional de Uso Público
- **CC**: Cambio Climático
- **CGR**: Contraloría General de la República
- **CMN**: Consejo de Monumentos Nacionales
- **DDU**: División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- **DGAC**: Dirección General de Aeronáutica Civil
- **DOM**: Dirección de Obras Municipales
- **EAE**: Evaluación Ambiental Estratégica
- **ECV**: Estudio de Capacidad Vial
- **ECV y MU**: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana, comuna de Providencia
- **EUCP**: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática, comuna de Providencia
- **ICH**: Inmueble de Conservación Histórica
- **IPT**: Instrumento de Planificación Territorial
- **LGUC**: Ley General de Urbanismo y Construcciones
- **MEF**: Microempresa Familiar
- **MH**: Monumento Histórico
- **OGUC**: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- **OL**: Ordenanza Local
- **PRCP**: Plan Regulador Comunal de Providencia
- **PRMS**: Plan Regulador Metropolitano de Santiago
- **SAF**: Servicio Aerofotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile
- **SEREMI MINVU:** Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo
- **SIG**: Sistema de Información Geográfica
- **VIP:** Vivienda de Interés Público
- **ZEMoI**: Zona de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal
- **ZEP**: Zona de Edificación Patrimonial
- **ZIM**: Zona de Interés Metropolitano
- **ZCH**: Zona de Conservación Histórica
- **ZUSP:** Zona de Uso de Suelo Patrimonial
- **ZT**: Zona Típica

# 1. Introducción

El Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) fue aprobado el año 2007, y hasta la fecha cuenta con siete modificaciones vigentes y una modificación en proceso de obtención de informe favorable por parte de la SEREMI MINVU.

Considerando lo indicado por el artículo 28 sexies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que establece que "los instrumentos de planificación territorial (IPT) deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General", así como lo dispuesto en el artículo 2.1.4 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), que regula el procedimiento para determinar si se requiere alguna modificación al instrumento mediante la elaboración de un Informe Fundado, a continuación se exponen los antecedentes que permiten analizar la necesidad de actualizar el PRCP 2007.

Según lo señalado en la Circular DDU N°481, la actualización periódica a la que se refiere el artículo 28 sexies debe abordar el ajuste del IPT considerando cuatro situaciones:

I. Cambios normativos de rango superior.
II. Pronunciamiento de órganos superiores tales como la CGR.
III. Los criterios e indicadores de seguimiento en el marco de la EAE.
IV. Crecimiento urbano no acorde a lo previsto.

Para el caso del PRCP 2007, aplican las consideraciones I, II y IV, puesto que no cuenta con Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Si bien las dos últimas modificaciones al PRCP han realizado EAE, sus criterios de seguimiento no son aplicables para este caso. Por un lado, ambas modificaciones están focalizadas en sectores específicos de la comuna. Por otro lado, estas entraron en vigencia recientemente, por lo que los criterios de seguimiento aún no se pueden analizar.

Con respecto al primer criterio para actualizar un IPT, hay varios cambios de cuerpos normativos que afectan al PRCP y que no han sido incorporados aún, como la clasificación vial del PRMS Mod N°99, así como el Reglamento para la EAE, la Ley Marco de Cambio Climático, la Ley de Aportes al Espacio Público, la Ley de Integración Social y Urbana, entre otras.

Por otro lado, con respecto al pronunciamiento de órganos superiores, tanto la Contraloría General de la República (CGR) como la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) han emitido dictámenes o indicaciones que objetan y/o observan algunos artículos del PRCP, instruyendo al municipio a modificarlos para que se ajusten a derecho.

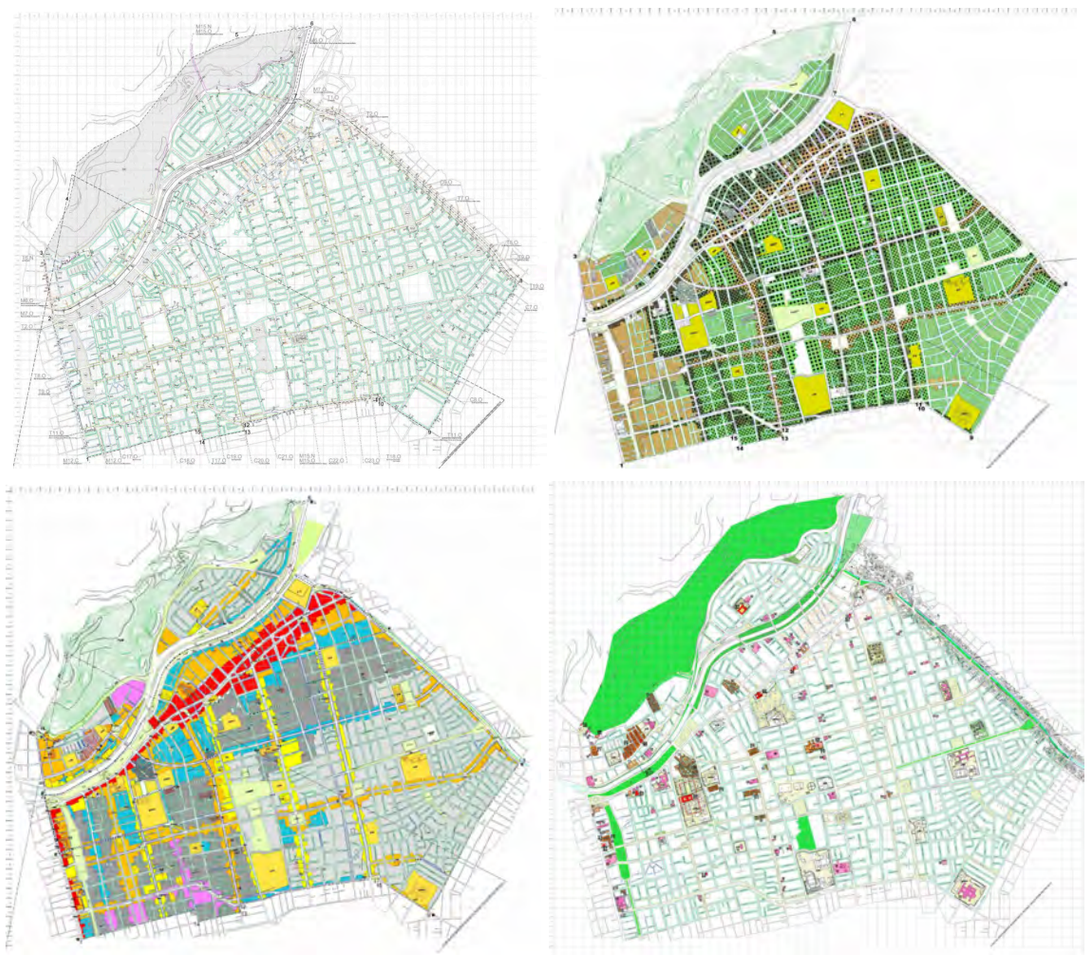
Además, con respecto a la renovación urbana, si bien el desarrollo de la comuna en general se ha producido en el marco de lo propuesto y esperado por el PRCP 2007 y sus posteriores modificaciones, aún se detectan fenómenos que no han sido abordados integralmente, como la aparición de nuevas actividades, la renovación de algunos ejes principales, la coherencia de las tipologías de edificación existentes con sus respectivos entornos, entre otros.

Cabe señalar que la presente modificación podría ser de carácter sustancial, por lo que se considera su acompañamiento con un procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

Por último, considerando que los estudios complementarios del PRCP 2007 tienen también más de 10 años, esta modificación contempla la actualización de dichos estudios, así como la incorporación de aquellos nuevos que se exigen a raíz de cambios de la LGUC, tales como el estudio de infraestructura energética.

## 2. El Plan Regulador Comunal de Providencia PRCP 2007 y sus modificaciones

El Plan Regulador Comunal de Providencia se aprobó en el año 2007, con una FE de Erratas del año 2008, y sus fundamentos eran (i) avanzar hacia la continuidad en la vida de la ciudad, (ii) armonizar los lugares y las redes y (iii) asumir el espacio público como orientador y potenciador urbano.



*Planos originales PRCP 2007: (1) Plano espacio público, vialidad y áreas verdes (2) Plano espacio privado, zonas de edificación (3) Plano espacio privado, zonas de uso de suelo (4) Plano áreas, zonas e inmuebles protegidos.*

Hasta la fecha el PRCP 2007 ha tenido siete modificaciones aprobadas y una modificación en proceso de aprobación, mediante las cuales se han cambiado tanto la Ordenanza Local (OL) como los planos que formaban parte de la versión original de ese instrumento. A continuación se detallan los principales temas abordados en cada modificación al PRCP 2007:

**Modificación N°1** Barrio Las Flores (2014)

- Ajusta las alturas del polígono delimitado por las calles Pocuro, Tobalaba, Francisco Bilbao y Jorge Matte Gormaz.

**Modificación N°2** Edificación (2015)

- Reduce la altura de edificación en 7 barrios: Las Lilas y Norte de Pocuro, Santa Isabel y las Mil Calles, Diego de Almagro (Almagro norte y Plaza Uruguay), Keller, Dalmacia, Los Naranjos y Bellavista.

- Declara dos nuevos Inmuebles de Conservación Histórica: el "Castillito" de José Manuel Infante 1411 y la casona de Pedro de Valdivia 998.

**Modificación N°3** Uso de suelo (2016)

- Ajusta la ordenanza local, especialmente el título 6 De las normas de uso de suelo.
- Actualiza algunos artículos de los títulos 3 y 4, donde se mejora el coeficiente de ocupación de suelo en primer piso para viviendas unifamiliares y se aumenta el coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad para equipamientos específicos.
- Reemplaza la Zona de Uso de Suelo preferentemente residencial (UPR) por la zona de uso residencial (UR).
- Asigna Zonas de Uso de Suelo en sectores puntuales de la comuna para reconocer las actividades que efectivamente se realizan en ellos desde antes de la entrada en vigencia del PRCP 2007, incluyendo el barrio Bellavista y el sector Andrés Bello.
- Modifica la Zona de Edificación y la Zona de Uso de Suelo de la Zona de Interés Metropolitano (ZIM) del colegio Mariano de Schoenstatt.
- Protege algunos inmuebles y grupos de inmuebles al declararlos Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica.

**Modificación N°4** Patrimonio (2016)

- Refuerza la protección de los barrios a través de nuevas declaratorias de edificios y conjuntos de interés patrimonial.
- Regulariza y completa las fichas de valoración de los inmuebles y zonas declaradas de conservación histórica en el Plan Regulador Comunal de Providencia en 2007 y otorga normas de edificación patrimonial a todos los inmuebles y zonas protegidas de la comuna.
- Declara dos Zonas y seis Inmuebles de Conservación Histórica.
- Complementa las modificaciones anteriores en cuanto a algunos temas pendientes.
- Se realiza refundido de planos para las láminas 1/2 Zonas de Edificación; 1/3 Zonas de Uso de Suelo; 1/4 Áreas de protección patrimonial.

**Modificación N°5** Equipamiento (2019)

- Permite excepcionalmente escalas de equipamiento mediano en calles locales y de servicio en el sector comercial de la comuna (entre Andrés Bello, Nueva Los Leones, Nueva Providencia y Huelén aproximadamente) y en las Zonas de Interés Metropolitano (ZIM) y Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal (ZEMoI), de acuerdo a las posibilidades que entrega el último inciso del artículo 2.1.36 de la OGUC.
- Se complementan las normas de edificación y uso de suelo de las ZIM y ZEMoI.
- Se prohíben los destinos de cabaret en la zona de uso equipamiento comercial (UpEC) y de uso actividades productivas e industrial restringido (UpAP e Ir), quedando prohibidos en todo el territorio comunal.
- Se incorpora una nueva Zona de Conservación Histórica en la calle Emilio Delporte entre Manuel Montt y Antonio Varas (ZCH 23), declaratoria solicitada por los residentes de este sector en diciembre de 2017.

- Añade los nombres de los parques Nemesio Antúnez y República del Ecuador, redefiniendo sus límites tanto en los planos como en la Ordenanza Local, y se corrigen los datos de algunas zonas e inmuebles protegidos.

**Modificación N°6** Ajustes uso de suelo (2022)

- Realiza ajustes de uso de suelo en distintas zonas de la comuna para controlar los efectos negativos que producen algunas actividades específicas y ajusta detalles formales en los cuadros de uso de suelo:
    - Prohíbe la actividad específica “apart-hoteles” en todo el territorio comunal.
    - Prohíbe la actividad específica “black-kitchen” en todo el territorio comunal.
    - Traslada la actividad específica “salas para pilates, yoga y disciplinas similares” de clase “deportes” a “servicios” en todas las zonas de uso de suelo y de actividades prohibidas a permitidas en la zona UpR y Er.

**Modificación N°7** Barrio El Aguilucho (en proceso de aprobación)

- Ajusta las zonas de edificación del barrio El Aguilucho, con el objetivo de impulsar una regeneración urbana equilibrada, en coherencia con la identidad del barrio.
- Incorpora Incentivos Normativos para el barrio El Aguilucho.
- Incorpora Plano de Detalle para el barrio El Aguilucho.
- Incorpora el perímetro del Plano de Detalle del barrio El Aguilucho en el Plano de Patrimonio.

**Modificación N°8** ZEMoI de Salud (2024)

- Ajusta las normas urbanísticas de los predios ZEMoI de Salud, Hospital del Salvador, el Instituto Nacional de Geriatría y el Hospital Luis Calvo Mackenna y reconoce uso de suelo del Hospital Metropolitano.
- Elabora Zonas de Uso de Suelo Patrimonial (ZUSP) para las Zonas de Conservación Histórica Población Salvador Legión Militar de Chile, Conjunto calle Triana y la Zona Típica Población Caja del Seguro Obrero.
- Ajusta las normas de edificación de una Zona de Edificación Patrimonial.
- Incorpora dos Planos de Detalle para las Zonas de Conservación Histórica Población Salvador Legión Militar de Chile y Conjunto calle Triana.
- Incorpora el perímetro de los nuevos Planos de Detalle en el Plano de Patrimonio.

Con el fin de abordar una próxima modificación de carácter más integral, se plantea la Modificación N°9 como una actualización del PRCP 2007, abordando temas de edificación, usos de suelo, vialidad y patrimonio; e incorporando cambios tanto en la OL como en todos los planos del instrumento.

# 3. Identificación del problema

## 3.1. Criterios de análisis para pertinencia de modificación al PRCP

A continuación, se realiza un breve ejercicio en función de los criterios señalados en la DDU N°481, para analizar la pertinencia de modificar el PRCP 2007.

### 3.1.1. Cambios normativos de rango superior.

Como se mencionó en la introducción, desde la entrada en vigencia del PRCP 2007 se han incorporado diversos cambios en los cuerpos normativos superiores, los cuales son necesarios de evaluar y ajustar en el PRCP. Algunos de los cambios introducidos por la Ley N°21.078 de Transparencia de Mercado de Suelo y por la Ley N°20.958 de Aportes al Espacio Público ya han sido incorporados parcialmente al PRCP en las modificaciones posteriores a su entrada en vigencia, tales como la incorporación de Planos de Detalle y de incentivos normativos en algunos sectores puntuales de la comuna, en el marco de las Modificaciones N°7 y N°8 al PRCP.

Con respecto a la Ley N°21.450 de Integración Social y Urbana, esta establece que los que nuevos planes reguladores comunales, así como sus modificaciones o actualizaciones, deberán incorporar "normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público". En la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho se incorporó por primera vez un incentivo al desarrollo de vivienda de interés público (VIP), el cual es aplicable sólo para el sector de la mencionada modificación. En una próxima modificación al PRCP se deberá analizar la posibilidad de fomentar la vivienda de interés público en otros sectores de la comuna.

Por otro lado, la Ley N°21.455 Marco de Cambio Climático, en su artículo N°43, también establece que los PRC deberán incorporar "consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático". Considerando que esta ley entró en vigencia el año 2022, las Modificaciones N°7 y N°8 incorporaron aspectos relativos a este tema, lo cual fue analizado por las respectivas Evaluaciones Ambientales Estratégicas, tal como señala el mismo artículo. Cabe destacar que actualmente son pocas las herramientas que tienen los IPT para abordar normativamente este tema a escala local, por lo que las medidas propuestas se incorporaron mediante incentivos normativos y el desarrollo de Planos de Detalle para los sectores específicos de cada modificación. Sin embargo, es necesario que el PRCP avance hacia una visión más integral, que incorpore la adaptación y mitigación de los efectos del cambio climático en todo el territorio comunal.

También es relevante considerar las modificaciones al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), las cuales afectan principalmente el aspecto de la vialidad en la comuna. En este sentido, es necesario actualizar la planimetría y la Ordenanza Local del PRCP según lo dispuesto en la Modificación N°99 al PRMS, lo cual se detalla más adelante, en el punto 3.3.1.

Por último, se debe reconocer en el PRCP 2007 la declaratoria de algunos Monumentos Históricos, declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales, lo cual se detalla en el punto 3.3.4 de este informe.

### 3.1.2. Pronunciamiento de órganos superiores sobre el PRCP 2007.

Desde la entrada en vigencia del PRCP en el año 2007, se han emitido diversos pronunciamientos tanto de la SEREMI MINVU como de la CGR, respecto a artículos y disposiciones de la Ordenanza Local que no se ajustarían a derecho, y/o sobre temas que sería necesario modificar.

Algunos de estos dictámenes de la CGR y ordinarios de la SEREMI MINVU ya han sido abordados en las distintas modificaciones al PRCP, lo cual se especifica en las respectivas Memorias Explicativas. Sin embargo, hay varios artículos que han sido objetados y que, por lo tanto, no se están aplicando por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM). Es importante modificar los aspectos observados, de manera de que el PRCP 2007 sea un instrumento coherente y permita una buena

aplicación de la norma. Sin embargo, es importante mencionar que el PRCP 2007 se caracteriza por una visión normativa pionera, reconocida a nivel nacional, que contiene normas estudiadas con mucho detalle, que han permitido el desarrollo de una comuna mixta, con densidad equilibrada, caminable, con un sistema integrado de áreas verdes, y con una concordancia entre la norma para el espacio privado y la conformación del espacio público. Muchas de las disposiciones del PRCP que contribuyeron a este desarrollo armónico de la comuna son las que han sido objetadas, tales como la ubicación y la transparencia de los cierros, el tratamiento de los antejardines, las condiciones para la localización de las actividades no residenciales, entre otras.

En este contexto, la modificación al PRCP busca reformular las normas objetadas, de manera que el IPT se ajuste a derecho, pero rescatando aquellas disposiciones que no son “norma urbanística” según lo definido por la OGUC, pero que se consideran fundamentales para que la comuna se siga desarrollando de forma armónica y sustentable. El detalle de estos temas se aborda en el punto 3.3 de este informe.

### 3.1.3. Crecimiento urbano no acorde a lo previsto.

Como se mencionó anteriormente, el PRCP 2007 tiene un conjunto de normas urbanísticas que, en general, ha permitido un crecimiento de la comuna mediante una densificación de calidad, es decir, acorde a los barrios y a la estructura urbana de la comuna. Esto ha propiciado el desarrollo de sectores con una alta intensidad edificatoria y de actividades, como la zona entre las dos Providencias y Andrés Bello, así como otros barrios con un carácter más residencial, sumado a la protección de otros sectores patrimoniales o emblemáticos de la comuna.

Sin embargo, algunos sectores y ejes principales no se han desarrollado como estaba previsto por la norma propuesta por el PRCP 2007. En algunos barrios las alturas máximas permitidas originalmente no estaban acorde a su entorno, por lo que en la Modificación N°2 Edificación se ajustó la altura máxima de varios sectores de la comuna, como se mencionó anteriormente. En otros sectores, por el contrario, la estructura urbana así como los cambios a nivel metropolitano, como la llegada de nuevas líneas y estaciones de Metro, han evidenciado un potencial de crecimiento mayor que el propuesto por el PRCP 2007, lo cual es necesario evaluar y ajustar, especialmente considerando las necesidades de vivienda asequible en comunas centrales y bien equipadas.

Adicionalmente, se ha observado la necesidad de ajustar la densidad habitacional, de manera de que ésta se ajuste mejor a los cambios demográficos y permita una mayor asequibilidad a la vivienda en la comuna. Este aspecto es especialmente crítico en el sector comercial de Providencia, que en los últimos años ha experimentado un cambio en sus usos, con una alta vacancia de los espacios destinados a oficinas, y con un deterioro del comercio en algunos sectores. Estos temas se abordan con mayor detalle en los puntos 3.3.2 y 3.3.3 de este informe.

Otro aspecto observado en el desarrollo de la comuna es una presión de los usos comerciales y de servicios por sobre la residencia, lo cual ha generado en algunos casos un desequilibrio de la mixtura de usos que busca el PRCP 2007. Si bien esto se ajustó parcialmente en la Modificación N°3 Usos de Suelo, es necesario revisar y actualizar la norma relativa a los usos de suelo, incluyendo las nuevas actividades que han surgido, las cuales no están consideradas en el PRCP, y que en algunos casos, generan efectos no esperados en la comuna, como el aumento de los servicios de delivery, lo cual se desarrolla en el punto 3.3.3 de este informe.

En síntesis, la modificación busca poner en valor la visión original del PRCP 2007, pero con una mirada integral y actualizada, con un énfasis en la recuperación y/o renovación de algunos barrios que presentan mayores complejidades, como el centro comercial histórico ubicado entre las dos Providencias y Andrés Bello, los sectores ubicados al sur-poniente de la comuna, los barrios en los entornos de los grandes equipamientos de salud, los barrios gastronómicos, entre otros.

## 3.2. Estudios previos

Con el objetivo de mantener el PRCP 2007 actualizado, y a raíz de los temas expuestos anteriormente, el Municipio ha elaborado una serie de estudios previos, los que consideran tanto aquellos estudios exigidos por la normativa vigente, así como otros estudios complementarios, cuyos principales resultados se detallan a continuación:

### 3.2.1. Levantamiento Aerofotogramétrico (2020)

El año 2019 se dio inicio al estudio para actualizar la cartografía base comunal mediante un Levantamiento Aerofotogramétrico, contratado al Servicio Aerofotogramétrico de la Fuerza Aérea de Chile (SAF). Los objetivos de este estudio eran, además de actualizar la cartografía base comunal, contar con esta información georreferenciada compatible con un Sistema de Información Geográfica (SIG). Es importante mencionar que el PRCP 2007 no estaba disponible en formato SIG. Por ello, se consultó a la SEREMI MINVU, la cual mediante el Oficio Ordinario N°0031, del 8/01/2021, señaló que todas las planimetrías incluidas en las modificaciones deben estar georreferenciadas y presentarse en formato shapefile compatible con Sistemas de Información Geográfica.

El levantamiento se hizo a escala 1:1000, con una equidistancia de curvas de nivel de 50 cm y con una proyección de sistema de coordenadas SIRGAS Chile UTM Zone 19 S. Esta nueva base planimétrica comunal ha permitido traspasar la planimetría del PRCP 2007 del CAD al SIG, lo cual ya ha sido implementado parcialmente en las Modificaciones N°7 y N°8 al PRCP 2007.

En este contexto, se detecta la necesidad de contar con los cuatro planos que conforman el PRCP 2007 actualizados en formato SIG, lo que se espera llevar a cabo en el marco de la próxima modificación.

### 3.2.2. Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana (2022)

El Estudio de Capacidad Vial (ECV) del PRCP 2007 fue elaborado el año 2005. En el marco de la Modificación N°5 Equipamiento al PRCP 2007, mediante el Ord. N°4123 del 4/09/2018 la SEREMI MINVU observó que el ECV ya se encontraba obsoleto, habiendo transcurrido más de 10 años desde su realización, por lo que el municipio debería considerar su actualización.

Considerando lo anterior, el municipio inició el año 2021 una consultoría a cargo de CIS Consultores, con el encargo de realizar un nuevo Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana (ECV y MU) para la comuna.

El objetivo de este nuevo ECV y MU fue el desarrollo de un estudio con un enfoque integrado y multidisciplinario que permitiera actualizar el requerimiento de espacio público destinado a movilidad urbana en el Plan Regulador incorporando variables de movilidad activa, cambio climático y riesgo.

Adicionalmente, se buscó simular y evaluar el efecto de los proyectos presentes en el "Plan de Movilidad y Espacio Público" del Municipio, aprobado en 2022, y complementarlos en caso que fuera necesario, para así optimizar el diseño de las propuestas y mejorar la movilidad urbana de la comuna.

En relación al transporte y la capacidad vial, el estudio tuvo que definir, describir, analizar y evaluar la red vial completa de la comuna de Providencia en distintos cortes temporales y escenarios de desarrollo urbano, con especial énfasis en las Modificaciones N°7 y N°8 al PRCP. Adicionalmente, se amplió el enfoque de un estudio tradicional que analiza sólo la movilidad de los vehículos motorizados y se analizó la movilidad urbana comunal de manera integral y con un enfoque prospectivo, considerando los modos de movilidad activa como peatones y ciclos.

Como parte del estudio se analizaron tres escenarios de demanda de viajes, los cuales se presentan en el cuadro siguiente, que incluyeron información de hogares, usos de suelo y modificaciones realizadas y previstas para el PRCP. Esto incorporó ajustes del escenario de Usos de Suelo del modelo ESTRAUS de Sectra-MTT al año 2021 y la proyección al año 2030.

| NOMBRE | DEFINICION | PRC y USOS DE SUELO |
|---|---|---|
| **ESCENARIO 1: TENDENCIAL** (BASE) | Escenario Base o de Contraste, corresponde al escenario ESTRAUS de SECTRA-MTT vigente para la comuna. | Incorpora ajuste al año 2021 de los Permisos de edificación de la comuna y proyecciones al 2030 incorporando la **Mod. N°5 vigente del PRC** |
| **ESCENARIO 2: CONSERVADOR** (SUSTENTABILIDAD) | Escenario 1 Tendencial más Proyectos de Modificaciones al PRC vigentes por aprobar. | Escenario 1 Tendencial m**ás la Mod. N°7 para el barrio El Aguilucho**, de manera de impulsar un proceso de regeneración urbana en el sector. |
| **ESCENARIO 3: OPTIMISTA** (SUSTENTABILIDAD MAS LOCALIZACION USOS DE SUELO) | Escenario 2 Conservador más mejoras a facilidades de modos sustentables más Proyectos de distribución de usos de suelo. | Escenario 2 Conservador más la **Mod. Nº8 de los predios ZEMol de salud**, de manera de dar cabida a las necesidades de crecimiento de la infraestructura hospitalaria comunal. |

*Definición de escenarios de demanda de viajes. Fuente: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia, CIS Asociados.*

A nivel general, el estudio arrojó los siguientes resultados y recomendaciones, los que se presentan en forma resumida:

- Proyección de viajes del Modo Automóvil

A partir de los viajes proyectados en auto para la comuna, en el periodo Punta Mañana, para los distintos escenarios de demanda definidos, se observa que el volumen de la matriz de viajes aumenta un 28% al año 2030, respecto de la situación calibrada al año 2021. Este crecimiento de la demanda saturó la red vial modelada de todos los escenarios antes del año 2030 (Base, Conservador y Optimista). Debido a esto, se asumió que un 5% de ésta cambiaba de modo.

Además, a pesar que los tres escenarios plantean distintos planes de infraestructura (oferta vial), los viajes no se ven significativamente afectados, tal como lo muestra la tabla de a continuación.

**CUADRO Nº6.1-5: FLUJO VEHICULAR MEDIO EN ARCOS DE LA RED VIAL COMUNAL**

| ESCENARIO OFERTA (Planes) | Flujo Medio Auto de la Red por Periodo (km/hr) | | | Variación Máxima de Flujo (1) (%) |
|---|---|---|---|---|
| | Punta Mañana | Punta Mediodía | Punta Tarde | |
| Situación Año 2021 | 1067 | 928 | 1166 | 0,0 |
| Plan 1 Conservador 2030 | 1362 | 1461 | 1633 | 57,5 |
| Plan 2 Optimista Ajustado 2030 | 1376 | 1361 | 1500 | 46,6 |

(1) Se considera el periodo Punta Mediodía por tener la máxima variación por periodo

*Flujo vehicular medio en arcos de la red vial comunal. Fuente: Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana en la Comuna de Providencia, CIS Asociados.*

Lo anterior refleja por un lado que los viajes motorizados se proyectan con un aumento al 2030. Por otro lado, la proyección del escenario oferta “Plan 2 Optimista Ajustado 20230”, que incorpora una serie de proyectos que favorecen la movilidad sustentable, no disminuye en forma radical la capacidad vial general de la red, sino que la mantiene.

Es importante recalcar que no existe capacidad vial en la comuna que pueda acoger la futura demanda, por lo tanto, se deben generar estrategias que impulsen el uso de modos masivos de transporte. Es decir, que mantengan o aumenten la cantidad de viajes, pero que estos sean realizados en vehículos que usen menor capacidad vial, tales como buses, bicicletas, o la caminata.

Este incentivo debe estar acompañado de acciones que desalienten el uso del automóvil, puesto que las externalidades negativas asociadas a este modo de transporte crecen exponencialmente,

tales como congestión, contaminación ambiental y por ruido, empeoramiento de la calidad de vida de los habitantes de un territorio, entre otros.

**Recomendaciones del ECP y MU**

Las principales medidas propuestas por el estudio consideran:

- Mejoramiento de la infraestructura para viajes del Modo Caminata, propiciando el aumento de calles vivas y paseos peatonales en vías que carguen o den conectividad caminando al eje Providencia.
- Aumento del número de Ciclovías configurando una red integrada, para que este modo tome mayor partición modal a la actual. Por lo tanto se requiere mejorar la conectividad entre ciclovías, de manera que todas conformen la red integrada requerida, que privilegie la seguridad de los ciclistas y la convivencia vial con los distintos modos motorizados.
- Aumento de la infraestructura para el transporte público de buses, reflejada en proyectos de Corredores de Buses o Pistas Sólo Bus al sur de la comuna, identificado como el sector con mayor carencia de servicios y donde se producirán los mayores crecimientos de viajes en auto. Se recomienda diversificar las rutas de los servicios de Buses de RED en vías alternativas a las actuales, y no seguir concentrándolos en vías ya saturadas.
- Proyecto Integral de Intermodalidad de Líneas 7 y 8 de Metro, con el objetivo de preparar la infraestructura en torno a las nuevas estaciones de Metro, para que sea capaz de recibir esta nueva demanda de viajes, siendo de vital importancia las obras de intermodalidad y la ampliación de las veredas en las zonas aledañas a las futuras estaciones.
- Centro de Logística para Transporte de Carga, para mejorar la movilidad del transporte de carga menor de la comuna, provisto en la actualidad en su mayoría por el modo delivery y de última milla.

Las conclusiones del estudio indican que la comuna debe implementar de manera urgente políticas que prioricen el transporte público y masivo, pero por sobre todo, que desincentiven el viaje en vehículo motorizado particular, entre las que se encuentra la eliminación de las reversibilidades en general. La literatura ha demostrado que disminuir o al menos mantener la capacidad vial para los vehículos livianos es la mejor opción para combatir el aumento de la demanda de viajes en este modo. Un aumento importante del tiempo de viaje en auto, propicia cambiar al uso de otros modos sustentables, los cuales deben contar con una buena oferta de servicios y condiciones apropiadas para operar.

En este contexto, es importante que la próxima modificación al PRCP contemple la revisión de la clasificación vial, tomando en cuenta las recomendaciones del estudio, lo cual se detalla en el punto 3.3.1 con mayor detalle.

### 3.2.3. Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática (2023)

La comuna de Providencia cuenta con un Estudio de Riesgo y Protección Ambiental realizado en el marco de la elaboración del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) de 2007. Este estudio evalúa los riesgos ambientales y naturales en la comuna de Providencia. Por otro lado, el Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática para la comuna de Providencia (ERVCP) fue elaborado durante 2022 y 2023 por el consultor Flavio Sciaraffia Márquez para abordar aspectos de vulnerabilidad del territorio y sus habitantes en relación a los efectos del cambio climático.

En el estudio de Riesgo y Protección Ambiental de 2007 se determinó que los riesgos naturales para la comuna de Providencia están asociados a inundaciones y deslizamientos de tierra, ambos influenciados por la topografía local y las condiciones climáticas. El riesgo de inundación depende del posible desborde de los cauces de agua que atraviesan la zona, como el río Mapocho y el canal San Carlos, así como de la acumulación de aguas lluvias en las áreas más bajas. Por otro lado, los

deslizamientos de tierra pueden ocurrir debido a procesos de remoción en masa o derrumbes en la ladera sur del cerro San Cristóbal.

Dentro de las conclusiones, el estudio menciona que el PRCP 2007 toma en cuenta la contaminación acústica y la contaminación de aguas superficiales o subterráneas para la determinación de la zonificación de los usos de suelo. Además, el PRCP propone restricciones a las condiciones de edificación con el objetivo de recuperar la habitabilidad y promover la armonía.

Considerando que este estudio no incorporaba aspectos relativos al cambio climático, y dada la relevancia que éste tema ha cobrado para el desarrollo urbano, el año 2023 el Municipio encargó el Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática para la comuna de Providencia.

Los objetivos del estudio fueron los siguientes:

- Realizar un diagnóstico territorial para detectar el riesgo comunal a partir del análisis de amenazas, exposición de sistemas críticos y su vulnerabilidad. El riesgo comunal se utiliza como un insumo para la determinación de incentivos, posibles compensaciones y herramientas de gestión a ser incorporadas en el Plan Regulador Comunal (PRCP 2007) u otros instrumentos de la comuna de Providencia.
- Determinar áreas homogéneas de riesgo climático para orientar la disposición de normas e incentivos en el PRCP que propicien la adaptación frente a amenazas climáticas.
- Vincular las áreas homogéneas con medidas de adaptación específicas que permitan a la Municipalidad disminuir la vulnerabilidad de sistemas críticos comunales frente a las amenazas.

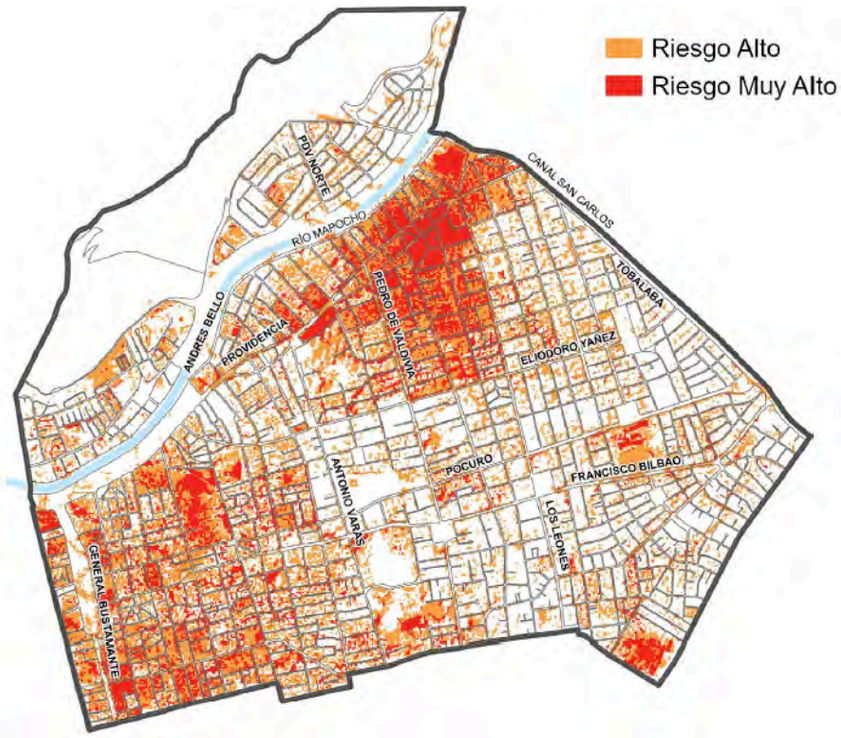
La estructura metodológica que utilizó este estudio se basa en una concatenación lógica de actividades de acuerdo al estándar técnico para evaluaciones de riesgo climático y adaptación. Considerando lo anterior, el marco metodológico general consiste en doce actividades clave que permitieron abordar desde una perspectiva analítica cada componente del riesgo para luego establecer medidas de adaptación al cambio climático a nivel urbano.

En la primera etapa se definió enfocarse en cuatro amenazas, inundación, ola de calor, sistema frontal (viento/lluvia) y sequía, de acuerdo a la revisión de estudios comunales y regionales y la priorización municipal. La segunda etapa consistió en una conceptualización del riesgo climático y los sistemas críticos, y un levantamiento y sistematización de información.

En la tercera etapa, se abordaron los componentes que conforman el riesgo climático comunal: amenazas, exposición y vulnerabilidad. Cada componente se caracterizó a escala comunal, evaluando patrones espaciales, distribución y magnitudes. Además, se desarrollaron los índices normalizados para cada componente del riesgo, para luego construir el índice general de vulnerabilidad.

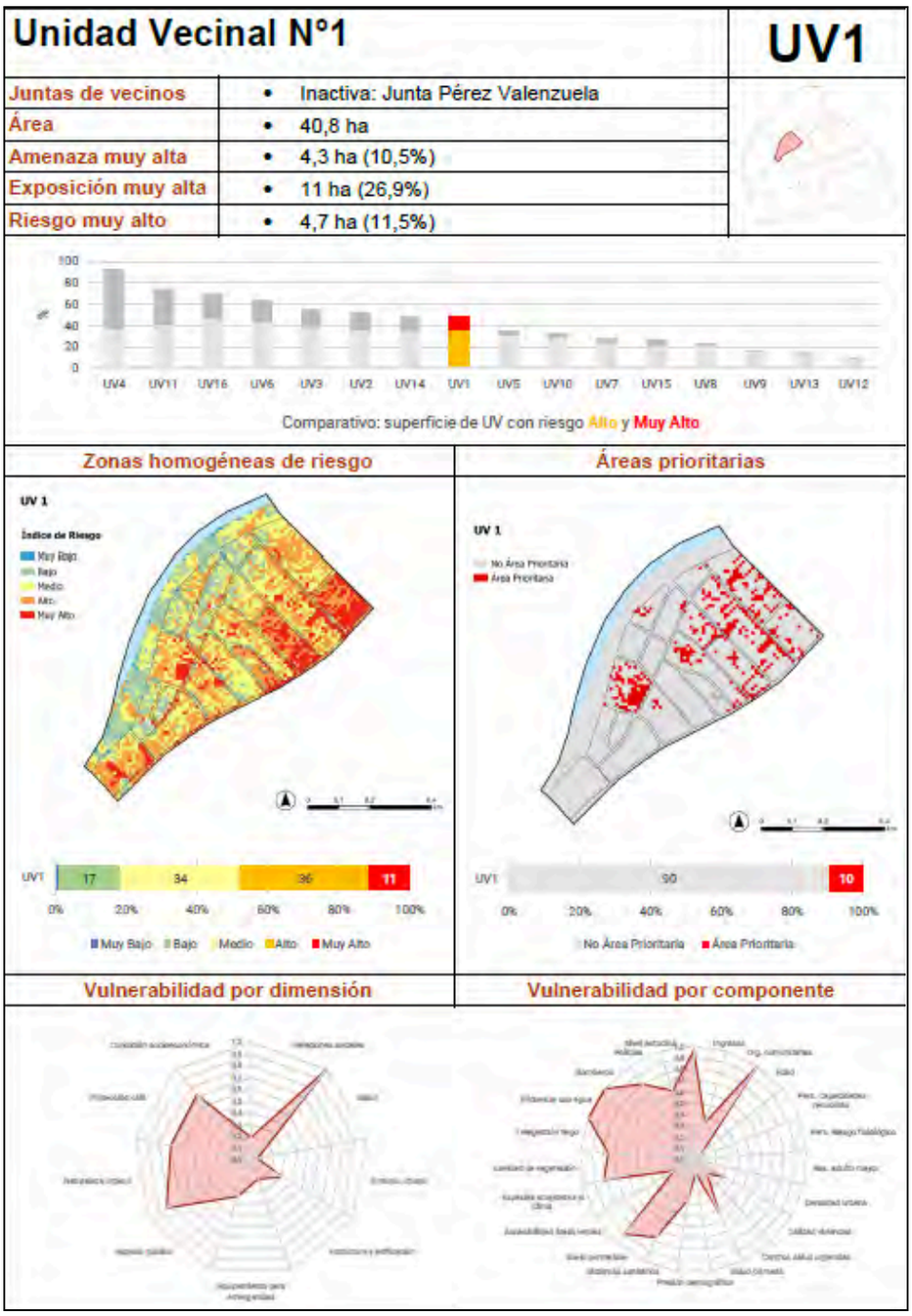
*Proceso de construcción del índice de riesgo, normalizado entre 0 y 1. Fuente: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática, Providencia.*

La cuarta etapa consistió en la evaluación del riesgo climático comunal, integrando los tres componentes del riesgo desarrollados en la etapa anterior: amenazas, exposición y vulnerabilidad. Se evaluó la expresión territorial del riesgo a escala comunal, identificando zonas homogéneas y áreas prioritarias para cada unidad vecinal.




*Zonas homogéneas de riesgo alto y muy alto. Fuente: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática, Providencia.*

Como resultado final, el estudio elaboró perfiles de riesgo por Unidad Vecinal a través de fichas. La Unidad Vecinal (UV) representa una unidad espacial adecuada para un análisis detallado de los resultados del índice de riesgo y sus componentes. El análisis a escala subcomunal tuvo como objetivo distinguir los parámetros que conforman el riesgo en un área determinada y con ello construir un perfil que permita informar la selección de medidas apropiadas para la gestión del riesgo asociado al cambio climático.




*Ejemplo de ficha con perfil de riesgo por unidad vecinal; Unidad Vecinal N°1. Fuente: Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática, Providencia*

Posteriormente a la realización de este estudio, el cual fue considerado para las dos últimas Modificaciones N°7 y N°8 al PRCP, se publicó la DDU N°510 en noviembre de 2024, que instruye sobre la elaboración de los estudios de riesgo para los planes reguladores mediante la "Guía Metodológica para la Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal", que establece en el punto 3.b.) la obligatoriedad de su aplicación para "los estudios que se inicien con posterioridad a esta Circular, conducentes a modificaciones de IPT".

Considerando la metodología propuesta por la guía, se estima que el Estudio de Riesgo y Vulnerabilidad Climática entrega la información necesaria para llevar a cabo las distintas etapas que se plantean en el marco de una modificación al PRCP. En base a la metodología de la guía, en la etapa de Anteproyecto se deberá estudiar la pertinencia o no de establecer áreas de riesgo con sus distintos niveles, si correspondiera. Esto implicaría determinar normas urbanísticas para cada nivel

de riesgo que contemplen los criterios de prohibición, restricción o control establecidos en la mencionada guía.

### 3.2.4. Estudio de Tipologías e Incentivos Normativos (2023)

El Estudio de Tipologías e Incentivos Normativos fue realizado en 2023 por la Pontificia Universidad Católica de Chile, el cual tuvo dos objetivos. Por un lado, interesaba la evaluación de las actuales tipologías de edificación del Plan Regulador de Providencia. Por otro lado, se buscaba la elaboración de propuestas de ajustes normativos que contribuyan a formular una modificación de las tipologías edificatorias y la incorporación de incentivos normativos en el PRCP.

En la primera etapa, el estudio realizó el análisis de las Zonas de Edificación del PRCP 2007, en particular las principales normas urbanísticas que definen las tipologías edificatorias. En esta etapa se realizaron principalmente cuatro actividades, modelar en 3D las tipologías edificatorias del PRCP, analizar la localización de permisos de edificación y las superficies prediales entre los años 2007 y 2022, identificar tipologías inmobiliarias residenciales y mixtas, y realizar la evaluación económica de nuevas tipologías considerando incentivos en el barrio El Aguilucho.

La segunda etapa consideró el análisis y detección de sectores en que las actuales tipologías no se han desarrollado como fue propuesto por el PRCP 2007. Para ello se realizaron una serie de análisis, como determinar el potencial de renovación que tienen las distintas zonas de edificación de la comuna respecto a su grado de consolidación, detectar ejes o sectores que se hayan desarrollado con resultados indeseados o no previstos por el PRCP 2007, así como también relevar los problemas asociados a la morfología resultante de la aplicación de las normas, y su relación con la estructura predial.

La tercera etapa se enfocó en realizar propuestas de alternativas a las zonas de edificación actual o ajustes al PRCP (2007), considerando las condiciones del tejido urbano preexistente como soporte de un proceso de densificación con calidad urbana. Por una parte se realizó una propuesta de alternativas tipológicas en los ejes principales y/o sectores detectados por el diagnóstico que no se han desarrollado como se esperaba, y por otro lado, se realizó una propuesta de incentivos normativos para las distintas zonas de edificación.

La última etapa consistió en una evaluación económica de los incentivos propuestos. Se analizó la factibilidad económica de las tipologías e incentivos definidos por el Municipio, considerando valores de suelo y tendencias del mercado de suelo en la comuna.

**Recomendaciones**

El estudio concluyó con recomendaciones considerando una posible modificación al PRCP. Respecto de las tipologías edificatorias del PRCP, se recomienda lo siguiente según ejes y tramos:

1. **Francisco Bilbao**:
   a. Tramo Benjamín Vicuña Mackenna-Bustamante: mantener tipologías existentes (EC3 y EC5).
   b. Tramo Bustamante-Manuel Montt: reemplazar las zonas EA5 y EA5/pa por EA7/pa (considerando una propuesta de incentivos atractivos para la concreción del adosamiento hacia ambos medianeros).
   c. Tramo Manuel Montt-Tobalaba: reemplazar las zonas EC2+A8, EA12 y EC3+AL por EA12/pa (considerando una propuesta de incentivos atractivos para la concreción del adosamiento hacia ambos medianeros).
2. **Manuel Montt**:
   a. Tramo Nueva Providencia-Francisco Bilbao: reemplazar zona EC2+A8 por EA12/pa (considerando una propuesta de incentivos atractivos para la concreción del adosamiento hacia ambos medianeros).
   b. Tramo Francisco Bilbao-Diagonal Oriente: reemplazar zonas EC2+A8 y EA5/pa por EA7/pa (considerando una propuesta de incentivos atractivos para la concreción del adosamiento hacia ambos medianeros).

3. **Seminario**:
   Se recomienda mantener la forma predominante de agrupamiento, aumentando la intensidad de la edificación mediante el aumento de la altura máxima y con la posibilidad de adosamiento, adquiriendo la norma que actualmente tienen Francisco Bilbao y Santa Isabel a la altura de Seminario.
   - Entre Marín y Santa Isabel: reemplazar la zona EA3 y EC3 por la zona EA5/pa.
   - Entre Santa Isabel y Malaquías Concha: aumentar la altura de continuidad, pasando de EC3 a EC5, permitiendo una mayor consolidación de este tramo.
4. **Antonio Varas**:
   Mantener la tipología edificatoria EA12/pa para el tramo Nueva Providencia-Francisco Bilbao. Hacia el sur, en el tramo Francisco Bilbao-Diagonal Oriente, mantener la tipología EA7/pa, siendo coincidente con la zona propuesta para el eje Manuel Montt y con la cual comparten manzanas.
5. **Santa Isabel**:
   Para el tramo Manuel Montt-Los Leones se recomienda la tipología EA5/pa, manteniendo el carácter residencial de este sector.
6. **Zonas EC3+AL y EAL/pa**:
   En las zonas donde se permite edificación aislada con altura libre, en el último tiempo no se han desarrollado proyectos de gran altura. Esto se debe a que las superficies de los predios disponibles y las densidades máximas permitidas no permiten un aumento significativo de edificaciones con alturas disruptivas con sus entornos.
   - Se recomienda la eliminación de las zonas con altura libre, es decir, las zonas EC3+AL y EAL/pa.
   - Propuesta: reemplazar la zona EAL/pa por la zona EA12/pa.
   - Propuesta: eliminar la zona EC3+AL y crear una nueva con una tipología similar, manteniendo la continuidad de la placa en 3 pisos, pero limitando la altura de la torre a 12 pisos (EC3+A12).
7. **Zona EC2+A8**:
   Dadas las dificultades detectadas en la consolidación de la tipología placa-torre, podría evaluarse modificar esta zona a una tipología de 1 piso en agrupamiento continuo y 10 pisos en agrupamiento aislado (EA1+A10).
8. **Estacionamientos**:
   En términos generales, se recomienda una reducción de la exigencia de estacionamientos en todo el territorio comunal.
9. **Aplicación del artículo 3.1.03**:
   El análisis de la estructura predial y las cabidas de la norma urbanística en los principales ejes de la comuna permite concluir que una profundidad fija de 50 metros es adecuada para permitir aplicar la norma correspondiente a dichos ejes.

Respecto a la incorporación de incentivos que favorezcan la calidad del espacio público, la sustentabilidad y la integración social, el estudio presentó las siguientes recomendaciones:

1. El beneficio más valorado es el del aumento de la densidad. Se recomienda un beneficio de, al menos, un 30%, para disminuir la superficie promedio de los departamentos a 60 m², aproximadamente.
2. El incentivo para desarrollar vivienda de interés público en la comuna debe considerar un mayor porcentaje de aumento de la densidad que los otros incentivos (40% o 50%, en vez de 30%). A su vez, para que este incentivo sea competitivo en relación a los otros incentivos propuestos, será necesario aumentar levemente la altura y el coeficiente de constructibilidad normado. Por ejemplo, en la Zona EA7/pa, será necesario subir la altura a 8 pisos y el C.C. de 1,6 a 2,2. Otro beneficio asociado al incentivo a vivienda de interés público podría consistir en una reducción adicional de la exigencia de estacionamientos.
3. También se recomienda incorporar incentivos para el desarrollo de áreas verdes en espacio privado promoviendo la imagen comunal de ciudad jardín, como por ejemplo, el uso activo del antejardín cuando se trata de edificios con comercio o servicios en primer piso.

### 3.2.5. Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas (2025)

El Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas, iniciado a fines del 2024 por la consultora Magdalena Vicuña, surge de la necesidad de evaluar las Zonas de Usos de Suelo del PRCP 2007 por un lado. Por otro lado, interesa evaluar las actividades permitidas y prohibidas en cada una de las Zonas de Uso de Suelo, considerando el dinamismo de las actividades económicas presentes en la comuna, para fundamentar eventuales ajustes al PRCP en este ámbito.

La consultoría incluye tres actividades principales, la evaluación de las actuales Zonas de Uso de Suelo del Plan Regulador de Providencia (PRCP 2007), la elaboración de propuestas de ajustes para ciertos sectores de la comuna que contribuyan a formular una modificación de dichas zonas, y por último el ajuste de las actividades permitidas y prohibidas en los cuadros de uso de suelo de la Ordenanza Local del PRCP.

El estudio contempla tres etapas, de las cuales se han terminado dos al momento de la elaboración de este documento.

La primera etapa consideró un levantamiento de las actividades y zonas de uso de suelo existentes en el PRCP 2007. Se analizaron las Zonas de Uso de Suelo del PRCP 2007 y las actividades que las componen, con una revisión detallada del Capítulo 6 “de los usos de suelo” del PRCP, así como los artículos de la ordenanza que mencionen o hagan alusión a usos de suelo (artículo 6.1.08, 6.1.09, entre otros.) También se analizaron cuerpos normativos superiores como la LGUC o OGUC que norman usos de suelo o actividades que se superponen a la planificación comunal.

Se analizó y sistematizó la evolución de las actividades de la comuna desde la aprobación del PRCP 2007 hasta el 2° semestre de 2024, considerando los siguientes aspectos:

- Patentes vigentes y evolución de las actividades desde el 2007 a la fecha. Interesa detectar tendencias como concentración de algunos usos en determinados sectores, desplazamiento y reemplazo de actividades por otras nuevas y similares.
- Patentes vigentes de usos de suelo no permitidos por el PRCP, como automotoras, apart-hoteles, cabarés, entre otras. Interesa estudiar la evolución de estos usos, y en qué medida las actividades prohibidas siguen operando en la comuna o tienden a desaparecer.
- Patentes obtenidas como Microempresa Familiar (MEF). Interesa detectar qué actividades, incluidas las patentes de alcohol, se están instalando en sectores más residenciales, y el eventual efecto que esto podría causar en los barrios.
- Patentes de alcohol: Interesa un estudio detallado de estas patentes, y de su tendencia en los últimos años, además de analizar a qué uso se asocian (restaurantes diurnos y/o nocturnos, cafeterías, etc.).
- Solicitudes de excepciones de uso en zona UR, acogidas al artículo 6.1.08 del PRCP (predios especiales), o al 2.1.33 de la OGUC. Interesa detectar aquellos sectores residenciales que han ido perdiendo esta cualidad, y que presentan muchas actividades no residenciales, mediante un análisis de las solicitudes ingresadas en los últimos años al municipio.
- Patentes acogidas al artículo de excepción 6.1.09 en zonas e inmuebles patrimoniales (ZCH y ZT), de manera de caracterizar las tendencias de localización de las actividades en estos sectores.

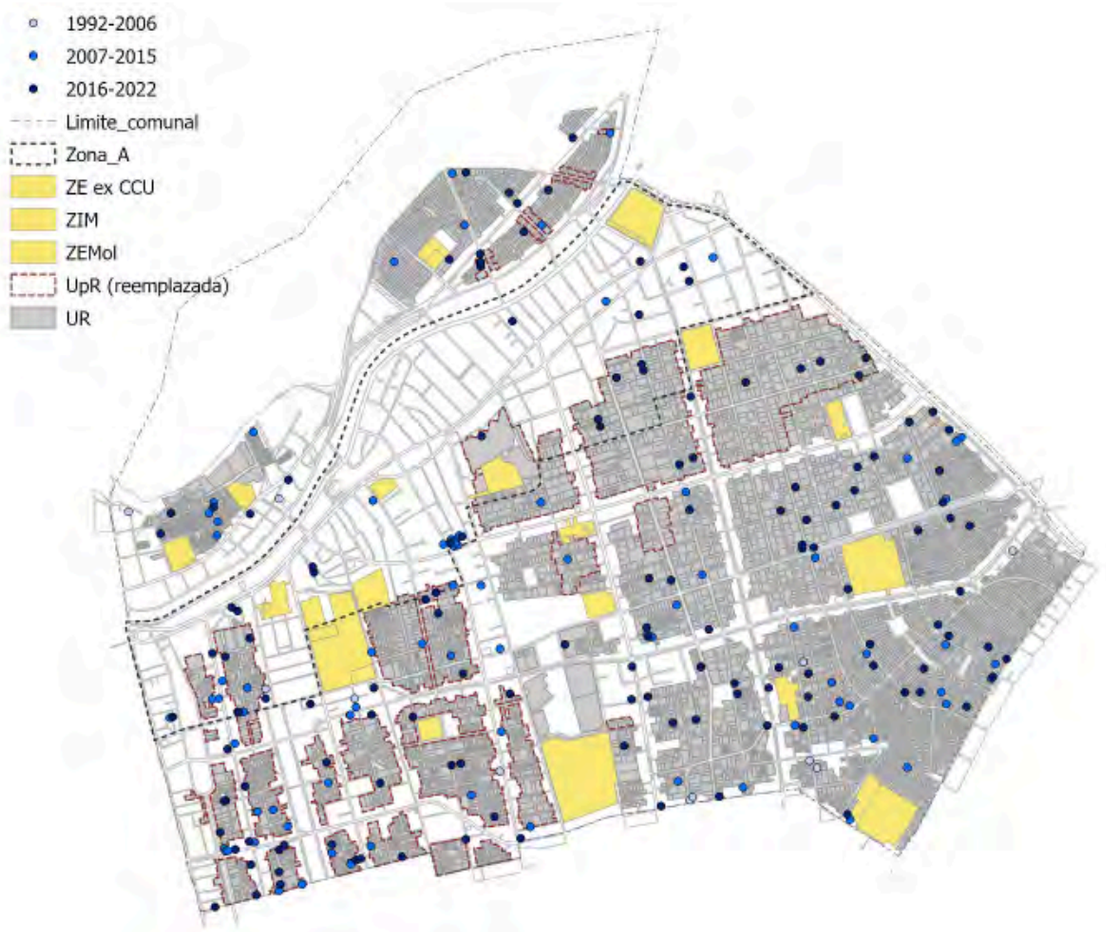
*Distribución de patentes obtenidas entre los años 2016 y 2024. Fuente: Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas, Informe Etapa I.*

Entre otros temas, se analizó con mayor detalle la distribución de patentes de alcoholes, los cuales han generado algunas externalidades negativas en algunos sectores, y problemas de convivencia entre los usos mixtos y los sectores más residenciales.

*Distribución de patentes de alcoholes entre 1992 y 2024. Fuente: Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas, Informe Etapa I.*

En la segunda etapa, en base a las tendencias de las patentes de las actividades económicas levantadas en la comuna, se identificaron sectores donde se han desarrollado actividades planificadas por el PRCP, en comparación con otros sectores de la comuna que han tenido un desarrollo no previsto por la planificación, incluyendo las zonas e inmuebles patrimoniales. Se deberán analizar las causas de las eventuales discordancias, para determinar si se requiere un cambio o ajuste de las Zonas de Uso de Suelo.

Un ejemplo de esto último es la localización de patentes acogidas a la Ley de Microempresa Familiar (MEF), que permite la localización de actividades que no están permitidas en las zonas más restrictivas de la comuna, como la zona de uso UR (Uso Residencial). Al igual que otros artículos de excepción de instrumentos superiores, como los artículos 145 y 165 de la LGUC o el 2.1.28 o el 2.1.33 de la OGUC, interesa detectar el impacto que estas actividades generan al localizarse en zonas en que la planificación local no las tiene consideradas, y buscar maneras de compatibilizar mejor los instrumentos normativos en distintos niveles.




*Localización de patentes de alcohol en la Zona de Uso de Suelo UR, acogidas a la Ley MEF. Fuente: Estudio de Usos de Suelo y Actividades Económicas, Informe Etapa I.*

Por otro lado, se identificaron nuevas actividades presentes en la comuna, que no están incorporadas en los cuadros de Uso de Suelo del PRCP, tales como *drive-thru*, guarderías u hoteles caninos, talleres de bicicletas, *dark-stores*, mini-bodegas, *cross-docking*, *co-work, after-school*, *dark-kitchen*, *airbnb*, entre otras. Se realizó un análisis del desarrollo de estas actividades en Providencia y en otras comunas céntricas de Santiago y su regulación en otros PRC, así como una revisión de otras actividades que pudieran estar surgiendo en otros países y que podrían potencialmente darse en Providencia.

En esta segunda etapa se estudió la localización de las patentes en relación a las zonas de edificación, de manera de analizar la concordancia entre las actividades económicas existentes en las distintas zonas y la voluntad planificadora.

Adicionalmente, se realizó un análisis comparativo de las ordenanzas de los PRC de Las Condes, Vitacura y Santiago, focalizado en las actividades permitidas y prohibidas en todo o gran parte del territorio comunal, así como en las condiciones especiales que puedan admitir usos parciales o restringidos.

La tercera etapa y final del estudio, actualmente en desarrollo, permitirá un diagnóstico detallado sobre las tendencias y localización de las principales actividades económicas de la comuna, así como alertar sobre algunos usos que no se habían detectado, tales como el crecimiento de las actividades de comercio digital o aquellas asociadas al delivery.

### 3.2.6. Síntesis Estudios complementarios

A continuación se listan los estudios complementarios que forman parte del PRCP 2007 y sus modificaciones, así como los estudios que sería necesario llevar a cabo para la actualización del PRCP.

**Estudios PRCP 2007:**

- Estudio de capacidad vial (2005)
- Estudio de factibilidad de abastecimiento de agua potable y evacuación de aguas servidas (2006)
- Estudio de factibilidad de evacuación de aguas lluvia (2006)
- Estudio de zonas e inmuebles de conservación histórica (2007)
- Estudio de riesgos y protección ambiental (2005)
- Estudio de suficiencia de equipamiento (2004)

**Estudios realizados posteriormente al PRCP 2007:**

- Estudio de Capacidad Vial y Movilidad Urbana (2022)
- Estudio de Riesgos y Vulnerabilidad Climática (2023)
- Estudio de Tipología de Edificación e Incentivos Normativos (2024)
- Estudio sobre Usos de Suelo y Actividades (en desarrollo)

**Estudios por realizar y/o actualizar (DS N°57)**

Considerando lo establecido en el Decreto Supremo N°57 del 6/4/2024, así como en las Circulares DDU que instruyen sobre la metodología para la realización de los estudios que deben acompañar una modificación al PRCP, se ha estimado la necesidad de realizar y/o actualizar los siguientes estudios:

- Estudio de Infraestructura Sanitaria y Energética (DDU N°491)
- Estudio de Equipamiento Comunal (DDU N°518)
- Estudio de Riesgos (actualización según DDU N°510)

## 3.3. Diagnóstico por temas a abordar en la modificación

A continuación, se abordan las principales problemáticas detectadas en el actual PRCP, ordenadas en función de cinco temas o aspectos principales: vialidad, edificación, usos de suelo, patrimonio y ajuste de la ordenanza local y planos del PRCP.

### 3.3.1. Vialidad

*Plano 1/4 PRCP 2007: Plano espacio público, vialidad y áreas verdes.*

La vialidad comunal está graficada en el Plano 1/4 PRCP 2007: Espacio público, Vialidad y Áreas Verdes, y se complementa con lo dispuesto en el Título 2, Capítulo 2.2. Infraestructura de transporte en el BNUP, que especifica la red vial comunal estructurante regida por el PRMS y por el PRCP en los cuadros N°02 y N°03, respectivamente. La vialidad local, definida en el artículo 2.2.04, no cuenta con un listado detallado de las calles locales y pasajes, lo cual es necesario incorporar, como se detalla más adelante.

**Reclasificación de la vialidad comunal y actualización afectaciones**

El Plan Regulador Comunal de Providencia PRCP 2007 requiere una actualización de su vialidad estructurante, según lo establecido en la Modificación N°99 Actualización de la Vialidad Metropolitana al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), aprobada por Resolución N°12 del 30/01/2010 y publicada en el Diario Oficial el 11/02/2010, que reclasificó las vías expresas y troncales. En el caso de Providencia, la modificación definió el cambio de categoría de algunas calles comunales clasificadas como colectoras en el PRCP 2007 a troncales, como Suecia, Ricardo Lyon, Echeñique y El Aguilucho.

Por otra parte, la Ley N°19939 publicada en el Diario Oficial el 13/02/2004 establecía la fecha de caducidad de las afectaciones a utilidad pública de fajas viales en 5 años desde la fecha de aprobación del Instrumento de Planificación vigente.

Conforme a la citada ley, las afectaciones viales establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial comunal caducaron el 23 de enero del 2012, y se les asignaron normas urbanísticas a la mayoría de ellas por Decreto Ex. N°1363 del 3 de julio de 2013, publicado en el Diario Oficial el 8 de julio de 2013.

Con respecto a las afectaciones a utilidad pública establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial intercomunal, éstas debían caducar el 11 de febrero de 2015. Sin embargo, la Ley

N°20791, publicada en el Diario Oficial con fecha 29/10/2014, dispuso que se restablecieran las afectaciones de utilidad pública de los instrumentos de planificación territorial vigentes con anterioridad a las leyes N°19939 y N°20331, por lo que las afectaciones del PRMS volvieron a entrar en vigencia, al igual que las establecidas en el PRCP 2007.

Con respecto a las afectaciones de ensanches y aperturas del PRCP, el Artículo Transitorio de la mencionada ley permitía a los municipios a desafectar las declaratorias de utilidad pública de las vialidades restablecidas. Lo anterior permitió caducar algunas declaratorias de utilidad pública comunales mediante los decretos Exentos N°595 del 08/04/2015 y N°730 del 22/04/2015, publicadas en el Diario Oficial con fecha 13/04/2015 y 28/04/2015 respectivamente.

Por otra parte, el PRMS dejó sin efecto la afectación de la calle Pedro Lira, que contemplaba ensanche en un tramo y apertura en otro, mediante las Resoluciones Exentas N°1178 del 22/04/2015 publicada en el Diario Oficial con fecha 27/04/2015 y N°2452 del 30/08/2016 , que aprueba y esclarece la desafectación de la calle Pedro Lira en toda su extensión, en la comuna de Providencia., acogiendo el recurso de aclaración interpuesto por la municipalidad.

Los cambios anteriormente descritos se tienen que actualizar tanto en los cuadros del Capítulo 2.2. de la OL, como en el Plano L1/4 FE Espacio Público: Vialidad y Áreas Verdes del PRCP 2007.

**Actualización de plazas y parques existentes**

En relación a la actualización de plazas y parques existentes, se llevó a cabo un trabajo conjunto con la Dirección de Medio Ambiente, Aseo, Ornato y Mantención (DAOM) para identificar y corregir las discrepancias entre las plazas y parques indicadas en el PRCP y las que gestiona esa dirección.
El objetivo principal fue homologar la información, que permitiese actualizar el instrumento de planificación territorial y garantizar la coherencia entre el plano y la realidad. Entre las inconsistencias detectadas, se identificaron diferencias en los nombres de algunas áreas verdes según el Plan Regulador y la nomenclatura utilizada por la DAOM. Asimismo, se encontraron discrepancias en las superficies registradas, ya que la DAOM incluye en su gestión áreas verdes como bandejones, veredones o franjas viales con vegetación que se encuentran bajo su mantenimiento que no necesariamente constituyen un área verde según criterios de PRCP y que, en algunos casos, podrían ser incorporados a este instrumento.

**Actualización de vialidad según PRMS, Modificación N°104 (en curso)**

La Modificación N°104 al PRMS, iniciada en diciembre del 2012 y sin fecha estimada de aprobación, propone modificar y actualizar la Infraestructura de Transporte planificada en el PRMS reformulando el listado de vías expresas y troncales, agregando y/o eliminando vías, modificando trazados, disminuyendo y/o aumentando los anchos de fajas, modificando estándares y cambiando denominaciones de códigos y/ o nombres.[1]
Los principales avances que propone la Modificación N°104 para el territorio de Providencia son la eliminación de las franjas de afectación en vías que enfrentan zonas o inmuebles patrimoniales, así como en algunos sectores que ya tienen un alto grado de consolidación, en que las afectaciones no serían factibles, como el caso de Tobalaba-Sánchez Fontecilla. En este contexto, es fundamental que el PRMS avance en la reclasificación vial, y la redefinición de las franjas de afectación, de manera de no seguir trabando el desarrollo de muchos ejes estructurantes, que no se han podido desarrollar por la infactibilidad de las expropiaciones.

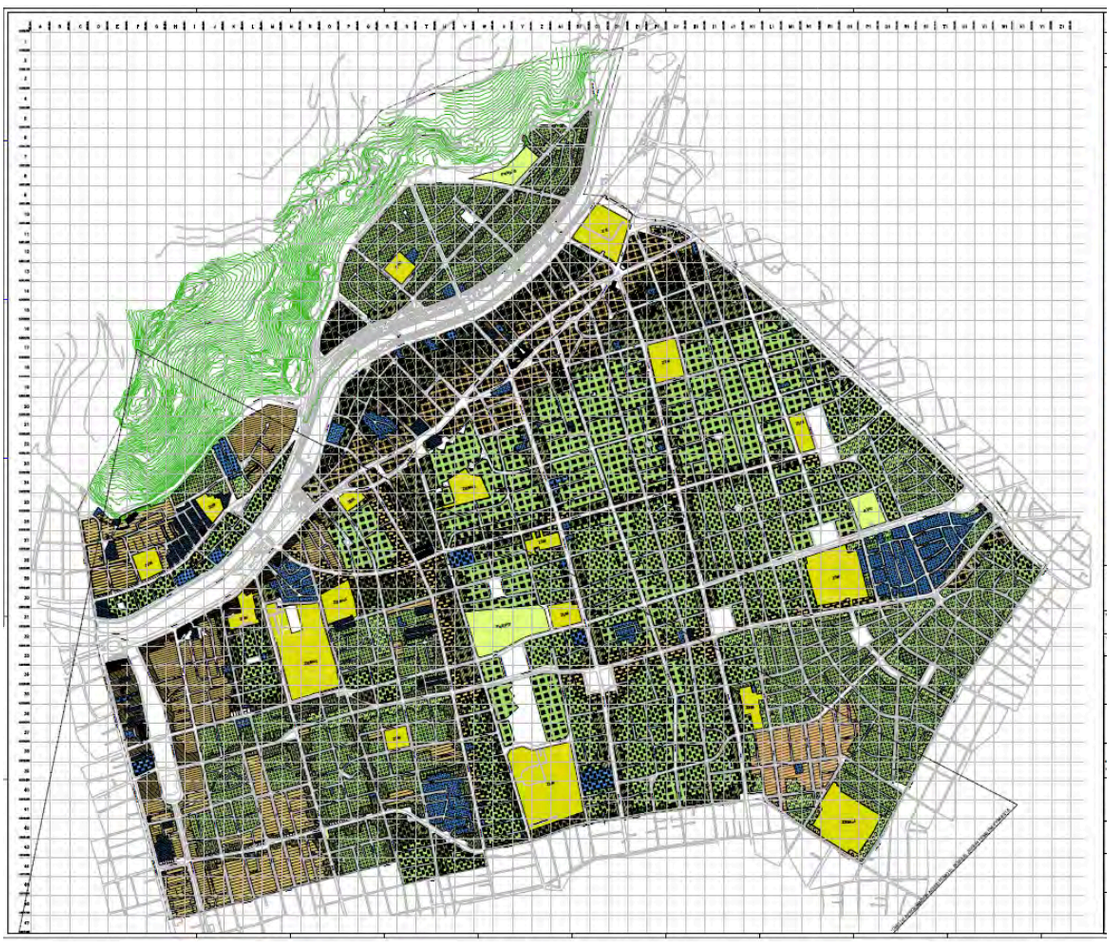
[1] Memoria Explicativa Modificación N°104 PRMS, febrero 2022. Rescatado en https://eae.mma.gob.cl/storage/documents/04_Anteproyecto-Memoria_PRM_Santiago-104_v3.pdf, 01/04/2025.

**Incorporación listado de calles locales y pasajes**

Como se mencionó anteriormente, es necesaria la incorporación de un cuadro que clasifique las vías locales y los pasajes por separado. Para esta clasificación es relevante considerar el criterio definido en la Memoria del PRCP 2007, Capítulo 9.4. Diseño de Prototipos en su inciso sexto, que establece un perfil mínimo de 9,50 m para las calles locales. Esta disposición fue ratificada por el Dictamen CGR E37486 del 22/09/2020, considerando la interpretación armónica de todos los componentes del PRCP, incluida su Memoria Explicativa.

### 3.3.2. Edificación

El PRCP norma en el "Título 4 Normas de edificación" de la OL las Zonas de Edificación y sus respectivas normas urbanísticas además de las normas generales aplicables a todos los predios de la comuna. Las distintas Zonas de Edificación actualmente vigentes se grafican en el plano 2/7 M4, última versión refundida aprobada por la SEREMI MINVU en el marco de la Modificación N°4 Patrimonio al PRCP (2016). A este plano se le sumó la ZCH 23 Emilio Delporte declarada en el marco de la Modificación N°5 Equipamiento al PRCP (2019), asignándole ZEP A3 y ZEP A4. Además, se agregaron dos Zonas de Edificación nuevas en la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho (2025).



*Plano L2/4 PRCP 2007: Plano espacio privado, zonas de edificación. L 2/7 M4.*

Como se mencionó anteriormente, la revisión de las tipologías existentes mediante el Estudio de Tipologías e Incentivos Normativos, ha evidenciado la necesidad de realizar ajustes normativos en algunas tipologías y en sectores específicos de la comuna. Algunas zonas, tales como la de edificación aislada de siete pisos (EA7) se han desarrollado sin problemas, generando proyectos acorde a lo propuesto y esperado por el PRCP 2007, con una densidad media que se integra bien en los barrios respectivos.

Adicionalmente, en esta modificación se debe revisar la profundidad de las zonas de edificación, normada en el artículo 3.1.03. Extensión de las Zonas, el cual define los criterios de zonificación del territorio comunal. Así también, en su segundo párrafo dispone mecanismos de asignación de zonas en casos de fusión o de que un predio quede afecto a dos o más zonas. Dicho artículo fue objetado por la Contraloría General de la República (CGR) mediante los Dictámenes N°37.606 de 2017, N°12.833 y N°27.917 de 2018, en el sentido que lo indicado en el segundo párrafo del artículo 3.1.03 "no armoniza con la certeza y seguridad jurídica que deben brindar los planes reguladores comunales", por lo que se determinaba "que el referido precepto no se ajusta a derecho." (Dictamen CGR N°27.917 de 2018).

Por otro lado, la delimitación de las zonas, según lo establecido en el mencionado artículo, ha generado frecuentemente problemas de aplicación por parte de la Dirección de Obras Municipales (DOM), la cual ha solicitado revisar esta disposición, sugiriendo que la profundidad de las zonas asociadas a ejes principales tenga una medida específica, que no esté sujeta a las variaciones de los predios.

**Densidad habitacional**

A propósito de los resultados del mencionado estudio así como del ajuste normativo realizado en el marco de la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho, se ha detectado la necesidad de revisar las densidades habitacionales en la comuna. El PRCP 2007 contempla un cálculo de la densidad basado en una superficie promedio de departamentos de 80 $m^2$, explicitado en la memoria explicativa[2], lo cual ya no es aplicable al contexto actual. Por un lado hay que considerar que la conformación de los grupos familiares ha cambiado, con una disminución del número de personas por hogar (de 3,7 en 2002, 3,1 en 2017 a 2,8 en 2024), así como un aumento de los hogares uni y bipersonales, a nivel nacional. Por otro lado, el costo de una vivienda de 80 $m^2$ en la comuna es prácticamente inalcanzable para la mayoría de posibles compradores o las personas que podrían querer vivir en Providencia, tal como se señala en la siguiente tabla[3]:

| Superficie Depto. Promedio $m^2$ | Valor UF | Pie UF | Dividendo (30 años) | Ingreso Mensual Hogar | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | UF | M$ |
| 80 + 8 | 8.400 | 1.680 | 43,3 | 173,2 | 6.610 |
| 60 + 6 | 6.300 | 1.260 | 32,5 | 130,0 | 4.960 |
| 50 + 5 | 5.250 | 1.050 | 27,1 | 108,4 | 4.140 |

*Fuente: Informe trabajo interno municipal, Mesa de Expertos en Planificación, 2024.*

También es importante considerar que la densidad habitacional se debiera ajustar en función de otros aspectos relevantes, como la localización respecto del transporte público, así como al acceso a equipamientos y servicios. Tanto en los talleres municipales y talleres con expertos realizados en el contexto del Estudio de Tipologías e Incentivos, surgió como un tema clave ajustar la densidad habitacional para permitir un desarrollo comunal acorde a la visión de comuna del PRCP 2007.
Considerando lo anterior, se propone revisar el estándar de 80 $m^2$ por unidad de vivienda, de manera de promover una comuna más asequible. De forma complementaria, se propone estudiar un aumento de la densidad habitacional en las zonas más centrales de la comuna para promover usos mixtos con una mayor relevancia de los usos residenciales.

[2] PRCP 2007, Memoria Explicativa, Capítulo 15. Densidades e Intensidades.
[3] Suponiendo que las terrazas tienen una superficie del 10% de los departamentos y un valor de venta -conservador- de 100 UF/$m^2$, la tabla muestra el ingreso promedio mensual de los hogares que podrían ingresar a la comuna, y cómo mejoraría esta situación con una mayor densidad, que permitiera departamentos de 60 $m^2$ o 50 $m^2$ promedio. Fuente: Informe trabajo interno municipal, Mesa de Expertos en Planificación 2024.

**Tipologías de edificación**

Tal como se realizó en el barrio El Aguilucho en el marco de la Modificación N°7 al PRCP, se plantea la necesidad de revisar las tipologías de edificación vigentes en algunos ejes y sectores que no se han desarrollado con el mismo dinamismo que el resto de la comuna, y que en algunos casos, presentan algún grado de deterioro. Estos sectores se ubican principalmente en el sector sur y sur-poniente de la comuna, y son principalmente barrios que se anexaron a Providencia en la década de los 80, pero que tienen otra estructura urbana y de edificación que el modelo de ciudad jardín del resto de Providencia.

El ajuste de las tipologías de edificación tiene como objetivo permitir un mejor desarrollo de ciertos ejes y/o barrios, de manera que la forma urbana sea coherente con el entorno y con la visión de desarrollo para la comuna.

A modo de ejemplo, y a raíz de lo detectado por el Estudio de Tipologías e Incentivos, se propone la revisión de las tipologías en los ejes Francisco Bilbao, Rancagua-Alférez Real, Seminario, Manuel Montt, Santa Isabel-Pedro Lautaro Ferrer, entre otros.

También es necesaria una revisión y un eventual ajuste de las normas de edificación patrimonial, pues se han detectado algunas discordancias entre los inmuebles patrimoniales existentes y la norma asignada a cada uno de ellos, de manera de permitir su refacción y reparación sin menoscabo de su valor.

**Alturas máximas**

Por otro lado, también es relevante revisar las alturas máximas de algunos sectores, considerando principalmente dos criterios: limitar los sectores con altura libre y ajustar alturas en barrios con mayor potencial de crecimiento por la futura llegada del metro, así como la presencia de equipamiento, servicios y/o áreas verdes.

Con respecto al primer tema, el PRCP 2007 tiene dos zonas de edificación con altura libre (EA/pa y EC3 y AL), ubicadas principalmente en el centro comercial de la comuna, entre las Dos Providencias y Andrés Bello, además de dos sectores puntuales en Los Conquistadores poniente y en Bilbao con Tobalaba. En el marco de la Modificación N°5 Edificación al PRCP (2019) se realizó un estudio de los predios susceptibles de ser densificados en el centro comercial de la comuna, lo cual fue también analizado en el mencionado estudio de Tipologías e Incentivos. Si bien la norma permite altura libre, en la práctica la posibilidad de desarrollo de los predios en dichos sectores es limitada, ya que se trata de sectores altamente consolidados, con pocos predios que se podrían densificar, y/o con edificaciones que ya tienen copada la norma permitida. La recomendación del Estudio es reemplazar las tipologías con altura libre con tipologías ya existentes en el PRCP, asimilables a las alturas ya existentes en los sectores respectivos.

Adicionalmente, al igual como se hizo en la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho, es importante analizar aquellos sectores con alturas bajas, y evaluar un posible ajuste de las alturas máximas, en concordancia con lo expuesto anteriormente relativo a la densidad habitacional, de manera de permitir un desarrollo acorde a la localización y al acceso a transporte público, equipamiento y servicios, de manera de permitir un acceso más equitativo a los bienes urbanos que tiene Providencia, pero resguardando y potenciando el carácter de sus vías principales y de sus barrios.

**Incentivos normativos**

El PRCP 2007 y el anterior PRCP 1976 ya consideraban algunos incentivos normativos, orientados a mejorar la calidad del espacio público y a fomentar la localización de equipamiento en los barrios más comerciales, tales como la generación de pasajes peatonales a cambio de mayor constructibilidad, y la instalación de equipamiento en los primeros pisos de los edificios a cambio de mayor ocupación de suelo y constructibilidad. Si bien estos incentivos lograron generar una red

de conexiones peatonales reconocible al interior de las manzanas, principalmente entre las Dos Providencias y Andrés Bello, a partir del 2007 se redujo el número de proyectos acogidos al incentivo de generación de pasajes. Esto, principalmente debido a que el premio era menor que el considerado en el PRCP 1976, y que la CGR estimó que los incentivos normativos no se ajustaban a derecho[4].

Sin embargo, la Ley N°20.958, publicada en el Diario Oficial el 15 de octubre de 2016, introdujo diversas modificaciones a la LGUC, entre las que se encuentra la incorporación del artículo 184, que establece en su inciso primero que "los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social urbana".

En este contexto, y con el objetivo de promover la sustentabilidad, la integración social y urbana, y el desarrollo de espacio público y equipamientos, se propone estudiar la incorporación de incentivos normativos en el PRCP. El sistema de incentivos es una herramienta que permitiría recuperar aspectos de la normativa de la comuna que han sido objetados o que tienen difícil aplicación, por ejemplo, la apertura de los antejardines o la generación de pasajes interiores de manzana, y por otro lado permite incorporar nuevos desafíos, como la incorporación de vivienda de interés público o la protección del medio ambiente.

Hasta la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho, el PRCP no contemplaba disposiciones orientadas a incentivar o resguardar la incorporación de viviendas de interés público en la comuna. Considerando los cambios introducidos con la Ley de Integración Social, así como el Plan de Emergencia Habitacional, la actualización del PRCP 2007 busca incorporar este aspecto, de manera de avanzar hacia una comuna más integrada y asequible. De manera de lograr que la norma sea factible y atractiva para la inclusión de VIP en proyectos inmobiliarios, se analizaron los incentivos normativos para su materialización en el Estudio de Tipologías e Incentivos, lo cual se estudiará en profundidad para ser incorporado en esta modificación.

Por otro lado, se propone también responder a lo dispuesto en la Ley Marco de Cambio Climático, sobre la responsabilidad de que los IPT consideren medidas orientadas a mitigar o adaptar los efectos del cambio climático. Considerando que la OGUC no define normas urbanísticas aplicables a las zonas de los territorios comunales que puedan abordar esta exigencia, se detecta una oportunidad para incorporar los temas de sustentabilidad al PRCP mediante incentivos normativos. Esto ya se propuso en la Modificación N°7 Barrio El Aguilucho, mediante un incentivo que premia la sustentabilidad de la edificación con un aumento del coeficiente de constructibilidad del 30%, así como mediante un incentivo que busca promover el aumento de áreas verdes, permeables y plantadas tales como antejardines o techos verdes. También en la Modificación N°8 ZEMoI de Salud se incorporaron incentivos orientados a mejorar la calidad de las áreas libres al interior de los predios con equipamiento de salud pública, permitiendo su uso público.

**Condiciones normativas**

El PRCP 2007 tenía un sistema de normas muy detallado y complejo, el cual contemplaba condiciones para las distintas zonas de uso de suelo y de edificación. Esto fue ajustado en la Modificación N°3 Usos de Suelo, en que se reestructuraron los cuadros de usos de suelo y se eliminaron las condiciones, conforme a lo instruido mediante diversos ordinarios de la SEREMI MINVU al Municipio de Providencia, entre el 2010 y el 2016.

[4] Dictámen N°82.539 de 2014 de la Contraloría General de la República, que objetaba la inclusión de incentivos en los PRC, argumentando que la LGUC y su OGUC "no contemplaban la posibilidad de que los instrumentos de planificación territorial regulen el suelo en función de la verificación de condiciones al margen de sus preceptos", ni que "establezcan beneficios como los previstos en el artículo en comento".

Sin embargo, el “Proyecto de Ley para el fortalecimiento y modernización del sistema de planificación territorial”, originado en mensaje 244-372, boletín N°17251-14 del 25/11/2024, y que se encuentra actualmente en discusión, propone la posibilidad de que los PRC incorporen condiciones, lo cual significa una gran oportunidad para el PRCP de avanzar hacia una norma con mucho más detalle, que se adecúe a las particularidades de cada territorio. En el caso que la mencionada Ley se apruebe durante la etapa de preparación de la Modificación N°9 al PRCP, se estudiará la incorporación de las mencionadas condiciones normativas.

**Otros ajustes de normas de edificación:**

Por último, se deben revisar algunos artículos del Título 4 Normas de Edificación, cuya aplicación ha sido objetada por la CGR y/o la SEREMI MINVU o que generan dificultad en su aplicación, sobre diversos aspectos tales como:

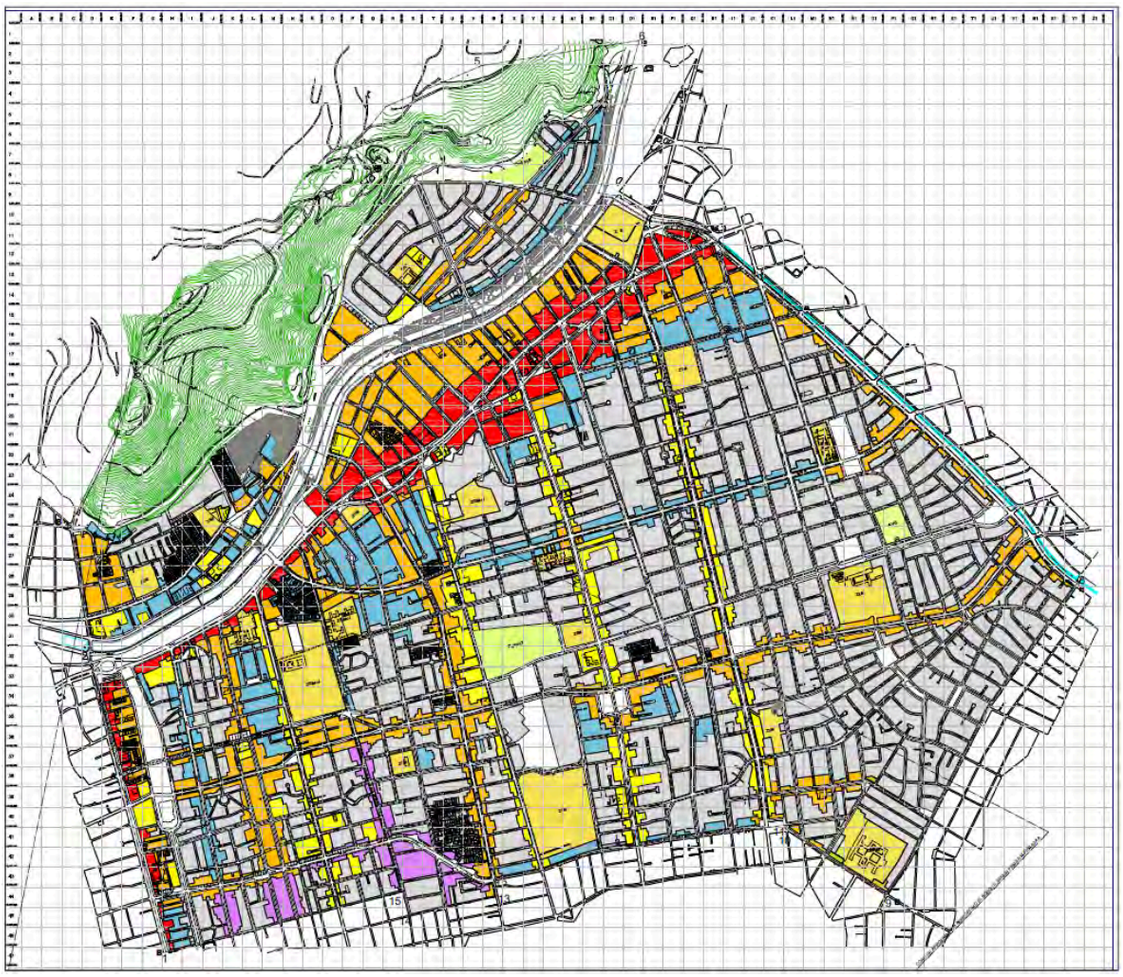
- Eliminación de cierros en línea oficial y apertura del antejardín a la calle
- Tratamiento de antejardines
- Transparencia de los cierros
- Estándar y ubicación de estacionamientos
- Cuerpos salientes

Dentro de la revisión de estas disposiciones, interesa evaluar la factibilidad de incorporarlas mediante otras herramientas normativas tales como incentivos normativos y planos de detalle, para el caso que no se ajusten a las normas urbanísticas definidas por la OGUC, ya que muchas de estas disposiciones han contribuido a la imagen y a la calidad urbana de la comuna.

Un ejemplo de esto tiene que ver con la prohibición de estacionamientos y las exigencias de materialidad y plantación en antejardines para permitir su recuperación, propiciando la instalación de suelos permeables, con coberturas vegetales. De esta manera, se busca recuperar el espacio verde de antejardín que aporta a la mejor calidad del espacio público y a mitigar los efectos del cambio climático, además de ser una imagen distintiva de muchos barrios de Providencia.

### 3.3.3. Usos de Suelo

El PRCP 2007 norma en el “Título 6 De las normas de uso de suelo” de la OL las seis zonas de usos de suelo y una subzona (figura a continuación) y sus respectivas actividades prohibidas y permitidas. Además de estas zonas, la Modificación N°8 incorporó cuatro nuevas Zonas de Uso de Suelo Patrimonial para dos ZCH y una ZT. Todas estas zonas han sufrido cambios mediante las modificaciones al instrumento, sin embargo ciertos sectores se encuentran desactualizados conforme a nuevas actividades que han aparecido en la comuna y nuevas vocaciones que han surgido en los barrios.



*Plano 3/4 PRCP 2007: Plano espacio privado, zonas de uso de suelo. L7/7 M4.*

**Ajuste zonas de uso de suelo en ejes principales de uso mixto**

Ciertos sectores de la comuna en torno a vías troncales y de servicio presentan zonas de uso de suelo mixtas con distintos grados de intensidad, lo que en algunos casos ha generado que el destino de vivienda sea desplazado por la intensidad de la vía y de los usos que ahí se desarrollan.

Estos tramos se vieron afectados principalmente por la Modificación N°3 al PRCP vigente desde enero del 2016, la cual cambió la zona de uso preferentemente residencial (UpR) por la zona de uso residencial (UR). Esto generó algunos desajustes entre las actividades existentes anteriormente y la nueva norma propuesta, ya que en estas calles se ha producido un recambio de la residencia por actividades de equipamiento y servicios, en algunos casos acogiéndose a normativas superiores que contravienen el PRCP. Lo anterior se observa en algunos tramos de las calles El Cerro, Rancagua, Alférez Real, entre otros. De acuerdo a lo anterior, es necesario un estudio específico de estos sectores y un eventual ajuste de las zonas de uso de suelo en éstos.

*Fotografías calle El Cerro, Rancagua, Alférez Real y Girardi. Fuente: Google Earth.*

Adicionalmente, se han detectado una serie de ajustes necesarios en las Zonas de Uso de Suelo. Entre ellas se encuentra la revisión de predios con más de una zona de uso, como el predio de la Universidad Finis Terrae localizado en Pedro de Valdivia 1509 y el predio en Almirante Pastene 71, así como la revisión de sectores que han ido perdiendo su carácter residencial, como en Valenzuela Castillo entre Miguel Claro y Manuel Montt, Eliodoro Yáñez y Girardi, entre otros.

**Ajuste de actividades actuales e incorporación de nuevas actividades**

En segundo lugar, la comuna ha recibido nuevas actividades que no se encuentran recogidas en el PRCP. Dentro de estas se encuentran las guarderías caninas, farmacias comunitarias, co-work, talleres de bicicletas, after-school, cross-docking, entre otras.

Sumado a lo anterior, existe una serie de ajustes que se deben incorporar en los cuadros de Usos de Suelo. Estos cuadros se han ido modificando para adaptarse a los parámetros establecidos por la LGUC y la OGUC. En ese proceso se han generado instrucciones mediante Circulares DDU de la SEREMI MINVU y dictámenes de la Contraloría General de la República, donde se hacen indicaciones sobre la forma de categorizar algunas actividades específicas en los cuadros de zonas de uso de suelo en el PRCP.

Por ejemplo, en relación a las consultas veterinarias, que se deben cambiar del ítem de Salud a Servicios; y sobre consultas, clínicas y procedimientos estéticos, que se deben clasificar como servicios o como salud dependiendo de criterios claramente definidos.

Existen además algunas indicaciones respecto de permitir o prohibir las instituciones de salud pública como “policlínicos, centros de salud pública tales como: COSAM, CESFAM, CECOF, CCR, CSU” separadas de aquellas instituciones de salud privada, en el sentido de indicar que no se puede hacer alguna distinción con respecto a su prestador, público o privado. Si bien el sentido original de la medida tenía por objetivo fomentar la instalación de instituciones de salud pública en todo el territorio comunal, desde el año 2015 a la fecha no se han ingresado proyectos de este tipo.

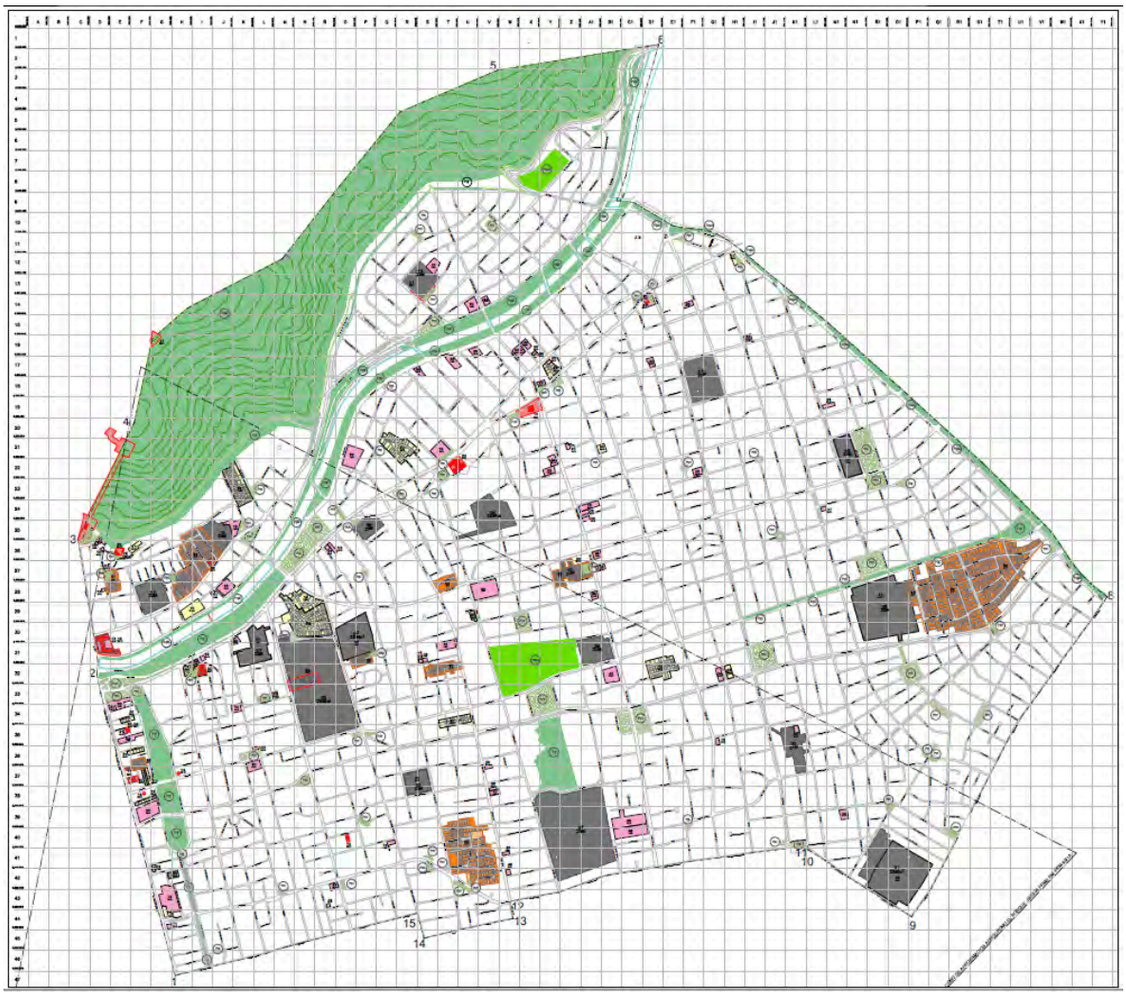
**Incorporación de ZUSP**

Continuando con lo iniciado en la Modificación N°8 ZEMoI de Salud, que incorporó Zonas de Uso de Suelo Patrimoniales (ZUSP) para dos ZCH y una ZT, es necesario avanzar en una definición de las actividades permitidas y prohibidas en los sectores patrimoniales, de manera de lograr una mayor coherencia entre la morfología y carácter de los conjuntos y las actividades que se desarrollan en éstos. El objetivo de incorporar ZUSP para todas las ZCH y ZT de la comuna es potenciar los valores y atributos de estos sectores patrimoniales, y en algunos casos, revertir el deterioro que generan algunas actividades.

En este mismo sentido, se debe revisar el artículo 6.1.09 del PRCP, el cual permite excepciones de uso a los inmuebles y zonas patrimoniales. Se debe eliminar su aplicación para los sectores que ya cuenten con ZUSP, así como revisar el detalle de las actividades permitidas y prohibidas, el cual se encuentra desactualizado, considerando las dinámicas de actividades económicas de la comuna.

### 3.3.4. Patrimonio

El PRCP norma en el Título 5 Áreas, zonas e inmuebles protegidos de la OL las disposiciones generales, zonas e inmuebles protegidos, normas de excepción, zonas metropolitanas protegidas y áreas verdes protegidas. En la comuna se encuentran reconocidas nueve Zonas Típicas (ZT), 18 Monumentos Históricos (MH), 23 Zonas de Conservación Histórica (ZCH) y 82 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). Estos polígonos e inmuebles se encuentran en distintos estados de conservación y algunos de ellos presentan problemas respecto a las actividades permitidas en ellos y a la falta de regulación en detalle, tanto para las edificaciones como para el espacio público de sus entornos.



*Plano 1/4 PRCP 2007: Plano áreas, zonas e inmuebles protegidos. L 1/7 M4.*

**Dobles declaratorias**

Ciertos MH e ICH de la comuna presentan dobles declaratorias de conservación, es decir, han sido declarados como MH por el Consejo de Monumentos Nacionales (CMN) y como ICH en el PRCP a través del artículo 5.2.05. Inmuebles de Conservación Histórica. Esta doble protección en el ámbito nacional y local se encuentra en tres inmuebles: Teatro Oriente, Escuela de Derecho de la Universidad de Chile y Casa del Escritor ubicada en Almirante Simpson 039.

| | Identificación | Dirección | 1 Declaratoria | 2 Declaratoria |
|---|---|---|---|---|
| **1** | Casa del Escritor | Almirante Simpson 039 | MH *14* | ICH *02* |
| **2** | Escuela de Derecho U. de Chile | Pio Nono 1 | MH *18* | ICH *72* |
| **3** | Teatro Oriente | Pedro de Valdivia 079, 099, 0119 | MH *S/N* | ICH *50* |

*Tabla: Inmuebles que presentan doble declaratoria MH e ICH. Fuente: Elaboración propia*

El CMN es un organismo técnico dependiente del Ministerio de las Culturas, Artes y el Patrimonio que acuerda declaratorias de protección a nivel nacional. A su vez, la LGUC y OGUC entregan facultades a los municipios para abordar, a través de sus Planes Reguladores Comunales, tanto la declaración como la reglamentación urbanística y morfológica del patrimonio inmueble a nivel local. Por lo tanto, no es técnicamente justificado duplicar protecciones con leyes distintas, complejizando los procesos futuros, específicamente las autorizaciones requeridas para refacciones y demoliciones, tanto ante la SEREMI MINVU como ante el CMN.

**Incorporación de nuevas declaratorias como MH al PRCP**

En esa misma línea, en el PRCP no se encuentran incorporados los inmuebles declarados por el CMN en los últimos años, por lo que hay que actualizar el cuadro 21 del artículo 5.2.03 Monumentos Históricos, añadiendo los MH Sitio de Memoria centro clandestino de detención subterráneo del Ex Hospital Militar de Santiago declarado el año 2022[5], la Casa Caffarena declarada el año 2022[6] y el Teatro Oriente declarado el 2021[7].

**Elaboración de ZUSP para ZCH y ZT**

Como se mencionó anteriormente, tanto las Zonas Típicas como las Zonas de Conservación Histórica se encuentran en distintos estados de conservación dado principalmente a las actividades permitidas en ellas y a las normativas a las que se acogen.

El PRCP establece en el artículo 6.1.09 Usos de suelo en zonas e inmuebles protegidos que, además de las actividades permitidas en la zona de uso de suelo donde se encuentren las zonas e inmuebles, previa tramitación de cambio de destino, las edificaciones pueden destinarse a una serie de actividades adicionales de equipamiento. El artículo está pensado como una compensación al gravamen patrimonial, ampliando la cantidad de actividades que se pueden desarrollar en las áreas e inmuebles de protección de recursos de valor patrimonial cultural, para mejorar sus posibilidades de desarrollo.

Sin embargo, se ha observado que esta norma, para los casos de las ZT y las ZCH tiene a desplazar el uso residencial, en desmedro de la identidad de barrio y de la protección de las zonas declaradas patrimoniales. Además, este artículo permite algunas actividades que no se condicen con las tipologías edificatorias de los inmuebles, y en algunos casos con sus entornos. Este problema ha sido expuesto también en distintos ingresos externos[8] que realizaron vecinos de Zonas Típicas y Zonas de Conservación Histórica donde solicitan derogar el artículo 6.1.09.

Por lo tanto, urge que estos inmuebles y barrios protegidos tengan una normativa específica en cuanto a las actividades permitidas en ellos considerando las tipologías edificatorias, tamaños de los inmuebles y la vocación que tienen sus entornos. Los barrios que presentan mayores conflictos respecto a sus usos son la ZCH Población Jefes y Oficiales de Carabineros, ZCH Los Gráficos, ZCH California-Andacollo, ZT León XIII, ZT Las Flores y ZT Pasaje Keller.

**Elaboración de Planos de Detalle**

El PRCP en su artículo 4.3.02. Normas de edificación en áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, le asigna a las ZT, MH, ZCH e ICH una Zona de Edificación Patrimonial (ZEP). Las ZEP norman el sistema de agrupamiento, coeficiente de ocupación de suelo, altura, coeficiente de constructibilidad y densidad. Sin embargo, estas normas, junto con el resto de las normas urbanísticas que puede definir el PRCP, no son suficientes para asegurar la conservación de estas edificaciones patrimoniales. Por otro lado, algunos elementos como cierros, ornamentos, publicidad, colores, materialidad de muros y cubiertas, si bien no se consideran normas urbanísticas, se pueden normar a través de Planos de Detalle. Este instrumento, además de normar la morfología de la edificación, permite entregar lineamientos para el BNUP en el entorno de estos sectores, permitiendo una planificación integral para las zonas patrimoniales.

[5] Decreto N°20 del 9 de marzo de 2022, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio.Declara Monumentos Nacional, en la categoría de Monumento Histórico, el sitio de memoria centro clandestino de detención subterráneo del Ex Hospital Militar de Santiago. .

[6] Decreto N°73 del 7 de diciembre de 2022, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. Declara Monumentos Nacional, en la categoría de Monumento Histórico, la Casa de Elena Caffarena Morice, comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago.

[7] Decreto N°34 del 11 de noviembre de 2021, del Ministerio de las Culturas, las Artes y el Patrimonio. Declara Monumentos Nacional, en la categoría de Monumento Histórico, el Teatro Oriente ubicado en Avenida Pedro de Valdivia N°99, comuna de Providencia, Región Metropolitana de Santiago.

[8] Ing. Ext. N° 10.076 del 23/10/15, 10.898 del 19/11/2015, 11.071 del 27/11/15 y 2.814 del 31/03/16.

Como experiencia previa en esta materia, en la Modificación N°8 ZEMoI de Salud (2024) se elaboraron los primeros Planos de Detalle para las ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile y Conjunto Calle Triana. Para la futura Modificación N°9 al PRCP se propone desarrollar Planos de Detalle para, al menos, las siguientes ZCH de la comuna: Población Jefes y Oficiales de Carabineros, Los Gráficos y California-Andacollo. De esta manera, se busca avanzar en la protección del patrimonio arquitectónico y urbano de la comuna, entregando mejores herramientas para su conservación y puesta en valor.

*Edificaciones en ZCH Población Salvador Legión Militar de Chile. Fuente: Elaboración propia.*

### 3.3.5. Ajuste y actualizaciones OL y planos

Como se mencionó anteriormente, en la Ordenanza Local del PRCP se deben ajustar diversos artículos asociados a los temas y capítulos ya detallados. Adicionalmente, el ajuste de artículos de la OL del PRCP 2007 considera los siguientes objetivos:

- Dar coherencia interna a la Ordenanza Local (OL) del Plan Regulador Comunal (PRCP).
- Subsanar observaciones emitidas por SEREMI Minvu y Contraloría General de la República (CGR) de manera que se ajusten a derecho.
- Ajustar artículos que se encuentren desactualizados respecto a la normativa vigente (Ley de Aportes al Espacio Público (Ley N° 20.958) y Ley sobre Transparencia del mercado de suelo (Ley N° 21.078).
- Corregir errores formales en artículos y cuadros.

En cuanto a la actualización de los cuatro planos oficiales que componen el Plan Regulador Comunal de Providencia (PRCP) se deben realizar los siguientes ajustes:

- Actualización de la planimetría base:
  - Traspaso del dibujo en CAD al SIG de los cuatro planos.
  - Actualización de la subdivisión predial de acuerdo a Levantamiento Aerofotogramétrico (2020) y a plano de Catastro de la DOM.
  - Actualización de límite comunal: Consulta a distintos servicios públicos 2021 (MINVU, ParqueMet, CGR).
  - Actualización cono de aproximación: Consulta hecha a DGAC 2021 (oficio 742 11/02/2021).

- Plano 1/4 Espacio Público; Vialidad, áreas verdes públicas y privadas:
  - Eliminación de caducidades.
  - Eliminación Plazoletas Sta Isabel (Pz Vec 36).
  - Actualización de cesiones y servidumbres al libre tránsito.
  - Actualización de líneas oficiales y de edificación.

- Plano 2/4 Espacio Privado; Zonas de Edificación:

- Ajuste profundidad de Zonas de Edificación (según modificación del artículo 3.1.03).
- Actualización ZEP para ZCH 23 Emilio Delporte.
- Ajuste de zonificación según revisión de tipologías de edificación.
- Corrección de errores gráficos .

- Plano 3/4 Espacio Privado; Plano de Uso de Suelo:
  - Asuste de zonificación según revisión de las Zonas de Uso de Suelo.
  - Incorporación de nuevas ZUSP.
  - Corrección de errores gráficos.

- Plano 4/4 Plano de Áreas Patrimoniales
  - Incorporación de ZCH 23 Emilio Delporte.
  - Incorporación de Planos de Detalle.

## 4. Justificación de la Modificación N° 9 al Plan Regulador

Tomando en cuenta los antecedentes expuestos en el presente documento, el objetivo general planteado inicialmente para la Modificación N° 9 al PRCP 2007 es el siguiente:

> Actualizar el Plan Regulador Comunal para consolidar Providencia como una comuna caminable, con densificación equilibrada, usos mixtos compatibles y un sistema integrado de áreas verdes, considerando criterios de sustentabilidad, equidad territorial, identidad barrial y protección del patrimonio.

De acuerdo a lo expuesto en este informe, la Modificación N°9 contempla preliminarmente los siguientes contenidos:

**MODIFICACIÓN N°9 AL PRCP**

| | LINEAMIENTO | OBJETIVO | ACCIONES |
|---|---|---|---|
| 1 | **Vialidad** | **"Reclasificar** la vialidad comunal conforme su condición actual y cuerpos normativos mayores." | 1. Reclasificación de la vialidad comunal conforme PRMS, caducidades del PRCP y otros.<br>2. Incorporación de clasificación de calles locales y pasajes. |
| 2 | **Edificación** | **"Potenciar** una densificación urbana equilibrada, considerando criterios de sustentabilidad urbana e integración social." | 1. Ajuste a las normas urbanísticas de algunas zonas de edificación.<br>2. Incorporación de incentivos normativos. |
| 3 | **Usos de Suelo** | **"Fomentar** un uso mixto armónico de la comuna conforme los usos de suelo permitidos e **incorporar** nuevas actividades." | 1. Ajuste a la zona de uso de suelo de sectores que cambiaron de la ex zona UpR a uso residencial UR.<br>2. Revisión de diversas solicitudes de ajuste de Zonas de Uso de Suelo.<br>3. Ajuste de actividades actuales e incorporación de nuevas actividades. |
| 4 | **Patrimonio** | **"Proteger** el carácter de zonas patrimoniales y **actualizar** los listados y declaratorias de ciertos MH e ICH." | 1. Elaboración de Zonas de Uso de Suelo Patrimonial ZUSP para ZCH y ZT.<br>2. Elaboración de Planos de Detalle para ciertas ZCH.<br>3. Eliminación dobles declaratorias art. 5.2.05.<br>4. Incorporación de tres nuevos MH al listado. |
| 5 | **Ajustes y Actualizaciones OL** | **"Mejorar** la coherencia entre los distintos documentos del Plan Regulador, tanto en sus artículos de la OL, como Planos y Estudios Complementarios." | 1. Ajuste de artículos específicos de la Ordenanza Local (OL).<br>2. Actualización y ajuste de planimetría base de los Planos Oficiales del Plan Regulador Comunal en SIG.<br>3. Actualización de Estudios complementarios al Plan Regulador Comuna de Providencia. |

Esta modificación podría considerar el aumento de algunas alturas máximas y el incremento de la densidad habitacional por sobre un 20% en algunos sectores, por lo que sería una modificación sustancial según lo establecido en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, y por lo tanto deberá considerar un proceso de EAE.

En síntesis, este municipio considera necesaria la Modificación N° 9 al PRCP 2007, con el objetivo de consolidar las modificaciones previas y abordar los actuales desafíos y temas analizados en este informe con una visión integral del territorio comunal. Para esto se propone realizar versiones refundidas de los cuatro planos que integran el PRCP y de la Ordenanza Local, de manera de conformar un documento actualizado y coherente entre sus partes.

María José Castillo Couve
Asesora Urbanista
Jefa Departamento de Asesoría Urbana

XVK/CFP/CdC/RGR/ADSCH