



**CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS**

**PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL
DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN DE LA CÁMARA
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

02

Marzo 2005

Nuevo Plan Regulador de Providencia:

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

Este documento fue elaborado por el Subcomité de Gestión Inmobiliaria en conjunto con Pilar Giménez y Magdalena Vicuña, Arquitectas de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción.



NUEVO PLAN REGULADOR DE PROVIDENCIA:

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

CONTENIDOS DEL ESTUDIO

INTRODUCCIÓN	2
I. CONTENIDOS DEL NUEVO PLAN	2
I.I Condiciones de Edificación.....	3
a) Tipo de Agrupamiento.....	4
b) Condiciones de Edificación.....	4
I.II Usos de Suelo	7
II. PRINCIPALES DIFERENCIAS CON EL PLAN REGULADOR ACTUAL	10
a) Coeficientes de Constructibilidad	10
b) Alturas máximas.....	11
c) Distanciamiento a Medianeros.....	11
d) Ocupación de Suelo	11
e) Antejardín	12
f) Usos de Suelo (escalas de equipamiento)	12
IV. FUNDAMENTOS DE LA MUNICIPALIDAD A LA PROPUESTA DE NUEVO PLAN REGULADOR DE PROVIDENCIA.....	13
IV. OBSERVACIONES GENERALES DE LA CCHC	15
Observaciones Generales	15
Observaciones Específicas	17



INTRODUCCIÓN

El presente estudio responde a un requerimiento del Subcomité de Gestión Inmobiliaria de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), que encarga a la Gerencia de Estudios analizar el nuevo Plan Regulador que la Municipalidad de Providencia ha elaborado para su Comuna. A la fecha, el Nuevo Plan se encuentra en etapa de revisión al interior de la Municipalidad. Asimismo, la Municipalidad lo ha enviado al MINVU para una revisión no oficial por parte de esta entidad. En consecuencia, se espera que el Nuevo Plan logre su aprobación oficial el primer semestre del 2006.

Para la elaboración de este informe, la Gerencia Estudios ha trabajado en conjunto con el Subcomité de Gestión Inmobiliaria, elaborando un análisis de la normativa propuesta, más observaciones que se presentarán oportunamente a la Municipalidad.

Este estudio se estructura en base a cuatro capítulos. El primero de ellos presenta los contenidos del Nuevo Plan, informando sobre sus propuestas de condiciones de edificación y de uso de suelo. Un segundo capítulo analiza las principales diferencias de la propuesta con el Plan Regulador vigente y los cambios normativos que afectarían en forma más directa el sector inmobiliario, tales como los coeficientes de constructibilidad, distanciamiento a medianeros y antejardines. Luego, con el fin de obtener una mejor comprensión del Nuevo Plan, se describen los fundamentos del Municipio que motivan esta nueva normativa. Finalmente, se presentan las observaciones de la CCHC al Nuevo Plan, las cuales son la base de un documento específico que la CCHC entregará a la Municipalidad para su consideración.

I. CONTENIDOS DEL NUEVO PLAN

El Nuevo Plan de Providencia reestructura la comuna con una nueva normativa de usos de suelo y condiciones de edificación. Asimismo, la propuesta incorpora los seccionales de Bellavista, Pedro de Valdivia Norte y la zona Ex Santiago (sector Parque Bustamante) como parte integrante del Plan Regulador.

En términos generales, el Nuevo Plan mantiene las densidades que se aplican actualmente en la comuna (que varían entre 1040 y 3250 hab/ha según sector) y la rasante de 70°. Sin embargo, establece cambios significativos en lo relativo al número de zonas en que se divide la comuna y a las demás condiciones de edificación que rigen a cada una de ellas, las cuales, en general, son más restrictivas. Con respecto a los usos de suelo, si bien éstos no se modifican mayormente en cuanto a su distribución en la comuna, sí se incorporan ciertas restricciones a las escalas de equipamiento, comercio y vivienda, las cuales son permitidas, de acuerdo a tablas de *grados de complejidad, impacto urbano e impacto ambiental*.

A continuación se describe en detalle el Nuevo Plan en relación a condiciones de edificación y uso de suelo.

I.I Condiciones de Edificación

El Nuevo Plan establece doce Zonas de Edificación en las que se pueden aplicar diversos tipos de agrupamiento (edificación continua, edificación continua con edificación aislada sobre la continuidad y edificación aislada) y también diversas alturas de edificación (baja, media-baja, media, media-alta y alta), tal como se detalla en el Cuadro N#1 y en el Plano #1:

Cuadro N#1: Nuevas Zonas de Edificación

ZECb	Zona Edificación Continua Baja
ZECmb	Zona Edificación Continua Media-Baja
ZECm	Zona Edificación Continua Media
ZECma	Zona Edificación Continua Media-Alta
ZECb+Amb	Zona Edificación Continua Media-Baja y sobre ésta Edificación Aislada Media-Baja
ZECb+Am	Zona Edificación Continua Baja y sobre ésta Edificación Aislada Media
ZECb+Ama	Zona Edificación Continua Baja y sobre ésta Edificación Aislada Media-Alta
ZEAb	Zona Edificación Aislada Baja
ZEAmb	Zona Edificación Aislada Media-Baja
ZEAm	Zona Edificación Aislada Media
ZEAmA	Zona Edificación Aislada Media-Alta
ZEAA	Zona Edificación Aislada Alta

Plano N#1: Nuevas Zonas de Edificación



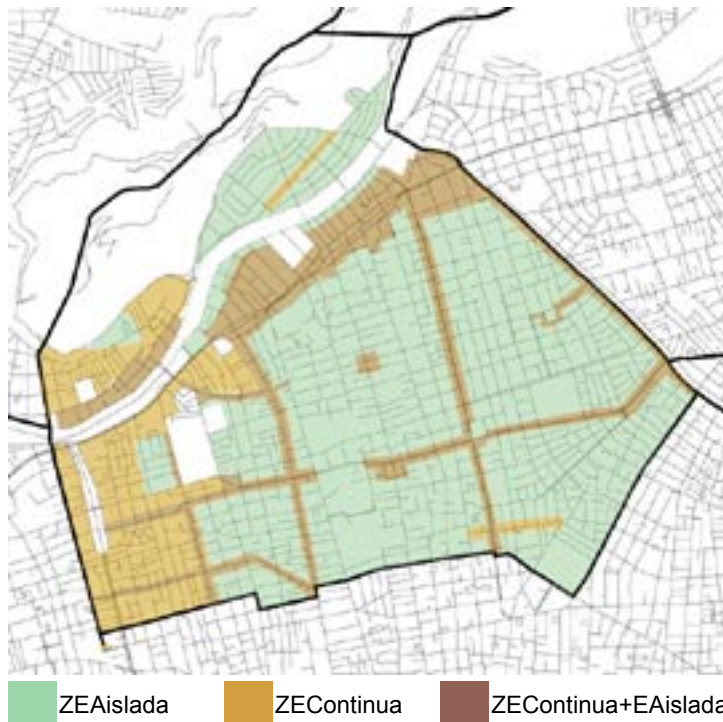
*Nota: Este Plano se encuentra disponible, en formato más legible, en el Centro de Documentación de la Cámara Chilena de la Construcción, junto con el resto de los antecedentes relativos al Nuevo Plan de Providencia.

a) Tipo de Agrupamiento

Con respecto al **tipo de agrupamiento**, en el Plano N#2 es posible apreciar que el principal aspecto introducido por el Nuevo Plan es la incorporación de ejes de edificación continua con edificación aislada sobre la continuidad. Esta situación se aplica en las Avenidas Bilbao, Los Leones, Manuel Montt y Salvador. De la misma manera, Providencia Centro adopta en casi su totalidad esta condición, al igual que el frente de Avda. Santa María en el sector de Bellavista. Aunque en general el incorporar la continuidad en zonas donde previamente sólo se permitía edificación aislada puede generar ganancias en cuanto a constructibilidad, en el caso del Nuevo Plan en estudio no sucede así, ya que la condición de continuidad se acompaña con restricciones en los coeficientes de constructibilidad y en las alturas máximas, entre otros.

Otro aspecto significativo para el sector inmobiliario es la consolidación de una zona de edificación continua obligatoria en el área poniente de la comuna, la cual presenta distintas alturas máximas, dependiendo del barrio y los ejes estructurantes. Los casos analizados demuestran que para algunas de estas zonas sí se obtendría un mayor potencial en cuanto a constructibilidad.

Plano N#2: Zonas de Edificación según Propuesta



b) Condiciones de Edificación

Con respecto a las condiciones de edificación, tal como se señalaba anteriormente, el Nuevo Plan establece doce nuevas Zonas de Edificación. El detalle de cada una de ellas y el plano de su localización se puede encontrar en el Anexo N#1 de este informe.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS

En tanto, en el Cuadro N#2 y Plano #3 más abajo, se presenta un resumen de las cinco zonas de mayor interés para el sector inmobiliario y la normativa que se aplica de acuerdo al Nuevo Plan.


Cuadro N#2: Condiciones de Edificación en Zonas Seleccionadas

	Zona EAm	Zona EAma	Zona EAa	Zona ECb + Amb	Zona ECm
Coefficiente constructibilidad sin fusión	1,34	1,30	1,17	0,75 + 1,06	2,14
Coefficiente constructibilidad con fusión	1,74	1,70	1,52	0,98 + 1,38	2,78
Áltura máxima	7 pisos	12 pisos	15 pisos	2 + 5	7
Distanciamiento al vecino deslindes norte-sur	Altura (m) / 1.73				
Distanciamiento al vecino deslindes oriente-poniente	Altura (m) / 2.74				
Ocupación suelo	40%	40%	40%	60% + 40%	60%
Antejardín	Hasta 3 pisos: 3 m. 4 a 5 pisos: 5 m. 6 a 10 pisos: 6 m. 11 y más pisos: 7 m.				
Rasante	70°				
Premios por fusión	Se aplica a: - Terreno resultante de más de 1600m ² : 30% más de constructibilidad y 20% más de altura - Terrenos fusionados menores a 800m ² : 30% más de constructibilidad o 20% más de altura				

Nota: De acuerdo a la Ordenanza General, la Constructibilidad se calcula descontando los espacios comunes del edificio, para edificios DFL2.

Plano N#3: Ubicación de Zonas en el Plano Comunal



	ZE Continua		ZE Aislada media		ZE Aislada media-alta		ZE Aislada alta
	ZE Continua baja +Aislada media-baja						

Como se aprecia en el Cuadro N#2, el Nuevo Plan establece nuevos **coeficientes de constructibilidad**, los que pueden ser aumentados en un 30% en el caso de existir fusión predial. Este premio de constructibilidad por fusión predial se aplica cuando los predios fusionados suman 1600 m² o más. En este caso se aplica además un premio de 20% más de altura. También se aplica este premio de fusión predial cuando los dos predios fusionados tienen una superficie menor a 800m². En ese caso, se debe elegir entre aumentar la constructibilidad en un 30% o aumentar la altura en un 20%.

Otro aspecto relevante sobre la constructibilidad, es el hecho de que en aquellas zonas donde coexiste la edificación continua y aislada, se establecen coeficientes de constructibilidad diferenciados para cada una de ellas.

El Cuadro N#2, también detalla las **alturas máximas** para estas zonas de edificación, las que no superan los 12 pisos, salvo en el sector de Providencia-11 de Septiembre y Andrés Bello, donde llega a 15 pisos. De esta manera, los barrios residenciales mantienen alturas relativamente bajas (3, 5 ó 7 pisos), mientras que algunos corredores de uso mixto, tales como Pedro de Valdivia o el tramo norte de Los Leones, y de uso habitacional como El Bosque, presentan alturas de 10 o 12 pisos, respondiendo a la intención de generar algunos ejes de mayor actividad junto a las vías de más capacidad vial.



Con esta misma intención en el eje Santa María se introduce edificación aislada de 5 pisos, lo cual es más holgado que la altura de 2 pisos (en zonas residenciales) y 4 pisos (en Sta. María y Los Conquistadores) que rige para la mayor parte del barrio Pedro de Valdivia Norte en la actualidad. Finalmente, los barrios de Santa Isabel y Parque Bustamante presentan edificación continua obligatoria en alturas que van desde los 3 a los 7 pisos, y en Vicuña Mackenna con alturas de 12 pisos (junto con un aumento del coeficiente de constructibilidad).

En cuanto a las nuevas condiciones de **distanciamiento a medianeros**, éstas constituyen una de las normativas con mayor impacto en la actividad inmobiliaria. El Nuevo Plan propone distanciamientos asociados a las alturas de las edificaciones y diferenciados, dependiendo de si se trata de los deslindes norte-sur, o de los deslindes oriente-poniente. Para los primeros el distanciamiento corresponde a la altura del edificio dividido por el factor 1.73 (lo cual es similar a una rasante de 60°). Para los segundos, el distanciamiento corresponde a la altura del edificio dividido por el factor 2.74 (lo cual es similar a una rasante de 70°)¹.

A modo de ejemplo, un edificio de 15 pisos (39 metros de altura), cuyo predio tiene una orientación oriente-poniente (es decir, dos de sus deslindes son norte y sur), debiera tener un distanciamiento hacia ellos de 22,5 mts., mientras que sólo de 14,2 mts. en su deslinde oriente o poniente, dependiendo de dónde se ubique la calle. Si este mismo edificio está en un predio de orientación norte-sur (es decir, dos de sus deslindes son oriente y poniente), debiera tener un distanciamiento hacia ellos de 14,2 mts. y de 22,5 mts. en su deslinde norte o sur, dependiendo de dónde se ubique la calle. De esta manera, la constructibilidad de una edificación se verá mayormente afectada si su orientación es oriente-poniente.

En cuanto a la **ocupación de suelo** en la comuna, en el Nuevo Plan se establecen porcentajes independientes del uso y relativamente más favorables que los que estipula el Plan Regulador actual. Así, la mayor parte de las zonas de edificación continua permiten una ocupación del 60%, con excepción del área de Providencia Centro que permite un 100% de ocupación en los primeros 3 pisos. En cuanto a la edificación aislada, ésta mantiene el 40%, con excepción de las zonas de edificación aislada baja, donde la ocupación aumenta a un 45%.

Finalmente, y tal como se aprecia en el Cuadro N#2, el Nuevo Plan establece para el **antejardín**, medidas fijas por tramos de altura, en rangos que van desde los 3 a los 7 metros.

I.II Usos de Suelo

En términos generales, Providencia es una comuna donde se incentivan los usos mixtos. Lo anterior se refleja tanto en el Plan Regulador actual como en el Nuevo Plan.

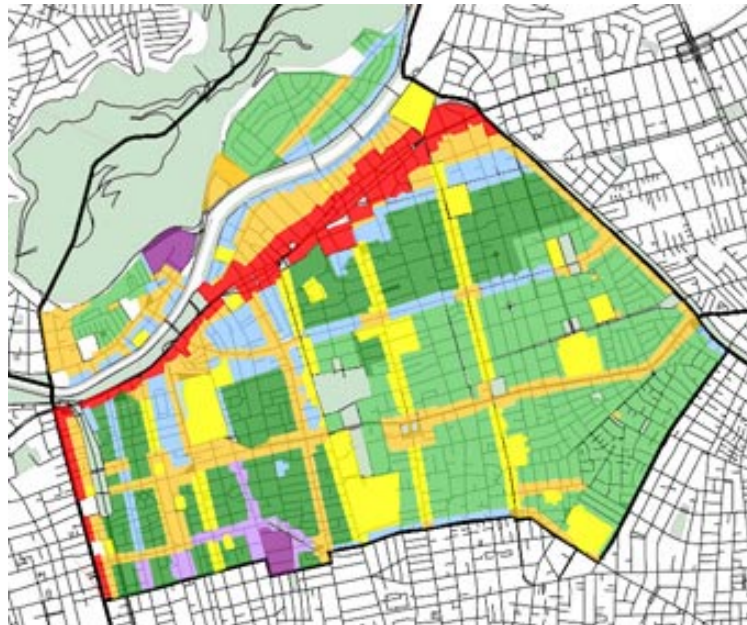
En el Plano N#3 es posible apreciar que los niveles de uso y mixtura más intensivos se proponen en torno a los ejes viales de mayor importancia de la Comuna, tales como

¹ Según la normativa, se consideran como deslindes oriente y poniente aquellos que tengan una declinación igual o inferior a 30° hacia el poniente u oriente de la dirección norte-sur. Aquellos de mayor declinación se consideran deslindes norte y sur.

Providencia Centro, Bilbao y los límites comunales Tobalaba y Vicuña Mackenna. Así, en torno a estas vías se establecen usos de suelo y condiciones de edificación más flexibles. Especialmente relevante es la situación de Vicuña Mackenna que adquiere características similares a Providencia Centro. Por su parte, el sector de Parque Bustamante y Santa Isabel concentra usos preferentemente comerciales y de servicios. Finalmente, el seccional de Bellavista permite altos niveles de mixtura de uso, incluso mayores que el resto de la comuna.

Otros sectores que permiten usos habitacionales, de comercio y oficinas, aunque en menor grado son las zonas intermedias entre los ejes estructurantes mencionados. En cuanto a los sectores de menor mixtura, donde no se permite comercio ni oficinas, se destaca el sector de Pedro de Valdivia Norte y el sector sur-oriente de la comuna, los cuales corresponden a zonas residenciales de muy baja densidad.

Plano N#3: Nuevos Usos de Suelo



UR	Residencial
UpR	Preferentemente residencial
UpRO	Preferentemente residencial y oficinas
UpROyES	Preferentemente residencial, oficinas y equipamiento
UpROC	Preferentemente residencial, oficinas y comercial
UpROCI	Preferentemente residencial, oficinas, comercial e industrial
Upl	Preferentemente industrial
UpC	Preferentemente comercial

UR	UpR	UpRO	UpROyES	UpROC	UpROCI	Upl	UpC
----	-----	------	---------	-------	--------	-----	-----

Otros cambios que se establecen en la zonificación de los usos de suelo de la Comuna son los siguientes:

- se elimina la posibilidad de localizar industria inofensiva en varios sectores, cambiando el uso de suelo en Bilbao, Manuel Montt y El Aguilucho, a un uso mixto de carácter comercial.
- se introducen usos comerciales y de oficina en algunas zonas puntuales de la comuna, como una manera de complementar los usos residenciales.
- en Pedro de Valdivia Norte (Avda. Santa María) se introduce un frente de servicios de carácter similar a la Avda. Andres Bello. En el mismo sector, el eje Los Conquistadores también sufre modificaciones, adquiriendo un uso más comercial.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS

- se introduce un nuevo uso de carácter preferentemente industrial en el sector Santa Isabel con Miguel Claro.

Además de estos cambios en la zonificación de los usos de suelo, el Nuevo Plan introduce restricciones en las escalas de los equipamientos, comercio, servicios e industria inofensiva que se permite instalar. Así, en la nueva normativa se reemplazan los *niveles de desarrollo de uso de suelo* por ciertas tablas que reflejan:

a) Grados de Complejidad

En cada zona, tanto a los usos permitidos como a los usos permitidos con restricción, se les asigna un grado de complejidad en un rango de 1 a 4, donde el grado 1 (G1) es el de una escala menor y el grado 4 (G4) el que conlleva mayores escalas de uso y equipamiento. A modo de ejemplo, en la Zona de Uso Residencial (ZUR), la mayor parte de los usos se pueden desarrollar sólo hasta grado 1; mientras que en zonas de uso mixto, tales como la Zona de Uso Residencial, Oficina y Comercio (UpROC), los usos llegan hasta los grados 3 y 4.

b) Restricciones Urbanas

Cada zona tiene usos permitidos y usos permitidos con restricción. Es a estos últimos a los que se aplican restricciones urbanas (llamadas “grado de impacto urbano” en la normativa actual), las cuales son mucho más específicas: regulan tanto la localización de los establecimientos como su ubicación dentro del predio y otras exigencias tales como horarios de atención, accesos y capacidad máxima de ocupación, entre otras.

A modo de ejemplo, para instalar un establecimiento de educación prebásica en la Zona de Uso preferentemente Residencial y de Oficinas (ZUpRO), se debe cumplir con la restricción C2/C3, la que implica que éste no se puede emplazar en vías expresas y colectoras o en vías troncales y de servicio. En esta misma zona, tanto los hoteles como las grandes empresas (más de doscientas personas) no se permiten en pasajes y calles locales.

Otros ejemplos de interés los constituyen las Zonas Residencial (UpR) y preferentemente Residencial (UpR). En ambas se permiten apart-hoteles, pero estos no deben emplazarse en calles ciegas o de menos de 15 mts. de ancho. Si bien en la segunda se permite el uso de oficinas profesionales y talleres artesanales de hasta 4 personas, estos se permiten sólo en galerías interiores, en edificaciones existentes para dicho uso y en locales de conjuntos habitacionales de mínimo 3000 m².

c) Impacto Ambiental

Está referido a la contaminación acústica, ambiental y de las aguas. Cada zona se relaciona con un grado de Impacto Ambiental, el cual nombra las normas de los diversos instrumentos de planificación que deben cumplirse en cada una de éstas y los rangos máximos de contaminación permitidos.

El detalle de la normativa para uso de suelo del Nuevo Plan Regulador de Providencia se puede revisar en el documento “Cuadro Resumen Actividades Permitidas, Restringidas y Prohibidas para las Diversas Zonas de Uso de Suelo, Nuevo Plan Regulador de Providencia”, disponible en el Centro de Documentación de la CCHC.



II. PRINCIPALES DIFERENCIAS CON EL PLAN REGULADOR ACTUAL

La comparación de la normativa del Plan Regulador actual y la propuesta propuesta es una tarea compleja ya que las zonas de edificación no son las mismas en uno y otro caso y, por lo tanto, no es posible realizar una comparación directa por zonas. Sin embargo, en términos generales, se puede afirmar que la normativa propuesta establece mayores restricciones al desarrollo inmobiliario, tal como se detalla a continuación:

a) Coeficientes de Constructibilidad

En la propuesta, a diferencia del Plan Regulador vigente, los coeficientes de constructibilidad son fijos para cada zona, independientes del tamaño del predio. Asimismo, los coeficientes son, en la mayoría de los casos, más bajos que los establecidos en el Plan Regulador actual. En este sentido, podría afirmarse que en términos generales la comuna disminuye su constructibilidad total.

Por ejemplo, de acuerdo a la normativa vigente, el coeficiente de constructibilidad para la **Zona de Edificación Aislada Alta** es de 1,6, el cual aumenta a 2,08 con el premio de fusión predial. En la propuesta, las zonas que son catalogadas como de *Edificación Aislada Alta* tienen un coeficiente de constructibilidad de 1,17, pudiendo aumentar a 1,52 con el premio de fusión predial². Cabe señalar que esta zona además disminuye en superficie al asignarse parte de la *Zona de Edificación Aislada Alta* del Plan vigente a *Zonas de Edificación Aislada Media-Alta y Media*.

Otro ejemplo lo constituye la **Zona de Edificación Aislada Media-Alta**, cuyos coeficientes son también 1,6 y 2,08 en la normativa vigente debido a que corresponde a la *Zona de Edificación Aislada Alta*. En el Nuevo Plan esta norma disminuye a 1,3 y 1,7 cuando hay premio de fusión predial.

Un tercer ejemplo corresponde a la **Zona de Edificación Aislada Media**. Esta zona corresponde a las *Zona de Edificación Aislada Alta y Zona de Edificación Aislada Media 2* del plan vigente. En el caso del área que corresponde a la *Zona de Edificación Aislada Alta*, la propuesta disminuye los coeficientes de 1,6 a 1,34 cuando no hay fusión predial y de 2,08 a 1,74 cuando hay fusión predial. En el área que corresponde a la *Zona de Edificación Media 2* del Plan vigente, los coeficientes aumentarían de 1,2 y 1,56 a 1,34 y 1,74 respectivamente.

La disminución de los coeficientes de constructibilidad se hace crítica en las **Zonas de Edificación Continua con Aislada por sobre la Continuidad**. En este caso, si bien la normativa actual establece coeficientes de 3,5 y 5, en el Nuevo Plan tiene constructibilidades de 0,98 (continua) y 1,38 (aislada) y 1,74 (continua) y 1,21 (aislada) para las zonas de *Zona de Edificación Continua Baja con Edificación Aislada Media-Baja y Media respectivamente*.

Se desprende de estos ejemplos que, en definitiva, aún cuando hay fusión predial, los coeficientes alcanzados son menores que los actuales.

² Nota: De acuerdo a la Ordenanza General, la Constructibilidad se calcula descontando los espacios comunes del edificio, para edificios DFL2.



Solamente el sector poniente de la comuna, presenta coeficientes más altos que los del plan vigente, alcanzando un coeficiente de hasta 3 (continua) 1,09 (aislada) en la *Zona de Edificación Continua Baja con Aislada Media-Alta* cuando hay premio de fusión predial.

b) Alturas máximas

En términos generales, según el Plan actual gran parte de la comuna tiene altura máxima libre. Algunas excepciones son los sectores de Diego de Almagro (5 pisos), el tramo oriente de Bilbao (5 y 7 pisos), algunas calles menores en el sector oriente de la comuna (7 pisos) y el sector oriente del Parque Bustamante (Zona Ex Santiago, 7 pisos).

El Nuevo Plan restringe ampliamente las alturas máximas al eliminar la normativa de altura libre y aumentar el número de sectores con altura máxima de 7 pisos (Zonas ZEAm, ZECm y ZECb+Amb, las que incluyen ejes tales como el tramo sur de Los Leones, Bilbao, Tobalaba, Santa Isabel, Salvador y Bustamante). Algunos ejemplos significativos los constituyen, el sector comprendido entre los ejes Bilbao, Manuel Montt, Salvador y el límite sur de la comuna que disminuye su altura máxima de libre y 7 pisos a 5 pisos. Gran parte del sector Ex Santiago disminuye su altura máxima de 7 a 5 pisos. El triángulo Eliodoro Yáñez-Providencia-Manuel Montt disminuye de altura libre a 5 pisos. Lo mismo ocurre en el interior de las manzanas comprendidas entre Andrés Bello y Providencia, las cuales disminuyen de altura libre a 10 pisos.

c) Distanciamiento a Medianeros

Sin duda, los cambios que el Nuevo Plan propone en cuanto al procedimiento de cálculo de los distanciamientos a medianeros, constituye una de las medidas más desfavorables para el sector inmobiliario. En efecto, se pasa de un distanciamiento de 4 mts. para edificaciones de hasta 3 pisos y 6 mts. para edificaciones de 4 pisos y más (Plan Regulador actual), a un distanciamiento variable que equivale a aplicar una rasante de 70° en los deslindes oriente-poniente y de 60° en los deslindes norte-sur.

Así, un edificio de 12 pisos de altura podría requerir aumentar su distanciamiento a los vecinos desde 6 mts. (distanciamiento fijo según normativa vigente) a 18 mts.

d) Ocupación de Suelo

En cuanto a los porcentajes de ocupación de suelo, el Nuevo Plan, en general, establece disposiciones más favorables para el sector inmobiliario. En primer término se elimina la restricción de ocupar sólo el 20% en primer piso para edificios de uso habitacional. Con el Nuevo Plan este porcentaje aumenta a un 40% en las *Zonas de Edificación Aislada* y a un 60% en las *Zonas de Edificación Continua*, manteniendo 100% en *Zonas de Edificación Continua con Aislada Alta por sobre la Continuidad*.

En segundo lugar, la propuesta elimina la norma actual en la cual los porcentajes de ocupación de suelo están relacionados a su uso (habitacional: 20% en primer piso y 40% en pisos superiores; mixto: 40% en todos los pisos; usos no habitacionales: 70% en primer piso y 40% en pisos superiores). La nueva normativa establece estándares de ocupación de suelo independientes de su uso. El único caso donde esta normativa se encuentra más restringida en el Nuevo Plan es lo que hoy corresponde al Sector II (sector Tobalaba, Bilbao, poniente de Manuel Montt y algunas zonas aledañas a Providencia Centro). con uso no habitacional, en el cual la ocupación de suelo en primer piso alcanza un 70%.



e) Antejardín

Al igual que en el caso de la ocupación de suelo, la normativa propuesta en el Nuevo Plan para el cálculo de la superficie de antejardín, resulta más favorable para el sector inmobiliario que la establecida en el Plan Regulador vigente. En este último, el antejardín depende de la altura del edificio:

- si el edificio tienen una altura menor a 16mts.: el antejardín es de 5 mts.
- si el edificio tienen una altura entre 16mts. y 30mts.: el antejardín es de 5 mts. más el resultado de multiplicar 0,30 por el excedente de altura sobre los 16 mts.
- si el edificio tienen una altura mayor a 30mts.: el antejardín es de 5 mts. más el resultado de multiplicar el excedente de 30 sobre 16 por 0,3 (4,2) y más 0,60 por el excedente de altura sobre los 30 mts.

Con el Nuevo Plan, se establecen medidas fijas de acuerdo a tramos de altura del edificio, en un rango entre 3 y 7 metros de antejardín como máximo. A modo de ejemplo, un edificio de 12 pisos de altura (31,2 mts) debe tener, de acuerdo a la normativa actual, un antejardín mínimo de 9,92 mts. Bajo la nueva normativa, esta medida se reduce a 7 mts.

Altura en Pisos	Altura en Metros *	Antejardín Plan Actual	Antejardín Plan Propuesto
1	2.6	5	3
2	5.2	5	3
3	7.8	5	3
4	10.4	5	5
5	13	5	5
6	15.6	5	6
7	18.2	5.66	6
8	20.8	6.44	6
9	23.4	7.22	6
10	26	8	6
11	28.6	8.78	7
12	31.2	9.92	7
13	33.8	11.48	7
14	36.4	13.04	7
15	39	14.6	7

Nota: Para este cuadro se considera una altura de 2.6 metros por piso

f) Usos de Suelo (escalas de equipamiento)

Tal como se mencionaba anteriormente, el Nuevo Plan es bastante más detallado que el Plan Regulador vigente en cuanto a la definición de las escalas de equipamiento, comercio y vivienda. Así, el Plan Regulador vigente establece usos preferentes y restringidos en cada zona, en las cuales los usos restringidos no deben interferir con el uso de suelo dominante. Además, se debe cumplir con *niveles de desarrollo* en un rango de 1 a 4, establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (ver Cuadros N#9 y N#10 en Anexo 1 de este Informe).



En cambio, en la propuesta, los niveles de desarrollo son reemplazados por los denominados *grados de complejidad* y se suman restricciones de *impacto urbano* para usos no preferenciales y condiciones de *impacto ambiental*, tal como se explicaba anteriormente.

IV. FUNDAMENTOS DE LA MUNICIPALIDAD PARA LA PROPUESTA DE NUEVO PLAN REGULADOR DE PROVIDENCIA

De acuerdo al Departamento de Asesoría Urbana, la propuesta de Nuevo Plan Regulador de Providencia surge como resultado de un extenso análisis de los efectos del Plan Regulador vigente. Desde la perspectiva municipal, dicho análisis revela ciertas debilidades en la normativa:

- Falta de asoleamiento de las edificaciones, la cual se genera por la sombra arrojada por las edificaciones vecinas. En este sentido, se cuestiona las constructibilidades actuales de la comuna, las que fueron aumentadas indirectamente por la Ordenanza General al permitir, el año 1998, que para el cálculo de la constructibilidad en los edificios de departamentos DFL2 se descontaran los espacios comunes. Asimismo el asoleamiento se vería afectado por la normativa de esta misma Ordenanza que permite sobrepasar la rasante de acuerdo a los conos de sombra. Finalmente también influirían las alturas máximas de la Comuna, que en algunos sectores son incluso libres.
- Deficiencias en la normativa para imponer el modelo de ciudad-jardín en toda la Comuna.
- Estancamiento del sector de Santa Isabel por la dificultad que presenta la edificación continúa, entre otros aspectos.

Para profundizar en el primer punto -falta de asoleamiento de las edificaciones- se realizó un primer estudio que describe los efectos de la aplicación de la rasante en la Comuna. Este estudio concluye que la rasante de 70° no estaría cumpliendo con su función de asegurar el asoleamiento de las edificaciones y, en consecuencia, queda en sombra el primer piso de éstas en la mayor parte del año. Este mismo estudio demuestra que el óptimo en términos de asoleamiento sería aplicar dos tipos de rasante, una en sentido oriente-poniente de 60° y otra en sentido norte-sur de 53°. Sin embargo, la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que no puede haber dos rasanates distintas. De esta manera, el Departamento de Asesoría Urbana opta por mantener el Plan Regulador con una rasante de 70°, pero modifica la norma de distanciamiento a medianeros, haciéndola más restrictiva para los deslindes norte-sur. Junto con ello restringe las constructibilidades en un porcentaje similar al aumento que habrían sufrido por el cambio de la Ordenanza General en 1998. Finalmente, se restringen las alturas máximas y se elimina la altura libre de la comuna. Con esto se busca generar una normativa que permita el buen asoleamiento de todos los predios de la Comuna.

El estudio mencionado se complementa con un catastro de la orientación de todos los lotes de la Comuna, el cual evidencia que sólo habrían cuatro sectores cuyos lotes resultarían



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN GERENCIA DE ESTUDIOS

afectados por la norma de distanciamiento a medianeros debido a que tienen predios que se orientan en forma desfavorable con respecto al asolamiento. Estos son:

- Providencia Centro
- Sector suroriente (Diego de Almagro)
- Pedro de Valdivia Norte
- Bellavista

De estos sectores, los tres últimos no serían afectados mayormente por la normativa de distanciamiento propuesta, ya que están constituidos por viviendas de dos o tres pisos. En tanto, en el caso de Providencia Centro, la normativa no tendría un efecto mayor dado que los usos son básicamente de oficinas y comercio, con edificación continua, por lo que el asolamiento no constituye un factor crítico.

Así, de acuerdo al Departamento de Asesoría Urbana, sólo un 10% de los predios de la Comuna resultarían afectados por la norma de distanciamiento propuesta. Desde la perspectiva de la Gerencia de Estudios de la CCHC, esta estimación es a lo menos cuestionable, ya que la norma de distanciamiento afectará a todos predios de la comuna, salvo por un porcentaje, bastante menor, que corresponde a los predios de sectores residenciales de baja altura o algunas zonas de edificación continua. En este sentido se estima que alrededor de un 35% de los predios resultaría afectado por el factor 1.73 en dos de sus deslindes, mientras que un 45% resultaría afectado por el factor 1.73 en uno de sus deslindes.

El Nuevo Plan Regulador además de buscar el buen asoleamiento de todos sus predios propone como objetivo, conservar el carácter de los barrios, especialmente aquellos sectores residenciales más tradicionales. Por este motivo se han revisado las alturas existente en los distintos barrios, estableciéndose máximos que superan en dos pisos dichas alturas existentes. Con esto se pretende permitir un pequeño un porcentaje de incremento en las alturas, pero no un cambio radical del carácter del barrio, como sería posible con la normativa vigente.

La propuesta de Plan Regulador también intenta resguardar el concepto de ciudad-jardín en gran parte de la comuna, concepto que ha inspirado la planificación urbana de Providencia a lo largo del tiempo. No obstante, dicha propuesta flexibiliza algunas disposiciones que son consideradas demasiado exigentes, como por ejemplo el 20% de ocupación de suelo en primer piso para edificios de uso habitacional. De acuerdo al Municipio, esta condicionante desincentiva la construcción de edificios bajos, por lo cual, el Nuevo Plan Regulador aumenta el porcentaje de ocupación de suelo en primer piso para todas las edificaciones.

En cuanto a los usos de suelo, se persiste en la idea de contar con una Comuna de usos mixtos, y para ello se proponen algunos corredores oriente-poniente con equipamientos a escala de la ciudad, y otros norte-sur con equipamientos orientados a las familias de la Comuna (en teoría).



IV. OBSERVACIONES DE LA CCHC A LA PROPUESTA DE NUEVO PLAN REGULADOR

Observaciones Generales

En términos generales, la CCHC valora el esfuerzo de la Municipalidad por establecer lineamientos que permitan la construcción de una Comuna con características urbanas y ambientales de mayor calidad que el estándar tradicional en Chile.

De hecho, la opinión de la CCHC es que el Plan Regulador Vigente es un instrumento que ha demostrado una gran capacidad para conjugar el resguardo de los valores urbanos de los barrios con un desarrollo inmobiliario de calidad. Junto con ello, se destaca positivamente por las densidades máximas que dispone para la comuna, las cuales permiten acoger una diversidad de población, que va desde familias con niños que requieren departamentos de mayor superficie, hasta familias pequeñas, profesionales jóvenes, tercera edad y estudiantes que, por lo general, requieren departamentos de superficies reducidas.

En este contexto, sólo habrían algunos temas puntuales que un Nuevo Plan debiera abordar. Estos son:

- **Condiciones de edificación en zonas de nueva infraestructura**

Las condiciones de edificación vigentes no recogen adecuadamente las posibilidades de desarrollo que se generan con las nuevas obras de infraestructura vial y de transportes ejecutadas o en ejecución en la Comuna, como lo son la remodelación de la Avenida Los Leones, el metro en Avenida Tobalaba y Parque Bustamante, la Avenida Andrés Bello y la Costanera Norte en Pedro de Valdivia Norte. Dicha infraestructura sin duda entrega factibilidad de desarrollo que debiera traducirse en condiciones de edificación más favorables, y no más restrictivas como es el caso en las avenidas mencionadas.

- **Condiciones de edificación en límites comunales**

La Comuna de Providencia presenta condiciones de edificación, en sus límites comunales, más restrictivos que los existentes en las zona limítrofe de la Comuna de Santiago, Las Condes y Ñuñoa. Esto genera desincentivos para la inversión en Providencia, con zonas de muy bajo desarrollo que se extienden por 3 o 4 cuadras de profundidad. La tendencia debiera ser mejorar las condiciones de edificación en los límites, de manera de generar una mayor competitividad de la Comuna y un mayor enriquecimiento urbanístico.

- **Estacionamientos para oficina**

Los normativa actual de estacionamiento para oficinas resulta en un exceso de estacionamientos. Así, los desarrolladores inmobiliarios, luego de vender los estacionamientos que los propietarios demandan, deben arrendar los restantes a precios bajos. Lo anterior no tiene lógica y debiera corregirse en base a un estudio de demanda por estacionamiento.



- **Antejardín**

La normativa actual de antejardín condiciona la longitud de éste a la altura del edificio (antejardín flotante). Con esto se obtienen antejardines de gran dimensión, sobre todo para los edificios altos³, lo cual tiene el efecto negativo de obligar a que la edificación se ubique lo más próxima posible al fondo del sitio, con consecuencias negativas para el vecino, en vez de ubicarse más cerca de calles, donde no genera mayores externalidades. Esta situación se hace crítica para los terrenos esquina, que requieren de antejardín por dos de sus frentes.

- **Porcentajes de Ocupación de Suelo**

La comuna tiene una normativa de ocupación de suelo que permite sólo un 20% de ocupación de suelo en primer piso para edificios de uso habitacional. Con esto se ven restringidas las posibilidades de desarrollar edificios pequeños y medianos, por lo exigente de la norma.

Si bien, el nuevo Plan Regulador propuesto por el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad aborda positivamente los dos últimos temas (Antejardín y Porcentajes de Ocupación de Suelo), no se pronuncia sobre los otros tres. Es más, en el balance general, el Plan propuesto estaría aumentando fuertemente las restricciones para el desarrollo inmobiliario en Providencia. Los aspectos críticos son la disminución de los coeficientes de constructibilidad, las nuevas normas de distanciamiento a medianeros y las limitaciones de altura impuesta a algunas zonas de la Comuna. De aprobarse estas normativas, los impactos los sentirá no sólo el sector inmobiliario (que tendrá que buscar oportunidades de negocio en otras comunas), si no que también los propios vecinos que verán disminuido su patrimonio económico por el efecto de la nueva normativa en los valores de sus propiedades.

La CCHC considera que el principal fundamento entregado por el Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad para justificar las normas propuestas en el nuevo Plan Regulador, y que dice relación con la falta de asoleamiento de los predios dado los altos coeficientes de constructibilidad permitidos en la Comuna, no justifica una modificación de esta envergadura.

Si bien, es correcto el análisis de Asesoría Urbana en el sentido que con la modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones del año 1998, que permitió que para el cálculo de la constructibilidad en los edificios DFL2 se descontaran los espacios comunes, se generó un aumento de las constructibilidades de la Comuna, con los problemas de asoleamiento mencionados, la otra cara de la moneda es que esta norma permitió que estos mismos edificios cuenten hoy en día con una gran cantidad de espacios comunes y con equipamiento de gran calidad al interior de los edificios, tales como espaciosos halles de acceso, salas de reuniones, gimnasio, lavandería, piscina temperadas, etc. Este tipo de equipamiento es altamente valorado por los residentes de la Comuna por su innegable impacto positivo en la calidad de vida. Restringir las constructibilidades de la manera propuesta en el nuevo Plan Regulador es desconocer esta realidad.

³ A modo de ejemplo, de acuerdo a la normativa vigente, un edificio de 15 pisos requiere de un antejardín de 14,6 metros.



La CCHC espera que la Municipalidad reevalúe su propuesta de nuevo Plan Regulador a la luz de estas observaciones, considerando tanto los impactos urbanos como los económicos involucrados en la normativa. Para aportar en este análisis, se presentan a continuación observaciones específicas a la normativa propuesta en el nuevo Plan Regulador, preparadas por la Gerencia de Estudios de la CCHC con participación del Sub Comité de Gestión Inmobiliaria.

Observaciones Específicas

Para apoyar algunas de las observaciones que se presentan a continuación, la Gerencia de Estudios de la CCHC seleccionó siete casos en diversas localizaciones de la Comuna. Éstos constituyen terrenos que normalmente son de interés inmobiliario, algunos de ellos incluso con edificios ya construidos o con proyectos aprobados. En todos estos casos se realizó un estudio de cabida que informa sobre las *constructibilidades teóricas*⁴ y *posibles*⁵ de acuerdo a la normativa vigente y a la normativa propuesta (Ver detalle en Anexo N# 2).

1) Los coeficientes de constructibilidad propuestos en el Nuevo Plan son considerablemente más bajos que los dispuestos por la normativa vigente, disminuyendo el potencial de desarrollo inmobiliario en la comuna.

La Tabla #1 compara la *constructibilidad teórica* que se puede lograr dada la normativa vigente, versus la *constructibilidad posible* una vez que se aplica la normativa propuesta en el nuevo Plan Regulador. Para este último caso se presentan dos escenarios; uno con orientación favorable, que refleja la situación de un predio en el cual un solo deslinde queda afecto al factor 1.73 de la norma de distanciamiento a medianeros, y otro con orientación desfavorable, que refleja la situación de un predio con dos deslindes afectados por el factor 1.73. No se hace esta diferencia para los terrenos esquina o para los terrenos con normativa de edificación continua.

⁴ La *constructibilidad teórica* es la resultante de multiplicar el coeficiente de constructibilidad por la superficie del terreno.

⁵ La *constructibilidad posible* es la que se logra luego de aplicar las diversas condiciones de edificación al predio (coeficiente de constructibilidad, distanciamiento a medianeros, altura máxima y antejardín).



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS

TABLA #1

Análisis Diferencial Constructibilidad Teórica (PR Vigente) v/s Constructibilidad Posible (PR Propuesto)

	1.Avenida Suecia entre Pocuro y California	2.Avenida Suecia entre Carmen Sylva y Carlos Antúnez	3.Avenida Lyon esquina Bilbao	4.Alferez Real entre Miguel Claro y JM Infante	5.Larraín Gandarillas entre Bilbao y Rancagua	6.Matilde Salamanca con Silvana Hurtado	7.Terreno Standard en zona Edificación Aislada Alta
Zona de Edificación según Modificación	Zona EAm	Zona EAm	Zona ECb+Amb	Zona EAm	Zona ECm	Zona EAm	Zona EAa
Plan Vigente							
Constructibilidad Teórica (M2)	3587	3775	5757	3655	4919,16	2496	3775

Modificación Favorable:							
Constructibilidad Posible (M2)	2370,48	2980	2572	2304	4143	1440	2759
Diferencial (Porcentaje)	-34	-21	-55	-37	-16	-42	-27
Modificación Desfavorable:							
Constructibilidad Posible (M2)	2073	2606		1932		1356	2580
Diferencial (Porcentaje)	-42	-31		-47		-46	-32

Como se aprecia en la tabla, todos los casos analizados reflejan disminuciones en las constructibilidades, las que van desde 16% hasta 55% menos de constructibilidad. Como se detalla más adelante, las consecuencias directas que se pueden prever son:

- Fuga de la inversión a otras comunas y,
- Disminución del patrimonio económico de los vecinos por una disminución de los valores de suelo.

2) Las disposiciones para el distanciamiento a medianeros de la nueva normativa, junto con las alturas máximas dispuestas, determinan que no sea posible alcanzar ni siquiera las constructibilidades propuestas en el nuevo Plan Regulador, que ya son bajas.

La Tabla N#2 muestra una comparación de la *constructibilidad teórica* versus la *constructibilidad posible* que se puede lograr dada la normativa propuesta en el nuevo Plan Regulador. En ella se puede observar cómo, en la totalidad de los casos, el diferencial entre ambas es negativo. Es decir, las constructibilidades propuestas no sólo son considerablemente más bajas que las vigentes (Tabla #1) sino que no son posibles de alcanzar dada la normativa de distanciamiento a medianeros y las alturas máximas, con la sola excepción de los casos en que la normativa permite edificación continua.

TABLA #2

Análisis Diferencial Constructibilidad Teórica v/s Constructibilidad Posible (PR Propuesto)

	1.Avenida Suecia entre Pocuro y California	2.Avenida Suecia entre Carmen Sylva y Carlos Antúnez	3.Avenida Lyon esquina Bilbao	4.Alferez Real entre Miguel Claro y JM Infante	5.Larraín Gandarillas entre Bilbao y Rancagua	6.Matilde Salamanca con Silvina Hurtado	7.Terreno Standard en zona Edificación Aislada Alta
Zona de Edificación según Modificación	Zona EAm	Zona EAm	Zona ECb+Amb	Zona EAm	Zona ECm	Zona EAm	Zona EAa
Modificación							
Constructibilidad Teórica (M2)	3000	3086	2572	2718	4143	2088	2759
Orientación Favorable:							
Constructibilidad Posible (M2)	2370,48	2980	2572	2304	4143	1440	2759
Diferencial (Porcentaje)	-21	-3	0	-15	0	-31	0
Orientación Desfavorable:							
Constructibilidad Posible (M2)	2073	2606		1932		1356	2580
Diferencial (Porcentaje)	-31	-16		-29		-35	-6

- 3) Las disposiciones para el distanciamiento a medianeros de la nueva normativa, que establece mayores restricciones a los predios ubicados en calles norte-sur, plantea un grave problema de discriminación. Además la norma no tiene lógica desde el punto de vista de los incentivos al desarrollo inmobiliario, que debieran estar en las avenidas donde tradicionalmente ha existido una mayor demanda habitacional (calles norte-sur de la Comuna)

La norma de distanciamiento a medianeros del nuevo Plan Regulador, además de impedir que se alcancen las constructibilidades permitidas, genera un problema de discriminación, ya que los predios de la Comuna tendrán un distanciamiento diferenciado de acuerdo a la orientación de éste. En este sentido, resultará extremadamente difícil explicarle a un vecino que su predio, por estar ubicado en una calle norte-sur y tener vecinos en sus deslindes norte y sur, vale menos que otro en la misma manzana, pero en la calle oriente-poniente, ya que este último tiene sólo un vecino al norte o sur.

Otro aspecto cuestionable de esta normativa de distanciamiento diferenciado es el hecho de que las calles con mayor potencial inmobiliario serán ahora las oriente-poniente, ya que les afectará menos la normativa de distanciamiento a medianeros. Esto es un contrasentido ya que estas calles se reconocen por ser mayoritariamente avenidas conectoras, de alto tráfico. En cambio, las avenidas norte-sur como Pedro de Valdivia, Lyon, Suecia, Los Leones o El Bosque tradicionalmente han generado mayores demandas para desarrollo habitacional. Insistir con la norma de



distanciamiento diferenciado, incentivando la oferta habitacional en las avenidas menos aptas para ello, es desconocer esta realidad de la Comuna.

- 4) **Como consecuencia de la disminución de la constructibilidad y de la restricción impuesta por la norma de distanciamiento a medianeros y de alturas máximas, las posibilidades de desarrollar negocios inmobiliarios en la Comuna cambian drásticamente. Lo anterior afectará los valores de suelo especialmente en las Zonas de Edificación Aislada Alta, Media-Alta y Media del Plan Regulador Propuesto.**

La Tabla #3 muestra el cambio en los valores de suelo, para los siete casos estudiados. El ejercicio consistió en valorar en 100 el terreno con las posibilidades de desarrollo que entrega el Plan Regulador actual, comparándolo con una nueva valoración del terreno dado los cambios normativos propuestos. Se puede observar que sólo en la zona poniente de la Comuna, de edificación continua, se obtendría un valor superior a los 100 iniciales.

Tabla# 3

Valores de Suelo normativa vigente vs normativa propuesta

CASO	Zona de edificación	Constructibilidad posible con normativa actual	Constructibilidad posible con el Nuevo Plan (orientación desfavorable)	Constructibilidad posible con el Nuevo Plan (orientación favorable)
1.Avenida Suecia entre Pocuro y California	Zona EAm (aislada media)	3586 m2 100	2073 m2 51	2370,48 m2 63,5
2.Avenida Suecia entre Carmen Sylva y Carlos Antúnez	Zona EAm (aislada media alta)	3586 m2 100	2606 m2 70,5	3020 m2 86
3.Avenida Lyon esquina Bilbao	Zona ECb+Amb (continua baja más aislada media baja)	5756 m2 100	2572 m2 36	
4.Alferez Real entre Miguel Claro y JM Infante	Zona EAm (aislada media)	3193,45 m2 100	1932 m2 53,5	2304 m2 64,5
5.Larraín Gandarillas entre Bilbao y Rancagua	Zona ECm (continua media)	3281,04 m2 100	4143 m2 133	
6.Matilde Salamanca con Silvina Hurtado	Zona EAm (aislada media)	2154 m2 100	1356 m2 48,5	1440 m2 54
7.Terreno Standar en zona Edificación Aislada Alta	Zona EAa (aislada alta)	3672 m2 100	2580 m2 69	2759 m2 74

La consecuencia inmediata de esta disminución en los valores de suelo es la disminución del patrimonio económico de los propietarios de la Comuna y la fuga de la inversión a otras comunas, por a lo menos cinco años. Esto último porque un vecino tarda alrededor de tres años en aceptar que su propiedad ha disminuido su valor por los cambios normativos del Plan Regulador y que, por lo tanto, no puede obtener los



mismos precios de venta que vecinos de la zona en transacciones anteriores. En el intertanto, el desarrollador inmobiliario busca oportunidades de negocio en otras comunas, asumiendo el costo que esto implica (estudiar nuevos mercados, asumir riesgos de entrada, aprender el funcionamiento del nuevo municipio, etc.). Por ello, generalmente demora su decisión de volver a la comuna inicial, si es que lo hace, por a lo menos 2 años más. Esta situación es la que experimenta actualmente la Comuna de Las Condes, que ha perdido inversión inmobiliaria por los cambios ejecutados en su Plan Regulador.

En este contexto, la Municipalidad, antes de aprobar una normativa tan restrictiva como la propuesta en el nuevo Plan Regulador, debiera evaluar las consecuencias que la fuga de la inversión inmobiliaria conlleva para los intereses de los vecinos y del propio Municipio.

5) El nuevo Plan Regulador adolece de falta de transparencia en sus normas, lo cual desincentiva la inversión y perturba el reconocimiento de la Municipalidad como una institución eficiente y con reglas claras.

Resulta perjudicial desde todo punto de vista que el nuevo Plan Regulador encubra lo restrictivo de su normativa con disposiciones confusas y poco transparentes. Dos ejemplos:

- el artículo 3.4.15 de la ordenanza del Plan Regulador propuesto establece que se aplicará la **rasante** de conformidad al artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es decir 70°. Sin embargo la norma de distanciamiento a medianeros exige para los deslindes norte y sur se aplique un distanciamiento igual a la altura del edificio dividido por el factor 1.73, es decir una rasante de 60°.
- los artículos 3.5.4 al 3.5.15 de la ordenanza del Plan Regulador propuesto establecen los **coeficientes de constructibilidad** que serán permitidos en las distintas zonas. Como se documentó anteriormente en la Tabla #2 de este informe, la realidad es que, dado las normas de distanciamiento a medianeros y alturas máximas, estas constructibilidades no son posibles de alcanzar, salvo en las zonas de edificación continua.

6) La propuesta no considera las obras de infraestructura de gran escala ejecutadas en la Comuna, o próximas a implementarse, y que ameritan disposiciones normativas especiales en sus entornos (Remodelación de Avenida Los Leones, Línea 4 y 5 del Metro en las Avenida Tobalaba y Parque Bustamante, proyecto de la Costanera Norte en Pedro de Valdivia Norte y Avenida Andrés Bello).

En la propuesta del Plan Regulador, la Avenida Los Leones, con alturas de 10 y 7 pisos y coeficientes de constructibilidad de 1.74 para edificación continua y 1.21 para edificación aislada y de 0.98 para edificación continua y 1.38 para edificación aislada respectivamente, desaprovecha la inversión en infraestructura vial desarrollada recientemente en esa avenida. Por su parte, la Avenida Tobalaba presenta bajas alturas y coeficientes de constructibilidad (7 pisos y coeficiente de 0.98 para edificación



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS

continua y 1.38 para edificación aislada), desaprovechando los potenciales propios de intensidad de uso y actividad urbana que conlleva una infraestructura de escala mayor como lo es el Metro. Lo mismo ocurre en el Parque Bustamante, el cual tiene una altura de 7 pisos y un coeficiente de constructibilidad de 2.78.

Algo similar ocurre en las zonas aledañas a la Costanera Norte. Si bien la nueva normativa permite usos de suelo y condiciones de edificación más favorables que el Plan actual a lo largo de las Avdas. Los Conquistadores y Santa María, el sector se mantiene preferentemente residencial y de baja intensidad de uso. La Avenida Andrés Bello por su parte, se ve restringida a 15 pisos y coeficiente de constructibilidad de 1.52, siendo que tiene factibilidad de acoger un desarrollo de mucha mayor envergadura. De hecho, la Avenida Andrés Bello enfrenta una carretera urbana concesionada, está frente a espacios abiertos (río y parque) y tiene orientación norte frente al Cerro San Cristóbal. Junto con ello, el incentivar desarrollos residenciales en esta zona tendría un impacto positivo en contrarrestar el deterioro que viene sufriendo la zona céntrica de Providencia en el último tiempo.

7) La mixtura de usos propuesta para los ejes viales jerárquicos de la comuna no se acompaña de normas de edificación (constructibilidad y altura) que incentiven realmente el desarrollo de estos supuestos ejes prioritarios.

Algunos ejemplos se detallan en la Tabla #4.

Tabla# 4
Condiciones de altura y constructibilidad en ejes principales

Avenida	Altura	Coeficiente de Constructibilidad (con fusión)
Bilbao	7 pisos	0,98 edificación continua 1,38 edificación aislada
Manuel Montt (tramo sur de Valenzuela Castillo)	7 pisos	0,98 edificación continua 1,38 edificación aislada
Los Leones (tramo norte de Eliodoro Yáñez)	10 pisos	1,74 edificación continua 1,21 edificación aislada
Los Leones (tramo sur de Eliodoro Yáñez):	7 pisos	0,98 edificación continua 1,38 edificación aislada
Tobalaba:	7 pisos y	0,98 edificación continua 1,38 edificación aislada
Pedro de Valdivia (tramo norte Bilbao)	12 pisos	1,7 edificación aislada
Providencia	15 Pisos	3,00 edificación continua 1,09 edificación aislada
Andrés Bello	15 Pisos	1,52 edificación aislada

Como se aprecia en la Tabla, los incentivos de altura y constructibilidad no se condicen con la jerarquía y capacidad de las vías estructurantes de la Comuna. En el caso de la Avenida Providencia su carácter de centro comercial sobre una línea del metro justifica mayores desarrollos. Lo mismo con la Avenida Andrés Bello, por las razones expuestas en el punto 6.



Por otra parte, en el caso de Avenida Los Leones y Tobalaba, es un contra sentido que estén restringidas siendo que las zonas interiores inmediatamente colindantes a estas avenidas posibilitan alturas mayores (del orden de los 12 pisos).

8) En términos generales, la situación limítrofe de Providencia con las comunas de Santiago, Las Condes y Ñuñoa, indica que Providencia presenta condiciones más restrictivas para el desarrollo inmobiliario que sus comunas vecinas.

Situación Limítrofe con la Comuna de Santiago:

A lo largo del eje Vicuña Mackenna, el nuevo Plan Regulador presenta condiciones de edificación más desfavorables que la comuna de Santiago. Esto se refleja en un coeficiente de constructibilidad de 3.82 con fusión predial, pero limitado por una altura máxima de 12 pisos, que baja a 7 hacia el frente del Parque Bustamante, junto con una baja sustancial del coeficiente de constructibilidad (2.78 con fusión predial). Las cuadras siguientes hacia el Oriente presentan mayores restricciones aún, con coeficiente de constructibilidad de 2.21 con fusión predial y altura máxima de 5 pisos. Asimismo, el porcentaje de ocupación de suelo en toda la zona es sólo de un 60%.

Estos indicadores resultan demasiado restrictivos si se los compara con la Comuna de Santiago que tiene altura libre y un 100% de ocupación de suelo. A esto se suma el subsidio de renovación urbana de 200UF, que hacen del límite poniente de Vicuña Mackenna una zona mucho más competitiva en términos de desarrollo inmobiliario. (mayor detalle en Cuadro N#11 y Plano N#4 en Anexo 1).

Situación Limítrofe con la Comuna de Las Condes:

Mientras la Comuna de Providencia presenta un frente más continuo que Las Condes a lo largo de la Avenida Tobalaba, Las Condes se enfrenta a este eje de manera parcelada, con distintas zonas de uso de suelo y condiciones de edificación (ver Plano N#5 en Anexo 1). No obstante, en el balance general, el nuevo Plan Regulador presenta coeficientes de constructibilidad más desfavorables que Las Condes y poco consecuentes con la mixtura de usos propuesta y la infraestructura de metro, actualmente en construcción. Así, el frente de Providencia propone coeficientes de 0.98 (edificación continua) y 1.38 (edificación aislada) en los casos de fusión predial, mientras que en Las Condes este varía entre 1 y 3, dependiendo de la Zona. De la misma manera, la altura máxima en Providencia (7 pisos) es bastante menor que algunas zonas de Las Condes que enfrenta (detalles en Cuadro N#12 del Anexo 1).

Situación Limítrofe con la Comuna de Ñuñoa:

En cuanto a su situación limítrofe con Ñuñoa, su Plan Regulador es más flexible y presenta condiciones de edificación más favorables que las propuestas para Providencia, especialmente a lo largo de los ejes viales con mayor actividad comercial y de servicios, tales como Irarrázaval, Vicuña Mackenna, Los Leones, Pedro de Valdivia y Manuel Montt (ver Plano N#6 del Anexo 1).



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS

En este sentido, sobre todo el sector poniente de Ñuñoa presenta condiciones más favorables que el poniente de Providencia a lo largo de la Avenida Sta. Isabel, límite entre ambas comunas. Así, Providencia se plantea con altura de 7 y 5 pisos y coeficientes de constructibilidad de 2.21 y 1.52, mientras que Nuñoa tiene altura libre, coeficiente de constructibilidad de 2, junto con condiciones de distanciamiento a medianeros más favorables (4 metros).