

ORD: N° 825

ANT.: Art 7 bis Ley N° 19.300  
Reglamento para Evaluación  
Ambiental Estratégica (EAE) DS32

MAT.: Informo a usted inicio del  
proceso de elaboración de proyecto  
de Modificación al Plan Regulador  
Comunal, con su Evaluación Ambiental  
Estratégica.

QUINTA NORMAL, 03 OCT 2023

DE: **KARINA DELFINO MUSSA**  
**ALCALDESA DE QUINTA NORMAL**

A: **SONIA REYES PACK**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE MEDIO AMBIENTE**  
**REGION METROPOLITANA**

Junto con saludar, informo a usted que la Municipalidad de Quinta Normal se encuentra en proceso de elaboración del estudio de modificación 01 del Plan Regulador Comunal, vigente desde el año 2019 y cumpliendo con lo indicado en la Ley N° 19.300 sobre las bases generales de medio ambiente, modificada por la ley 20.417 que establece en el artículo 7 bis que los planes reguladores comunales siempre deberán someterse a estos procedimientos, cuando éstas sean modificaciones sustanciales.

En relación a lo anterior y según lo indicado en el artículo 14 del reglamento para la evaluación ambiental estratégica DS.32 de fecha 17.08.2015, se remite Decreto Alcaldicio 1789, el cual inició el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación antes mencionada.

Se adjunta.

- Decreto Alcaldicio 1789 de fecha 28.09.2023
- Informe de inicio Evaluación Ambiental Estratégica que es parte integrante del decreto antes mencionado.



**KARINA DELFINO MUSSA**  
**ALCALDESA DE QUINTA NORMAL**

KDM/ADM/CRC

C.D: 13064

Distribución;

Archivo.

- Destinatario

SEREMI DE Medio Ambiente

[oficinadepartesrm@mma.gob.cl](mailto:oficinadepartesrm@mma.gob.cl)



Municipalidad de Quinta Normal  
Comunicación  
Comunicación Normal

MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL  
SECRETARÍA MUNICIPAL

DECRETO N° 1189

QUINTA NORMAL, 28 SEP 2023

LA ALCALDÍA DE QUINTA NORMAL DECRETO HOY LO SIGUIENTE:

VISTOS:

- 1.- Decreto Alcaldicio N°1466 de fecha 08-08-2023, que promulgó el Acuerdo N°142/2023 del Honorable Concejo Municipal, que aprobó incorporar nuevas problemáticas a la modificación del Plan Regulador y el inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.-
2. Memorándum N°838 de fecha 21-09-2023 de Secretario Comunal de Planificación (S) a Srta. Alcaldesa, solicita autorizar decretar informe de inicio Evaluación Ambiental Estratégica, se adjunta:
  - Informe de inicio Evaluación Ambiental Estratégica.
  - Extracto para publicar en diario oficial, página web y diario de circulación comunal.-
  - Art. 14,15,16 DS32.-
3. Providencia de fecha 25-09-2023 de Alcaldesa, decretar según indica Memorándum N°838/2023.-

CONSIDERANDO:

1. Las facultades que me confiere el artículo 63 letra i) de la Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, cuyo texto Refundido, Coordinado y Sistematizado, fue publicado en el Diario Oficial de fecha 26-07-2006 y sus modificaciones posteriores.-
2. DS N° 32/2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.-

DECRETO

1. APRUEBA EL INFORME DE INICIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA EN EL CUAL SE PRESENTAN LAS PROBLEMÁTICAS QUE ABORDARÁ LA MODIFICACIÓN 01 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINTA NORMAL MPRC-QN-2019-01.-
2. EL DOCUMENTO MENCIONADO EN EL PUNTO QUE ANTECEDE FORMA PARTE INTEGRANTE DE ESTE DECRETO ALCALDICIO, NO REQUIRIÉNDOSE REPRODUCIRLAS.-
3. EL DEPARTAMENTO DE COMUNICACIONES Y RELACIONES PÚBLICAS, DEBERÁ PUBLICAR EXTRACTO EN EL DIARIO OFICIAL, PÁGINA WEB DE LA MUNICIPALIDAD Y EN UN DIARIO DE CIRCULACIÓN COMUNAL.-

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE.

FDO. KARINA DELFINO MUSSA, ALCALDESA DE QUINTA NORMAL Y PATRICIA ÁVILA ALBORNOZ, SECRETARÍA MUNICIPAL.-  
LO QUE COMUNICO A USTED, PARA SU CONOCIMIENTO



PATRICIA ÁVILA ALBORNOZ  
SECRETARÍA MUNICIPAL

KDM.PAA.PTS.rcc.-

Ant.:3951//2023.

Distribución:

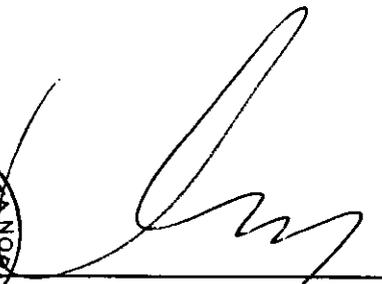
Dirección de Control, Dirección de Asesoría Jurídica, Secretaría Comunal de Planificación, Asesoría Urbana, Dirección de Obras Municipales, Departamento de comunicaciones y Relaciones Públicas, Antecedente y Archivo.-



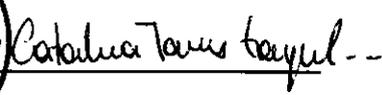
**INFORME DE INICIO EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA**  
**MODIFICACIÓN 01 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINTA NORMAL**  
**MPRC-QN-2019-01.**

Quinta Normal, septiembre 2023



  
Catalina Ruiz Cárcamo  
Asesora Urbana



  
Catalina Torres Esquivel  
Arquitecta



  
Joan Rojas Martínez  
Geógrafo



## **INDICE**

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>ANTECEDENTES QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL MODIFICACION SUSTANCIAL</b>	<b>7</b>
2.1	Unidades vecinales con aumento considerablemente de su población	8
2.1.1	Modificación Sustancial según art.28 DS32	10
2.2	Problemáticas Viales en Zona "E"	10
2.2.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	12
2.3	Exigencia de normas urbanísticas orientadas a la densificación en altura y actividades productivas	13
2.3.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	14
2.4	Problemáticas de déficit habitacional en zonas de baja altura	15
2.4.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	15
2.5	Incorporación de incentivos normativos en zona de densificación	15
2.5.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	16
2.6	Dificultades en la obtención de permisos de edificación en Zonas de Conservación Históricas Simón Bolívar y El Polígono.	17
2.6.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	18
2.7	Dificultades en interpretación en la línea oficial proyectada para zonas J, K y L	19



2.7.1	Modificación Sustancial según Art. 29 DS32	20
<b>3.</b>	<b>FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL INSTRUMENTO EN CUESTIÓN</b>	<b>20</b>
3.1	OBJETIVO	20
3.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	21
<b>4.</b>	<b>AMBITO DE APLICACIÓN</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>TEMÁTICAS QUE SE ABORDARÁN</b>	<b>24</b>
<b>6.</b>	<b>DE LA RELACIÓN CON POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y/O DE SUSTENTABILIDAD</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>OBJETIVOS AMBIENTALES</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>RELACIÓN MODIFICACIÓN A IMAGEN OBJETIVO PRC VIGENTE</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE</b>	<b>30</b>
<b>10.</b>	<b>IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>GOBERNABILIDAD Y ACTORES CLAVES</b>	<b>32</b>
11.1	Órganos de Administración del Estado	32
11.2	Actores claves	33
<b>12.</b>	<b>CRONOGRAMA ESTIMATIVO DEL INSTRUMENTO</b>	<b>34</b>



## ÍNDICE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Permisos de Edificación vigentes o en revisión.....	9
Ilustración 2 problemática Vía Juan de Barros.....	11
Ilustración 3 problemática vía Dr. García Guerrero.....	11
Ilustración 4 problemática vía Patricio Lynch.....	12
Ilustración 5. Zonas de Conservación Histórica para modificar.....	18
Ilustración 6. Afectación de predios con frente hacia calles laterales.....	20
Ilustración 7. Área de intervención Modificación en general.....	22
Ilustración 8 Zona de mayor altura para incorporación incentivos normativos.....	23
Ilustración 9 Imagen Objetivo PRC-QN-2019.....	27
Ilustración 10. Cuadro resumen relación Modificación con Imagen Objetivo.....	29
Ilustración 11. CDS, EAE PRC-QN-2019.....	30
Ilustración 12 Factores Críticos de Decisión EAE.....	31
Ilustración 13. Órganos de la administración del Estado.....	32
Ilustración 14. Lista de Actores Claves.....	33

## INDICE TABLAS

Tabla 1 Proyección Población Unidades Vecinales.....	8
Tabla 2 Zonas afectas por la propuesta de modificación.....	14



## 1 INTRODUCCIÓN

En cumplimiento con lo establecido en:

1. D.F.L. N° 458 DE 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
2. D.S. (V. y U.) N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
3. Ley N°19.300 de 1994 Ley de Bases de Medio Ambiente y sus posteriores modificaciones, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley 20.417.
4. Decreto Supremo N°32 de 2015, del Ministerio de Medio Ambiente, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
5. Ley 21.078 del año 2018, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Sobre transparencia del mercado del suelo e impuestos al aumento de valor por ampliación del límite urbano, que modifica el DFL N° 458 DE 1975. 7.

Y al interés Municipal por realizar una actualización al Instrumento de Planificación Comunal vigente desde el 18 de octubre 2019, promulgado mediante decreto alcaldicio 1381, el cual luego de un análisis, se han identificado una serie de puntos que deben ser mejorados y actualizados, conforme a los lineamientos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, con el fin de permitir una mejor aplicabilidad del instrumento denominándose MPRC-QN-2019-01, además de algunas indicaciones de la SEREMI MINVU que deben ser solucionadas en nuestro PRC.

Es por lo anterior que mediante acuerdo de Concejo 210, adoptado en sesión ordinaria de fecha 16 de noviembre del 2022, ratificado mediante decreto alcaldicio 1896 de fecha 30 de noviembre 2022, el Concejo Municipal aprobó el resumen ejecutivo de la imagen objetivo de la modificación 01 del Plan Regulador Comunal, cuyo fin es introducir mejoras al Plan



Regulador Vigente con el fin de propiciar un desarrollo armónico de la comuna enfocándose en los ámbitos de normas de edificación y vialidad tanto para los actuales residentes como para los futuros proyectos habitacionales y de equipamiento que se desarrollen en la comuna, además de incorporar incentivos normativos y criterios para el desarrollo del espacio público”.

Al inicio del procedimiento no se identificaban temáticas que fueran consideradas modificaciones sustanciales por el artículo 29 del DS32, pero al culminar el proceso de observaciones por parte de la comunidad (Anexo 1) surgieron temáticas que no estaban dentro de la propuesta original y que significaba una modificación sustancial, es por lo anterior que mediante acuerdo del Concejo N°142, tomado en sesión ordinaria de fecha 19 de julio 2023, el concejo autorizó iniciar el proceso de Evaluación Ambiental Estrategia incorporando nuevas problemáticas a las consideradas originalmente en el proceso de modificación, lo que derivó en el presente informe de inicio de evaluación ambiental estratégica, en donde se presentan todas la problemáticas que va a abordar la modificación N° 1 del Plan Regulador del 2019 denominándose MPRC-QN-01.

## **2 ANTECEDENTES QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE MODIFICAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL MODIFICACION SUSTANCIAL**

Mediante la revisión técnica ordenada por las autoridades municipales del instrumento de planificación comunal vigente desde hace 4 años, así como de los pronunciamientos de Seremi de Vivienda y Urbanismo y de la Contraloría General de la República, solicitudes de los vecinos y vecinas de la comuna y de la Dirección de Obras Municipales, se dio inicio a la elaboración del proyecto "*Modificación al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal*", orientado a modificar disposiciones del instrumento que permitan una mejor aplicación del mismo, teniendo como fin dar respuesta a las siguientes problemáticas identificadas:



## 2.1 Unidades vecinales con aumento considerablemente de su población

Revisando el funcionamiento de la propuesta del PRC en base a los permisos de edificación que se encuentran vigente o en proceso de revisión en la Dirección de Obras Municipales, se identifican que las unidades vecinales que los concentran son las N° 1,2,3,7,9,10,15,19, enfocándose principalmente en las unidades N° 1,2,3 y 15, como lo muestra la ilustración 1, dicha situación provocará que estas vean aumentada considerablemente su población, según la siguiente proyección en base a los anteproyectos, permisos de edificación que están en proceso de revisión en la Dirección de Obras Municipales, aplicando la siguiente fórmula:

$$\text{Número de viviendas proyectadas en la unidad vecinal} \times 3,1^*$$

\*Promedio conformación de familia según el CENSO

Tabla 1 Proyección Población Unidades Vecinales

UV	Población		Población proyectada	Población Permisos Edif.	Porcentaje de variación
	2002	2017			
<b>1</b>	2746	4628	8243 ← →	3615	<b>78 %</b>
<b>2</b>	392	8364	21799 ← →	13435	<b>161 %</b>
<b>3</b>	323	110	6406 ← →	6296	<b>5724 %</b>
<b>7</b>	1914	2166	2972	806	37 %
<b>9</b>	5510	4796	5782	986	21 %
<b>10</b>	3277	2919	3508	589	20 %
<b>15</b>	2252	1995	<b>2938</b> ← →	<b>943</b>	<b>47 %</b>
<b>19</b>	5482	4469	5312	843	19 %

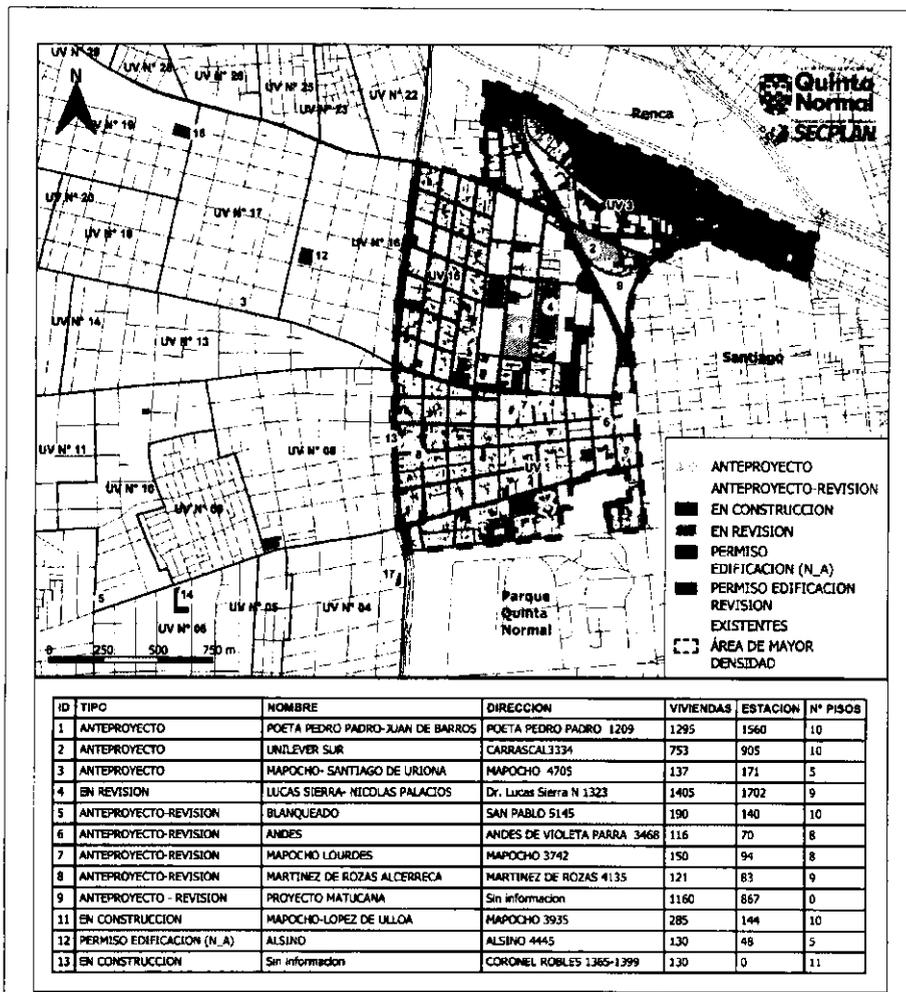
Fuente: Elaboración propia a partir de datos INE y DOM, Quinta Normal.

En estas unidades vecinales el aumento de población no ha ido de la mano con el mejoramiento del espacio público, mayor presencia de equipamientos y nuevas áreas verdes.



En relación con esto, la ilustración de la siguiente página gráfica la localización de; la ubicación de aquellos proyectos inmobiliarios que generarían un aumento de población, indicando el estado/tipo de proyecto, la cantidad de viviendas y pisos asociados. Por otra parte, se destacan aquellas unidades vecinales que experimentarían un mayor crecimiento poblacional considerando la información proporcionada en los permisos de edificación de proyectos habitacionales.

Ilustración 1 Permisos de Edificación vigentes o en revisión



Fuente: Elaboración propia a partir de Permisos de edificación, DOM, Quinta Normal.



### 2.1.1 Modificación Sustancial según art.28 DS32

La posible solución a esta problemática podría conllevar el gravamen de nuevas áreas verdes, existiendo directa relación con lo indicado en la DDU 430, entendiéndose que una modificación es sustancial cuando se disminuya o aumente en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie, sean estas plazas, parques u otras áreas verdes que tengan calidad de BNUP, declaratorias de utilidad pública.

Para el caso de la comuna nuestras áreas BNUP y con declaratorias de BNUP corresponden a 59.649 m<sup>2</sup>, por lo que el 5% corresponde a 2.982 m<sup>2</sup> de áreas verdes cifra muy baja para la cantidad de población que existe en las zonas de reconversión que permiten una mayor altura.

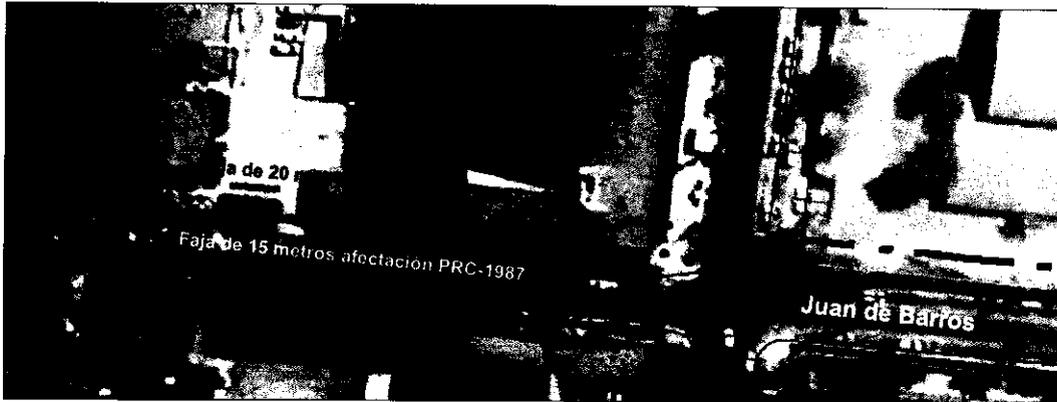
### 2.2 Problemáticas Viales en Zona "E"

La Zona E (PRC vigente) asociada a la unidad vecinal 2, corresponde a una de las más afectadas producto de la falta de norma del Plan Regulador Comunal puesto en efecto el año 1987. La alta densificación tiene su origen en la disponibilidad de predios de gran envergadura asociados principalmente a industrias existentes y que actualmente están en proceso de reconversión. Las características de estos espacios han desencadenado problemas de congestión vial en las calles de la zona, acentuados además por cambios en la configuración vial – a causa de la actualización del Plan Regulador Comunal-. La suma de estos elementos tiene como resultado las siguientes problemáticas:

- a. **Diferencias ancho de vía proyecta Juan de Barros:** A partir del PRC-1987 se proyectó una vía de 15 metros de ancho, mientras que en el PRC-QN-2019 se proyectó con 20 metros de ancho. Producto del desfase entre la formulación y la aprobación del PRC-QN-2019, se entregaron permisos de edificación considerando el ancho de vía proyectada según PRC-1987. Esto ha provocado en la actualidad que edificios se encuentren afectos a utilidad pública lo que hace inviable que la municipalidad pueda expropiar para ejecutar en ancho proyectado.



*Ilustración 2 problemática Vía Juan de Barros*



*Fuente: Elaboración propia*

- b. **Ancho de vía Dr. García Guerrero:** De acuerdo con el PRC-1987 parte de esta vía se encontraba afecta a utilidad pública con 15 metros en su ancho total, situación que se modificó con el PRC-QN-2019, momento en que la afectación de la vía fue eliminada, quedando en una vía con un ancho existente de 7,5 metros cuando aún los predios contiguos a la vía no eran parte de un loteo. El proceso de reconversión de los predios industriales a uso habitacional intensivo podría conllevar a problemáticas de tránsito dado el ancho existente de la vía.

*Ilustración 3 problemática vía Dr. García Guerrero*



*Fuente: Elaboración propia*



- c. **Equipamiento Comunitario afectado por la vía Patricio Lynch:** la vía Patricio Lynch tiene un ancho proyectado de 20 metros entre el sector de la rotonda Dr. Lucas Sierra y Mapocho. Actualmente al llegar a la rotonda se localiza un equipamiento municipal producto del loteo Ciudad de los Reyes. Este último, según el PRC-QN.2019 se encuentra afecto casi en su totalidad inhabilitado para poder ejecutar algún equipamiento para el sector.

*Ilustración 4 problemática vía Patricio Lynch*



*Fuente: Elaboración propia*

### 2.2.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática no conllevaría una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32, ya que las nuevas vías que se podrían incorporar en esta zona serían vías de categoría servicio.



### 2.3 Exigencia de normas urbanísticas orientadas a la densificación en altura y actividades productivas

Existen zonas propuestas del PRC-QN-2019, E, F, H, I, J, k y L donde se ve imposibilitado que las viviendas y el equipamiento menor existente en esas zonas puedan ser regularizados debido a que la normativa de estas zonas está orientada al desarrollo en altura y actividades productivas, lo cual se visualiza en los siguientes casos:

- a. **Subdivisión predial:** las zonas C, D, E, F, H, I, J, K, L del PRC que tienen una exigencia de subdivisión predial muy amplia, entre 500 a 2000 m<sup>2</sup>, debido a que fueron formuladas para edificaciones en altura y actividades industriales de mayor envergadura, ocasionando problemas para familias que requieren subdividir sus terrenos.
- b. **Sistema de Agrupamiento:** en las zonas E, F, H, I, J, que permiten mayor altura en la comuna, el sistema de agrupamiento fue planteado para edificaciones en altura de manera aislada, esto ha generado problemas a las viviendas de baja altura y predios industriales que estaban en estos sectores y tienen otros sistemas de agrupamiento, pareado y continuó. La misma problemática se presenta en las zonas K y L en donde el sistema de agrupamiento es pareado y continuo, la comunidad solicita incorporar el sistema de agrupamiento aislado
- c. **Antejardín:** en las zonas que permiten mayor altura de la comuna, se estableció la exigencia de un antejardín de 5 metros, esto ha generado problemas para la regularización de viviendas y equipamientos que fueron proyectados sin estos antejardines, además de permitir el abalconamiento sobre estos.



- d. **Estacionamientos:** existe una nota de la exigencia de estacionamiento de vehículos de carga que genera problemáticas en la DOM y solicitan aclarar los usos en que se aplicará la norma (comercio y act. industrial)

*Tabla 2 Zonas afectas por la propuesta de modificación*

ZONA	PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS EN ZONIFICACIÓN			
	SUBDIVISIÓN PREDIAL	ANTEJARDÍN	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	INCENTIVOS NORMATIVOS
C	X		X	X
D	X		X	X
E	X	X	X	X
F	X	X	X	X
H	X	X	X	X
I	X	X	X	X
J	X	X	X	X
K	X		X	X
L	X		X	X
N	X			X

*Fuente: Elaboración Propia*

### 2.3.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática no conllevaría una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32.



## 2.4 Problemáticas de déficit habitacional en zonas de baja altura

En marco del primer proceso de imagen objetivo se llevaron cabo una serie de observaciones de parte de la comunidad, referidas específicamente a la zona C y zona D; las cuales permiten una menor altura - 2 pisos 9 metros de altura -, y una mansarda (legítima según la OGUC). Estas observaciones dan cuenta de una dinámica de crecimiento diferente, en la que varios núcleos familiares viven en un mismo predio. En relación con lo anterior es que la altura de dos pisos definida actualmente estaría limitando la capacidad de desarrollo de proyectos óptimos para dar solución a esta situación de vivienda. Por consiguiente, se nos ha solicitado incorporar un tercer piso a la altura establecida, siguiendo ejemplos de proyectos de políticas de pequeños condominios realizados en otras comunas. Cabe mencionar que la observación fue evaluada por el concejo municipal y aceptada a evaluar ambientalmente con el fin de analizar su factibilidad.

### 2.4.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática correspondería a una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32, debido a que implica un aumento de altura superior al 20% con un 25% considerando un piso adicional a los dos pisos y manteniendo altura de 9 metros establecidos por PRC-QN-2019.

## 2.5 Incorporación de incentivos normativos en zona de densificación

En el proceso de identificación y análisis de las problemáticas también surgieron oportunidades de formulación de incentivos Normativos que se podrían incorporar a la presente modificación.

El PRC-QN-2019 fue formulado entre el 2016 y 2017, en ese transcurso de tiempo, hubo un cambio normativo importante que no pudo ser incorporado porque no se había publicado



la ordenanza de su aplicación, relacionado con la Ley 20958 ESTABLECE UN SISTEMA DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO. Esta ley incorpora la posibilidad a los PRC de contener incentivos normativos.

*Artículo 184.- 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 el año 2018, a través de la DDU 398 se indica la forma de aplicación de dichos incentivos, además de ser un manual de elaboración de las ordenanzas de los PRC, indicado los alcances de estos instrumentos, la cual se singulariza por medio de la DDU 440 manteniendo la misma instrucción ya definida anteriormente. Para el caso del PRC-QN-2019, la incorporación de estos incentivos normativos podría transformarse en la opción de generar un mejoramiento del espacio público e incentivos para propiciar el desarrollo de viviendas sociales y cubrir en parte déficit habitacional comunal, además de fomentar el desarrollo de equipamiento.

#### 2.5.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática no conllevaría una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32, en virtud de que los incentivos normativos que se podrían contemplar no tendrían como consecuencia un aumento en las densidades y/o alturas máximas que se encuentran definidas para las zonas actualmente.



## 2.6 Dificultades en la obtención de permisos de edificación en Zonas de Conservación Históricas Simón Bolívar y El Polígono.

El actual PRC-QN-2019, desde su promulgación, permitió resguardar las condiciones urbanas de las zonas identificadas como patrimonio local, entre las cuales fueron reconocidas por su valor de conjunto la Población Simón Bolívar (ZCH-1) y El Polígono (ZCH-2), con objeto de preservar sus características formales iniciales y resguardar la escala barrial de la depredación inmobiliaria presente en nuestra comuna.

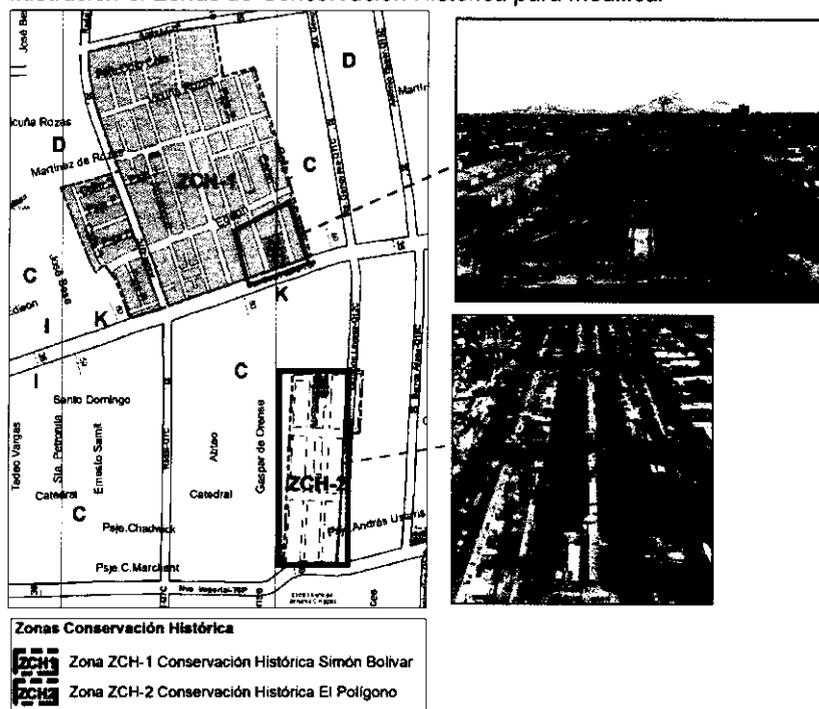
Lo anterior, ha permitido contener sus condiciones formales a nivel normativo, sin embargo, ha significado un estado de congelamiento debido que no se reconocen aquellas modificaciones efectuadas por los vecinos en respuesta a las necesidades de sus propiedades realizadas con anterioridad a la promulgación del presente PRC. Ante esto, sus propietarios han tenido dificultades al regularizar sus viviendas quienes tienen que solicitar un pronunciamiento de Seremi MINVU al ser parte de una Zona de Conservación Histórica.

Los pronunciamientos obtenidos han sido desfavorables a la solicitud, pese a que estas modificaciones o regularizaciones se encuentran bajo las normas urbanísticas desarrolladas, siendo la justificación por parte de Seremi MINVU que estas carecen del sentido de conjunto que hacen homogéneo y armónico el sector, considerando como parte de sus argumentos la tabla "Tabla de Valorización para ICH", del "Análisis, Adecuación Normativa y EAE del Estudio del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal", según Circular Ord. N° 0077 de fecha 12.02.2018. Dicha ficha carece de información sobre la caracterización de sus elementos arquitectónicos en sus tipologías predominantes, además de no definir la aptitud y recomendaciones de los inmuebles para ser intervenidos, siendo una referencia deficiente ante la necesidad de contar con este tipo de tramitación que dificulta a las vecinas y vecinos la posibilidad de adecuar sus viviendas a sus necesidades.



Adicional a este precedente, la normativa que regía la definición de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, tanto Zonas de Conservación Histórica como Inmuebles de Conservación Histórica, durante el estudio que sentó las bases del presente Plan Regulador Comunal, fue la DDU 240 (2010), la cual fue dejada sin efecto por la DDU 400 (2018), esta última incorpora más referencias para la caracterización de los valores de conjunto presentes en las categorías de protección local del patrimonio.

*Ilustración 5. Zonas de Conservación Histórica para modificar*



*Fuente: Elaboración propia*

### 2.6.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática no conllevaría una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32.



## 2.7 Dificultades en interpretación en la línea oficial proyectada para zonas J, K y L

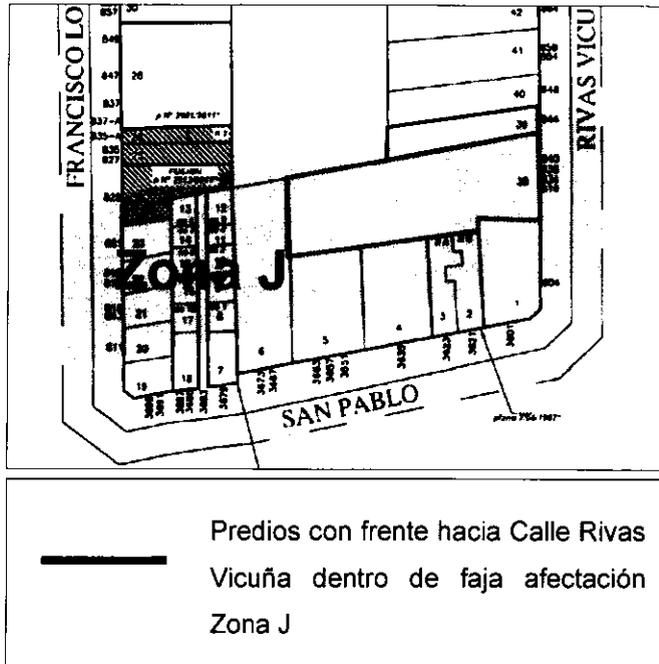
Por instrucción de la SEREMI MINVU, la cual mediante Oficio Ord. n°2434 (Anexo 2), nos instruye dar una solución de a la problemática de incongruencia entre la Ordenanza del PRC-QN-2019 y el Plano del PRC-QN-2019, esta problemática se presenta en las siguientes zonas:

- Zona J: corresponde a los predios que enfrentan a las vías San pablo, Mapocho y Matucana, según corresponda con un fondo máximo de 50 metros.
- Zona K: corresponde a los predios que enfrentan a las vías San Pablo y Carrascal, según corresponda con un fondo máximo de 50 metros.
- Zona L: corresponde a los predios que enfrentan a las vías Mapocho y Avenida José Joaquín Pérez, según corresponda con un fondo máximo de 50 metros.

Así mismo, en el Plano de Zonificación denominado PRCQN-2019-Z, se gráfica para todas las zonas una línea de fondo que abarca predios cuyo frente no es hacia Avenida principal - que determina la zona - si no hacia otras calles. Según lo declarado en el Oficio N°2434 "existe un problema de graficación en el Plano de Zonificación denominado PRCQN-2019-Z que induce a error". Esto implica que existiría un problema a la hora de interpretar lo que se gráfica en el plano PRC-QN-2019 en contraposición a lo que señala la Ordenanza, específicamente en lo que respecta a la descripción de las áreas que abarcan las zonas y las vías que enfrentan.



*Ilustración 6. Afectación de predios con frente hacia calles laterales*



*Fuente: Elaboración propia*

### 2.7.1 Modificación Sustancial según Art. 29 DS32

Esta problemática no conllevaría una modificación sustancial de acuerdo con lo indicado en el artículo 29 del DS 32.

## 3. FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL INSTRUMENTO EN CUESTIÓN

### 3.1 OBJETIVO

En base a las problemáticas y oportunidades identificadas que dieron origen a la presente modificación, se ha formulado el siguiente objetivo "Introducir mejoras al Plan Regulador



Vigente con el fin de propiciar un desarrollo armónico<sup>1</sup> de la comuna enfocándose en los ámbitos de normas de edificación y vialidad tanto para los actuales residentes como para los futuros proyectos habitacionales y de equipamiento que se desarrollen en la comuna, además de incorporar incentivos normativos y criterios para el desarrollo del espacio público”.

Para conseguir el objetivo señalado se requiere cumplir con una serie de objetivos específicos, cada uno asociado a una problemática en particular.

### 3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad.
2. Mejorar la situación vial y de áreas verdes de la zona E del PRC vigente.
3. Generar normas urbanísticas diferenciada para el uso habitacional de baja altura y equipamiento.
4. Incorporar mejoras normativas con el fin de reducir déficit habitacional en zonas de baja altura.
5. Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.
6. Revisión y ajuste de las áreas delimitadas como Zonas de Conservación Histórica reconociendo la situación actual y las problemáticas que han surgido desde su declaración.
7. Adecuar en el Plano del PRC-QN-2019 los límites de las zonas J, K y L según lo definido en la Ordenanza Plan Regulador Comunal.

---

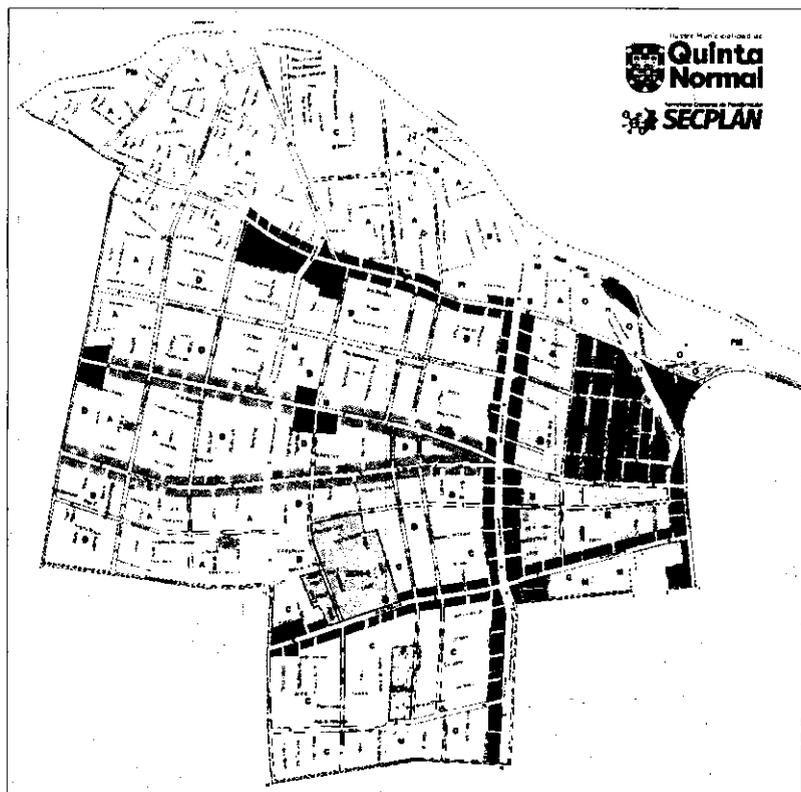
<sup>1</sup> Desarrollo armónico entendido con disminuir las densidades, disminuir ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad para las edificaciones en altura



#### 4. AMBITO DE APLICACIÓN

El Plan Regulador Comunal aplica para todo el territorio comunal en su espacio urbano. Para el caso de la presente modificación, esta aplicará de forma parcial abarcando 533 ha y comprendiendo las siguientes zonas de intervención en diferentes aspectos:

*Ilustración 7. Área de intervención Modificación en general*



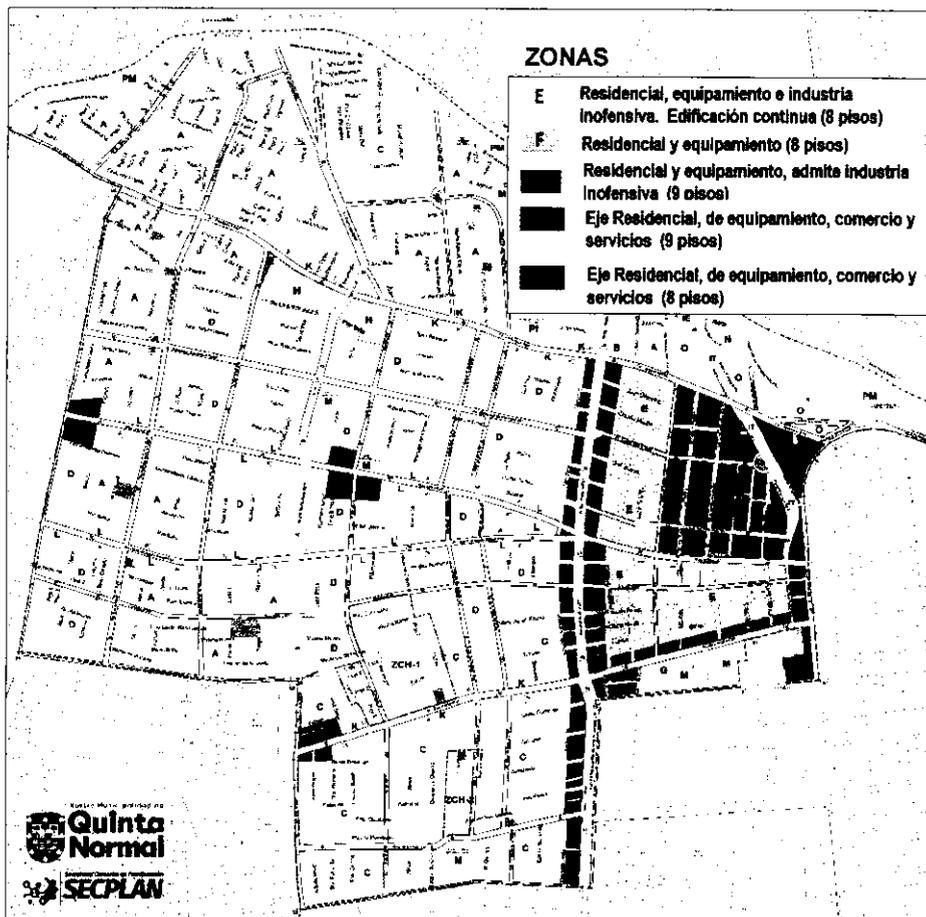
<p><b>C</b> Residencial, equipamiento e industria inofensiva, sin bodegas (2 pisos)</p> <p><b>D</b> Residencial, equipamiento e industria inofensiva con bodegas (2 pisos)</p> <p><b>E</b> Residencial, equipamiento e industria inofensiva. Edificación continua (8 pisos)</p> <p><b>F</b> Residencial y equipamiento (8 pisos)</p> <p><b>G</b> Residencial y equipamiento, admite industria inofensiva (9 pisos)</p>	<p><b>H</b> Eje Residencial, de equipamiento, comercio y servicios (9 pisos)</p> <p><b>I</b> Eje Residencial, de equipamiento, comercio y servicios (8 pisos)</p> <p><b>J</b> Eje Residencial, de equipamiento, comercio y servicios (5 pisos)</p> <p><b>K</b> Eje Residencial, de equipamiento, comercio y servicios (5 pisos)</p> <p><b>L</b> Eje Residencial, de equipamiento, comercio servicios e industrias inofensivas (5 pisos)</p>	<p><b>M</b> Residencial, de equipamiento, comercio y servicios (5 pisos)</p> <p>Zonas Conservación Histórica</p> <p><b>ZCH-1</b> Zona ZCH-1 Conservación Histórica Simón Bolívar</p> <p><b>ZCH-2</b> Zona ZCH-2 Conservación Histórica El Polígono</p>
--	---	--

Fuente: Elaboración propia



Así mismo corresponde mencionar que en el ámbito de incorporación de incentivos normativos se modificaran las siguientes zonas del Plan Regulador Comunal.

*Ilustración 8 Zona de mayor altura para incorporación incentivos normativos*



*Fuente. Elaboración Propia*

Se considera como período mínimo de revisión y actualización del instrumento un plazo de 10 años, según lo definido en el Artículo 28 sexies, Ley 21078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano. No obstante, este podrá modificarse en un plazo menor dependiendo de las problemáticas existentes en el territorio comunal y su transformación.



## 5. TEMÁTICAS QUE SE ABORDARÁN

Las temáticas que se abordarán en el proceso de planificación corresponden a las siguientes:

- Alturas: Aumento de más de un 20% en la altura de algunas zonas antes indicadas.
- Vialidad, espacio público y áreas verdes: aumento de un 5 % de afectación a utilidad pública
- Compatibilidad de usos de suelo
- Déficit habitacional

Estas tienen relación de forma directa o indirecta con todas las problemáticas presentadas, y las posibles soluciones. De acuerdo con los mecanismos se definen:

- Modificación de la Ordenanza PRC-QN-2019; normas urbanísticas, incorporación de incentivos normativos y otros cambios específicos asociados a ZCH-1 y ZCH-2
- Modificación del Plano PRC-QN-2019



## 6. DE LA RELACIÓN CON POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y/O DE SUSTENTABILIDAD

La presente modificación y el instrumento asociado posee relación con las siguientes políticas medio ambientales y/o de sustentabilidad. Estas se encuentran resumidas por escala y la fuente u organismo responsable.

ESCALA	INSTRUMENTO
<b>Regional</b>	Estrategia Regional de Desarrollo - Región Metropolitana – Capital Ciudadana (2012 - 2021)
	Política de Áreas Verdes de la Región Metropolitana de Santiago
	Plan Regional de Infraestructura y gestión del Recurso Hídrico
	Plan de Prevención y descontaminación atmosférica de Santiago
<b>Nacional</b>	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
	Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático
	Plan de Adaptación al cambio climático de ciudades
	Estrategia Nacional de Crecimiento Verde
	Política Nacional de Ordenamiento territorial

Fuente: Elaboración propia



## 7. OBJETIVOS AMBIENTALES

Respecto a los objetivos ambientales, han sido definidos a partir del propósito (propiciar un desarrollo armónico<sup>2</sup> de la comuna) de la presente modificación y 4 de los 7 objetivos específicos:

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

Generar Normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad

Generar normas urbanísticas diferenciada para el uso habitacional de baja altura y equipamiento

Mejorar la situación vial y de áreas verdes de la zona E del PRC vigente

Incorporar Incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente

### OBJETIVOS AMBIENTALES

1

Prevenir la generación de efectos negativos en el medio ambiente derivados de la afectación de áreas verdes y la contaminación por proyectos de alta densidad

2

Propiciar la generación de mayor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes, además de espacios públicos de calidad que poseen efectos positivos en el medio ambiente (e). Disminución intensidad de Islas de Calor)

3

Propiciar un mejor uso del suelo en pro de favorecer mejoras en el microclima urbano y la intermodalidad de medios de transporte bajos en emisión.

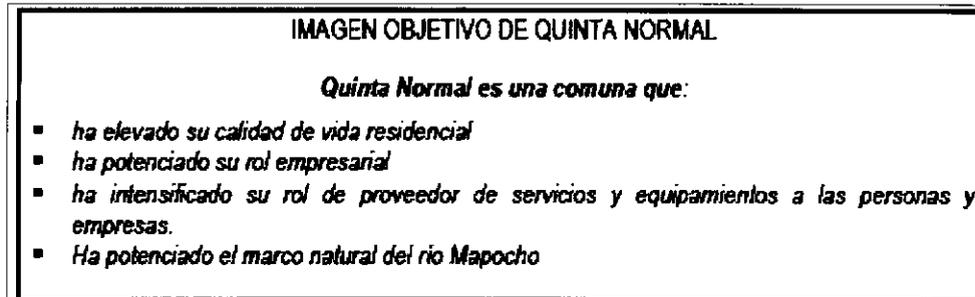
<sup>2</sup> Desarrollo armónico entendido con disminuir las densidades, disminuir ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad para las edificaciones en altura



## 8. RELACIÓN MODIFICACIÓN A IMAGEN OBJETIVO PRC VIGENTE

El PRC-QN-2019 vigente presenta una imagen objetivo que se compone de 4 líneas estratégicas que se presentan a continuación:

*Ilustración 9 Imagen Objetivo PRC-QN-2019*



*Fuente: Elaboración propia*

La presente propuesta de modificación del plan regulador no altera significativamente la imagen objetivo del plan regulador, todo lo contrario, apunta a mejorar las condiciones existentes en relación con los lineamientos de Quinta Normal como una comuna que “*ha elevado su calidad de vida residencial*” y “*ha intensificado su rol proveedor de servicios y equipamientos a las personas y empresas*” (Municipalidad de Quinta Normal, 2019, pág. 3). Asociado a estos lineamientos, es que en la presente modificación se busca abordar los siguientes objetivos:

**“ha elevado su calidad de vida residencial”** (Municipalidad de Quinta Normal, 2019, pág. 3)

- *Superar las carencias relacionadas con el estado de deterioro y mal uso del espacio público.*

→ Respuesta de la Modificación, busca a través de la incorporación de incentivos normativos fomentar el desarrollo del espacio público.



- *Superar las carencias relacionadas con el hacinamiento y el mal estado de parte de las viviendas.*
  - Respuesta de la Modificación, se enfoca en prevenir futuros hacinamientos en las zonas que el PRC vigente permite una mayor intensidad del uso residencial, a través de ampliación de las exigencias de las normas urbanísticas y de la disminución de las densidades más acordes al tipo de comuna que busca ser Quinta Normal.
- *Satisfacción de la marcada demanda interna y externa.*
  - Respuesta de la Modificación, se enfoca en incorporar incentivos normativos que propicien el desarrollo de vivienda de carácter social en estas zonas en que el PRC vigente permite una mayor intensidad del uso residencial y que en la actualidad, por el alto valor de los terrenos, no se han podido desarrollar proyectos de este carácter.
- *Mantener la identidad de los diversos barrios que se ven amenazados por el cambio de escala de las edificaciones y por el deterioro de la vida residencial.*
  - Respuesta de la Modificación, es dar una respuesta a la problemática en las zonas propuestas del PRC-QN-2019, cuyas normas urbanísticas están dispuestas para edificaciones en altura y actividades productivas, siendo muy exigente en las normas urbanísticas, imposibilitando que la viviendas y equipamiento menor existentes en las zonas puedan ser regularizadas

**“ha intensificado su rol proveedor de servicios y equipamientos a las personas y empresas”** (Municipalidad de Quinta Normal, 2019, pág. 4)

1. *Intensificar el comercio de nivel medio para evitar que las personas se trasladen fuera de la comuna.*
  - a. Respuesta de la Modificación, se enfoca en incorporar incentivos normativos que propicien el desarrollo de comercio en las zonas que el PRC-vigente permite.



Ilustración 10. Cuadro resumen relación Modificación con Imagen Objetivo

IMAGEN OBJETIVO	LINEAMIENTOS	RESPUESTA DESDE LA MODIFICACIÓN
Ha elevado su calidad de vida residencial	Superar las carencias relacionadas con el estado de deterioro y mal uso del espacio público	Fomentar el desarrollo del espacio público a través de incorporación de incentivos normativos
	Superar las carencias relacionadas con el hacinamiento y mal estado de parte de las viviendas	Ampliación de las exigencias de las normas urbanísticas y de la disminución de las densidades más acordes al tipo de comuna que busca ser Quinta Normal
Ha elevado su calidad de vida residencial	Satisfacción de la marcada demanda interna y externa	Propiciar mediante incentivos normativos, el desarrollo de vivienda de carácter social
	Mantener la identidad de los diversos barrios que se ven amenazados por el cambio de escala de las edificaciones y por el deterioro de la vida residencial	Modificación de normas urbanísticas zonas adaptadas a equipamiento menor y zonas residenciales
Ha intensificado su rol proveedor de servicios y equipamientos a las personas y empresas	Intensificar el comercio de nivel medio para evitar que las personas se trasladen fuera de la comuna.	Propiciar el desarrollo de comercio mediante la incorporación de incentivos normativos

Fuente: Elaboración propia



## 9. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

El PRC-QN 2019, fue evaluado ambientalmente en base a lo indicado en la Ley 20.417 y su reglamento que modifica la Ley 19.300, indicando que los IPT deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica, para el caso de la comuna se estableció el siguiente criterio de desarrollo sustentable y factores críticos de decisión.

*Ilustración 11. CDS, EAE PRC-QN-2019*

### 7 CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

CRITERIO DE DESARROLLO SUSTENTABLE (CDS)	Descripción
Favorecer un desarrollo urbano armónico multifuncional que garantice la calidad de vida (*) que valoran los habitantes de la comuna.	Resguardar la estructura residencial fundacional de los barrios, reconociendo sus características de baja altura.
	Fomentar las actuales dinámicas de reconversión urbana, focalizadas y controladas en el sector oriente de Autopista Central.
	Armonizar las divergencias entre las actividades productivas que generan molestias, riesgos e incompatibilidad de uso en zonas residenciales mixtas.

(\*) Calidad de vida valorada por los habitantes de la comuna: perfil de vías; amplios bandejones (platabandas), bajas alturas predominante, vida de barrio.

*Fuente: (Municipalidad de Quinta Normal, 2019)*

El objetivo de la modificación responde y potencia el criterio de desarrollo sustentable establecido en el Plan Regulador Comunal vigente, debido a que busca entregar normas urbanísticas acordes a los usos residenciales existentes de baja altura en las áreas de reconversión y, que, a su vez, permitan dialogar con las zonas industriales, para que estas puedan seguir funcionando en los sectores donde históricamente han estado localizadas.



Por otra parte, la presente modificación pretende mejorar las normas urbanísticas en pro de fomentar un desarrollo armónico<sup>3</sup> de las zonas que se definieron de reconversión.

*Ilustración 12 Factores Críticos de Decisión EAE*

<b>FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD)</b>	
<b>Control de Alturas de edificación</b>	La atención y consideración de ambos factores es un imperativo para realizar la modificación
<b>Compatibilización de usos de suelo</b>	
<b>Integración de Áreas verdes</b>	El Plan debe enfocarse a generar una mayor dotación de áreas verdes, principalmente plazas y bandejones dado que en la actualidad existe un déficit y mala distribución.
<b>Capacidad de las vías</b>	El plan debe considerar los niveles de congestión actuales y proyectados.

*Fuente: (Municipalidad de Quinta Normal, 2019)*

En relación con los factores críticos de decisión (en adelante FCD) se toma en consideración que su definición ha sido establecida a partir de un análisis llevado a cabo en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) de la modificación que dio origen al PRC vigente. Por otra parte, al analizar si la modificación estaría en línea con los FCD actuales, se determina que no existe la necesidad de plantear nuevos Factores críticos de decisión. Teniendo en cuenta lo anteriormente señalado, la presente modificación apunta a 3 de los 4 FCD ya definidos. Se considera, "Control de las alturas de edificación" y "Compatibilización, usos de suelo" a través de la modificación en las normas urbanísticas que genere, por una parte, una menor densidad en las zonas identificadas y diferenciación en la aplicación para vivienda, equipamiento menor y actividades productivas. Así mismo se considera el FCD "Integración de las áreas verdes" donde a través de incentivos normativos se pueda lograr un mejoramiento real de áreas verdes, platabandas y bandejones.

<sup>3</sup> Desarrollo armónico entendido con disminuir las densidades, disminuir ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad para las edificaciones en altura



## 10. IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

De acuerdo con lo presentado en los puntos anteriores, específicamente lo referente a objetivos ambientales, se prevé que las opciones de desarrollo planteadas tengan los siguientes impactos:

- Desarrollo armónico de la comuna en términos de un crecimiento planificado que mejora la capacidad de la ciudad para enfrentar los efectos del cambio climático
- Mayor disponibilidad de áreas verdes y espacio públicos disminuyendo con ello la intensidad de las islas de calor urbana
- Disminución de la concentración de fuentes de contaminación a través de mejor compatibilidad de los usos de suelo que favorece la intermodalidad de transporte (especialmente modos colectivos y no motorizados).

## 11. GOBERNABILIDAD Y ACTORES CLAVES

### 11.1 Órganos de Administración del Estado

Tal como en la elaboración de cualquier instrumento, es fundamental señalar aquellos órganos o instituciones del Estado que están relacionados directa o indirectamente en la formulación del instrumento o su modificación como es el presente caso. En primer lugar, según Artículo 10 Reglamento EAE, corresponde mencionar los ministerios que conforman el Consejo de ministros para la sustentabilidad.

*Ilustración 13. Órganos de la administración del Estado*

<b>CONSEJO DE MINISTROS DE LA SUSTENTABILIDAD</b>
1.- Ministerio de medio ambiente
2.- Ministerio de agricultura
3.- Ministerio de hacienda
4.- Ministerio de salud
5.- Ministerio de economía, fomento y turismo
6.- Ministerio de energía
7.- Ministerio de obras públicas



8.- Ministerio de vivienda y urbanismo
9.- Ministerio de transporte y telecomunicaciones
10.- Ministerio de minería
<b>OTROS ORGANOS</b>
Gobierno Regional Metropolitano de Santiago
Ministerio de Vivienda y Urbanismo - División de Desarrollo Urbano
Seremi de Medio Ambiente Región Metropolitana
Seremi de Transporte y Telecomunicaciones - Región Metropolitana
SECTRA
Servicio de vivienda y urbanización
Metro de Santiago
Empresa de Ferrocarriles del Estado (EFE)

*Fuente: Elaboración propia.*

## 11.2 Actores claves

Los actores claves identificados asociados al territorio y ámbito espacial de aplicación de la modificación del instrumento se presentan a continuación.

*Ilustración 14. Lista de Actores Claves*

<b>Organizaciones vecinales</b>
Consejo de la Sociedad Civil (COSOC)
Consejo Ambiental Comunal (CAC)
Comité Ambiental Municipal (CAM)
Industrias de gran envergadura
Otras organizaciones comunitarias que se identifiquen en el proceso

*Fuente: Elaboración propia*



## 12. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DEL INSTRUMENTO

ETAPA	AÑO HITO / MES	2023				2024								2025				
		Sept	Oct	Nov	Dic	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sept	Oct	Nov	Dic	En
Inicio EAE	Informe de Inicio. - Decreto alcaldicio																	
	Informa - Seremi MMA y MINVU																	
	Difusión - Inicio procedimiento EAE		■															
Diagnóstico	Convocatoria Organismos Del Estado		■															
	Encuentros Actores Claves		■															
	Elaboración Memoria explicativa, resumen ejecutivo y planos		■	■														
	Aprobación Consejo Municipal		■	■	■													
Imagen Objetivo	Informa SEREMI MINVU - Exposición a comunidad			■	■													
	Audiencias publicas			■	■													
	Sintesis Observaciones					■	■											
	Aprobación Consejo Municipal					■	■											
Ante Proyecto	Decreto y publicación bases																	
	Audiencias publicas																	
	Participación COSOC																	
	Exposición a la comunidad									■								
	Presentación de observaciones										■							
	Audiencia publica sintesis de observaciones																	
	Informe Ambiental																	
	Informa a SEREMI MMA													■				
	Consulta Pública Informe Ambiental														■			
	Aprobación en Consejo Municipal de Anteproyecto															■	■	
Proyecto modificación	Preparación Expediente																	■
	Envío expediente SEREMI MINVU																	■

Fuente: Elaboración propia.