



INFORME AMBIENTAL
EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA
MODIFICACIÓN 01 AL PLAN REGULADOR COMUNAL
DE QUINTA NORMAL
MPRC-QN-2019-01

ASESORÍA URBANA

MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL

MARZO 2026

Catalina Ruiz Cárcamo

Asesora Urbana

Joan Rojas Martínez

Geógrafo

ABM/CRC/FAM/CTE/JRM

ACRÓNIMOS Y ABREVIATURAS

BNUP	: Bien Nacional de uso público
CDS	: Criterios de Desarrollo Sustentable
DAE	: Diagnóstico Ambiental Estratégico
DDU	: División de Desarrollo Urbano
EAE	: Evaluación Ambiental Estratégica
FCD	: Factores críticos de Decisión
IA	: Informe Ambiental
IPT	: Instrumento de planificación territorial
ICU	: Isla de Calor Urbana
LGUC	: Ley General de Urbanismo y Construcciones
OA	: Objetivos Ambientales
OAE	: Órganos de Administración del Estado
OD	: Opciones de desarrollo
OGUC	: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PAP	: Problemas ambientales priorizados
PRC	: Plan Regulador Comunal
PRMS	: Plan Regulador Metropolitano de Santiago
ZCH	: Zona de Conservación Histórica

INDICE

1	RESUMEN EJECUTIVO	13
2	ACERCA DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	16
2.1	FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL INSTRUMENTO	16
2.1.1	Objetivo	16
2.1.2	Objetivos específicos	16
2.2	ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN	17
2.2.1	Problema de decisión	17
3.2.1	Análisis EAE PRC vigente	19
2.3	Objeto de la evaluación	53
2.3.1	Disposiciones generales	53
2.3.2	Disposiciones específicas	53
2.4	Ámbito de aplicación	54
2.4.1	Ámbito territorial	54
3	MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO	56
3.1	Escala internacional	57
3.2	Escala nacional	57
3.3	Escala regional	58
3.4	Escala local	60
3.5	Instrumentos de carácter normativo	61
3.6	Síntesis	62
4	OBJETIVOS AMBIENTALES	63
5	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	64
6	MARCO DEL PROBLEMA	65

6.1	Descripción analítica y prospectiva territorial	65
6.1.1	Condiciones físicas y ambientales	65
6.1.2	Condiciones urbanas	71
6.2	Valores, problemas, conflictos y limitantes de medio ambiente y sustentabilidad	80
7	FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN (FCD)	82
7.1	Priorización	82
7.2	Marco de evaluación estratégica	87
8	DÍAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	88
8.1	Caracterización y tendencia de los FCD y pap	88
8.1.1	FCD 1 : Ciudad Equilibrada	88
8.1.2	FCD 2 Ciudad Accesible, conectada e integrada	98
8.1.3	FCD 3 Ciudad de barrio y con valor Patrimonial	107
8.1.4	FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable	108
9	EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL DE (OPCIONES DE DESARROLLO)	118
9.1	Identificación y descripción de las alternativas	118
9.1.1	Alternativa A	118
9.1.2	Alternativa B	122
9.1.3	Alternativa C	124
9.2	Evaluación ambiental de las alternativas de estructuración	127
9.2.1	Evaluación preliminar	128
9.2.2	Evaluación detallada con fcd, riesgos y oportunidades	129
9.2.3	Resultado final de la evaluación ambiental	132
9.3	Ajustes a la alternativa / opción de desarrollo consensuada	133
9.3.1	Del Ámbito de aplicación	133

9.3.2	De las problemáticas y preocupaciones ambientales	134
9.3.3	De la zonificación y normas urbanísticas	134
9.4	Descripción del anteproyecto	136
9.4.1	Fundamentos de la propuesta	136
9.4.2	Zonificación	137
9.4.3	Intensidad de Ocupación propuesta	138
9.5	Directrices de planificación, gestión y gobernabilidad	140
10	PARTICIPACIÓN ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO	142
10.1	De la convocatoria	142
10.2	Pronunciamientos y observaciones	144
10.2.1	Observaciones en reuniones	144
10.2.2	Pronunciamientos	149
11	RESULTADOS PARTICIPACIÓN CIUDADANA	156
11.1	Actores claves	157
11.2	Resumen observaciones y participación	157
11.2.1	Etapas de inicio y preparación	157
11.2.2	Etapas de diagnóstico	161
11.2.3	Etapas de imagen objetivo	162
12	PLAN DE SEGUIMIENTO	167
12.1	Criterios e indicadores de seguimiento	167
12.2	Criterios e indicadores de rediseño	175
13	BIBLIOGRAFÍA	177

INDICE DE TABLAS

Tabla 1.Tabla de Indicadores de seguimiento PRC vigente 2019 QN.	19
Tabla 2.Síntesis de indicador 1 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	20
Tabla 3.Síntesis de indicador 2 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	24
Tabla 4.Detalle tipo de denuncias	24
Tabla 5. Resumen análisis estadístico indicador periodos 2019 - 2023	25
Tabla 6. Resumen análisis estadístico indicador periodos 2024 - 2025	26
Tabla 7.Síntesis de indicador 3 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	30
Tabla 8. Síntesis de indicador 4 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	31
Tabla 9. Síntesis de indicador 5 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	33
Tabla 10. . Síntesis de indicador 6 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	33
Tabla 11. Síntesis de indicador 7 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	34
Tabla 12. Síntesis de indicador 8 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.....	36
Tabla 13. Vías troncales en Quinta Normal definidas por PRMS.....	36
Tabla 14. Vías expresas en Quinta Normal definidas por PRMS.	37
Tabla 15.Proyectos identificados en Situación Base del PMTS.	37
Tabla 16. Proyectos identificados de alcance local del PMTS.	38
Tabla 17.Vías de servicio PRC 2019	41
Tabla 18. Síntesis de cumplimiento de indicadores.	42
Tabla 19. Definiciones conceptos del cuadro de análisis de consolidación,.....	47
Tabla 20. Definiciones conceptos del cuadro de análisis de consolidación,.....	47
Tabla 21. Resultados del indicador.	49
Tabla 22. Resumen Zonas del PRC según aplicación de modificación.....	54
Tabla 23. Instrumentos y políticas revisados.	56
Tabla 24 Relación entre Objetivos de Desarrollo Sostenible con IPT.	57
Tabla 25. Instrumentos de carácter normativo considerados en la elaboración del Plan.....	61
Tabla 26.Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS) y descripción.	64
Tabla 27. Proyecciones de cambio climático a largo plazo.	67

Tabla 28. Síntesis comparativa de población Comunal, regional y nacional.	77
Tabla 29. Valores ambientales y sustentabilidad.	80
Tabla 30. Consolidación de densidades proyectadas.	91
Tabla 31. Proyección Población Unidades Vecinales.	93
Tabla 32. Número de viviendas por número de hogares CENSO 2024.	95
Tabla 33. Síntesis comparativa de hacinamiento y allegamiento 2017 – 2024.	96
Tabla 34. Evaluación preliminar de alternativas/OD.	127
Tabla 35. Evaluación Ambiental preliminar de alternativas/OD.	128
Tabla 36. Evaluación FCD 1.	129
Tabla 37. Evaluación FCD 2.	130
Tabla 38. Evaluación Ambiental FCD 3.	131
Tabla 39. Evaluación Ambiental FCD 4.	131
Tabla 40. Síntesis tipo de modificación por zona.	137
Tabla 41. Síntesis acciones asociada a la participación de Órganos de Administración del Estado.	143
Tabla 42. Síntesis de reuniones con Órganos de Administración del Estado	144
Tabla 43. Sistematización comentarios reunión SEREMI MMA.	145
Tabla 44. Sistematización comentarios segunda reunión SEREMI MMA.	145
Tabla 45. Sistematización comentarios reunión Presentación Informe de Inicio de EAE ÓAE convocados martes 19 de diciembre de 2023	146
Tabla 46. Reunión presentación Comité Ambiental Municipal.	147
Tabla 47. Sistematización comentarios reunión 1° Instancia OAE.	148
Tabla 48. Sistematización oficios de pronunciamientos OAE.	149
Tabla 49. Sistematización observaciones de OAE entregadas mediante oficios.	150
Tabla 50. Lista de Actores Claves.	157
Tabla 51. Síntesis de difusión de inicio de EAE.	158
Tabla 52. Verificadores asociados a la difusión de Inicio EAE.	158
Tabla 53. Síntesis de participación anticipada.	159
Tabla 51. Síntesis de participaciones del diagnóstico.	162

Tabla 52. Síntesis de canales de difusión.	163
Tabla 53. Síntesis de Audiencias y participaciones.....	164

INDICE DE FIGURAS

Figura 1. Gráfico Permisos de Edificación por trimestre y por año.	20
Figura 2. Gráfico de n° de permisos ingresados por trimestre por cada año periodo 2019 – 2024.	21
Figura 3. Mapa localización de permisos de edificación 2019 – 2025 por trimestre.	22
Figura 4. Tendencia tasas de denuncias de vecinos [...]Ruidos Molestos y Microbasurales/escombros	25
Figura 5. Porcentaje y número denuncias en relación con el total 2024 - 2025	27
Figura 6. Desagregacion denuncias de Ruidos Molestos.....	27
Figura 7. Mapa de denuncias de microbasurales y ruidos molestos.	28
Figura 8. Permisos de uso de BNUP.	29
Figura 9. Mapa Campaña PMG Erradicación y prevención de microbasurales, comuna de Quinta Normal.....	32
Figura 10. Gráfico del porcentaje abordado en la intervención del plan en relación con el total de viviendas de la unidad Vecinal.....	32
Figura 11. Parques metropolitanos PRMS.....	34
Figura 12. Área ejecutada Parque Mapocho Río, zona norte de la Comuna de Quinta Normal.	35
Figura 13. Imágenes satelitales que muestra Extracto Tramo 2 (arriba) Extracto Tramo 1 (abajo)	35
Figura 14. Síntesis Prediseño conceptual Eje Carrascal.....	39
Figura 15. Imagen referencial tramo del proyecto.....	40
Figura 16. Imagen referencial propuesta vía Costanera Sur	40
Figura 17. Mapa vías de servicio en proceso de concreción.	41
Figura 18. Esquema de usos de suelo PRC vigente.....	43
Figura 19. Flujos de demanda proyectada por estación de metro Línea 7.	44
Figura 20. Ámbito de aplicación Modificación 01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal 2019.....	55
Figura 21. Esquema de relación entre objetivos de planificación y objetivos ambientales.	63
Figura 22. Promedio de temperatura mínima anual entre 1961 y 2024.	65
Figura 23. Olas de Calor entre 1961 y 2024.	66

Figura 24. Comparativa Escenario Temperatura histórico versus Futuro.	66
Figura 25. Mapa de Áreas verdes de acuerdo con PRC vigente.	68
Figura 26. Detalle de concentración de PM, PI, áreas verdes lineales y cobertura vegetal en B.N.U.P.	69
Figura 27. Localización Quinta Normal y Río Mapocho en el contexto de la Cuenca del Maipo.....	70
Figura 28. Mapa de localización de Quinta Normal en el contexto intercomunal, metropolitano y regional.	71
Figura 29. Plano de ciudad de Santiago 1911.....	72
Figura 30. Imágenes de la época. Izquierda carreta en camino del Rey (San Pablo) siglo XIX. Abajo, Tranvía Santiago Oeste.	72
Figura 31. Ejemplo Calle con platabanda y ocupado como jardín.	73
Figura 32. Imagen Satelital con trama urbana regular destacada.....	73
Figura 33. Infraestructura Vial según PRC vigente Quinta Normal	74
Figura 34. Representación diferenciación estándar de las vías.....	75
Figura 35. Gráfico variación intercensal comparativa comunal – RM.	78
Figura 36. Comparativa CENSO 2017 – 2024 en tipología de viviendas.	78
Figura 37. Mapa de Patrimonio cultural Inmueble	79
Figura 38. Esquema de construcción de FCD a partir de priorización.	84
Figura 39. Área de reconversión entre 1985, 2010 y 2025.	88
Figura 40. Mapa de tamaño de predios.	89
Figura 41. Gráfico porcentaje según tamaño de predios en m ²	89
Figura 42. Antes (2012) y después de la construcción de proyectos de alta magnitud en Avenida Mapocho.	90
Figura 43. Plano y tabulado de Permisos de Edificación	92
Figura 44. Representación del paisaje urbano con diferentes intensidades de ocupación de suelo.	94
Figura 45. Mapa de allegamiento 2017, Quinta Normal.	96
Figura 46. Mapa de movilidad de comuna de Quinta Normal.	99
Figura 47. Mapa de accesibilidad a estaciones de metro.....	100
Figura 48. Síntesis de las afectaciones . Elaboración propia.	101
Figura 49. Representación existencia de edificios afectos a utilidad pública bajo ensanche proyectado por PRC 2019. .	102
Figura 50. Representación existencia de edificios afectos a utilidad pública bajo ensanche proyectado por PRC 2019. .	102

Figura 51. Estado actual de la vía Nicolas Palacios.	103
Figura 52. Representación afectación vía Patricia Lynch.	104
Figura 53. Representación afectación vía Patricia Lynch. Elaboración propia.	104
Figura 54. Representación líneas faja de afectación y predio colindante. Problemática Vía Dr. García Guerrero.....	105
Figura 55. Emplazamiento tramo a incorporar calle General Barbosa.....	106
Figura 56. Zonas de Conservación Histórica sujetas a modificación.	108
Figura 57. Caracterización de áreas verdes PRC 2019 según hectáreas y superficie disponible de desplazamiento caminable superficie (ha) definidas por el Plan Stgo + Infraestructura verde(Universidad de Chile, 2023).....	110
Figura 58. Mapa Zonas climáticas de Santiago área urbana.	111
Figura 59. Temperatura Máxima absoluta observada 2010 – 2016.	112
Figura 60. Mapa Heat Índex Model Quinta Normal.	113
Figura 61. Imagen sector asociado Isla de Calor.	114
Figura 62. Mapa de muestra intensidad de Olas de calor en ICUs a nivel comunal.	115
Figura 63. Islas de calor frente a una ola de calor – Verano 2024.....	116
Figura 64. Mapa de Ruido Comuna de Quinta Normal. Comparativo año 2011 – 2024.	117
Figura 65. Población comunal estimada potencialmente afectada por ruido red vial del transporte terrestre Diurno. ..	117
Figura 66. Alternativa A.....	121
Figura 67. Alternativa B.....	123
Figura 68. Alternativa C.....	125
Figura 69. Resumen alternativas de estructuración.....	126
Figura 70. Plano de zonificación Modificación 01 PRC Quinta Normal.	137
Figura 71. Mapas de altura por escenario Anteproyecto.	138
Figura 72. Mapas de densidad por escenario Anteproyecto.....	139
Figura 73. Síntesis cantidad de observaciones por OAE.....	155
Figura 74. N° de observaciones rechazadas y aceptadas por OAE.	155
Figura 75. Verificadores de participación anticipada. 1)COSOC 2) UU.VV.N°15 3)Dirigentes Vecinales 4)UU. UV. N° 2. .	159
Figura 76. Sistematización según atingencia al PRC (Si/No).....	160
Figura 77. Afiche tipo elaborado para difusión.	161

Figura 78. Verificadores de participación en el diagnóstico 1)CAC 2) EL Polígono 3) COSOC.	162
Figura 79. Ejemplo Afiche utilizado para difusión.	163
Figura 80. Verificadores de Audiencias e instancias de participación Imagen Objetivo.1) 1° Audiencia 2) 2° Audiencia 3) Audiencia Extraordinaria 4) Instancia UCAM.	164

1 RESUMEN EJECUTIVO

El Informe Ambiental de la Modificación 01 al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal, da cuenta de la aplicación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE), al instrumento de planificación territorial correspondiente, según lo dispuesto en el Art. 7 bis de la Ley 19.300, el Decreto N°32 de fecha 04/11/2015, que aprueba el Reglamento para la EAE, integrando además lo instruido desde la División de Desarrollo Urbano (en adelante DDU) mediante la circular DDU 430¹. A su vez, para su correcta aplicación se ha considerado lo dispuesto en la Guía de Orientación para el uso de la EAE en Chile, y la Guía de EAE para incorporar el cambio climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial, ambos documentos elaborados por el Ministerio de Medio Ambiente.

De acuerdo con el Art. 2 del Reglamento de EAE, la aplicación del procedimiento de EAE tiene como fin, *incorporar consideraciones ambientales del desarrollo sustentable al proceso de formulación* de un instrumento de ordenamiento territorial, que en este caso corresponde a la Modificación 01 del Plan Regulador comunal vigente de Quinta Normal (en adelante MPRC-QN-2019-01).

Por otra parte, y de forma inherente al desarrollo de dicho objetivo, el presente informe, da cuenta en primer lugar de la etapa inicial de la aplicación de EAE asociada a la preparación, constituida por los capítulos 2 al 6. La fase de diagnóstico y tendencias se compone por los capítulo 7 y 8, para posteriormente presentar en el capítulo 9 el proceso de la Imagen objetivo. De manera transversal, los capítulos 10 y 11 abordan la participación ciudadana y de Órganos de administración del Estado (en adelante OAE). Finalmente, capítulo 12 representa el componente de seguimiento formulado en la etapa de anteproyecto.

A continuación, se presenta de forma detallada el contenido de los capítulos que conforman el Informe Ambiental de la Modificación 01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal.

Capítulo 2 Acerca del Instrumento de planificación territorial

Este capítulo tiene como fin introducir en los alcances del Instrumento de planificación territorial (en adelante IPT), los objetivos asociados. A su vez, explicita los antecedentes y justificación de este. En relación a esto se agrega una sección en la cual se aborda de forma detallada un análisis de los indicadores EAE PRC vigente, comprendiendo que parte de sus resultados conllevan a una modificación del instrumento. En el mismo capítulo, se especifica las disposiciones normativas que son abordadas, y se presenta el ámbito de aplicación tomando en cuenta la zonificación del PRC vigente.

Capítulo 3 Marco de Referencia Estratégico

Este capítulo, presenta una síntesis de los 18 instrumentos que fueron considerados., entre políticas, estrategias y planes que tienen algunas incidencia en el plan. El análisis de relación se

¹ Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial

desarrolla primero según nivel de planificación, organizado a su vez desde los instrumentos más generales a los más específico.

Capítulo 4 Objetivos Ambientales

En este capítulo se presentan los objetivos ambientales definidos a partir de la aplicación EAE y procesos complementarios como la Imagen Objetivo. Estos abordan, de manera paralela a los objetivos de planificación, la dimensión ambiental y de sustentabilidad del Plan propuesto. En los objetivos, se tratan temas asociados a la mitigación y adaptación a los efectos del cambio climático, creación de áreas verdes y espacios públicos, fortalecimiento planificación orientada al transporte, resguardo de estructura barrial y zonas patrimoniales.

Capítulo 5 Criterios de desarrollo sustentable

Contiene la descripción de los Criterios de Desarrollo Sustentable (en adelante CDS), estos permiten identificar la opción de desarrollo (en adelante OD) más coherente con los objetivos de planificación y ambientales.

Capítulo 6 Marco del Problema

Corresponde a la descripción prospectiva del contexto, los valores y preocupaciones ambientales de sustentabilidad, además de los conflictos socioambientales del territorio en cuestión. Para efectos del presente informe, los contenidos se han estructurado en dos subcapítulos; descripción analítica y prospectiva territorial que entrega una imagen completa del área de modificación respecto a sus condiciones físicas, ambientales y urbanas; otro subcapítulo denominado Valores, problemas, conflictos y limitantes de medio ambiente y sustentabilidad, donde se resumen los elementos que conforman el marco del problema.

Capítulo 7 Factores Críticos de decisión (FCD)

Identifica los temas ambientales y de sustentabilidad relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se establece, influyen en la evaluación de las opciones de desarrollo. EL capítulo se estructura en priorización y marco de evaluación estratégica, donde se presentan 4 factores críticos de decisión (FCD) asociados a las problemáticas y valores priorizados que tienen relación con el ámbito de aplicación.

Capítulo 8 Diagnóstico Ambiental Estratégico

El Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE) corresponde a la caracterización y descripción de las tendencias observadas en los temas claves que inciden en la decisión de modificación del Plan. En este sentido, se evalúa el estado actual de la situación urbana del ámbito de aplicación considerando los Factores Críticos de decisión construidos.

Capítulo 9 Evaluación Ambiental de las Alternativas de estructuración

Este capítulo contiene, en primer lugar, la identificación de las Alternativas de estructuración u opciones de desarrollo (OD) sección en la cual se describen y presenta la expresión gráfica de cada una. Posteriormente, en otro subcapítulo se aborda la evaluación ambiental preliminar y

detallada de las Alternativas Ambas etapas conllevan a la presentación final de la evaluación ambiental, donde se define una Alternativa consensuada, escogida para su desarrollo en la etapa de Anteproyecto.

El mismo Capítulo contiene 3 subcapítulos más, en uno se detallan los ajustes realizados a la alternativa consensuada, en otro se describe de forma breve y precisa los componentes del ante proyecto desarrollado, y por último, se presentan las directrices de planificación, gestión y gobernabilidad que devienen de los riesgos y oportunidades identificados en la etapa de Evaluación Ambiental de las Alternativas de estructura.

Capítulo 10 Participación Órganos de administración del Estado

Este capítulo presenta una síntesis del proceso de participación de OAE, da cuenta de aquellos OAE convocados, cuales efectivamente participaron en el proceso de aplicación de la EAE; la forma en que se desarrolló la coordinación y consulta; una síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes; una síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del Anteproyecto del instrumento; y la indicación de aquellos que fueron desestimados y el fundamento de su exclusión. Los detalles del proceso incluyendo respaldos administrativos y de las instancias, están a disposición en el Anexo n°2 Participación OAE.

Capítulo 11 Resultado de Participación Ciudadana

Se da cuenta de manera transversal de la participación ciudadana en toda la aplicación del procedimiento de EAE. Este se estructura en las tres macro etapas que constituyen el procedimiento, inicio y preparación, diagnóstico e Imagen Objetivo. En esta última se consideran aquellas instancias definidas de acuerdo a la OGUC y LGUC, pero que formaron parte del proceso de desarrollo del presente informe. Dentro de cada etapa, se presentan los mecanismos y medio de difusión, número de participantes y actores, además de las observaciones recibidas de parte de la comunidad.

Capítulo 12 Plan de Seguimiento

Este capítulo establece las medidas propuestas como resultado de la aplicación del procedimiento de EAE a la Modificación 01 del Plan Regulador Comunal 2019. Estas medidas se definen como un conjunto de criterios e indicadores derivados de las directrices de planificación, gestión y gobernabilidad. Para efectos del presente informe se determinaron un total de 30 indicadores asociados a directrices de planificación, y 13 indicadores asociados a directrices de gestión.

2 ACERCA DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

2.1 FINES O METAS QUE SE BUSCA ALCANZAR CON EL INSTRUMENTO

En la siguiente sección se presentan el objetivo general y objetivos específicos de la Modificación 01, como también los alcances, justificación que determino su elaboración. Además, se especifica el objeto de modificación y Evaluación Ambiental Estratégica, el ámbito territorial y temporal de aplicación del instrumento.

2.1.1 Objetivo

Introducir mejoras al Plan Regulador Vigente con el fin de propiciar un desarrollo armónico² 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.

2.1.2 Objetivos específicos

1. Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad.
2. Modificar ensanches de vías existentes en la zona de reconversión.
3. Integrar nuevas áreas verdes y reconocer existentes.
4. Generar normas urbanísticas diferenciada para el uso habitacional de baja altura y equipamiento.
5. Incorporar mejoras normativas con el fin de reducir déficit habitacional en zonas de baja altura.
6. Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.
7. Revisar y ajustar las áreas delimitadas como Zonas de Conservación Histórica reconociendo la situación actual y las problemáticas que han surgido desde su declaración.
8. Revisar y ajustar las áreas de las zonas que se encuentran relacionadas con el desarrollo de las vías estructurantes, tales como las zonas J, K y L, para abordar las problemáticas que han surgido desde su definición.

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

2.2 ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR EL PLAN

2.2.1 Problema de decisión

El Plan Regulador Comunal de Quinta Normal cuenta con seis años de vigencia desde su publicación en el Diario Oficial en el año 2019 y, a la fecha, no ha registrado modificaciones. En el ámbito local, constituye el principal instrumento normativo que regula los usos de suelo, las normas urbanísticas, la vialidad comunal, las zonas e inmuebles de conservación histórica a nivel patrimonial.

No obstante, la experiencia en su aplicación ha evidenciado la necesidad de iniciar un proceso de modificación que permita responder a necesidades actuales y futuras de la comuna, considerando las dinámicas urbanas recientes y a los desafíos asociados a movilidad, cambio climático y sustentabilidad. Asimismo, el instrumento vigente no incorpora los incentivos normativos establecidos en la Ley N°20.958 sobre Sistema de Aportes al Espacio Público, lo que genera una brecha entre las problemáticas detectadas y las herramientas disponibles a corto, mediano y largo plazo.

En síntesis, la presente modificación se sustenta en los siguientes problemas de decisión:

- Dificultad de aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas.
- Aumento en la densidad y cantidad de población.
- Adecuación del instrumento a las dinámicas urbanas actuales y futuras.
- Necesidad de potenciar los valores ambientales comunales y su integración en un contexto metropolitano e intercomunal.
- Urgencia de integrar medidas asociadas al cambio climático y el cuidado del medio ambiente.
- Integrar a la normativa urbana incentivos normativos establecidos en la Ley N°20.958.

Estos motivos se sustentan en antecedentes identificados mediante revisión técnica, observaciones ciudadanas y pronunciamientos de organismos del Estado. Entre ellos destacan el aumento concentrado de población en determinadas unidades vecinales asociado a normas de altura y densidad que han permitido una alta intensidad de uso de suelo; la presencia de afectaciones viales que no se ajustan a la realidad de los predios y equipamientos; y la ausencia de criterios diferenciados para viviendas de baja altura y equipamientos menores, lo que ha dificultado su regularización.

Se suman las limitaciones de las normas urbanísticas para responder a las necesidades habitacionales de las y los residentes en algunos sectores; las dificultades para la tramitación de permisos de edificación en Zonas de Conservación Histórica por falta de especificación en sus fichas de caracterización; y ciertas imprecisiones instrumentales en la representación de la línea oficial proyectada en zonas específicas del territorio comunal.

En conjunto, estos antecedentes evidencian una brecha entre la planificación vigente y las dinámicas urbanas actuales, lo que afecta la capacidad del instrumento para orientar un desarrollo armónico, equitativo y sostenible. Por ello, se requiere modificar el PRC vigente para mejorar la aplicabilidad de sus disposiciones, adecuar la normativa a las dinámicas urbanas contemporáneas e incorporar criterios ambientales y resiliencia frente al cambio climático e instrumentos de gestión como los incentivos normativos asociados a la Ley N° 20.958.

3.2.1 Análisis EAE PRC vigente

Indicadores de seguimiento

El Informe Ambiental de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Regulador Comunal vigente (2019) establece 4 Factores Críticos de Decisión:

- Control de Alturas de edificación
- Compatibilización de usos de suelo
- Integración de Áreas verdes
- Capacidad de las vías

A partir de estos y en relación con los objetivos ambientales se plantean los siguientes indicadores de seguimiento:

*Tabla 1. Tabla de Indicadores de seguimiento PRC vigente 2019 QN.
Fuente: Extraído de Informa Ambiental Complementario PRC vigente.*

OBJETIVO AMBIENTAL (OA)	INDICADOR DE SEGUIMIENTO
Abordar el deterioro físico, ambiental y socio ambiental que se genera debido a la fricción entre usos de suelo residencial y de actividades productivas y bodegaje	Ejecución de proyectos inmobiliarios aprobados con norma antigua
	Denuncia de los vecinos sobre ruidos molestos, estacionamiento de vehículos en las platandas, mal trato del espacio público (p.e. basuras, vehículos abandonados).
	Control de inspectores municipales.
	Talleres con la comunidad y por sectores/barrios de la comuna acerca del buen uso y trato del espacio público.
	mts ² de bandejones (áreas verdes, juegos infantiles, escaños, papeleros, etc.) implementados y mantenidos por un programa conjunto municipalidad – comunidad.
	m ² de áreas verdes implementados y mantenidos en el plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.
Integrar las áreas verdes metropolitanas a la trama urbana y al uso local comunal	mts ² de áreas verdes implementadas y mantenidas en sectores del Parque Intercomunal Centenario y Los Suspiros.
	Concreción de proyectos viales.

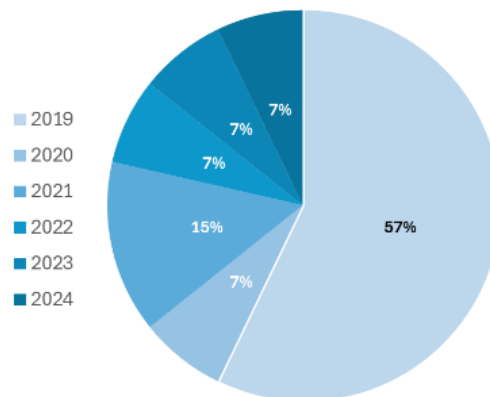
Ejecución de proyectos inmobiliarios aprobados con norma antigua

*Tabla 2. Síntesis de indicador 1 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
Ejecución de proyectos inmobiliarios aprobados con norma antigua	% De concreción de proyectos	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	ANUAL	Sector Inmobiliario, Municipio a través de la Dirección de Obras Municipales

De acuerdo con lo indicado en el Informe Complementario de la EAE del Plan Regulador Comunal 2019, se consideró para el análisis el porcentaje de concreción de proyectos a partir de la información proporcionada por la Dirección de Obras Municipales. Dentro de los parámetros incluidos, se tomó en cuenta la fecha en la que ingresaron los permisos de edificación identificando en primer lugar todos los proyectores ingresados posterior al año 2016³ y que en segundo lugar obtuvieron la Recepción definitiva posterior al año 2019, entrada en vigor del PRC vigente. Los proyectos que cumplieran con ambas condiciones fueron definidos como proyectos ejecutados. Para su correcta medición, tal como se señala en el indicador, la representación de los datos se ha estructurado en cantidad de proyectos por trimestre.

*Figura 1. Gráfico Permisos de Edificación por trimestre y por año.
Fuente: Elaboración propia a partir de información recopilada por DOM.*



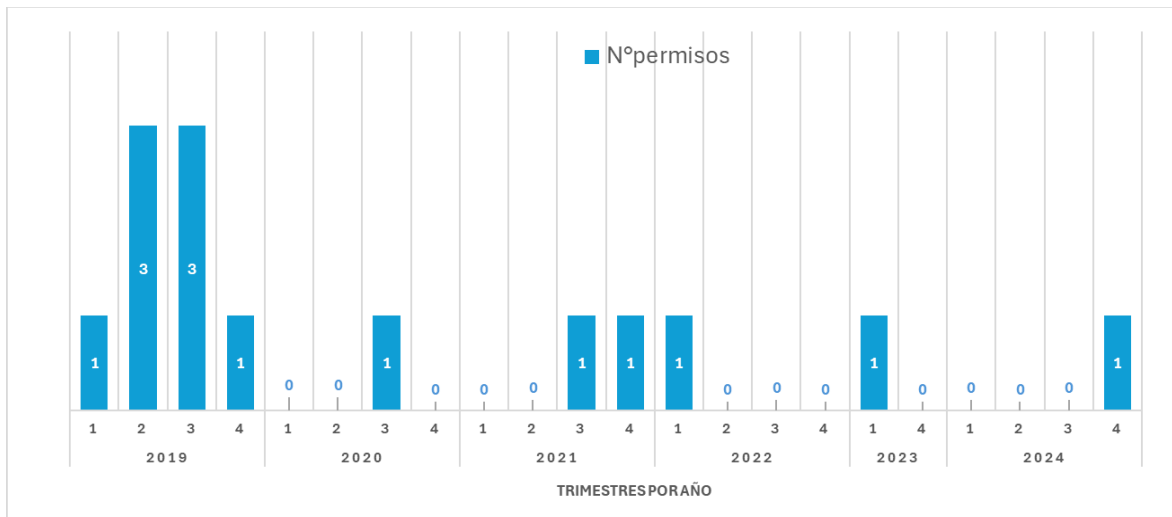
En el gráfico se puede observar una marcada tendencia de proyectos ejecutados durante el año 2019, con un total de 8 proyectos. Existe por otra parte un leve aumento entre el tercer trimestre del año 2021 y primer trimestre del año 2022. Por otra parte, entre el año 2023 y 2024, se observan

³ Primera Modificación al Plan Regulador Comunal 1987.

4 trimestres consecutivos en que ningún proyecto fue ejecutado. Al último trimestre de 2024 solo se identifica un proyecto ejecutado con la norma del PRC de 1987.

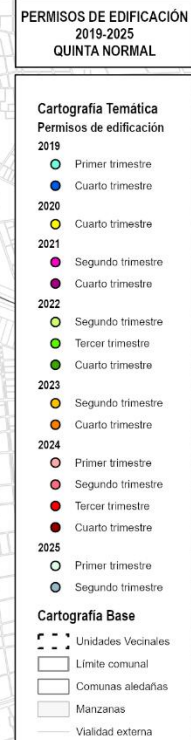
Respecto a lo identificado en el gráfico es posible concluir que se confirma una tendencia de disminución de proyectos ejecutados con norma asociada del Plan Regulador Comunal 1987. Esto se refleja en el territorio en una disminución de las alturas y densidad presentes en el sector oriente, cumpliendo con la Imagen Objetivo de la estructura urbana propuesta del Plan Regulador Comunal 2019.

*Figura 2. Gráfico de n° de permisos ingresados por trimestre por cada año periodo 2019 – 2024.
Elaboración propia.*



En términos de la distribución espacial, la figura 3 representa la localización por trimestre y por año de los permisos presentados en la figura 2. La distribución presenta cierta dispersión pero con concentraciones puntuales tal como se observa en los permisos asociados al año 2023 – 2024 cuyo emplazamiento se remite a la Unidad Vecinal N°2, área con mayor intensidad de uso de suelo.

Fuente: Elaboración propia.



pág. 22

CONSIDERACIONES METODOLOGICAS

Para determinar los indicadores a continuación, se elaboró un Memorándum N°615/2025 de consulta a los organismos responsables. Dadas las competencias de las diferentes direcciones, se amplió la consulta más allá de lo indicado en el cuadro original, considerando adicionalmente las siguientes direcciones:

- Dirección de Seguridad Municipal
- Dirección de Operaciones y servicios a la comunidad (DOSEC)
- Dirección de Obras Municipales (DOM)
- Dirección de Tránsito
- Dirección de Medio Ambiente y áreas verdes (DIMAARV)
- Dirección de Desarrollo Comunitario (DIDECO)

En cuanto a las denuncias asociadas a “vehículos en platabanda” no existen datos de denuncias codificados de la forma que se indica. Asociado a la materia, las denuncias son codificadas de forma general como “automóvil mal estacionado” o “estacionado sobre vereda” sin especificar si esta corresponde a la acera, platabanda o vereda. Por lo tanto, no es posible identificar denuncias o partes cursados por la infracción asociada que permita además analizar su reducción paulatina. No obstante, en relación con este tipo de denuncia existe un registro actualizado de solicitudes a la Dirección de Tránsito municipal para la habilitación de estacionamiento en platabanda. Este tipo de solicitud, al ser aprobada permite el estacionamiento legal de vehículos sobre la platabanda.

En el caso del maltrato de espacio público se ha definido como equivalente aquellas denuncias asociadas a microbasurales/escombros, toda vez que su disposición en el espacio público significa un maltrato al mismo, coartando además la posibilidad de su utilización.

En cuanto a los tipos de denuncias (Tabla 4), debido a la inexistencia de una clasificación formal este proceso se ha construido a partir de la identificación de palabras claves contenidas en las descripciones de denuncias.

Denuncias de los vecinos sobre ruidos molestos, estacionamiento de vehículos en las platabandas, mal trato del espacio público.

*Tabla 3. Síntesis de indicador 2 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
Denuncia de los vecinos sobre ruidos molestos, estacionamiento de vehículos en las platabandas, maltrato del espacio público.	% de denuncias de los vecinos, respecto del trimestre anterior.	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	Trimestral	Oficina de Información reclamos y sugerencias del Municipio.

En cuanto a los tipos de denuncias en la tabla 4 se especifican aquellas identificadas:

*Tabla 4. Detalle tipo de denuncias
Fuente: Elaboración propia.*

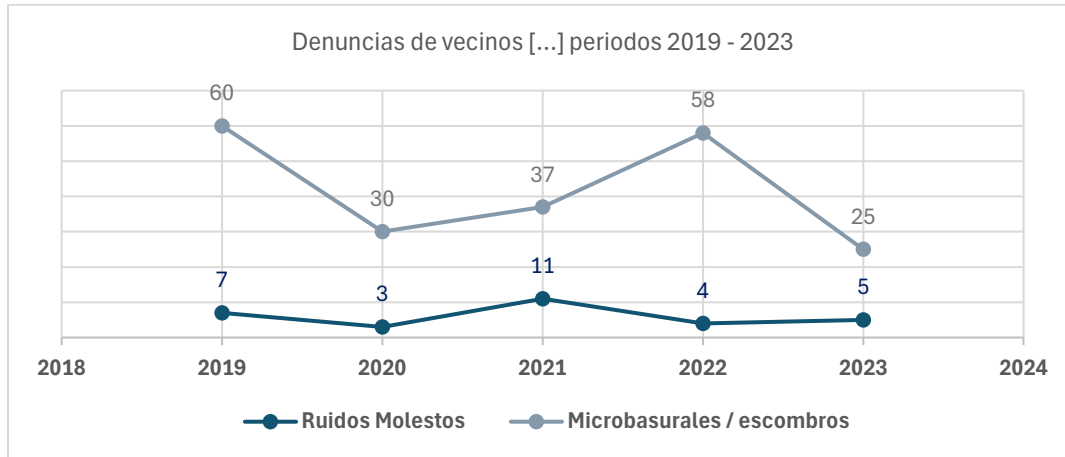
MATERIA	TIPO	DISPONIBILIDAD DE DATOS
Ruidos Molestos	Actividad Económica	Anual periodo 2019 – 2023 y Semestral periodo 2024 - 2025
	Domicilio particular	
	Obras	
	Música fuente no indicada	
	Incivilidad B.N.U.P.	
	No se indica	
Microbasurales / Escombros	N. A.	Anual periodo 2019 – 2023 y Semestral periodo 2024 - 2025

Análisis del indicador periodo 2019 - 2023

Por otra parte, los rangos y frecuencia con los que se presentan los datos son detallados en su frecuencia anual para el periodo 2019 – 2023, y de forma semestral para el periodo 2024 – 2025, debido a que no se cuenta con fechas específicas para todo el periodo 2019 – 2025 que permita asociar la denuncia a un trimestre en particular -tal como se planteaba en el indicador-.

Dicho lo anterior, a continuación se presenta de manera preliminar la tendencia de tasas de denuncias en el periodo 2019 – 2023.

*Figura 4. Tendencia tasas de denuncias de vecinos [...]Ruidos Molestos y Microbasurales/escombros
Fuente: Elaboración propia a partir de datos sistematizados.*



En este periodo y en materia de ruidos molestos, destaca la gran variabilidad entre el año 2020 – 2021 existiendo un aumento de 7 casos más respecto al año anterior. Por otra parte, para las denuncias asociadas a Microbasurales/escombros, las mayores diferencias se presentan 2019 – 2020 y 2022 -2023.

Para un análisis más profundo de la variabilidad de los datos, se consideró el cálculo de la media y desviación estándar calculado a partir de su variación porcentual interanual. En el caso de ruidos molestos esta es 155% sobre la media y 56% para microbasurales/escombros, esto demuestra - especialmente en el primer caso- una tasa de denuncia con alta variabilidad, debido a que corresponden denuncias directas de parte de los vecinos. Respecto a lo cual no existe una razón directa que permita dar explicación a su evolución.

*Tabla 5. Resumen análisis estadístico indicador periodos 2019 - 2023
Fuente: elaboración propia a partir de datos de direcciones municipales.*

Indicador	Ruidos Molestos	Microbasurales Escombros
Total denuncias periodo (f)	30	210
Media ($\bar{x}$)	6	42
Desv. Estándar (σ)	155%	56%

Lo descrito anteriormente demuestra que en el periodo 2019 – 2023 no existe una tendencia de disminución del porcentaje interanual, las diferencias son puntuales ya sea de aumento o descenso.

Análisis periodo 2024 - 2025

En el periodo 2024 – 2025 los datos están disponibles en nivel semestral permitiendo su lectura y análisis en dicha escala temporal. Su disponibilidad y análisis diferencial responde a las siguientes condiciones:

- Designación de un profesional exclusivo en la Dirección de Medio Ambiente y Áreas Verdes.
- Habilitación de un canal online exclusivo para la unidad encargada de la temática.
- Creación de Número único telefónico asociado a la Dirección de Prevención y Seguridad Ciudadana.
- Sistema de BBDD con llamados telefónicos asociados a denuncias.
- Implementación de sistema de patrullaje e inspectores municipales que permite levantamiento de denuncias y control.

Para el periodo 2024 – 2025 existió una totalidad 1074 denuncias para ruidos molestos y 204 para el caso de microbasurales/escombros. En cuanto a la variabilidad de los datos, si bien existe una frecuencia mayor respecto al periodo anterior, la media de la variabilidad interanual porcentual es menor siendo equivalente a -7.9% para ruidos molestos, y -20% en microbasurales/escombros. Por otra parte, específicamente en lo que atañe a la variabilidad de los datos, la desviación estándar es ronda el 23%. Esto quiere decir que existe una tendencia de aumento de 23% sobre la media de los datos.

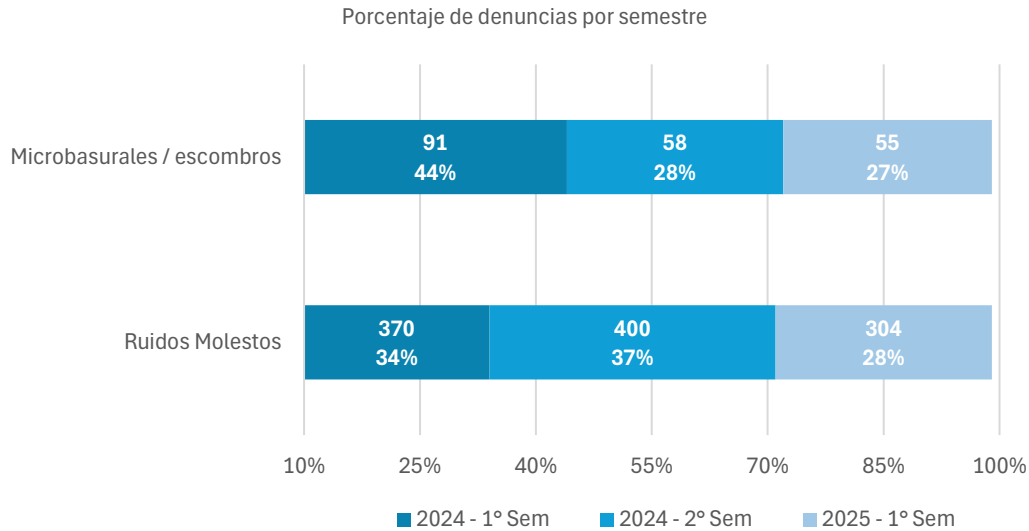
Tabla 6. Resumen análisis estadístico indicador periodos 2024 - 2025
Fuente: elaboración propia a partir de datos de direcciones municipales.

Indicador	Ruidos Molestos	Microbasurales Escombros
Total denuncias periodo (f) ⁴	1074	204
Media ($\bar{x}$)	358	68
Desv. Estándar (σ)	22.7%	23.2%

En cuanto ambas materias de denuncias existen una tendencia de disminución específicamente en lo que respecta al 1° semestre de 2025. Destaca una disminución significativa de 17% en la tasa de denuncias por microbasurales, lo que equivale a 33 casos menos que el semestre anterior. En el caso de Ruidos molestos, existió un aumento en una proporción similar (30) casos más que el semestre anterior con el cual se compara. Respecto al porcentaje de participación de denuncias por semestre en relación con el total, se aprecia una disminución del porcentaje de participación, existiendo un máximo en el primer semestre de 2024 para microbasurales/escombros (44%) y en el segundo semestre del mismo año para los casos de denuncias de ruidos molestos.

⁴ Total de denuncias calculados a partir de datos provistos por DIMAAV y Dirección de Prevención y Seguridad Ciudadana.

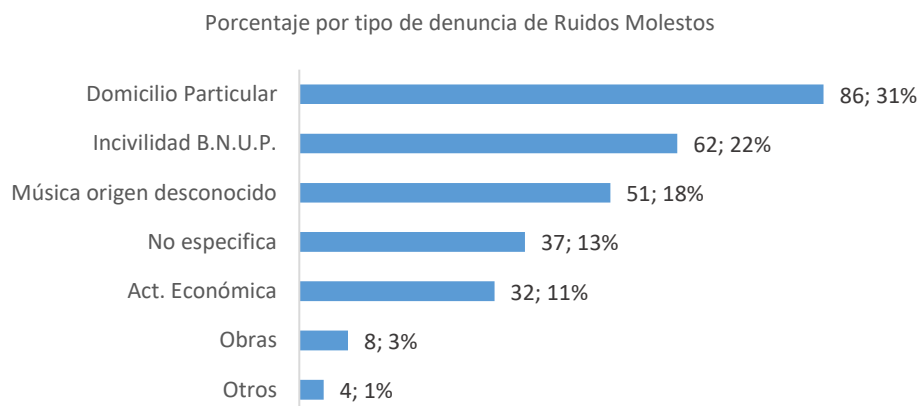
Figura 5. Porcentaje y número denuncias en relación con el total 2024 - 2025
Fuente: Elaboración propia.



En ambos casos el último semestre representa un 28% respecto al total de denuncias de los tres semestres. En cada caso, existió una diferencia interanual de -24% de denuncias para ruidos molestos y -3.6% para microbasurales/escombros. Dada la falta de continuidad en la disponibilidad de los datos y las diferentes condiciones asociadas a su recolección, no es posible establecer un patrón claro de disminución paulatina desde el año 2019 a la fecha.

Desagregación por tipo de denuncia

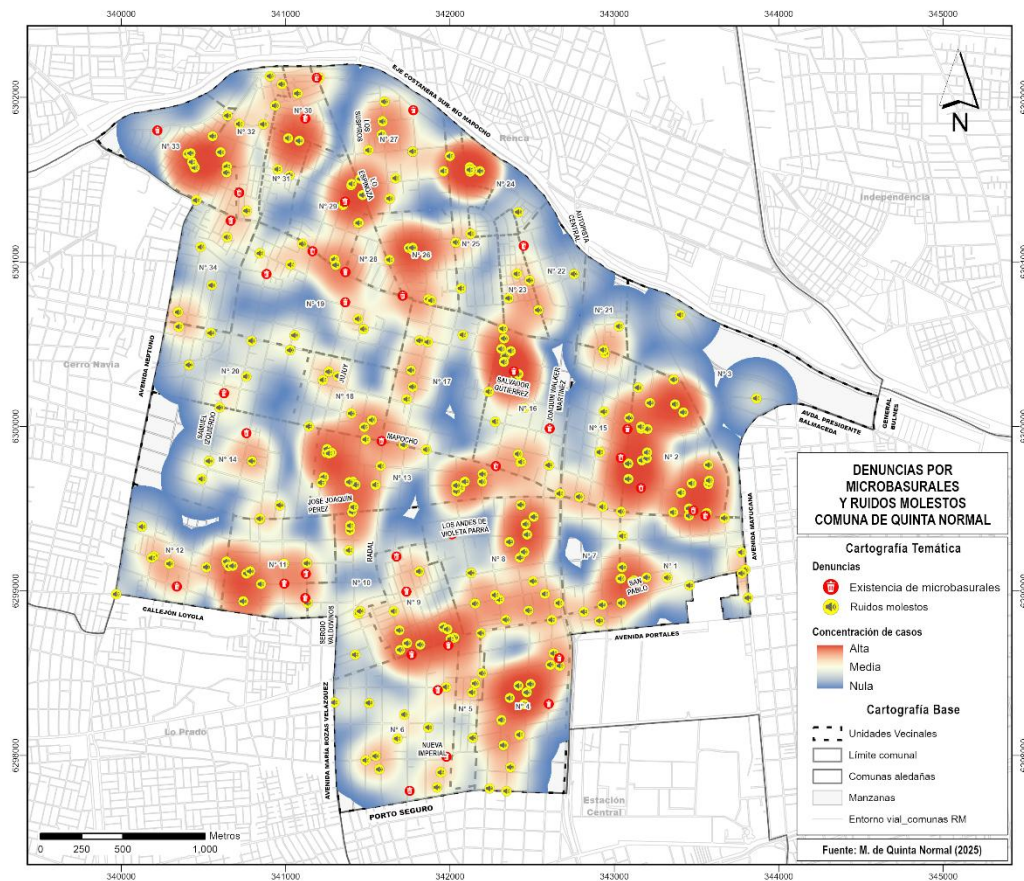
Figura 6. Desagregación denuncias de Ruidos Molestos.
Fuente: Elaboración propia.



Las denuncias de Ruidos molestos se han subclasificado en 6 tipos, asociadas a diferentes fuentes de ruido y espacios donde suceden. Su desagregación permite indagar en la naturaleza de la

problemática asociada a espacios públicos. Si bien en primer lugar la frecuencias de denuncias está asociado a domicilios particulares, le siguen el 22% (62) que corresponden a incivildades que ocurren en la vía pública, tales como música a alto volumen, consumo de alcohol, actividades económicas, le siguen “música origen desconocido” que corresponde a denuncias que no especifican la fuente del ruido solo su ocurrencia. Con un porcentaje menor al 15% , hay denuncias cuya descripción no especifica la fuente o lugar de ocurrencia, y otras asociadas a actividades económicas como talleres o restaurantes; ejecución de obras en domicilios particulares.

*Figura 7. Mapa de denuncias de microbasurales y ruidos molestos.
Fuente: Elaboración propia.*



La figura 5 revela una distribución heterogénea de denuncias existiendo una mayor concentración (<10) en áreas específicas asociadas a vías como San Pablo y Avenida Mapocho y un gran polo de denuncias de ruidos molestos en la Unidad Vecinal 2 y de microbasurales en la Unidad Vecinal 6.

Control de inspectores municipales

*Tabla 7. Síntesis de indicador 3 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
Control de inspectores municipales	% de partes cursados según los indicadores	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	Trimestral	Municipio: Dirección de Obras Municipales Dirección de Aseo y Ornato. Dirección de Transito Dirección de Operaciones y Servicios a la Comunidad

El análisis de este indicador responde a las consideraciones presentadas anteriormente. Por otra parte, en cuanto a los indicadores analizados no existe datos de partes cursados suficientes (< 2 anual) que permitan identificar una tendencia, ya sea aumento o reducción paulatina de manera trimestral según se define en la tabla n°7. De igual manera a continuación se presenta el detalla de la situación según cada indicador:

Ruidos Molestos: Actualmente la Dirección de Medio Ambiente y Áreas verdes no cuenta con los instrumentos y herramientas para cursar multas por infracciones a la norma de ruido. Por lo tanto no existen datos asociados al porcentaje de partes cursados en esta materia.

Microbasurales/escombros: De las denuncias reportadas no existen casos asociados a partes cursados. Esto se explica por la falta de herramientas de fiscalización que permitan la identificación del infractor o bien la identificación de esta en flagrancia.

Vehículos abandonados: Todos aquellos llamados reportados como “vehículos abandonados” por lo general emplazados en la vía pública o vereda. El tiempo de permanencia en el lugar depende del origen de su abandono, pudiendo estar asociado a la ocurrencia de delitos de menor o mayor connotación social, abandono de parte del dueño por un tiempo indeterminado u otras razones que son verificadas por los inspectores municipales al momento de su seguimiento.

De manera general y respecto a la información proporcionada por la Dirección de Prevención y Seguridad ciudadana no existen datos sistematizados acerca de los partes cursados asociados a este tipo de denuncia que permitan corroborar el % de partes cursados y determinar la reducción paulatina en cada trimestre.

Dicho lo anterior, en términos de la eficacia del indicador, la inexistencia de mecanismos de reporte y seguimiento conlleva a una falta de información que no permite cumplir a cabalidad el objetivo del indicador. En este sentido, se sugiere eliminar el indicador.

Talleres con la comunidad [...]

*Tabla 8. Síntesis de indicador 4 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
Talleres con la comunidad y por sectores / barrios de la comuna, acerca del buen uso y trato del espacio público.	% de asistencia de los vecinos según los inscritos en la unidad territorial elegida.	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	Trimestral	Municipio: Dirección de Obras Municipales Dirección de Aseo y Ornato. Dirección de Tránsito. Dirección de Operaciones y Servicios a la Comunidad.

Hasta el primer semestre de 2025 no existen antecedentes que permitan verificar el indicador mediante los mecanismos que se señalan. Por otra parte, si es posible dar cuenta de la ejecución del Plan de intervención en terreno para la erradicación y prevención de microbasurales en la comuna de Quinta Normal realizado en octubre de 2025. Este plan llevado a cabo por diferentes direcciones y departamentos municipales tuvo por objetivo abordar la problemática de los 37 microbasurales presentes en el territorio y que hoy tienen impactos negativos en la comunidad, el medio ambiente y en el presupuesto municipal. La intervención consistió en la concientización de vecinos para potenciar su rol activo con el cuidado de los espacios, e informar acerca de los medios disponibles para realizar denuncias de la materia.

La ejecución se llevó a cabo de forma específica en el entorno a los puntos de microbasurales identificados, abordando las manzanas y viviendas asociadas. Tal como se visualiza en el mapa, tanto los puntos como el área de intervención está concentrada principalmente en 5 sectores de la comuna, 2 en el sur y 2 en el norte. Si bien a la fecha se desconoce el número de residentes que efectivamente pudieron ser concientizados, el grupo objetivo fue de 485 viviendas, considerando la entrega de información a una persona por vivienda. En relación con la forma de control que se establece en el indicador, se ha generado la siguiente modificación. En primer lugar como unidad territorial se ha considerado a las Unidad Vecinal con el total de viviendas – de acuerdo con el CENSO 2017-. Por otra parte, el “porcentaje de asistencia” se ha calculado tomando en cuenta el número de viviendas objetivo de la intervención. Como ejemplo, la Unidad Vecinal n°28 posee 278 viviendas, de las cuales 257 fueron abordadas en la intervención del plan, que considero un total de 4690.

Respecto a la implementación del plan es posible destacar su calidad estratégica logrando identificar de forma clara el problema, la existencia de microbasurales y un propósito claro, su erradicación y prevención. No obstante, debido a la característica puntual del plan, no es posible comprobar una tendencia de alza o reducción.

Figura 9. Mapa Campaña PMG Erradicación y prevención de microbasurales, comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.

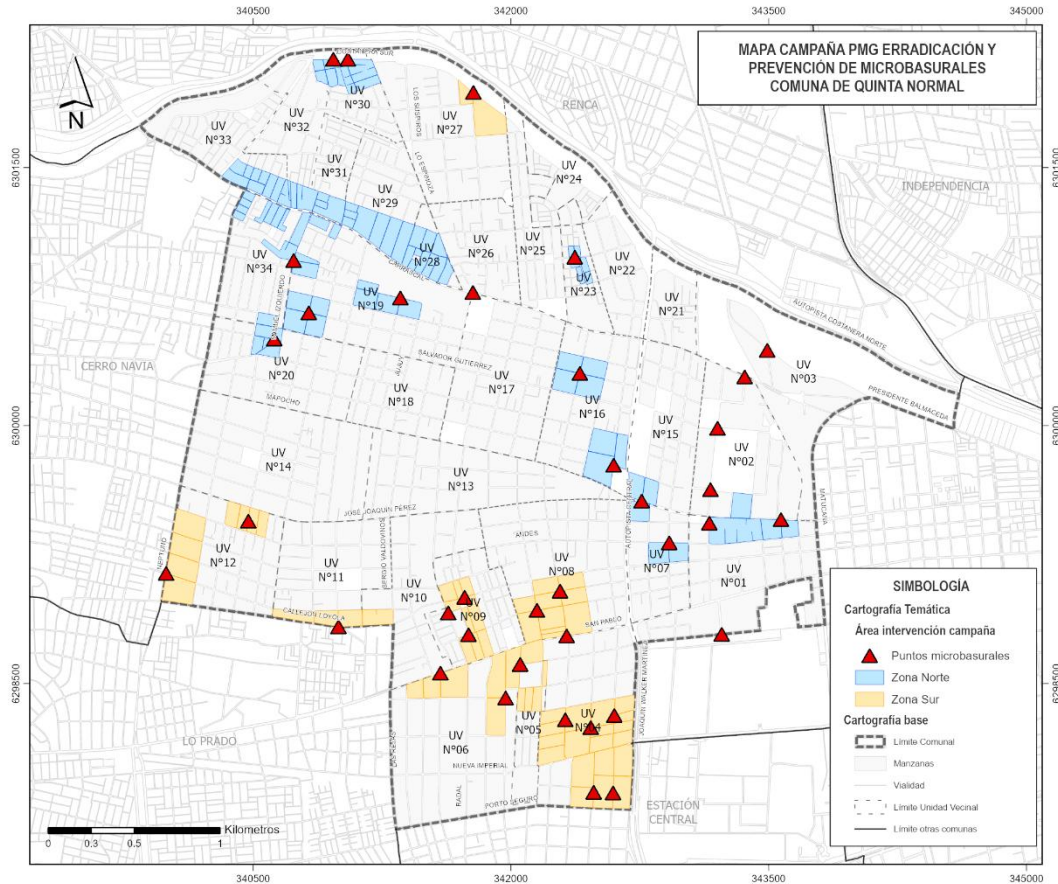
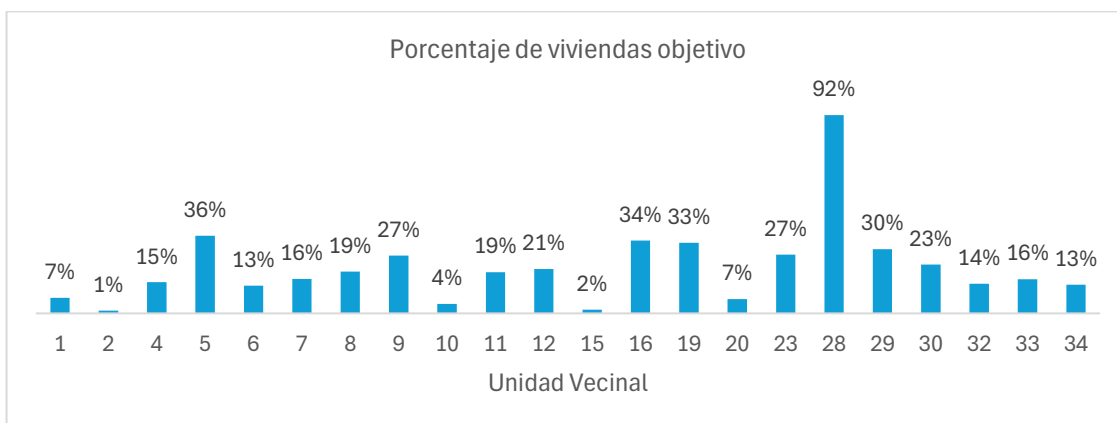


Figura 10. Gráfico del porcentaje abordado en la intervención del plan en relación con el total de viviendas de la unidad Vecinal.
Elaboración propia.



En cuanto a la eficacia del indicador, este cumplió parcialmente su objetivo. No obstante, se sugiere mejorar su definición considerando los programas o iniciativas permanentes a nivel municipal.

M² de bandejones implementados y mantenidos por el plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.

*Tabla 9. Síntesis de indicador 5 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
mts ² de bandejones (áreas verdes, juegos infantiles, escaños, papeleros, etc.) implementados y mantenidos el plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público [...]	% de asistencia de los vecinos según los inscritos en la unidad territorial elegida.	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	Trimestral	Municipio: Dirección de Obras Municipales Dirección de Aseo y Ornato. Dirección de Tránsito. Dirección de Operaciones y Servicios a la Comunidad

A la fecha, la comuna de territorio Quinta Normal no cuenta con un Plan Comunal de Inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público. Por lo tanto, no existen metros cuadrados de bandejones implementados y mantenidos asociados al instrumento indicado. De esta manera no es posible cumplir con la verificación del indicador.

Tomando en cuenta la eficacia del indicador, se sugiere mejorar su definición y/o reemplazar por un indicador similar que permita un seguimiento más detallado y proyectado a largo plazo.

M² de bandejones implementados y mantenidos por un programa conjunto municipalidad – comunidad.

*Tabla 10. . Síntesis de indicador 6 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
mts ² de bandejones (áreas verdes, juegos infantiles, escaños, papeleros, etc.) implementados y mantenidos por un programa conjunto municipalidad – comunidad.	% de concreción de áreas verdes proyectadas en las áreas urbanas de la comuna.	El rango para este indicador debería ir siempre reduciendo paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	Anual	GORE (fondos PMU o FNDR) Municipio por medio de Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA) y Dirección de Medio Ambiente y áreas verdes.

Actualmente no existe un programa formal de implementación que involucre de manera directa a la comunidad. De parte de la Dirección de Desarrollo Comunitario con el apoyo de la Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Áreas Verdes (DIMAAV), se responden a solicitudes puntuales de vecinos o comunidades organizadas (JJ.VV. u otras) para la mejora, habilitación o intervención de espacios degradados. Así mismo, de forma exclusiva desde la DIMAAV existe un programa de intervención

de B.N.U.P con microbasurales. No obstante, a la fecha del presente informe no se ha presentado un reporte formal de la concreción de las iniciativas que permita verificar el indicador.

Tomando en cuenta lo anterior, respecto a la eficacia del indicador. Se sugiere modificar o reemplazar el indicador con el objeto de facilitar la recopilación de resultados e identificación de tendencias.

M² de áreas verdes implementadas y mantenidos en sectores del parque intercomunal centenario y los suspiros

*Tabla 11. Síntesis de indicador 7 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
M ² de áreas verdes [...] Parque Intercomunal Centenario y Los Suspiros	% de concreción de áreas verdes proyectadas por el PRMS	El rango para este indicador debería ir siempre aumentando paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	ANUAL	MINVU - MOP - MTT

En primer lugar corresponde indicar que por Parque Intercomunal Centenario y los suspiros se entiende a la sección emplazada en la comuna de Quinta Normal del Parque Mapocho Río y definida según PRMS en el Artículo 5.2.2. de Parque Metropolitanos en el cual se incluye a la comuna de Quinta Normal como parte del Sistema Metropolitano de áreas verdes y recreación.

*Figura 11. Parques metropolitanos PRMS.
Fuente: extraído de Ordenanza Plan Regulador Metropolitano de Santiago.*

Comuna	Nombre
Providencia	Parque Metropolitano
Vitacura	San Cristóbal/Bosque Santiago
Recoleta	
Huechuraba	
Pudahuel	Parque Laguna Carén
Renca	Cerros Renca y Colorado
Quilicura	
Lo Barnechea	Parque del Río Mapocho
Vitacura	(cuenca del río Mapocho)
Las Condes	
Providencia	
Santiago	
Recoleta	
Independencia	
Quinta Normal	
Renca	
Cerro Navia	
Pudahuel	
Maipú	
Puente Alto	Parque del Río Maipo
Pirque	(cuenca río Maipo)
San Bernardo	

A la fecha se han concretado 16 hectáreas del Parque Mapocho Río, dentro de lo cual se incluyen áreas deportivas, juegos, paisajismo e infraestructura de tránsito y accesibilidad. Las obras del proyecto han sido ejecutadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y actualmente se

encuentran administradas por ParqueMET. Con relación a lo establecido en el PRMS, es posible indicar que se ha concretado el 100% de lo proyectado y definido en el instrumento.

Considerando lo anterior, es importante relevar el impacto de la concreción de este proyecto para la cantidad de metros cuadrados disponibles para los habitantes de Quinta Normal, pudiendo incrementarse de 2.1 m² a 3.6 m² por habitante.

*Figura 12. Área ejecutada Parque Mapocho Río, zona norte de la Comuna de Quinta Normal.
Fuente: Extraído presentación Parque Mapocho Río, MINVU.*



*Figura 13. Imágenes satelitales que muestra Extracto Tramo 2 (arriba) | Extracto Tramo 1 (abajo)
Fuente: Extraído de Google Earth.*



Respecto a la eficacia del indicador, este ha cumplido con el objetivo propuesto cumpliendo con el 100% del rango establecido. De esta manera, y en relación a la ausencia de un carácter proyectivo del mismo, se sugiere eliminar de los indicadores de seguimiento.

Concreción de proyectos viales

*Tabla 12. Síntesis de indicador 8 Evaluación Ambiental Estratégica PRC 2019.
Fuente: Extraído de Informe Complementario EAE Plan Regulador Comunal 2019.*

INDICADOR	FORMA DE CONTROL	RANGOS	FRECUENCIA	ORGANISMO RESPONSABLE
Concreción de proyectos viales	% de concreción de proyectos viales proyectadas por el PRMS y el PMTS 2025.	El rango para este indicador debería ir siempre aumentando paulatinamente respecto del % del trimestre anterior con el que se le compara.	ANUAL	MINVU-MOP-MTT

La tabla 3 sintetiza los aspectos principales del indicador de concreción de proyectos viales asociados al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y Plan de Transporte de Santiago 2025 (PMTS). Este indicador está fuertemente relacionado al objetivo ambiental de Integrar las áreas verdes metropolitanas a la trama urbana y al uso local comunal.

Identificación de acuerdo con Plan Regulador Metropolitano de Santiago

El PRMS establece un total de 24 vías troncales con ensanche proyectado y 4 vías expresas.

*Tabla 13. Vías troncales en Quinta Normal definidas por PRMS.
Fuente: Extraído de Ordenanza Local PRC 2019, capítulo 5 Red Vial estructurante.*

VIAS TRONCALES					
N°	NOMBRE VIA	N°	NOMBRE VIA	N°	NOMBRE VIA
1	Costanera Sur Río Mapocho	9	Callejón Loyola	17	Jujuy
2	Av. Presidente José Manuel Balmaceda	10	Av. San Pablo	18	Sergio Valdovinos
3	Av. Presidente José Manuel Balmaceda	11	Santo Domingo	19	Las Rejas
4	Román Spech	12	Nueva Imperial	20	Av. Matucana
5	Av. Carrascal	13	Brisas del Río	21	Tránsito
6	Salvador Gutiérrez	14	Neptuno	22	Andes
7	Mapocho	15	Samuel Izquierdo	23	Los Suspiros
8	Av. José Joaquín Pérez	16	Mercurio	24	Lo Espinoza

*Tabla 14. Vías expresas en Quinta Normal definidas por PRMS.
Fuente: Extraído de Ordenanza Local Plan Regulador Comunal 2019.*

EXPRESAS			
N°	NOMBRE VIA	N°	NOMBRE VIA
1	Walker Martínez	3	Apóstol Santiago/Av. General Velásquez
2	Coronel Robles	4	Costanera Sur Río Mapocho

En relación con los ensanches planificados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para vías expresas como troncales considerando un total de 28 proyectos como 100% de iniciativas planificadas, desde el año 2019 a la fecha, el porcentaje de concreción de proyectos viales es 0%.

Identificación de acuerdo con Plan de Transporte de Santiago

El Plan Maestro de Transporte de Santiago “busca generar un programa coordinado de proyectos de los distintos modos e instituciones que satisfaga objetivos de eficiencia, equidad, sustentabilidad, y seguridad”. Respecto a la infraestructura vial planificada por el instrumento que involucra a la comuna de Quinta Normal se han identificado los siguientes:

*Tabla 15. Proyectos identificados en Situación Base del PMTS.
Fuente: Adaptado de PMTS.*

SITUACIÓN BASE			
PROYECTO	TRAMO	LONGITUD	DESCRIPCIÓN
Habilitación Lo Espinoza (Anillo Intermedio)	Mapocho - J. Hirmas (Quinta Normal - Lo Prado).	2 km	Habilitación corredora de transporte público en faja central de una pista por sentido con adelantamiento en paraderos y dos pistas.
Construcción Costanera Poniente Etapa 2	Sur Vespucio - Walker Martínez.	2,2, km	Construcción de este tramo de Costanera Sur, doble calzada de dos pistas por sentido con mediana.
Mejoramiento Nudo Costanera Norte - General Velásquez.	-	-	Mejoramiento del nudo vial que permitirá potenciar la conexión entre ambas autopistas, reemplazando mediante enlaces directos. Conectividades que en la actualidad se realizan a través de las vías locales (oriente-sur / suroriente.

De acuerdo con el PMTS por situaciones base corresponden aquellos proyectos con certeza de ser ejecutados al año 2020 y que, cumpliendo con determinados criterios, como ingeniería de proyecto en desarrollo o terminada o bien, existe presupuesto comprometido.

En otra categoría de proyectos viales, el PMTS presenta aquellos de alcance local comprendiendo “proyectos viales de impacto acotado a un área específica, generalmente ubicados en sectores periféricos de Santiago y que mejoran la conectividad intracomunal”

Tabla 16. Proyectos identificados de alcance local del PMTS.
Fuente: Adaptado de PMTS.

ALCANCE LOCAL				
PROYECTO		TRAMO	LONGITUD	DESCRIPCIÓN
Construcción Costanera Poniente Etapa 2	Sur	Entre Vespucio y Walker Martínez	2,2 km	Construcción de este tramo de Costanera Sur, doble calzada de dos pistas por sentido con mediana.
Consolidación Mapocho	Perfil	Entre Gral. Velásquez y Ruta 5	2,9 km	Ampliación de capacidad de acuerdo con faja normada en PRC en aquellos sectores donde se requiera.
Habilitación Exclusiva Matucana	Vía TP	eje San Pablo - Alameda.	1.9 km.	Mejoramientos puntuales para facilitar la operación de Matucana como vía exclusiva de transporte público.
Habilitación Corredor TP Anillo (Las Rejas Norte)	Intermedio	Mapocho - Alameda	5.8 km.	Habilitación corredor de transporte público en faja central de una pista por sentido y dos pistas para transporte privado.
Habilitación Espinoza Intermedio)	Lo (Anillo	Mapocho - J. Hirmas	2 km.	Habilitación corredor de transporte público en faja central de una pista por sentido con adelantamiento en paraderos y dos pistas para transporte privado.

De los proyectos viales definidos en el Plan Maestro de Santiago que involucran a la comuna de Quinta Normal, considerando un total de 8 proyectos como el 100% de iniciativas planificadas, desde el año 2019 a la fecha, el porcentaje de concreción de los proyectos viales en la comuna es de 0%.

En relación con los resultados del análisis de cada instrumento, Plan Regulador Metropolitano de Santiago y Plan Maestro de Santiago, es posible concluir que el indicador de Concreción de proyectos viales en la comuna es de 0 %.

Proyectos viales en estado de desarrollo

- Diseño vía Carrascal T2P

La vía Carrascal, n°5 de la tabla 8 corresponde a una de las 24 vías troncales definidas por Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) para la comuna de Quinta Normal. Esta vía formó parte del Estudio de Preinversión “Diagnóstico Red vial del sector poniente de Santiago, Etapa II” que consistió en el prediseño Conceptual de las vías involucradas presentadas en primera instancia el 10 de junio de 2021 a la Unidad de Coordinación de Vialidad Urbana del Servicio de Vivienda y Urbanismo. El proyecto considera materializar un perfil homogéneo para el eje carrascal, entre las calles General Velásquez y Villasana, realizando el mínimo de expropiaciones posibles. Posee una extensión de 500 mts. (aproximadamente) y un ancho de 30 metros.

*Figura 14. Síntesis Prediseño conceptual Eje Carrascal.
Fuente: Extraído y adaptado Plano P187-PRE-04 Estudio.*



El Prediseño presentado en la figura 2 considera el mismo ancho de faja con un perfil diferente pasando de dos pistas bidireccionales a 4 con un ancho de 7 metros y mediana de 3.5.

De acuerdo con la consulta realizada en el Banco Integrado de Proyectos del Ministerio de Desarrollo Social y Familia, el proyecto ha sido postulado a diseño de ingeniería y obtenido, como parte del Resultado Análisis técnico económico, la Recomendación Satisfactoria desde el año 2021 a la fecha. Según el Reporte Ficha IDI (Código BIP 40032710-0) del proceso presupuestario 2026, la iniciativa de inversión obtuvo RS el 24 de abril de 2025 con un monto programado de \$721.703 millones. En caso de obtener el financiamiento para el estudio de ingeniería, los resultados deben ser presentados nuevamente a la Unidad de Coordinación de vialidad urbana y posteriormente analizar el proseguir para la etapa de ejecución de obras.

A la fecha de la realización de este informe no existen nuevos antecedentes que permitan garantizar el inicio de los estudios de ingeniería y por tanto, su concreción.

- Proyecto en desarrollo costanera

Correspondiente al proyecto “Construcción Costanera Sur Poniente Etapa 2” indicado en la Tabla 16, se reconoce actualmente un proceso de diseño del proyecto de acuerdo con lo informado a este municipio por el Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano mediante oficio el 29 de enero de 2025 (ORD. 381). El proyecto contempla el desarrollo de la licitación pública N° 48-45-LQ24 denominada “Diseño de actualización de proyecto construcción Costanera Sur poniente etapa 2, tramo 2, entre calles La Estrella y Walker Martínez” y que involucra tanto a la comuna de Cerro Navia como de Quinta Normal, considerando en el caso de esta última un tramo de 3.5 km. de extensión.

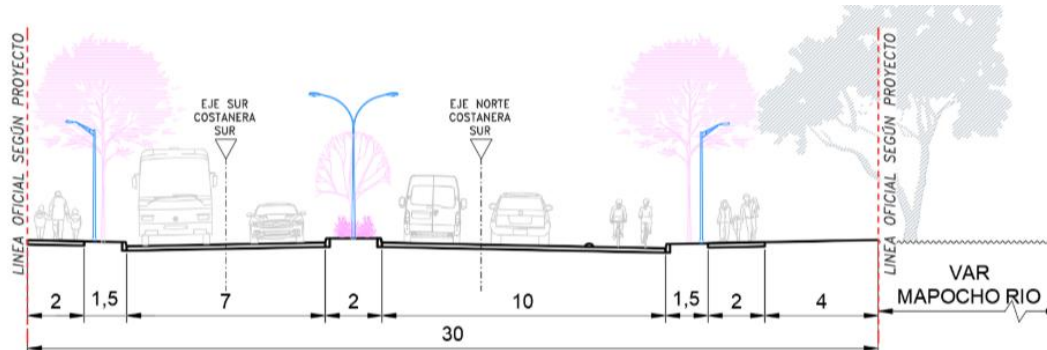
Figura 15. Imagen referencial tramo del proyecto.
Fuente: Extraído de Ord. 381/2025



El proyecto tiene como objetivo actualizar este diseño bajo la normativa actual y todo lo que esté involucrado con las nuevas condiciones de borde como lo es la existencia del Parque Mapocho Río.

A la fecha de la realización de este informe, la licitación pública del proyecto de actualización ha sido adjudicada y se encuentra en proceso de ejecución específicamente en la Etapa A de ingeniería Básica y Anteproyecto. El diseño propone un perfil vial con ancho estándar de 30 metros con 2 calzadas bidireccionales cada una con dos pistas. Se incluye también acera por ambos lados, bandejón con paisajismo y una ciclovía bidireccional en la calzada norte.

Figura 16. Imagen referencial propuesta vía Costanera Sur
Fuente: Elaboración propia.



Identificación de proyectos viales no incluidos en el indicador

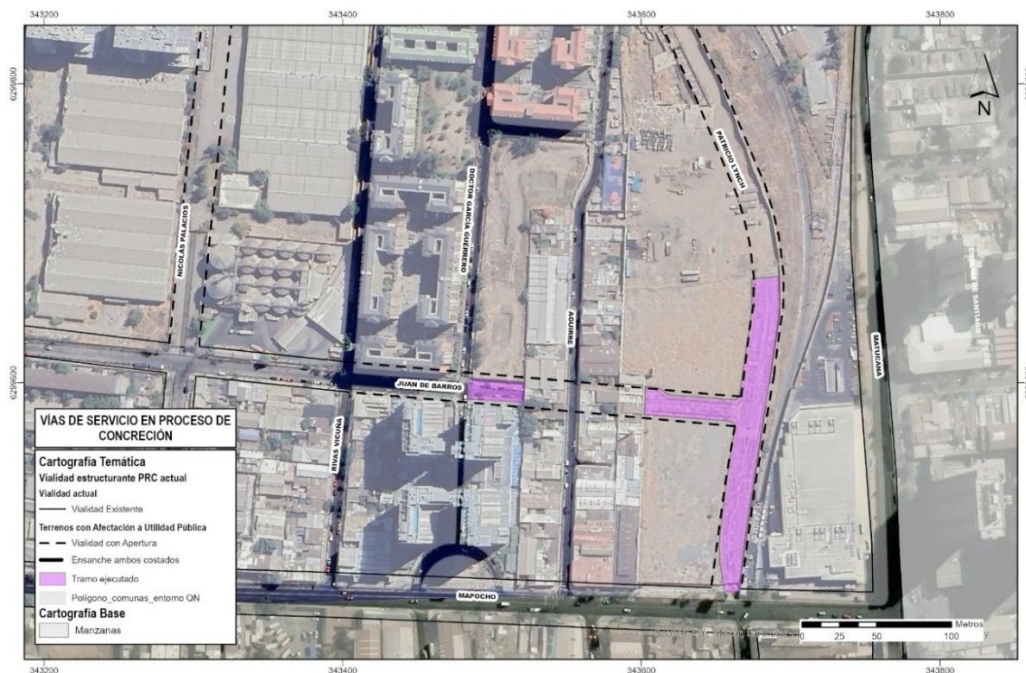
El indicador propuesto en el Informe Ambiental del Plan Regulador Comunal año 2019, no incluye aquellos proyectos viales asociados a vías definidas en el instrumento de planificación vigente. Por lo tanto, a continuación se da cuenta del estado de concreción de aquellas vías planificadas y definidas según Ordenanza del Plan Regulador Comunal del año 2019 (vigente) Decreto n° 1381/2019, que establece en su Capítulo 5 de Red Vial estructurante aquella vialidad constituida por vías colectoras, de servicio y locales.

Dentro de las vías de servicio que poseen algún avance en su concreción a la fecha se destacan las vías Juan de Barros y Patricio Lynch, concretadas parcialmente con urbanización y el ancho proyectado. En el caso de la calle Nicolas Palacios, la calle se encuentra en proceso de apertura en un tramo 266 metro lineales versus 340 metros lineales existente entre las calles Dr. Lucas Sierra y Juan de Barros, por lo que a la fecha no se encuentra habilitada para tránsito.

*Tabla 17. Vías de servicio PRC 2019
Fuente: Extraído de Ordenanza Plan Regulador Comunal 2019.*

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIÓN
		Desde	Hasta	Existente	Proyectado	
Q3S	Juan de Barros	Dr. García Guerrero	Patricio Lynch	0	20	Apertura
Q6S	Patricio Lynch	65 metros al eje de Patricio Lynch.	Mapocho	0	20	Apertura
Q19C	Nicolas Palacios	Dr. Lucas Sierra	Juan de Barros	0	20	Apertura

*Figura 17. Mapa vías de servicio en proceso de concreción.
Fuente: Elaboración propia.*



Considerando los resultados de este indicador, en cuanto a su eficacia, se ha cumplido de forma parcial el objetivo de seguimiento. A su vez considerando la necesidad de modificación del indicador para así ampliar el seguimiento de otras iniciativas, es pertinente sugerir mantener el indicador pero desarrollar mejoras respecto a su definición y los elementos que lo componen.

Síntesis de revisión de los indicadores de seguimiento

Habiendo realizado la aplicación de todos los indicadores de seguimiento establecidos en el Informe Ambiental Complementario del PRC 2019, es necesario en primer lugar presentar un resumen del cumplimiento de estos:

*Tabla 18. Síntesis de cumplimiento de indicadores.
Elaboración propia.*

Nº	INDICADOR DE SEGUIMIENTO	Nivel de cumplimiento	Sugerencia
1	Ejecución de proyectos inmobiliarios aprobados con norma antigua	100%	Reemplazar
2	Denuncia de los vecinos sobre ruidos molestos, estacionamiento de vehículos en las platabandas, mal trato del espacio público (p.e. basuras, vehículos abandonados).	100% ⁶	Mejorar definición
3	Control de inspectores municipales.	0%	Eliminar
4	Talleres con la comunidad y por sectores/barrios de la comuna acerca del buen uso y trato del espacio público.	20%	Mejorar definición
5	mts ² de bandejones (áreas verdes, juegos infantiles, escaños, papeleros, etc.) implementados y mantenidos por un programa conjunto municipalidad – comunidad.	0%	Adaptar
6	m2 de áreas verdes implementados y mantenidos en el plan comunal de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público.	0%	Reemplazar
7	mts ² de áreas verdes implementadas y mantenidas en sectores del Parque Intercomunal Centenario y Los Suspiros.	100%	Eliminar
8	Concreción de proyectos viales.	0%	Mejorar definición

Del total de indicadores, 3 alcanzan un 100% de logro, ya sea respecto del objetivo propuesto o del parámetro definido en cada caso. Dicho lo anterior, en la Tabla 18 se indica la sugerencia respecto a la continuidad de cada indicador considerando su revisión y análisis futuro en el Informe Fundado que justifica la necesidad de actualización del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.1.4 bis OGUC y tercero transitorio (DS. 57).

⁶ Para este indicador se considera 100% de cumplimiento en relación a la información disponible y el cumplimiento del parámetro.

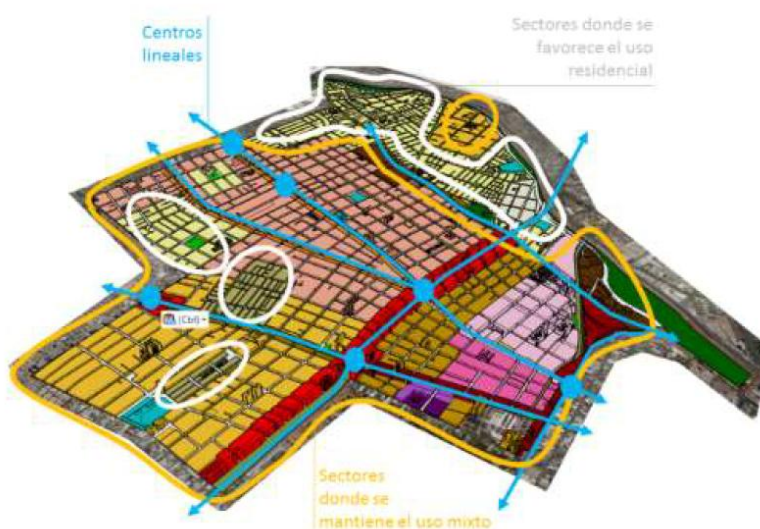
Criterios de rediseño

Proyectos de infraestructura vial

Definición del indicador: la ejecución de nuevos proyectos de infraestructura vial, como metro o corredores Transantiago, traen consigo cambios de criterios de diseño del plan regulador en la sentido que este instrumento debe adecuarse a la infraestructura con el fin que el territorio sea aprovechado de una mejor manera.

El Plan Regulador comunal vigente consideró para el desarrollo de la zonificación, la proyección de la futura Línea 7 de Metro, con las 4 estaciones que estarán emplazadas en la comuna. Esta información fue integrada en los fundamentos del Plan, declarando la intensificación en determinados usos de suelo asociada tanto a las estaciones existentes de metro en Avenida San Pablo, como a las estaciones proyectadas en Avenida Mapocho. Debido a lo anterior se declara: “La Normativa de estos sectores está calibrada *para permitir*, de forma controlada, un poco más de altura y mayor densidad poblacional, intensificando la ocupación de suelo” Memoria Explicativa PRC Vigente.

*Figura 18. Esquema de usos de suelo PRC vigente.
Fuente: Extraído de Memoria tomo III PRC 2019.*



Por otra parte, el Informe Ambiental Complementario, en la Evaluación de las Opciones de Desarrollo se identifica como oportunidad, “moderar la carga de la red con nuevos proyectos de transporte público; tren urbano; intermodal; extensión de las líneas de metro”.

Nuevos antecedentes

Desde la promulgación del PRC Vigente -y por tanto de los estudios realizados y criterios de rediseño definidos en el Informe Ambiental Complementario - se han incorporado o complementado antecedentes e información de proyectos que complejizan las dinámicas territoriales de la comuna.

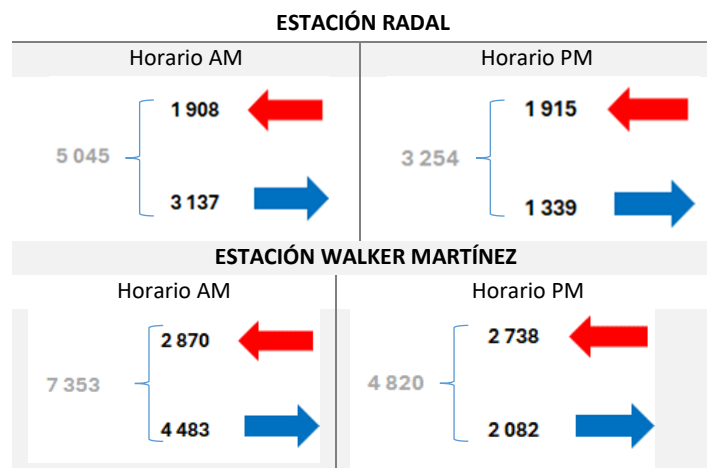
Uno de los proyectos más relevantes corresponde a la Nueva Estación Ferroviaria de combinación Matucana, cuya Declaración de Impacto Ambiental (DIA) fue presentada al Servicio de Evaluación Ambiental(SEA) el 20 de agosto de 2020. Este proyecto tiene por objetivo la *conexión entre pasajeros del Tren Santiago-Batuco y pasajeros de la futura Estación de Metro Línea 7 (Grupo EFE, 2020)*. El proyecto fue aprobado mediante Resolución de Calificación Ambiental (RCA) el 20 de julio de 2021, lo cual implica que sus impactos sobre la comuna fueron formalmente evaluados y por tanto conocidos por los diferentes actores. Dichos impactos, se traducen en externalidades negativas tales como contaminación ambiental durante el periodo de construcción, mayor carga de personas en equipamientos, servicios y vialidad, así como también externalidades positivas, una conexión intercomunal e interregional más rápida que a su vez funciona como incentivo para la atracción de nueva población.

Ambos tipos de externalidades tienen una expresión territorial importante especialmente en el área asociada al ámbito de aplicación de la Modificación 01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal.

Finalmente, otro de los antecedentes relevantes que se incorpora al análisis corresponde a los flujos de demanda proyectada de las estaciones de metro proyectadas para la comuna que son presentados a continuación:

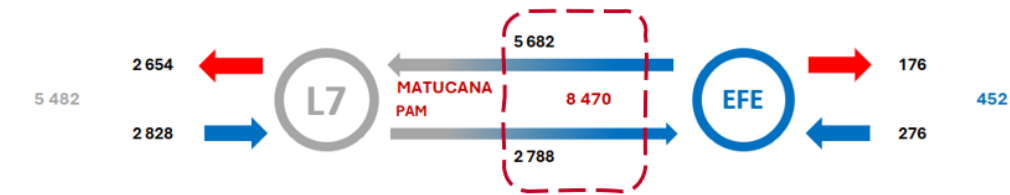
Figura 19. Flujos de demanda proyectada por estación de metro Línea 7.

Fuente: Metro S. A.

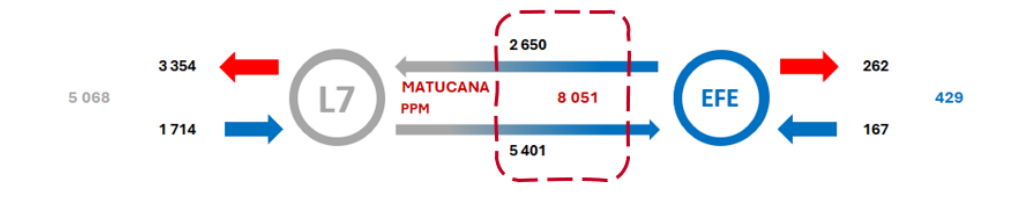


ESTACIÓN MATUCANA

Horario AM



Horario PM



Para cada estación se observa el dato desagregado por horario, entrada/salida y el total de personas. El horario AM es el que presenta mayores flujos, todos superiores a 5000 personas. La estación Matucana será la que presentará el mayor flujo considerando la operación de la estación de trenes Matucana, que suma un total 8051 personas. Por otra parte, considerando exclusivamente la operación del sistema de metro, destaca el caso de la Estación Walker Martínez cuyo flujo de personas corresponde al más alto de todas las estaciones. En horario AM, entregará un flujo total de 7353 al territorio, el cual se distribuirá de manera heterogénea con mayor concentración hacia el poniente de la estación. Los flujos presentados dan cuenta de las diferencias en la carga de personas que recibirán los territorios asociados a cada estación, y por tanto, de las distintas necesidades de equipamiento y servicios e infraestructura urbana que estos tendrán.

La suma de ambos proyectos -Nueva Estación Ferroviaria y Línea 7- junto con los nuevos antecedentes sobre la evolución del territorio descritos en este informe, evidencian la necesidad de rediseñar parte del ámbito de aplicación del Plan Regulador Comunal. En este sentido, la modificación del instrumento debe orientarse, por una parte, a controlar los impactos negativos y por otra, adaptarse para aprovechar de mejor manera las potencialidades asociadas a la sinergia generada entre la localización del transporte estratégico, los flujos de personas, y la presencia de vías colectoras y vías expresas de carácter intercomunal.

Porcentaje de consolidación de densidades proyectadas

Definición del indicador: Cada 5 años se debe evaluar el porcentaje de consolidación de las densidades proyectadas, con el fin de establecer si el territorio destinado a densificación ha logrado consolidarse con el fin de establecer si es necesario aumentar el territorio a densificar, si es que ya está consolidado y si no está consolidado evaluar un cambio normativo que incentive la renovación proyectada.

El Plan Regulador Comunal vigente describe, en el Tomo III de su memoria explicativa, el escenario de ocupación de suelo asociado a la propuesta de zonificación. Dicho escenario según el Plan Regulador vigente determina la susceptibilidad de las zonas a experimentar cambios, ya sea en la intensidad de ocupación residencial o la transformación hacia otros usos. Este análisis contribuye a confirmar la tendencia e imagen objetivo-estudiada en el desarrollo del Plan para la totalidad del territorio comunal.

El presente indicador ha sido desarrollado integrando los cálculos de consolidación de superficie, habitantes y densidad. Como fuente principal se ha utilizado la información contenida en los permisos de edificación (PE) otorgados con posterioridad a la promulgación del PRC vigente (18 de octubre de 2019), y localizados dentro del área asociada a la modificación del Plan. La cantidad de habitantes por permiso de edificación (PE) corresponde, en numerosos casos, al dato informado por el documento oficial del permiso. En aquellos casos en que este dato no se encuentra disponible, la estimación se ha realizado a partir del promedio de personas por hogar del CENSO 2024, correspondiente a 2,8 personas por hogar⁷.

Para la correcta lectura del indicador, en la página 46 se presentan dos tablas que incluyen las definiciones, conceptos y abreviaturas utilizadas en el análisis. Estas se han organizado en datos de entrada, que sirven de base para el cálculo del indicador, y datos de salida, que presentan los resultados obtenidos tras el procesamiento de la información. En base a lo anterior, el procesamiento de los datos y la construcción del indicador busca responder las siguientes preguntas:

- ¿Qué porcentaje del suelo susceptible al cambio presenta una tendencia de consolidación?
- Del total de la superficie susceptible al cambio, ¿Qué porcentaje se encuentra en proceso de consolidación?
- Del total de habitantes proyectados, ¿Cuál es el porcentaje de incremento que existiría con los permisos de edificación vigentes?

⁷ El promedio de 1.1 hogares por vivienda permite asumir la premisa de 1 hogar por vivienda.

- Considerando los permisos de edificación vigentes (por ejecutarse), ¿Cuál es la densidad promedio de habitantes de los proyectos?

- Considerando los PE ejecutados y proyectados, ¿Qué porcentaje de la superficie por zona se consolidaría? Y, ¿Cuál sería el total de superficie (expresado en hectáreas) asociado a dicha consolidación?

*Tabla 19. Definiciones conceptos del cuadro de análisis de consolidación, cuadro de datos entrada.
Fuente: Elaboración propia.*

Proyección PRC ⁸		
Corresponde a los valores definidos como “escenario de ofertas de viviendas” integrado por las siguientes variables		
% suelo sus	Sup ha sus	Incr. hab
porcentaje de suelo susceptible al cambio	Superficie susceptible al cambio	incremento de habitantes por densificación

Proyección Permisos de Edificación (PE) ⁹	
Se conforma por los valores calculados a partir de los datos de Permisos de edificación.	
Sup ha	Hab
superficie en hectárea total de los permisos de edificación	cantidad total de habitantes de los permisos de edificación

*Tabla 20. Definiciones conceptos del cuadro de análisis de consolidación, cuadro de datos de salida, indicador.
Fuente: Elaboración propia.*

Consolidación con PE			
Corresponde a la tabla que integra el cálculo comparativo entre la proyección PRC y Proyección PE para sus diferentes variables.			
% suelo	% Sup	% Incr. hab	Dens. Pob.
Porcentaje de suelo consolidado respecto al porcentaje susceptible al cambio	porcentaje de superficie consolidado en comparación a la superficie susceptible al cambio	Porcentaje de incremento de habitantes respecto a lo establecido en “proyección PRC”	Densidad promedio de habitantes por hectáreas

⁸ De acuerdo con datos contenidos en Cuadro n°18-3 Escenario de oferta de suelo para viviendas y otros usos. Memoria explicativa Tomo III PRC 2019.

⁹ Permisos de 5 o más pisos y exclusivamente dos pisos para zona C

Consolidación total (existen y PE)	
Sumatoria total de superficie de PE existentes y proyectados	
% Sup	Sup total PE
Porcentaje de superficie consolidado en relación con el total de superficie de la zona	Suma total de superficie en hectáreas de PE existentes y proyectados

Tabla 21. Resultados del indicador.
Fuente: Elaboración propia.

NORMA			ENTRADA					SALIDA - INDICADOR					
			Proyección PRC			Proyección PE*		Consolidación con PE				Consolidación total (existente y PE)	
Zonas	Densidad	Sup (ha)	% suelo sus	Sup ha sus	Incr. hab	Sup Ha	Hab	% suelo	% Sup	% Incr. hab	Dens. Pob	% Sup	Sup total PE
C	400	124	8%	9.9	3952	0.4	549	0.3%	4%	14%	979	4%	4.6
D	400	195	8%	15.6	6240	0.5	364	0.2%	3%	6%	791	4%	8.7
E	2000	42	20%	8.4	16720	2.7	2694	6.4%	32%	16%	1324	8%	3.2
F	2000	32	35%	11.1	22260	10.9	13651	34.3%	98%	61%	1588	73%	23.2
H	2500	10	25%	2.6	6375	0.5	784	4.8%	19%	12%	1600	5%	0.5
I	2500	37	30%	11.2	27975	0.7	1582	1.9%	6%	6%	2006	7%	2.4
J	2200	14	20%	2.8	6248	4.3	3872	30.3%	154%	62%	1144	27%	3.8
K	1500	18	20%	3.6	5370	0.7	890	4.0%	20%	17%	1237	5%	0.9
L	1500	38	20%	7.6	11400	0.2	384	0.6%	3%	3%	1600	1%	0.5
Total			-	72.8	106.540	20.9	24.770	-	-	-	-	-	47.8

La tabla 21 presenta de forma detallada el cálculo del indicador de densidades. Su lectura debe llevarse a cabo de izquierda a derecha considerando en primer lugar, el cuadro de Norma que contiene: nombre de la zona, densidad y superficie de acuerdo con el Plan Regulador Comunal vigente. En segundo lugar y tercer lugar se presentan las dos tablas de variables ya definidas en la tabla 19 y 20.

Respecto de la proyección establecida por el PRC, la superficie total susceptible al cambio corresponde a 72.8 hectáreas, equivalentes al 0.6 % del total de la superficie comunal. Las zonas con mayor porcentaje de suelo susceptible al cambio corresponden a F (35%), I (30%) y E (20%), mientras que las zonas C y D presentan superficies en hectáreas similares, aunque con menor proporción relativa (porcentaje).

En cuanto a la proyección de incremento de habitantes, esta alcanza un total de 106.540 personas. En este ámbito, el mayor incremento se proyecta para las zonas I, F y E, las cuales a su vez, poseen las densidades definidas más altas, entre 2000 Hab/ha y 2500 Hab/ha. En términos comparativos, los permisos de edificación vigentes suman una superficie de ocupación de 20.9 hectáreas y 24.770 habitantes que llegarían al territorio comunal.

Análisis de indicador

Como resultado del análisis cuantitativo entre la proyección PRC y la información proveniente de los permisos de edificación (PE), se ha identificado que las zonas F y J alcanzan el mayor porcentaje de suelo con una clara tendencia de consolidación. A su vez, estas zonas poseen el mayor porcentaje de superficie con tendencia de ocupación, alcanzando un 98% y 154% respectivamente. Le siguen zona E (32%) y K (20%). En el caso de la zona J, la superficie de los permisos de edificación vigentes suma un total de 4.3 hectáreas en comparación con las 2.8 hectáreas proyectadas según PRC. Esto último conlleva a que el porcentaje de consolidación alcance un incremento de 154%.

De manera global, la evaluación conjunta de ambas variables (% suelo y % sup) permite indicar que, del total de suelo susceptible al cambio, un 28.6% presenta tendencia de consolidación. Esta condición se distribuye de manera heterogénea, observándose zonas cuyo porcentaje de consolidación es inferior al 1% respecto de lo proyectado, como es el caso de la zona C, D y L. Algo similar ocurre en los casos de las zonas K, H, e I, cuyo porcentaje de consolidación oscila entre el 2% y 5%.

En cuanto a la variable de habitantes, es posible distinguir tres grupos principales según su porcentaje de incremento de habitantes:

- Zonas con > 60%: F y J.
- Zonas entre 10% y 18%: K, E, H y C.
- Zonas con porcentaje menor 8% : D, I y L.

En el primer grupo, tanto la zona F y J concentran los mayores porcentajes de incremento, alcanzando un 60% en relación con lo proyectado por el PRC. De forma contraria, los menores porcentajes de incremento de habitantes se presentan en las zonas L (3%) y D (6%).

Respecto de las densidades promedio calculadas por zonas, y exceptuando los resultados de las zonas C, D, y L, se observa una cierta homogeneidad en los valores, con un promedio de 1483 habitantes por hectárea, destacando los valores más altos en las zonas I, H, F. No obstante, ninguna de las zonas se acerca a la densidad máxima definida por norma en el PRC vigente.

La consolidación observada en las zonas F y J y para ambas variables (suelo y habitantes), se puede interpretar como un signo de evolución significativamente más acelerada en comparación con el resto del territorio analizado. Esto aplica especialmente para la Zona F, cuyo análisis se generó con un total de 14 permisos de edificación, frente a los 3 permisos de edificación localizados en la zona J. En otras zonas y en el caso de porcentaje de suelo -exceptuando zona F y J- ninguna zona sobrepasa el 7% de suelo consolidado, siendo el valor más bajo, la zona C con 0.2% respecto del 8% proyectado por el PRC.

La consolidación total muestra valores semejantes a la consolidación con PE, de las 10 zonas analizadas, 8 mantienen valores de consolidación de superficie inferiores al 10%. Esta variable permite indagar en ritmo de crecimiento de la consolidación de suelo para cada zona en los últimos años. Por ejemplo, dentro de los valores más altos destacan con la zona F con 73% del suelo consolidado en caso de ejecutarse todos los proyectos. Es decir, actualmente existiría solo 27% de suelo disponible en la zona F para nuevos permisos de edificación. De manera disímil, la Zona L presenta el menor porcentaje de consolidación con 1% de su superficie con permisos de edificación ejecutados y proyectados. Otras zonas presentan porcentajes levemente mayores de consolidación pero con una tasa de crecimiento asociada a un periodo anterior del PRC vigente.

Conclusiones

1. El análisis de comparación entre la proyección del PRC vigente y los permisos de edificación (PE) de los últimos 5 años evidencia una baja consolidación. De las 10 zonas estudiadas, solo dos - F y J- concentran una consolidación significativa, tanto en superficie de suelo como en el porcentaje de incremento de habitantes. A su vez, esta baja consolidación posee una expresión territorial desigual, existiendo distintos grados de consolidación entre zonas, además de una ocupación dispersa y sin una tendencia clara de concentración.
2. En términos de superficie, de la totalidad proyectada susceptible al cambio, solo el 28,6% evidencia una tendencia de consolidación. Por otra parte, existen determinadas zonas que, pese a mostrar un bajo porcentaje relativo de consolidación, una porción importante de su territorio presenta tendencia al cambio, como es el caso de la zona E donde el 32% del suelo susceptible al cambio presenta tendencia de consolidación.

3. De las zonas de cambio más dinámicas - E, F H, I, N- indicadas en la memoria explicativa del PRC 2019, exclusivamente la zona F presenta dinamismo significativo, acogiendo gran parte del crecimiento calculado en el periodo de evaluación, equivalente al 55% tanto del incremento de habitantes como de la superficie con tendencia de consolidación. Esto permite concluir que el proceso de reconversión urbana controlada se ha cumplido de manera parcial, caracterizado por una reconversión urbana concentrada y con bajo dinamismo en otras zonas de la misma área de reconversión, como es el caso de la Zona E.
4. Los resultados obtenidos, en cualquiera de las variables de consolidación (con PE o total) evaluadas, permiten concluir que no se alcanzaron las densidades definidas en el Plan Regulador Comunal vigente, esto da cuenta de una sobreestimación de las densidades planteadas en el instrumento.
5. En virtud de lo anterior, el instrumento en evaluación no requiere aumentar las densidades máximas actualmente establecidas ni ampliar la superficie destinada a densificación. Si se hace necesario evaluar un cambio normativo en las zonas C,D,E,F,H,I,J,K y L, que incentive la renovación proyectada, propiciando no solo un mayor porcentaje de cumplimiento de las densidades ajustadas propuestas, sino que además propicie un crecimiento más equilibrado en el territorio.

2.3 Objeto de la evaluación

De acuerdo con las competencias del instrumento de planificación plasmadas en la DDU 440 que modifica circular DDU 398 “Manual para la Confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunes (PRC)”, las disposiciones sujetas a modificación se enumeran de la siguiente manera:

2.3.1 Disposiciones generales

- Normas de aplicación general
 - Tratamiento del espacio público:
Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública (2.1.10. bis OGU)
 - Incentivos normativos:
Incentivos en las normas urbanísticas (2.1.10. bis)

2.3.2 Disposiciones específicas

- Normas urbanísticas de subdivisión y edificación
 - Superficie de subdivisión predial mínima (m²).
 - Densidad bruta.
 - Agrupamiento.
 - Altura máxima de edificación.
 - Coeficiente de ocupación de suelo.
 - Coeficiente de constructibilidad.
 - Antejardín.
- TERRENOS AFECTOS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA
 - Áreas Verdes:
Plazas y parques.
 - Vialidad:
Vialidad estructurante.

Estas tienen relación de forma directa o indirecta con todas las problemáticas presentadas, y propuesta planteada en el presente Plan.

2.4 Ámbito de aplicación

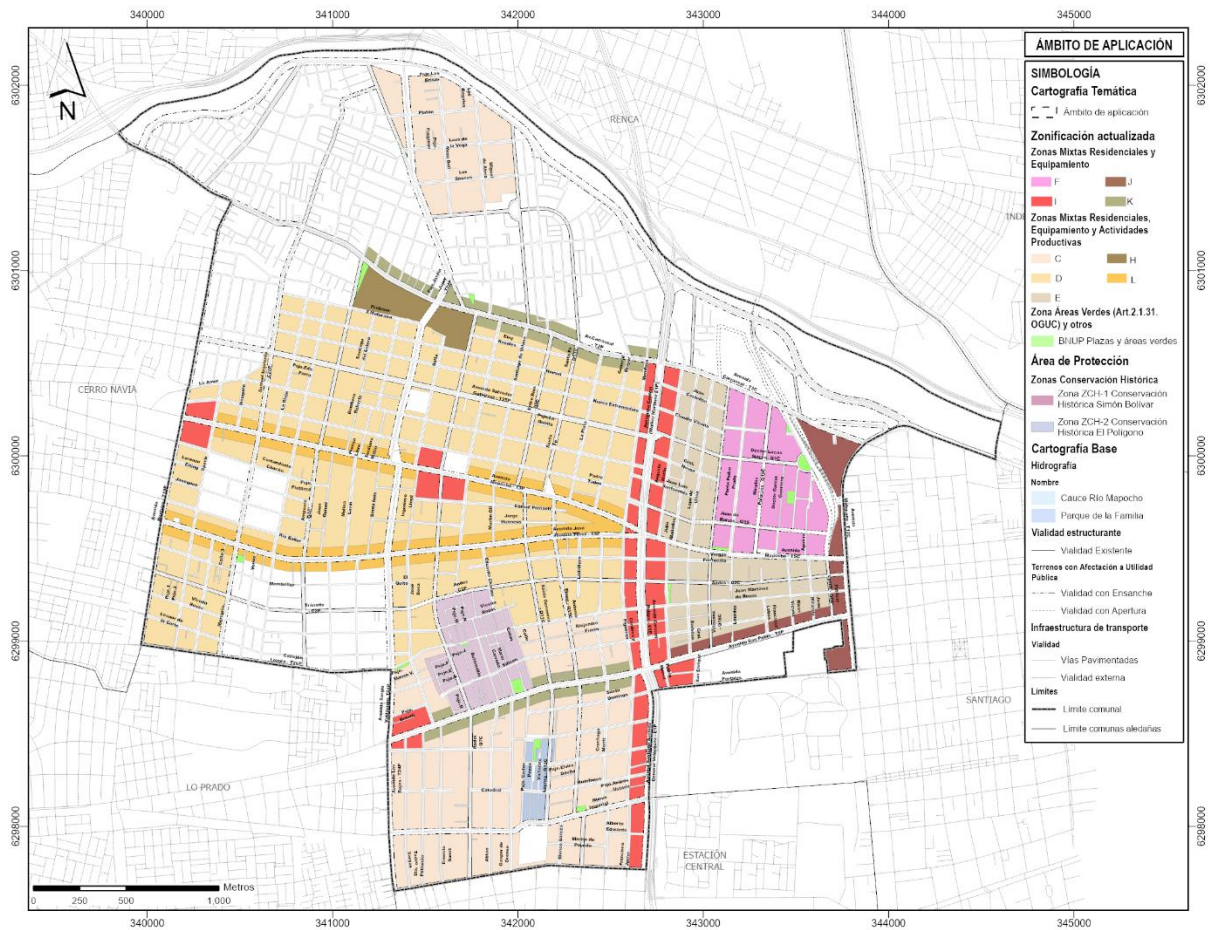
2.4.1 Ámbito territorial

El Plan Regulador Comunal vigente aplica para todo el territorio comunal en su espacio urbano, el cual comprende 12,4 km² (1240 ha). En el caso de la presente modificación esta aplicará de forma parcial abarcando 761 hectáreas, equivalente al 61,3% del territorio comunal. Respecto a las 24 zonas de aplicación de la norma, 13 forman parte del ámbito de aplicación. En la Tabla 22 se explicitan aquellas zonas que serán y no incluidas en la Modificación. En términos de su expresión territorial, en la figura N°20 se presenta el ámbito de aplicación.

Tabla 22. Resumen Zonas del PRC según aplicación de modificación
Fuente: Elaboración propia.

ZONA O ÁREA	NOMBRE	APLICACIÓN MODIFICACIÓN	ZONA O ÁREA	NOMBRE	APLICACIÓN MODIFICACIÓN
Zonas Mixtas Residenciales y Equipamiento	Zona A	—	Zona Especial de Equipamiento	Zona M	—
	Zona B	✓	Zona Especial de Infraestructura	Zona IE	—
	Zona F	✓		Zona IT	—
	Zona G	—	Área de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	ICH-1	—
	Zona I	✓		ICH-2	—
	Zona J	✓		ICH-3	—
	Zona K	✓		ZCH-1	✓
	Zona N	—		ZCH-2	✓
Zonas Mixtas Residenciales, Equipamiento y Actividades productivas	Zona C	✓		ZCH-3	—
	Zona D	✓	Terrenos afectos a Declaratoria de Utilidad Pública	Zona PM	—
	Zona E	✓		Zona PI	—
	Zona H	✓		Zona AVP	✓
	Zona L	✓			
Zona Mixta Actividades Productivas y Equipamiento	Zona O	—			

*Figura 20. Ámbito de aplicación Modificación 01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal 2019.
Fuente: Elaboración propia.*



3 MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO

La presente modificación y el instrumento asociado posee relación con las siguientes políticas medio ambientales y/o de sustentabilidad. Estas se encuentran resumidas por nivel, instrumento y la institución asociada al mismo.

*Tabla 23. Instrumentos y políticas revisados.
Elaboración propia.*

ESCALA	INSTRUMENTO	INSTITUCIÓN
Internacional	Objetivos de Desarrollo Sostenible	Naciones Unidas
Nacional	Política Nacional de Ordenamiento territorial	Ministerio del Interior y Seguridad pública
	Política Nacional de Desarrollo Urbano	PNUD -Ministerio de Vivienda y Urbanismo
	Política Nacional de Reducción de Riesgo de desastres 2020 - 2030	ONEMI Ministerio del Interior y Seguridad Pública.
	Energía 2050 Política Energética de Chile	Ministerio de Energía.
	Estrategia Climática a largo plazo 2050	Ministerio de Medio Ambiente
	Estrategia Nacional de movilidad sostenible	SECTRA Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones.
	Plan de Adaptación al cambio climático de ciudades	Ministerio de Medio Ambiente.
Regional	Política Regional Áreas Verdes	GORE Metropolitano de Stgo.
	Estrategia Regional de Desarrollo - RM - (2024 - 2035)	
	Estrategia regional para la conservación de la biodiversidad	Ministerio de Medio Ambiente
	Plan de Prevención y descontaminación atmosférica de Santiago	Ministerio de Medio ambiente
	Plan de Infraestructura verde de Santiago	GORE Santiago y MINVU,
	Plan Regional Metropolitano de Santiago	GORE Santiago
Local	Estrategia Hídrica Local Quinta Normal	Municipalidad de Quinta Normal
	Plan de Acción Comunal de Cambio Climático	Municipalidad de Quinta Normal
	Plan Regulador Comunal Quinta Normal 2019	Municipalidad de Quinta Normal
	Plan de Desarrollo Comunal de Quinta Normal 2022 - 2026	Municipalidad de Quinta Normal

3.1 Escala internacional

En esta escala solo se han considerado los Objetivos de Desarrollo sostenible derivados de la Agenda 2030 para el desarrollo sostenible. Dentro de los objetivos propuestos, con relación al presentes instrumento de planificación territorial se destacan Objetivo n°11 y n°13.

Tabla 24 Relación entre Objetivos de Desarrollo Sostenible con IPT.
Fuente: Elaboración propia a partir de documento Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030.

OBJETIVO	RELACIÓN CON EL IPT
<i>Objetivo 11 Ciudades y comunidades sostenibles</i>	La Modificación, incorpora mejoras e incentivos normativos que apuntan a elevar el bienestar de la población en diferentes ámbitos, desde la accesibilidad a los equipamientos, servicios, áreas verdes y espacios públicos; propiciando mejores condiciones de habitabilidad, y facilitando las condiciones para un ciudad más sostenible.
<i>Objetivo 13 Acción por el clima</i>	La Modificación del Plan integra el cambio climático y sus efectos a los objetivos ambientales y de planificación, a través de los cuales busca abordar la exposición, vulnerabilidad, mitigación y adaptación.

3.2 Escala nacional

Instrumento	Lineamiento u objetivo	Relación con el IPT
Política Nacional de Ordenamiento Territorial	<i>Eje estratégico 1: Sistema de asentamientos humanos que propenda a una mejor calidad de vida de las personas [...].</i>	La Modificación del Plan, busca contribuir a la generación de un sistema de asentamientos humanos, que haga parte a sus habitantes tanto actuales como futuros, impulsando la ocupación y desarrollo del territorio, manteniendo condiciones armónicas en diferentes dimensiones, favoreciendo condiciones de accesibilidad, y considerando los efectos del cambio climático y la reducción de riesgos de desastres. El instrumento de adapta para aprovechar las potencialidades económicas de la comuna. Su propuesta busca prevenir el aumento de los efectos adversos en el medio ambiente derivados del desarrollo urbano.
	<i>Eje estratégico 2: Sistema económico-productivo para un territorio dinámico [...]</i>	
	<i>Eje estratégico 3. Sistema natural para un territorio diverso y rico en recursos naturales y culturales.</i>	
	<i>Eje estratégico 4: Sistema de infraestructura y logística [...].</i>	
	<i>Eje estratégico 5: Sistema socio-territorial integrado que promueva complementariedad y sinergia territorial.</i>	
Política Nacional de Desarrollo Urbano	Integración Social. Objetivos 1.1 -1.5	La Modificación del Plan considera resolver estratégicamente aquellas problemáticas más presentes en el territorio asociadas al acceso de bienes públicos urbanos en determinados sectores, situaciones de segregación social urbana, así mismo los objetivos y su aplicación se han adaptado para atender la demanda habitacional a nivel comunal y externa manteniendo la integración social, urbana y ambiental.
	Desarrollo Armónico. Objetivos 2.1 - 2.4, 2.6 y 2.7	Se ha considerado en la elaboración del Plan, los proyectos de carácter metropolitano e interregional, sus objetivos buscar adaptar las normas y las diferentes características para generar mejorar condiciones urbanas y de competitividad.

		La Modificación, considera una actualización normativa, además de la profundización de contenidos y conceptos antes no desarrollados, ambos elementos mejoran la calidad del instrumento de planificación territorial. Parte de los objetivos del instrumento busca aprovechar las externalidades positivas de inversiones de infraestructura pública en la ciudad.
Política Nacional para la reducción del Riesgo de desastres 2020 - 2030	EJE 3 Planificar e invertir en la reducción del riesgo de desastres para la resiliencia	La Modificación del Plan, a través de la adaptación de la zonificación y normas urbanas, disminuir la exposición y vulnerabilidad frente a determinados riesgos antrópicos. La adaptación al cambio climático forma parte del desarrollo del Plan, con su incorporación en la propuesta de zonificación, norma e incentivos normativos.
Energía 2050: Política Energética de Chile	LINEAMIENTO 2 Energía como motor de desarrollo	La Modificación del Plan, contempla la incorporación de incentivos normativos exclusivamente de eficiencia energética, que dé lugar a construcción de edificaciones más eficientes, menor vulnerabilidad frente a impactos del cambio climático.
	LINEAMIENTO 3 Energía Compatible con el Medio Ambiente	
	LINEAMIENTO 4 Eficiencia y Educación Energética	
Estrategia de Movilidad Sostenible Año 2023	Objetivo 1 Movilidad integrada al territorio	La Modificación del Plan incluye la movilidad como principio para el desarrollo de la zonificación y de normas. Los incentivos normativos consideran la implementación de infraestructura para una movilidad segura e inclusiva de peatones y ciclos.
	Objetivo 3 Movilidad Eficiente	
	Objetivo 4 Movilidad activa y segura	
	Objetivo 5 Movilidad Inclusiva	
Estrategia Climática a Largo Plazo 2050	Reducir el riesgo frente a los impactos del cambio climático [...]	La Modificación del Plan, establece dentro de sus objetivos ambientales la reducción de los impactos del cambio climático. El reconocimiento el fenómeno permite su integración al instrumento de manera local. Los incentivos normativos facilitan la participación del sector privado en la adaptación del cambio climático.
	Integrar el cambio climático en los instrumentos de política sectorial a escala del territorio.[...].	
	Facilitación de la participación del sector privado en la adaptación al cambio climático.	
Plan de Adaptación Cambio Climático para ciudades 2018 – 2022 (PACCC)	Eje 1: Planificación urbana y ordenamiento territorial	La Modificación del Plan busca mejorar la capacidad adaptativa de la ciudad frente al cambio climático. Este favorece la movilidad sostenible, la generación de construcciones y espacios públicos más eficientes.
	Eje 2: Infraestructura y construcción sostenible	
	Eje 3: Reducción y gestión del riesgo de desastres asociados al cambio climático	La Modificación del plan reconoce dentro de sus elementos diagnóstico el análisis de la presencia de islas de calor urbanas.

3.3 Escala regional

Instrumento	Lineamiento, objetivo o componentes	Relación con el IPT
Política Regional de áreas verdes RM	<i>Línea Estratégica 2. Mejoramiento de la calidad urbana</i>	La Modificación del Plan, plantea, desde la equidad territorial una compensación de la dotación de áreas verdes en espacios que están desprovistos de las mismas. Además se incorporan

	<i>Línea Estratégica 4. Sustentabilidad medioambiental</i>	incentivos normativos específico asociados al cuidado ambiental y la sustentabilidad que buscan hacer más eficiente el uso de los recursos hídricos y energéticos en áreas verdes y espacios públicos.
Estrategia Regional de Desarrollo (ERD) RM 2024-2035.	<i>L1 Desarrollo Social para la equidad territorial y de género.</i>	La Modificación del Plan, busca propiciar la integración social y territorial, en términos del acceso a viviendas de interés público, dando lugar a nuevas centralidades o la consolidación de aquellas con potencial. Se establecen incentivos normativos para la creación o mejoramiento de espacios públicos con criterios de equidad y accesibilidad universal, que además aporten a fomentar la movilidad activa y el uso de transporte público.
	<i>L3 Espacios públicos para todas y todos.</i>	
	<i>L4 Movilidad regional y metropolitana sostenible</i>	
Estrategia Regional para la conservación de la biodiversidad en la RM de Santiago 2015 – 2025	<i>Eje estratégico 4. Conservación de la biodiversidad en áreas rurales y urbanas</i>	La Modificación del instrumento busca integrar áreas verdes existentes a nivel de barrio, además de crear nuevos espacios basados en un principio de soluciones basadas en la naturaleza para promover la diversidad natural a pequeña escala.
Plan de Infraestructura verde . Santiago de Chile.	<i>Objetivo 2. Aportar a la distribución y acceso equitativo a las diferentes tipologías de espacios verdes</i>	La Modificación del Plan, considera la segregación y acceso no equitativo a las áreas verdes dentro de su diagnóstico y de los objetivos de planificación. Por otra parte, los incentivos normativos asociados a esta materia están enfocados en disminuir el déficit existente ya sea en términos de cantidad de m2 o en la accesibilidad hacia las áreas verdes. Asimismo, la propuesta del Plan contempla en su desarrollo y propuesta la mitigación y adaptación de la ciudad a las islas de calor
	<i>Objetivo 4. Mitigar las islas de calor urbano.</i>	
Plan Regulatorio Metropolitano de Santiago 1994	<i>Zonas Habitacionales Mixtas</i>	La Modificación del Plan mantiene la condiciones de Zonas Habitacionales Mixtas. Asimismo mejora las densidades diferenciadas con una ocupación equilibrada acorde a la potencialidad de los espacios urbanos e infraestructura. Por otra parte, se considera en los objetivos ambientales la integración de áreas verdes de nivel vecinal y comunal.
	<i>Artículo 3.3.2.4. Las densidades diferenciadas por zonas</i>	
	<i>Artículo 4.2 Establecimiento de normas técnico-urbanísticas enfocado al óptimo aprovechamiento de las edificaciones y de los espacios urbanos.</i>	
	<i>Artículo 5.2.1. El Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y recreación.</i>	
Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025	<i>Eficiencia</i>	La Modificación del Plan, mediante la adaptación de las normas, zonificación e implementación de incentivos normativos busca favorecer la eficiencia del sistema del transporte, la equidad, y la sustentabilidad. En los tres dimensiones, ha considerado la localización de infraestructura de transporte estratégico, fomentar la creación de nuevos equipamientos y servicios, y espacios públicos.
	<i>Equidad</i>	

	<i>Sustentabilidad</i>	En específico, los incentivos normativos integran la eficiencia energética y cuidado ambiental para nuevas edificaciones, y en la mejora de infraestructura de movilidad asociada a ciclos, caminata o transporte público.
Plan Maestro de ciclovías del Gran Santiago	<i>Diseño de 800 km. y construcción de 300 km. de ciclovías. priorización comunal de 9 rutas intercomunales.</i>	El Plan considera para su propuesta normativa, de zonificación y de incentivos normativos, para fomentar la movilidad activa, uso de transporte público y su interacción dentro del sistema urbano comunal. Se consideran específicamente incentivos normativos de eficiencia energética y cuidado ambiental que buscan mejoras o implementación en infraestructura de movilidad complementarias a los trazados proyectados en el PMC.

3.4 Escala local

Instrumento	Lineamiento, objetivo o componentes	Relación con el IPT
Estrategia Hídrica local Quinta Normal 2024 – 2034	Eje N°1 Eficiencia hídrica y tecnologías	La Modificación del Plan, contempla dentro de los incentivos normativos una tipología exclusiva asociada al cuidado ambiental, de tal modo que las mejoras o implementación de espacios públicos y áreas verdes incorporen la eficiencia hídrica ya sea mediante el uso de vegetación endémica, nativa o exótica de bajo consumo hídrico o el uso de tecnología con el mismo fin.
	Eje N°4 Biodiversidad y Ecosistemas	
Plan de Acción Comunal de Cambio Climático	Objetivo 1. Impulsar un desarrollo territorial sostenible [...].	En coherencia con lo diagnosticado y establecido en el PACCC, la Modificación del Plan ha sido desarrollada incorporando los principios de sostenibilidad, bajo en carbono y resiliencia al cambio climático, esto mediante el diseño de zonificación, normas e incentivos que favorezcan el bienestar social y ambiental. Estas dimensión se integran de manera específica tanto a los objetivos de planificación como ambientales. Por otra parte, los incentivos normativos asociados a cuidado ambiental son incorporados a la Ordenanza del instrumento, lo que cumple con fortalecer el marco normativo en estas temáticas.
	Objetivo 2. Fortalecer y aumentar la infraestructura verde y arbolado urbano [...].	
	Objetivo 5. Fortalecer el marco normativo [...].	
Plan de Desarrollo Comunal de Quinta Normal 2022 - 2026	<i>Ordenamiento territorial equilibrado</i>	La Modificación del Plan, busca, resolver mediante sus objetivos de planificación y ambientales que aporte a un ordenamiento territorial equilibrado. Por otra parte, mediante cambios la zonificación, normas e incentivos generar mejores condiciones para la movilidad. Dentro de los incentivos normativos, se incluye una tipología exclusiva asociada a la sostenibilidad y el cuidado ambiental.
	<i>Movilidad eficiente y sustentable</i>	
	<i>Impulso a la sustentabilidad ambiental</i>	
Plan Regulador Comunal Quinta Normal 2019	Todos los componentes incluyendo Informe Ambiental Complementario asociado al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.	Considerado como antecedentes para la evaluación y propuesta de modificación del instrumento. En relación con el Informe Ambiental toma en especial consideración los aspectos asociados a objetivos ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentable, Factores Críticos de decisión e Indicadores de Seguimiento.

3.5 Instrumentos de carácter normativo

Con el objetivo de distinguir aquellos instrumentos de carácter indicativo y normativo, a continuación, se presentan y describe la legislación bajo la cual se enmarca el desarrollo de la presente Modificación como también de su Evaluación Ambiental Estratégica.

Tabla 25. Instrumentos de carácter normativo considerados en la elaboración del Plan.

Fuente: Elaboración propia a partir de información proporcionada por Biblioteca del Congreso Nacional de Chile.

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	RELACIÓN CON EL IPT
Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Y sus modificaciones. DFL 458.	<i>Contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares, en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.</i>	Disposiciones asociadas a la Planificación urbana. Disposiciones asociadas a las mitigaciones y aportes al espacio público.
Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Y sus modificaciones. Decreto 47/92.	<i>Ordenanza reglamenta la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y regula el procedimiento administrativo, el proceso de planificación urbana, el proceso de urbanización, el proceso de construcción, y los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles en los dos últimos.</i>	Disposiciones Generales y específicas asociadas a la Planificación urbana y sus instrumentos. Destacan los Artículos 2.1.5., 2.1.6., 2.1.10, 2.1.10 bis, 2.1.11., 2.1. 12..
Ley de Bases Generales de Medio Ambiente y sus modificaciones. Y sus modificaciones. Ley N°19.300.	Establece las disposiciones asociadas a la Evaluación Ambiental Estratégica (Ley N°20.417)	Disposiciones asociadas a la Evaluación Ambiental Estratégica, Artículo 7° bis
Ley de Marco de Cambio climático Ley N°21.455.	[..] Hacer frente a los desafíos que presenta el cambio climático, transitar hacia un desarrollo bajo en emisiones de gases de efecto invernadero y otros forzantes climáticos, hasta alcanzar y mantener la neutralidad de emisiones de gases de efecto invernadero al año 2050, adaptarse al cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad y aumentando la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático, y dar cumplimiento a los compromisos internacionales asumidos por el Estado de Chile en la materia.	Artículo 43. Instrumentos de ordenamientos y planificación territorial. Principios, definiciones y disposiciones derivadas de la ley cuya aplicación sea pertinente para los Instrumentos de Planificación territorial.
Decreto 32 Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. Y sus modificaciones. Año 2015.	Establece las disposiciones que regulan el procedimiento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (Art. 1 Reglamento DS 32/2015)	Todas las disposiciones y normas generales. del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, Etapa de Diseño, Del Informe Ambiental, Consulta Pública, entre otros.
Decreto 67 declara Zona Saturada por Material particulado fino respirable MP2.5 Región Metropolitana. Año 2014.	Declárase zona saturada por Material Particulado Fino Respirable MP2,5, como concentración de 24 horas, la zona geográfica que comprende la Región Metropolitana [...]	Es considerado como antecedente para la elaboración del Plan, específicamente el planteamiento de los objetivos ambientales y medidas asociadas a la

Decreto 31 Establece Plan de Prevención y descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago. Año 2017.	Dar cumplimiento a las normas primarias de calidad ambiental de aire vigentes, asociadas a los contaminantes Material Particulado Respirable (MP10), Material Particulado Fino Respirable (MP2,5), Ozono (O) y Monóxido de Carbono (CO), en un plazo de 10 años.	contaminación atmosférica en la comuna.
--	--	---

3.6 Síntesis

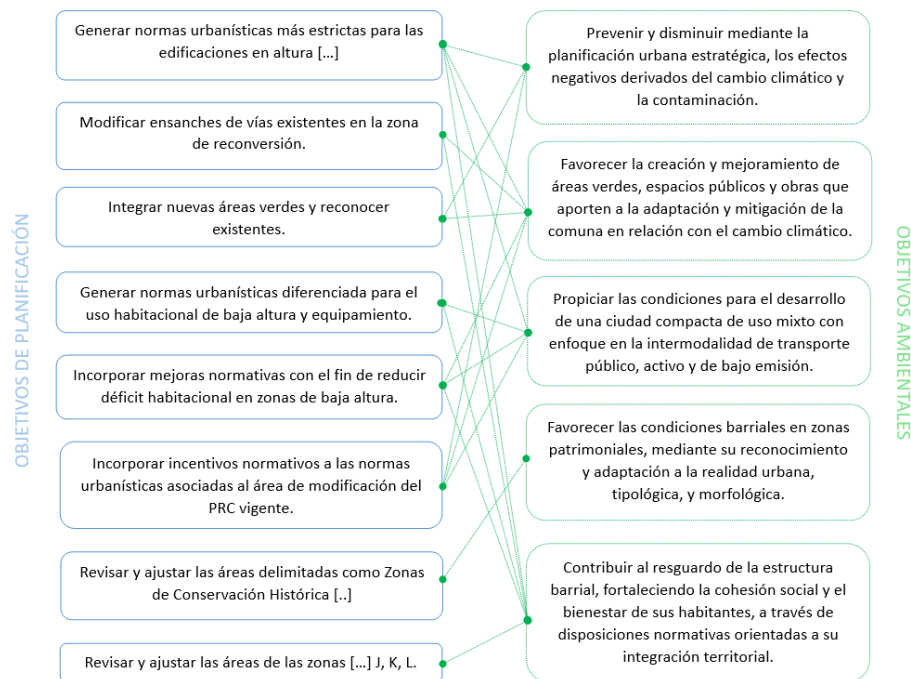
Realizada la lectura y análisis de relación entre el presente Plan y los instrumentos en sus diferentes niveles, es posible concluir que la Modificación 01 del Plan Regulador Comunal 2019 de Quinta Normal se enmarca en lineamientos y objetivos a nivel internacional, nacional, regional y local. En este sentido, el presente plan aporta a un desarrollo urbano equilibrado, con accesibilidad integral, movilidad eficiente, y que además considera la identidad barrial y cohesión social de sus territorios. Por otra parte, asociados a la modificación de la norma urbana y la integración de incentivos normativos, contempla dentro de sus objetivos ambientales el cuidado ambiental y la adaptación al cambio climático. De forma transversal el Plan considera los instrumentos indicativos y normativos asociados al ámbito de la política urbana y ambiental.

4 OBJETIVOS AMBIENTALES

Respecto a los objetivos ambientales, han sido definidos a partir del propósito (propiciar un desarrollo armónico¹⁰ de la comuna) de la presente modificación y de 4 de los 7 objetivos específicos de planificación:

1. Prevenir y disminuir mediante la planificación urbana estratégica, los efectos del cambio climático y la contaminación.
2. Favorecer la creación y mejoramiento de áreas verdes, espacios públicos y obras que aporten a la adaptación y mitigación de la comuna en relación con el cambio climático.
3. Propiciar las condiciones para el desarrollo de una ciudad compacta de uso mixto con enfoque en la intermodalidad y proximidad de transporte público, activo y de bajo emisión.
4. Favorecer las condiciones barriales en zonas patrimoniales, mediante su reconocimiento y adaptación a la realidad urbana, tipológica, y morfológica.
5. Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.

*Figura 21. Esquema de relación entre objetivos de planificación y objetivos ambientales.
Fuente: Elaboración Propia.*



¹⁰ Desarrollo armónico entendido con disminuir las densidades, disminuir ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad para las edificaciones en altura.

5 CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Los Criterios de Desarrollo Sustentable corresponden a “[...] permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado” (Artículo 4°, inciso c. Reglamento EAE). En relación con lo anterior, y a partir de las observaciones de la contraparte de la SEREMI de Medio Ambiente, se determinó no utilizar los CDS del instrumento de planificación vigente debido a su falta de coherencia con los objetivos de planificación y ambientales de la presente modificación. Por otra parte, los CDS propuestos se han desarrollado considerando: los temas de sustentabilidad presentes en el territorio, relación con objetivos de planificación, y directrices asociadas a los instrumentos estratégicos analizados en sus diferentes escalas.

Tabla 26. Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS) y descripción.
Elaboración propia.

N°	CDS	DESCRIPCIÓN
1	Desarrollo urbano equilibrado adaptados a las necesidades del territorio	Fomenta la reconversión controlada de paños de origen industrial a edificaciones de menor altura.
		Disminuye la intensidad en la ocupación de suelo, pero manteniendo la compacidad urbana.
		Permite la convivencia entre diferentes intensidades de uso mediante la adaptación de las normas a las necesidades de los barrios.
2	Integración, cohesión social e identidad barrial	Apunta a evitar la emigración comunal permitiendo la permanencia de la población original de los barrios.
		Resguarda la estructura residencial fundacional de los barrios al mismo tiempo que reconoce sus características actuales.
		Establece condiciones claras que favorecen el bienestar de sus residentes y fortalecen la identidad comunal.
3	Movilidad y accesibilidad urbana	Establece incentivos que permite la integración de viviendas sociales en nuevos proyectos.
		Modifica normas y zonas con foco a la accesibilidad a equipamientos, servicios y espacio público.
		Establece incentivos que permite la creación de nuevas zonas de equipamientos, servicios y espacio público.
4	Integra el cuidado ambiental, cambio climático y sustentabilidad	Modifica normas y zonas que favorecen el uso de medios de transporte colectivos y pasivos.
		Incorpora incentivos que permiten la creación de infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza.
		Define normas que permiten la conservación del paisaje asociada a las características históricas de los barrios.
		Establece incentivos que permite la implementación de medidas de sustentabilidad, cuidado ambiental y de mitigación/adaptación al cambio climático.
		Modifica normas y zonas que apuntan a un metabolismo urbano más sustentable, disminución de la contaminación ambiental.

6 MARCO DEL PROBLEMA

6.1 Descripción analítica y prospectiva territorial

Esta sección tiene por objetivo reflejar en cada dimensión los problemas y valores del sistema territorial de la comuna.

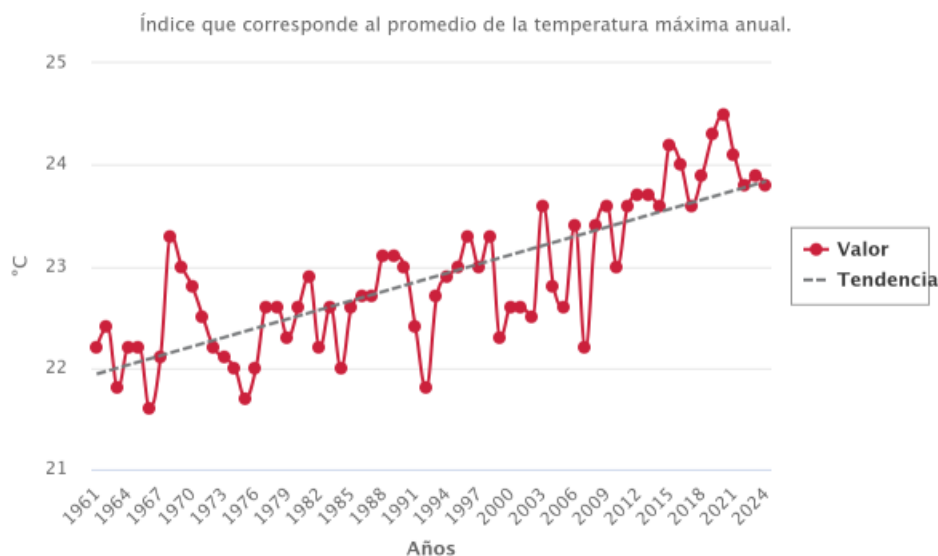
6.1.1 Condiciones físicas y ambientales

Clima

La comuna de Quinta Normal, de acuerdo con clasificación climática de Köppen-Geiger, se encuentra inserto en un territorio con clima mediterráneo de lluvia invernal, Debido a la influencia del Anticiclón Subtropical del Pacífico Sur, presenta un periodo seco de 7 a 8 meses. Por lo tanto, la estación de invierno se caracteriza por ser fría y lluviosa acotada a 3-4 meses de extensión. Existe cierta diferenciación en el norte de la comuna donde se presentan característica de clima semiárido de lluvia invernal con una menor cantidad de precipitaciones.

Estas características climáticas han presentado a lo largo de décadas ciertas variaciones importantes, siendo una de estas una tendencia en el aumento de la temperatura máxima anual.

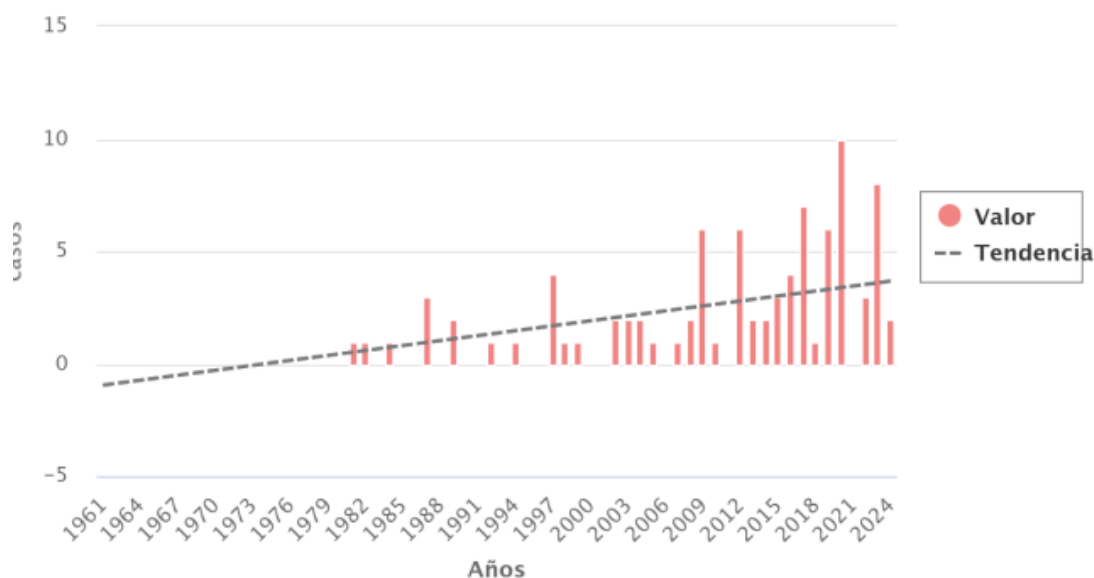
*Figura 22. Promedio de temperatura mínima anual entre 1961 y 2024.
Fuente: Dirección Meteorológica de Chile, 2024.*



Cambio climático

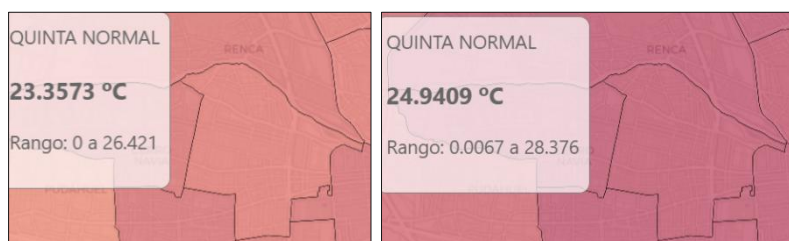
Asociado a las tendencias climáticas descritas en la sección anterior, las olas de calor y el aumento de su intensidad de las islas de calor se presenta como una amenaza climática tanto para la región metropolitana como también para la comuna de Quinta Normal. Tal como se muestra en el gráfico en la última década ha existido un aumento considerable de la temperatura, echo que se encuentra asociado a un mayor aumento de las olas de calor, presentándose desde el año 2020 un total de 9 olas de calor.

Figura 23. Olas de Calor entre 1961 y 2024.
Fuente: Dirección Meteorológica de Chile, 2024.



Respecto a esto, es relevante destacar el escenario proyectado por cambio climático de acuerdo con la plataforma Arclim. Se observa un aumento de temperatura promedio máxima diaria de más de 1 °C. en el ámbito comunal.

Figura 24. Comparativa Escenario Temperatura histórico versus Futuro.
Fuente: Extraído de Arclim.



De forma más específica respecto al comportamiento temporal de las temperaturas, en la tabla n°18 se presenta la variable climática y las diferencias a futuro comparada a escala provincial y regional.

*Tabla 27. Proyecciones de cambio climático a largo plazo.
Fuente: ARClím, 2025.*

	VARIABLE CLIMÁTICA	DATO HISTÓRICO	DATO PROYECTADO	DIFERENCIA	DIFERENCIA PORCENTUAL	DIFERENCIA PROVINCIAL	DIFERENCIAL REGIONAL
OLAS DE CALOR	Olas de calor anuales (>25°C) (días)	138,4167	163,95	+25,8 días	18.4%	16,8603	18,5459
	Olas de calor anuales (>28°C) (días)	77,0667	112,9667	+35,1 días	46.4%	16,0807	16,5614
	Olas de calor anuales (>30°C) (días)	23,7833	54,4833	+31,1 días	118%	12,5649	10,9426
	Promedio de la temperatura máxima diaria (°C)	23,3573	24,9409	+1,5°C	6.4%	1,6584	1,6815
	Temperatura media anual (°C)	15,7381	17,0415	+1,3°C	8.2%	1,444	1,4566
	Días de precipitación intensa anuales (días)	10,4667	8,3	-2,1 días	-20.9%	-2,6066	-3,3182
	Días secos consecutivos (días)	100,7333	113,2667	+12,5 días	12.5%	12,3372	12,7385
	Días fríos (días)	37,1333	14,5667	-22,5 días	-60.6%	-22,6638	-22,5981

Al revisar la tabla anterior se puede observar que los mayores incrementos son en los días de las olas de calor, en donde los días sobre 28°C aumentan un 46.4% y sobre 30°C el incremento es de 118%, este aumento al ser comparado con la región y provincia destaca ya que casi duplica la diferencia. Al aumentar los días de olas de calor en la comuna y región trae como consecuencia que los días fríos disminuyan considerablemente pasando de 37,1 días a 14,6 días disminuyendo un 60.6% (Municipalidad de Quinta Normal, 2025)

Áreas verdes

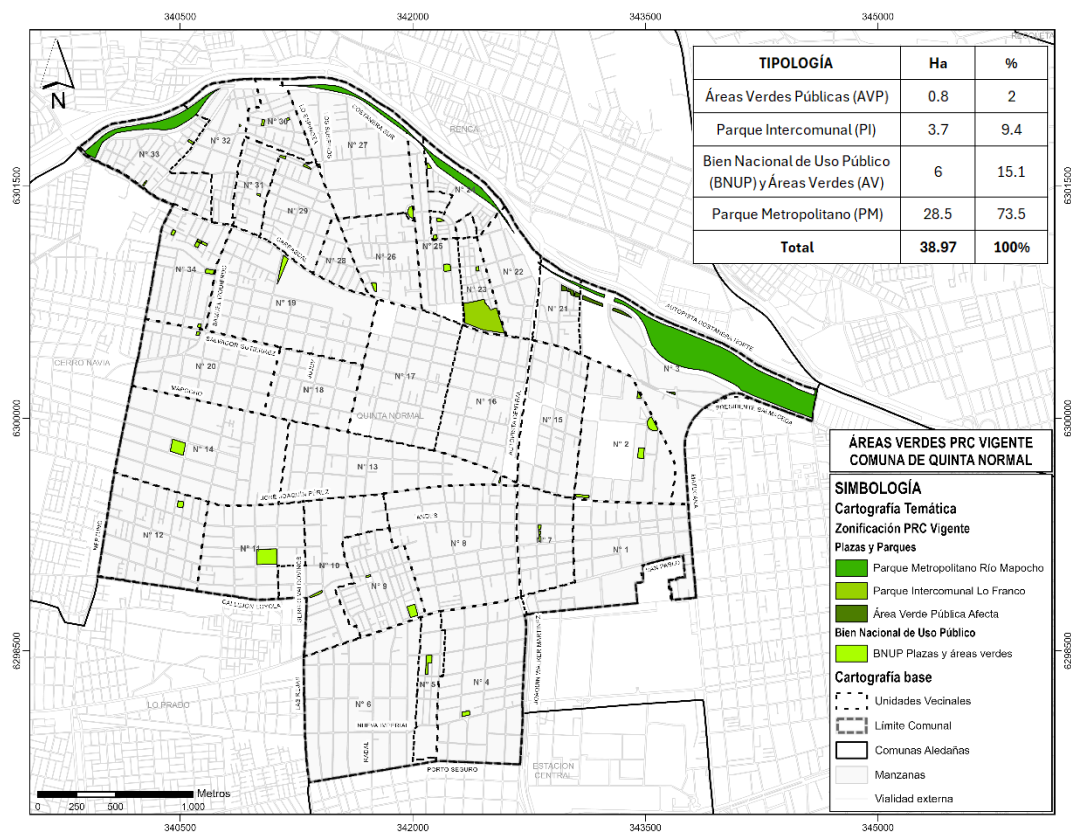
La comuna de Quinta Normal presenta un déficit de áreas verdes y espacios públicos en términos de superficie verde por habitante, considerando que presenta cifras muy por debajo al estándar recomendado por el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU), que establece un estándar mínimo de 10 m²/hab, y de los parámetros sugeridos por la Organización Mundial de la Salud (OMS) para garantizar condiciones adecuadas de bienestar urbano.

De acuerdo con la superficie comunal de áreas verdes (395.400 m²) y la población registrada en los Censos 2017 y 2024, Quinta Normal dispone de 3,6 m²/hab en 2017 y 3,1 m²/hab en 2024. El sostenido crecimiento demográfico que ha presentado la comuna en los últimos años y la

limitada incorporación de nuevas áreas verdes ha profundizado las desigualdades territoriales y aumentado la vulnerabilidad ante eventos de calor extremo.

Respecto a las áreas verdes establecidas por el Plan Regulador vigente la comuna de Quinta Normal cuenta con 47 áreas verdes que suman cerca de 39 hectáreas. Estas se componen por las clasificaciones que se indican en el cuadro de la Figura 25. En cuanto a su desagregación por superficie, destacan los PM que representan un 73.5% del total de áreas verdes de la comuna, le siguen los B.N.U.P. y AV. con un 15% y por último con un 11.4% PI y AVP.

*Figura 25. Mapa de Áreas verdes de acuerdo con PRC vigente.
Elaboración propia.*



De manera complementaria en la Figura 26 se ven representadas las áreas verdes lineales y cobertura vegetal concentra con una mayor presencia en algunas áreas de la zona norte. Esto da cuenta de la importancia de estos espacios como corredores biológicos, siendo uno de los más relevantes el Río Mapocho.

Figura 26. Detalle de concentración de PM, PI, áreas verdes lineales y cobertura vegetal en B.N.U.P.
Elaboración propia

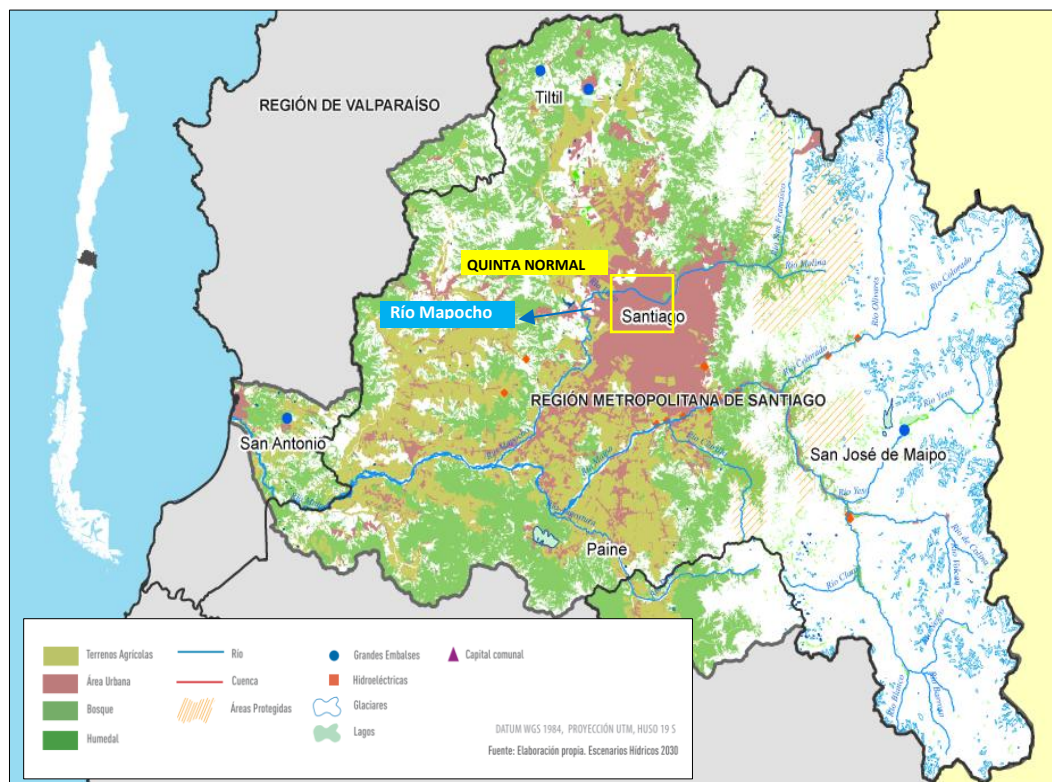


Hidrografía

Al norte de la comuna y rodeando de oriente a poniente el límite comunal de Quinta Normal, se encuentra emplazado uno de los cuerpos de agua de mayor envergadura en la Región Metropolitana de Santiago, el Río Mapocho. Este importante cuerpo de agua que nace en la cordillera de los Andes específicamente en la comuna de Lo Barnechea, cruza 16 comunas, siendo Quinta Normal una de las 13 comunas urbanas que goza de su presencia. Son 5.6 kilómetros de ribera con presencia del bosque espinoso mediterráneo que alberga flora y fauna y que en sinergia con el cuerpo de agua provee una serie de servicios ecosistémicos. Son estos servicios ecosistémicos que transforman al río Mapocho en uno de los valores ambientales más importantes dentro de la comuna.

Dentro de los servicios ecosistémicos es posible destacar aquellos asociado a la regulación: corredor de viento, efecto enfriador; de provisión: hábitat para flora/fauna; cultura: recreación, inspiración artística y cultural (M. de Lo Barnechea, 2023)

*Figura 27. Localización Quinta Normal y Río Mapocho en el contexto de la Cuenca del Maipo.
Fuente: Modificado de Transición Hídrica .EH 2030.*



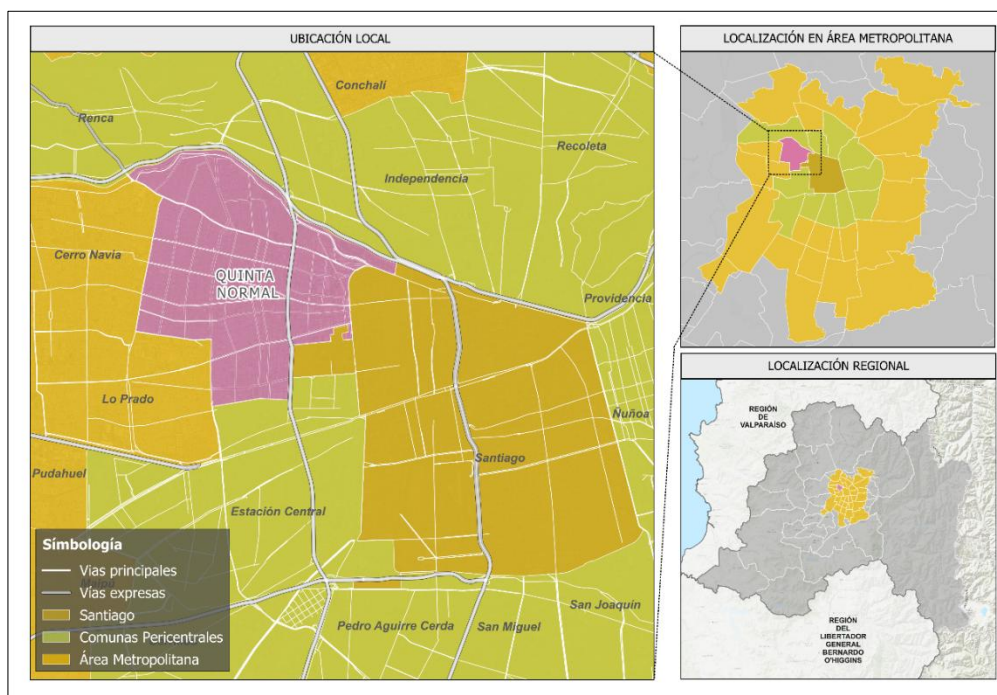
6.1.2 Condiciones urbanas

Localización pericentral

Quinta Normal se posiciona territorialmente como un espacio peri central en relación con la comuna de Santiago, localizándose en su norponiente abarcando un límite de 6 kilómetros entre ambas comunas. Este se presenta como un valor ambiental comprendiendo que favorece una mejor movilidad y accesibilidad en general, facilita su integración en contexto metropolitano, y junto con ello otorga las condiciones necesarias para fomentar o desarrollar medidas que apunten hacia el uso de transporte activo y no motorizado.

Figura 28. Mapa de localización de Quinta Normal en el contexto intercomunal, metropolitano y regional.

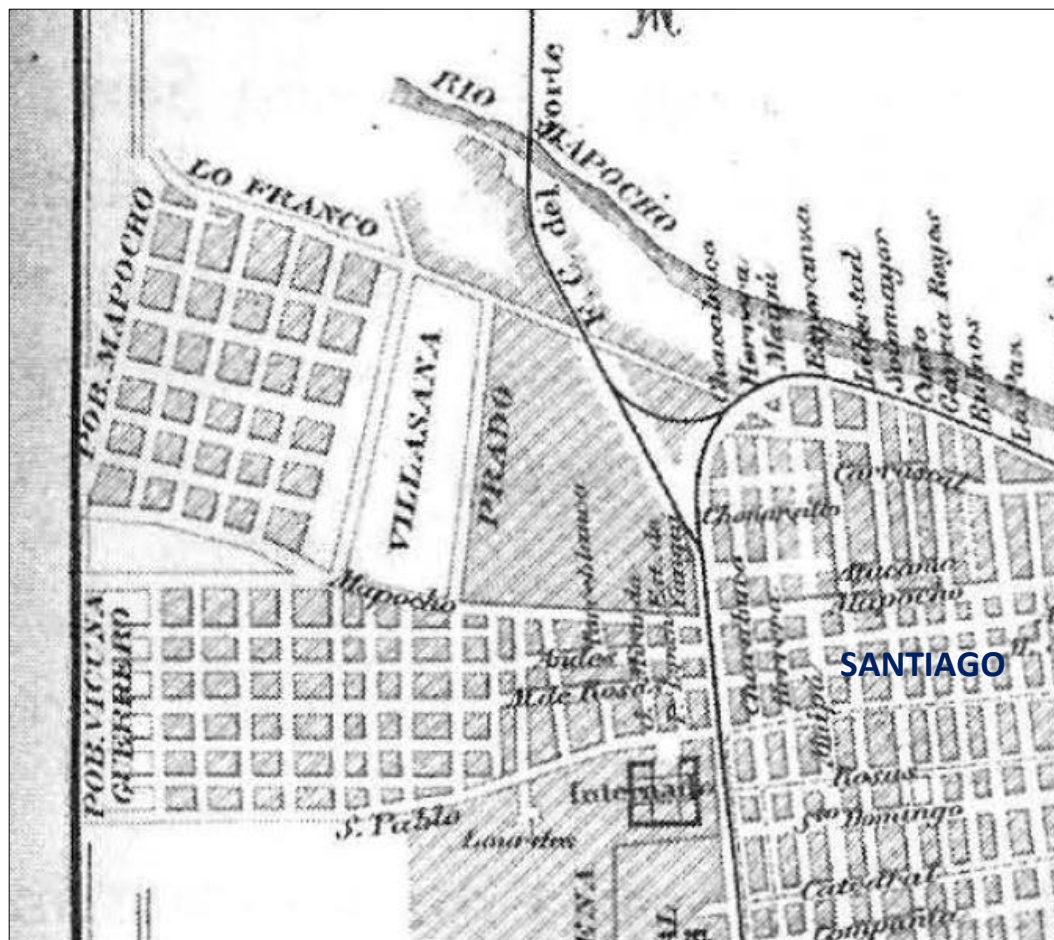
Fuente: Elaboración propia.



Morfología urbana

La morfología urbana tiene su origen en el desarrollo urbano y expansión de la ciudad de Santiago, al mismo tiempo diferentes elementos lineales como el Río Mapocho al Norte, en el este la línea férrea sumado a la presencia de industrias de gran envergadura fueron moldeando su morfología urbana a través del tiempo. Otro componente histórico importante corresponde la presencia de vías de tránsito Poniente – Oriente como San Pablo y Carrascal caminos, de gran relevancia en el tránsito hacia y desde Santiago como también hacia territorios más lejanos como Valparaíso.

*Figura 29. Plano de ciudad de Santiago 1911.
Fuente: Extraído de (Pizzi Kirschbaum, 2009).*



Esto demuestra además las ventajas de sus vías utilizadas por diferentes medios de transporte según la época, especialmente en lo que corresponde a la actual Avenida San Pablo tal como se visualiza en las imágenes de figura 30.

Figura 30. Imágenes de la época. Carreta en camino del Rey (San Pablo) siglo XIX. Abajo, Tranvía Santiago Oeste.

Fuente: Grupo Fotos Históricas de Chile.



Al mismo tiempo y como parte de la conformación de su morfología urbana, la trama de la comuna se caracteriza por una forma regular con calles de calzada ancha, con platabandas de gran envergadura que dan origen a un paisaje determinado compuesto por jardines construidos y mantenidos por los mismos habitantes de las construcciones en el cual tienen su frente, tal como se presenta en algunos sectores de la comuna en la Figura 31.

*Figura 31. Imagen Satelital con trama urbana regular destacada.
Elaboración propia.*



*Figura 32. Ejemplo Calle con platabanda y ocupado como jardín.
Elaboración propia.*



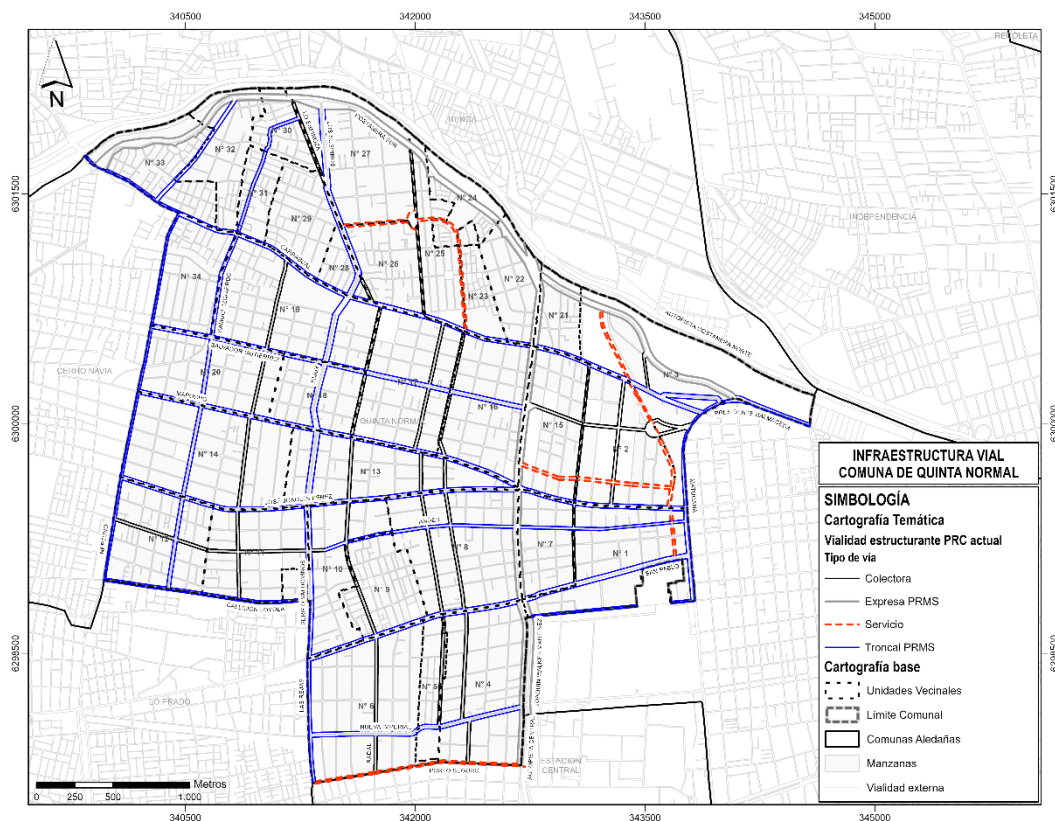
Tanto la platabanda y su paisaje, presenta capacidad y potencial como componente de infraestructura verde, teniendo asociados atributos ecológicos importantes tales como la infiltración de agua y la provisión de hábitat para fauna (principalmente avifauna e invertebrados).

Vialidad

La infraestructura vial en la comuna de Quinta Normal se encuentra definida por el Plan Regulador vigente, instrumento en el cual se reconocen y proyectan vías colectoras, de servicios, y locales. Además, se incluye aquellas vías expresas y troncales de carácter intercomunal indicadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Actualmente parte importante de estas vías proyectadas y ensanches a la fecha no han sido concretados, presentando una diferenciación importante en el estándar existente además de las condiciones desfavorables que se presentan para la propietarios y usuarios del sistema de movilidad. Lo último aplica específicamente para algunas vías expresas destacadas en la Figura 33.

En esta misma figura se visualiza de manera clara una mayor conexión Poniente – Oriente, dentro de la cual destacan vías de mayor importancia; Avenida Carrascal, Salvador Gutiérrez, Avenida Mapocho, J. J. Pérez, Avenida San Pablo. Por otra parte, de Norte a sur diferentes vías presentan serias discontinuidades lo cual dificulta el tránsito y la movilidad en esa dirección, ya sea dentro o hacia afuera de la comuna. En este sentido destaca el valor de conectividad de la vía expresa Autopista Central y Vía colectora, Samuel Izquierdo y Neptuno.

*Figura 33. Infraestructura Vial según PRC vigente Quinta Normal
Elaboración propia.*



*Figura 34. Representación diferenciación estándar de las vías.
Diagnóstico PIIMEP.*

Altura 5102 llegando a Sergio Valdovinos



Altura 5801 esquina Samuel Izquierdo



Movilidad

La comuna de Quinta Normal forma parte del sistema de transporte metropolitano en sus diferentes medios y mecanismos de funcionamiento. En el caso de buses está integrado al Sistema Red Metropolitana de Movilidad con una total de 15 recorridos. En el caso de metro, desde el año 2010 la comuna cuenta con dos estaciones habilitadas, “Blanqueado” y “Gruta de Lourdes”. Ambas estaciones forman parte de la Línea 5 del sistema de metro y se encuentran localizadas al sur de la comuna asociadas a dos subcentros con intersecciones de importancia como lo son, Sergio Valdovinos esq. San Pablo y Patria nueva esq. San Pablo (a 100 metros de Autopista Central).

Respecto al sistema de tren en la comuna de Quinta Normal, este forma parte importante de su desarrollo y la evolución histórica del territorio. Si bien la comuna conto en su antigüedad con estaciones de servicio de Tren y tranvía, hoy no existe más que la franja ferroviaria que la cruza abarcando de forma subterránea 400 metros y 1390 de manera superficial. Actualmente la comuna no posee ninguna estación habilitada.

En términos de la infraestructura vial comunal, esta presenta ciertas ventajas, su conexión intercomunal y metropolitana, la presencia de vías expresa de gran importancia como el Autopista Concesionada General Velásquez que cruza 11 comunas de la Región Metropolitana y empalma al norte y sur con la Ruta 5. También destacan las vías de dirección Poniente – Oriente / Oriente – Poniente que mantienen la conexión de la comuna como espacio de tránsito entre Santiago y otras comunas. Por otra parte, las desventajas más importantes de la infraestructura vial se presenta la falta de vías longitudinales (Norte-Sur) además de la falta de continuidad en aquellas existentes.

En cuanto a los usos y modos de transporte, la Encuesta Origen-destino (2012) señala que los viajes generados en un día laboral poseen los siguientes grados de importancia; no motorizado, transporte público, transporte privado y otros.

Dicho lo anterior los desafíos que presenta la comuna en términos de movilidad están asociados a:

- La expansión del transporte estratégico, 3 nuevas estaciones en la comuna y una 4 ubicada en su límite. La incorporación futura, pero a mediano plazo de una estación de tren interurbano regional.
- Profundizar en la integración de la movilidad al instrumento de planificación comunal.
- Mejorar las condiciones de afectación por ensanche de vías específicas que no dialogan con la realidad territorial.

Población

Aspectos generales

La población actual de Quinta Normal de acuerdo con el CENSO 2024 corresponde a 129.351 habitantes¹¹ y representa el 1,7% de la población de la Región Metropolitana. Su población se distribuye 51,2% mujeres y 48,8% hombres. Respecto a la desagregación por edad, el mayor porcentaje de población se encuentra en el tramo de 15 a 64 años representando el 69.7 % del total de habitantes en la comuna, seguido por el 17% en el tramo de 0 a 14 años y finalmente 13.3% en la población de 65 años y más. El promedio de edad es de 37,7 años y con un índice de envejecimiento de 77 personas mayores por cada 100 niños, niñas y adolescentes menores de 14 años.

*Tabla 28. Síntesis comparativa de población Comunal, regional y nacional.
Fuente: Adaptado de Diagnóstico PIIMEP.*

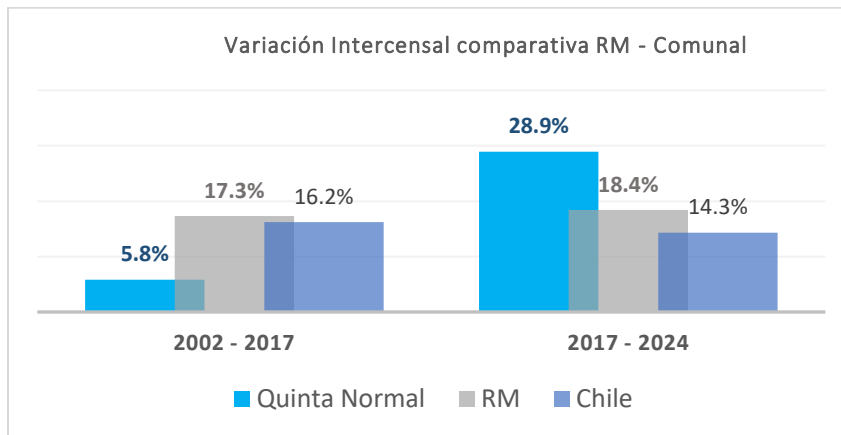
Escala	Censo			Tasa de crecimiento	Proyección 2034
	2002	2017	2024		
Quinta Normal	104.012	110.026	129.351	2,31%	162.612
RM	6.061.185	7.112.808	7.400.741	0,56%	7.826.427
Chile	15.116.435	17.574.003	18.480.432	1 %	20.823.664

En cuanto a la evolución demográfica, la comuna de Quinta Normal ha experimentado un crecimiento variable pero constante a través del tiempo. Así mismo, en términos comparativos la tasa de crecimiento anual ha sido 2 puntos porcentuales mayor a la tasa de la Región Metropolitana y a nivel nacional. En la Tabla 28 se logra observar las diferencias con el resto del territorio en sus diferentes escalas.

Respecto a la variación intercensal, en la Figura 35 es posible observar que el mayor incremento a nivel comunal ha sido en el periodo 2017 -2024, con un aumento de 28,9 %, 10% más que la variación a nivel regional. De forma contraria, en el periodo anterior, 2002-2017, la variación intercensal de Quinta Normal fue de 5,8% respecto a un 17,3% a escala regional. Esto quiere decir que, en el último periodo, el crecimiento de la comuna fue mayor al presentado a nivel comunal y regional.

¹¹ Personas censadas en la comuna.

Figura 35. Gráfico variación intercensal comparativa comunal – RM.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos CENSO 2002-2017-2024.

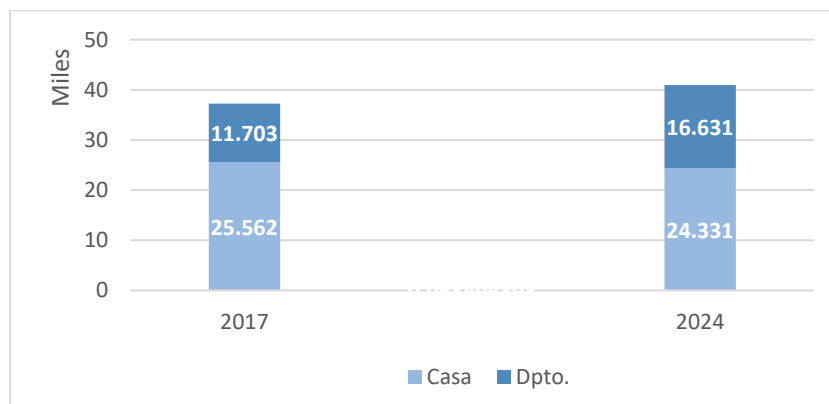


No obstante, este crecimiento fue un 11.3% menor que lo proyectado según el CENSO 2017 definido en 141.823 habitantes. Estos cambios comentados se pueden interpretar como una contracción en el crecimiento de población a nivel comunal, asociados a una tendencia regional y nacional de disminución de la tasa de natalidad y un aumento en la tasa de mortalidad en el periodo 2020 y 2022 (INE, 2025).

Características de vivienda

En cuanto a las características de vivienda y personas en la comuna, es posible destacar un aumento del 20% en el número de viviendas pasando de 38.989 año 2017 a 46.815. En términos más específicos, la viviendas ocupadas aumentaron un 17% pasando de 38.989 a 45.815. Este aumento tiene su origen principalmente asociado a un aumento de 42% en el número de departamentos. Paralelamente existió una disminución de -4.8 % en el número de casas. No obstante, a nivel comunal se mantiene un predominio de la tipología de “Casa con un 68% del total de las viviendas al año 2024.

Figura 36. Comparativa CENSO 2017 – 2024 en tipología de viviendas.

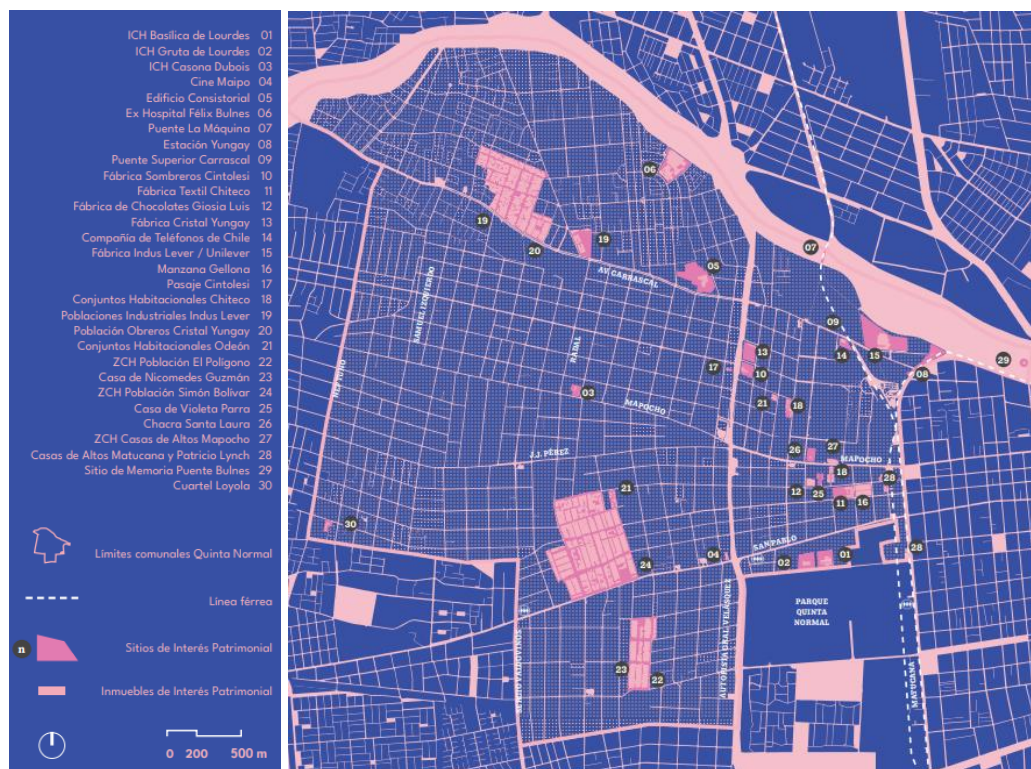


Patrimonio cultural inmueble

El Patrimonio Cultural Inmueble de Quinta Normal se encuentra estrechamente ligado a su evolución urbana como ciudad y territorio. Este proceso a su vez se vio altamente influenciado con los procesos de industrialización, migración campo-ciudad y posterior desindustrialización

A la fecha se reconocen y es posible describir 30 sitios de interés patrimonial, dentro de los cuales se encuentran: zonas de conservación patrimonial que abarcan diferentes conjuntos de vivienda reconocidas por el Plan Regulador Vigente. Segundo, presencia de inmuebles de conservación histórica también reconocidos por el PRC vigente. Tercero, conjunto de viviendas que han sido identificados por la administración municipal pero no poseen ningún tipo de figura dentro del instrumento de planificación vigente, reconocidos solo por la memoria histórica de los habitantes que los conforman.

*Figura 37. Mapa de Patrimonio cultural Inmueble
Fuente: Extraído de Patrimonios Culturales de Quinta Normal*



Comprendiendo que uno de los tres pilares del desarrollo sostenible, es la dimensión social, la protección del patrimonio cultural urbano aporta en el fortalecimiento de la identidad, del tejido social y cultural. Por otra parte, toda vez que existe protección y rescate del patrimonio, se potencia la dimensión económica mediante la puesta en valor del paisaje y los atributos que estén asociados al objeto en cuestión.

En términos urbanos, el rescate de espacios o zonas patrimoniales aporta a la sustentabilidad otorgando mejores condiciones para el desarrollo de una ciudad compacta que favorece, por ejemplo, la mixtura de usos y la utilización de medios de transporte pasivos y/o colectivos.

Por último, en termino constructivos, el cuidado y rescate del patrimonio cultural urbano cobra gran importancia dada la oportunidad que existe en la reutilización de espacios e infraestructuras que pueden encontrarse en desuso o deterioro y así evitar el impacto ambiental generado tanto por demolición de las construcciones, como también la pérdida de energía de los materiales ya construidos.

6.2 Valores, problemas, conflictos y limitantes de medio ambiente y sustentabilidad

Los problemas y preocupaciones ambientales han sido identificados y recopilados a partir de la revisión de una fuente secundaria, tomando en consideración y en primer lugar la Evaluación Ambiental Estratégica asociada al Plan Regulador Comunal vigente del año 2019.

A partir de estos procedimientos y, de acuerdo con los pasos metodológicos establecidos en la DDU 400 "Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)", se clasificaron los diferentes temas en valores, problemas, conflictos y limitantes, como se muestra en la tabla a continuación.

*Tabla 29. Valores ambientales y sustentabilidad.
Elaboración propia.*

- Valores correspondientes a atributos territoriales, ambientales y socioculturales que constituyen oportunidades estratégicas para el desarrollo comunal:

VALORES	Localización peri-central y alta accesibilidad a escala metropolitana.
	Trama urbana consolidada y estructura barrial histórica.
	Platabandas y espacios lineales que funcionan como soporte para infraestructura verde.
	Río Mapocho como corredor biológico y regulador térmico.
	Parques intercomunales y áreas verdes estructurantes, tales como Parque Mapocho Río, Lo Franco y Parque de la Familia.
	Presencia de patrimonio cultural urbano, zonas y conjuntos tradicionales de interés patrimonial.
	Acceso a transporte estratégico: Metro y Tren.
	Cohesión social y arraigo barrial.

- Problemas que derivan de los análisis urbanos, ambientales, sociodemográficos y normativos, y evidencian déficits estructurales del PRC vigente:

PROBLEMAS	Ausencia de enfoques de sustentabilidad, infraestructura verde y cambio climático en PRC vigente.
------------------	---

	Falta de criterios de movilidad y conectividad local en PRC vigente
	Falta especificación de línea proyectada para zonas J, K y L de acuerdo con lo indicado en la ordenanza del instrumento.
	Déficit de equipamientos y servicios.
	Déficit y segregación de áreas verdes.
	Déficit habitacional, hacinamiento y allegamiento crecientes.
	Subutilización del espacio público.
	Metabolismo urbano insustentable ¹² : residuos, aguas servidas y presión sobre redes.
	Presencia de intensidad islas de calor
	Contaminación atmosférica, acústica y de olores proveniente de industrias y edificación en altura.
	Microbasurales y problemas sanitarios.
	Colapso de infraestructura sanitaria en zonas de alta densidad.

- Conflictos derivados de la interacción entre los problemas identificados y las tensiones asociadas a los usos, densidades y normas urbanísticas:

CONFLICTOS	Alta intensidad de ocupación de suelo que afecta las condiciones ambientales, sociales y urbanas.
	Fricción entre usos residenciales y productivos en zonas mixtas.
	Normas urbanísticas no diferenciadas para vivienda de baja altura y equipamientos menores.
	Inadecuación normativa frente a necesidades habitacionales.
	Dificultades de aplicación de normas en ZCH que no dialogan con realidad territorial
	Faja de afectación de ensanches viales proyectados que no dialogan con la realidad construida.

- Limitantes entendidas como factores que condicionan o restringen la capacidad de transformación inmediata del territorio:

LIMITANTES	Permisos de edificación ya otorgados en zonas de alta densidad.
	Presencia de Autopista Central parte de la vialidad estructurante y como barrera urbana.
	Faja ferroviaria como elemento de fragmentación territorial y de accesibilidad.

¹² Entendido como el Intercambio de materia, energía e información que se establece entre el asentamiento urbano y su entorno natural o contexto geográfico. MINVU. Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los Instrumentos de Planificación Territorial.2020.

7 FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN (FCD)

7.1 Priorización

De acuerdo con lo establecido en punto 5.2.1 de la “DDU 400”¹³ del Ministerio de Vivienda y Urbanismo la definición de prioridades ambientales y de sustentabilidad:

“la definición de prioridades ambientales y de sustentabilidad permite abarcar el conjunto de Temas Clave y sus interacciones, desde una perspectiva ambiental, con el fin de obtener un panorama integrado de la situación actual del IPT, focalizando en aquellos valores, problemas, o conflictos que se consideran importantes o prioritarios en virtud de los Objetivos estratégicos de la Decisión, los Criterios de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales”. Pág. 63.

Teniendo esto en consideración, corresponde mencionar que las problemáticas y temas ambientales priorizados no indican directamente los antecedentes que dieron origen a la modificación, pero sí abordan los aspectos ambientales asociados, incluyendo aquellas implicancias sociales, económicas y/o urbanas.

Los antecedentes proporcionados además del análisis de la Evaluación Ambiental Estratégica del PRC vigente sirvieron como insumos para el desarrollo del problema de decisión y, por consiguiente, los objetivos de planificación de la modificación del presente instrumento.

Es importante mencionar que, una vez concluida esta etapa, tanto los antecedentes como los objetivos fueron sometidos a un proceso de:

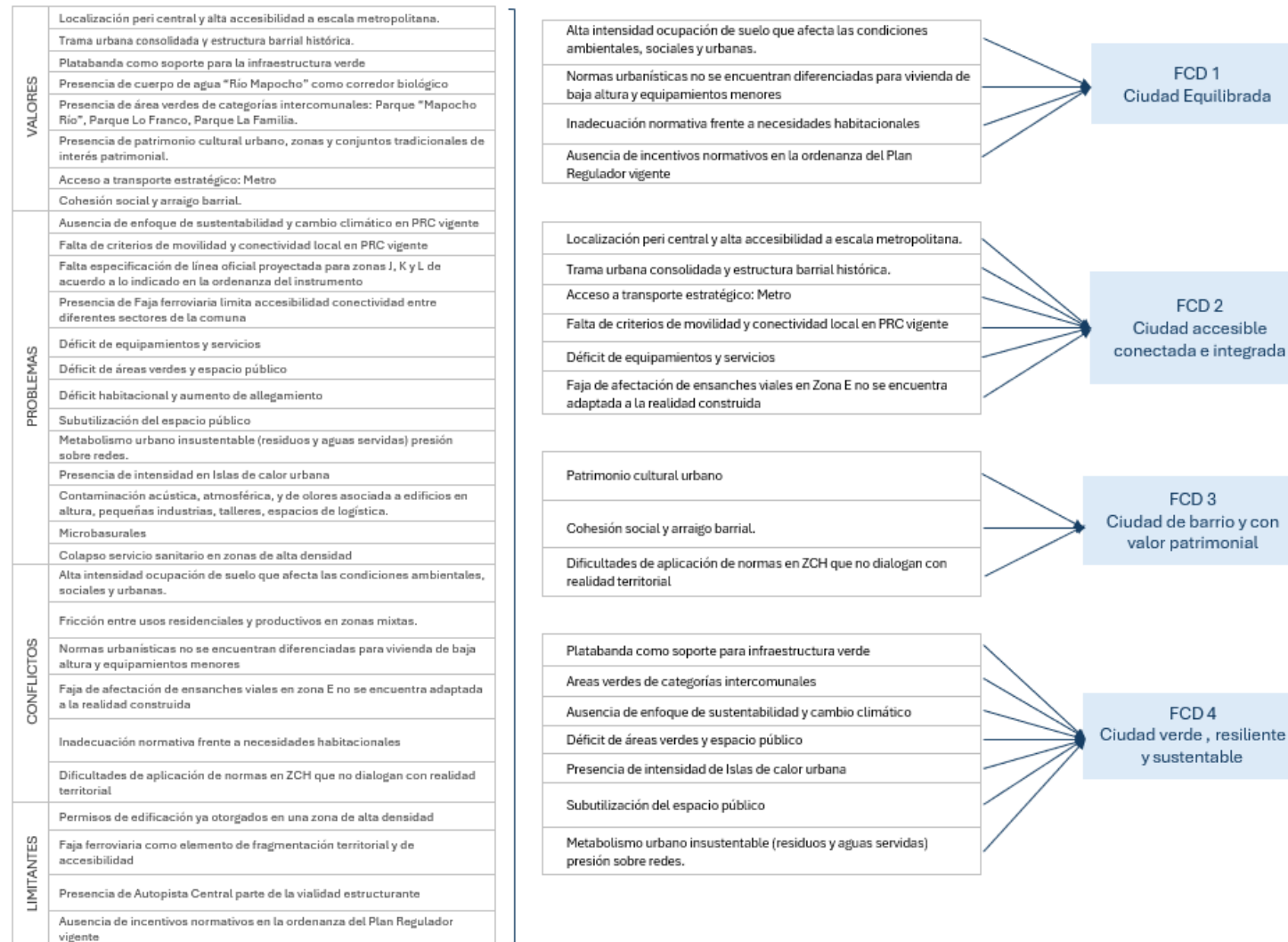
- **Análisis Técnico:** entendido como un proceso metodológico que incluye la recolección y estudio de información en contraste con características propias del territorio, consultas con panel de expertos (Comisión Urbano) y otras unidades o departamentos municipales (Dirección de Obras Municipales).
- **Participación Ciudadana (PAC):** comprende instancias en las cuales se pone a disposición de ciudadanos los antecedentes para ser discutidos y profundizados, además de consultar por problemáticas existentes u otros procesos presentes en el territorio como los conflictos socio ambientales. Este proceso se describe completo en RESULTADOS PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- **Observaciones de Organismos de Administración del Estado:** exposición de las problemáticas de origen y otros problemas detectados en el análisis técnico y PAC, a diferentes Organismos de administración del Estado para su revisión, corrección, profundización o, por último, considerar nuevas problemáticas asociadas al territorio. Este

¹³ Circular Ord. N° 0077. Declaración, reglamentación y reconocimiento, según corresponda, de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en PRC, referidos a las Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos, Aplicación inciso segundo artículo 60 de Ley General de Urbanismo y Construcciones.

proceso se describe en detalle en la sección de PARTICIPACIÓN ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Respecto a eso último, se presentan a continuación las problemáticas y temas ambientales priorizados definidos como los temas de mayor relevancia para la comuna, en coherencia con los objetivos que la presente modificación plantea más adelante.

Figura 38. Esquema de construcción de FCD a partir de priorización.
Fuente: Elaboración propia.



FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN

En base a las problemáticas y temas ambientales priorizados descritos en el punto anterior, a continuación, se formulan los desafíos de planificación o también llamado Factores Críticos de Decisión (FCD). Estos consisten en el agrupamiento de aquellos valores, problemas, conflictos y/o limitantes de índole similar y que puedan abordarse a través de la modificación y competencias de la Modificación del Plan Regulador Comunal.

FCD 1	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD EQUILIBRADA	Alta intensidad ocupación de suelo afecta las condiciones ambientales, sociales y urbanas.
	Normas urbanísticas no se encuentran diferenciadas para viviendas de baja altura y equipamiento menor.
	Inadecuación normativa frente a necesidades habitacionales
	Ausencia de incentivos normativos en la ordenanza del Plan Regulador vigente

Alcance del FCD 1

En este desafío se priorizan aquellos temas clave asociados a generar una mayor armonía en la elaboración y aplicabilidad de normas urbanísticas y, que a su vez establecen las condiciones necesarias para dar respuesta a la transformación del territorio, reconociendo sus características históricas, pero así también permitiendo de forma estratégica la llegada de proyectos adecuados a normas más estrictas.

En primer lugar, este desafío se plantea dada la importancia y dimensión de la problemática de la alta intensidad de uso de suelo, que bajo las condiciones actuales ha traído consecuencias para la comunidad con dificultad de mitigar. Así mismo permite ajustar técnicamente aquellos aspectos del instrumento que hoy representan un obstáculo en la regularización de las viviendas de quienes habitan el espacio comunal.

FCD 2	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD CONECTADA E INTEGRADA	Localización pericentral.
	Trama urbana consolidada y estructura barrial histórica
	Acceso a transporte estratégico: metro
	Falta de criterios de movilidad y conectividad en la planificación local
	Déficit de equipamientos y servicios.
	Faja de afectación de ensanches viales en Zona E no se encuentra adaptada a la realidad territorial.

Alcance del FCD 2

Este desafío apunta a relevar aquellos valores ambientales del territorio comunal asociados a la conectividad. Esto mediante ajustes normativos y de zonificación que incidirían en su aprovechamiento y, por otra parte, apunta a resolver aspectos puntuales de la vialidad de la zona E que hoy afectan el funcionamiento armónico del espacio urbano.

FCD 3	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL	Dificultades de aplicación de normas en ZCH que no dialogan con realidad territorial
	Cohesión social y arraigo barrial.
	Patrimonio cultural urbano

Alcance del FCD 3

Este desafío buscar relevar al patrimonio cultural urbano y tejido social como valores de sustentabilidad de la comuna, al mismo tiempo que adecúa las condiciones de las Zonas de Conservación Histórica para una mejor relación de lo establecido en el instrumento de planificación y la realidad del territorio.

FCD 4	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD VERDE, RESILIENTE Y SUSTENTABLE	Platabanda como soporte para áreas verdes de carácter barrial
	Ausencia de enfoque de sustentabilidad y cambio climático.
	Déficit de áreas verdes y espacio público.
	Presencia de intensidad de Islas de calor urbana
	Subutilización del espacio público.
	Metabolismo urbano insustentable (residuos y aguas servidas) presión sobre redes.
	Áreas verdes de categorías intercomunales

Alcance del desafío 4

En primer lugar, este desafío busca integrar el concepto de sustentabilidad y cambio climático al instrumento de planificación, como también aquellas problemáticas de la dimensión ambiental asociadas a la infraestructura verde, consumo de recursos y generación de gases efectos invernaderos.

7.2 Marco de evaluación estratégica

FCD	CRITERIO	INDICADOR
1 Ciudad Equilibrada	Reconversión en paños industriales	% de predios de gran tamaño.
	Intensidad de ocupación de suelo	N° de proyectos de edificación por Unidad Vecinal.
		Población proyectada con nuevos permisos de edificación en altura
	Adecuación de la norma	N° de hogares por vivienda
		Hacinamiento y allegamiento
		Exigencia de la norma
	Actualización de la norma	Existencia de incentivos normativos
	Interpretación de la norma	Congruencia entre gráfica de plano y norma
2 Ciudad Accesible, conectada e integrada.	Presencia de Transporte estratégico ¹⁴	Expansión del transporte estratégico
		Accesibilidad a estaciones de metro
	Enfoque de Movilidad y accesibilidad	Enfoque de movilidad y accesibilidad en el Plan Regulador Comunal
	Adecuación Vialidad estructurante	Coherencia entre vialidad estructurante y realidad territorial en Zona de reconversión.
	Déficit de equipamiento y servicios.	Disponibilidad de equipamiento y servicios
3 Ciudad de barrio y con valor patrimonial	Aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas a las zonas de conservación histórica	Presencia de inconsistencias normativas y técnicas
		Brechas entre la normativa y la realidad edificada
2 Ciudad verde, resiliente y sustentable.	Accesibilidad de áreas verdes	Accesibilidad de áreas verdes por unidad vecinal
	Riesgo frente al cambio climático.	Presencia de islas de calor
		Intensidad de Olas de calor
	Contaminación Ambiental.	Población expuesta al ruido ambiental

¹⁴ Comprendiendo transporte de gran escala.

8 DÍAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

8.1 Caracterización y tendencia de los FCD y pap¹⁵

8.1.1 FCD 1 : Ciudad Equilibrada

Alta intensidad de ocupación de suelo

El diagnóstico urbano y sociodemográfico evidencia que la comuna ha experimentado un crecimiento poblacional significativo, con incrementos superiores al promedio regional y concentrados en sectores específicos del territorio. Esta dinámica se relaciona principalmente con tres factores que, de manera conjunta, han intensificado la ocupación de suelo y han generado presiones sobre la infraestructura urbana, los servicios y el medio ambiente:

Reconversión de paños industriales

Considerando la Autopista Central como límite, al oriente de la comuna de Quinta Normal, se presenta una estructura predial compuesta por paños que pueden llegar a superar los 50 mil metros cuadrados. Las dimensiones de estos espacios se presentan como evidencia del desarrollo industrial en la comuna, pasado y aún presente en algunos sectores. Las áreas van desde los 5 mil hasta llegar a los 62 mil m² sin considerar las posibles subdivisiones prediales más recientes que poco a poco han generado una mayor atomización del espacio. Además, el 50% de los predios concentran el espacio en cuestión con predios entre 15 mil m² y 35 mil m².

Su transformación progresiva hacia uso habitacional ha permitido la instalación de proyectos en altura que alteran la escala del entorno, incrementan la demanda por servicios, presionan la capacidad vial y generan conflictos de coexistencia con actividades productivas remanentes.

*Figura 39. Área de reconversión entre 1985, 2010 y 2025.
Elaboración propia a partir de Google Earth 2025.*



¹⁵ Problemas ambientales priorizados

Figura 40. Mapa de tamaño de predios.
Fuente: Elaboración propia a partir de información de SII (2018).

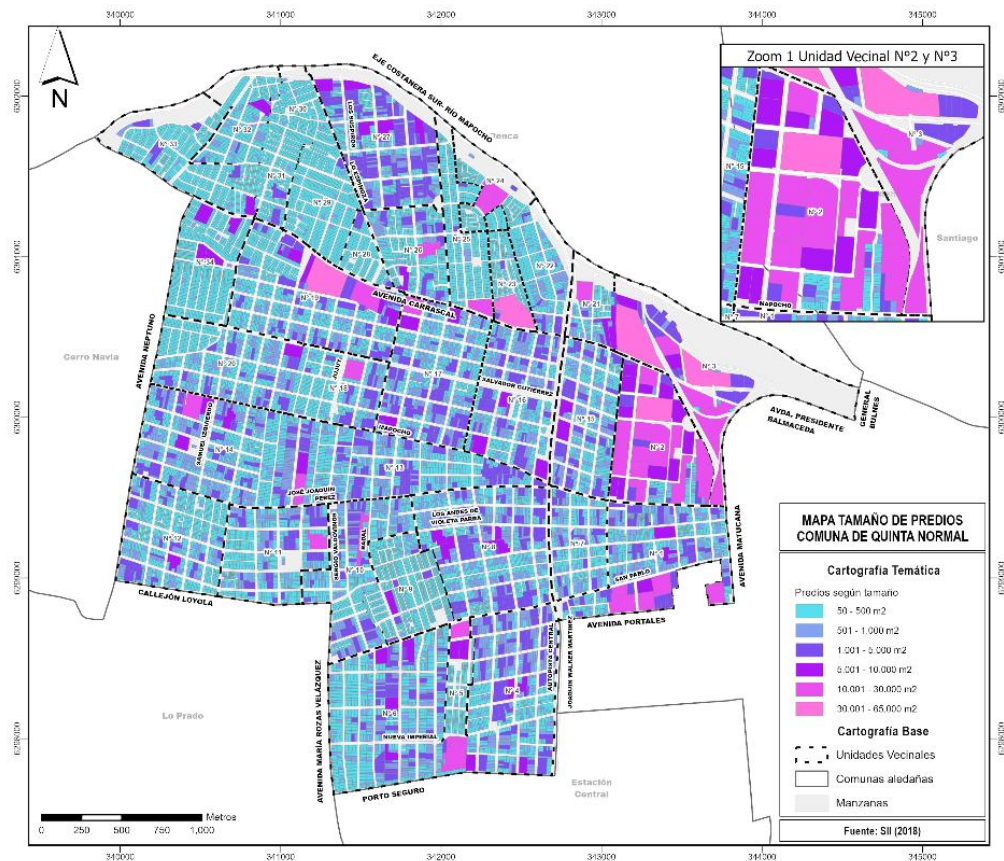
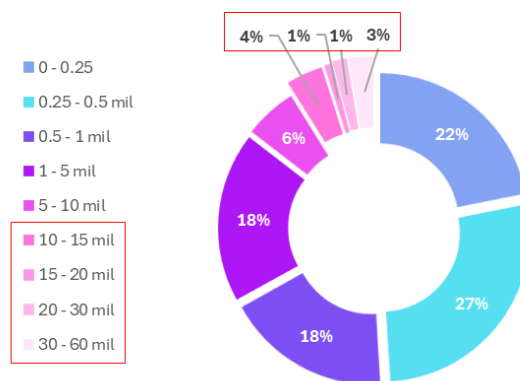


Figura 41. Gráfico porcentaje según tamaño de predios en m².
Elaboración propia.

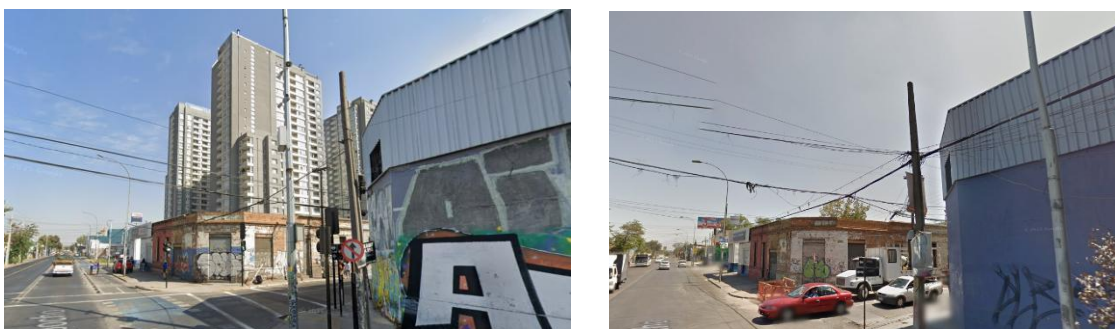
PORCENTAJE SEGÚN TAMAÑO DE PREDIOS



PRC 1987

El diagnóstico normativo confirma que la intensificación de la ocupación de suelo está estrechamente vinculada al marco regulatorio vigente en el período previo a la aprobación del PRC 2019. El Plan Regulador de 1987 —derogado por el Decreto N°1381— y su Modificación N°1 de 2016 no establecían parámetros comunales propios de densidad ni altura, remitiendo estas definiciones a la OGUC. Esta ausencia de límites locales permitió la aprobación de proyectos de alta magnitud sin considerar criterios de equilibrio urbano acordes al contexto comunal, generando efectos significativos sobre la morfología y escala del tejido construido existente, la capacidad y funcionalidad de la vialidad local y la disponibilidad de áreas verdes y servicios. Esto significó al mismo tiempo tuvo consecuencias en la dimensión ambiental, existiendo por una parte mayor presión en las escasas áreas verdes existentes, concentración de denuncias asociadas a contaminación acústica, y en términos globales un aumento en la vulnerabilidad y exposición a los efectos del cambio climático.

*Figura 42. Antes (2012) y después de la construcción de proyectos de alta magnitud en Avenida Mapocho.
Fuente: Google Earth.*



PRC 2019

Si bien el PRC 2019 estableció una regulación más precisa y estricta que el instrumento anterior, está fue aplicada a partir de su entrada en vigencia, por lo tanto no afectó a aquellos permisos que fueron otorgados bajo las normas del PRC 1987 permitiendo la consolidación de un patrón de densificación concentrado y desequilibrado en relación al resto del territorio comunal. Este proceso de consolidación se extendió desde el mismo año 2019 hasta el 2024, momento en que fue recepcionado el último proyecto en altura cuyo permiso se acogió a la norma del instrumento de 1987. De manera paralela y en el mismo periodo los permisos de edificación en altura han mantenido un patrón de localización, un ejemplo de esto corresponde a los 14 Anteproyectos/proyectos que se han acogido a la norma actual solo en la Zona F, acentuando así la intensidad de ocupación de suelo y con ello las problemáticas asociadas.

Para analizar el proceso comentado anteriormente, el Informe Ambiental del PRC 2019 estableció como criterio de rediseño “evaluar el porcentaje de consolidación de las densidades

proyectadas, con el fin de establecer si el territorio destinado a densificación ha logrado consolidarse con el fin de establecer si es necesario aumentar el territorio a densificar, si es que ya está consolidado y si no está consolidado evaluar un cambio normativo que incentive la renovación proyectada”. A continuación se presenta un cuadro resumen de la evaluación del criterio de rediseño analizado en el Informe Ambiental del presente instrumento.

La evaluación del criterio de rediseño consiste en la ejecución del indicador “Porcentaje de consolidación de densidades proyectadas”. En la tabla n°11 se presenta un resumen del resultado de la aplicación del indicador, la cual se estructura en 3 columnas, en la sección de Norma se presentan las zonas y densidades establecidas por ordenanza además de la superficie en hectáreas del territorio comunal. En cuanto a los resultados estos se dividen en dos secciones, la consolidación con permisos de edificación (PE) que muestra el porcentaje de incremento de habitantes que tendrán las zonas con los proyectos en altura ingresados entre el 2019 y 2025 (no ejecutados o en ejecución), destacando con un mayor incremento Zona F y Zona J. Este cálculo busca dejar en evidencia el aumento de habitantes que generan los nuevos proyectos respecto a la población existente en la zona. En relación a esto, en la misma sección se presenta también la Densidad de habitantes promedio generada con los proyectos versus la densidad propuesta para la zona.

La tercera y última columna del cuadro muestra la superficie consolidada tomando en cuenta la superficie de proyectos ya ejecutados y los permisos de edificación. Estos valores permiten concluir, desde el año 2019 al año 2025 las zona F tendría una mayor consolidación con un 73% de la superficie con proyectos en altura equivalente a 23,2 hectáreas de las 32 totales de la zona.

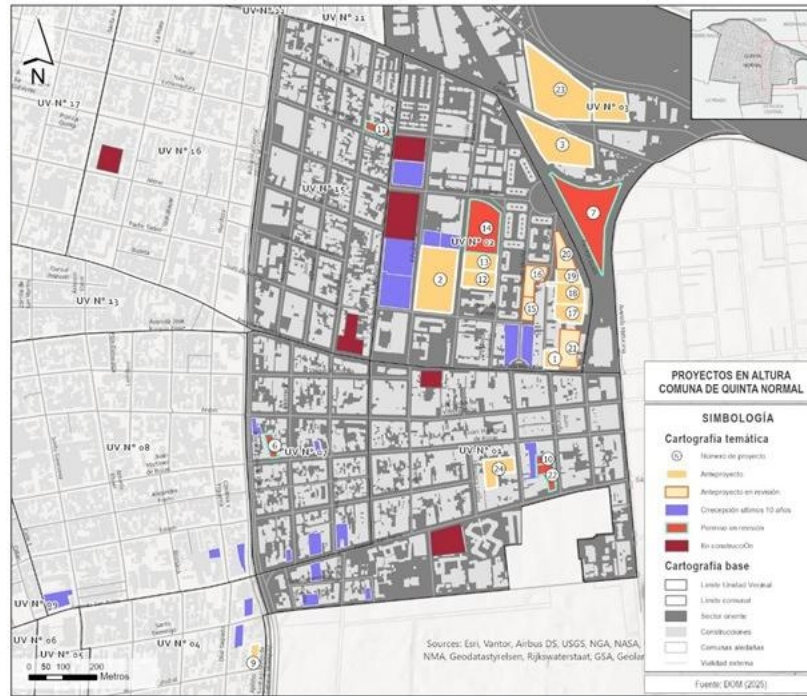
*Tabla 30.Consolidación de densidades proyectadas.
Elaboración propia.*

NORMA			Consolidación con PE ¹⁶		Consolidación total Proyectos existentes + PE	
Zonas	Densidad	Sup (ha)	Dens. Pob	% Incr. hab	% Sup	Sup total
C	400	124	979	14%	4%	4.6
D	400	195	791	6%	4%	8.7
E	2000	42	1324	16%	8%	3.2
F	2000	32	1588	61%	73%	23.2
H	2500	10	1600	12%	5%	0.5
I	2500	37	2006	6%	7%	2.4
J	2200	14	1144	62%	27%	3.8
K	1500	18	1237	17%	5%	0.9
L	1500	38	1600	3%	1%	0.5

¹⁶Permisos de edificación

Tanto el incremento de población como también la superficie a consolidarse, entre lo existente y los permisos de edificación, muestra una tendencia de concentración en la zona F que deja poco suelo a disposición. Esto se gráfica de manera clara en la *Figura 43*, donde se visualiza la dimensión y localización de los nuevos proyectos de edificación.

Figura 43. Plano y tabulado de Permisos de Edificación
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Dirección de Obras Municipales.



ID	TIPO	NOMBRE	DIRECCIÓN	VIVIENDAS	N° PISOS
1	ANTEPROYECTO	QUINTA NORMAL MAPOCHO	MAPOCHO 3499	148	9
2	ANTEPROYECTO	POETA PEDRO PADRO-JUAN DE BARROS	POETA PEDRO PADRO 1209	1295	10
3	ANTEPROYECTO	UNILEVER SUR	CARRASCAL3334	697	10
4	ANTEPROYECTO	CATEDRAL	CATEDRAL 4213	105	9
5	ANTEPROYECTO	CONJUNTO RESIDENCIAL DR. GARCIA GUERRERO	NICOLÁS PALACIOS 1399	472	8
6	ANTEPROYECTO	NICOLÁS PALACIOS C-4	NICOLÁS PALACIOS 1333	292	10
7	ANTEPROYECTO	EDIFICIO PATRICIO LYNCH	PATRICIO LYNCH 1200	264	8
8	ANTEPROYECTO	CONJUNTO PATRICIO LYNCH 7	PATRICIO LYNCH 1250	202	8
9	ANTEPROYECTO	CONJUNTO PATRICIO LYNCH 6	PATRICIO LYNCH 1260	148	8
10	ANTEPROYECTO	CIUDAD MAPOCHO	ROMÁN SPECH 3533	600	8-12
11	ANTEPROYECTO	PIONERAS DE RODELILLO	RIVAS VICUÑA 872	191	8
12	ANTEPROYECTO EN REVISIÓN	SIN NOMBRE	RIVAS VICUNA 1209	220	10
13	ANTEPROYECTO EN REVISIÓN	SIN NOMBRE	RIVAS VICUNA 1213	280	8
14	ANTEPROYECTO EN REVISIÓN	SIN NOMBRE	PATRICIO LYNCH 1280	267	8
15	ANTEPROYECTO EN REVISIÓN	SIN NOMBRE	RIVAS VICUNA 1209	220	10
16	PERMISO EN REVISION	MAPOCHO- SANTIAGO DE URIONA	MAPOCHO 4705 - 4789	137	5
17	PERMISO EN REVISION	DR LUCAS SIERRA	Dr. LUCAS SIERRA 3860	291	10
18	PERMISO EN REVISION	BLANQUEADO	SAN PABLO 5145	190	10
19	PERMISO EN REVISION	MARTINEZ DE ROZAS ALCERRECA	MARTINEZ DE ROZAS 4135	121	9
20	PERMISO EN REVISION	PROYECTO MATUCANA	MATUCANA 1352 AL 1506	588	10
21	PERMISO EN REVISION	QUINTA - RADAL	RADAL 1026-1042	166	14
22	PERMISO EN REVISION	PIONERAS DE RODELILLO	RIVAS VICUNA 872	191	8
23	PERMISO EN REVISION	CLAUDIO VICUÑA	RIVAS VICUNA 3929	122	8
24	PERMISO EN REVISION	SANTA MARIA DEL FIORE	JUAN MIRANDA 818 y 836	98	2 - 8

Población proyectada con nuevos permisos de edificación

Dadas las características de los proyectos existentes de vivienda en altura, donde al menos se encuentran construidas 25 edificaciones que van entre los 15 y 24 pisos de altura, se presenta una proyección de población de acuerdo al número de viviendas (indicadas en los permisos de edificación) y promedio de conformación de hogar según CENSO 2024.

*Tabla 31. Proyección Población Unidades Vecinales.
Elaboración propia a partir de datos INE y DOM, Quinta Normal.*

UV	Población		Población PE	Porcentaje de variación CENSO - PE
	2017	2024		
1	4.628	7171	2590	36 %
2	8.364	19028	13650	72 %
3	177	264	3598	1363 %
4	3974	6397	294	5 %
6	5860	7498	465	6 %
7	2.166	2936	339	12 %
10	2.919	3046	532	17 %
15	1.995	2086	1140	55 %
16	3404	3190	364	11 %
17	3474	4091	384	9 %

Los datos de la Tabla 31 están asociados a los permisos de edificación otorgados o en revisión ingresados a la Dirección de Obras Municipales (DOM) hasta el primer semestre de 2025. De acuerdo a la población 2024 la Unidad Vecinal que experimentaría un mayor incremento corresponde a la Unidad Vecinal n°3, seguido por la Unidad Vecinal n°2, n°1 y n°15. El gran incremento en la UV 3 se debe a la consideración de los proyectos de viviendas que forman parte del Plan Maestro Ciudad Mapocho, que contempla la creación de nuevos equipamientos y áreas verdes para responder a esta nueva demanda. De acuerdo a lo anterior, es que la situación del resto de Unidades Vecinales toma mayor relevancia debido a que el incremento de población está asociado a proyectos específicos sin un plan que incorpore equipamientos para absorber la carga de personas sobre el territorio. Actualmente en el sector oriente ya existe un déficit de equipamientos y servicios, principalmente aquellos asociados a la dimensión de salud, social y de esparcimiento. Con el análisis presentado, se visualiza una acentuación de dicha tendencia en caso de no ser corregido, formando parte de la problemática de la alta intensidad de ocupación de suelo.

Dada la tendencia que presenta la alta intensidad de ocupación de suelo en esta zona, esta problemática se reconoce como un conflicto socio ambiental importante a nivel comunal. A partir de la comprensión de sus efectos en el territorio en diferentes dimensiones, especialmente en lo ambiental, surge la necesidad de priorizarlo como un tema relevante a ser abordado en la presente modificación.

Uno de sus efectos corresponde a la amenaza de las condiciones barriales, ya sea en su proximidad o sectores aledaños como es la Unidad Vecinal n°15, tal como se presenta en la imagen adjunta.

*Figura 44. Representación del paisaje urbano con diferentes intensidades de ocupación de suelo.
Elaboración propia.*



En la dimensión ambiental, el incremento de la densidad poblacional en la Unidad Vecinal n°2 ha acarreado diversas consecuencias, entre las que destacan problemas identificados en el Diagnóstico Integrado:

1. Mayor presión de uso en áreas verdes, vialidad, servicios y equipamiento.
2. Metabolismo urbano insustentable y desequilibrado espacialmente.
 - a. Colapso de servicio sanitario por alta descarga de aguas residuales.
 - b. Problemas sanitarios por generación de residuos sólidos domiciliarios.
3. Mal uso del espacio público.
 - a. Platabandas utilizadas como estacionamiento para vehículos.
 - b. Calles usadas como zonas de estacionamientos para vehículos de carga y servicio.
2. Aumento de intensidad de islas de calor.
3. Concentración de la generación de gases efectos invernaderos.
4. Ruido ambiental

De manera global, las características del territorio resultan en mayor vulnerabilidad, exposición y sensibilidad frente a los efectos del cambio climático.

Adecuación de la norma

El PRC vigente limita el crecimiento de vivienda para varios núcleos familiares

En el marco del primer proceso de imagen objetivo, se recibieron diversas observaciones por parte de la comunidad, referidas específicamente a las zonas C y D. En dichas áreas, actualmente se permite una altura de dos pisos en nueve metros y la incorporación de una mansarda conforme a lo dispuesto por la OGUC.

Estas observaciones dan cuenta de una dinámica de crecimiento en la que varios núcleos familiares viven en un mismo predio, donde 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 ha solicitado a la Municipalidad incorporar un tercer piso a la altura establecida, tomando como referencias iniciativas de pequeños condominios implementadas en otras comunas. Es importante indicar que la observación fue evaluada por el concejo municipal y aceptada a evaluar ambientalmente con el fin de analizar su factibilidad.

Este escenario refuerza la necesidad de flexibilizar la norma con el fin que permitan promover proyectos que respondan a la demanda real de hogares y orientar la densidad hacia modelos urbanos equilibrados.

La necesidad de crecimiento de baja altura se expresa en las condiciones y características de la vivienda presente en Quinta Normal, tales como la cantidad de hogares por vivienda.

*Tabla 32. Número de viviendas por número de hogares CENSO 2024.
Fuente: CENSO 2024.*

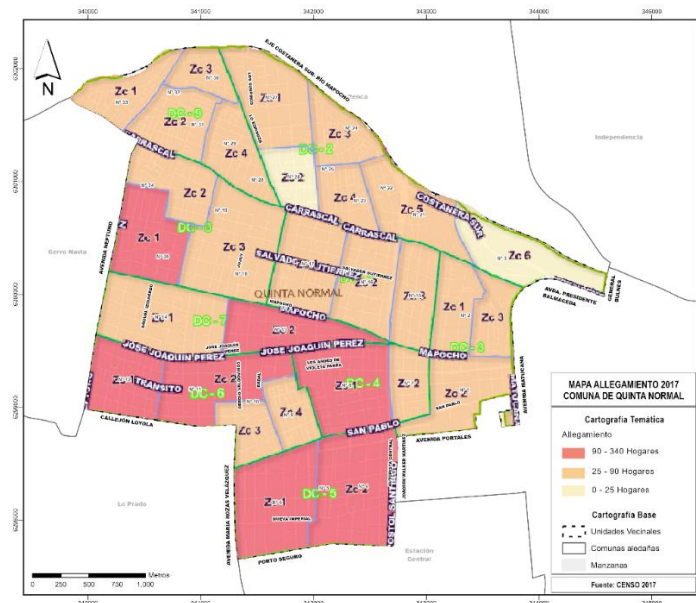
Número de hogares por vivienda	Cantidad de viviendas	Porcentaje %
2 hogares	1.554	3,57
3 hogares	326	0,7
4 o más hogares	100	0,2
Total	1980	4.47

En el caso de 2 hogares por vivienda este alcanza el mayor valor, existiendo 1554 viviendas con más de 1 hogar. En comparación con el total de viviendas (43.414), el número de vivienda entre 2 o más hogares equivale a cerca del 5%.

Así mismo y de manera más compleja, el hacinamiento como característica de vivienda también da cuenta de la necesidad del desarrollo de una ciudad equilibrada y la necesidad de crecimiento de baja altura. A nivel comunal, tal como se indica en la Tabla 33, existe un aumento de 1.097 viviendas con algún grado de hacinamiento, contribuyendo en gran parte a este indicador un aumento de 288% en el hacinamiento crítico. Respecto al allegamiento, existe un aumento de 736 de aumento en la diferencia entre viviendas y hogares censados.

Año	Hacinamiento ¹⁷			Allegamiento ¹⁸
	total	crítico	Medio	
2017	3.508	389	3.119	1.823
2024	4.605	1.123	3.482	2.559
Diferencia	1.097	734	363	736

Figura 45. Mapa de allegamiento 2017, Quinta Normal.
Fuente: Elaboración propia a partir de Plataforma de datos geoestadísticos INE.



¹⁸Valor expresado en número de hogares, corresponde a la diferencia entre número de viviendas y hogares. Dato 20174 según CENSO del mismo año y calculado para 2024 según datos CENSO 2024. No diferencia allegamiento externo e interno.

Orientación de la norma

En el Plan Regulador Comunal vigente desde el 2019, existen zonas propuestas cuyas normas urbanísticas están dispuestas específicamente para las edificaciones en altura y actividades productivas. Estas disposiciones son particularmente muy exigentes en las normas urbanísticas, lo que ha imposibilitado que, desde su entrada en vigencia y aplicación, no sea posible regularizar viviendas unifamiliares ni equipamientos menores existentes en dichas áreas.

- Subdivisión predial

Existen zonas del PRC que tienen una exigencia de subdivisión predial muy amplia, debido a que fueron formuladas para edificaciones en altura y actividades industriales de mayor envergadura, ocasionando problemas para familias que requieren subdividir sus terrenos.

- Sistema de agrupamiento

Para las zonas que permiten mayor altura de la comuna el sistema de agrupamiento fue planteado para edificaciones en altura de manera aislada, pero esto ha generado problemas a las viviendas unifamiliares y actividades industriales que estaban en estos sectores que tienen otros sistemas de agrupamiento, tales como pareado y continuo.

- Antejardín

En las zonas que permiten mayor altura de la comuna se establece una exigencia de un antejardín de 5 metros, esto ha generado problemas para la regularización de viviendas unifamiliares y equipamientos que fueron proyectados sin estos antejardines, además de permitir el abalconamiento sobre estos.

- Estacionamiento

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 actividad industrial).

Actualización de la norma

Incentivos normativos

El Plan Regulador Comunal vigente fue formulado entre el 2016 y 2017, periodo en el que se introdujo una modificación en la legislación vigente relevante que no pudo ser incorporada ya que aún no se había publicado la ordenanza de aplicación correspondiente a la Ley N°20.958. Este instrumento, establece el sistema de aportes al espacio público que permite que los Planes Reguladores comunales integren 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. Posteriormente, esta DDU fue actualizada una vez publicada la DDU 440, que en esencia es la misma instrucción.

Para el caso de la actual modificación, la incorporación de estos incentivos normativos podría transformarse en la oportunidad de generar un mejoramiento del espacio público, equipamientos y cubrir el déficit habitacional generando incentivos para el desarrollo de viviendas de interés público.

Interpretación de la norma

Congruencia entre la línea oficial proyectada para las zonas j, k y l y lo indicado en la norma de la Ordenanza PRC vigente.

Por instrucción de la SEREMI MINVU, la cual mediante Oficio Ord. N°2434 se instruye dar solución 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.

8.1.2 FCD 2 Ciudad Accesible, conectada e integrada

Expansión del transporte estratégico

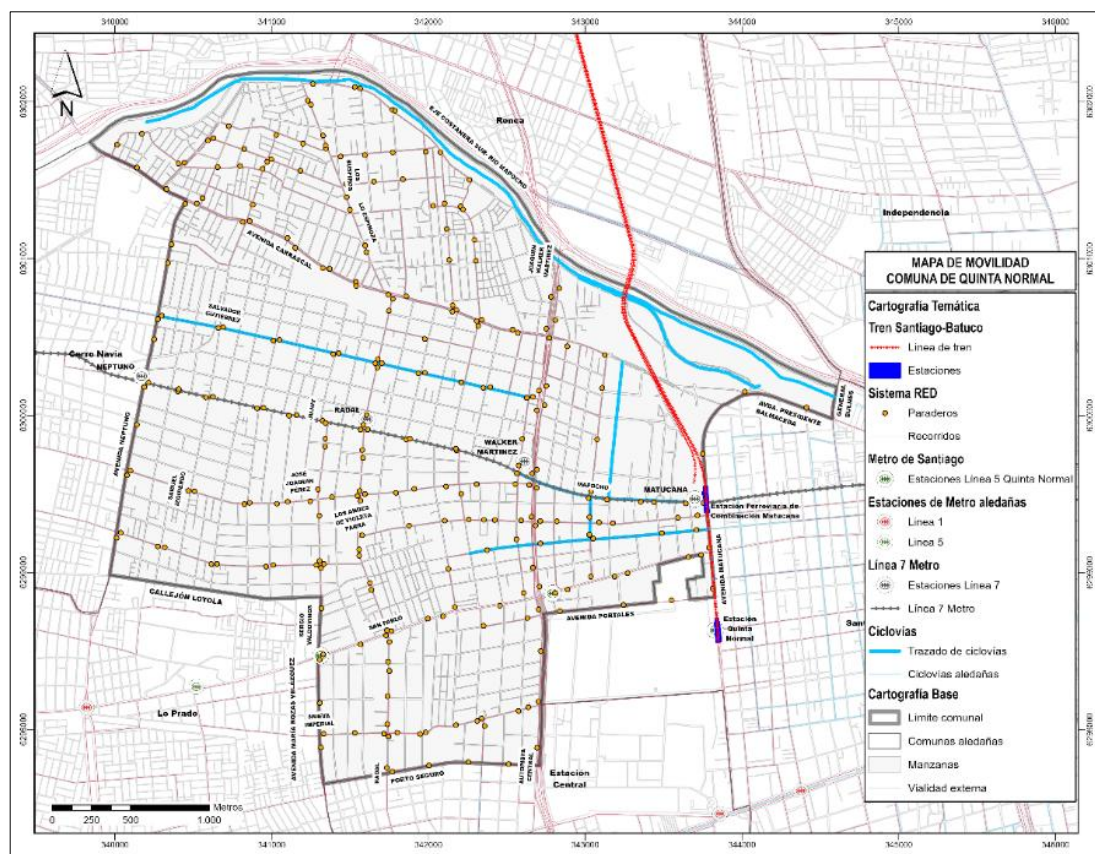
Sumado a la existencia de las dos estaciones presentes en la comuna, se encuentra en construcción la nueva línea 7 del Metro de Santiago, la cual contará con 3¹⁹ estaciones en la comuna y una 4 localizada justo en el límite con la comuna de Cerro Navia. Por lo tanto, una vez finalizada su construcción Quinta Normal tendrá 6 estaciones asociadas a dos líneas de metro (línea 5 y línea 7), conectando a sus habitantes con 13 comunas del área metropolitana. Dada la

¹⁹ Estudio de Impacto Ambiental “Línea 7 Metro de Santiago”, Sistema de Evaluación Ambiental.

importante reducción en los tiempos de traslado que genera el metro, este es considerado un elemento central del transporte estratégico existente.

La expansión del transporte estratégico también se hace patente en la construcción de un proyecto de tren de envergadura interregional, que constará en una línea de tren de 27 kilómetros que unirá la ciudad de Santiago con la comuna de Batuco en 25 minutos. Esta línea no solo habilitará nuevas vías para su recorrido de pasajeros y carga sino además se conectará mediante la “Estación Ferroviaria de Combinación Matucana” a la línea 7 del metro, potenciando un subcentro que cuente con alta conectividad.

*Figura 46. Mapa de movilidad de comuna de Quinta Normal.
Fuente: Elaboración propia²⁰.*



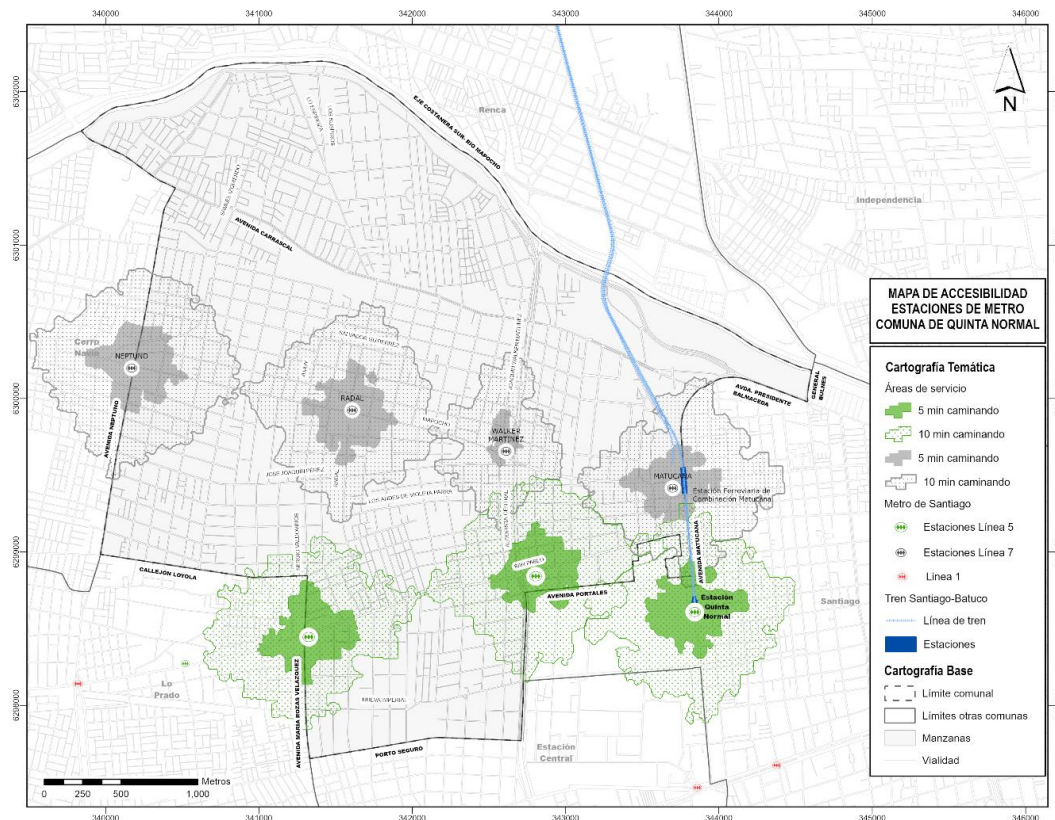
En la figura anterior se visualizan los componentes más relevantes del sistema de movilidad de la comuna, la localización y distribución de paraderos RED (buses urbanos), Metro, y ciclovías. En el caso de las nuevas estaciones de línea 7 estarán localizadas hacia el centro de la comuna manteniendo cierta brecha hacia el sector norte del territorio.

²⁰ Insumos cartográficos extraídos de Sistema de Evaluación Ambiental.

Accesibilidad a estaciones de metro

Respecto a la accesibilidad caminando, esta se concentra en el sector centro poniente y oriente para las estaciones futuras. En el caso de las estaciones existentes la accesibilidad caminando se concentra en un parte del sector sur. Destaca de manera importante el eje Walker Martínez donde se superponen áreas de servicio considerando la habilitación de la estación Walker Martínez.

*Figura 47. Mapa de accesibilidad a estaciones de metro.
Elaboración propia.*



Enfoque de movilidad y accesibilidad

EL Plan Regulador Comunal vigente considera como criterios para la definición de la zonificación, la localización actual y futura de las estaciones de metro.

No obstante, no integra de forma completa un enfoque de movilidad y accesibilidad a su diagnóstico y desarrollo de propuesta. Esto se expresa en primer lugar en la falta de mayor especificación de la norma y zonificación en el contexto inmediato, segundo, en la falta de incentivos normativos dirigidos a la generación de una ciudad compacta y equilibrada entorno a los ejes de importancia y la presencia de transporte estratégico.

Por último, ninguno de los indicadores de seguimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica del PRC 2019 está dirigido a evaluar los impactos del Plan Regulador en la accesibilidad y movilidad.

Afectación por ensanches viales

La Zona F del PRC vigente, asociada a la unidad vecinal n°2, corresponde a una de las más afectadas producto de la falta de norma del Plan Regulador Comunal anterior, vigente entre los años 1987 y 2019. Esto último, suscitado principalmente por la existencia de predios de gran envergadura con industrias en proceso de reconversión, una de las características más relevantes de la zona.

Con el objetivo de contrarrestar los efectos generados por la implementación del instrumento anterior, se generaron con posterioridad modificaciones a ensanches viales a través del actual Plan Regulador Comunal que hoy tienen consecuencias directas en la propiedad tanto pública como privada. Las problemáticas viales son puntuales y están asociadas a los siguientes espacios:

Figura 48. . Síntesis de las afectaciones . Elaboración propia.



La Zona E —correspondiente al área de reconversión del PRC vigente y asociada principalmente a la Unidad Vecinal N°2— es uno de los sectores más afectados por una alta densidad y un desarrollo inmobiliario indiscriminado. Esto se desarrolla a raíz de la falta de regulación específica en el Plan Regulador Comunal de 1987, vigente hasta 2019, lo que permitió la reconversión de grandes predios industriales a vivienda. El PRC 2019 incorporó diversos ensanches viales para mejor la conectividad interna. Sin embargo, dichas modificaciones se aplicaron en un contexto donde ya existían permisos de edificación otorgados anchos proyectados de vías diferentes al proyecto por el nuevo PRC, generando afectaciones directas tanto a propiedad privada como a equipamientos comunitarios. Las principales problemáticas detectadas se concentran en tres casos específicos.

Diferencias en ancho de vía proyectada en Juan de Barros

A partir de la modificación del año 2002 al PRC del 1987 se integró el territorio de carácter industrial al PRC comunal, proyectando la vía Juan de Barros una apertura de 15 metros de ancho, mientras que en el PRC-QN-2019 se proyectó con un ancho mayor de 20 metros de ancho, pero producto del desfase entre la formulación y la aprobación del PRC-QN-2019, se otorgaron permisos de edificación considerando el ancho de vía proyectada según PRC-1987.

Como consecuencia, varias edificaciones principalmente edificios de altura quedaron afectos a utilidad pública conforme al nuevo ensanche, al ser edificios imposibilita cualquier proceso de expropiación por parte de la municipalidad por lo que vuelve inviable la ejecución del ancho normativo proyectado.

*Figura 49 Representación existencia de edificios afectos a utilidad pública bajo ensanche proyectado por PRC 2019.
Elaboración propia.*



Figura 50 Representación existencia de edificios afectos a utilidad pública bajo ensanche proyectado por PRC 2019. Elaboración propia



Cambio de Clasificación Vía Nicolas Palacios.

La vía Nicolas Palacios fue clasificada en el PRC-2019 como una apertura producto que al momento de proyecto el PRC no se tenía la claridad jurídica del propietario de la calle, debido a que se encontraba según la imagen del vuelo aerofotogramétrico al interior de unas industrias, por lo que se dejó como una apertura, pero al revisar la escrituras se identificó que la vía es un bien nacional de uso público, por lo que debe ser graficada como existente.

*Figura 51. Estado actual de la vía Nicolas Palacios.
Elaboración propia.*



Afectación de vía Patricio Lynch

El ensanche de 20 metros proyectado en Patricio Lynch afecta más del 80% del predio destinado a equipamiento comunitario, reduciendo significativamente su superficie útil e imposibilitando su funcionamiento. Esta condición genera una pérdida efectiva de equipamiento barrial, afectando la provisión de servicios y la accesibilidad local.

Figura 52. Representación afectación vía Patricia Lynch.
Elaboración propia.



Hacia el sur de la vía Patricia Lynch ocurre otro problema debido a que el trazado de la vía en el PRC fue proyectado sobre el terreno de EFE, lo que a la fecha ha generado que el proyecto de la vía termine en un cuello de botella pasando de tener 4 pistas a solo dos, los que dificultará el acceso a estos loteos que en un futuro serán densificados por proyectos habitacionales, transformándose en un problema para la comunidad y el municipio.

Figura 53. Representación afectación vía Patricia Lynch.
Elaboración propia.



Ancho de vía Dr. García Guerrero

Ancho de vía disminuido a través de eliminación de afectación de media calzada sin considerar futura densidad habitacional contigua.

De acuerdo con el PRC-1987, parte de esta vía se encontraba afecta a utilidad pública con 15 metros en su ancho total. En el PRC 2019 la afectación fue eliminada, quedando una vía con un ancho existente de 7,5 metros, sin considerar la futura densidad habitacional que podría derivarse de la reconversión de predios industriales contiguos a la vía que en ese momento no eran parte de un loteo.

Esto podría conllevar a problemáticas de tránsito dado el ancho existente de la vía, aumentando el riesgo de congestión, incompatibilidades funcionales y déficit de capacidad vial.

Figura 54- Representación líneas faja de afectación y predio colindante. Problemática Vía Dr. García Guerrero. Elaboración propia.



General Barbosa

En la comuna, la vía General Barbosa presenta una situación particular al ser el único tramo que permanece sin pavimentar. Esta condición obedece principalmente a la dificultad para identificar con claridad la calidad jurídica de la calle, es decir, si corresponde a un Bien Nacional de Uso Público (BNUP) o a un terreno privado. El Plan Regulador Comunal de Quinta Normal 2019 (PRCQN-2019) la representa gráficamente como una vía existente, formando parte de la red básica comunal. Sin embargo, al solicitar a la Dirección de Obras Municipales (DOM) un certificado que acredite su calidad jurídica se informa que no existe certeza respecto a la naturaleza del terreno.

Ante esta incertidumbre, se realizó una consulta formal a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), solicitando una interpretación oficial sobre la calidad jurídica de la vía. La respuesta, contenida en el oficio 1942/2024, señala que no es posible determinar esta característica mediante una interpretación y, por lo tanto, corresponde adoptar las medidas necesarias para efectuar las correcciones pertinentes al Instrumento de Planificación Territorial (IPT) vigente. Es decir, tomar la decisión de eliminarla de la red vial básica comunal y graficarla como un terreno privado o afectarla a utilidad pública, como una apertura para poder realizar el proceso expropiatorio y que sea un BNUP.

*Figura 55. Emplazamiento tramo a incorporar calle General Barbosa.
Elaboración propia.*



8.1.3 FCD 3 Ciudad de barrio y con valor Patrimonial

Aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas

En La Modificación del Plan Regulador Comunal vigente desde el 2019, se declararon tres áreas de protección patrimonial a escala local, entre ellas las Zonas de Conservación Histórica 01 y 02:

- ZCH 01 Simón Bolívar
- ZCH 02 El Polígono.

Desde la entrada en vigor del PRC, se permitió resguardar las condiciones urbanas de las ZCH con el objetivo de preservar sus características formales iniciales y la escala barrial ante el crecimiento de la densificación en altura presente en la comuna y alrededor de estas áreas. Sin embargo, se han desarrollado problemáticas y dificultades de aplicabilidad de las disposiciones técnicas normativas, que han significado un estado de congelamiento debido a que no se reconoce la realidad actual de sus edificaciones y de las características de la zona.

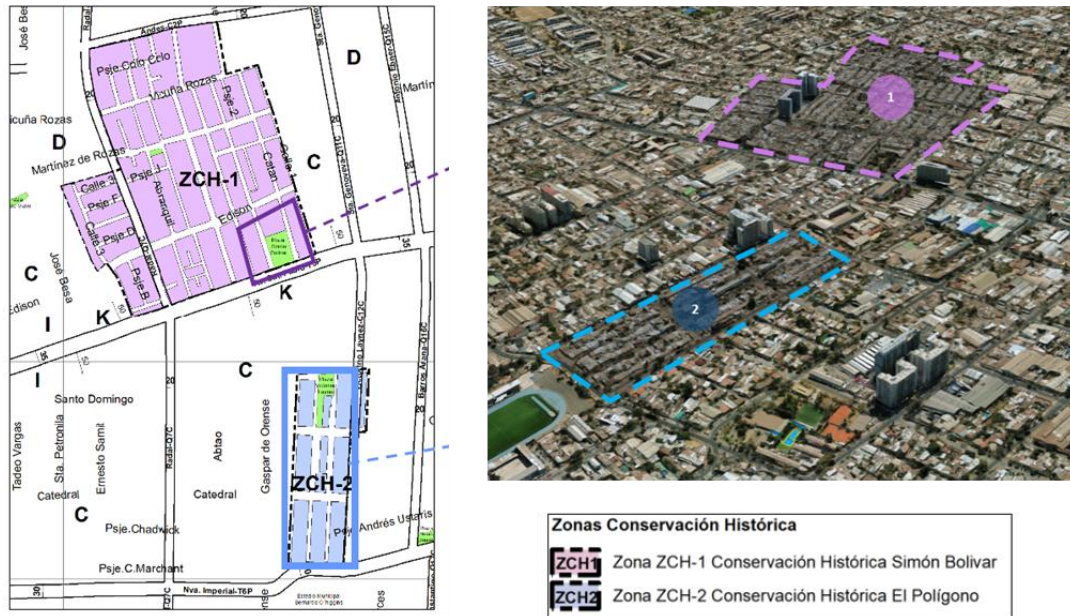
Presencia de inconsistencias normativas y técnicas

Las disposiciones urbanísticas definidas para las ZCH presentan limitaciones en su aplicabilidad. En algunos casos, los polígonos abarcan sectores sin atributos patrimoniales significativos o incluyen edificaciones que han sufrido transformaciones sustantivas previas a la declaración de protección. A su vez, las fichas normativas no reconocen la diversidad de tipologías, alturas ni configuraciones arquitectónicas existentes, lo que ha generado dificultades en los procesos de regularización y obtención de permisos ante la SEREMI MINVU

Brechas entre la normativa y la realidad edificada

El tejido urbano dentro de las ZCH ha experimentado modificaciones progresivas impulsadas por los propios habitantes, muchas de las cuales no se encuentran reconocidas en las fichas de caracterización. Esto ha provocado una situación de “congelamiento normativo”, donde los y las residentes se ven limitados para realizar mejoras, ampliaciones o regularizaciones de sus viviendas, al no existir parámetros que reflejen la diversidad tipológica actual ni mecanismos de flexibilidad compatibles con la conservación.

Figura 56. Zonas de Conservación Histórica sujetas a modificación.
Elaboración propia.



8.1.4 FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable

Déficit de áreas verdes y espacio público

La disposición de áreas verdes en el territorio comunal de Quinta Normal según el actual instrumento de planificación, responde en su mayoría a la acción de reconocer aquellos predios destinados a este uso según planos de loteo desarrollados para la urbanización del territorio, caracterizadas como plazas menores y mayores por su dimensión inferior a 500 m² y 2000 m² respectivamente (0,5 y 2 hectáreas), en contraste a obras de carácter Metropolitano grabadas por el instrumento de mayor jerarquía (PRMS) como es el caso del Parque de La Familia, Parque Mapocho Río y el Parque Lo Franco, caracterizadas como Parque o Parques Mayores por su dimensión sobre los 2.000 m² y 10.000 m² respectivamente (2 y 10 hectáreas).

La distribución porcentual de las Plazas equivale al 17% del total de las áreas verdes de la comuna, mientras que los Parques alcanzan un 83%. Sin embargo, la incidencia de estos últimos en cuanto a su radio de influencia supera la escala comunal, ya que tienen una impronta de planificación desde la perspectiva regional, impactando en un radio de 3.000 m a la redonda de su desarrollo.

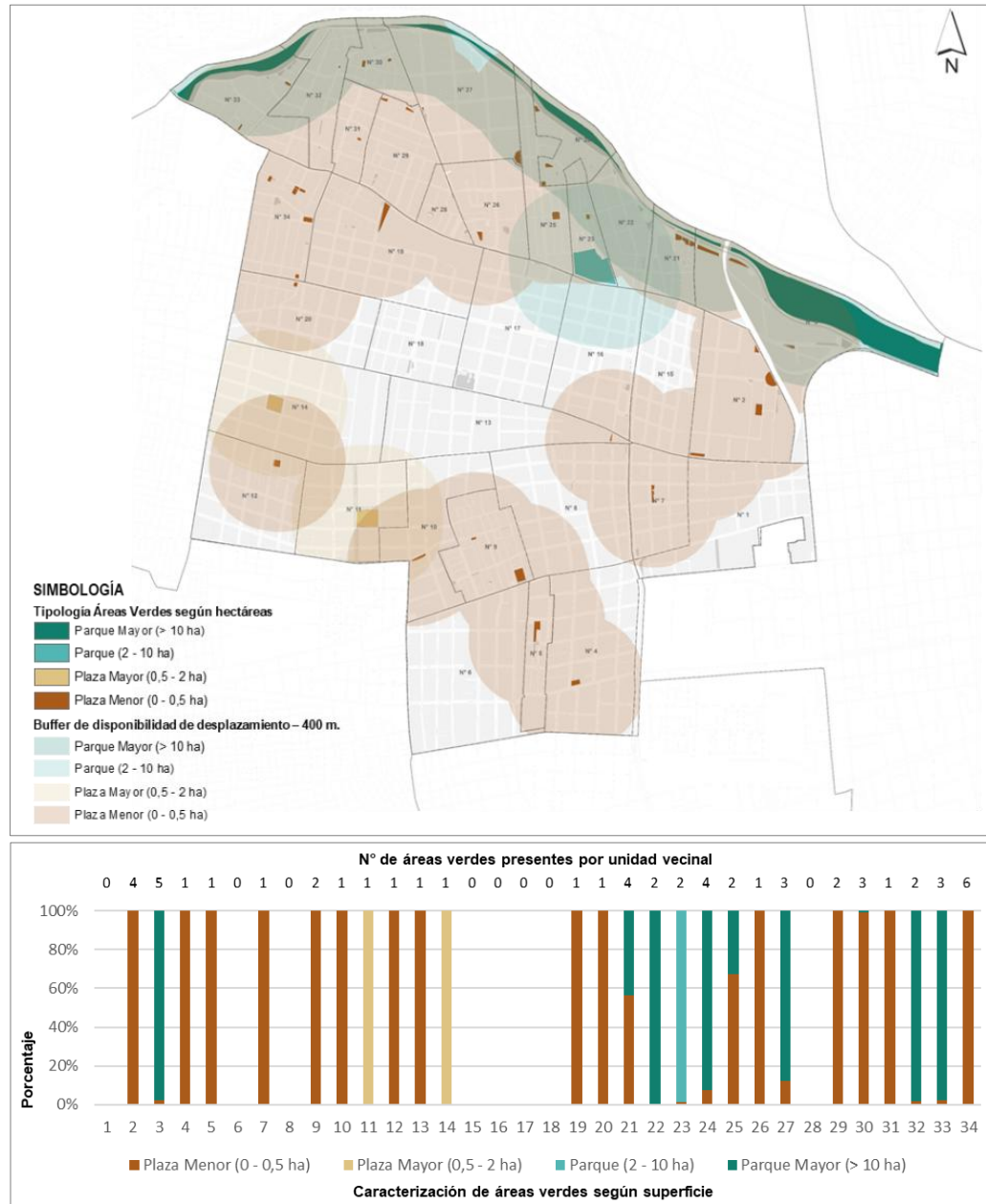
Al evaluar la incidencia particular de cada una de estas áreas verdes en la unidad vecinal en la que se ubican, se observa que al menos 7 unidades vecinales (N°6, 8, 15, 16, 17, 18 y 28) no cuentan con áreas verdes dentro de su propio territorio. Sin embargo, desde una perspectiva sistémica del territorio comunal, la accesibilidad a 400 metros facilita la movilidad y el acceso a estos espacios, entendiendo la complementariedad como parte de la visión global de la comuna.

Conforme a lo anterior, solo una unidad vecinal (N°18) carece de superficie de desplazamiento caminable hacia áreas verdes.

Las unidades vecinales más vulnerables al acceso a estos espacios son aquellas que no tienen áreas verdes en su territorio y además carecen de accesibilidad mediante la caminabilidad. En promedio, el 78% del territorio comunal cuenta con acceso a alguna área verde, lo que vincula al 81% de la población a estos usos de suelo. Se destaca la cobertura desde la caminabilidad al norte de la Av. Carrascal, donde la mayoría de las unidades vecinales tienen acceso inmediato a áreas verdes. Sin embargo, hacia el centro de la comuna y su extremo sur, un porcentaje significativo de la población (19%) no cuenta con accesibilidad caminable a estos territorios.

Es importante destacar que existe una diferencia entre los metros cuadrados contemplados por el instrumento y aquellos reconocidos por los habitantes en el desarrollo de la comuna. Mientras que La Modificación del Plan restringe el área específicamente designada como uso de suelo verde, hay otras zonas donde esta condición se incluye como parte de su carácter multifuncional, protegidas por otras disposiciones de la Modificación del Plan o limitadas por las modificaciones vinculadas a las vías estructurantes. Uno de los ejemplos más destacables, en el primer caso, es la manzana cultural que alberga el área verde de la Casona Dubois, identificada como Zona M y ubicada en el límite de las Unidades Vecinales N°13, 17 y 18. Como se mencionó anteriormente, esta área carece de designación como espacio verde en La Modificación del Plan Regulador Comunal y no cuenta con una superficie caminable hacia áreas verdes. En el segundo caso, se encuentran plazas como Jujuy oriente o poniente, ubicadas en la Unidad Vecinal N°18, que forman parte de la expropiación de la calle por parte del PRMS, lo que las sujeta a expropiación y, en consecuencia, a ser consideradas bienes nacionales de uso público. En total, alrededor de 15 hectáreas de superficie tienen esta condición de área verde resguardada por otros usos de suelo que resguardan su carácter más allá de lo multifuncional, sino más bien bajo una identidad definida por su uso predominante.

Figura 57. Caracterización de áreas verdes PRC 2019 según hectáreas y superficie disponible de desplazamiento caminable superficie (ha) definidas por el Plan Stgo + Infraestructura verde(Universidad de Chile, 2023).
Fuente: Elaboración propia en base a caracterizaciones de áreas verdes.



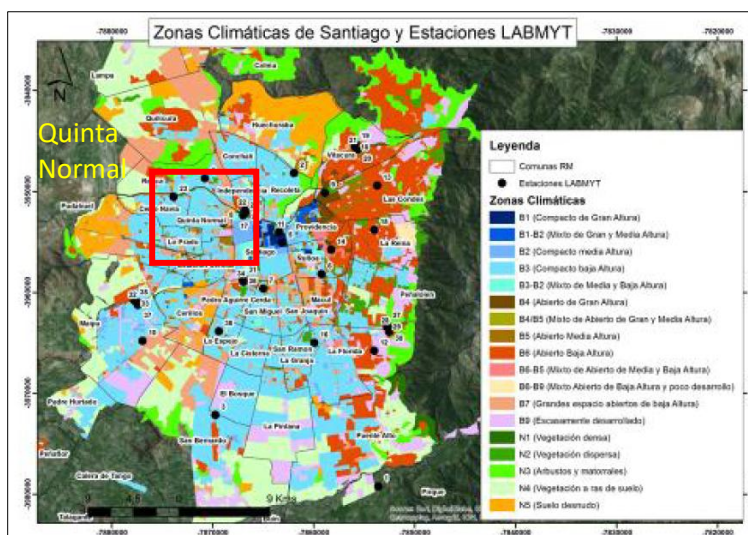
Riesgo frente al cambio climático

Presencia de Islas de calor urbana (ICUs)

Las islas de calor urbanas son definidas como áreas urbanas densas donde la temperatura registrada tiende a ser mayor que áreas cercanas o de aquellas localizadas en las zonas de suburbanas (Adaptado de O'Malley et al., 2015).

Figura 58. Mapa Zonas climáticas de Santiago área urbana.

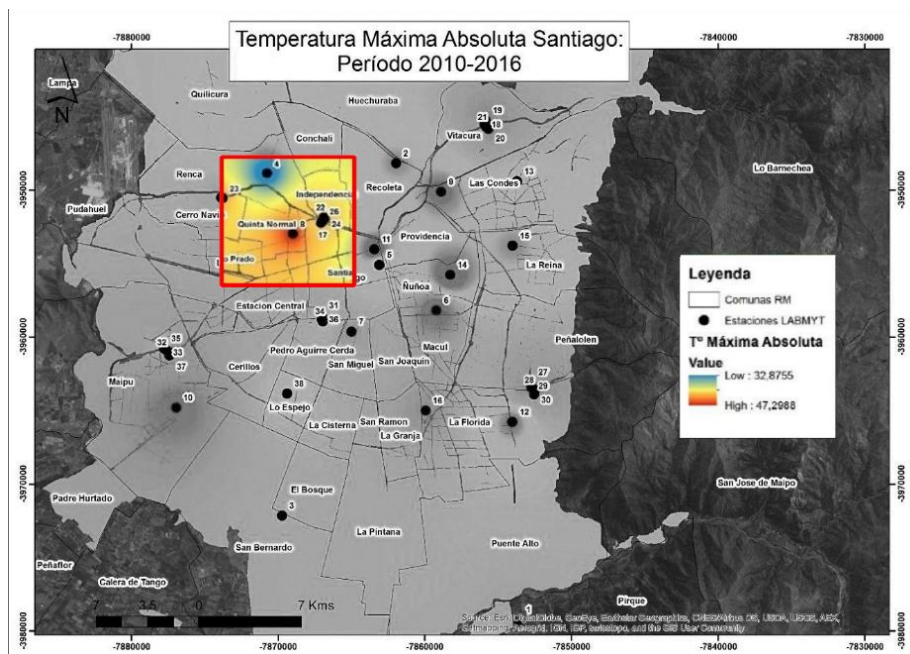
Fuente: Extraído de (Romero, 2017)



De acuerdo con las características urbanas y las temperaturas entregadas por diferentes estaciones meteorológicas localizadas en el Área Metropolitana de Santiago, el estudio de ICUs ha permitido establecer Zonas climáticas locales²¹, bajo cuya definición la comuna de Quinta Normal está asociada a una Zona climática mayormente homogénea: “Mixto abierto y de baja altura” (Figura 58). Por otra parte, al Norte de Avenida Carrascal y Oriente de calle Walker Martínez se identifican otros tipos de zonas climáticas, como “Mixto abierto de media y baja altura”, y “Grandes espacios abiertos de baja altura” con la presencia de las temperaturas máximas absolutas de todo el territorio. Esto es en parte representativo del paisaje urbano de aquellas áreas al momento del estudio (2017), constituido por edificios de industrias bajos, pero de gran extensión además de terrenos desprovistos de construcciones.

²¹ Tipologías morfológicas que suponen importantes diferencias de temperatura, humedad y ventilación entre las distintas áreas de la ciudad en función de las densidades, altura y distribución de las edificaciones y presencia de áreas verdes. Adaptado de (Romero, 2021).

Figura 59. Temperatura Máxima absoluta observada 2010 – 2016.
Fuente: Extraído de Romero, 2017.



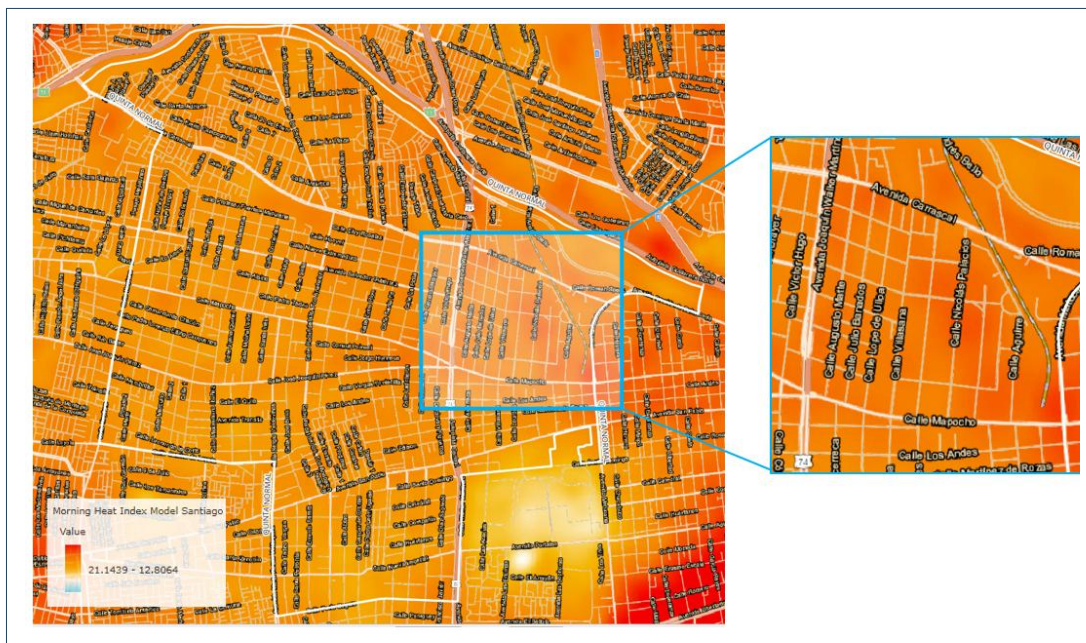
Respecto a las Temperaturas Máximas observadas en el periodo 2010 – 2016, en Quinta Normal los valores se presentan de forma homogénea casi en la totalidad del territorio, exceptuando una concentración de altas temperaturas al oriente de la comuna. Estos *puntos de calor excesivo corresponden a rasgos específicos dentro de las islas de calor, tales como grandes superficies pavimentadas o conjuntos densos de viviendas que no disponen de vegetación* (Romero, 2017).

Comprendiendo que uno de los factores más significativos de tales transformaciones climáticas, son los cambios en los usos y coberturas de suelos desde condiciones naturales a artificiales (Romero, 2017). Es de considerar que los cambios generados en el tiempo debido al cambio de uso de suelo industrial a vivienda de alta densidad, haya generado un aumento en la intensidad de Islas de calor. Debido a lo anterior, es necesario conocer y revelar la situación de Islas de Calor en la actualidad.

El mapa (figura 60) grafica el Heat Índex Model (Índice de calor) ha sido determinado considerando temperatura superficial, Humedad Relativa y puntos de medición en terreno para el periodo de la mañana en el mes de enero de 2024.

Figura 60. Mapa Heat Índex Model Quinta Normal.

Fuente: Elaboración propia en SIG a partir de información extraída de Proyecto StgoHot22.



En términos de representación, los valores se distribuyen de manera homogénea prevaleciendo las temperaturas medias. Por otra parte, se confirma, tal como se muestra en el acercamiento, la presencia de temperaturas máximas e Islas de calor en el sector oriente y eje General Velásquez, Matucana en el límite con la comuna de Santiago.

Intensidad de Olas de calor en Islas de Calor Urbana

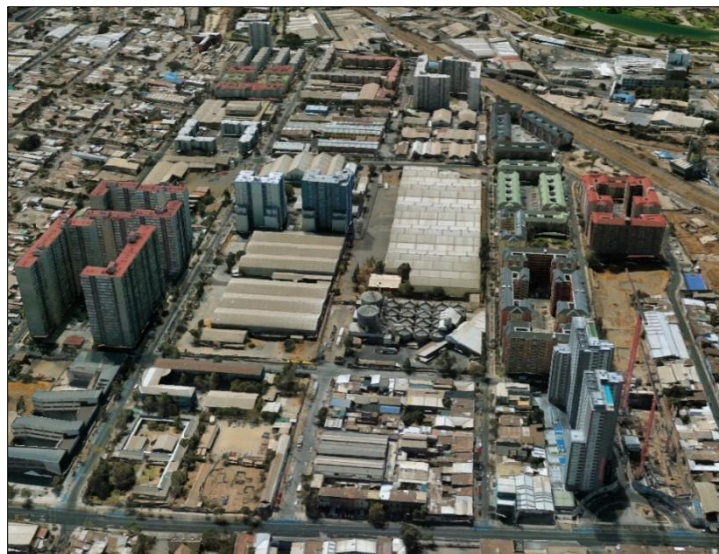
La evidencia científica da cuenta de un aumento sostenido de las Olas de Calor en Chile, cuyo fenómeno se concentra en la zona central del país abarcando la ciudad de Santiago. Dentro de las anomalías térmicas observadas en un periodo de 30 años, se ha registrado un (Vilches & Villarroel, 2017) e temperatura (Vilches & Villarroel, 2017). De acuerdo con el Atlas de Riesgos Climáticos para Chile²³, las Olas de calor representan una Amenaza climática y por tanto existen determinadas áreas geográficas de nuestro país que tienen o tendrán ya sea una mayor vulnerabilidad, exposición o en su defecto riesgo frente a esta amenaza. En el caso de Quinta Normal, la comuna presenta un Índice de Riesgo Medio, determinado dentro de múltiples condicionantes, con la consolidación urbana y otros 8 indicadores sociodemográficos asociados al CENSO 2017. Dicho esto, y en relación con los cambios descritos anteriormente (punto 1.17.3), es necesario tomar en consideración que su análisis no sería del todo representativo de la realidad actual, tanto sociodemográfica como urbana, que en este último caso ha dado lugar

²² <https://sites.google.com/view/santiagohot/mapas-de-calor?authuser=0>

²³ <https://arclim.mma.gob.cl/>

a nuevas edificaciones. Como ejemplo concreto en relación con lo mencionado, se muestra en la figura 23 uno de los sectores asociados a ICUs.

*Figura 61. Imagen sector asociado Isla de Calor.
Fuente: Elaboración propia a partir de Google Earth.*



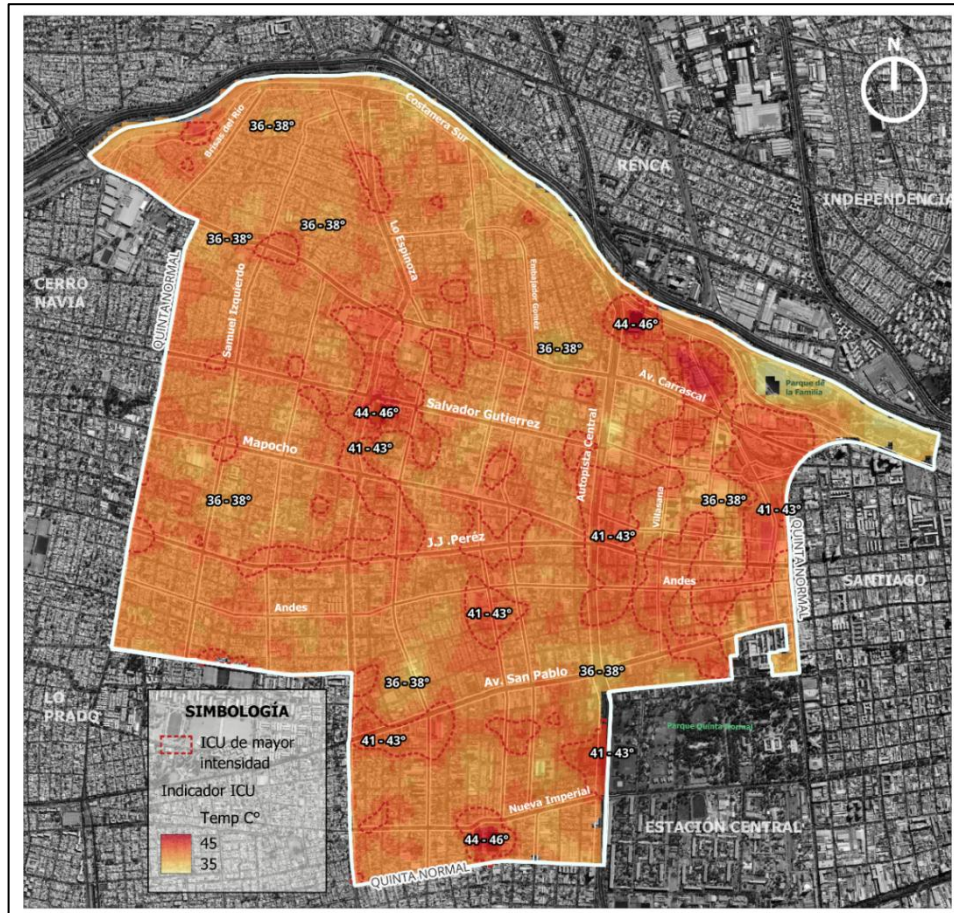
Corresponde indicar en primer lugar que la Figura 62 representa la temperatura superficial captada en un momento específico de una temporada. Su resultado podría estar dado por diferentes elementos que resultan en un funcionamiento particular del microclima urbano, como podría ser morfología urbana, materiales de edificación, materiales naturales y actividad humana (Palme & Carrasco, 2024). Respecto a la situación comunal se identifica que las Olas de calor en las ICUs se acentúa particularmente en:

- Cañones urbanos que generan una reducción del horizonte solar (Sky view factor) favoreciendo en su interior las acumulaciones de calor y la reducción de la ventilación (Romero, 2021) y confirma una tendencia de aumento de temperatura en áreas y zonas asociadas a priori a ICUs consolidadas.
- Áreas con presencia de actividades productivas y equipamiento, caracterizado por edificaciones de gran envergadura que cubren en su mayoría la totalidad del predio y carecen de espacios con permeabilidad y ventilación. A esto se suma la existencia de elementos generadores de calor como maquinarias y aparatos electrónicos, y el movimiento en el exterior asociado a las mismas actividades.
- Espacios abiertos con equipamiento deportivo.

Estas características están presentes en todas aquellas zonas con mayor intensidad de temperaturas 41 – 46 °C, su comportamiento de distribución es claro, estando presente de forma predominante en el sector centro y poniente de la comuna, en menor medida y con islas

de menor tamaño en el eje San Pablo. Por último de forma puntual se presenta en espacios deportivos de gran extensión como lo son los estadios.

Figura 62. Mapa de muestra intensidad de Olas de calor en ICUs a nivel comunal.²⁴
Fuente: Elaboración propia a partir de información contenida en el PACCC.



Para una mejor caracterización, en la figura 63 se caracterizan espacialmente algunas de las Islas de calor de mayor intensidad. Dentro de estas ICUs destaca aquella asociada al Eje de Autopista Central permeando aproximadamente 300 metros hacia el interior de los barrios debido a la existencia a construcciones de gran envergadura con techumbres que acentúan el albedo y por tanto generan un aumento de temperatura en el aire.

Por otra parte, es necesario destacar la ICU que se observa al sur del eje Carrascal donde los edificaciones en altura o en extensión (galpones o empresas) son casi inexistentes, no obstante, el grado de atomización (ocupación de suelo cercana al 100%) del sector es mayor sumado a la falta de arborización y/o áreas verdes.

²⁴Representación generada a partir de Imagen Satelital de Verano de 2024.

Figura 63. Islas de calor frente a una ola de calor – Verano 2024.
Elaboración propia.



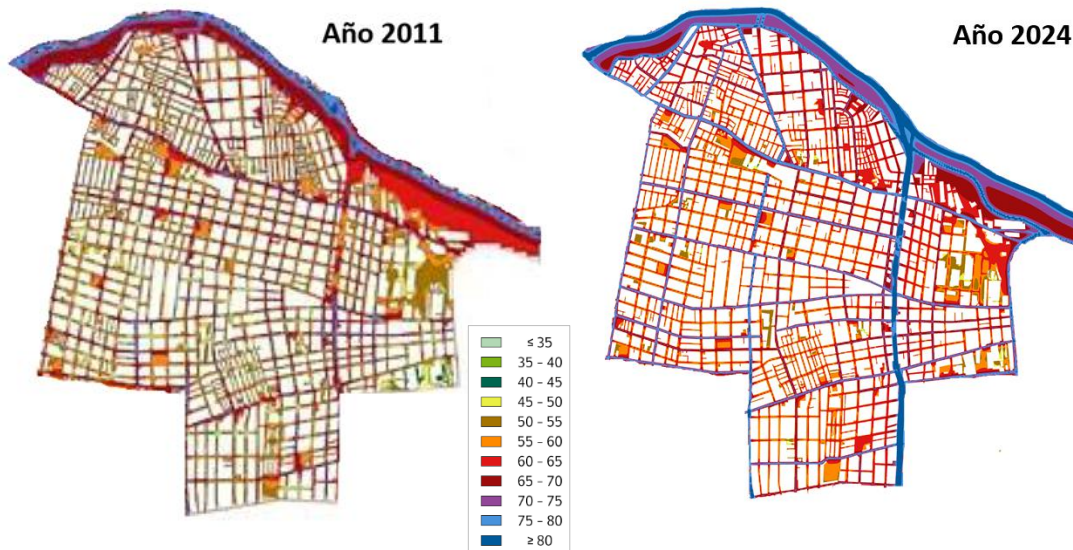
Contaminación Ambiental

El Ruido Ambiental en la legislación actual (Ley de Bases del Medio ambiente) es reconocido como un contaminante *cuya presencia en el ambiente, en ciertos niveles, concentraciones o períodos de tiempo, pueda constituir un riesgo a la salud de las personas, a la calidad de vida de la población, a la preservación de la naturaleza o a la conservación del patrimonio ambiental (Ley 19.300)*. Tomando lo anterior en consideración, es que el impacto del ruido ambiental se evalúa en razón de los decibeles que este alcanza en un sitio o área específica y bajo los umbrales establecidos a los cuales están expuestos las personas. De esta forma es posible establecer que, a mayor cantidad de personas expuestas al ruido, mayor es la exposición.

Desde el año 2011, momento en que fue publicado el primer Mapa de ruido del Gran Santiago por el Ministerio de Medio Ambiente, la comuna de Quinta Normal se localiza en una de las zonas con mayores concentraciones de Ruido Ambiental. Este producto corresponde a una caracterización espacial que muestra gráficamente los niveles de ruido generados por el transporte terrestre o tránsito vehicular.

En este contexto, a continuación, se presenta el mapa de ruido para el territorio de Quinta Normal en el año 2011 y 2024.

Figura 64. Mapa de Ruido Comuna de Quinta Normal. Comparativo año 2011 – 2024.
Fuente: elaboración propia a partir de Mapa.



Su evolución de acuerdo con la figura 64 se caracteriza por cambios en la intensidad del ruido ambiental con aumento de esta como también mayor heterogeneidad, presentándose diferentes intensidades en una misma zona. Esto se gráfica con mayor claridad en la zona oriente de la comuna y en las vías principales.

Población expuesta al ruido

Respecto a la exposición de la población, para el año 2024, se calcula que la comuna de Quinta Normal tiene 11.857 habitantes potencialmente expuesta a ruido ambiental sobre los 65 dBA. Esto representa el 9% de la población a nivel comunal, 110.027 de acuerdo con el CENSO 2017. Si bien esto representa una disminución de 34% respecto al año 2016, la cantidad de población expuesta estaría subestimado teniendo en cuenta un aumento en la cantidad total de población a nivel comunal según CENSO 2024. Por otra parte, a la fecha no se encuentra calculada la población potencialmente expuesta a más 60 dBA. correspondiendo a uno de los rangos promedio de ruido donde ya existirían efectos de salud humana adversos asociados (WHO, 2018). Respecto a esto si es posible indicar que el 60% de las calles de la comuna presentan áreas con ruido ambiental sobre los 60 dBA.

Figura 65. Población comunal estimada potencialmente afectada por ruido red vial del transporte terrestre Diurno.
Fuente: Extraído de Informe Actualización del mapa de ruido del Gran Santiago 2016.

Año	Población potencialmente expuesta > 60 dBA		Población potencialmente expuesta > 65 dBA	
	Habitantes	Porcentaje %	Habitantes	Porcentaje %
2016	45.032	39%	18.226	16%
2024	Sin dato	Sin Dato	11.857	9%

9 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN TERRITORIAL DE (OPCIONES DE DESARROLLO)

9.1 Identificación y descripción de las alternativas

Las alternativas de estructuración corresponden a distintas opciones o escenarios propuestos para el logro de las metas u objetivos estratégicos del plan, mediante los lineamientos o elementos que lo estructuran. A continuación se presentan 3 alternativas de estructuración territorial desarrolladas en el proceso de Imagen Objetivo. El orden se presenta dando prioridad de acuerdo a la alternativa que se propone optar.

9.1.1 Alternativa A

EQUILIBRAR
Esta alternativa busca equilibrar las normas urbanísticas para regular y controlar el crecimiento urbano, disminuyendo las alturas máximas de edificación y, a su vez, preservando las áreas residenciales reconociendo su identidad barrial. Se proponen normas más estrictas y se incorporan incentivos normativos que permitan el desarrollo y/o mejoramiento de espacios públicos, equipamientos fomentando la integración social y urbana, además de obras de arte en el espacio público y acciones asociadas al cuidado ambiental, propiciando oportunidades para el desarrollo sostenible.

ESTACIONAMIENTOS

Esta alternativa propone modificar las disposiciones de estacionamientos exigibles al uso de vivienda social, aumentando la dotación mínima a 1 por vivienda.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

- Altura máxima de edificación**
 Esta alternativa establece disminuir las alturas máximas de edificación de las zonas que actualmente permiten mayor altura de edificación entre 8 a 9 pisos. Además, modificando a tres pisos en las Zonas D y C.
- Densidad bruta, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad**
 Esta alternativa propone disminuir las alturas de las zonas con mayor altura de edificación y generar normas urbanísticas más estrictas, tales como disminuir la densidad bruta, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad.
- Uso de suelo y superficie de subdivisión predial**
 Esta alternativa propone diferenciar el uso de suelo para vivienda unifamiliar y disminuir la superficie de subdivisión predial mínima en los sectores residenciales que actualmente presentan problemas de aplicabilidad por la alta densidad establecida para uso de vivienda unifamiliar existente en la comuna.
- Sistema de agrupamiento**
 Esta alternativa reconoce los sistemas de agrupamiento de edificación existente en aquellas zonas a modificar que han presentado problemas de aplicabilidad, tales como aislado, continuo y pareado. Lo anterior, enfocado en el uso de suelo para vivienda unifamiliar existente en la comuna, además de las normas de edificación asociada para su adecuación.

VIALIDAD

Esta alternativa incluye modificaciones de vialidad reconociendo las líneas oficiales consolidadas y no consolidadas de la Zona de Reconversión.

ZONAS EJES

Esta alternativa propone modificar los límites de las zonas correspondientes a los ejes estructurantes de la comuna, modificando su representación gráfica acorde a lo dispuesto en la Ordenanza.

ÁREAS VERDES

Esta alternativa propone agregar nuevas áreas verdes y reconocer existentes.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Esta alternativa plantea precisar las condiciones y límites de protección de las Zonas de Conservación Histórica, junto a la definición de una Zona Especial que permita resguardar las condiciones barriales y patrimoniales del entorno.

INCENTIVOS NORMATIVOS

De acuerdo con lo señalado en el artículo 184 y 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se otorgarán incentivos en las normas urbanísticas que serán aplicados según lo establecido en las Normas de Edificación de cada zona de la Modificación del Plan Regulador Comunal. En relación con lo anterior, se podrían incorporar las siguientes tipologías de incentivos acorde al desarrollo esperado para la comuna tras la aplicación de requisitos y beneficios a desarrollar en la etapa de anteproyecto.

- **Incentivo al desarrollo de vivienda de interés público (IDVIP)**

Los proyectos de edificación que incluyan un porcentaje de unidades de vivienda de interés público y acrediten la participación en los programas habitacionales mencionados en el párrafo anterior al ingreso de la solicitud de permiso de edificación y recepciones definitivas, podrán optar a beneficios de aumento de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y/o coeficiente de ocupación de suelo. Los valores se establecen en los cuadros normativos de cada una de las zonas establecidas en la Ordenanza de La Modificación del Plan Regulador Comunal.

- **Incentivo al mejoramiento y desarrollo de espacios públicos (IMDEP)**

Los proyectos que contemplen el mejoramiento, desarrollo, consolidación, rehabilitación y/o recuperación de espacios públicos y áreas verdes referidos a toda aquella intervención de uso público tales como plazas, parques, paseos peatonales, ciclovías, iluminación peatonal, veredas, áreas verdes y proyectos de urbanización y paisajismo que permitan la reactivación del entorno próximo a los proyectos y la revitalización del uso del espacio público.

Las obras consideradas en el presente incentivo serán adicionales a las obras realizadas por los proyectos de crecimiento urbano por extensión o por densificación que deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán optar a beneficios de aumento de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y/o coeficiente de ocupación de suelo. Los valores se establecen en los cuadros normativos de cada una de las zonas establecidas en la Ordenanza de La Modificación del Plan Regulador Comunal.

- **Incentivo al mejoramiento o construcción de equipamientos (IMCE)**

Los proyectos que contemplen el mejoramiento o construcción de equipamientos referidos a los siguientes destinos según el uso permitido de cada zona de la Modificación del Plan Regulador Comunal vigente y al artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción, entre ellos, científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social, podrán optar a beneficios de aumento de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y/o coeficiente de ocupación de suelo. Los valores se establecen en los cuadros normativos de cada una de las zonas establecidas en la Ordenanza de la Modificación del Plan Regulador Comunal.

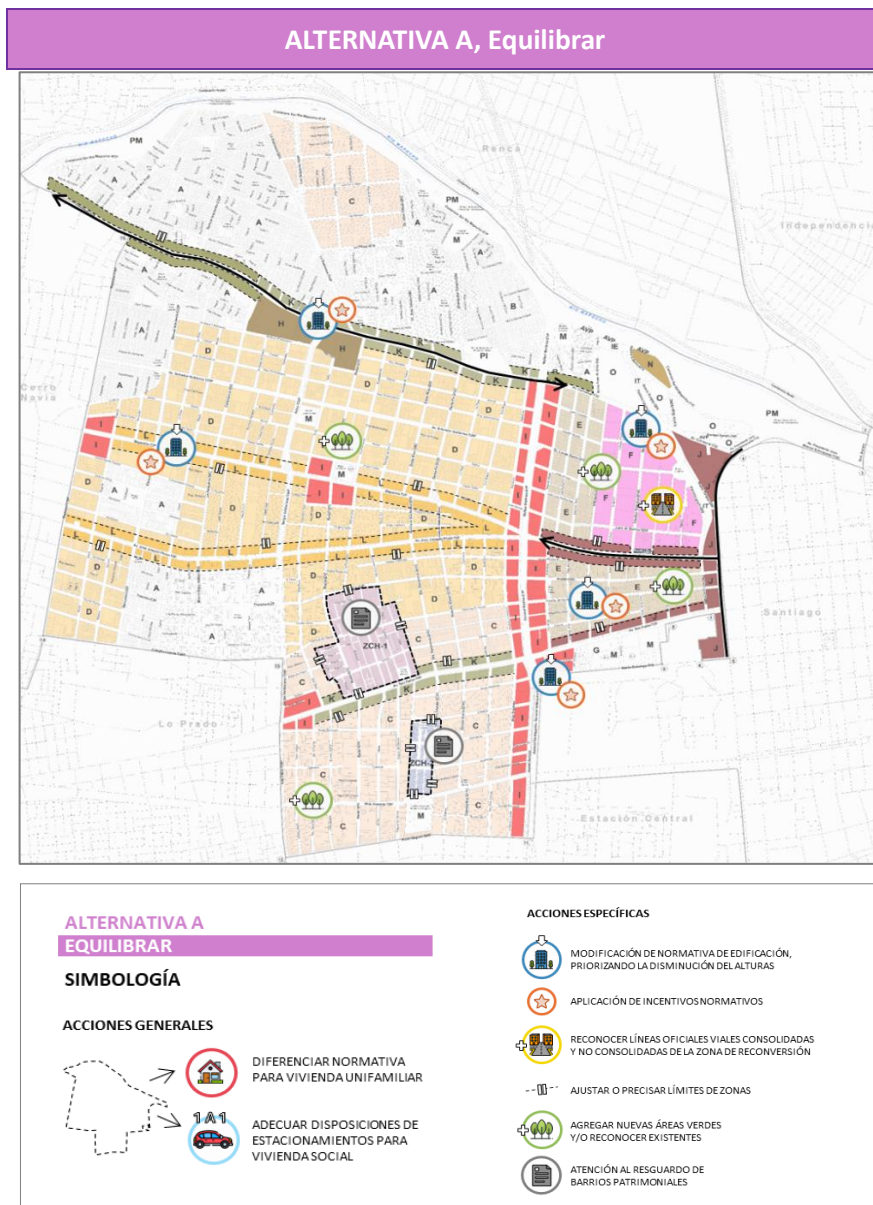
- **Incentivo a la incorporación de obras de arte en el espacio público (OAEP)**

Los proyectos que contemplen la incorporación de obras de arte en el espacio público que aporten a la revitalización del uso de ciertos espacios que, a su vez, permita rescatar y/o potenciar la identidad local de un barrio, población o de la comuna que sea accesible y visible por la comunidad, podrán optar a beneficios de aumento de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y/o coeficiente de ocupación de suelo. Los valores se establecen en los cuadros normativos de cada una de las zonas establecidas en la Ordenanza de la Modificación del Plan Regulador Comunal.

- **Incentivo a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y eficiencia energética (IEOAE)**

Los proyectos que incluyan la incorporación de equipamiento y obras que promuevan el cuidado ambiental y la eficiencia energética, tales como sistemas de energía renovable, sistemas de reciclaje de agua, jardines verticales, techos verdes, soluciones basadas en la naturaleza, entre otros, podrán optar a beneficios de aumento de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad y/o coeficiente de ocupación de suelo. Los valores se establecen en los cuadros normativos de cada una de las zonas establecidas en la Ordenanza de la Modificación del Plan Regulador Comunal.

Figura 66. Alternativa A.
Fuente: Extraído de Informe Imagen Objetivo MPRC-01-QN.



9.1.2 Alternativa B

LIMITAR

Esta alternativa limita el desarrollo urbano disminuyendo la densificación en altura, no incorpora soluciones a las problemáticas actuales de las viviendas unifamiliares y no integra nuevas áreas verdes. En síntesis, conserva una baja altura, pero estancando las posibilidades hacia un desarrollo sustentable.

ESTACIONAMIENTOS

Esta alternativa propone modificar las disposiciones de estacionamientos exigibles al uso de vivienda social, aumentando la dotación mínima a 1 por vivienda.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

- **Altura de edificación**
Esta alternativa disminuye las alturas máximas de edificación a cinco pisos en las zonas que permiten actualmente mayor altura entre 8 a 9 pisos.
- **Densidad bruta, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad**
Esta alternativa propone generar normas urbanísticas más estrictas, tales como disminuir la densidad bruta, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad.
- **Uso de suelo y superficie de subdivisión predial**
Esta alternativa no incluye modificación en uso de suelo y superficie de subdivisión predial.
- **Sistema de agrupamiento**
Esta alternativa no incluye modificación en los sistemas de agrupamiento.

VIALIDAD

Esta alternativa no incluye modificación en vialidad.

ZONAS EJES

Esta alternativa propone modificar los límites de las zonas correspondientes a los ejes estructurantes de la comuna, modificando su representación gráfica acorde a lo dispuesto en la Ordenanza.

ÁREAS VERDES

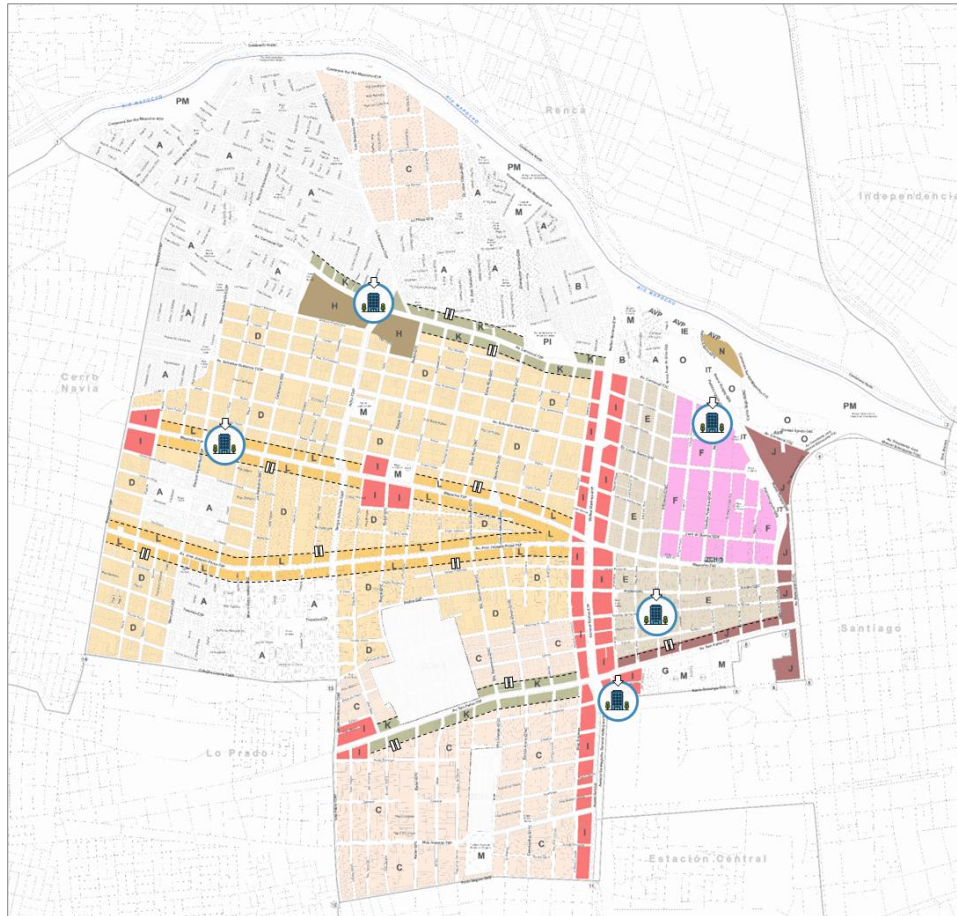
Esta alternativa no incluye modificación en áreas verdes.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Esta alternativa no incluye modificación en las Zonas de Conservación Histórica.

Figura 67. Alternativa B.
Fuente: Extraído de Informe Imagen Objetivo MPRC-01-QN.

ALTERNATIVA B, Limitar



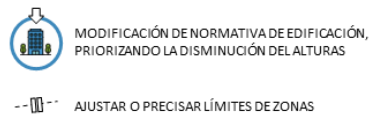
ALTERNATIVA B LIMITAR

SIMBOLOGÍA

ACCIONES GENERALES



ACCIONES ESPECÍFICAS



9.1.3 Alternativa C

MANTENER

Esta alternativa busca mantener el estado actual de la comuna que potencia el crecimiento de densificación en altura en ciertas zonas, reconociendo los ejes centrales de comercio, equipamiento y el sector oriente de reconversión. En este sentido, plantea mantener las alturas de edificación, pero modifica las normas urbanísticas reconociendo el uso actual que se les da en el territorio.

ESTACIONAMIENTOS

Esta alternativa propone modificar las disposiciones de estacionamientos exigibles al uso de vivienda social, aumentando la dotación mínima a 1 por vivienda.

NORMAS DE EDIFICACIÓN

- **Altura de edificación**
Esta alternativa mantiene las alturas máximas de edificación de las zonas actuales.
- **Densidad bruta, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad**

Esta alternativa no incluye modificación en densidad y coeficientes.
- **Uso de suelo y superficie de subdivisión predial**
Esta alternativa no incluye modificación en uso de suelo y superficie de subdivisión predial.
- **Sistema de agrupamiento**
Esta alternativa no incluye modificación en los sistemas de agrupamiento.

VIALIDAD

Esta alternativa no incluye modificación en vialidad.

ZONAS EJES

Esta alternativa propone modificar los límites de las zonas correspondientes a los ejes estructurantes de la comuna, modificando su representación gráfica acorde a lo dispuesto en la Ordenanza.

ÁREAS VERDES

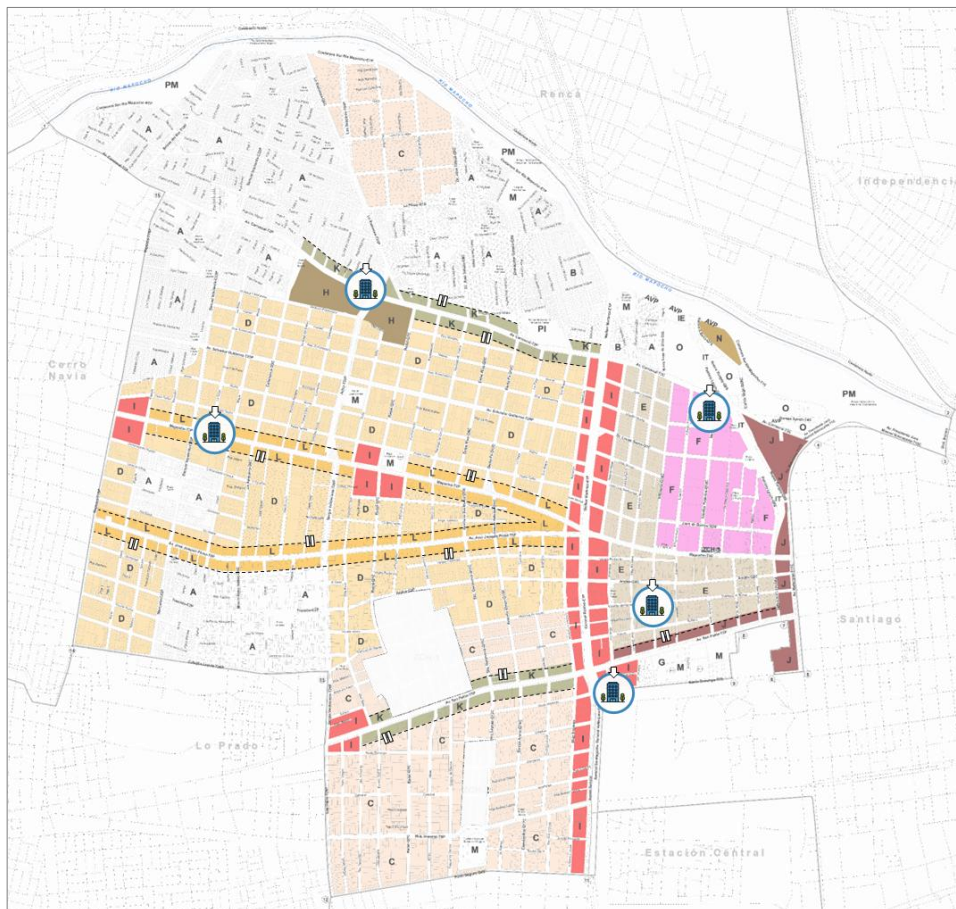
Esta alternativa no incluye modificación en áreas verdes.

ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

Esta alternativa no incluye modificación en las Zonas de Conservación Histórica.

Figura 68. Alternativa C.
Fuente: Extraído de Informe Imagen Objetivo MPRC-01-QN.

ALTERNATIVA C, Mantener



**ALTERNATIVA C
MANTENER**

SIMBOLOGÍA

ACCIONES GENERALES



ADECUAR DISPOSICIONES DE
ESTACIONAMIENTOS PARA
VIVIENDA SOCIAL

ACCIONES ESPECÍFICAS

--||-- AJUSTAR O PRECISAR LÍMITES DE ZONAS

Figura 69. Resumen alternativas de estructuración.
Fuente: Extraído de Informe Imagen Objetivo MPRC-01-QN.

	ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B	ALTERNATIVA C
ESTACIONAMIENTOS	Adecuar disposiciones de estacionamientos para vivienda social.	Adecuar disposiciones de estacionamientos para vivienda social.	Adecuar disposiciones de estacionamientos para vivienda social.
NORMAS DE EDIFICACIÓN	Diferenciar normativa para vivienda unifamiliares. Disminución de la subdivisión predial. Disminuir la altura máxima de edificación. Disminuir densidad, coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad. Reconocer los sistemas de agrupamiento existentes. Incorporar incentivos normativos.	No se modifica. No se modifica. Disminuir la altura máxima de edificación. Disminuir coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad.	No se modifica. No se modifica. No se modifica. No se modifica.
VIALIDAD	Reconocer líneas oficiales (vialidad) consolidadas y no consolidadas de la Zona de reconversión.	No se modifica.	No se modifica.
ZONAS EJES	Ajustar límites de las zonas de los ejes estructurantes. Extender zonas de los ejes estructurantes.	Ajustar límites de las zonas de los ejes estructurantes. No se modifica.	Ajustar límites de las zonas de los ejes estructurantes. No se modifica.
ÁREA VERDE	Agregar nuevas áreas verdes y/o reconocer existentes.	No se modifica.	No se modifica.
ZCH	Precisar límites de protección junto a una Zona Especial resguardando las condiciones barriales y patrimoniales.	No se modifica.	No se modifica.

9.2 Evaluación ambiental de las alternativas de estructuración

Presentado el detalle de las alternativas de estructuración, a continuación se lleva a cabo su evaluación ambiental. Este proceso se lleva cabo de acuerdo con lo determinado en la DDU 430, de manera secuencial, en primer lugar con la evaluación preliminar que busca evidenciar de manera expedita el comportamiento ambiental de las OD (Opciones de Desarrollo) en relación con los temas claves de los FCD. Su análisis a su vez expresa la coherencia de cada OD, con los OA y CDS. Para llevar a cabo este proceso se han considerado como insumo fundamental la caracterización y tendencias identificadas en el DAE. Esta etapa de evaluación preliminar se lleva a cabo mediante la aplicación de una escala de valoración cualitativa expresada en valores binarios con los siguientes criterios:

*Tabla 34. Evaluación preliminar de alternativas/OD.
Elaboración propia a partir de DDU 430.*

Relación con la decisión de planificación	Valoración	Simbología
Oportunidad	1	1
Neutral ²⁵	0	0
Riesgos	-1	-1

En segundo lugar, se presenta una evaluación detallada con los riesgos y oportunidades en relación entre cada FCD y OD. Para ello se hace uso de los argumentos estratégicos de cada OD asociados a sus lineamientos y planteamientos de planificación.

Cabe mencionar que si bien no existieron cambios en la cantidad de alternativas propuestas o en los aspectos centrales de cada una, en ambas etapas sucedió un proceso de retroalimentación técnica y de participación que permitió generar ajustes a la OD inicialmente propuestas, logrando establecer OD realistas, limitadas y viables, alineadas con las consideraciones ambientales.

²⁵ No presenta ni riesgo u oportunidad.

9.2.1 Evaluación preliminar

Tabla 35. Evaluación Ambiental preliminar de alternativas/OD.
Elaboración propia.

FCD	Criterio	Tendencia opciones de Desarrollo		
		OD 1 Equilibrar	OD 2 Limitar	OD 3 Mantener
1 - Ciudad Equilibrada	Se favorece la reconversión controlada de paños industriales.	1		
	Disminuye la intensidad de ocupación de suelo	1	1	- 1
	Adecua la norma a las necesidades de los habitantes favoreciendo su permanencia.	1		- 1
	Permite actualizar el instrumento mediante la integración de nuevas normativa.	1	- 1	- 1
	Permite mejorar las condiciones de zonificación para una mejor interpretación de la norma.	1		- 1
	Preponderancia Parcial FCD 1	1		- 1
2 - Ciudad Accesible, conectada e integrada	Aprovechas la ventajas de la presencia de Transporte estratégico	1		1
	Las construcción de la norma y la zonificación posee un enfoque de movilidad y accesibilidad.	1	- 1	
	Adecua vialidades estructurantes atendiendo las problemáticas existentes.	1	- 1	
	Busca reducir el déficit de equipamiento y servicios	1	- 1	- 1
	Preponderancia Parcial FCD 2	1	- 1	
3 - Ciudad de barrio y con valor patrimonial	Aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas a las zonas de conservación histórica	1		- 1
	Promedio Parcial FCD 3	1		- 1
4 - Ciudad verde, resiliente y sustentable	Favorece la accesibilidad a áreas verdes	1		- 1
	Aporta en la adaptación y mitigación del riesgo frente al cambio climático	1		- 1
	Busca disminuir la contaminación ambiental y la exposición de la población a la misma	1		- 1
	Preponderancia Parcial FCD 4	1		- 1
Preponderancia total FCD		1		- 1

9.2.2 Evaluación detallada con FCD, riesgos y oportunidades

Tabla 36. Evaluación FCD 1.
Elaboración propia

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN 1: CIUDAD EQUILIBRADA

	Oportunidades	Riesgos
Alternativa A – Equilibrar	Disminuye la intensidad de ocupación de suelo y se propician las condiciones para nuevos proyectos, especialmente en ejes viales de importancia y el sector de reconversión. Asimismo, la mejora normativa adaptada a la realidad territorial favorece un desarrollo equilibrado entre edificaciones de baja altura (nuevas y existentes), y mediana altura.	La transformación de algunos sectores con los nuevos proyectos de edificación generaría tensión en la inmediatez con barrios consolidados. La ejecución de proyectos sin incentivos normativos no permitiría cumplir a cabalidad la imagen objetivo proyectada para la comuna, directamente asociada a los beneficios derivados de los incentivos normativos.
Alternativa B – Limitar	Disminuye la intensidad de ocupación de suelo drásticamente, se enfoca en el ajuste de las normas de edificación hacia un enfoque de baja altura y densidad. Esto permite la permanencia de una imagen urbana armónica y equilibrada.	La ausencia de incentivos normativos no fomenta la generación de nuevos proyectos y propicia el deterioro urbano debido a la limitación de la norma que a su vez no fomenta el dinamismo en la transacción del suelo o edificaciones.
Alternativa C – Mantener	Las normas y zonas actuales permiten el aprovechamiento de las condiciones de localización peri central de la comuna, la consolidación de los ejes centrales de comercio. Asimismo mantiene el crecimiento concentrado a la zona oriente de la comuna.	Se mantiene la tendencia de la alta intensidad de ocupación de suelo que amenaza las condiciones ambientales, sociales y urbanas. Tanto la construcción como operación de proyectos con la altura actual podría acentuar conflictos asociados a las externalidades negativas de este tipo de proyectos. Esto último intensificaría el desequilibrio existente entre los barrios en sus diferentes dimensiones.

Tabla 37. Evaluación FCD 2.
Elaboración propia.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN 2: CIUDAD CONECTADA E INTEGRADA

	Oportunidades	Riesgos
Alternativa A – Equilibrar	Aprovecha las ventajas de conectividad de la comuna, la llegada de transporte estratégico y establece mecanismos para potenciar su condición, disminuyendo el déficit de equipamientos y servicios, y con ello favorecer el desarrollo de una ciudad compacta. Otorga solución a afectaciones planificadas que no dialogan con la realidad vial.	La ejecución de proyectos sin incentivos normativos arriesgaría el aprovechamiento de las ventajas de conectividad, ya sea por una disminución en la atracción de personas a las zonas asociadas como también por la ausencia de aplicación de incentivos que aportan a mejorar las condiciones de movilidad.
Alternativa B – Limitar	Permite evaluar la evolución del proceso de transformación urbana asociado los cambios en el valor del suelo, avances en nuevos proyectos urbanos o habitacionales que cambien las condiciones actualmente estudiadas. Permite el análisis de otros mecanismos para dar solución a las problemáticas existentes.	Limita el aprovechamiento de las ventajas de conectividad en la comuna y de los proyectos de infraestructura estratégica como metro o tren. A su vez dificulta la mejora de las condiciones de proyectos asociados a movilidad.
Alternativa C – Mantener	Aprovecha las ventajas de conectividad de la comuna manteniendo la densidad actual y favoreciendo la vocaciones de ejes viales de importancia.	La llegada de más proyectos habitacionales conllevaría a una mayor carga en el sistema de movilidad (buses urbanos, colectivos, circulación peatonal, estaciones de metro, ciclovías, etc.) sin medidas que permitan adaptar o mitigar su impacto. No resuelve las problemáticas asociadas a ensanches viales planificados.

Tabla 38. Evaluación Ambiental FCD 3.
Elaboración propia.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN 3: CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL

	Oportunidades	Riesgos
Alternativa A – Equilibrar	Define con mayor precisión las condiciones de las zonas de conservación histórica ajustándose a la realidad territorial y resguardando la estructura barrial.	La eliminación de la definición de ZCH propiciaría el cambio en algunas edificaciones de conjuntos habitacionales que mantienen características patrimoniales
Alternativa C Mantener	La delimitación de la zonificación de esta alternativa permite la permanencia de una imagen urbana coherente, especialmente en zonas definidas con baja altura de conservación histórica, resguardando su estructura barrial.	La tendencia de desarrollo afecta significativamente las condiciones de barrios consolidados en sus diferentes dimensiones. No establece herramientas que releven sus valores ambientales.

Tabla 39. Evaluación Ambiental FCD 4.
Elaboración propia.

FACTOR CRÍTICO DE DECISIÓN 4: CIUDAD VERDE, RESILIENTE Y SUSTENTABLE.

	Oportunidades	Riesgos
Alternativa A – Equilibrar	Disminuye los efectos negativos sobre el medio ambiente además de incorporar herramientas que aportan al desafío ya sea en adaptación o mitigación del cambio climático permitiendo una mayor resiliencia del territorio y sus habitantes.	Los impactos positivos de las medidas de adaptación o mitigación dependen en gran medida del grado de utilización de los incentivos normativos en los nuevos proyectos de edificación.
Alternativa C Mantener	Mantiene condiciones que resguardan la estructura barrial e histórica de diferentes territorios. Por otra parte, en zonas específicas evita la proliferación de actividades y/o proyectos que afecten el medio ambiente o bienestar de sus habitantes. La zonificación y norma propuesta, asegura el desarrollo de proyectos que aprovechen las ventajas de conectividad y del transporte estratégico.	Las condiciones de esta alternativa de desarrollo, conlleva a un aumento de los efectos negativos sobre el medio ambiente . A su vez se acentúa la exposición, sensibilidad frente a los efectos del cambio climático. No relea los valores ambientales y/o de sustentabilidad del territorio.

9.2.3 Resultado final de la evaluación ambiental

A partir de la evaluación ambiental preliminar y detallada, se identifica como alternativa/OD con mejor evaluación a la “Alternativa A – Equilibrar”, centrada en equilibrar las condiciones de crecimiento urbano. Esta Alternativa demuestra en relación con los factores críticos de decisión, un escenario favorable para el territorio, con un enfoque balanceado entre el crecimiento urbano controlado, resguardo áreas residenciales y el cuidado ambiental. Las oportunidades identificadas aportan al desarrollo de una imagen objetivo coherente, abarcando las diferentes problemáticas y valores ambientales y de sustentabilidad priorizados. En cuanto a los riesgos identificados en esta alternativa, estos tendrían un menor impacto que aquellos asociados a la alternativa B y C, cuyos riesgos se presentan en más indicadores y con tendencias que generan un escenario adverso para el territorio.

En contraste, las alternativas B y C no presentan herramientas que integren innovación a la planificación urbana del espacio comunal, careciendo además de un enfoque de movilidad, sustentabilidad y cambio climático que conlleve a un mayor bienestar de sus habitantes. En el caso de la Alternativa B, 3 de los 4 FCD tiene un comportamiento neutral destacando como único aspecto positivo el indicador de disminución de la intensidad de ocupación de suelo, sus principales riesgos están asociados al factor crítico de decisión 3 : Ciudad Accesible, conectada e integrada. En términos globales, es posible indicar que el principal riesgo para todos los FCD está asociado a la pasividad o no actuación del instrumento frente a una tendencia de avance o acentuación de algunas de las problemáticas identificadas.

En la Alternativa C se presenta una situación diferente, donde se identifican riesgos en todos 3 de los 4 factores críticos, destacando como única oportunidad, la propuesta de zonificación asociada a la presencia existente y futura de transporte estratégico. Respecto a otros criterios en el FCD 2, se mantiene neutra debido a que la alternativa no representa un riesgo directo para el resto de los criterios.

Dicho lo anterior, la Alternativa A – Equilibrar es la que presenta la mejor evaluación destacando la consideración del impacto que tienen las disposiciones técnico-normativas de un instrumento de planificación en relación con el medio ambiente, el riesgo frente al cambio climático y los riesgos antrópicos. A su vez, esta alternativa concilia los resultados del análisis técnico y participativo, reflejando de mejor forma las aprehensiones y observaciones planteadas por OAE y habitantes de la comuna.

9.3 Ajustes a la alternativa / opción de desarrollo consensuada

Del resultado final de la evaluación ambiental se desprendió la alternativa/OP escogida para ser presentada en el proceso de Imagen Objetivo (IO) de la Modificación 01 del Plan Regulador 2019. Este proceso, se llevó a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que define el procedimiento de consulta pública de la IO. Cabe mencionar que esta etapa consideró, por una parte la participación de la comunidad de forma activa a través de instancias presenciales, recepción de observaciones, posterior presentación a Comisión especial de Plan Regulador Comunal de concejales municipales y finalmente presentación para acuerdo al Concejo Municipal del Informe de Síntesis de observaciones y posterior definición de Términos de Elaboración. A partir del proceso de Imagen Objetivo, resultados de participación y análisis técnico, se desprendieron ajustes y/o modificaciones a la alternativa consensuada que quedaron plasmados en “Informe Términos para elaborar anteproyecto”. Debido a lo anterior, se hace necesario revisar los ajustes y cambios realizados a la alternativa explicitando además la forma en que estos fueron considerados en el proceso de ante proyecto.

9.3.1 Del Ámbito de aplicación

En la etapa de Imagen Objetivo, se informó de parte de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en colaboración con la sociedad Desarrollo País acerca de la elaboración del Plan Nacional “Ciudades Justas”, el cual considera una serie de iniciativas en diferentes espacios estratégicos de las ciudades chilenas. Como parte de este plan se consideró el proyecto denominado “Ciudad Mapocho” que comprende espacialmente parte de la Zona O y N del Plan Regulador Comunal vigente de Quinta Normal, y que tiene por objetivo el desarrollo de proyectos habitacionales, y/o de equipamiento y/o mejoramiento urbano del área asociada. La iniciativa fue formalizada el 9 de septiembre de 2024 mediante un convenio de colaboración entre todas las partes. En vista de lo informado, se tomó la decisión de definir el alcance del desarrollo del Anteproyecto respecto a la zonificación que involucraba, excluyendo por tanto a la zona N del plan. Asimismo, en términos gráficos se excluyó del plano de ámbito de aplicación aquellas áreas verdes fuera del ámbito territorial que constituye la Modificación 01 del Plan Regulador vigente.

9.3.2 De las problemáticas y preocupaciones ambientales

Hacinamiento

Debido a las menciones y observaciones de parte de la ciudadanía en instancias de participación, además del análisis técnico llevado a cabo, el Termino 04 establece incorporar la problemática del “hacinamiento” como una preocupación ambiental, reconociendo su relevancia como un componente clave de la sustentabilidad”. Esta problemática es incorporada a la caracterización asociada al criterio de Adecuación de la Norma planteado en la evaluación ambiental preliminar.

Estacionamientos – subutilización del espacio público

Dentro de la priorización se menciona la subutilización del espacio público asociada a uso como estacionamiento para vehículos, ya sea de forma ilegal o legal según lo constatado en la sección “Permisos de vehículos en platabanda” de Análisis EAE PRC vigente, por lo cual la problemática fue priorizada como parte del FCD 4 y presentada en la Imagen Objetivo. Asimismo, debido a la mención en el proceso de participación, esta problemática se mantuvo presente quedando establecida en los Términos de Anteproyecto. Una vez iniciado el proceso de anteproyecto, se tomó la decisión técnica de dar solución a esta problemática mediante el desarrollo de una Enmienda al PRC vigente. Una vez elaborada la propuesta base y siguiendo el procedimiento definido en el Artículo 2.1.11 OGUC se dio inicio mediante aprobación del concejo municipal al proceso de exposición de enmienda. El proceso continuo según lo estipulado hasta su aprobación, publicación y por tanto, entrada en vigencia del instrumento. Debido a lo anterior, se hace necesario la eliminación de la problemática de los aspectos abordados en la presente modificación, incluyendo la evaluación de alternativa consensuada.

9.3.3 De la zonificación y normas urbanísticas

Zonificación

Asociado al componente de Zonificación, tanto en la Memoria Explicativa de la Imagen Objetivo y Términos para elaborar el anteproyecto se explicitaron dos elementos relevantes para el análisis y desarrollo de la zonificación propuesta en el anteproyecto.

En primer lugar, en el Termino 06 asociado a Normas de edificación y subdivisión, se mencionó la necesidad de “Revisar y establecer, dentro del marco de las competencias legales otorgadas por la normativa vigente al instrumento de planificación, diferenciaciones normativas que permitan generar distinciones entre las disposiciones y valores específicos aplicables a diferentes tipos de edificaciones, evaluando diversas estrategias para su implementación”. Por otra parte, el T 17 Incorporación de incentivos normativos, se indica, “Incorporar, según corresponda, incentivos a las normas de edificación en aquellas zonas propicias para un mayor desarrollo de edificación, considerando las proyecciones de desarrollo y el contexto urbano de cada zona”. En relación con lo anterior, la propuesta de zonificación de anteproyecto se desarrolló incorporando ambas consideraciones. En este sentido, su resultado mejora las condiciones para interpretación y

aplicación de la norma, buscando coherencia entre los componentes del instrumento (Plano y Ordenanza) y con las características del territorio inmediato y próximo donde se emplaza cada zona. En términos de altura, su expresión está asociada a un crecimiento controlado y gradual, con una imagen residencial en vías locales, y de centro urbanos en vías de servicio.

De las Zonas de conservación Histórica

En la Memoria Explicativa de la Imagen Objetivo y Términos para elaborar el anteproyecto (T 07), y en relación con las Zonas de Conservación Histórica se estableció “precisar las condiciones y límites de protección de las zonas, permitiendo resguardar las condiciones barriales y patrimoniales de su entorno”. Tomando lo anterior en consideración, la propuesta de Anteproyecto establece nuevas condiciones para la ZCH-1, quedando parte del territorio como una Zona Especial. A su vez el resto del territorio queda definido con la misma denominación “Zona de Conservación Histórica Simón Bolívar” compuesta por tres polígonos de menor envergadura:

- Polígono 1 ZCH - 1A SIMÓN BOLÍVAR
- Polígono 2 ZCH - 1B CANDELARIA PÉREZ
- Polígono 3 ZCH – 1C AMPLIACIÓN SIMÓN BOLÍVAR

Habiendo presentado todos los ajustes realizados a la alternativa consensuada, corresponde mencionar que estos cambios no implican una alteración importante de la Alternativa respecto a la evaluación ambiental, es más, su incorporación potencia las condiciones asociadas a los Factores críticos de decisión planteados.

9.4 Descripción del anteproyecto

9.4.1 Fundamentos de la propuesta

Al considerar la alternativa A y sus correspondientes términos que permiten elaborar el anteproyecto del presente Plan, destaca el abordar de manera integral las problemáticas que motivaron el proceso de modificación, incorporando principios de sustentabilidad y dando respuesta a las inquietudes identificadas en el diagnóstico.

Dentro de los principales cambios que introduce esta alternativa respecto al PRC vigente, se destaca el desarrollo de normativas de edificación más estrictas que reducen la intensidad de densificación, favoreciendo un desarrollo urbano más ordenado y equilibrado con las edificaciones existentes de menor altura, con el objetivo de preservar la escala humana de estos barrios y resguardar su integración en el tejido urbano existente.

En cuanto a la vialidad, se introducen modificaciones en la Zona de Reconversión, reconociendo las líneas oficiales y la extensión de ejes estructurantes, lo que facilitará una mejor articulación del territorio. Además, se definen nuevas áreas verdes y se reconocen las existentes con especial énfasis en sectores con mayor déficit de estos espacios, promoviendo una comuna más sustentable y equitativa. La propuesta también otorga mayor precisión normativa para las Zonas de Conservación Histórica, resguardando su valor patrimonial y asegurando su adecuada integración con el desarrollo urbano. Finalmente, se integran incentivos normativos que permitan generar aportes al espacio público en zonas con carencias en áreas verdes, equipamientos y espacios públicos, con el fin de mejorar la calidad de vida de la comunidad.

La implementación de estas modificaciones permitirá un desarrollo urbano más armónico y sostenible, consolidando un modelo territorial que equilibre crecimiento, identidad y calidad de vida para los habitantes de Quinta Normal

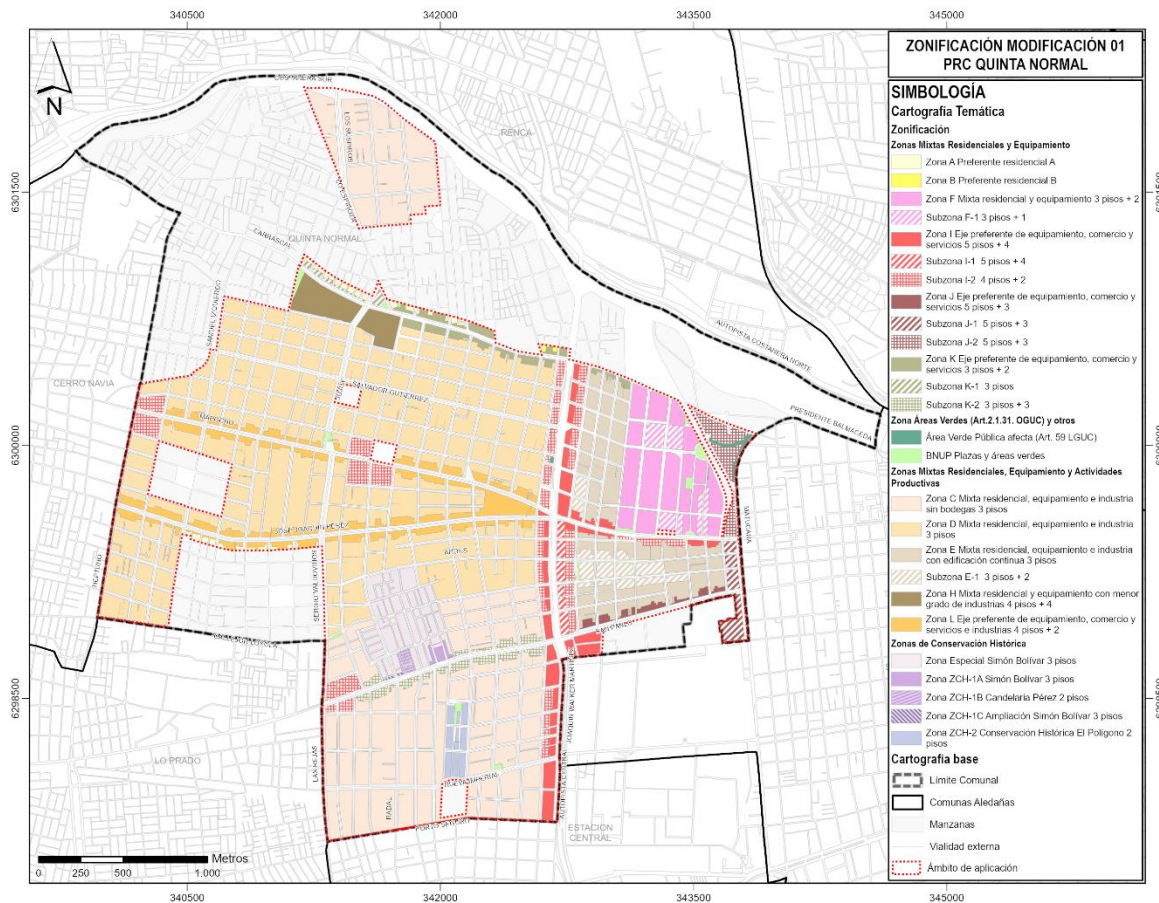
9.4.2 Zonificación

En la presente sección se presenta una síntesis de la propuesta de zonificación en el Anteproyecto de Modificación 01 PRC. Respecto a la tabla 40, se especifica el tipo de modificación que se realizó en cada zona, siendo las zonas K, I, L, las zonas con mayores cambios desde el ámbito de normas urbanísticas hasta aspectos gráficos.

Tabla 40. Síntesis tipo de modificación por zona.
Elaboración propia.

		ZONAS										
		C	D	E	F	H	I	J	K	L	ZCH1	ZCH2
TIPO MODIFICACIÓN	Norma urbanísticas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Ajuste grafico							X	X	X		
	Límite de zona						X		X		X	X
	Subzona			X	X		X	X	X	X		
	Incentivo Normativo	X	X	X	X	X	X	X	X	X		

Figura 70. Plano de zonificación Modificación 01 PRC Quinta Normal.
Elaboración propia.



9.4.3 Intensidad de Ocupación propuesta

De acuerdo a la zonificación propuesta, a continuación se da cuenta de la Intensidad de ocupación planteada para cada zona considerando la altura máxima de edificación y la Densidad bruta hab/ha.

La intensidad de ocupación propuesta se ilustra para ambos escenarios de aplicación de la norma, con y sin uso de incentivos normativos. Para ambos escenarios, las mayores alturas y densidades se concentran en los ejes principales y en el sector oriente de la comuna. A su vez, se gráfica la aplicación del principio de gradualidad, que permite una menor altura y densidad hacia el interior desde las avenidas o en calles que enfrentan a barrios consolidados. En el caso del escenario base, tanto para altura y densidad se presenta una imagen más homogénea, toda vez que la diferenciación entre estas se genera en el escenario con incentivos normativos buscando priorizar una mayor intensidad en zonas determinadas.

*Figura 71. Mapas de altura por escenario Anteproyecto.
Fuente: Memoria Explicativa MPRC-QN-2019-01.*

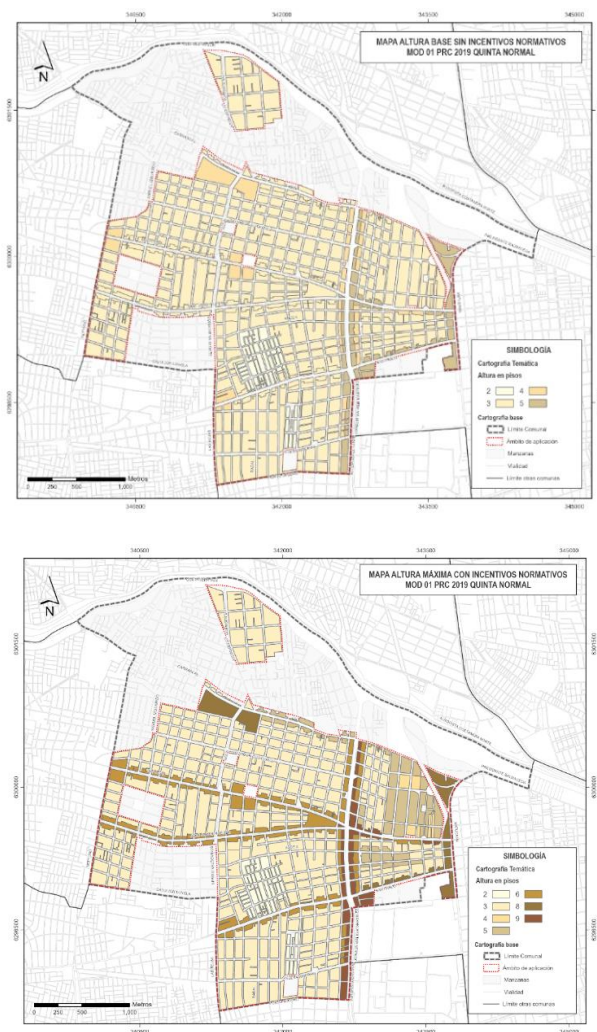
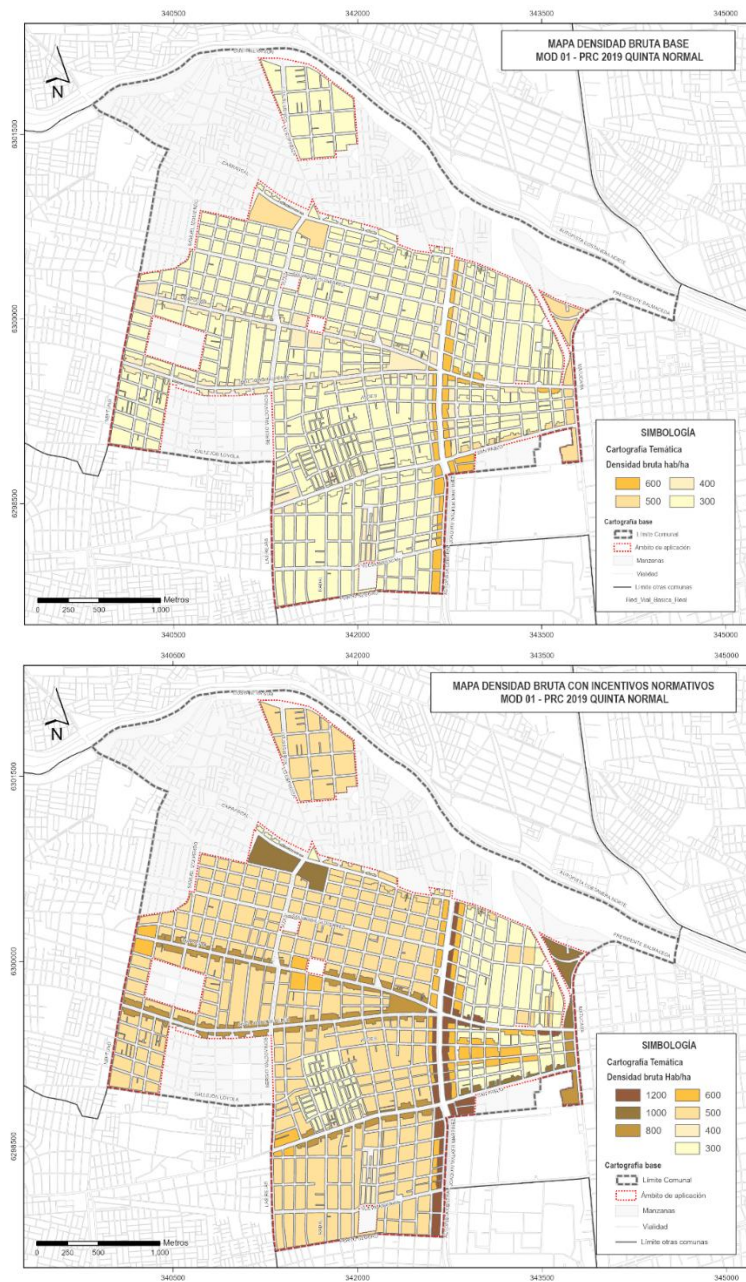


Figura 72. Mapas de densidad por escenario Anteproyecto.
 Fuente: Memoria Explicativa MPRC-QN-2019-01.



9.5 Directrices de planificación, gestión y gobernabilidad

FCD	Riesgos	Oportunidades	Directrices
1 - Ciudad Equilibrada	La transformación de algunos sectores con los nuevos proyectos de edificación generaría tensión en la inmediatez con barrios consolidados, especialmente en aquellas zonas donde ya existe una alta densidad. La ejecución de proyectos sin incentivos normativos no permitiría cumplir a cabalidad la imagen objetivo proyectada para la comuna, directamente asociada a los beneficios derivados de los mismos.	Disminuye la intensidad de ocupación de suelo y se propician las condiciones para nuevos proyectos en el sector de reconversión. Asimismo, la mejora normativa adaptada a la realidad territorial favorece un desarrollo equilibrado entre edificaciones de baja altura (nuevas y existentes), y mediana altura.	De planificación
			- Definir condiciones normativas y de zonificación que equilibren el desarrollo urbano en sector de reconversión. - Definir condiciones normativas que permitan un mayor equilibrio entre la existencia de barrios consolidados y nuevos proyectos de vivienda y equipamiento. - Definir condiciones normativas y de zonificación con criterio de gradualidad en coherencia con el paisaje urbano existente.
			De gestión
2 – Ciudad accesible, conectada e integrada	La ejecución de proyectos sin incentivos normativos arriesgaría el aprovechamiento de las ventajas de conectividad, ya sea por una disminución en la atracción de personas a las zonas asociadas como también por la ausencia de aplicación de incentivos que aportan a mejorar las condiciones de movilidad.	Aprovecha las ventajas de conectividad de la comuna, la llegada de transporte estratégico y establece mecanismos para potenciar su condición, disminuye el déficit de equipamientos y servicios, y con ello favorecer el desarrollo de una ciudad compacta. Otorga solución a afectaciones planificadas que no dialogan con la realidad vial.	De planificación
			- Establecer las condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo de proyectos residenciales en los ejes de importancia y entorno al transporte estratégico. - Establecer las condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo de equipamiento en los ejes de importancia y entorno al transporte estratégico.
			De gestión
			- Gestión y desarrollo de proyectos asociados a Infraestructura de movilidad y espacio público. - Monitorear la creación de nuevos equipamientos y servicios entorno a los ejes de importancia y el transporte estratégico.

FCD 3 – Ciudad de barrio y con valor patrimonial	La eliminación de la definición de ZCH propiciaría el cambio en algunas edificaciones de conjuntos habitacionales que mantienen características patrimoniales., afectando a la estructura barrial histórica que mantienen parte de la zona, lo cual deriva en el detrimento de la cohesión social del lugar.	Define con mayor precisión las condiciones de las zonas de conservación histórica ajustándose a la realidad territorial y resguardando la estructura barrial. Permite el resguardo de los valores histórico y da respuesta a las necesidades de sus habitantes.	De planificación - Establecer condiciones normativas y de zonificación coherentes con las necesidades actuales de la vivienda, regulando los impactos en el entorno de la Zonas de Conservación histórica a fin de mantener la estructura barrial e imagen urbana del área. - Definir condiciones normativas y de zonificación que mantenga la protección sobre conjuntos de interés patrimonial. De Gestión - Monitorear la dinámica de cambio y presión de transformación en torno y en las zonas de conservación histórica. - Monitorear los avances para puesta en valor del patrimonio cultural.
FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable	Los impactos positivos de las medidas de adaptación o mitigación dependen en parte, del grado de utilización de los incentivos normativos como también su fragmentación, es decir en espacios distantes y con diferentes condiciones lo cual dificulta la generación de una imagen urbana coherente.	Disminuye los efectos negativos sobre el medio ambiente, además de incorporar herramientas que aportan al desafío ya sea en adaptación o mitigación del cambio climático, permitiendo una mayor resiliencia del territorio y sus habitantes.	De planificación - Establecer condiciones normativas y de zonificación que permitan la adaptación y mitigación frente los efectos del cambio climático. - Establece condiciones normativas y de zonificación que permitan disminuir los efectos negativos sobre el medio ambiente y su afectación en la salud de las personas. De gestión - Monitorear la localización y distribución de las denuncias ambientales, de ruido y microbasurales. - Gestión de iniciativas que materialicen y/o consoliden nuevas áreas verdes y espacios públicos en la comuna.

10 PARTICIPACIÓN ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

Este capítulo se describe la coordinación y participación de los Órganos de Administración del Estado (en adelante OAE), en el proceso de elaboración de la Modificación 01 del Plan Regulador Comunal año 2019, esto de acuerdo al Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica que en el artículo 11 indica que el objetivo es “garantizar una actuación organizada de las entidades públicas involucradas en las acciones propuestas por la política, Plan o instrumento de ordenamiento territorial que corresponda”. Así mismo, es el Órgano Responsable (Municipalidad de Quinta Normal) de la política, plan o instrumento, quien tiene la obligación de convocar a participar en la elaboración del instrumento aquellos “Ministerios integrantes del Consejo de ministros para la Sustentabilidad y los OAE con competencias vinculadas a las materias objeto de la evaluación”.

Considerando lo anterior e indicado en la DDU 430, los Órganos de Administración del Estado convocados fueron:

- Ministerio de Hacienda
- Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Obras Públicas Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Minería Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Salud Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones Región Metropolitana
- Secretaría Regional Ministerial de Energía

Adicionalmente se sumó a la convocatoria otras instituciones públicas cuyas competencias están asociadas a las materias que se abordan en Modificación del Plan o en el ámbito territorial tales como:

- Programa de Vialidad y Transporte Urbano, SECTRA
- Servicio de Vivienda y Urbanización
- Metro de Santiago
- Empresa de Ferrocarriles del Estado
- Gobierno Regional Metropolitano de Santiago

10.1 De la convocatoria

En la fase de inicio la convocatoria de OAE se llevó a cabo en primer lugar con el envío de Oficio ordinario n°1023 con fecha 30 de noviembre de 2024 mediante el cual se cumplió con informar del acto de inicio de difusión de Evaluación Ambiental Estratégica, además de extender la invitación a participar en la primera reunión informativa de exposición del instrumento.

Así mismo y de forma paralela al proceso de convocatoria de todos los OAE indicados se llevaron a cabo dos reuniones online con la contraparte de la Secretaría Regional ministerial de Medio Ambiente de la Región Metropolitana.

Dentro de los organismos participantes, también fue considerada la participación de las direcciones municipales que conforman el Comité Ambiental Municipal.

A continuación, se presenta un resumen de las acciones de gestión llevadas a cabo para contar la participación de los Órganos de Administración del Estado definidos en el presente plan.

*Tabla 41. Síntesis acciones asociada a la participación de Órganos de Administración del Estado.
Fuente: Elaboración propia.*

HITO			ORGANISMO	FECHA	OBJETIVO
Envío Oficio Ordinario n°825 desde Alcaldesa Quinta Normal a SEREMI MMA			SEREMI MMA (Ministerio de Medio Ambiente)	3 de octubre 2023	Informa Inicio de Evaluación Ambiental estratégica
Envío Oficio Ordinario n°951 desde alcaldesa Quinta Normal a SEREMI MINVU			SEREMI (Ministerio de Vivienda y Urbanismo)	13 de noviembre 2023	Informa Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica
Envío Oficio Ordinario n°951 desde alcaldesa Quinta Normal a OAE			Órganos de Administración de Estado convocados	30 de noviembre 2023	Informa inicio de Evaluación Ambiental Estratégica e invita a participar de reunión de exposición del instrumento.
Envío de correo electrónico solicitando observaciones			SEREMI (contraparte)	MMA 18 de diciembre 2023	Solicita revisión de Presentación de Informe de Inicio de EAE para revisión
Envío Oficio Ordinario n°007 desde alcaldesa a Organismos del Estado			Todos los Órganos de Administración de Estado	2 de enero de 2024	Solicita formular observaciones y/o pronunciamiento, envío de antecedentes
Convocatoria mediante correo electrónico Comité Ambiental Municipal			Direcciones municipales que conforman Comité Ambiental Municipal	16 de enero de 2024	Exposición de Informe de Inicio de Evaluación Ambiental Estratégica y avances de la Modificación del Plan Regulador Comunal
Envío Oficio Ordinario n°840 desde alcaldesa Quinta Normal a OAE			Órganos de Administración de Estado convocados	29 de sept	Validación avances Informe Ambiental y contenidos de Anteproyecto.

A partir de las acciones presentadas en el cuadro anterior, se llevaron a cabo las siguientes reuniones o encuentros con los Órganos de Administración del Estado y otras instituciones públicas:

Tabla 42. Síntesis de reuniones con Órganos de Administración del Estado
Fuente: Elaboración propia.

N°	ACTIVIDAD	ORGANO	FECHA	OBJETIVO	N° ASISTENTES
1	Reunión de revisión Informe de inicio EAE	SEREMI MMA (contraparte)	30 de noviembre 2023	Exposición Informe de inicio	1
2	Reunión de revisión de correcciones a Informe de Inicio EAE	SEREMI MMA (contraparte)	11 de diciembre 2023	Revisión de correcciones realizadas a Informe de inicio y presentación previa de OAE	1
3	Presentación Informe de Inicio de EAE	Órganos de Administración del Estado convocados	19 de diciembre de 2023	Presentación de EAE Modificación del Plan y recibo de observaciones	10
4	Presentación al Comité Ambiental Municipal EAE y Diagnóstico Ambiental Estratégico	Comité Ambiental Municipal	25 de enero de 2024	Presentar la Evaluación Ambiental Estratégica y validar los avances del diagnóstico Ambiental Estratégico	9
5	Reunión de validación Evaluación Ambiental Estratégica	Órganos de Administración del Estado convocados	13 de octubre de 2025	Validar los avances de la Evaluación Ambiental Estratégica incluidos en el Informe Ambiental	25

Cabe mencionar que 3 de las 4 instancias mencionadas fueron realizadas de forma online, siendo de forma presencial exclusivamente la presentación al Comité Ambiental Municipal.

Como última instancia, se llevó a cabo un segundo encuentro con órganos de Administración del Estado.(número 5 de la tabla 41) contando con la participación de 25 profesionales de distintas instituciones, direcciones y unidades. Esta tuvo como objetivos específicos: Exponer el proceso de desarrollo de la Evaluación Ambiental Estratégica e IA resultante, presentar la subsanación de observaciones OAE emitidas en el marco del Informe de Inicio, validar los contenidos principales del IA tales como Marco de referencia estratégica, objetivos ambientales, Criterios de Desarrollo sostenible, Factores críticos de decisión, Opción de desarrollo escogida y Anteproyecto.

10.2 Pronunciamientos y observaciones

10.2.1 Observaciones en reuniones

Respecto a los resultados obtenidos de la convocatoria, a continuación, se destacan aquellos aspectos más relevantes por cada una de las instancias²⁶. En cuanto a los contenidos abordados, todos los encuentros se llevaron a cabo manteniendo la misma estructura de presentación: exposición del informe, que consistió en el origen de la modificación, la justificación de la aplicación

²⁶ Los detalles de cada encuentro se encuentran disponibles en el Anexo de Participación de Órganos de Administración del Estado.

de la EAE, el marco del problema, los objetivos del plan, los objetivos ambientales, entre otros puntos.

*Tabla 43. Sistematización comentarios reunión SEREMI MMA.
Elaboración propia.*

COMENTARIOS PARTICIPANTES	RESPUESTA
Revisar redacción objetivos ambientales, específicamente objetivo n°1	Se revisó y corrigieron los objetivos ambientales.
Tomar en consideración vocación de infraestructura verde de la comuna, además de tomar en cuenta aquellos elementos asociados a la movilidad urbana.	Los elementos mencionados serán considerados en la redacción de los objetivos ambientales como también en el resto de los componentes
Los objetivos deben mantener coherencia.	Se revisará y procurará que los objetivos mantengan coherencia.
Los criterios de desarrollo sustentables deben dialogar con los objetivos específicos de planificación y ambientales.	Se buscará que los criterios de desarrollo sustentable dialoguen con los objetivos ambientales y planificación según corresponda.
Analizar cómo se integra el problema de la movilidad a los factores críticos de decisión.	Se integrará la movilidad al análisis de factores críticos de decisión.
Pensar el espacio público con distintas vocaciones, asociadas a la infraestructura verde.	El espacio público se integrará como dimensión a ser abordada en los incentivos normativos.

Las observaciones generadas por la contraparte SEREMI MMA estuvieron asociadas principalmente a la propuesta de objetivos ambientales, la incorporación de conceptos a los factores críticos y criterios de desarrollo sustentables. Todas las observaciones fueron incorporadas.

*Tabla 44. Sistematización comentarios segunda reunión SEREMI MMA.
Fuente: Elaboración propia*

COMENTARIOS PARTICIPANTES	RESPUESTA
Se solicita agregar Ordenanza Ambiental al Marco de referencia estratégico.	Se incluirá la Ordenanza Ambiental en el Marco de Referencia estratégico.
Analizar y modificar orden de relación entre objetivos de planificación y objetivos ambientales.	Se modificará orden de relación entre objetivos de planificación y objetivos ambientales.
Enfocar de mejor forma el nuevo objetivo asociado a la movilidad.	Se mejorará la redacción y propuesta de objetivo de movilidad.
Respecto a los CDS, favorecer la accesibilidad y conectividad a equipamiento, servicios y espacios públicos a través de incentivos que aporten a la integración social, el equipamiento y los espacios públicos.	Se considerará lo indicado para la propuesta de incentivos.

En cuanto a los factores críticos de decisión, sumar la integración social y movilidad intermodal de transporte.	Se considerará lo indicado para la propuesta de factores críticos de decisión.
Considerar dentro de las implicancias hacia el medio ambiente, la mayor disponibilidad de áreas verdes y mejor diseño de espacios públicos y sirven como soporte de infraestructura verde que mitiga los efectos del cambio climático.	Se considerará lo indicado en la redacción y análisis de la propuesta.

En el caso de la segunda reunión de revisión del Informe de Inicio EAE, esta estuvo enfocada en la incorporación de las mejoras propuestas en el marco del primer encuentro. De igual manera se analizaron nuevamente los elementos centrales, objetivos ambientales, criterios de desarrollo sustentable y factores críticos de decisión.

Tabla 45. Sistematización comentarios reunión Presentación Informe de Inicio de EAE ÓAE convocados martes 19 de diciembre de 2023

PARTICIPANTE	COMENTARIOS PARTICIPANTES	RESPUESTA
Profesional SEREMITT	Relacionado a la intermodalidad de transporte activo, ¿Cómo se llevaría a cabo? ¿Las iniciativas dialogarían con la nueva línea 7 de metro?, ¿Se complementarían con una red de ciclovías o zonas 30?	Existen aspectos que ya están considerados en el Plan Regulador Comunal Vigente, como, por ejemplo, la zonificación se adecua a las nuevas estaciones de metro que existirán en la comuna, generando mayor densidad. En el caso del presente Plan, mediante incentivos normativos se podría considerar la generación de más estacionamientos de bicicleta para facilitar su uso y disminuir el emplazamiento de vehículos en la vía pública. Respecto al trabajo con metro, lo ideal sería también incluirlo como medida en las nuevas estaciones de metro. Complementariamente se contempla el desarrollo de la ciclovía de Salvador Gutiérrez y otras iniciativas cercanas a estaciones de metro. Adicionalmente se está apoyando el desarrollo del Plan Maestro de Ciclovías del Gobierno Regional donde se priorizan diferentes vías propuestas para la comuna.
Profesional SEREMI MOP	¿Cuál es el ámbito de aplicación de la presente modificación?	El Plano expuesto corresponde a las zonas del PRC vigente, su modificación y presentación está pendiente. No obstante, la modificación hasta el momento solo considera cambios en la norma urbanística y no en los límites de las zonas.
Profesional METRO de Santiago	En relación con la existencia de la nueva línea de tren Santiago-Batuco, ¿La Zona O forma parte de la nueva modificación?	Si está considera la zona alrededor de la nueva estación, no así el entorno de la faja ferroviaria hacia el Norte que correspondería la Zona O.

La reunión con Órganos de Administración del Estado tuvo como objetivo principal presentar el Informe de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y los contenidos asociados. Por otra parte, se otorgó el tiempo necesario para que los participantes pudieran comentar, observar o consultar

cualquier aspecto de la presentación. En esta instancia también se dio a conocer las etapas, fechas y actos importantes del proceso de modificación del plan. En cuanto a los comentarios emitidos en la instancia, estos estuvieron relacionados a la intermodalidad de transporte, ámbito de aplicación, propuesta entorno a línea a ferroviaria. Todas las observaciones y/o comentarios fueron respondidas en el acto.

En el caso de la presentación al Comité Ambiental Comunal, la estructura de la presentación tuvo ciertas diferencias, considerando adicionalmente la descripción de la Evaluación Ambiental Estratégica y su aplicación en la modificación del instrumento, priorización de problemáticas y valores ambientales y de sustentabilidad.

Tabla 46. Reunión presentación Comité Ambiental Municipal.

QUIEN HACE LA OBSERVACIÓN	COMENTARIOS PARTICIPANTES	RESPUESTA
Departamento de Medio Ambiente	¿La Evaluación Ambiental Estratégica podría trabajar con herramientas o manuales derivadas de la Ley Marco de Cambio Climático como por ejemplo el PACCC o Estrategia Hídrica Local? Ya que estos abordan temas mencionados en la EAE.	Si bien no se incorporó en la presentación, de acuerdo con las exigencias, se debe realizar un listado a diferentes escalas con los instrumentos que existen y revisar que elementos serán considerados. Como ejemplo, serán tomados en cuenta contenidos del Plan de Infraestructura verde de Santiago. Así mismo como parte de las observaciones, una de las observaciones del Gobierno Regional ha sido incorporar un listado de instrumentos a nivel regional. Por lo tanto, si hubiera un Plan de Cambio Climático Regional, local o también en el caso de una ordenanza, serán considerados.
	Se sugiere utilizar los conceptos de adaptación, mitigación y soluciones basadas en la naturaleza.	Se revisará y analizará hacer uso de dichos conceptos en la propuesta de objetivos ambientales y sus componentes.
	Cambiar el concepto de la exposición por vulnerabilidad y hablar de territorios resilientes.	
Dirección de Seguridad Pública, Municipalidad de Quinta Normal.	En relación con la socialización con la comunidad, sería importante tener en consideración la integración de los comités de seguridad, tal como se llevó a cabo en el proceso del Plan de Desarrollo Comunal.	Una vez formulada la Imagen Objetivo serán incluidos dichos actores a la participación ciudadana del proceso. Así mismo serán considerados para la difusión del proceso.
Dirección de Medio Ambiente, Aseo y Ornato.	¿Quedará el Plan Regulador Actual como base y está modificación corresponde a Adenda al Plan o es una modificación general?	Es una modificación al Plan Regulador Comunal Vigente pero no es general, solo las zonas indicadas.
DOM	Respecto a la Población Simón Bolívar, ¿Cuál será la forma en que se abordará en la presente modificación?	Se proponen otras alternativas tales como crear una zona especial o bien ajustar los límites de la ZCH.

Tabla 47. Sistematización comentarios reunión 1° Instancia OAE.

COMENTARIOS PARTICIPANTES	PARTICIPANTE	RESPUESTA
Javier Aguirre - EFE	Un tema antes ya observado de importancia asociado a la franja de resguardo en los planos objetivos. En el plano del PRC 2019 no aparece (la faja de resguardo).	Dentro de los Planos de PRC 2019 se incluye un plano específico llamado "Zoom Ferrocarril" donde se encuentra delimitada la faja de EFE. Esta se generó a partir de la línea del tren que tenemos actualizada a partir del cual se establece un buffer de 20 metros.
Patricia Henríquez -MOP	Cuando ustedes fijan altura de 3 pisos, ¿Cuál es la Imagen que tienen de esa zona? ¿Es una vivienda de 3 pisos o se puede extender también a edificaciones en altura?	Se está apostando a una reconversión en menor escala, con la generación de pequeños condominios, con una base Que no en todos los casos será de 3 pisos, otros serán de 5 pisos dependiendo de que tan consolidado este a nivel residencial. Y que tan blando o susceptible este al cambio. [...]
Mauricio Valenzuela – Asesor Urbano Municipalidad de Santiago	La expansión de la red de transporte masivo, público como es el metro produce un impacto feroz sobre la valorización del suelo ¿Cómo se va a aguantar la presión sobre los desarrollos de las nuevas estaciones del metro?	A nivel general, el Plan regulador actual donde mayor altura se permite son los sectores que mejor acceso a transporte tienen. Por ejemplo la zona I está presente en las actuales estaciones de metro como es Gruta de Lourdes, que es una zona donde se permitirán 10 pisos y actualmente permite hasta 11-12 pisos de altura que es la altura máxima del plan regulador. Y en términos de la norma base, se establecerá 9 pisos como norma base. [...]
Mauricio Valenzuela – Asesor Urbano Municipalidad de Santiago	Y en relación con ello, esto se condice con el valor del suelo.	Si, de echo las zonificaciones actuales coinciden con los valores homogéneos del Servicio de Impuestos Internos, y son parte de los elementos que hemos tomado para definir la zonificación.

10.2.2 Pronunciamientos

Una vez llevadas a cabo las instancias de participación con los diferentes Órganos de Administración del Estado y direcciones municipales del Órgano responsable del instrumento, se continuó con el proceso de recepción de pronunciamientos mediante Oficio los cuales se resumen a continuación:

Los pronunciamientos se llevaron a cabo en el marco de los dos procesos de reuniones con OAE, en primer lugar con la presentación del Informe de Inicio entre el último trimestre de 2023 y primer trimestre de 2024. Y en segundo lugar, asociada a la etapa de validación de los avances del Informe Ambiental, en octubre de 2025 donde también se recibieron observaciones de los Órganos participantes.

*Tabla 48. Sistematización oficios de pronunciamientos OAE.
Fuente:Elaboración propia a partir de recopilación de documentos administrativos.*

ETAPA	OAE	OFICIO	FECHA
DIAGNÓSTICO	Ministerio de Hacienda ²⁷	Oficio n°2116	14 de diciembre 2023
	Gobierno Regional Metropolitano de Santiago	Oficio n°275	16 de enero 2024
	SEREMI de Medio Ambiente	Oficio n°73	26 de enero 2024
	SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones	Oficio n°1346	15 de enero 2024
	Empresa de Ferrocarriles (EFE)	Carta n°001	18 de enero 2024
	SEREMI Obras Públicas Región Metropolitana	Oficio n°21	25 de enero 2024
	SEREMI Obras Públicas Región Metropolitana	Oficio n°17	19 de enero 2024
	METRO de Santiago	Carta n°001	18 de enero 2024
	SEREMI MINVU	Oficio n°1204	29 de mayo 2024
VALIDACIÓN	Municipalidad de Cerro Navia	Oficio n°02603/	21 de octubre de 2025

Órganos de Administración del Estado que no respondieron y emitieron observaciones:

- Programa de vialidad y Transporte Urbano SECTRA
- Secretaría Regional Ministerial Agricultura
- Secretaría Regional Ministerial de Minería
- Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo
- Secretaría Regional Ministerial de Desarrollo Social y Familia

En la siguiente tabla se exponen aquellas observaciones presentadas mediante Oficio por aquellos Órganos de Administración del Estado:

²⁷ Remite respuesta excusando su participación en el proceso de observaciones.

Tabla 49. Sistematización observaciones de OAE entregadas mediante oficios.
Elaboración propia.

OAE	OBSERVACIÓN	SE INCORPORA	FORMA EN LA QUE SE INCORPORA AL PLAN
SEREMI MTT. SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES	<i>“Considerar el uso de suelo mixto especialmente en la zona E y F”.</i>	NO	No se incorpora. El PRC vigente considera ambas zonas de uso mixto. Adicionalmente la presente modificación, establece incentivos normativos que fomentarían el desarrollo de proyectos con diferentes usos.
	<i>“Proyección de vías con menor capacidad con veredas amplias y ciclovías”.</i>	NO	No se incorpora. El PRC vigente considera vías locales de menor capacidad. La ejecución de veredas y ciclovías está sujeta a financiamientos externos que permitan su desarrollo.
	<i>“[...] que la modificación del PRC presentada propicie el uso de modos de como transporte público, bicicleta y caminata, fomentando la hacia paraderos y estaciones de Metro o Tren, con especial atención</i>	SI	Se incorpora. El presente plan aporta a temáticas de movilidad mediante, en primer lugar, adecuación de ensanches acorde a la realidad del territorio (reducción o aumento). En segundo lugar, plantea modificaciones a las normas que facilitan el desarrollo de una ciudad compacta de media densidad entorno a vías de importancia y proyectos de transporte estratégico como la Estación Intermodal Matucana y estaciones de metro de la línea 7.
METRO	<i>“Ampliar el área de influencia tanto en torno a las futuras estaciones de Metro de la Línea 7, como también a estaciones existentes de la Línea 5 y en específico de la Estación Gruta Lourdes, donde no se contempla dentro de la modificación el área G”.</i>	NO	No se incorpora. La zona G no forma parte de los objetivos de la presente modificación. Adicionalmente, su consideración contravendría el objetivo ambiental de “4. Resguardar la identidad barrial y cohesión social de los territorios, a través de la adaptación de las normas a las condiciones actuales del territorio.
EFE – Empresa de Ferrocarriles del Estado	<i>“No aparece abordado en la documentación enviada lo relativo al PRMS en su artículo 8.4.1.1, sobre Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias, y que es de 20 metros de ancho en paralelo a nuestra faja vía y que es de uso exclusivo para las operaciones ferroviarias. Solicitamos que se mencione en la memoria del PRC y quede definido en los planos de zonificación o de vialidad estructurantes”.</i>	NO	No se acepta la observación. Lo indicado corresponde a uno de los elementos que es parte integral del Plan Regulador Comunal Vigente, específicamente en lo que corresponde al Plano PRCQN-2019-R.
GOBIERNO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO	<i>“Es pertinente y oportuno considerar en el PRC normativa en torno a la faja del proyecto tren a Batuco dentro de la comuna de Quinta Normal poniendo al centro la calidad de vida de los residentes, asegurando conectividad oriente poniente en sector por el cual pasará la línea férrea, así como aprovechar el potencial de desarrollo que esta misma genera”.</i>	NO	No se incorpora. No forma parte de los objetivos de la presente modificación. En el PRC vigente ya se encuentra considerada vialidad para mayor conexión entre la zona norte y sur, además de servir como área buffer para futuros residentes de la zona J.

GOBIERNO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO	<i>“Para fortalecer las acciones y asegurar un impacto en la calidad de los espacios públicos (áreas verdes) de la comuna, sugerimos: Incorporar los lineamientos nacionales de la Política de Áreas Verdes y Plan de Acción Nacional de Cambio Climático 2017-2022 así como lineamientos de la Estrategia regional para la conservación de la biodiversidad en los instrumentos de planificación municipal [...]”</i>	SI	Se incorpora. Los elementos son considerados como parte del Marco de Referencia Estratégico de la Evaluación Ambiental Estratégica del presente plan.
	<i>[...] Implementar proyectos de puesta en valor y mantención de áreas verdes, en línea con los estándares de diseño y cobertura propuestos en la política regional. Se sugiere incorporar los estándares y principios de las soluciones basadas en la naturaleza, las cuales se pueden incorporar en la normativa del PRC.</i>	NO	No se acepta la observación. Iniciativa de proyectos no forman parte de las competencias de un instrumento de planificación territorial como corresponde a Plan de Regulador Comunal. Respecto a principios de SbN, se incorporan como parte de las consideraciones en los incentivos normativos de tipología de obras y acciones de cuidado ambiental.
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS Dirección General de Concesiones	<i>Precisar los objetivos ambientales relacionados con las áreas verdes, para lo cual se sugiere cambiar las acciones “prevenir” o “propiciar” por “mejorar” y/o “aumentar”, acciones que son directas, claras y medibles.”</i>	SI	Se acepta la observación para mejorar la redacción de los objetivos ambientales.
	<i>“Incluir (en los objetivos) variables asociadas a los problemas identificados (densidad de población, accesibilidad, dotación y superficie de áreas verdes)”.</i>	SI	Se acepta la observación para mejorar la redacción de los Criterios de sustentabilidad.
	<i>Respecto a los Criterios de desarrollo sustentable “Se sugiere redactarlo como una definición de las cualidades que se pretende incorporar al territorio comunal [...]”.</i>	SI	Se acepta la observación para mejorar la redacción de los Criterios de sustentabilidad.
	<i>Respecto a los Factores críticos de decisión, “se sugiere incluir “accesibilidad urbana”. [...]”</i>	SI	Se acepta la observación. Se considera en el desarrollo de los factores críticos de decisión.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS - SEREMI RM	<i>“En lo interno, sería necesaria una contrastación más profunda entre la EAE del PRC vigente y la modificación presente, para verificar mejor las similitudes y diferencias entre ambas” (EAE PRC vigente y EAE MPRC)</i>	SI	Se acepta la observación. Se modificará la Evaluación Ambiental Estratégica para establecer mayor coherencia con las problemáticas y objetivos de planificación propuestos en la presente modificación.
	<i>En términos estratégicos se cree conveniente destacar el que se persevere en la conveniencia de acciones colaborativas con las comunas vecinas, para consolidar el alcance de acciones como Corredores Verdes y Corredores de Accesibilidad, Conectividad y Movilidad intercomunales</i>	NO	No se acepta la observación. El desarrollo de corredores verdes no forma parte de los objetivos de planificación o ambientales de la presente modificación. Así mismo las acciones asociadas no forman parte de las competencias del instrumento.
	<i>En relación con los Factores Críticos de decisión identificados, al FCD “Integración de Áreas verdes” y en los recursos hídricos, téngase presente que el uso del recurso considere eficiencia energética, tal como la priorización del ahorro hídrico (teniendo en de áreas verdes y por ende la demanda de riego), junto con promover el uso de especies de bajo consumo hídrico a través de la herramienta apropiada (normas técnicas, incentivos normativos</i>	SI	Se acepta la observación. La eficiencia energética y el ahorro hídrico, uso de especies de bajo consumo hídrico, serán aspectos para considerar tanto en incentivos normativos como también aquellas acciones de gestión derivadas de los indicadores de gestión.
	<i>se observa que el aumento de densidad afecta el acceso y libre desplazamiento de los habitantes de Quinta normal hacia avenidas principales y autopistas, por tanto, es necesario abordar esta problemática evitando el aumento de la densificación en los sectores más críticos y propiciar la buena accesibilidad y movilidad, tanto a nivel interno como intercomunal, mejorando a su vez las condiciones para la micro movilidad considerando la localización peri central de Quinta Normal.</i>	SI	Se acepta la observación. La densidad bruta general de diferentes sectores será disminuida. Así mismo, los cambios normativos y otras herramientas están dirigidas a mejorar las condiciones de accesibilidad y movilidad.
	<i>“una sobre densificación también implica una mayor demanda del recurso lo que aumenta la vulnerabilidad de la población ante eventos críticos y/o emergencias, en este sentido se considera muy relevante propender al resguardo del recurso y la seguridad hídrica de la comuna”</i>	SI	Se acepta la observación. El aspecto mencionado ha sido incorporado como una de las problemáticas identificadas. Asimismo, parte de los objetivos de la presente modificación tiene como fin disminuir la densidad de población para proyectos futuros.

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE – SEREMI RM	Se solicita al Órgano responsable aclarar cuál será el Ámbito de Aplicación del Territorio definitivo del presente plan, toda vez que es un tema fundamental para poder abordar los temas de ambiente y sustentabilidad claves para la toma de decisión.	SI	Se acepta la observación. El ámbito de aplicación del territorio será definido en la presentación de la Imagen Objetivo del presente plan.
	Se requiere que la Modificación del Plan de cuenta de los componentes del paisaje a escala de barrio y comunal. De lo anterior se requiere que la Modificación del Plan reconozca zonificaciones o áreas en las cuales se puedan promover el desarrollo de una infraestructura/o núcleos verdes a escala de barrio en las zonas del presente plan.	SI	Se acepta la observación. Lo indicado forma parte de los objetivos de planificación y ambientales.
	Se requiere hacer referencia a instrumentos cuyos lineamientos, objetivos, mandatos, etc. contribuyan a dar sustento a lo ambiental y que puedan ser incorporados.	SI	Se acepta la observación. Se considerarán los instrumentos que se menciona, incluyendo aquellos que contribuyan a dar sustento a lo ambiental.
	Se deberá impulsar y promover la conectividad de las áreas verdes de mayor tamaño, como lo es el Parque de la Familia con su ribera del Río Mapocho que se encuentren dentro de la comuna y el Parque Quinta Normal que colinda con la comuna de Quinta normal y otras áreas verdes presentes en la comuna.	NO	No se acepta la observación. Esto no forma parte de los objetivos de la presente modificación. Si se buscará la integración y conectividad de los habitantes con las áreas verdes en aquellos espacios de la comuna donde se identifique un déficit.
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - SEREMI RM	"Prevenir la generación de efectos negativos en el medio ambiente mediante la planificación urbana estratégica". Lo anterior responde a un objetivo general por lo que se sugiere bajar la escala de análisis, enfocándose en los problemas específicos de la comuna. Además, es necesario detallar cuales son los efectos negativos a los que hace referencia.	SI	Se acepta la observación. Se mejorará la redacción del objetivo en vista de considerar conceptos y/o definiciones preestablecidas en instrumentos de carácter normativo e indicativo. Lo anterior también aplica para la precisión de "transporte activo y bajo en emisión".

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO - SEREMI RM	<i>"Favorece un desarrollo urbano armónico multifuncional que garantice la calidad de vida que valoran los habitantes de la comuna". Se sugiere cambiar la redacción del criterio a lo siguiente: Favorecer el desarrollo urbano armónico que garantice la calidad de vida para los habitantes de la comuna.</i>	NO	No se acepta la observación. Este factor crítico de decisión ya no forma parte de la presente modificación.
	<i>Control de normas de edificación". Primeramente, el factor crítico hace alusión a un tema de planificación urbana más que a un concepto de sustentabilidad. Además, no se entiende el enfoque (por ejemplo, a un condicionamiento de las alturas, densidad, etc.). Finalmente, se sugiere cambiar el término "normas de edificación" por "normas urbanísticas", de acuerdo con lo estipulado por la OGUC.</i>	NO	No se acepta la observación. Este factor crítico de decisión ya no forma parte de la presente modificación.
	<i>"Integración de infraestructura verde, espacios públicos y medidas asociadas a la sustentabilidad y adaptación /mitigación del cambio climático. El concepto "infraestructura verde" no existe en ni en la legislación ambiental(Ley N°19.300 y su Reglamento), ni en la legislación relacionada con la planificación urbana [...].En ese sentido, atendiendo que se está realizando la EAE de la Modificación del Plan Regulador Comunal, se solicita no utilizar conceptos inexistentes en dichas legislaciones, de manera de no seguir difundiendo conceptos que induzcan a confusión tanto en los procesos de Participación ciudadana como en el Informe Ambiental, puesto que se contradicen. [...] En ese sentido, dado que se está evaluando ambientalmente un PRC, se solicita utilizar términos o conceptos que se encuentre respaldados por la LGUC o OGUC, de manera de no enredar los usos de suelo propuestos en el PRC amparados en dicha legislación, con el concepto utilizado en la EAE asociado a "Infraestructura verde", u otro no existente. [...]"</i>		Se acepta la observación. El concepto de infraestructura verde no será utilizado en los objetivos ambientales. Su uso se remite al diagnóstico ambiental estratégico definiendo con claridad los aspectos que engloba considerando instrumentos vigentes como la Estrategia Nacional de Biodiversidad 2017-2030 y La Modificación del Plan de Infraestructura Verde de Santiago.
	<i>"Integración social y urbana". Se sugiere incorporar un objetivo ambiental que se relacione con el factor crítico.</i>	SI	Se acepta la observación. Los objetivos ambientales consideran los factores críticos asociados al concepto que se indica.

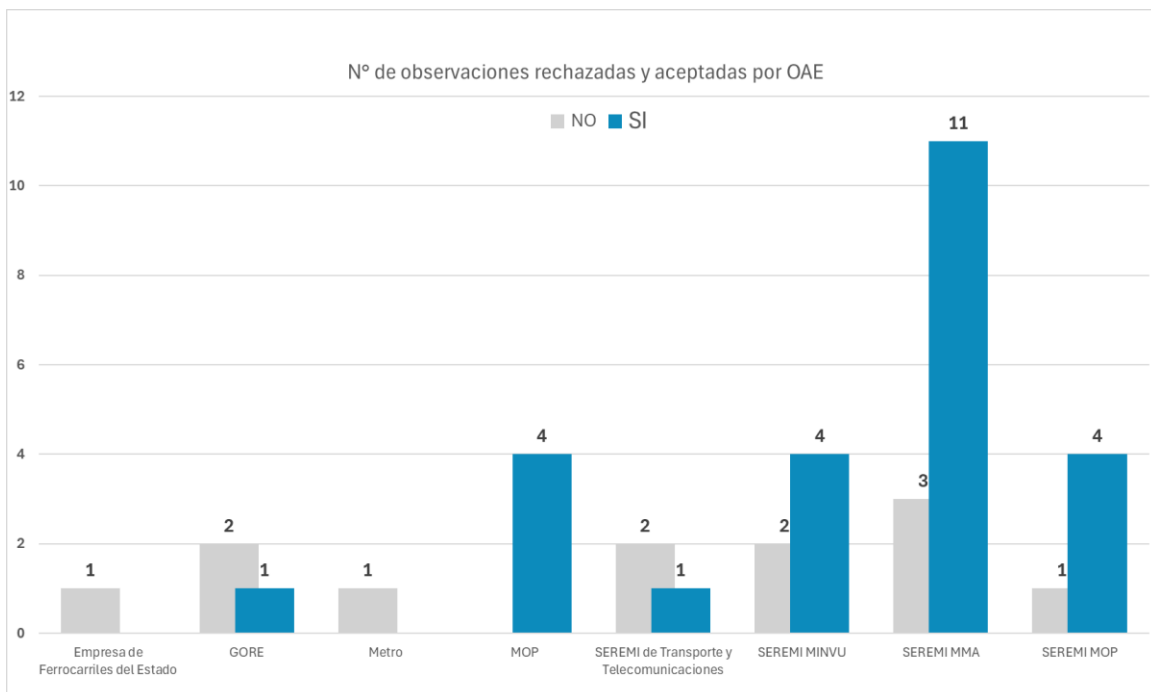
Tal como se presenta en la figura 71, los Órganos de Administración del Estado llevaron a cabo un total 37 observaciones mediante Oficios Ordinarios dirigidos al Órgano ejecutor. La Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente de la Región Metropolitana es quien realizó más observaciones (14), seguido por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana con un total de 6 observaciones.

Figura 73. Síntesis cantidad de observaciones por OAE.
Elaboración propia.

Órgano o institución	Cantidad de observaciones
Metro	1
Empresa de Ferrocarriles del Estado	1
SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones	3
GORE	3
MOP	4
SEREMI MOP	5
SEREMI MINVU	6
SEREMI MMA	14
Total de observaciones	37

Respecto a si las observaciones fueron incorporadas o no al Plan, del total de 37, 25 fueron aceptadas y 12 rechazadas. La figura 2 representa la desagregación por cada uno de los OAE, correspondiendo a SEREMI MMA RM el Órgano con mayor cantidad de observaciones aceptadas, de manera contraria, el mayor número de observaciones no incorporadas al plan estuvieron asociadas a SEREMI MOP Y SEREMI MOP.

Figura 74. N° de observaciones rechazadas y aceptadas por OAE.
Fuente: Elaboración propia.



11 RESULTADOS PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El proceso de participación ciudadana fue realizado en 3 etapas principales. En primer lugar la participación anticipada tuvo como objetivo dar a conocer la Modificación 01 PRC, especialmente lo asociado a la Evaluación Ambiental Estratégica, lo cual favoreció la construcción de un diagnóstico integral del ámbito de aplicación. En segundo lugar, se desarrolló la etapa asociada a la validación del diagnóstico, donde las observaciones ciudadanas fueron extremadamente relevantes para su desarrollo. Así mismo, en la etapa de Imagen Objetivo, se presentaron en cada instancia los componentes principales del Informe Ambiental, buscando mantener un conocimiento actualizado del proceso y abordando las dudas y acotaciones de la comunidad.

En términos de la identificación y participación de actores, dada la envergadura del ámbito de aplicación se buscó trabajar de manera constante con órganos representativos como el COSOC, integrado por presidentes y/o directores de organizaciones funcionales asociadas a diferentes ámbitos, vecinales, gremiales, deportivos. Por otra parte, el Comité Ambiental Comunal fue un actor cuya participación fue constante y relevante debido a un mayor conocimiento en temas ambientales de la comuna.

En cuanto a los medios, se utilizaron todos aquellos a disposición de parte del Municipio, la plataforma web oficial cumplió un rol importante, en la actualidad mantiene toda la información administrativa y técnica disponible para consulta de cualquier interesado. A su vez, debido a que una parte importante de la comunidad participante corresponde a personas mayores, se procuró que las convocatorias también fueran realizadas de manera presencial, utilizando las instalaciones oficiales del municipio para la difusión, facilitando de esta manera el acceso a la información de parte de vecinos que no cuentan con acceso a medios digitales.

Dentro del proceso es posible destacar las instancias de presentación y retroalimentación con la Comisión de Urbanismo del Concejo municipal, que fueron de gran utilidad para otorgar claridad del proceso de modificación, sirviendo también de canal de información con los diferentes grupos que se relacionan los y las concejales dentro de la comuna.

11.1 Actores claves

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

*Tabla 50. Lista de Actores Claves.
Elaboración propia.*

DIMENSIÓN	ACTORES CLAVES	DESCRIPCIÓN
Territorial	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC)	Instancia conformada por consejeros representantes de diversas organizaciones entre las cuales se encuentran: Comités de acción y desarrollo social., Comités de Adultos Mayore, Asociaciones gremiales, Organización religiosas entre otras.
	Unión Comunal de Adultos mayores	Org. que agrupa diferentes grupos locales de la comuna donde participan personas mayores.
	Dirigentes vecinales	Dirigentes Vecinales que representan a otra JJ.VV. del área de Modificación.
	JJ.VV. N° 37-A Ciudad de los Reyes	Org. vecinal representativa del territorio (Unidad Vecinal N°2) con mayores problemas asociados a edificaciones en altura.
	JJ.VV. N°15 Unión y Progreso	Org. vecinal representativa del territorio homónimo con problemáticas de fricción con las edificaciones en altura de la UU. VV. N°15
	JJ.VV. N° 9 Simón Bolívar	Org. vecinal representativa de la ZCH Simón Bolívar.
	JJ.VV. N° 5 El Polígono	Org. Vecinal representativa de la ZCH EL Polígono
	Comités de Seguridad	Org. funcionales de la comuna y área de modificación. Reúnen a vecinos/as que pueden no estar siendo representados por JJ.VV.
Municipal	Comité Ambiental Comunal (CAC)	Órgano de carácter ambiental y comunitario conformado por ciudadanos de la comuna. Posee un conocimiento específico de las problemáticas.
	Comité Ambiental Municipal (CAM)	Órgano interno compuesta por directores del Municipio.
	Concejo municipal	Órgano interno municipal a quien son presentados y aprobados los avances en los instrumentos de carácter local.
	Comisión de Urbanismo del Concejo Municipal	Grupo de trabajo conformado por concejales para el análisis y revisión de temas de urbanismo.

11.2 Resumen observaciones y participación

11.2.1 Etapa de inicio y preparación

Difusión inicio de la EAE

La difusión del inicio del procedimiento se llevó a cabo en diferentes medios; afiche de difusión en 4 dependencias de la Municipalidad de Quinta Normal -órgano responsable del procedimiento-, síntesis en diario de circulación nacional formato impreso “Publimetro”. De manera online, el inicio

*Tabla 51. Síntesis de difusión de inicio de EAE.
Elaboración propia*

Formato	Lugar
Lamina online	Diario Oficial
Online y físico	Diario “Publimetro”
Online	Página Web oficial Municipio (sección especial)
Afiche e informe	Oficina SECPLA – Municipalidad de Quinta Normal
Afiches e informe	Biblioteca Pública de Quinta Normal
Afiche e informe	Centro Cultural Casona Dubois
Afiche	Cooperación Municipal del Deporte

*Tabla 52. Verificadores asociados a la difusión de Inicio EAE.
Elaboración propia.*

Evaluación Ambiental Estratégica

¿Se garantiza la sostenibilidad con el Desarrollo Sostenible (SDG) tras el agotamiento del ciclo de la inversión? ¿Se garantiza la sostenibilidad, sobre todo en relación a la Evaluación Ambiental Estratégica?

¿Qué debe considerarse?

En el desarrollo de un proyecto que implique las siguientes actividades existentes en el territorio, los impactos de las actividades de construcción y la forma de ejecución de la inversión consisten en: la adecuación y el mantenimiento de infraestructuras existentes.

El desarrollo de un sistema hídrico en el cual se han integrado las actividades de explotación y explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos y la explotación de recursos hídricos.

El desarrollo de un sistema hídrico en el cual se han integrado las actividades de explotación y explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos y la explotación de recursos hídricos.

El desarrollo de un sistema hídrico en el cual se han integrado las actividades de explotación y explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos, la explotación de recursos hídricos y la explotación de recursos hídricos.



SECRETARÍA DE ECONOMÍA

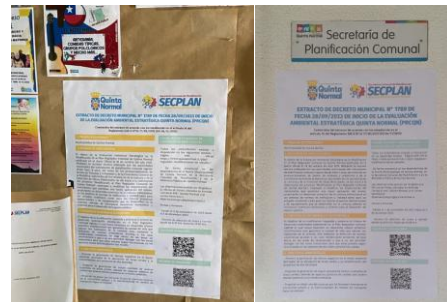
SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

[illegible]

DIARIO OFICIAL

DE LA REPÚBLICA DE CHILE

Ministerio del Interior

LEY Nº 18.000

LEY Nº 18.000

LEY Nº 18.000

LEY Nº 18.000

LEY Nº 18.000

LEY Nº 18.000

LICITACIONES, CONCURSOS, CITACIONES Y EXTRÁJTO DE DOCUMENTOS

CIVIL

CIVIL

MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL



Municipalidad de Quinta Normal

EXTRACTO DE DECRETO MUNICIPAL N° 1.790 DE

FECHA 28.09.2013 DE INICIO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

ESTRATEGICA GUAYOTA NORMAL (PREGUNTA)

Comunicación del extracto de acuerdo con la resolución en el artículo 16 del

Reglamento E.A.D.N° 31.11.2002/2011 (D.O. 14.12.2011).

1. ÓRGANO RESPONSABLE: Secretaría de Guerra Normal.

2. RESUMEN DE ANTECEDENTES: El objeto de la Evaluación Ambiental Estratégica es la modificación N° al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal publicado en el Diario Oficial el 14 de febrero de 2011, que tiene la siguiente tenor ordenado por las autoridades municipales del instrumento de planificación comunal vigente desde la fecha a saber, así como de los procedimientos de Normas de Vivienda y Urbanismo y de la Comenta Ordenanza de la República, solicitudes de los vecinos 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 las disposiciones del instrumento que permitan una mayor aplicación del mismo, proyectado un desarrollo urbano sostenible en las zonas urbanizadas en los límites de zonas de edificación y validado tanto por las actuales condiciones que para los futuros proyectos habitacionales y de equipamiento que se desarrollen en la comuna, además de incorporar incentivos urbanísticos y económicos público.

CAPÍTULO DE DESARROLLO SOSTENIBLE: El objeto de la modificación proyectada y puesta al criterio de desarrollo sostenible es la modificación N° al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal que busca fortalecer un desarrollo urbano armónico multifuncional que promueva la calidad de vida que vivan los habitantes de la comuna. Las medidas la definitiva de zonas urbanizadas y de equipamiento que se desarrollen en las zonas urbanizadas en las áreas de recuperación y que a su vez permitan dialogar con las zonas suburbanas para que estas puedan seguir funcionando en los sectores donde hoy conviven de manera de:

A. OBJETIVOS AMBIENTALES:

- Promover la práctica de deporte activo en el medioambiente derivado de las actividades de áreas verdes y la comunicación por proyectos de alta densidad.

Participación anticipada

Una vez iniciada la etapa de difusión, se procedió a la ejecución de instancias de participación en la cual se consideraron algunos de los actores claves con el objeto de informar del inicio del procedimiento y dar a conocer los principales componentes tanto de la EAE como de la modificación del plan. Por otra parte se les consulto a los asistentes acerca de otras problemáticas que pudieran ser abordadas por el instrumento o si existían elementos que no estaban reflejados en el diagnóstico preliminar, para de esta manera validar los hallazgos En esta instancia de participación se escogieron a aquellos actores claves que pudieran representar mejor las áreas y dimensiones de las problemáticas. Todos los encuentros se llevaron a cabo de manera presencial.

*Tabla 53. Síntesis de participación anticipada.
Elaboración propia.*

ACTOR	FECHA DE PARTICIPACIÓN	N° DE PARTICIPANTES
COSOC	4 de octubre de 2023	10
UU.VV. N° 15	11 de octubre 2023	9
Dirigentes Vecinales	18 de octubre de 2023	7
CAC	25 de octubre de 2023	9
UU. VV. N°2	30 de noviembre de 2023	7

*Figura 75. Verificadores de participación anticipada. 1)COSOC 2) UU.VV.N°15 3)Dirigentes Vecinales 4)UU. UV. N° 2.
Elaboración propia.*



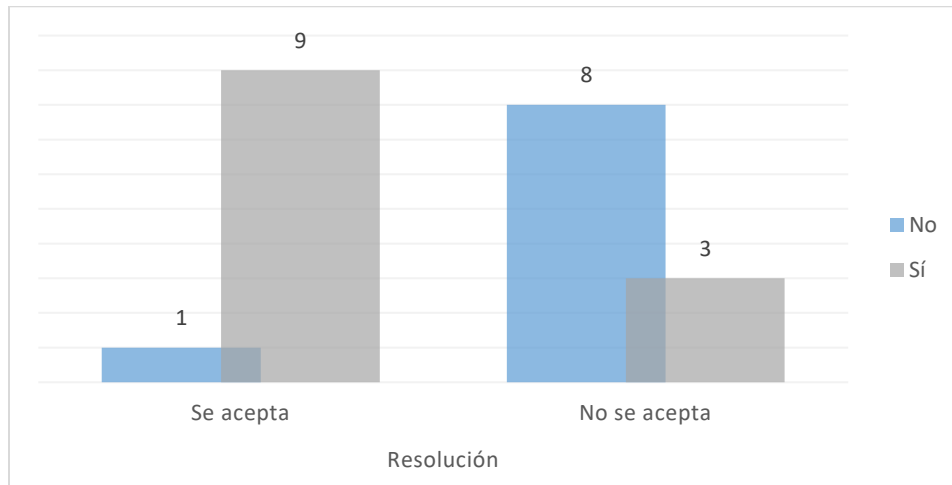
Observaciones recibidas

Durante el periodo de observaciones de 30 días se recibió de manera única un documento consolidado con observaciones de parte del Comité Ambiental Comunal. No se recibieron otras observaciones de parte de la comunidad, ya sea de manera presencial u online.

El documento entregado por el CAC, fue analizado para posteriormente identificar un total de 21 observaciones. Mediante la sistematización se organizaron en dos categorías de selección, por una

parte aquellas observaciones que fueran atinentes a Plan Regulador Comunal, para posteriormente resolver si la observación se aceptaba para análisis, incorporación o bien contribuía en la validación de elementos que ya estaban presentes en la Modificación.

*Figura 76. Sistematización según atinencia al PRC (Si/No).
Elaboración propia.*



Respecto a los resultados, del total de observaciones atinentes a materias del PRC (12) un 75% fueron aceptadas, de las cuales casi en su totalidad correspondían a elementos que ya estaban siendo considerados en las diferentes materias Modificación o el desarrollo de la EAE tales como: Norma urbanísticas, objetivos de planificación, diagnóstico preliminar del instrumento, competencias normativas del instrumento. En cuanto a las observaciones que no fueron aceptadas, el 72% correspondían a observaciones que no eran atinentes al PRC, abordaban aspectos que excedían las competencias del instrumento pudiendo estar relacionadas a instrumento de mayor jerarquía, por ejemplo al PRMS. A su vez, algunas observaciones están asociadas a funciones que no son del instrumento, ya sea de gestión y fiscalización.

11.2.2 Etapa de diagnóstico

Difusión y convocatoria

La difusión de la instancia de participación para el Diagnóstico se llevó a cabo de manera online, correo electrónico de invitación, entrega de afiches personalizados con aviso mediante WhatsApp coordinado de forma directa con los actores claves convocados.

*Figura 77. Afiche tipo elaborado para difusión.
Elaboración propia.*



Participación

La participación de esta etapa se llevó a cabo en un total de 3 instancias sumando 35 participantes. En el caso de la JJ.VV. de la ZCH Simón Bolívar, la instancia fue planificada y difundida pero debido a la falta de quorum -3 asistentes- la instancia tuvo que ser cancelada. Dentro de los aspectos relevantes, en las actividades de COSOC y CAC se presentó la sistematización de observaciones generadas en el proceso y como estas se integraron al Informe Ambiental.

En el caso de las instancias asociadas a las Zonas de Conservación Históricas, la participación estuvo enfocada en consultar acerca de la necesidad de ajustar o modificar el límite de la zona de ZCH, como también dar cuenta de las problemáticas asociadas al sector de la comuna donde se localiza la zona. Como conclusión principal la comunidad expresó el acuerdo de mantener de la Zona de Conservación Histórica, como también se abordó la necesidad de impulsar acciones que conlleven a la mejora de las viviendas unifamiliares que forman parte de la Zona.

*Tabla 54. Síntesis de participaciones del diagnóstico.
Elaboración propia.*

ACTOR	FECHA DE PARTICIPACIÓN	N° DE PARTICIPANTES
COSOC	31 de enero de 2024	13
CAC	1 de febrero de 2024	7
El Polígono	28 de febrero de 2024	15
Simón Bolívar	29 de febrero de 2024	3

*Figura 78. Verificadores de participación en el diagnóstico 1) CAC 2) EL Polígono 3) COSOC.
Elaboración propia.*



11.2.3 Etapa de imagen objetivo

Difusión y convocatoria

La difusión de la instancia de participación para la Imagen Objetivo fue planificada y ejecutada de acuerdo a lo establecido en el art. 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En primer lugar, se presentó el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo al Honorable Concejo Municipal el 10 de abril del 2024, aprobándose según DECRETO N°650 el 12 de abril del presente año, este acto dio inicio al proceso de 30 días de exposición pública de los antecedentes del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo en el periodo de 26 de abril hasta el 26 de mayo de 2024. En este mismo periodo se llevó a cabo la convocatoria para la participación de los habitantes de la comuna en las audiencias públicas planificadas. De manera adicional se otorgó un periodo de extensión de 15 días adicionales al periodo de 30 días, finalizando el 11 de junio de 2024.

La difusión se llevó cabo mediante los siguientes canales:

Tabla 55. Síntesis de canales de difusión.
Elaboración propia.

Formato	Lugar / Medio
Radial	Aviso y entrevista en Radio Quinta
Digital	Correo electrónico
	Whats App
	Página Web oficial Municipio (sección especial)
Digital e impreso	Diario “Publimetro”
Impreso	Carta Certificada
Afiche y Resumen ejecutivo	Oficina SECPLA – Municipalidad de Quinta Normal
	Biblioteca Pública de Quinta Normal
	Alcaldía
Afiche	DIDECO
	Centro Cultural Casona Dubois

Figura 79. Ejemplo Afiche utilizado para difusión.
Elaboración propia.



Participación

El proceso de participación de Imagen Objetivo se constituyó por 5 instancias, dentro de los dos periodos de 30 y 15 días de exposición de los antecedentes. La primera Audiencia Pública se realizó el 29 de abril del 2024 y la segunda Audiencia Pública se realizó el 16 de mayo del 2024. Dentro del periodo de exposición se llevaron actividades complementarias, tales como: Audiencia extraordinaria el 09 de mayo del 2024; además de dos presentaciones específicas, al Consejo de la Sociedad Civil (COSOC) el 30 de mayo del 2024; y a la Unión Comunal de Adultos Mayores (UCAM) el 03 de junio 2024.

*Tabla 56. Síntesis de Audiencias y participaciones.
Elaboración propia.*

Audiencia	Fecha	N° de participantes
Primera Audiencia	29 de abril 2024	25
Segunda Audiencia (Suspendida)	7 de mayo 2024	-
Audiencia Extraordinaria	9 de mayo 2024	28
Segunda Audiencia	16 de mayo 2024	35
Presentación Específica COSOC	30 de mayo 2024	3
Presentación específica UCAM	3 de junio 2024	63
Total de participantes		154

En las audiencias públicas se dio a conocer el esquema general de proceso, resultados de la etapa de participación ciudadana, y aspectos relevantes de la generación de observaciones. Como objetivo principal se presentó la propuesta de Imagen Objetivo con sus componentes principales, incluyendo la evaluación ambiental de alternativas y la propuesta por el municipio. A su vez, en la misma instancia se consideraron las consultas y opiniones de todos los participantes.

*Figura 80. Verificadores de Audiencias e instancias de participación Imagen Objetivo. 1) 1° Audiencia 2) 2° Audiencia 3) Audiencia Extraordinaria 4) Instancia UCAM.
Elaboración propia.*

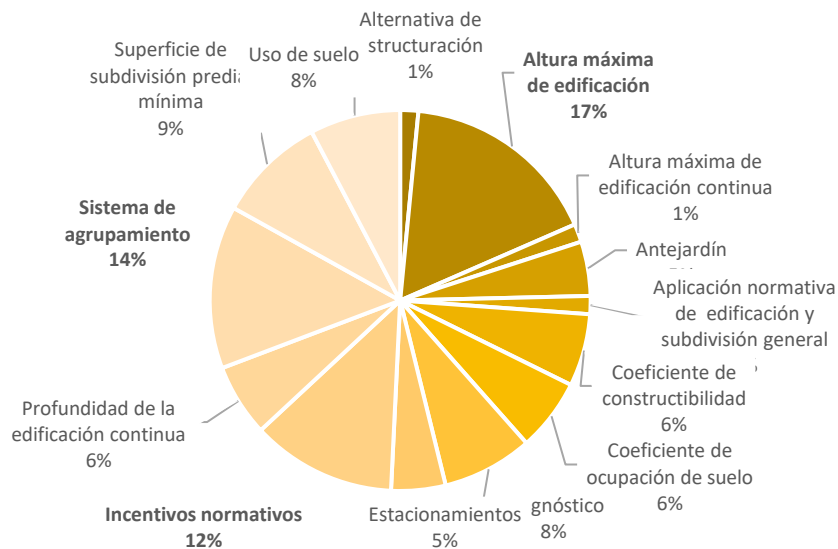


Observaciones recibidas

Conforme a lo explicitado anteriormente, durante el proceso de participación ciudadana se recibieron seis cartas de observaciones, distribuidas de la siguiente forma:

- 3 cartas ingresadas durante el periodo original de recepción de observaciones.
- 3 cartas recibidas durante la prórroga establecida.
- 4 cartas presentadas por organizaciones de la sociedad civil.
- 2 cartas presentadas por vecinas y vecinos de manera individual.

En total, estas seis cartas generaron 135 observaciones, de las cuales 65 fueron aceptadas conforme a los criterios técnicos y normativos definidos para la modificación del instrumento.



SE ACEPTA	65
Alternativa de estructuración	1
- Prioridad por alternativa de estructuración	1
Altura máxima de edificación	11
- Disminuir alturas máximas de edificación	8
- Acuerdo de incorporar zonas no afectas a modificación	1
- Redefinir pisos de altura máxima de edificación	2
Altura máxima de edificación continua	1
- Redefinir pisos de altura máxima de edificación continua	1
Antejardín	3
- Exigencia diferenciada de antejardín según uso de suelo	3
Aplicación normativa de edificación y subdivisión general	1
- Diferenciar aplicación normativa por destino, escala y actividad del uso de suelo	1
Coeficiente de constructibilidad	4
- Disminuir coeficiente de constructibilidad	4
Coeficiente de ocupación de suelo	4

SE ACEPTA	65
- Aumentar coeficiente de ocupación de suelo	2
- Disminuir coeficiente de ocupación de suelo	2
Diagnóstico	5
- Consideración asociada al contenido del Diagnóstico	1
- Incorporar problemáticas/preocupaciones ambientales al diagnóstico	4
Estacionamientos	3
- Aumentar dotación de estacionamientos vehiculares	3
Incentivos normativos	8
- Exigencia al aplicar incentivos normativos	4
- Incorporar incentivo normativo de equipamiento comunitario	1
- Incorporar incentivo normativo de mejoramiento de espacios públicos	1
- Incorporar incentivo normativo de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y eficiencia energética	2
Profundidad de la edificación continua	4
- Aumentar profundidad máxima de edificación continua	3
- Incorporar profundidad máxima de la edificación continua	1
Sistema de agrupamiento	9
- Excluir sistema de agrupamiento	3
- Incorporar sistema de agrupamiento	6
Superficie de subdivisión predial mínima	6
- Disminuir superficie de subdivisión predial mínima	6
Uso de suelo	5
- Destinar uso de suelo a área verde	4
- Evaluar cambio de destinos y/o actividades de uso de suelo de zonas mixtas para una próxima modificación	1

12 PLAN DE SEGUIMIENTO

12.1 Criterios e indicadores de seguimiento²⁸

A continuación se presentan los criterios e indicadores de seguimiento estructurados de acuerdo a las directrices de planificación y gestión definidas en la etapa de evaluación ambiental de las alternativas de estructuración. Las directrices están agrupadas, en primer lugar, a partir de los Factores críticos de decisión, en los cuales se presenta de manera lógica las directrices de planificación y posteriormente aquellas de gestión. Corresponde mencionar que para facilitar la lectura, en los casos que el cuadro de la directriz no presenta objetivos ambientales y de planificación, este debe su relación a los objetivos de planificación y ambientales planteados en el cuadro que le antecede. Esto solo aplica para aquellas directrices dentro del mismo FCD.

FCD 1 – CIUDAD EQUILIBRADA		
Directriz de Planificación : Definir condiciones normativas y de zonificación que equilibren el desarrollo urbano en el sector de reconversión		
Objetivo de planificación Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad.	Objetivo ambiental — Prevenir y disminuir mediante la planificación urbana estratégica, los efectos negativos derivados del cambio climático y la contaminación. Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Criterio de seguimiento	Un equilibrio en el desarrollo urbano permitirá contribuir a la disminución de los efectos negativos de la intensidad de uso de suelo bajo la tendencia actual, que conlleva a impactos en los mismos barrios y proximidades. Así mismo, disminuye la exposición y vulnerabilidad frente a los efectos del cambio climático.	
Indicador	Descripción	Plazo
Promedio de densidad bruta ²⁹ de habitantes de anteproyectos/proyectos en sector de reconversión	Mide la densidad promedio de los nuevos proyectos de edificación en el sector de reconversión	2 años
Promedio de altura de anteproyecto /proyectos acogidos a la norma actual en área de reconversión.	Identifica la altura promedio de los permisos de edificación.	
Concreción de escenario proyectado de ocupación de suelo	Mide el porcentaje de concreción y consolidación, tanto de la densidad como de la superficie según lo proyectado en el “Escenario de ocupación de suelo” ³⁰ .	
Tasa anual de ingreso de anteproyecto/proyectos en el área de reconversión acogidos a la norma actual.	Mide la tasa de ingresos de proyectos con la nueva norma en un periodo determinado.	

²⁸ Sección completa en Anexo 3 – Criterios e indicadores de seguimiento

²⁹ Corresponde a la densidad definida en el permiso de edificación.

³⁰ 2.4 del Anexo 3 – Estudio de Densidades MPRC-QN-2019-01.Memoria Explicativa.

FCD 1 CIUDAD EQUILIBRADA		
Directriz de Planificación : Definir condiciones normativas que permitan un mayor equilibrio entre la existencia de barrios consolidados y nuevos proyectos de vivienda y equipamiento.		
Objetivo de planificación - Generar normas urbanísticas diferenciada para el uso habitacional de baja altura y equipamiento. - Incorporar mejoras normativas con el fin de reducir déficit habitacional en zonas de baja altura.	Objetivo ambiental — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial. — Propiciar las condiciones para el desarrollo de una ciudad compacta de uso mixto con enfoque en la intermodalidad de transporte público, activo y de bajo emisión.	
Criterio de seguimiento	La adaptación y orientación de la norma permite una mayor integración territorial, manteniendo las características barriales, sus habitantes.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de proyectos por uso en zonas y subzonas C, D, E, F.	Identifica la tendencia de proyectos que se acogen a la nueva norma cumpliendo así con los objetivos de planificación	2 años
Porcentaje de proyectos en zonas y subzonas C, D, E, F., acogidos a la norma actual con recepción final	Identifica la tendencia de concreción de los proyectos acogidos a la norma actual, diferencia entre aquellos permisos que aún no se han concretado.	4 años
Porcentaje de superficie de proyectos acogidos a la norma actual en zonas y subzonas C, D, E, F.	Identifica la superficie por uso asociada a la norma actual y de esta forma conocer la proporcionalidad en la mixtura de usos.	2 años
Caracterización de anteproyectos y proyectos acogidos a la norma actual zonas y subzonas C, D, E, F.	Identifica características de los anteproyectos y proyectos que se acogen a la norma vigente en las zonas y subzonas C, D, E y F, indicando el uso predominante y las condiciones urbanísticas bajo las cuales se desarrollan.	
Directriz de Planificación : Definir condiciones normativas y de zonificación con criterio de gradualidad en coherencia con el paisaje urbano existente.		
Porcentaje de consolidación de Subzona I2	Mide el grado de consolidación con nuevos proyectos, comprendiendo que la Zona I2 en la cual se aplicó gradualidad en coherencia con el paisaje de la vía que enfrenta.	2 años

Directriz de gestión: Monitorear el hacinamiento y allegamiento en el área de modificación.		
Criterio de seguimiento:	El hacinamiento y allegamiento se mantiene estable y no al alza.	
Indicador	Descripción	Plazo
Denuncias de obra irregular	Monitorear la existencia de obras informales que contribuyen al hacinamiento y allegamiento para identificar las áreas más propensas.	2 años
Porcentaje de hogares en condiciones de hacinamiento y allegamiento	Mide e identifica de forma parcial el impacto del IPT	5 años

+

FCD 2 CIUDAD ACCESIBLE, CONECTADA E INTEGRADA		
Directriz de Planificación : Establecer las condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo de proyectos residenciales en los ejes de importancia y entorno al transporte estratégico.		
Objetivo de planificación -Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.	Objetivo ambiental — Propiciar las condiciones para el desarrollo de una ciudad compacta de uso mixto con enfoque en la intermodalidad y proximidad de transporte público, activo y de bajo emisión. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Criterio de seguimiento	La adaptación y orientación de la norma permite una mayor integración territorial, aprovechando a su vez las potencialidades de la comuna en relación a la conectividad, aportando a la disminución de los efectos negativos en el medio ambiente asociados al uso de transporte motorizado.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de proyectos en zonas y subzonas de I, J, K.	Identifica si existe una tendencia en la de los proyectos en las zonas indicadas.	2 años
Aplicación del IN 1 de vivienda de interés público.	Mide el uso del Incentivo Normativo 1 que favorece el desarrollo de proyectos residenciales.	
Crecimiento de habitantes en zonas en torno a ejes y transporte estratégico.	Mide el crecimiento de habitantes en el área en cuestión.	
Crecimiento de vivienda en zonas en torno a ejes y transporte estratégico.	Mide el crecimiento de habitantes en el área en cuestión	

Directriz de Planificación : Establecer las condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo de proyectos residenciales en los ejes de importancia y en torno al transporte estratégico.		
Criterio de seguimiento :	El desarrollo de equipamiento se concentra en torno a los ejes y el transporte estratégico.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de proyectos que se acogen a IN 3 equipamiento en el área.	Identifica si existe una tendencia de uso de Incentivo Normativo 3 respecto a los otros incentivos en la zonas/subzonas.	2 años
Porcentaje de proyectos exclusivos de equipamiento en torno a ejes y transporte estratégico.	Identifica si existe una tendencia de localización de proyectos exclusivos de equipamientos	
M ² totales de equipamientos (mixto y exclusivo) en torno a ejes y transporte estratégico	Identifica los m2 de equipamiento presentes en el área, diferenciando nuevo de existente. Aplica para zonas y subzonas I, J, K, L, E1-.	
Porcentaje de proyectos que se acogen a IN 4 en torno a ejes y transporte estratégico.	Identifica si existe una tendencia de uso del Incentivo Normativo 4 en el área que se indica.	
M ² intervenidos a partir de la aplicación de IN 4 en torno a ejes y transporte estratégico.	Identifica la dimensión espacial de mejoras de espacios públicos asociados a accesibilidad y movilidad; IN 4.	
Directriz de gestión : Gestión y desarrollo de proyectos asociados a Infraestructura de movilidad y espacio público.		
Criterio de seguimiento:	Se llevan a cabo acciones que favorecer el desarrollo de infraestructura de movilidad y espacio público.	
Indicador	Descripción	Plazo
Elaboración e implementación de un PIIMEP	Monitorear el desarrollo del instrumento PIIMEP.	1 año
Porcentaje de proyectos ejecutados asociados al PIIMEP entorno a vías troncales y estaciones de metro o tren (futuras o existentes).	Monitorear la aplicación del instrumento PIIMEP en un área específica.	5 años
Porcentaje de ejecución de metros lineales de ciclovías ejecutadas.	Mide los avances en la concreción de ciclovías que contribuye a las mejoras en el sistema de movilidad comunal.	2 años

FCD 2 CIUDAD ACCESIBLE, CONECTADA E INTEGRADA		
Directriz de gestión Monitorear la creación de nuevos equipamientos y servicios entorno a los ejes de importancia y transporte estratégico.		
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de patentes de equipamiento en el área	Monitorear el dinamismo y activación económica del área.	2 años

FCD 3 CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL		
Directriz de planificación : Establecer condiciones normativas y de zonificación coherentes con las necesidades actuales de la vivienda, regulando los impactos en el entorno de la Zonas de Conservación histórica a fin de mantener la estructura barrial e imagen urbana del área.		
Objetivo de planificación 6. Revisar y ajustar las áreas delimitadas como Zonas de Conservación Histórica reconociendo la situación actual y las problemáticas que han surgido desde su declaración.	Objetivo ambiental — Favorecer las condiciones barriales en zonas patrimoniales, mediante su reconocimiento y adaptación a la realidad urbana, tipológica, y morfológica. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Criterio de seguimiento	Responde a las necesidades de vivienda, previene la obsolescencia física y mantiene la estructura barrial e imagen urbana del área.	
Indicador	Descripción	Plazo
N° de permisos en la Zona Especial Simón Bolívar	Identifica la tendencia de uso de la nueva norma en la zona. El indicador deberá desagregarse por tipo de permiso, tales como edificación, demolición y recepción para conocer si la tendencia está asociada a la reconfiguración urbana de la zona.	2 años
Directriz de gestión: Monitorear la dinámica de cambio y presión de transformación en torno a las zonas de conservación histórica.		
Criterio de seguimiento	La dinámica de cambio es gradual y no existe presión de transformación significativa en torno a las ZCH.	
Indicador	Descripción	Plazo
Patentes de equipamiento en la zona especial.	Monitorea el interés por la generación de equipamiento en la zona.	2 años
Valor de suelo promedio de acuerdo observatorio de Mercado de suelo urbano (SII)	Monitorear los cambios en el mercado de suelo a partir del cambio normativo.	

Denuncias asociadas a equipamiento de la zona	Monitorea si el nuevo equipamiento genera fricción con el uso residencial en la misma zona o en las zonas de conservación histórica.	
FCD 3 CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL		
Directriz de planificación : Definir condiciones normativas y de zonificación que mantenga la protección sobre conjuntos de interés patrimonial.		
Objetivo de planificación 6. Revisar y ajustar las áreas delimitadas como Zonas de Conservación Histórica reconociendo la situación actual y las problemáticas que han surgido desde su declaración.	Objetivo ambiental — Favorecer las condiciones barriales en zonas patrimoniales, mediante su reconocimiento y adaptación a la realidad urbana, tipológica, y morfológica. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Criterio de seguimiento	Fortalece el resguardo de los conjuntos patrimoniales, su integridad morfológica y arquitectónica.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de avance de planos de detalles	Busca medir en el tiempo el grado de avance de los planos de detalle.	2 años
Directriz de gestión : Monitorear los avances para puesta en valor del patrimonio cultural.		
Criterio de seguimiento	Se llevan a cabo acciones que contribuyen a la puesta en valor del patrimonio cultural.	
Indicador	Descripción	Plazo
Coordinación y gestión de otras acciones que contribuyen a la puesta en valor del patrimonio cultural.	Monitorear la gestión de acciones complementarias a la definición bajo IPT para la puesta en valor del patrimonio cultural, pudiendo estar asociadas a la ejecución de levantamientos, estudios o proyectos de mejora.	2 años

FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable		
Directriz de planificación : Establecer condiciones normativas y de zonificación que permitan la adaptación y mitigación frente los efectos del cambio climático.		
Objetivo de planificación 1. Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad. 2. Integrar nuevas áreas verdes y reconocer existentes. 3. Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.	Objetivo ambiental — Prevenir y disminuir mediante la planificación urbana estratégica, los efectos negativos derivados del cambio climático y la contaminación. — Favorecer la creación y mejoramiento de áreas verdes, espacios públicos y obras que aporten a la adaptación y mitigación de la comuna en relación con el cambio climático.	
Criterio de seguimiento	La ciudad se adapta y mitiga frente a los efectos del cambio climático.	
Indicador	Descripción	Plazo
Intensidad térmica absoluta de Islas de Calor Urbana	Mide el cambio en la intensidad de las Islas de Calor Urbana, mediante la detección de las diferencias de temperaturas.	2 años
Intensidad térmica relativa de edificaciones en ICU (ITRedif)	Identifica la intensidad térmica de nuevas edificaciones y proyectos de espacio público respecto a su localización en Islas de Calor Urbana. Se lleva a cabo con la normalización (z-score) de una capa de LST (temperatura superficial). Por último, se identifica el promedio de la intensidad térmica relativa de las edificaciones y proyectos de espacio público en toda la comuna.	
Porcentaje de proyectos que se acogen a IN asociados a sustentabilidad ambiental.	Identifica la tendencia de proyectos de escoger este IN.	
N° de platabandas intervenidas con IN 4.	Identifica el número de platabandas intervenidas mediante la aplicación del IN 4.	
Porcentaje promedio de superficie predial destinada a áreas verdes en anteproyectos/proyectos	Identifica la tendencia de los proyectos a destinar áreas verdes al interior de su predio.	
Grado de materialización de áreas verdes proyectadas	Identifica el porcentaje de materialización de áreas verdes respecto a lo propuesto por el IPT.	
Caracterización de la aplicación de IN	Caracteriza el uso de los incentivos normativos y sus efectos.	

FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable		
Directriz de planificación : Establece condiciones normativas y de zonificación que permitan disminuir los efectos negativos sobre el medio ambiente y en la salud de las personas.		
Criterio de seguimiento	La ciudad disminuye los efectos negativos sobre el medio ambiente y la salud de las personas.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de proyectos en altura que se localizan en vías con niveles de ruido bajo < 70 dB.	Permite identificar la tendencia de localización de los proyectos respecto a la exposición al ruido	2 años
Porcentaje de proyectos que se acogen al uso de incentivos 2 y/o 3.	El uso de estos IN se entiende que funcionan como mecanismo para mitigar el ruido ambiental y disminuir.	
Accesibilidad de habitantes a las áreas verdes	Permite evaluar el equilibrio entre el crecimiento d de poblacional y la capacidad de dotación del nuevo áreas verdes.	
Directriz de gestión : Monitorear la localización y distribución de las denuncias ambientales, ruido y microbasurales.		
Criterio de seguimiento	La ciudad presenta mejoras en la situación ambiental.	
Indicador	Descripción	Plazo
Tasa de denuncias ambientales	Observa la tendencia en la frecuencia y localización de las denuncias ambientales.	1 año
Porcentaje de microbasurales recuperados mediante habilitación de áreas verdes o espacios públicos.	Mide la proporción de microbasurales identificados en el catastro municipal que han sido recuperados a través de su transformación en áreas verdes o espacios públicos habilitados.	
Directriz de gestión : Gestión de iniciativas asociadas a la materialización y/o consolidación nuevas áreas verdes y espacios públicos en la comuna.		
N° proyectos ejecutados de Mejoramiento, Reposición, Construcción, Conservación de Áreas Verdes y/o espacios públicos.	Identifica la cantidad de proyectos y m2 ejecutados de Mejoramiento, Reposición, Construcción, Conservación de Áreas Verdes y/o espacios públicos, mediante diferentes fuentes de financiamiento.	1 año

12.2 Criterios e indicadores de rediseño

De acuerdo al Artículo 4° del Reglamento EAE, en esta sección se presentan los criterios e indicadores de rediseño que de acuerdo a la DDU 430, corresponden a un conjunto de elementos de análisis que definen el comportamiento que se espera del indicador de seguimiento en un plazo determinado. Su cumplimiento o no concreción, conlleva a diferentes escenarios de reformulación del instrumento vigente, ya sea ajuste, modificación o actualización.

Dicho lo anterior, es que los criterios e indicadores de seguimiento escogidos para rediseño deben abordar ámbitos y procesos transversales. A su vez estos deben integrar de manera completa los objetivos de planificación y ambientales.

Objetivo de planificación Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad.	Objetivo ambiental — Prevenir y disminuir mediante la planificación urbana estratégica, los efectos negativos derivados del cambio climático y la contaminación. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Indicador	Descripción	Plazo
Concreción de escenario proyectado de ocupación de suelo	Mide el porcentaje de concreción y consolidación, tanto de la densidad como de la superficie según lo proyectado en el “Escenario de ocupación de suelo” ³¹ .	2 años

Objetivo de planificación - Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.	Objetivo ambiental — Propiciar las condiciones para el desarrollo de una ciudad compacta de uso mixto con enfoque en la intermodalidad y proximidad de transporte público, activo y de bajo emisión. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Indicador	Descripción	Plazo
Aplicación del IN 1 vivienda de interés público.	Mide el uso del Incentivo Normativo 1 que favorece el desarrollo de proyectos residenciales.	2 años
Porcentaje de proyectos que se acogen a IN 3 equipamiento en el área.	Identifica si existe una tendencia de uso de Incentivo Normativo 3 equipamiento respecto a los otros incentivos en la zonas/subzonas.	2 años

³¹ 2.4 del Anexo 3 – Estudio de Densidades MPRC-QN-2019-01. Memoria Explicativa.

Objetivo de planificación 6. Revisar y ajustar las áreas delimitadas como Zonas de Conservación Histórica reconociendo la situación actual y las problemáticas que han surgido desde su declaración.	Objetivo ambiental — Favorecer las condiciones barriales en zonas patrimoniales, mediante su reconocimiento y adaptación a la realidad urbana, tipológica, y morfológica. — Contribuir al resguardo de la estructura barrial, fortaleciendo la cohesión social y el bienestar de sus habitantes, a través de disposiciones normativas orientadas a su integración territorial.	
Indicador	Descripción	Plazo
N° de permisos en la Zona Especial Simón Bolívar	Identifica la tendencia de uso de la nueva norma en la zona. El indicador deberá desagregarse por tipo de permiso, tales como edificación, demolición y recepción para conocer si la tendencia está asociada a la reconfiguración urbana de la zona.	2 años

Objetivo de planificación 1. Generar normas urbanísticas más estrictas para las edificaciones en altura con el fin de generar proyectos de menor densidad. 2. Integrar nuevas áreas verdes y reconocer existentes. 3. Incorporar incentivos normativos a las normas urbanísticas asociadas al área de modificación del PRC vigente.	Objetivo ambiental — Prevenir y disminuir mediante la planificación urbana estratégica, los efectos negativos derivados del cambio climático y la contaminación. — Favorecer la creación y mejoramiento de áreas verdes, espacios públicos y obras que aporten a la adaptación y mitigación de la comuna en relación con el cambio climático.	
Indicador	Descripción	Plazo
Porcentaje de proyectos que se acogen al uso de IN 2 Espacio público/privado	El uso de estos Incentivo Normativo 2 se entiende que funcionan como mecanismo para mitigar el ruido ambiental.	2 años
Porcentaje de proyectos que se acogen a IN 5 sustentabilidad ambiental.	Identifica la tendencia de proyectos de escoger este Incentivo Normativo.	
Intensidad térmica relativa de edificaciones en ICU (ITRedif)	Identifica la intensidad térmica de nuevas edificaciones y proyectos de espacio público respecto a su localización en Islas de Calor Urbana. Se lleva a cabo con la normalización (z-score) de una capa de LST (temperatura superficial). Por último, se identifica el promedio de la intensidad térmica relativa de las edificaciones y proyectos de espacio público en toda la comuna.	

13 BIBLIOGRAFÍA

Grupo EFE. (2020). *Declaración de Impacto Ambiental "Implementación Nueva Estación Ferroviaria de Combinación Matucana*. <https://www.sea.gob.cl/>

INE. (2025). *Panorama demográfico en Chile a partir de los nacimientos y las defunciones con las cifras de estadísticas vitales 2022 - 2023*. <https://www.ine.gob.cl/>

M. de Lo Barnechea. (2023). *Expediente Humedal Urbano Río Mapocho*. <https://ecosistemasacuaticos.mma.gob.cl/procesos-hu/>

Municipalidad de Quinta Normal. (2024). *Patrimonios Culturales de Quinta Normal*.

Municipalidad de Quinta Normal. (2025). *Plan de Acción Comunal de Cambio Climático de la comuna de Quinta Normal*.

O'Malley, C. et al. (2015). Urban Heat Island (UHI) mitigating strategies: A case-based comparative analysis. *Sustainable Cities and Society*, 19, 222–235. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2015.05.009>

Palme, M., & Carrasco, C. (2024). *Isla de calor en ciudades de Chile*. <https://www.researchgate.net/>

Pizzi Kirschbaum, M. et al. (2009). *El Patrimonio Arquitectónico-industrial*. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/184354>

Romero, H. (2017, junio). Ondas e islas de calor - 2017. *Research Gate*. <https://www.researchgate.net/publication/315791242>

Romero, H. (2021). *ICU - OC - Concentración atmosférica_Romero 2021*. <https://www.researchgate.net/>

Universidad de Chile. (2023). *Plan Stgo+ Infraestructura Verde de Santiago*. <https://infraestructuraverdesantiago.cl/plan-de-infraestructura-verde/>

Vilches, C., & Villarroel, C. (2017). *Olas de calor en Chile*. <https://www.meteochile.gob.cl/PortalDMC-web/index.xhtml>

WHO. (2018). *Environmental Noise Guidelines for the European Region*. <http://www.euro.who.int/pubrequest>