

MEMORIA EXPLICATIVA
ETAPA 3 ANTEPROYECTO
MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL
QUINTA NORMAL
MPRC – QN – 2019 – 01

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN.....	5
2	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	6
2.1	Objetivo general.....	6
2.2	Objetivos específicos	6
2.3	Objetivos ambientales	7
2.4	Ámbito de aplicación	9
3	CONSIDERACIONES GENERALES	11
3.1	Plan Regulador Comunal Vigente	11
3.2	Qué es lo que motiva la modificación.....	13
4	DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS.....	14
4.1	Análisis del contexto sujeto a modificación.....	14
4.1.1	Condiciones urbanas	14
4.1.2	Condiciones físicas y ambientales	26
4.1.3	Condiciones sociodemográficas	29
4.2	Diagnóstico integrado	33
4.3	Problemáticas	35
4.3.1	Alta intensidad de ocupación de suelo y aumento de la población	35
4.3.2	Adecuación de la norma a la realidad territorial.....	43
4.3.3	Ausencia de incentivos normativos en la ordenanza	44
4.3.4	Adecuación Vialidad Estructurante en Zona de Reconversión.	45
4.3.5	Déficit de áreas verdes y espacio público.....	51
4.3.6	Dificultad de aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas en Zonas de Conservación Histórica (ZCH)	54
4.3.7	Dificultad de interpretación en la línea oficial proyectada para las zonas J, K y L.....	55
5	IMAGEN OBJETIVO	56
5.1	Imagen objetivo Plan Regulador vigente	56
5.2	Imagen objetivo primer proceso.....	57
5.2.1	Proceso de Participación Ciudadana – Imagen.....	58
5.2.2	Resumen de observaciones realizadas a imagen objetivo	58
5.2.3	Incorporación de nuevas problemáticas	58
5.3	Imagen objetivo segundo proceso.....	59

5.3.1	Aspectos ambientales Evaluación Ambiental Estratégica	59
5.4	Alternativas de estructuración.....	63
5.5	Participación ciudadana.....	68
5.5.1	Exposición de la Imagen Objetivo.....	68
5.5.2	Resumen observaciones a la Imagen Objetivo	69
5.5.3	Evaluación ambiental de las alternativas.....	71
5.6	Términos para la elaboración del Anteproyecto	76
	Eliminación del Término N° 05	78
6	CONTEXTO DESARROLLO ANTEPROYECTO	79
6.1	Fundamentos de la propuesta de modificación	79
6.2	Estudio Densidades Propuestas y Cumplimiento PRMS.	80
6.3	Caracterización de las zonas afectadas por la modificación	82
6.3.1	Zona C.....	82
6.3.2	Zona D.....	83
6.3.3	Zona E	84
6.3.4	Zona F	86
6.3.5	Zona H.....	88
6.3.6	Zona I	90
6.3.7	Zona J.....	92
6.3.8	Zona K	94
6.3.9	Zona L	95
6.4	Incorporación de incentivos normativos	97
6.4.1	Estrategia de implementación de incentivos.....	97
6.4.2	Criterios generales de la propuesta de incentivos.....	100
7	DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO.....	103
7.1	Recomendaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica	104
7.2	Propuesta anteproyecto	108
7.2.1	Modificaciones de carácter general	109
a)	Plantaciones	111
b)	Obras de ornato	111
7.2.2	Cambio Zonificación	117
7.2.3	Intensidad de ocupación propuesta	142

7.2.4	Incorporación de nuevas AVP.	145
	Cambios en Vialidad Estructurante.	145
8	ESTUDIOS ESPECÍFICOS.....	148
8.1	Capacidad Vial.....	148
8.2	Estudio de equipamiento.....	153
8.3	Estudio áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	154
9	DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA PROPUESTA.....	158

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento da cuenta del desarrollo del Anteproyecto de la Modificación 01 al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal 2019 (MPRC-QN-2019-01), elaborado en conformidad con los términos acordados por el Concejo Municipal una vez concluida la etapa de Imagen Objetivo y su correspondiente proceso de participación ciudadana y de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Este Anteproyecto tiene por finalidad construir una propuesta normativa de modificación al instrumento vigente, traduciendo los lineamientos estratégicos, problemáticas territoriales y definiciones adoptadas durante las etapas previas del proceso en ajustes concretos a la normativa urbanística comunal.

Para ello el documento se estructura a partir de la revisión de los objetivos de la modificación, la revisión del instrumento vigente y un diagnóstico técnico integrado que fundamenta la necesidad de los ajustes propuestos. Asimismo, se incorpora el desarrollo de la Imagen Objetivo, los términos que orientaron la elaboración del Anteproyectos y los antecedentes derivados del proceso de participación ciudadana y de la Evaluación Ambiental Estratégica.

En este marco, el Anteproyecto aborda la caracterización de las zonas afectas por la modificación, la definición de criterios de intensidad de ocupación de suelo, la incorporación de incentivos normativos y la proposición de ajustes a la zonificación, la vialidad estructurante, las áreas verdes y el espacio público, entre otras materias, con el objeto de orientar los procesos de crecimiento y transformación urbana de manera equilibrada y coherente con los objetivos comunales.

Finalmente, el documento integra los estudios específicos que respaldan la propuesta normativa y consolida el conjunto de antecedentes técnicos que conforman la propuesta de modificación, constituyendo la base para su evaluación y avance hacia etapas posteriores del proceso de modificación del Plan Regulador Comunal.

2 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

A seis años de la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal aprobado en octubre de 2019 se han identificado diversas dificultades de aplicabilidad de ciertas disposiciones normativas y técnicas, junto con la necesidad de actualizar el instrumento a las dinámicas urbanas presentes y proyectadas. En este contexto, la modificación persigue los objetivos que se indican a continuación, derivados de las problemáticas y oportunidades identificadas en el diagnóstico.

2.1 Objetivo general

Introducir mejoras al Plan Regulador Vigente con el fin de propiciar un desarrollo armónico¹ 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.

2.2 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 diferenciadas 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.

¹ Desarrollo armónico entendido con disminuir las densidades, disminuir ocupación de suelo y coeficientes de constructibilidad para las edificaciones en altura.

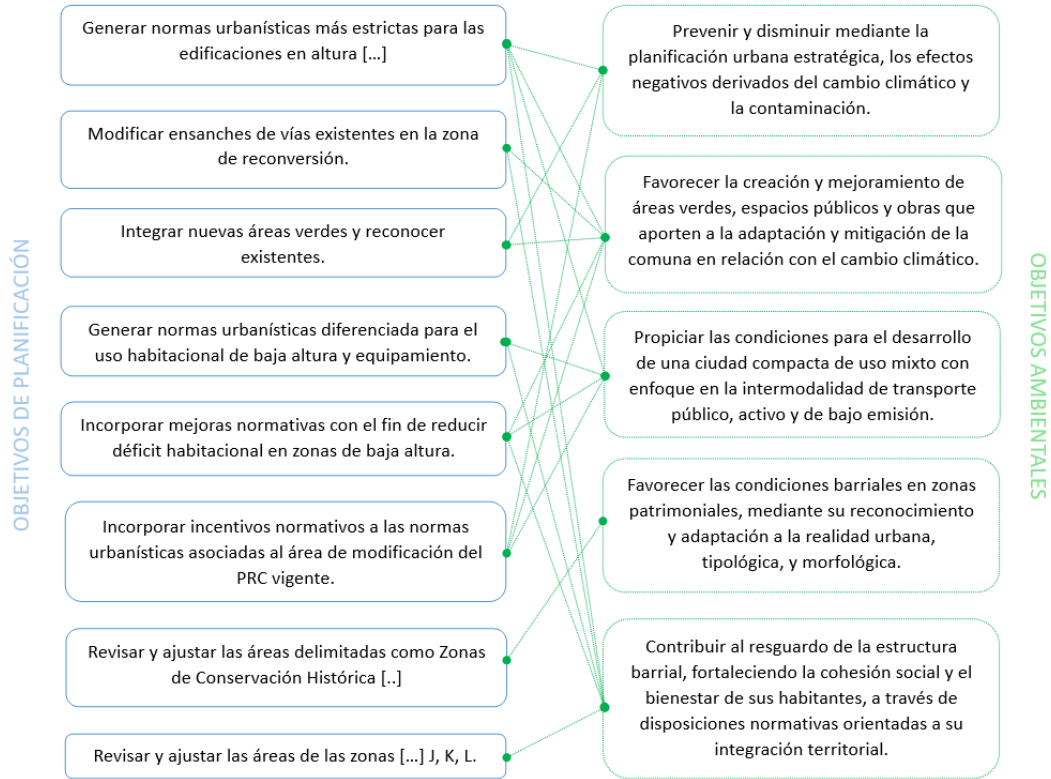
2.3 Objetivos ambientales

Respecto a los objetivos ambientales, han sido definidos a partir del propósito (propiciar un desarrollo armónico² 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 negativos derivados 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.
6. Favorecer las condiciones barriales en zonas patrimoniales, mediante su reconocimiento y adaptación a la realidad urbana, tipológica, y morfológica.

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

Gráfico 1. Relación Objetivos de planificación (OP) y Objetivos ambientales (OA).



2.4 Ámbito de aplicación

El PRC vigente se aplica sobre la totalidad del territorio urbano de la comuna de Quinta Normal, el cual comprende una superficie aproximada de 12,4 km² (1.240 hectáreas). En el caso de la presente modificación, su aplicación es parcial, abarcando una superficie de 7,61 km² (761 hectáreas), equivalente al 61,37% del territorio comunal.

Tabla 1. Superficie comunal y ámbito de aplicación MPRC - QN - 2019 - 01. Elaboración propia.

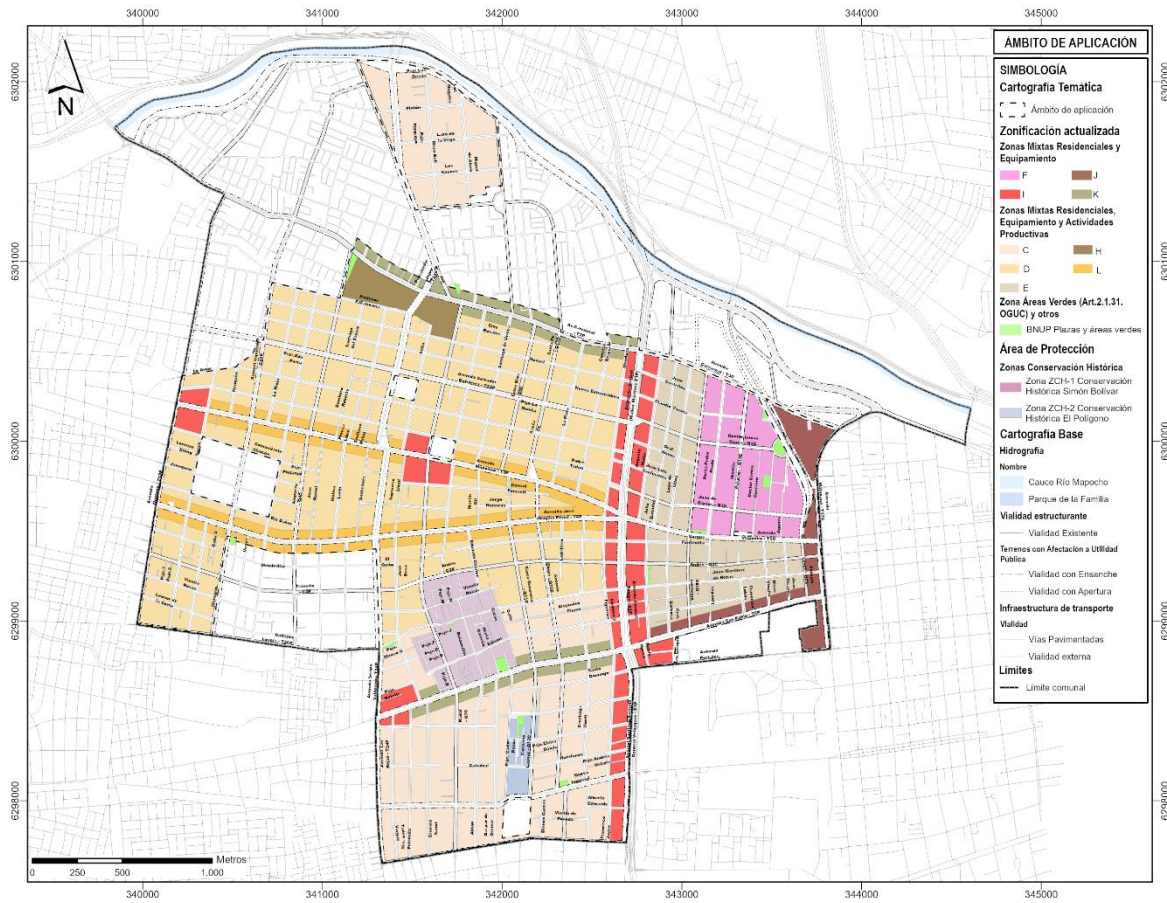
SUPERFICIE	
Comunal Quinta Normal	12,4 km ²
Ámbito de aplicación MPRC – QN – 2019 – 01	7,61 km ²

En relación con la zonificación vigente, de las 24 zonas normativas definidas en el PRC, 13 zonas forman parte del ámbito de aplicación de la presente modificación. La siguiente tabla detalla las zonas incluidas del proceso de modificación, mientras que, en términos del ámbito territorial, se presenta el plano del ámbito de aplicación.

Tabla 2. Resumen zonas a modificar MPRC - QN - 2019 - 01. 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	—			

Ilustración 1. Plano de zonas sujetas a modificación según alternativas de estructuración propuestas. Elaboración propia.

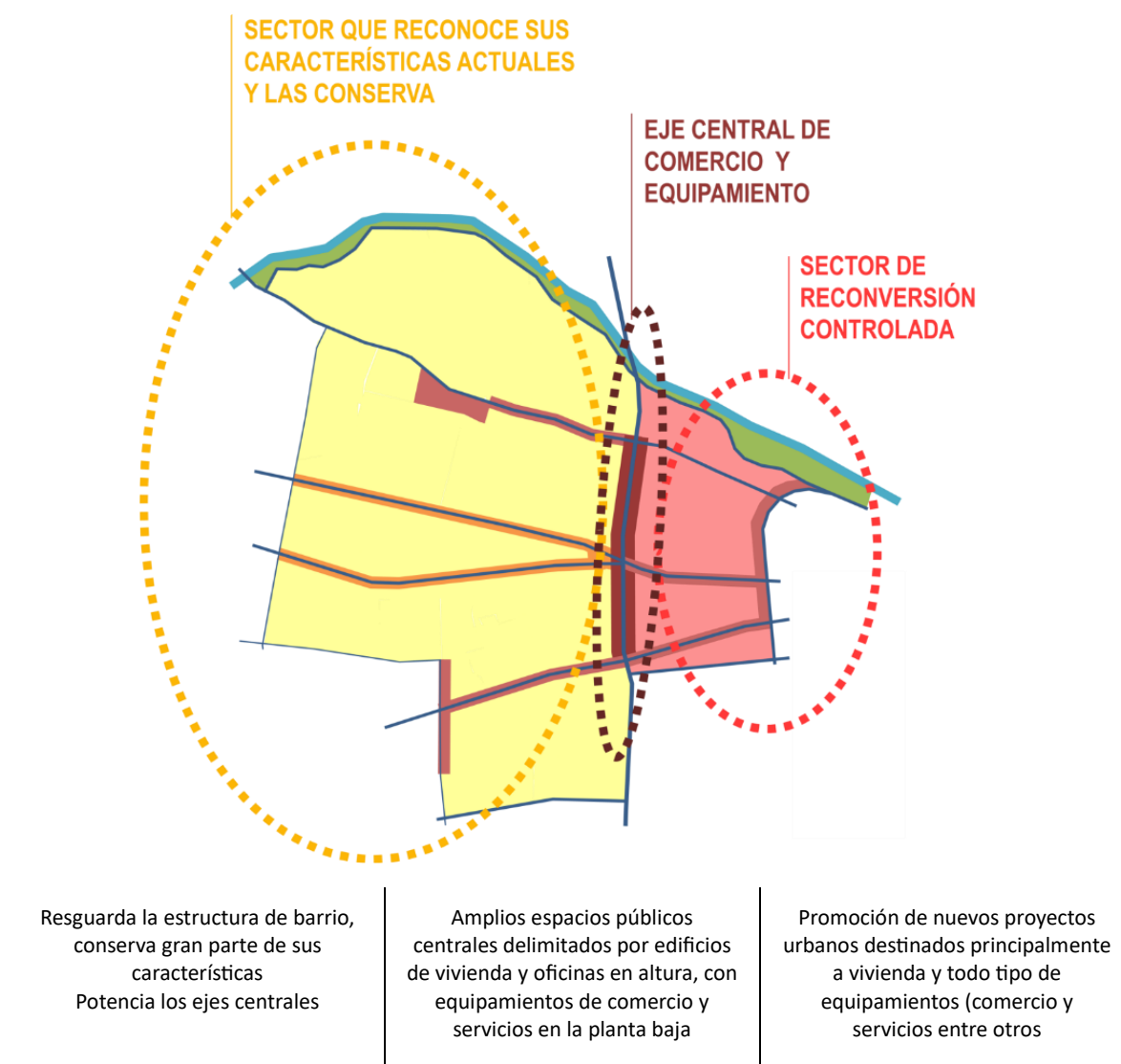


3 CONSIDERACIONES GENERALES

3.1 Plan Regulador Comunal Vigente

El Plan Regulador Comunal vigente de Quinta Normal nace como respuesta a las problemáticas que se presentaron producto de la desactualización del IPT que provenía del año 1987, el cual no tenía límite de altura y densidad y otras normas urbanísticas que ocasiono que los barrios que antes eran de baja altura fueran irrumpidos por edificaciones de más de 20 pisos, generando una serie de externalidades negativas, lo que derivó en que se elaborarán las gestiones para la actualización del instrumento culminando el proceso el 18 de octubre 2019.

*Ilustración 2. Imagen Objetivo Plan Regulador Comunal Quinta Normal.
Extraído de Plan Regulador Comunal (PRC QN, 2019).*

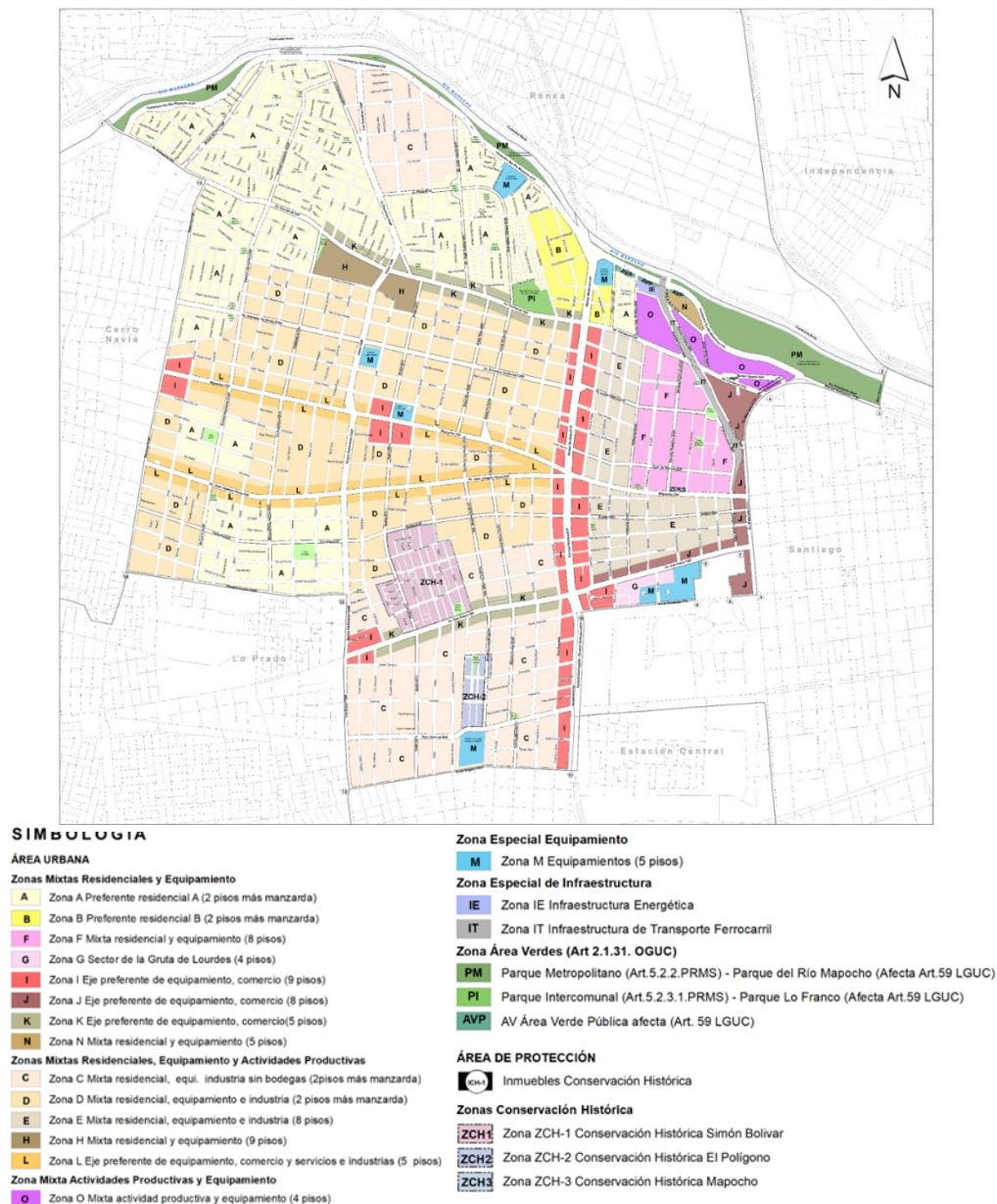


Este instrumento en su desarrollo dio respuesta a las inquietudes de la población de la comuna sobre: ¿Cuántos pisos? ¿Qué usos? Entregando una zonificación que se engloba en tres ejes:

1. Al poniente de la comuna, resguardar los barrios con baja altura y reconociendo los usos de suelo existentes y potenciando los ejes estructurantes de la comuna
2. Al oriente generar una zona de reconversión controlada reduciendo la altura pasando de más de 25 pisos a 8 u 11 pisos de altura
3. Considerar a la autopista como un eje articulador que concentre el equipamiento

Esta imagen objetivo derivó en el anteproyecto que contemplo 20 zonas que se presenta a continuación:

*Ilustración 3. Plan Regulador Comunal 2019 y zonificación.
Extraído de Plan Regulador Comunal (PRC QN, 2019).*



3.2 Qué es lo que motiva la modificación

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.

4 DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

El presente capítulo desarrolla el diagnóstico técnico y territorial que fundamenta la necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal de Quinta Normal. Su estructura responde a tres etapas complementarias del proceso de análisis, definidas conforme a los lineamientos del Informe de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y a las metodologías establecidas para la elaboración de instrumentos de planificación territorial.

En primer lugar, se presenta el análisis del contexto sujeto a modificación, que caracteriza las condiciones urbanas, ambientales, sociodemográficas y normativas del territorio, identificando sus dinámicas y tensiones de desarrollo. En segundo lugar, se exponen las problemáticas derivadas del diagnóstico, entendidas como los desafíos estructurales y socioambientales que requieren ser abordados mediante la actualización del instrumento. Finalmente, se incorpora el diagnóstico integrado, que sintetiza los valores, problemas, conflictos y limitantes del territorio, permitiendo orientar la formulación de los objetivos y lineamientos de la modificación hacia un modelo urbano más coherente, equitativo y ambientalmente sustentable.

4.1 Análisis del contexto sujeto a modificación

El área objeto a modificación del Plan Regulador Comunal abarca 761 hectáreas, es decir, 7,61 km² correspondiente al 61.37 % del territorio comunal, concentrando sectores urbanos consolidados, áreas en procesos de reconversión y espacios con potencial de renovación. El análisis que sigue examina los componentes físicos, ambientales, urbanos y normativos que configuran la situación actual, reconociendo las tensiones existentes entre su configuración urbana, las dinámicas demográficas recientes y las disposiciones normativas vigentes. Estos antecedentes constituyen la base técnica para fundamentar las modificaciones propuestas al instrumento.

4.1.1 Condiciones urbanas

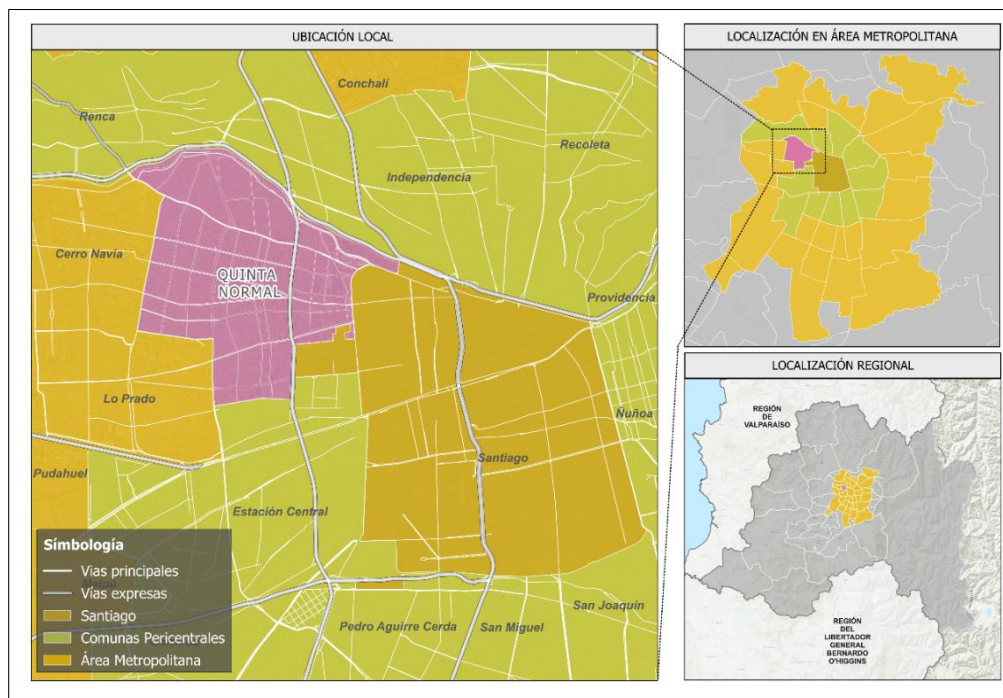
Morfología y estructura urbana

Quinta Normal es una de las 32 comunas que conforman la Provincia de Santiago, ubicada en el sector centro-poniente del Área Metropolitana de Santiago. Se encuentra completamente urbanizada, abarcando una superficie de 12,4 km² y presentando una trama urbana mayoritariamente consolidada. Sus límites comunales son:

- Norte: Renca
- Oriente: Santiago
- Sur: Estación Central y Lo Prado
- Poniente: Cerro Navia

Su localización estratégica en el pericentro metropolitano, contigua al sector norponiente de Santiago, la sitúa a aproximadamente 6 km del centro histórico de la ciudad. Esta posición constituye un atributo territorial relevante, ya que favorece la movilidad metropolitana, mejora la accesibilidad a equipamientos y redes de transporte y potencia la integración urbana.

Ilustración 4. Mapa de localización de Quinta Normal en el contexto intercomunal, metropolitano y regional.
Elaboración propia.

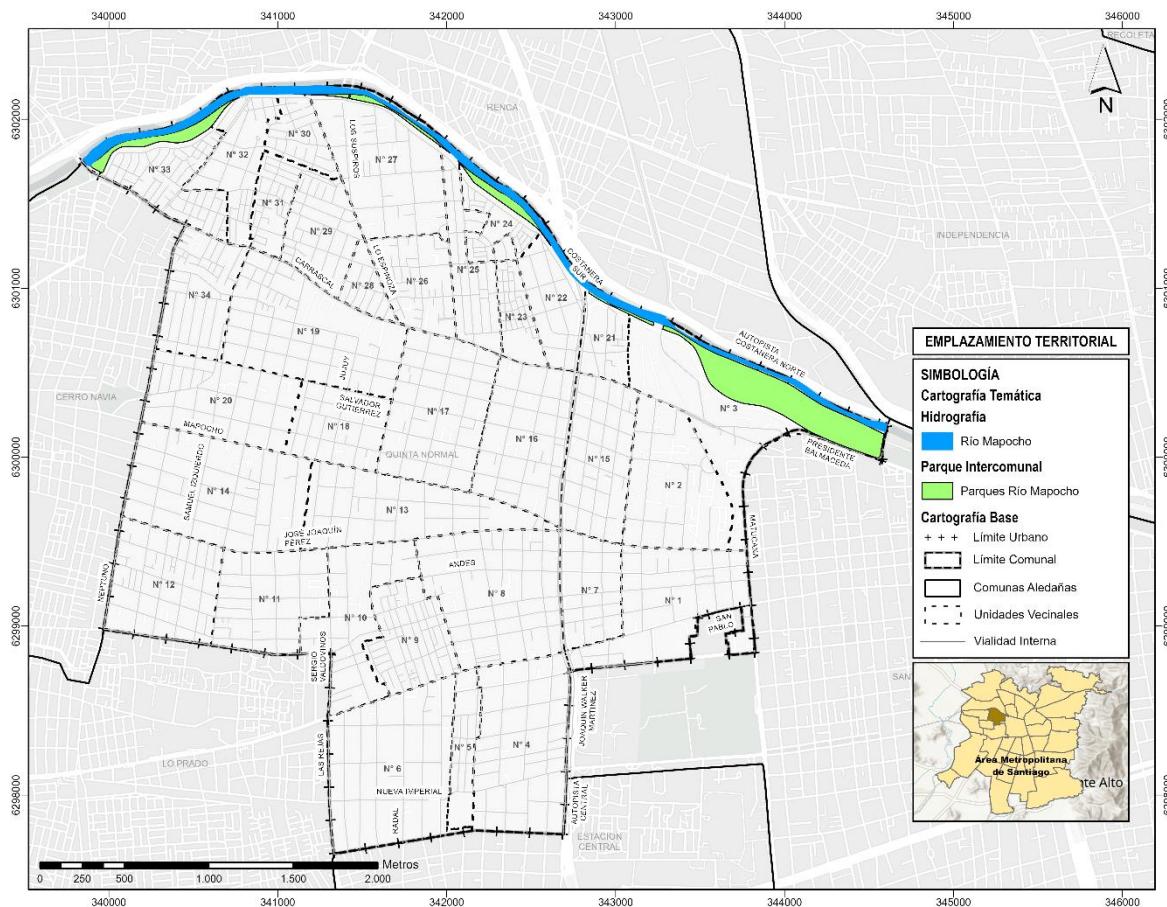


Asimismo, su carácter pericentral ofrece condiciones propicias para facilitar la conectividad mediante transporte público y modos activos, promoviendo desplazamientos no motorizados en línea con los objetivos de reducción de emisiones y mejora de la calidad ambiental urbana.

En términos morfológicos, Quinta Normal se consolidó como parte del crecimiento urbano hacia el poniente de Santiago, influida por hitos estructurantes como el Río Mapocho, el Parque Quinta Normal y el antiguo eje ferroviario-industrial, que orientaron la expansión del tejido urbano desde el centro histórico.

El sector suroriente presenta una trama regular y compacta de tipo damero, mientras que hacia el nororiente y poniente se configura una morfología más heterogénea, resultado de sucesivas etapas de urbanización vinculadas a procesos industriales y residenciales. La estructura predial combina principalmente lotes residenciales pequeños y medianos, coexistiendo con predios industriales y mixtos de mayor escala.

Ilustración 5. Plano de emplazamiento territorial comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.



Predominan edificaciones de uno y dos pisos con fachada continua, junto con la presencia de tipologías tradicionales como cités, y edificaciones aisladas de mayor altura distribuidas de forma dispersa. En los últimos años, ciertas unidades vecinales han experimentado procesos de densificación selectiva, favorecidos por normas de altura y rasante que han permitido una mayor intensidad de uso del suelo, generando incrementos localizados de población y presión sobre la infraestructura urbana.

Estas condiciones morfológicas evidencian la necesidad de orientar la densificación futura de manera equilibrada, ajustando la normativa para asegurar coherencia con la capacidad urbana, la identidad barrial y las dinámicas actuales del territorio.

*Ilustración 6. Imagen área del límite oriente de la comuna de Quinta Normal con la comuna de Santiago.
Elaboración propia.*



*Ilustración 7. Imagen área de la comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.*



Infraestructura vial y movilidad

La infraestructura vial en la comuna de Quinta Normal es amplia y diversa. Su emplazamiento peri central facilita la movilidad intercomunal y metropolitana, especialmente por la presencia de vías expresa de gran importancia como el Autopista Concesionada General Velásquez, que cruza once comunas de la Región Metropolitana y empalma al norte y sur con la Ruta 5.

Asimismo, corredores oriente–poniente como San Pablo, Mapocho, Carrascal y José Joaquín Pérez refuerzan el rol de la comuna como espacio de tránsito y articulación metropolitana, vinculando Santiago Centro con comunas del poniente. No obstante, la comuna presenta limitaciones en la continuidad de vías longitudinales (norte–sur), lo que afecta la permeabilidad interna y la conectividad entre barrios.

En cuanto a movilidad, la comuna forma parte del Sistema de Transporte Red Metropolitana, contando con 15 servicios de buses que la conectan con el resto de la ciudad. Asimismo, dispone de dos estaciones de la Línea 5 del Metro —Blanqueado y Gruta de Lourdes— ubicadas al sur del territorio comunal y asociadas a nodos de actividad local en los límites comunales. La presencia de la franja ferroviaria —con tramos subterráneos y superficiales, aunque sin estaciones operativas en la actualidad— constituye un corredor estratégico con potencial para futuros sistemas de movilidad o espacio público.

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 tres estaciones en la comuna y una cuarta localizada justo en el límite con la comuna de Cerro Navia. Por lo tanto, una vez finalizada su construcción Quinta Normal tendrá seis estaciones asociadas a dos líneas de metro (línea 5 y línea 7), conectando a sus habitantes con 13 comunas del área metropolitana. Dada la importante reducción en los tiempos de traslado que genera el metro, este es considerado un elemento central del transporte estratégico existente.

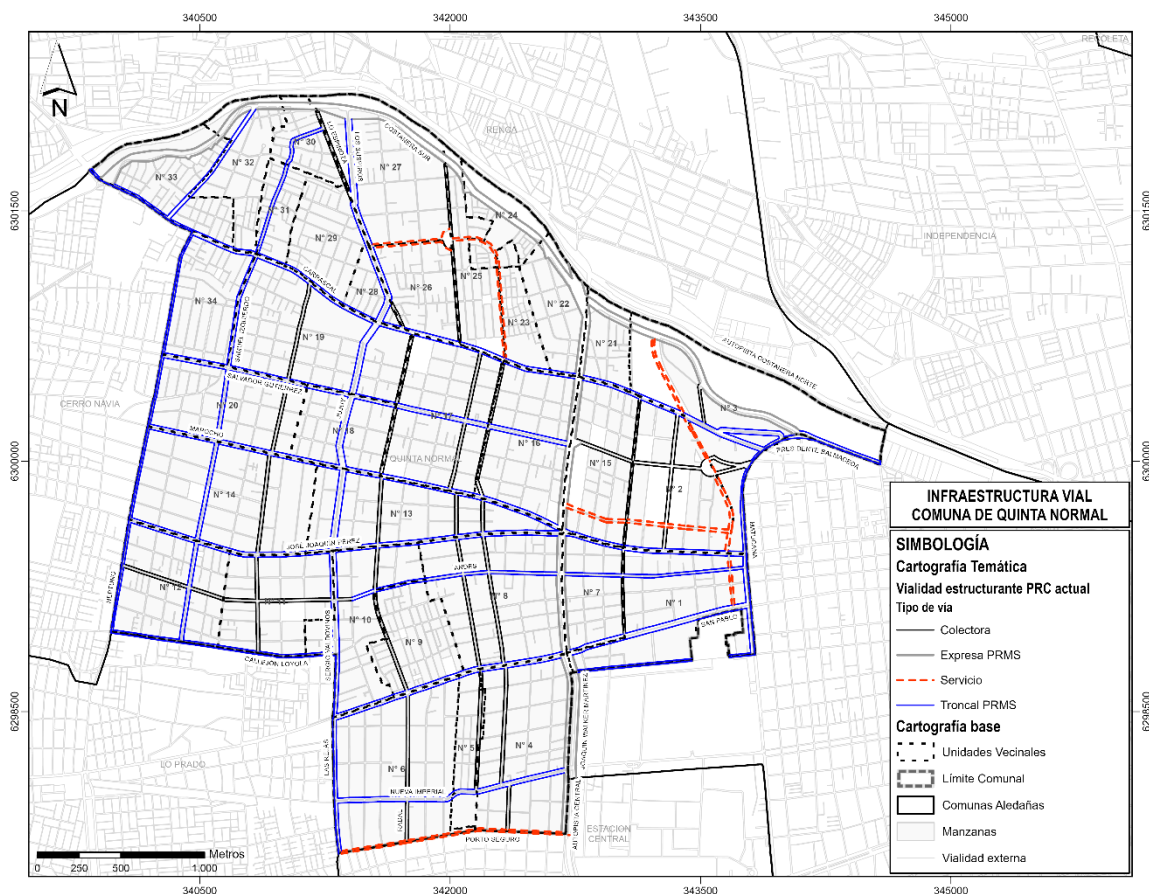
De acuerdo con la Encuesta Origen-Destino (2012), los desplazamientos en la comuna se distribuyen principalmente entre modos no motorizados, transporte público y transporte privado, lo que refuerza la importancia de consolidar infraestructura peatonal, ciclovías y redes de transporte público que favorezcan la movilidad sustentable.

En síntesis, la comuna evidencia buenas condiciones de conectividad metropolitana, pero enfrenta desafíos locales asociados a:

- Discontinuidad vial norte–sur y limitaciones de permeabilidad barrial.
- Afectaciones viales proyectadas incongruentes con el tejido urbano consolidado.
- Necesidad de fortalecer modos activos y redes peatonales/ciclovías.

En la siguiente imagen 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.

Ilustración 8. Infraestructura Vial según PRC vigente comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.



Según la Ordenanza del Plan Regulador Comunal del 2019, la red vial estructurante está conformada por las vías existentes y proyectadas tales como vías colectoras, de servicios y locales, incluyendo los ensanches. Al mismo tiempo, se reconoce las vías expresas y troncales de carácter intercomunal definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Municipalidad de Quinta Normal, 2019).

En el marco de la presente modificación, se identifican fajas de afectación vial comunal proyectadas en ciertas vías que no se ajustan a la realidad predial y construida existente, especialmente en sectores sujetos a procesos de reconversión urbana. Esta situación genera incertidumbre para residentes, afectación de equipamientos comunitarios y dificultades para el desarrollo de proyectos habitacionales y de mejoramiento urbano, evidenciando la necesidad de precisar y actualizar la estructura vial normativa conforme a las condiciones territoriales actuales.

Estas condiciones refuerzan la pertinencia de ajustar la planificación vial e incorporar criterios que respondan a las dinámicas urbanas contemporáneas, promoviendo una movilidad integrada, equitativa y sostenible.

Áreas verdes

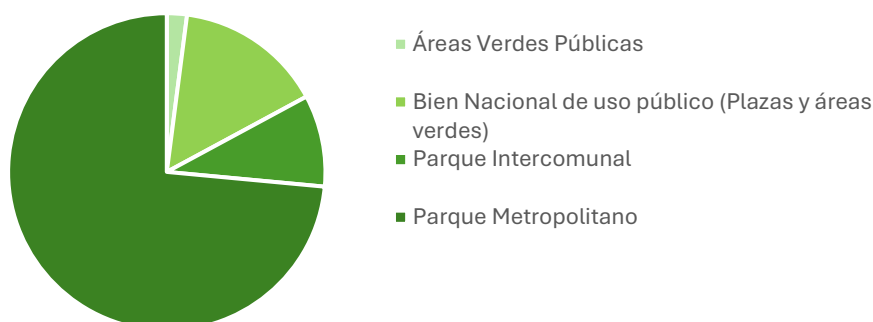
La comuna de Quinta Normal presenta un déficit estructural de áreas verdes y una distribución territorial desigual de espacios públicos vegetados, situación que incide directamente en la calidad ambiental, el confort térmico y el bienestar de la población. Esta condición resulta especialmente relevante en un territorio altamente consolidado y expuesto a procesos de densificación y reconversión urbana, donde la incorporación de infraestructura verde se vuelve determinante para mantener condiciones adecuadas de habitabilidad y resiliencia climática, especialmente considerando el contexto climático de creciente estrés térmico y disminución de días fríos identificado en el análisis previo.

En términos cuantitativos, la comuna dispone de 39,54 hectáreas de áreas verdes, lo que equivale a 395.400 m², correspondiente a 3,18% de la superficie comunal total (12,4 km²). De esta superficie, y en términos normativo, la distribución comunal se compone de cuatro tipologías de los cuales los Parques Metropolitanos (PM) representan un 73,5%, mientras que parques intercomunales y plazas locales concentran porcentajes menores, destacando su dependencia de grandes parques periféricos para compensar la carencia de microespacios verdes en escala barrial.

Tabla 3. Desagregación por tipología según definición PRC de la comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.

Tipología		Hectáreas	%
AVP	Áreas Verdes Públicas	0,81	2,0
AV	Bien Nacional de uso público (Plazas y áreas verdes)	5,96	15,1
PI	Parque Intercomunal	3,70	9,4
PM	Parque Metropolitano	28,5	73,5
Total Áreas verdes		39,54	100

Gráfico 2. Distribución porcentual de las tipologías de áreas verdes definidas por el PRC de la comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.



La estructura de distribución presenta una significativa concentración en parques metropolitanos, que abarcan cerca del 73,5% del total comunal. Esto evidencia una mayor dependencia de grandes parques ubicados en el límite norte de la comuna, como el Parque Fluvial de la Familia (2015) y el Parque Mapocho Río (2022-2023), los cuales cumplen un rol compensatorio ante la carencia de áreas verdes a escala barrial. Aunque estos equipamientos constituyen hitos ambientales y recreativos de relevancia metropolitana, su emplazamiento no asegura una accesibilidad equitativa ni la disponibilidad cotidiana de espacios verdes para la totalidad de las y los residentes. Estos grandes parques se complementan con áreas verdes locales, como el Parque Intercomunal Lo Franco y diversas plazas distribuidas en la comuna.

*Ilustración 9. Parque Fluvial de la Familia y Parque Lo Franco.
Elaboración propia.*



En términos de superficie verde por habitante, la comuna presenta un indicador significativamente inferior a las referencias nacionales e internacionales. 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.

Estas cifras se encuentran 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. La tendencia decreciente entre ambos períodos refleja el impacto del crecimiento demográfico que ha tenido la comuna y a la limitada incorporación de nuevas áreas verdes, profundizando desigualdades territoriales y aumentando la vulnerabilidad ante eventos de calor extremo.

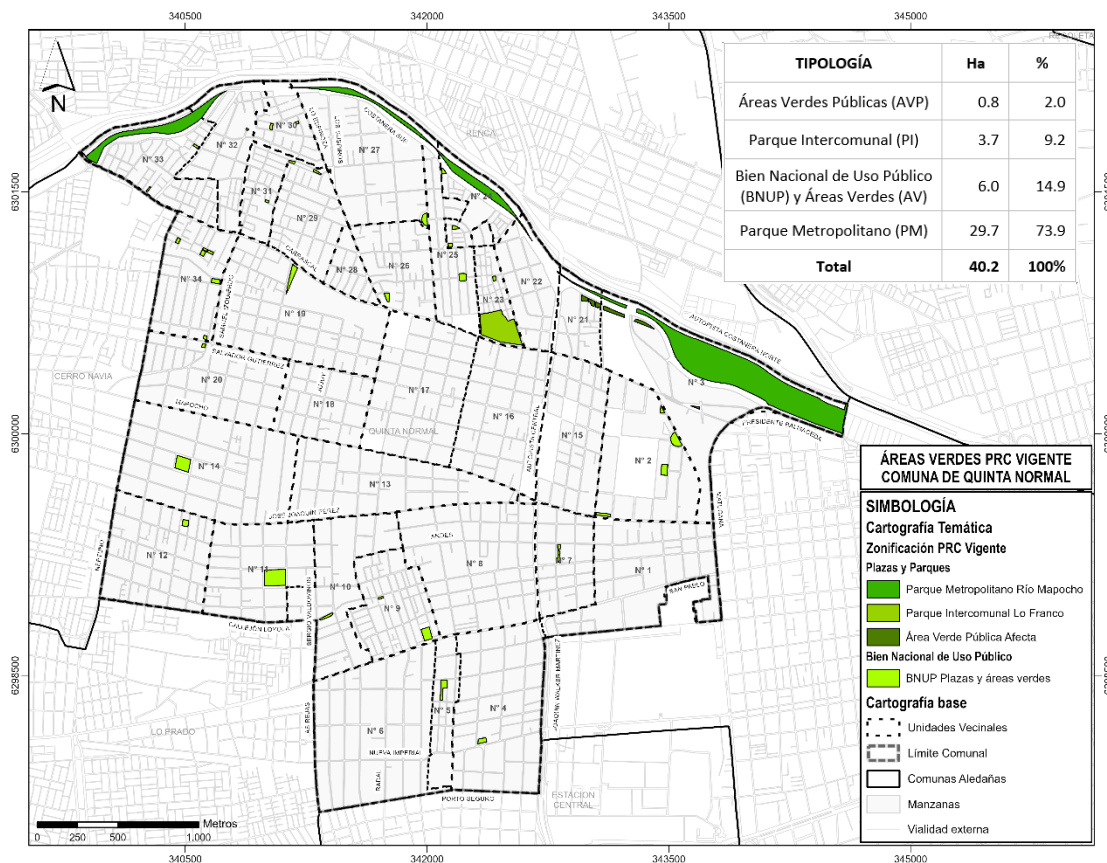
Tabla 4. Superficie de áreas verdes por habitantes.

Superficie comunal de área verde (m ²)	Población Censo 2017	Población Censo 2024
395.400 m ²	110.026	129.351
Superficie de áreas verdes por habitantes (m ² /hab)	2017	3,6 m ² /hab
	2024	3,1 m ² /hab

Este escenario se cruza con las condiciones climáticas identificadas previamente: proyecciones de incremento de temperaturas máximas, mayor frecuencia de olas de calor y disminución de días fríos,

factores que exacerban el estrés térmico en sectores con altos niveles de ocupación de suelo, baja presencia de arbolado y escasez de sombra urbana. En consecuencia, la existencia de plazas duras, la fragmentación del arbolado público y la falta de corredores ecológicos urbanos limitan la capacidad del territorio para afrontar el cambio climático y la urbanización intensiva.

*Ilustración 10. Áreas verdes según PRC vigente comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.*



En este contexto, la consolidación de la infraestructura verde comunal adquiere carácter prioritario. Es necesario incorporar y fortalecer nuevas áreas verdes, optimizar la arborización urbana, habilitar corredores ecológicos y reconvertir vacíos urbanos y suelos subutilizados para fines ambientales y comunitarios, especialmente en espacios vinculados al potencial de rehabilitación del eje ferroviario como articulador de áreas verdes. Estas iniciativas se alinean con un modelo de ciudad compacta, de densidad media, accesible a pie y resiliente frente a los efectos del cambio climático. En síntesis, las condiciones actuales refuerzan la necesidad de que la modificación del Plan Regulador Comunal incorpore criterios normativos y herramientas de gestión que permitan incrementar, diversificar y distribuir equitativamente la infraestructura verde, asegurando estándares mínimos de habitabilidad y contribuyendo a la resiliencia climática, la equidad ambiental y la calidad de vida de las y los habitantes de la comuna.

Equipamiento

El diagnóstico de equipamientos se desarrolla en el marco de la presente modificación del Plan Regulador Comunal, considerando lo establecido en el Artículo 2.1.33 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), junto con las transformaciones urbanas recientes, las tendencias demográficas y el marco normativo vigente. Este análisis se articula con los resultados del Estudio de Equipamiento Comunal del PRC de Quinta Normal (2019), el cual permite reconocer la distribución territorial de las distintas tipologías, los patrones de emplazamiento y las áreas con déficit de cobertura, tanto en la situación actual como en escenarios proyectados.

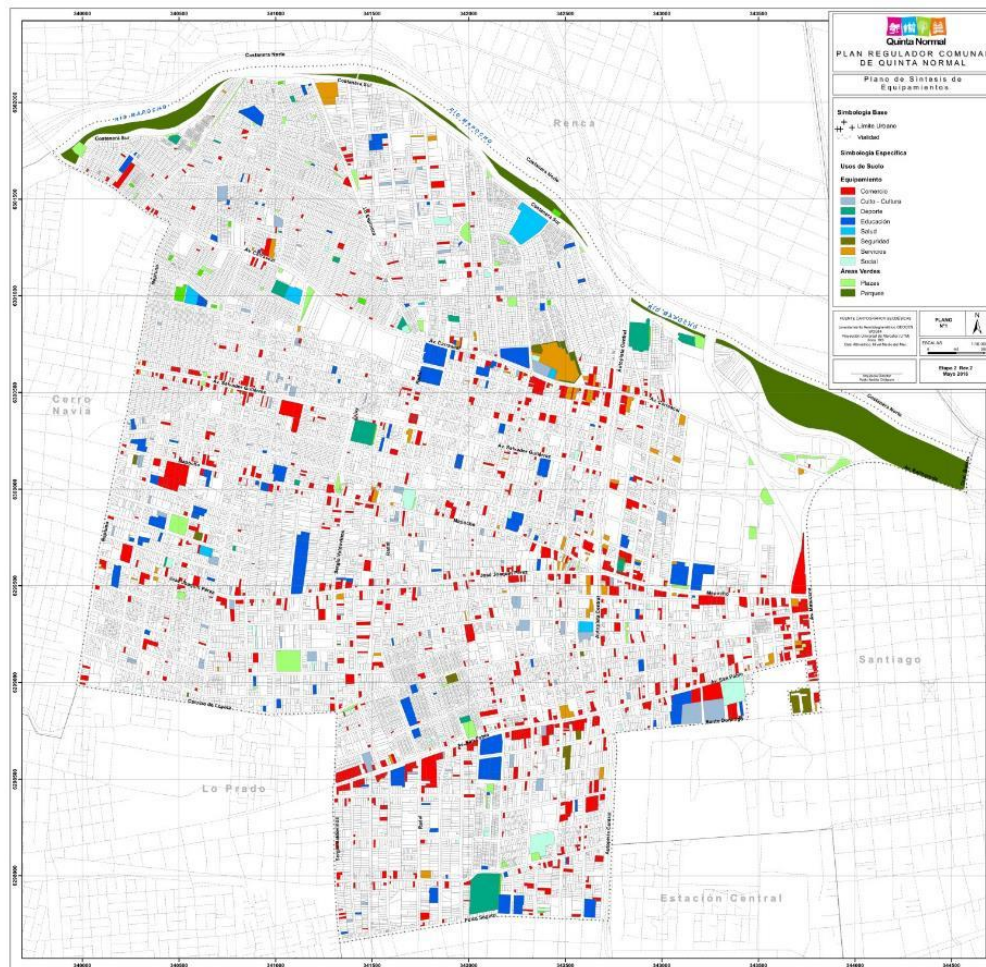
El tejido urbano comunal se caracteriza por un predominio de uso residencial, asociado a un alto nivel de consolidación habitacional, en coexistencia con comercio local, servicios de menor escala y actividades productivas de carácter artesanal, así como equipamientos de culto y cultura, deporte, educación, salud, seguridad y ámbito social, junto con las áreas verdes analizadas en el apartado anterior. Esta configuración da lugar a un sistema urbano mixto, en el cual las actividades cotidianas se desarrollan mayoritariamente al interior de los barrios, aportando vitalidad urbana y reforzando la identidad residencial. No obstante, esta mixtura funcional no se traduce en una provisión equitativa de equipamientos, particularmente aquellos de carácter recreativo y comunitario.

Al revisar el plano de equipamientos del PRC vigente, se puede constatar una concentración relevante de equipamientos en torno a los principales ejes estructurantes de la comuna tales como San Pablo, Mapocho, José Joaquín Pérez, Carrascal y Matucana, configurando ejes de alta intensidad urbana donde se emplazan preferentemente actividades comerciales, de servicios, educación, salud y culto. Estos ejes operan como centralidades funcionales de alcance comunal e intercomunal, reforzando un patrón lineal de uso y circulación que contrasta con la baja presencia de equipamientos en los sectores interiores de predominio residencial.

Asimismo, se identifican áreas extensas con escasa o nula dotación de equipamientos, coincidentes con sectores de alta consolidación y procesos recientes de densificación residencial. Esta situación se expresa con mayor claridad en las Zonas E y F, correspondientes al sector de reconversión en el límite oriente de la comuna, donde se evidencia un déficit de equipamientos pese a la intensificación del uso habitacional. La carencia de estos elementos, junto con la limitada disponibilidad de áreas verdes, restringe el acceso a servicios básicos y espacios de encuentro, incrementa la dependencia de los ejes estructurantes y profundiza las desigualdades territoriales en el acceso a infraestructura urbana.

Este escenario adquiere mayor relevancia al considerar las tendencias demográficas comunales, caracterizadas por un proceso sostenido de envejecimiento de la población y por proyecciones de aumento poblacional asociadas a la densificación urbana. En este contexto, la ausencia de equipamientos de proximidad en sectores altamente poblados afecta de manera diferenciada a personas mayores y a grupos con mayores requerimientos de accesibilidad, quienes dependen en mayor medida de equipamientos y servicios cercanos, espacios públicos de calidad y redes comunitarias a escala barrial y comunal.

Ilustración 11. Plano de equipamientos según PRC vigente comuna de Quinta Normal.
Extraído de Plan Regulador Comunal (PRC QN, 2019).



Si bien la normativa vigente del Plan Regulador Comunal permite la coexistencia de una amplia diversidad de usos de suelo en gran parte del territorio, en la práctica la localización efectiva de los equipamientos responde principalmente a lógicas de centralidad vial, accesibilidad y consolidación histórica, reforzadas por dinámicas de mercado. Este desajuste entre el marco normativo y la estructura urbana existente ha contribuido a la concentración de equipamientos en determinados ejes principales y a la persistencia de sectores residenciales densificados con déficit de servicios y espacios públicos, condición que se ve agravada por el déficit estructural de áreas verdes identificado en el capítulo anterior.

En este contexto, surge la necesidad de incorporar incentivos normativos que orienten y promuevan la localización de equipamientos y áreas verdes en sectores deficitario. Dichos incentivos se conciben como herramientas para corregir las brechas territoriales identificadas, favorecer una distribución más equilibrada de la infraestructura urbana, fortalecer la escala barrial y mejorar las condiciones de habitabilidad, resiliencia climática y calidad de vida, en coherencia con los objetivos definidos en el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal.

Patrimonio urbano y áreas de valor cultural

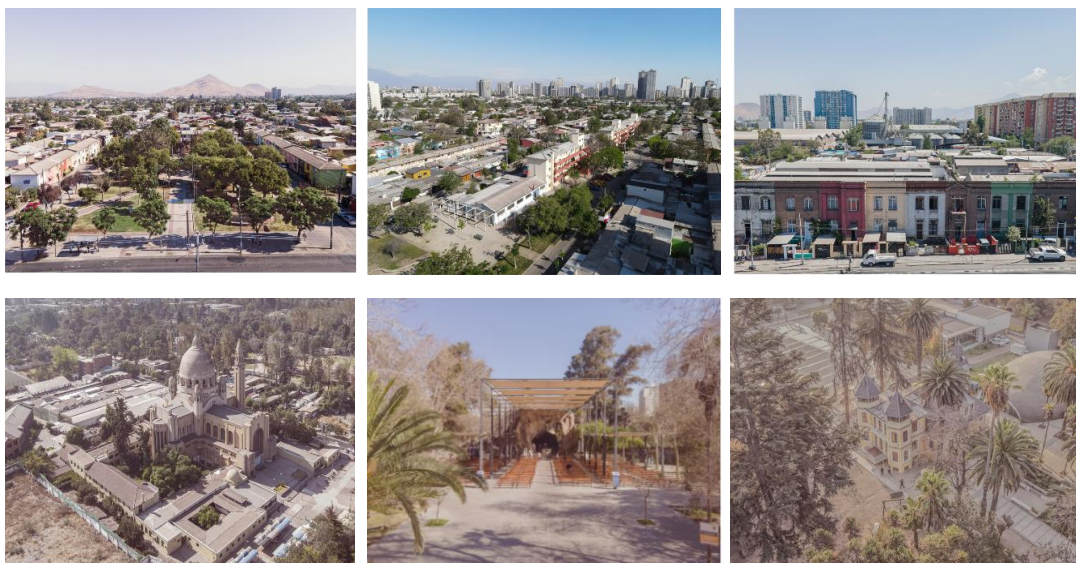
El territorio de Quinta Normal presenta un patrimonio urbano de alta relevancia, resultado de un proceso histórico singular que integra etapas agrícolas, ferroviarias, industriales y residenciales. Desde la instalación de la Quinta Normal de Agricultura en 1842 y la llegada del ferrocarril con la Estación Yungay en 1863, el sector al poniente de Santiago se transformó desde un paisaje de chacras en un enclave de modernidad científica y productiva. La posterior expansión dio origen a un tejido obrero de fuerte cohesión social, articulado por la proximidad al trabajo, el desarrollo ferroviario y la creciente migración campo-ciudad.

A ello se suma la consolidación del Santuario de Nuestra Señora de Lourdes y su entorno, que configuró una centralidad religiosa, comercial y cultural de alto valor simbólico, además de la formación de importantes conjuntos de vivienda obrera promovidos por el Estado y la industria. Este legado conforma un paisaje cultural urbano diverso, donde arquitectura, memoria social y organización barrial se entrelazan para dar forma a identidades locales que aún persisten.

El PRC 2019 reconoció parcialmente estos valores mediante la declaración de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica. Sin embargo, la revisión del instrumento evidencia inconsistencias y vacíos en la delimitación, caracterización y normativa de las áreas protegidas. Algunos polígonos incluyen sectores sin atributos patrimoniales significativos, mientras que otros conjuntos relevantes no fueron identificados o quedaron subrepresentados. Asimismo, las normas vigentes no reflejan adecuadamente las particularidades morfológicas y tipológicas de estos barrios históricos, lo que ha generado dificultades para la regularización y la gestión de intervenciones en viviendas y entornos urbanos consolidados.

Este diagnóstico revela la necesidad de actualizar límites, criterios y fichas patrimoniales, con el fin de asegurar una protección más precisa, coherente y sostenible mediante una adecuada gestión y protección dentro del instrumento de planificación.

*Ilustración 12. Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica en Quinta Normal.
Elaboración propia.*



4.1.2 Condiciones físicas y ambientales

Las condiciones físicas y ambientales de Quinta Normal influyen directamente en su configuración urbana, en la calidad de vida de sus habitantes y en la capacidad comunal de enfrentar los efectos del cambio climático. En un contexto de densificación creciente, consolidación urbana y limitación de suelo disponible, estos factores adquieren relevancia estratégica para orientar la modificación del instrumento de planificación, especialmente en relación con la regulación del crecimiento, gestión del espacio público, incorporación de áreas verdes e incentivar una ciudad compacta de media densidad.

Hidrografía

Quinta Normal se ubica en la cuenca hidrográfica del río Mapocho, el cual bordea su límite norte en un tramo aproximado de 5,6 km. Este eje constituye un soporte natural estratégico, asociado a biodiversidad, corredores biológicos y potencial para infraestructura verde. La ribera conserva sectores de vegetación nativa propios del paisaje mediterráneo, que contribuyen a la regulación térmica y al control micro climático en zonas urbanas consolidadas.

En un contexto de densificación creciente y menor disponibilidad de suelo, la condición ribereña representa una oportunidad para potenciar servicios ecosistémicos, fortalecer los nuevos espacios públicos, ciclovías junto a corredores verdes, y contribuir a la mitigación y adaptación climática desde la escala comunal.

*Ilustración 13. Río Mapocho y Parque Mapocho Río Sector comuna de Quinta Normal.
Prensa Latina.*



Clima y condiciones ambientales

La comuna de Quinta Normal se encuentra inserta en un contexto climático mediterráneo caracterizado por precipitaciones concentradas en la estación invernal, lo que conlleva inviernos breves y lluviosos, así como una prolongada estación seca que puede extenderse hasta ocho meses. Durante las últimas décadas, este régimen se ha visto alterado por la disminución sostenida de las precipitaciones y el aumento de las temperaturas máximas, fenómenos ampliamente identificados en los registros históricos y coherentes con las tendencias a nivel regional asociadas al cambio climático. A ello se suma un aumento marcado en la frecuencia e intensidad de las olas de calor, lo que repercute directamente en el confort térmico, la salud pública y la habitabilidad urbana, particularmente en áreas densamente edificadas y pobladas, y con baja cobertura vegetal.

El diagnóstico térmico comunal evidencia que Quinta Normal presenta una alta exposición al riesgo de calor extremo. Los sectores donde se registran temperaturas que superan los 42 °C corresponden principalmente a grandes superficies edificadas y con baja permeabilidad: los estadios Esparta, Climent y O'Higgins; áreas industriales como Basf; y predios extensos sin vegetación en el sector de Ciudad de los Reyes. En contraste, se observa un efecto moderador de las temperaturas en torno a las áreas verdes y cuerpos de agua. Espacios como el Parque de la Familia, Parque Mapocho Río, Parque Lo Franco, la plaza Garín, plaza Lo Besa, plaza Simón Bolívar y plaza El Polígono, junto con la presencia del río Mapocho, generan islas de frescor significativas, reduciendo el impacto de las olas de calor en sus entornos inmediatos.

Otro sector crítico corresponde al eje Matucana–Lourdes, las unidades vecinales 7 y 15, y el corredor de la Autopista Central, donde se registran temperaturas entre 40 °C y 42 °C. Estas áreas concentran actividades productivas de media y gran escala, edificaciones que ocupan hasta el 100% del predio y superficies duras continuas, configurando zonas de baja resiliencia térmica.

Las consecuencias de este escenario climático se expresan en múltiples dimensiones:

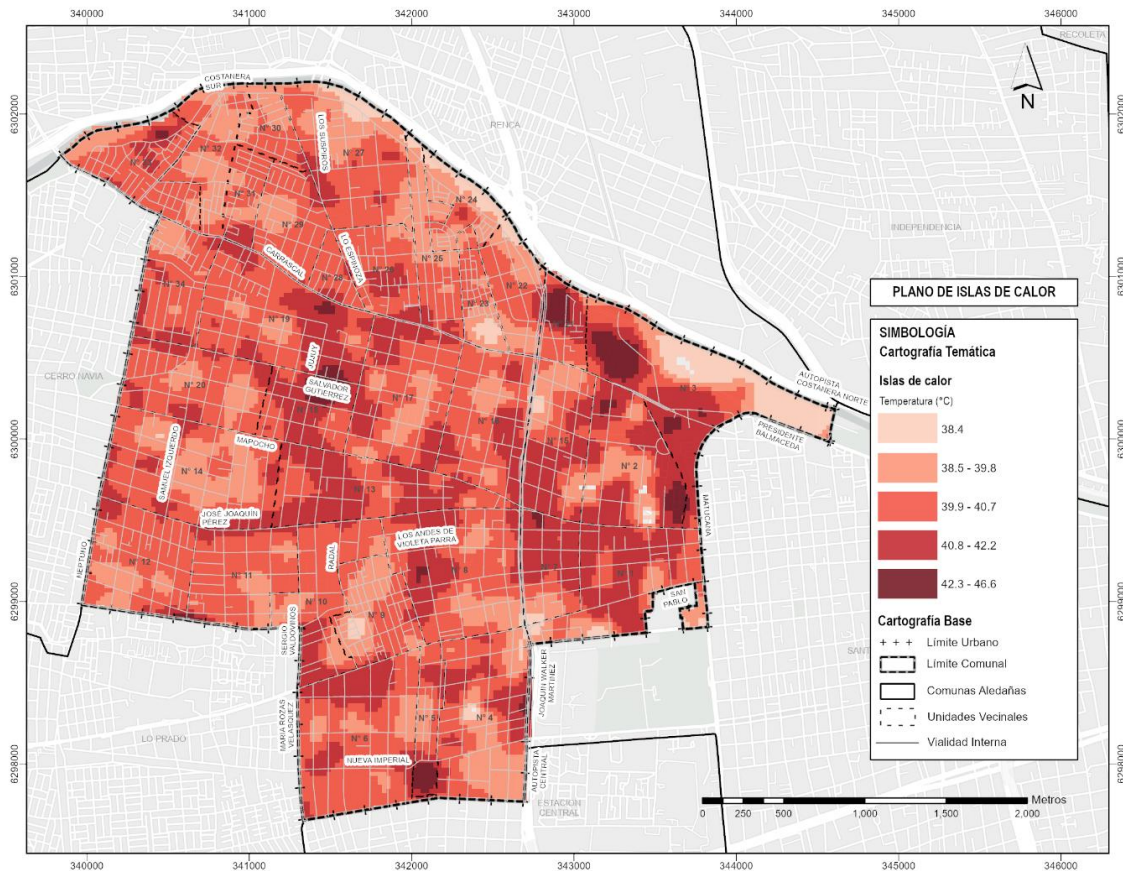
- Confort térmico urbano: aumento de la temperatura en espacios públicos y residenciales.
- Salud pública: mayor exposición a golpes de calor, estrés térmico y enfermedades respiratorias.
- Demanda hídrica: incremento en las necesidades de riego para arbolado y áreas verdes.
- Infraestructura verde: mayor urgencia por incrementar superficie de sombra, espacios permeables y vegetación.

Las proyecciones climáticas refuerzan estas tendencias, donde se proyectan aumentos superiores a 1 °C en temperatura máxima diaria, incrementos de 46% a 118% en días sobre 28 °C y 30 °C, junto con una disminución cercana al 60% de los días fríos. Entre 2020 y 2024 se han registrado nueve olas de calor, lo que indica una intensificación reciente del fenómeno térmico urbano. Estas condiciones aumentan la vulnerabilidad de la población, particularmente en sectores que combinan:

- Alta ocupación de suelo y presencia de edificaciones en altura.
- Baja proporción de arbolado, áreas verdes y superficies permeables y accesibles.
- Concentración de vivienda colectiva escala media y baja altura.

- Déficit y limitaciones de espacio público sombreado y adecuado para enfrentar altas temperaturas.

Ilustración 14. Plano de islas de calor comuna de Quinta Normal. Elaboración propia.



En este contexto, el cambio climático plantea la necesidad de fortalecer criterios normativos para la adaptación y mitigación desde la planificación urbana. Para ello, la modificación del PRC debe avanzar en:

- Integrar y ampliar áreas verdes, reconociendo aquellas que no están normadas pero cumplen funciones ambientales relevantes.
- Regular los efectos de la densificación, promoviendo densidades equilibradas y tipologías de baja y mediana altura en barrios consolidados.
- Orientar y potenciar la mayor densidad hacia una media equilibrada en ejes estructurantes, con mejor accesibilidad y mayor disponibilidad de servicios.
- Incorporar incentivos normativos que fomenten un uso eficiente del suelo con enfoque ambiental, promoviendo soluciones basadas en la naturaleza y una infraestructura verde continua.

En síntesis, las condiciones climáticas actuales y proyectadas reafirman la urgencia de un modelo urbano más resiliente, con mayor presencia de vegetación, mejor distribución del espacio público y una regulación de densidades coherente con la capacidad ambiental del territorio.

4.1.3 Condiciones sociodemográficas

La comuna de Quinta Normal cuenta con 129.351 habitantes, según el último Censo de Población y Vivienda 2024, lo que corresponde al 1,7% de la población de la Región Metropolitana. En comparación con el Censo 2017 — cuando la comuna registraba 110.026 habitantes— se observa un incremento del 17,4%, evidenciando un incremento sostenido de la población comunal superior al promedio nacional (5%) y regional (4%) en el mismo período. Este crecimiento confirma el rol residencial consolidado y bien conectado de la comuna dentro del sistema urbano metropolitano.

*Tabla 5. Total, población a nivel país, regional y comunal de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y Viviendas 2024 (INE, 2002, 2017 y 2024).*

Unidad territorial	Censo 2002	Censo 2017	Censo 2024	Variación 2002 - 2017	Variación 2017 - 2024
País	15.116.435	17.574.003	18.480.432	16,3	5,2
Región Metropolitana	6.061.185	7.112.808	7.400.741	17,4	4,1
Quinta Normal	104.012	110.026	129.351	5,8	17,6

La distribución por sexo evidencia una composición equilibrada, con 48,8% (63.130) de hombres y 51,2% (66.221) de mujeres en 2024, manteniendo similitud a los observados en el Censo 2017. La razón de masculinidad indica 95,3 hombres por cada 100 mujeres, valor coherente con la estructura demográfica urbana y metropolitana.

*Tabla 6. Distribución según sexo comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y Viviendas 2024 (INE, 2002, 2017 y 2024).*

Unidad territorial	Censo 2017		Censo 2024	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Quinta Normal	53.668	56.357	63.130	66.221
	48,8%	51,2%	48,8%	51,2%

Respecto a la composición etaria, se observa una disminución sostenida del tramo de 0 a 14 años y un aumento significativo de la población de 65 años y más, en concordancia con la transición demográfica nacional.

El grupo de 15 a 64 años continúa concentrando la mayor parte de la población, lo que consolida un perfil urbano predominantemente activo y asociado a alta demanda por servicios urbanos, equipamientos y movilidad. El índice de envejecimiento alcanza 77,7 personas mayores de 65 años por cada 100 personas menores de 14 años, indicador que evidencia una progresiva maduración demográfica y la necesidad de contar con servicios urbanos e infraestructura pública que acompañe este proceso. Complementariamente, la edad promedio comunal es de 37,7 años, coherente con territorios urbanos consolidados de la Región Metropolitana.

*Tabla 7. Distribución según grupos etarios comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y Viviendas 2024 (INE, 2002, 2017 y 2024).*

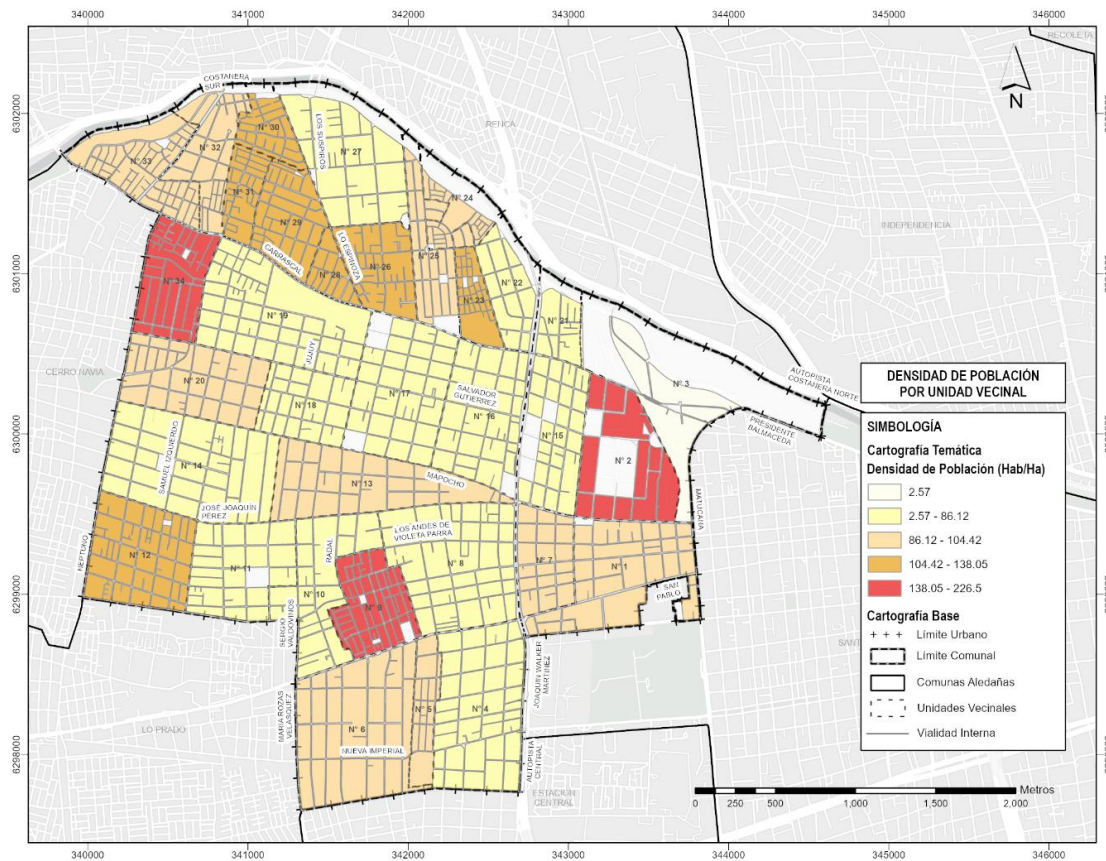
Población por tramos de edad	Censo 2002		Censo 2017		Censo 2024	
0 a 14 años	22.964	22,1 %	19.276	17,5 %	22.064	17,1 %
15 a 64 años	69.155	66,5 %	76.472	69,5%	90.143	69,7 %
65 años o más	11.893	11,4 %	14.278	13 %	17.144	13,3 %

En términos territoriales, la comuna presenta una densidad de 9.950 hab/km², confirmando su carácter de zona urbana consolidada. A nivel interno, se identifican unidades vecinales con mayor concentración poblacional —principalmente las unidades 9, 34 y 30— mientras que las unidades 2, 3, 31, 32 y 33 presentan densidades más bajas, reflejando patrones diferenciados de ocupación y presión sobre infraestructura urbana y servicios locales.

*Tabla 8. Densidad población comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y Viviendas 2024 (INE, 2024).*

Unidad territorial	Población Censo 2024	Superficie km2	Densidad hab/km2
Quinta Normal	129.351	13.0 km2	9.950 hab/km2

Ilustración 15. Densidad poblacional por unidad vecinal comuna de Quinta Normal. Elaboración propia.



Número de hogares por vivienda

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 donde la distribución evidencia una presión significativa sobre la capacidad habitacional existente.

El mayor porcentaje es en las viviendas de dos hogares, luego de las viviendas con un hogar, alcanzando un total de 1.554 unidades, lo que representa cerca del 3,6% del total de viviendas de la comuna, equivalente a un total de 43.414 en todo el territorio comunal. A pesar de que las viviendas con tres o más hogares presentan un menor porcentaje, su relación directa con el aumento reciente del hacinamiento y del allegamiento confirman una tendencia al aumento de la cohabitación.

Tabla 9. Número de viviendas por número de hogares CENSO 2024 comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de datos Censo de Población y Viviendas 2024 (INE, 2024).

Número de hogares por vivienda	Cantidad de viviendas	Porcentaje %
Dos hogares	1.554	3,57
Tres hogares	326	0,7

Cuatro o más hogares	100	0,2
Total	1980	4.47

En este sentido, el total de viviendas con dos o más hogares suman alrededor del 5% del total comunal, lo que refuerza la necesidad de anticipar y planificar medidas que permitan soluciones habitacionales adecuadas, especialmente en baja y mediana altura.

Hacinamiento

En cuanto al hacinamiento, como expresión crítica de las condiciones habitacionales, refleja una tensión creciente entre el desarrollo de una ciudad equilibrada y las limitaciones de crecimiento en baja altura. A nivel comunal, los datos muestran un incremento significativo de viviendas con algún grado de hacinamiento: entre 2017 y 2024 se suman un total de 1.097 unidades de viviendas adicionales, lo que se traduce en un 288% en el hacinamiento crítico, evidenciando situaciones habitacionales complejas que requieren atención en cuanto a la planificación.

En paralelo, el allegamiento —entendido como la convivencia de dos o más núcleos familiares en una misma propiedad o predio— en la comuna presenta un aumento de 736 casos más que los hogares censados en el 2017. Lo anterior, refuerza la presión sobre la vivienda existente, especialmente en sectores donde la densificación no ha sido acompañada de estándares adecuados de habitabilidad ni disponibilidad suficiente de suelo residencial.

Tabla 10. Síntesis comparativa de hacinamiento y allegamiento 2017 – 2024 comuna de Quinta Normal.
Extraído de Plataforma de Datos Geoestadísticos (INE, 2024).

Año	Hacinamiento ³			Allegamiento ⁴
	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

Si bien a la fecha aún no se cuenta con la distribución espacial detallada de los datos de hacinamiento y allegamiento según Censo 2024, el comportamiento proyectado en 2017 ya evidenciada un incremento en varias zonas de la comuna. Esto permite anticipar que esta problemática podría mantenerse o intensificarse en áreas con mayor densificación, especialmente donde coexisten viviendas colectivas de escala media y oferta limitada de viviendas de calidad.

³ Valores expresados en número de viviendas.

⁴ Valor 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.

4.2 Diagnóstico integrado

El diagnóstico integrado corresponde a la síntesis de los antecedentes urbanos, ambientales y sociodemográficos previamente analizados. Este enfoque facilita la identificación articulada de las condiciones estructurales que justifican la necesidad de modificar el PRC de Quinta Normal. A diferencia del análisis previo, el presente diagnóstico señala la relación entre las dinámicas territoriales observadas —tales como la acelerada densificación, presión sobre la infraestructura urbana, déficit ambiental, conflictos de uso y brechas normativas— y los impactos generados en la habitabilidad, el metabolismo urbano y la resiliencia frente al cambio climático.

De acuerdo con lo establecido en la DDU 440 “Manual para la confección de Ordenanzas de los IPT”, los antecedentes fueron sometidos a un proceso de integración y validación técnica, que incluyó:

- Análisis técnico especializado: 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 y otras unidades o departamentos municipales.
- Participación ciudadana anticipada: 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.-
- Observaciones de Organismos de la 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.

A partir de este proceso, se organizaron cuatro temas diferentes: valores, problemas, conflictos y limitantes. Esta clasificación permite comprender no solo las condiciones actuales del territorio, sino también los factores que habilitan o restringen la implementación efectiva del futuro instrumento.

- 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.
	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 ⁵ : residuos, aguas servidas y presión sobre redes.
	Presencia de islas de calor y aumento de riesgos ambientales.
	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 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 sin caracterización adecuada.
	Faja de afectación de ensanches viales proyectados que no dialogan con la realidad construida.

⁵ 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.

- 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.

En consecuencia, el diagnóstico integrado constata que la comuna se encuentra ante un escenario de alta intensidad de ocupación ante la creciente presión urbana, caracterizado por procesos de densificación intensiva, vulnerabilidad ambiental, déficit habitacional, desigualdad territorial en el acceso a áreas verdes y equipamiento, tensiones normativas y limitaciones en la aplicación del PRC vigente. La interacción de estos elementos fundamenta la necesidad de una modificación normativa que permita equilibrar las densidades y alturas, fortalecer la habitabilidad en los barrios, optimizar la infraestructura verde, incorporar criterios de adaptación al cambio climático y ajustar las disposiciones urbanísticas conforme a las condiciones sociales y territoriales actuales.

4.3 Problemáticas

El análisis y diagnóstico integrado presentado antes—que relaciona las dimensiones urbanas, ambientales y sociodemográficas del territorio—revela una serie de problemas estructurales que afectan directamente la calidad de vida, el desarrollo urbano equilibrado y la sostenibilidad ambiental en la comuna de Quinta Normal. Estas dificultades no sólo se originan en procesos recientes, como el mayor uso del suelo y el rápido aumento poblacional, sino también en rezagos históricos vinculados al antiguo instrumento de planificación y a la limitada capacidad de la infraestructura urbana para responder a nuevas demandas territoriales.

En este escenario, se detectan tensiones relacionadas con la alta intensidad de la ocupación de suelo y el crecimiento poblacional, la adecuación e integración de normativas e incentivos, la vialidad local, la presencia de áreas verdes y equipamientos, así como la preservación del patrimonio cultural, todo ello respaldado por los datos obtenidos en el análisis del contexto modificado. Las problemáticas expuestas a continuación resumen estos hallazgos y sirven como fundamento técnico para guiar los cambios normativos y los objetivos de la modificación del Plan Regulador Comunal.

4.3.1 Alta intensidad de ocupación de suelo y aumento de la población

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:

1. Reconversión de paños industriales

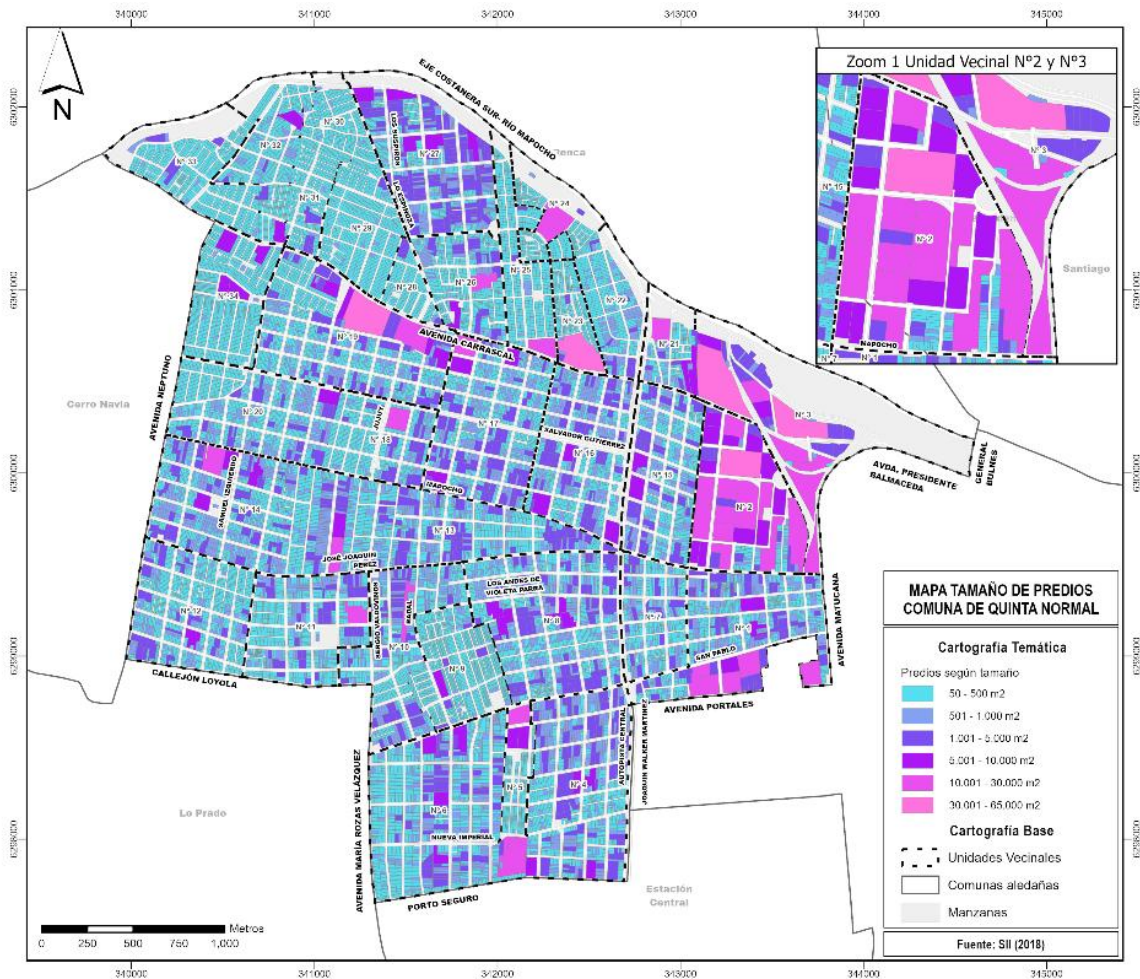
En el sector oriente de la comuna —entre Autopista Central y el eje de Matucana— persisten grandes paños industriales cuyas superficies varían entre 5.000 m² y más de 35.000 m², con algunos predios cercanos a los 62.000 m². El diagnóstico urbano identifica este sector como uno de los territorios con mayor presión inmobiliaria, favorecida por su cercanía a vías estructurantes.

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.

*Ilustración 16. Área de reconversión entre 1985, 2010 y 2025 sector nororiente comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de imágenes aéreas (Google Earth, 2025).*



Ilustración 17. Mapa de tamaño de predios comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia a partir de información del Servicio de Impuestos Internos (SII, 2018).



PORCENTAJE SEGÚN TAMAÑO DE PREDIOS

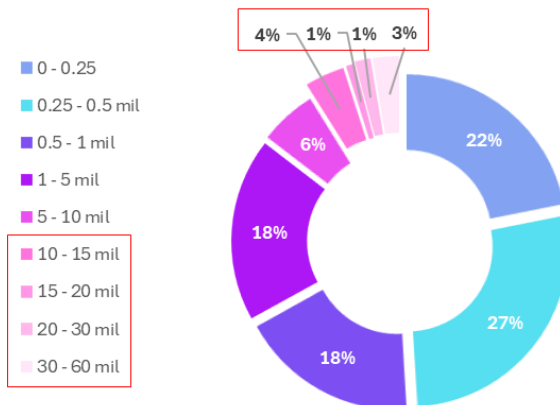
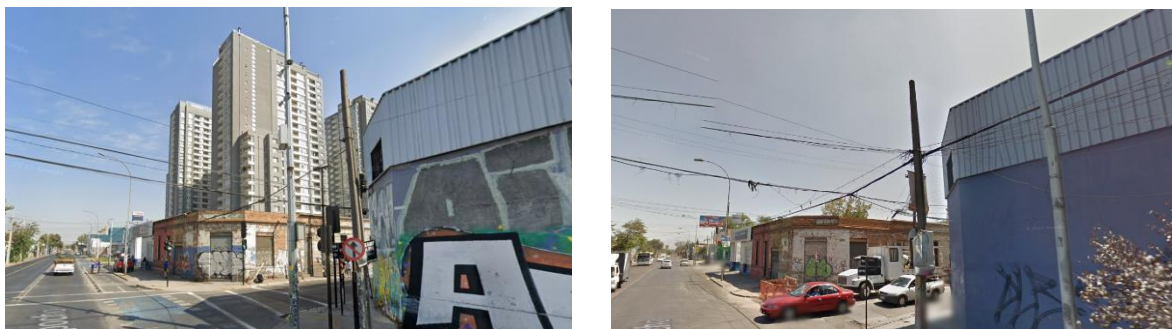


Gráfico 3. Gráfico porcentaje según tamaño de predios en m².
Elaboración propia.

2. 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.

*Ilustración 18. Antes (2012) y después de la construcción de proyectos de alta magnitud en Avenida Mapocho.
Fuente: Google Earth.*



3. PRC 2019

Si bien el PRC 2019 estableció una regulación más precisa y estricta que el instrumento anterior, esta 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 11. Consolidación de densidades proyectadas.
Elaboración propia.

NORMA			Consolidación con PE ⁶		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

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 Ilustración 19, donde se visualiza la dimensión y localización de los nuevos proyectos de edificación.

⁶Permisos de edificación

Ilustración 19. Plano de Proyecto en altura.
Elaboración propia.

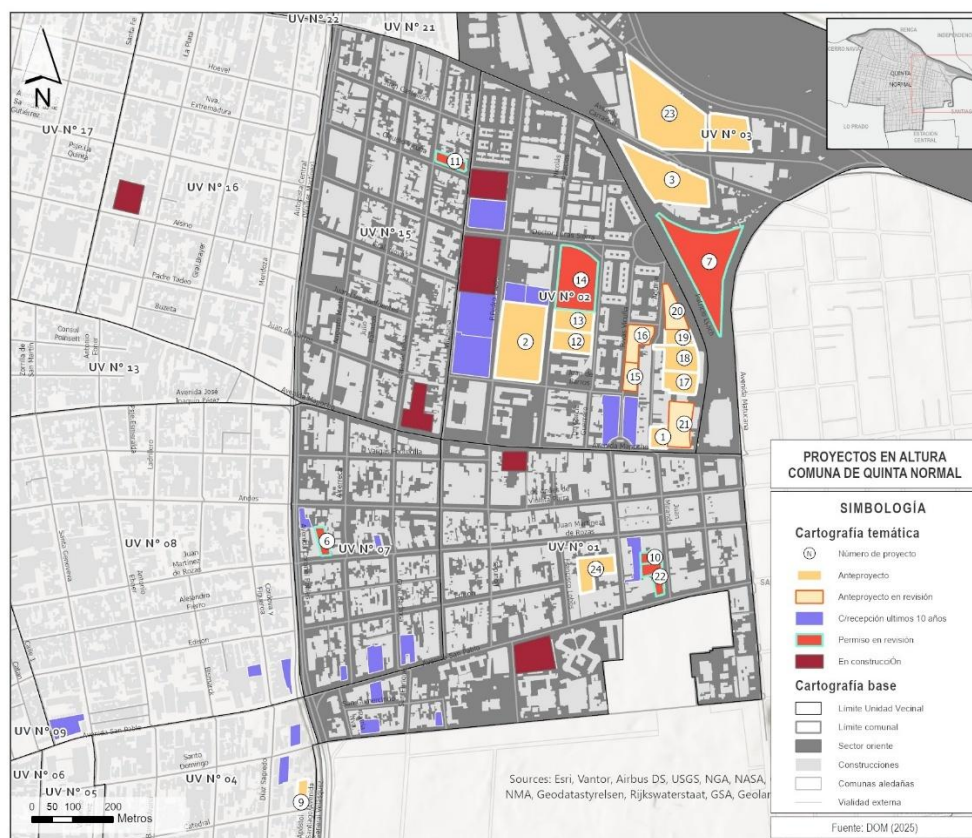


Tabla 12. Permisos de Edificación.
Elaboración propia.

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 ALCKERRECA	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

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 13. 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 13 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.

Ilustración 20. 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.
4. Aumento de intensidad de islas de calor.
5. Concentración de la generación de gases efectos invernaderos.
6. Ruido ambiental

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

4.3.2 Adecuación de la norma a la realidad territorial

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.

Normas urbanísticas orientadas a la densificación en altura y actividades productivas no compatibles con viviendas y equipamientos existentes

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.

4.3.3 Ausencia de incentivos normativos en la ordenanza

El Plan Regulador Comunal actualmente vigente fue elaborado entre los años 2016 y 2017. Durante ese periodo, se produjo una modificación normativa relevante que no pudo ser incorporada, ya que aún no se había publicado la ordenanza de aplicación correspondiente a la Ley N° 20.958, la cual establece el sistema de aportes al espacio público. Esta legislación 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.

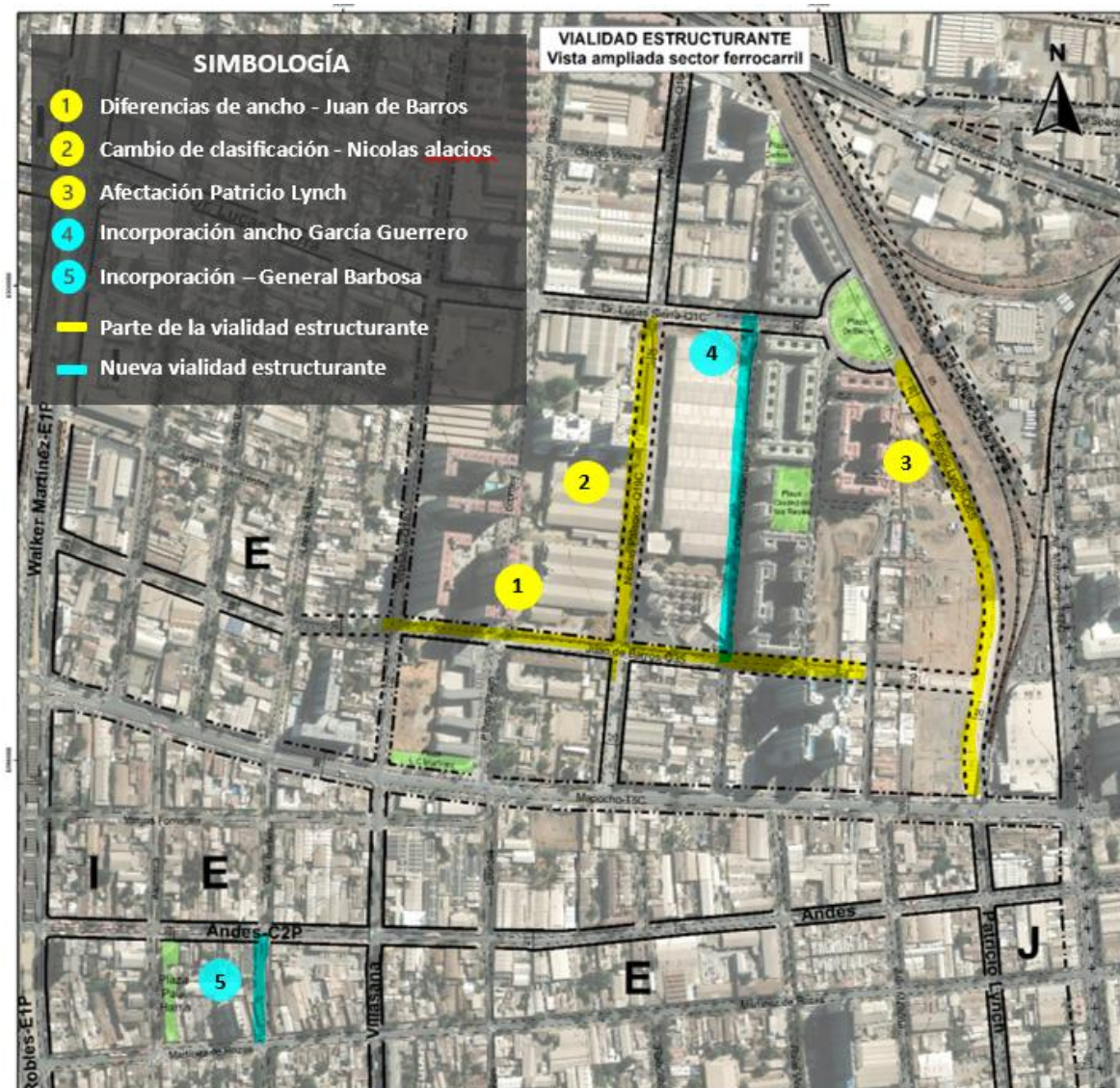
En el año 2018, a través de la DDU 398 se indica la forma de aplicación de dichos incentivos, además de ser un manual de elaboración de las ordenanzas de los PRC, indicado los alcances de estos instrumentos. Posteriormente, esta DDU fue actualizada una vez publicada la DDU 440, que en esencia es la misma instrucción.

Para el caso de la actual modificación del Plan Regulador Comunal, 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.

4.3.4 Adecuación Vialidad Estructurante en Zona de Reconversión.

Como se indica en el diagnóstico una de las problemáticas a nivel vial se centra en las zonas de reconversión, en donde es necesario precisar la vialidad estructurante comunal producto de la discordancia entre lo existente y lo proyectado, al analizar una imagen global de la zona se identifican 5 situaciones diferentes que se describen a continuación:

*Ilustración 21. Representación de la vialidad estructurante que tiene que ser precisada.
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 el ancho de vía proyectado de 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.

*Ilustración 22. Representación existencia de edificios afectos a utilidad pública bajo ensanche proyectado por PRC 2019.
Elaboración propia.*



*Ilustración 23. 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.



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.

*Ilustración 24. 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.

*Ilustración 25. 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.

Ilustración 26. Representación líneas faja de afectación y predio colindante. 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.

Ilustración 27. Representación afectación vía General Barbosa. Elaboración propia.



4.3.5 Déficit de áreas verdes y espacio público

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.

Gráfico 4. superficie de áreas verdes comunal

Superficie de áreas verdes comunal



Lo anterior deriva de la disposición de áreas verdes según el PRC 2019 la cual 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 (0,05 y 0.2 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 el 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 del plan o limitadas por las modificaciones vinculadas a las vías estructurantes.

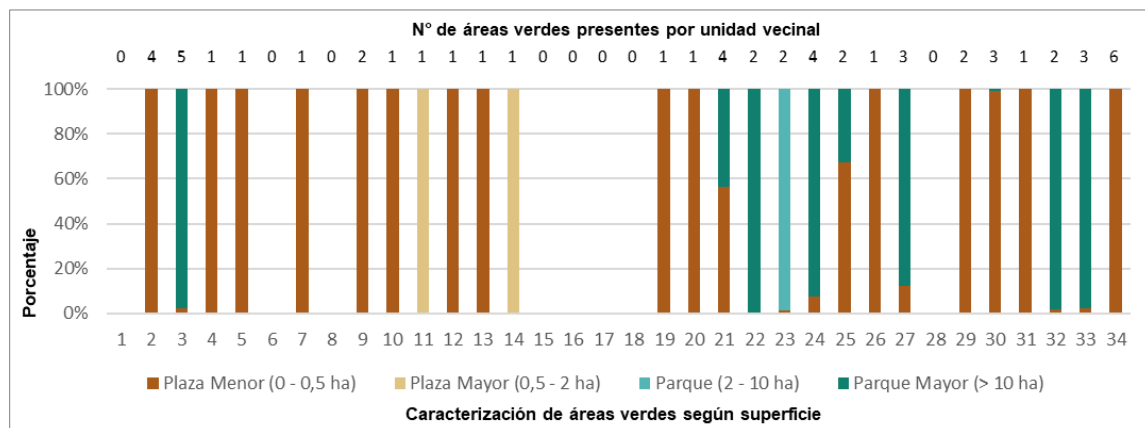
Uno de los ejemplos más destacables, en el primer caso, es la manzana cultural que alberga el área verde de la Casona Dubois, identificada como Zona M y ubicada en el límite de las Unidades Vecinales N°13, 17 y 18. Como se mencionó anteriormente, esta área carece de designación como espacio verde en el 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.

Ilustración 28. Caracterización de áreas verdes PRC 2019 según hectáreas y superficie disponible de desplazamiento caminable. Elaboración propia.



Gráfico 5. Tipo de área verde por unidad vecinal. Elaboración propia en base a caracterizaciones de áreas verdes por superficie (ha) definidas por el “Plan de Infraestructura Verde de Santiago” (Minvu, 2023).



4.3.6 Dificultad de aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas en Zonas de Conservación Histórica (ZCH)

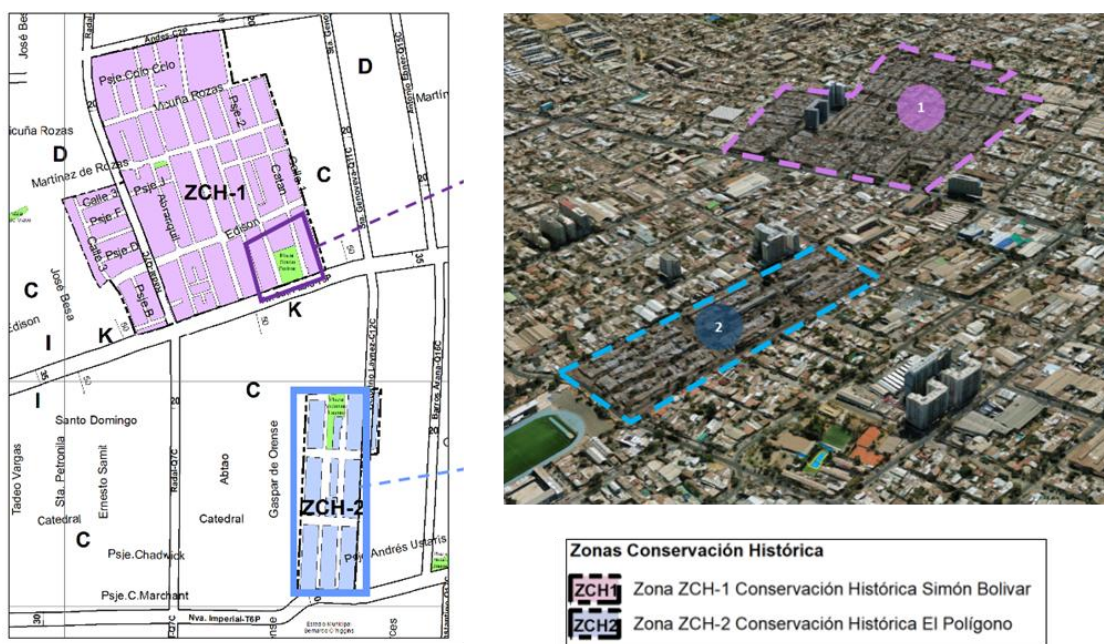
En el Plan Regulador Comunal vigente desde el 2019 se incorporó por primera vez la delimitación de Zonas de Conservación Histórica (ZCH) con el propósito de resguardar sectores representativos de la identidad comunal, caracterizados por su morfología tradicional, su valor arquitectónico y su relevancia en la conformación del tejido urbano. Estas zonas fueron definidas a partir de estudios previos y del reconocimiento ciudadano realizado durante el proceso de elaboración del instrumento.

No obstante, tras su entrada en vigencia, se han identificado diversas problemáticas en su aplicación práctica, particularmente relacionadas con la ausencia de una caracterización detallada de los conjuntos y con la falta de relación entre la delimitación normativa y la situación de las edificaciones actuales. Lo anterior, se expresa tanto en el ámbito normativo como en el patrimonial, y pueden agruparse en dos problemáticas importantes:

- **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.

Estas problemáticas se evidencian con especial claridad en las Zonas de Conservación Histórica Simón Bolívar y El Polígono, donde tanto los propietarios como los antecedentes técnicos han señalado la urgencia de redefinir los límites, revisar las fichas de protección y actualizar los parámetros normativos. Todo esto busca armonizar la conservación patrimonial con las necesidades actuales de vivienda.

Ilustración 29. Zonas de Conservación Histórica sujetas a modificación comuna de Quinta Normal.
Elaboración propia.



En resumen, el diagnóstico muestra que las Zonas de Conservación Histórica, tal como fueron establecidas en el PRC 2019, juegan un papel clave en la preservación de la identidad comunal. Sin embargo, es necesario realizar una revisión técnica y normativa para corregir inconsistencias normativas que limitan su aplicación práctica y dificultan la protección efectiva de los valores que se buscan resguardar. Lo anterior, nos permite guiar los siguientes capítulos de identificación y propuestas de ajustes, junto con las fichas actualizadas del presente informe.

4.3.7 Dificultad de interpretación en la línea oficial proyectada para las zonas J, K y L

Por instrucción de la SEREMI MINVU, la cual mediante Oficio Ord. N°2434 (Anexo 2), 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.

5 IMAGEN OBJETIVO

La Municipalidad de Quinta Normal ha iniciado el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal mediante una revisión técnica del Instrumento de Planificación Territorial (IPT), vigente desde octubre de 2019. Esta iniciativa responde a directrices ordenadas tanto de las autoridades municipales como del pronunciamiento de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, así como a solicitudes provenientes de los habitantes de la comuna y de la Dirección de Obras Municipales. El presente capítulo expone el desarrollo del proceso de modificación, haciendo especial énfasis en la formulación de la imagen objetivo, establecida en el año 2022.

5.1 Imagen objetivo Plan Regulador vigente

El Plan Regulador Comunal vigente desde el año 2019 presenta una imagen objetivo que se compone de cuatro líneas estratégicas que se presentan a continuación:

Tabla 14. Imagen Objetivo Plan Regulador Comunal Quinta Normal 2019. Elaboración propia en base a PRC QN 2019.

IMAGEN OBJETIVO PLAN REGULADOR 2019	
Quinta Normal es una comuna que:	
-	Ha elevado su calidad de vida residencial
-	Ha potenciado su rol empresarial
-	Ha intensificado su rol de proveedor de servicios y equipamientos a las personas y empresas
-	Ha potenciado el marco natural del río Mapocho

La presente propuesta de modificación del Plan Regulador Comunal no implica una alteración significativa de la imagen objetivo vigente. Por el contrario, tiene como finalidad optimizar las condiciones definidas por los lineamientos “ha elevado su calidad de vida residencial” y “ha intensificado su rol proveedor de servicios y equipamientos a las personas y empresas” (Municipalidad de Quinta Normal, 2019, pág. 3). Dentro de estos lineamientos se identifican objetivos específicos, los cuales se pretende abordar mediante esta modificación.

5.2 Imagen objetivo primer proceso

En este contexto, se dio inicio a la elaboración del proyecto "Imagen Objetivo de Modificación al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal", conforme al Acuerdo de Concejo N°210 adoptado en sesión ordinaria del 16 de noviembre de 2022 y ratificado mediante Decreto Alcaldicio N°1896 del 30 de noviembre de 2022. El Concejo Municipal aprobó el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo correspondiente a la modificación 01 del Plan Regulador Comunal, el cual contemplaba diversas alternativas.



Ilustración 30. Alternativas de estructuración. Fuente: Elaboración propia.

- **Alternativa Tendencial:** Consiste en mantener las normas urbanísticas, modificándolas para establecer requisitos más estrictos en cuanto a densidad, ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad.
- **Alternativa Defensiva:** Plantea reducir la altura máxima de edificación a cinco pisos en zonas donde actualmente se permite edificar entre ocho a nueve pisos. Además, incorpora modificaciones en las normas urbanísticas para hacerlas más estrictas.
- **Alternativa Adaptativa:** Propone introducir cambios restrictivos en las normas urbanísticas, con la posibilidad de flexibilizar sus límites mediante incentivos normativos.

5.2.1 Proceso de Participación Ciudadana – Imagen

- **Difusión y Convocatoria a Audiencias Públicas:** La exposición a la comunidad se llevó a cabo desde el 14 de diciembre de 2023 hasta el 13 de enero de 2024.
- **Audiencias Públicas:** La primera audiencia pública tuvo lugar el 14 de diciembre de 2022, mientras que la segunda se realizó el 21 de diciembre de 2022.

ACTIVIDAD	PARTICIPANTES
PRIMERA AUDIENCIA 14 DE DICIEMBRE 2022	23 PARTICIPANTES
SEGUNDA AUDIENCIA 21 DE DICIEMBRE 2022	3 PARTICIPANTES
AUDIENCIA EXTRAORDINARIA 03 DE ENERO DEL 2023	32 PARTICIPANTES
	58
	TOTAL PARTICIPANTES

Ilustración 31. Audiencia proceso de participación ciudadana. Fuente: Elaboración propia.

5.2.2 Resumen de observaciones realizadas a imagen objetivo

Se recibieron un total de nueve cartas, las cuales, tras su análisis, contenían 93 observaciones. El 78% de ellas fueron aceptadas y las observaciones rechazadas se excluyeron por no corresponder a las atribuciones del PRC o por no estar relacionadas con los objetivos de la modificación.

5.2.3 Incorporación de nuevas problemáticas

Al acoger ciertas observaciones llevó a la necesidad de que la presente modificación fuera evaluada ambientalmente. Por este motivo, mediante el Acuerdo de Concejo N°142, adoptado en sesión ordinaria de fecha 19 de julio de 2023, el Concejo autorizó el inicio del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), incorporando nuevas problemáticas no consideradas inicialmente en el proceso de modificación. Dichas problemáticas son:

- Falta de adecuación de normas urbanísticas frente a las necesidades habitacionales (aumentar altura en zona C y D).
- Problemáticas viales en zona de reconversión.
- Carencia y segregación de áreas verdes a nivel comunal.
- Dificultad en la aplicabilidad de disposiciones técnicas normativas en zonas de conservación histórica (ZCH).

5.3 Imagen objetivo segundo proceso

La incorporación de nuevas problemáticas y solicitudes de la comunidad requirió una evaluación ambiental de la modificación propuesta, lo que representó un cambio significativo respecto a la imagen objetivo inicial. Por ello, se llevó a cabo un segundo proceso que conserva las ideas centrales y los objetivos fundamentales de la versión anterior, integrando además las nuevas problemáticas desde una perspectiva ambiental. A continuación, se describen las etapas de dicho proceso.

5.3.1 Aspectos ambientales Evaluación Ambiental Estratégica

Criterios de Desarrollo Sustentable

Considerando los antecedentes expuestos sobre las condiciones de sustentabilidad del territorio y los objetivos de planificación definidos, a continuación, se presentan los Criterios de Desarrollo Sustentable (CDS) seleccionados para esta modificación, junto con su respectiva descripción:

Tabla 15. Criterios de Desarrollo Sustentable. 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. - Establece incentivos que permite la integración de viviendas sociales en nuevos proyectos.
3	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD URBANA	- 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. - Modifica normas y zonas que favorecen el uso de medios de transporte colectivos y pasivos.
4	INTEGRA EL CUIDADO AMBIENTAL, CAMBIO CLIMÁTICO Y SUSTENTABILIDAD	- 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.

Factores Críticos de Decisión

Los Factores Críticos de Decisión (FCD) corresponden a la síntesis del diagnóstico integrado y de los CDS previamente definidos. Se estructuran agrupando valores, problemas, conflictos y/o limitantes de índole similar y que pueden ser efectivamente abordados mediante las competencias de la Modificación del Plan Regulador Comunal. Este agrupamiento permite identificar con mayor claridad los ámbitos estratégicos en los cuales la planificación urbana debe intervenir, facilitando la priorización de medidas y la orientación de las propuestas normativas hacia un modelo territorial más equilibrado, sostenible y coherente con las problemáticas y temas ambientales priorizados.

Factor Crítico de Decisión 1 (FCD 1):

Tabla 16. Factor Crítico de Decisión 1. Elaboración propia.

FCD 1	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD EQUILIBRADA	- Alta intensidad ocupación de suelo amenaza las condiciones ambientales, sociales y urbanas. - Las normas urbanísticas no se encuentran diferenciadas para viviendas de baja altura y equipamiento menor. - Falta de adecuación de normas urbanísticas a las necesidades habitacionales.

Alcance 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.

Factor Crítico de Decisión 2 (FCD 2):

Tabla 17. Factor Crítico de Decisión 2. Elaboración propia.

FCD 2	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD CONECTADA E INTEGRADA	- Localización peri central. - Trama y dimensión urbana. - Presencia de transporte estratégico. - Ausencia de enfoque de movilidad y accesibilidad en la planificación. - Déficit de equipamientos y servicios. - Faja de afectación de ensanches viales en Zona E no se encuentra adaptada a la realidad territorial.

Alcance 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.

Factor Crítico de Decisión 3 (FCD 3):

Tabla 18. Factor Crítico de Decisión 3. Elaboración propia.

FCD 3	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL	- Patrimonio cultural urbano. - Tejido social consolidado y estructura barrial definida con fuertes raíces históricas. - Normas asociadas a Zonas de Conservación Histórica no dialoga con la realidad territorial.

Alcance 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.

Factor Crítico de Decisión 4 (FCD 4):

Tabla 19. Factor Crítico de Decisión 4. Elaboración propia.

FCD 4	PROBLEMÁTICA Y/O TEMA AMBIENTAL PRIORIZADO
CIUDAD VERDE, RESILIENTE Y SUSTENTABLE	- Ausencia de incentivos normativos - Platabanda como soporte para áreas verdes de carácter barrial - Áreas verdes de categorías intercomunales. - Ausencia de enfoque de sustentabilidad y cambio climático. - Déficit de áreas verdes y espacio público. - Islas de calor urbana. - Subutilización del espacio público. - Metabolismo urbano insustentable y desequilibrado espacialmente.

Alcance FCD 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.

5.4 Alternativas de estructuración

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Imagen Objetivo propuso tres alternativas de estructuración del territorio, las cuales fueron materia de discusión durante el proceso de participación, tanto en las Audiencias Públicas como en el período de recepción de observaciones. Además, estas alternativas fueron evaluadas por la EAE.

ALTERNATIVA A

Tabla 20. Alternativa A. Elaboración propia

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.

ALTERNATIVA B

Tabla 21. Alternativa B. Elaboración propia.

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.

ALTERNATIVA C

Tabla 22. Alternativa C. Elaboración propia.

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.

Tabla 23. Síntesis alternativas. Elaboración propia.

	ALTERNATIVA A <i>Equilibrar</i>	ALTERNATIVA B <i>Limitar</i>	ALTERNATIVA C <i>Mantener</i>
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.	No se modifica.	No se modifica.
	Disminución de la subdivisión predial.	No se modifica.	No se modifica.
	Disminuir la altura máxima de edificación.	Disminuir la altura máxima de edificación.	No se modifica.
	Disminuir densidad, coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad.	Disminuir coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad.	No se modifica.
	Reconocer los sistemas de agrupamiento existentes.	No se modifica.	No se modifica.
VIALIDAD	Incorporar incentivos normativos.	No se incorpora.	No se incorpora.
	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.	Ajustar límites de las zonas de los ejes estructurantes.	Ajustar límites de las zonas de los ejes estructurantes.
	Extender zonas de los ejes estructurantes.	No se modifica.	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.

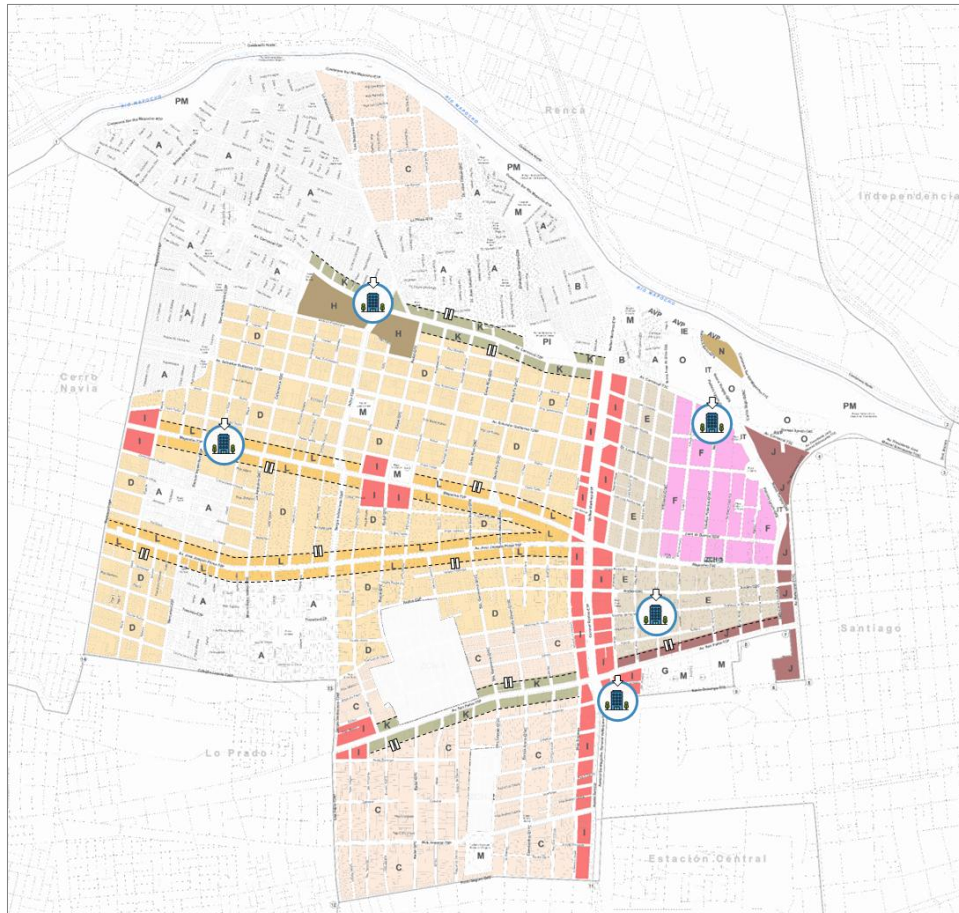
Una de las principales modificaciones que se destacaron claramente en estas alternativas de estructuración es aquella relacionada con las normas de edificación durante su ejecución, especialmente perceptible en la configuración espacial de la comuna. Por este motivo, se representó su diferenciación a partir de los siguientes esquemas:

Ilustración 32. Síntesis alternativas. Elaboración propia.



Ilustración 33. Alternativa B. Elaboración propia.

ALTERNATIVA B, Limitar



ALTERNATIVA B

LIMITAR

SIMBOLOGÍA

ACCIONES GENERALES



ADECUAR DISPOSICIONES DE
ESTACIONAMIENTOS PARA
VIVIENDA SOCIAL

ACCIONES ESPECÍFICAS



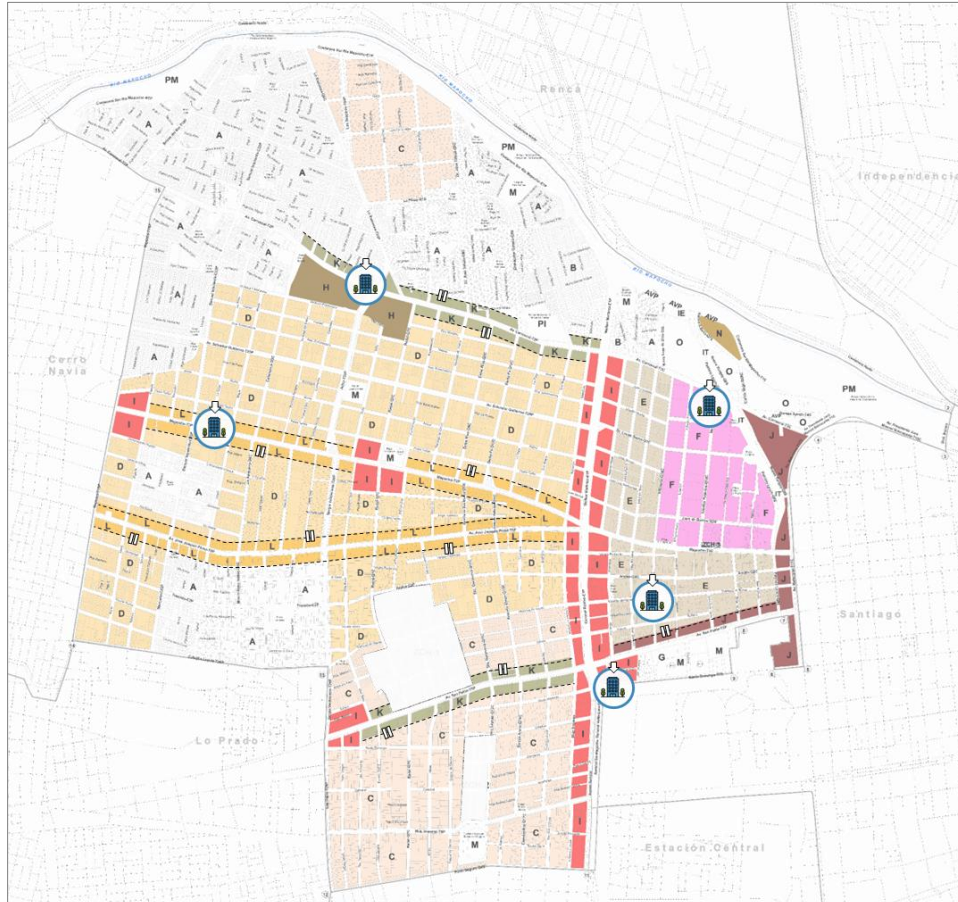
MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DE EDIFICACIÓN,
PRIORIZANDO LA DISMINUCIÓN DE ALTURAS



AJUSTAR O PRECISAR LÍMITES DE ZONAS

Ilustración 34. Alternativa C. Elaboración propia

ALTERNATIVA C, Mantener



ALTERNATIVA C MANTENER

SIMBOLOGÍA

ACCIONES GENERALES



ADECUAR DISPOSICIONES DE
ESTACIONAMIENTOS PARA
VIVIENDA SOCIAL

ACCIONES ESPECÍFICAS

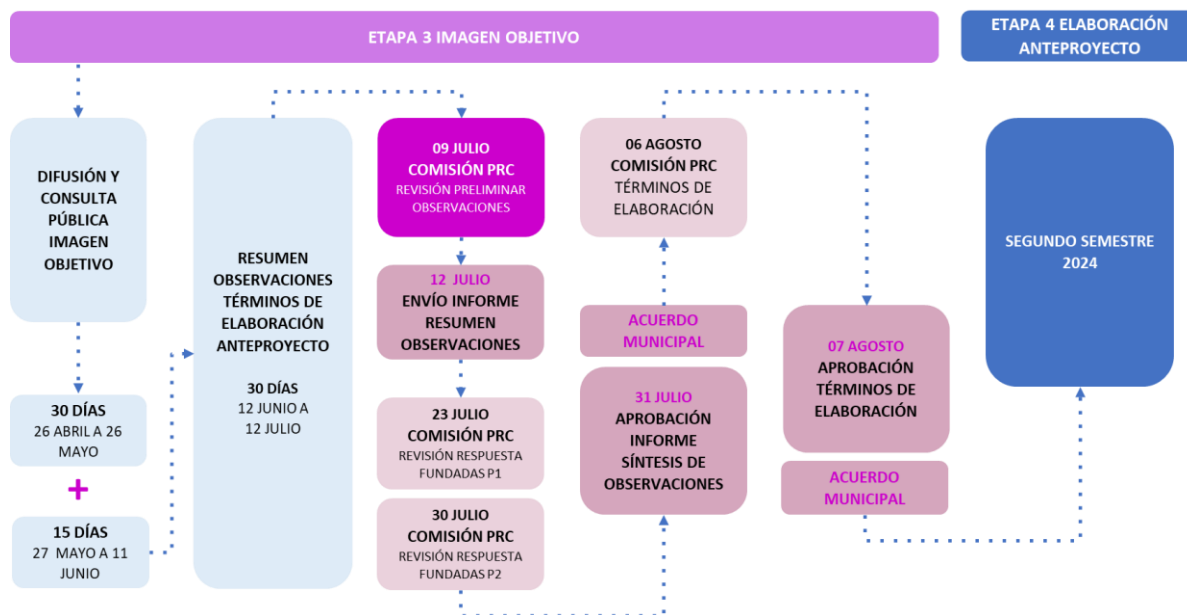
--□-- AJUSTAR O PRECISAR LÍMITES DE ZONAS

5.5 Participación ciudadana

5.5.1 Exposición de la Imagen Objetivo

El procedimiento de participación ciudadana de la presente Modificación al Plan Regulador Comunal corresponde al proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual se resume en el presente esquema:

Ilustración 35. Etapas MPRC. Elaboración propia.



Presentación y aprobación imagen objetivo

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. A partir de lo anterior, se da inicio al periodo de exposición pública de los antecedentes del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo desde el 26 de abril hasta el 11 de junio del 2024.

Difusión y convocatoria a audiencias públicas

Conforme a lo anterior, se desarrolló un periodo de exposición pública de los antecedentes del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo iniciado el 26 de abril del 2024 hasta 26 de mayo del 2024 según los 30 días establecidos por ley, el cual se extendió por un periodo de prórroga de 15 días más desde el 27 de mayo del 2024 hasta el 11 de junio del 2024. En total el proceso de difusión y recepción de observaciones a la comunidad contó con un periodo de 45 días.

Tabla 24. Difusión. Elaboración propia.

PRIMER PERIODO ESTABLECIDOS POR LEY 26 DE ABRIL HASTA 26 DE MAYO	30 DÍAS
SEGUNDO PERIODO DE PRÓRROGA 27 DE ABRIL HASTA EL 11 DE JUNIO	15 DÍAS
	45 DÍAS
	Total de difusión y recepción de observaciones

Audiencias públicas

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; presentación específica a la Consejo de la Sociedad Civil (COSOC) el 30 de mayo del 2024; presentación a la Unión Comunal de Adultos Mayores (UCAM) el 03 de junio 2024.

Tabla 25. Convocatoria audiencias públicas. Elaboración propia

ACTIVIDAD	PARTICIPANTES
PRIMERA AUDIENCIA 29 DE ABRIL	25 PARTICIPANTES
SEGUNDA AUDIENCIA 16 DE MAYO	35 PARTICIPANTES
AUDIENCIA EXTRAORDINARIA 09 DE MAYO	28 PARTICIPANTES
PRESENTACIÓN ESPECÍFICA COSOC 30 DE MAYO	3 PARTICIPANTES
PRESENTACIÓN ESPECÍFICA UCAM 03 DE JUNIO	63 PARTICIPANTES
	154
	TOTAL PARTICIPANTES

5.5.2 Resumen observaciones a la Imagen Objetivo

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones —incorporado por el artículo primero, numeral 3, de la Ley N°21.078—, los procesos de modificación a los instrumentos de planificación territorial deben incorporar instancias formales de participación y consideración de la opinión de la comunidad. En el marco del proyecto de Modificación del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal (MPRC-QN-2019-01), este requisito se cumplió mediante la apertura del plazo establecido para la recepción de observaciones fundadas por parte de la ciudadanía.

Conforme a lo anterior, 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.

Gráfico 6. Temas correspondientes a las observaciones aceptadas. Elaboración propia.

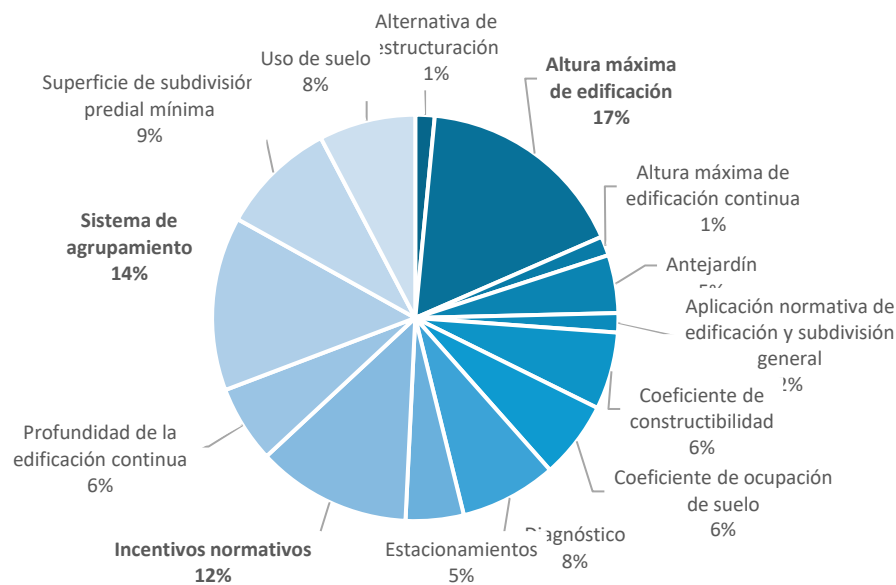


Tabla 26. Acciones propuestas acorde a los temas correspondientes a las observaciones aceptadas. Elaboración propia.

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
Coefficiente de constructibilidad	4
- Disminuir coeficiente de constructibilidad	4

SE ACEPTA	65
Coeficiente de ocupación de suelo	4
- 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

5.5.3 Evaluación ambiental de las alternativas

La evaluación ambiental de las alternativas busca en primer lugar, evidenciar de manera explícita el comportamiento ambiental de las opciones de desarrollo en relación con los temas claves de los Factor Crítico de Decisión (FCD). Como insumo fundamental se considera la caracterización y tendencias identificadas en el Diagnóstico Ambiental Estratégico. Esta etapa de evaluación preliminar se lleva a cabo mediante la aplicación de una escala de valoración cualitativa expresada en valores binarios, los cuales se determinan según la respuesta que obtiene, analizando cada Opción de desarrollo (OD) en relación a las preguntas y criterios definidos. Una vez aplicada la evaluación ambiental preliminar, es posible llevar a cabo una evaluación detallada de las alternativas teniendo como característica central su análisis cualitativo. En esta, se indican los riesgos (rosado) y oportunidades (verde) que presenta cada OD en relación al FCD.

Para efectos del presente informe se presenta una síntesis de la Evaluación Ambiental, donde se han integrado según corresponda la descripción en los casos de neutralidad (amarillo) de la alternativa.

Ilustración 36. Síntesis de Evaluación ambiental detallada de Alternativas de estructuración. FCD 1 y 2.
Elaboración propia.

	FCD 1: Ciudad Equilibrada	FCD 2: : CIUDAD CONECTADA E INTEGRADA
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.	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.
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. Las condiciones normativas quedan establecidas de forma disímiles y no con un enfoque de equilibrio.	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	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.	Aprovecha las ventajas de conectividad de la comuna manteniendo la densidad actual y favoreciendo las vocaciones de ejes viales de importancia.

Ilustración 37. Síntesis de Evaluación ambiental detallada de Alternativas de estructuración. FCD 3 y 4.
Elaboración propia.

	FCD 3: CIUDAD DE BARRIO Y CON VALOR PATRIMONIAL	FCD 4: CIUDAD VERDE, RESILIENTE Y SUSTENTABLE
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.	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.
Alternativa B – Limitar	Esta alternativa no aborda los criterios establecidos de tal manera que no es aplicable la determinación de riesgo y oportunidades.	Esta alternativa no aborda los criterios asociados a este FCD, por lo que aplica la determinación de riesgo y oportunidades.
Alternativa C – Mantener	La tendencia de desarrollo afecta significativamente las condiciones de barrios consolidados en sus diferentes dimensiones. No establece herramientas que releven sus valores ambientales.	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 releva los valores ambientales y/o de sustentabilidad del territorio.

Síntesis de la evaluación ambiental

A partir de la evaluación ambiental preliminar y detallada, se identifica como alternativa/OD con mejor desempeño a la “Alternativa A – Equilibrar”, la cual está orientada a equilibrar las condiciones de crecimiento urbano en la comuna. Esta Alternativa presenta, en relación con los FCD, un escenario favorable para el territorio.

Las oportunidades identificadas en esta alternativa contribuyen a la construcción de una imagen objetivo coherente, comprendiendo las diferentes problemáticas y valores ambientales y de sustentabilidad priorizados. En cuanto a los riesgos identificados, estos presentan una magnitud e impacto menor 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 y sus habitantes.

En contraste, las alternativas B y C no incorporan herramientas que integren criterios de innovación a la planificación urbana del espacio comunal, además carecen de un enfoque de movilidad, sustentabilidad y cambio climático que derive en mayor bienestar de la población. En el caso de la Alternativa B, tres de los cuatro FCD presentan un comportamiento neutral destacando como único aspecto positivo el indicador de disminución de la intensidad de ocupación de suelo. Por otra parte, sus principales riesgos están asociados al FCD 3 : Ciudad Accesible, conectada e integrada. En términos generales es posible indicar que, el principal riesgo en todos los FCD está asociado a la pasividad o falta de actuación del instrumento frente a la tendencia de profundización o acentuación de algunas problemáticas detectadas.

La Alternativa C presenta una situación disímil, se identifican riesgos en todos tres de los cuatro FCD. Destaca como única oportunidad, la propuesta de zonificación vinculada a la presencia actual y futura de infraestructura de transporte estratégico. Respecto de los otros criterios evaluados en el FCD 2, estos mantienen un comportamiento neutro, debido a que la alternativa no genera riesgos ni oportunidades directos.

A luz de lo anterior, la Alternativa A – Equilibrar es la que resulta con mejor evaluación ambiental, destacando la consideración explícita del impacto que tienen las disposiciones técnico-normativas de un instrumento de planificación en relación con el medio ambiente, así como de los riesgos asociados al cambio climático y otros de origen antrópico. A su vez, esta alternativa concilia de mejor manera los resultados del análisis técnico y participativo, reflejando las principales aprehensiones y observaciones planteadas por OAE y habitantes de la comuna.

Alternativa sugerida

Finalmente, en consideración a las alternativas propuestas y evaluadas anteriormente, se presenta la Alternativa A sugerida como imagen objetivo de modificación:

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.

Esta alternativa destaca al hacerse cargo de los problemas que dan origen a la modificación, potenciando los valores de sustentabilidad y reconociendo las preocupaciones levantadas en el diagnóstico, tanto por el análisis técnico, las participaciones ciudadanas como las observaciones de parte de los Organismos del Estado.

En este sentido, los principales cambios respecto al Plan Regulador Vigente son:

- Aumenta la dotación mínima de estacionamientos requerida en viviendas colectivas sociales, lo que a futuro implicará en un menor impacto en el entorno inmediato.
- Establece normas urbanísticas más estrictas, disminuyendo la intensidad de ocupación de suelo.
- Disminuye la altura máxima de edificación reconociendo y resguardando las características barriales de la comuna, pero rescata la orientación de una mayor altura en los ejes que enfrentan una mayor envergadura de espacio público.
- Se precisan normas urbanísticas diferenciadas para las viviendas unifamiliares.
- Modificaciones viales en la Zona de Reconversión reconociendo las líneas oficiales y la extensión de ejes estructurantes.
- Define nuevas áreas verdes y reconoce las existentes a nivel barrial y comunal, enfocándose en sectores con mayor déficit.
- Mayor precisión de normas urbanísticas para las Zonas de Conservación Históricas.
- Integra incentivos normativos que permitan generar aportes al espacio público en áreas con déficit de áreas verdes, equipamientos y espacio público.

5.6 Términos para la elaboración del Anteproyecto

Los “Términos para Elaborar el Anteproyecto” son orientaciones, lineamientos o indicaciones que deberán ser consideradas para el desarrollo del Anteproyecto, delimitando la toma de decisiones en la siguiente etapa de modificación del instrumento de planificación territorial. Estos términos consideran el modo en que serán abordadas las observaciones de la comunidad recibidas durante el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo y, posteriormente, acogidas por el Concejo Municipal. Los cuales pueden reflejar ajustes y/o precisiones sobre aquellas materias abordadas de manera simplificada en las alternativas de estructuración presentadas en la Imagen Objetivo. En la etapa de Anteproyecto, estas precisiones se traducirán en normas urbanísticas acordes a las disposiciones contenidas en los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe destacar que, aunque la mayoría de las vecinas y vecinos que participaron en el proceso de observaciones no manifestaron una preferencia clara por una alternativa específica de estructuración, el análisis de sus observaciones permitió concluir que la Alternativa A, Equilibrar, es la más adecuada para responder a las necesidades expresadas tanto por la comunidad como por el Equipo Municipal, el cuadro a continuación sintetiza los términos del anteproyecto.

Tabla 27. Términos para la elaboración del Anteproyecto. Elaboración propia.

N°	TÉRMINO	DESCRIPCIÓN
T 01	Definición del ámbito de aplicación	Limitar el alcance del desarrollo del Anteproyecto a las siguientes zonas: Zonas Mixtas Residenciales y de Equipamiento I, J, K; Zonas Mixtas Residenciales, de Equipamiento y de Actividades Productivas C, D, E, F, H, L; y Zonas de Conservación Histórica ZCH-1 y ZCH-2. La Zona N se desarrollará en forma paralela en colaboración con SEREMI MINVU bajo el marco del Plan “Ciudades Justas”.
T 02	Consideración de los factores críticos de decisión	Considerar en la elaboración del anteproyecto los desafíos de planificación o factores críticos de decisión (FCD) incluyendo los valores, problemas, conflictos y limitantes agrupados y priorizados.
T 03	Adaptación a los efectos del cambio climático	La evaluación de las disposiciones e incentivos normativos a definir considerara la adaptación del sistema urbano al cambio climático.
T 04	Incorporación de la problemática del hacinamiento en el Informe Ambiental	Incorporar la problemática del 'hacinamiento' como una preocupación ambiental, reconociendo su relevancia como un componente clave de la sustentabilidad.
T 05	Adecuación de disposiciones de estacionamientos para viviendas sociales	Adecuar las disposiciones relativas a los estacionamientos vehiculares para viviendas sociales

T 06	Revisión y diferenciación normativa	Revisar y establecer diferenciaciones normativas que permitan generar distinciones entre las disposiciones y valores específicos aplicables a diferentes tipos de edificaciones.
T 07	Revisión y ajuste normativo en Zonas de Conservación Histórica	Revisar y ajustar las disposiciones normativas y valores específicos de las Zonas de Conservación Histórica, considerando el valor patrimonial y condiciones de protección.
T 08	Revisión y disminución de la superficie de subdivisión predial mínima	Revisar y reducir la superficie de subdivisión predial mínima en cada zona, considerando proyecciones de desarrollo y el contexto urbano.
T 09	Evaluación y ajuste de la densidad bruta máxima	Evaluar y ajustar la densidad bruta máxima en cada zona, en concordancia con las nuevas disposiciones normativas.
T 10	Revisión y ajuste de sistemas de agrupamiento	Revisar y ajustar los sistemas de agrupamiento en todas las zonas, considerando la viabilidad de sistemas como aislado, pareado, continuo y aislado sobre continuo.
T 11	Revisión y ajuste de las características de la edificación continua	Revisar y ajustar las características de la edificación continua, revisando su altura máxima y el porcentaje de profundidad máxima permitida.
T 12	Revisión y disminución de las alturas máximas de edificación	Revisar y disminuir las alturas máximas de edificación en las zonas contempladas bajo la presente modificación.
T 13	Revisión y redefinición de la altura por piso	Revisar y redefinir la altura de los pisos equivalentes a la altura máxima de edificación, con el objetivo de establecer una medida estándar.
T 14	Revisión y ajuste del coeficiente de ocupación de suelo	Revisar y ajustar los coeficientes de ocupación de suelo, pudiendo disminuirlos o aumentarlos conforme a las proyecciones de desarrollo.
T 15	Revisión y disminución del coeficiente de constructibilidad	Revisar y disminuir los coeficientes de constructibilidad, considerando las proyecciones de desarrollo y el contexto urbano.
T 16	Revisión y ajuste de las exigencias de antejardín	Revisar y establecer diferenciaciones en las exigencias de antejardín, pudiendo exigir o no exigir conforme a las proyecciones de desarrollo.
T 17	Incorporación de incentivos normativos	Incorporar incentivos a las normas de edificación en zonas propicias para un mayor desarrollo
T 18	Exigencias para incentivos normativos y beneficios comunitarios	Establecer exigencias específicas para la aplicación de incentivos normativos, generando beneficios para la comunidad según el “Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos” (PIIMEP).

T 19	Definición del marco de implementación de los incentivos normativos	Definir un marco claro y detallado para la implementación de incentivos normativos, incluyendo procesos de revisión, visado y seguimiento.
T 20	Revisión de aplicabilidad y enfoques de cada incentivo normativo	Revisar la aplicabilidad de incentivos normativos para desarrollar unidades de vivienda de interés público, mejorar espacios públicos, equipamiento, obras de arte y eficiencia energética.
T 21	Destinación de nuevas áreas verdes	Destinar nuevas áreas verdes en las zonas identificadas en el Diagnóstico Ambiental como prioritarias de intervención.
T 22	Exigencias de obras de plantaciones y ornato	Evaluar e incorporar exigencias de obras asociadas a plantaciones y ornato en áreas de utilidad pública.
T 23	Revisión y ajuste de afectaciones a áreas de utilidad pública de vías estructurante de carácter local	Revisar y ajustar las afectaciones a áreas de utilidad pública por ensanches de vías estructurantes locales, respondiendo a la necesidad de materialización de los ejes propuestos.
T 24	Revisión y ajuste de zonas relacionadas a ejes viales	Revisar y ajustar la representación gráfica y/o especificación técnica de los límites de las zonas relacionadas a ejes viales para otorgar mayor claridad.
T 25	Consideración y evaluación de zonas no abordadas en la presente modificación	Considerar y evaluar en futuras modificaciones aquellas zonas no abordadas en este proceso, como zonas A, B, ZCH-3.
T 26	Consideración y evaluación de temáticas no abordadas en la presente modificación	Considerar y evaluar en futuras modificaciones las temáticas no abordadas en este proceso, como el cambio de usos de suelo.

Eliminación del Término N° 05

Durante el proceso de determinación de la propuesta de anteproyecto, se analizó la pertinencia de mantener el Término N° 05, relativo a la exigencia de estacionamiento para viviendas sociales. Tras una revisión detallada, se resolvió eliminar dicho término del proceso de modificación en curso.

La decisión se fundamentó en que la problemática asociada a las exigencias de estacionamiento para viviendas sociales ya había sido abordada de manera específica mediante la Enmienda 01 del PRC-2019. Dicha enmienda modificó los requisitos de estacionamientos no solo para equipamiento comercial, sino también para el uso residencial vinculado a vivienda de interés público.

El objetivo principal de la Enmienda 01 fue atender con rapidez la problemática identificada en torno a las exigencias de estacionamientos en distintos usos, especialmente aquellos relacionados con equipamiento comercial y viviendas de interés público. Así, la exclusión del Término N° 05 en la presente modificación responde a la oportunidad de evitar duplicidades y asegurar la coherencia normativa.

6 CONTEXTO DESARROLLO ANTEPROYECTO

6.1 Fundamentos de la propuesta de modificación

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

Dentro de los principales cambios que introduce esta alternativa respecto al PRC vigente, destaca la incorporación de normativas de edificación más estrictas orientadas a reducir la intensidad de densificación. Esto favorece 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 líneas oficiales y extendiendo ejes estructurantes, lo que facilitará una mejor articulación del territorio. Asimismo, se definen nuevas áreas verdes y se reconocen las existentes, priorizando sectores con mayor déficit de estos espacios, promoviendo una comuna más sustentable y equitativa. La propuesta otorga, además, mayor precisión normativa a dos Zonas de Conservación Histórica, resguardando su valor patrimonial y asegurando su adecuada integración con el desarrollo urbano.

Finalmente, se incorporan incentivos normativos que permitan generar aportes al espacio público en zonas con carencias de áreas verdes, equipamientos y espacios públicos, contribuyendo así a 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.

6.2 Estudio Densidades Propuestas y Cumplimiento PRMS.

El Estudio de Densidades evalúa si la Modificación 01 al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal cumple con las exigencias del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), particularmente las densidades mínimas establecidas para la comuna clasificadas como “Área de Densidad Alta”. El análisis se base en la misma metodología que la actualización del PRC-2019 que integra proyecciones demográficas, evolución habitacional y el escenario de ocupación de suelo derivado de la nueva propuesta de zonificación PRC-2019

Actualización demográfica

Las proyecciones utilizadas en el PRC-2019 estimaban un crecimiento sostenido que llevaría a la comuna a cerca de 145 mil habitantes en 2040. La incorporación del Censo 2024 modifica este escenario: la población actual 129.351 habitantes censo 2024 es inferior a lo proyectado, evidenciando una desaceleración del crecimiento. Este ajuste obliga a recalibrar las tendencias demográficas y las necesidades urbanas futuras.

Evolución habitacional

El PRC-2019 proyectó 1.230 viviendas nuevas por año. Sin embargo, el análisis actualizado de permisos de edificación (2018–2025) muestra un promedio real de 487 unidades anuales, afectado por la pandemia y por las restricciones del PRC-2016 y 2019. Con esta tendencia, la proyección habitacional al 2040 se reduce de 29.900 a 6.818 nuevas viviendas. Considerando el tamaño promedio del hogar 2,8 personas (CENSO 2024), la población proyectada al 2040 sería cercana a 156 mil habitantes, es decir, 30 mil menos que lo estimado originalmente 190.000 habitantes, cabe destacar que los estudios complementarios del PRC fueron proyectados bajo el escenario de los 190.000 habitantes hacia el 204.

Escenario de ocupación de suelo

La modificación mantiene la lógica de susceptibilidad al cambio del PRC-2019, pero con una zonificación más detallada generando las Subzonas, por lo que se recalculan superficies edificables y no edificables, así como el potencial de densificación por zona y subzona, bajo dos escenarios:

- Sin incentivos normativos
- Con incentivos normativos

Resultados de densidad

A partir de la población existente y del incremento potencial estimado:

- Densidad proyectada sin incentivos: 213 hab/ha
- Densidad proyectada con incentivos: 235 hab/ha

Ambos valores cumplen y superan las exigencias del PRMS:

- Densidad mínima general: 150 hab/ha

- **Densidad mínima para comunas de Densidad Alta:** 200 hab/ha (con tolerancia de ± 30 hab/ha)

Conclusión

La Modificación 01 al PRC de Quinta Normal **cumple plenamente** con las densidades mínimas establecidas por el PRMS, tanto en el escenario base como en el escenario con incentivos normativos. A pesar de la desaceleración demográfica y habitacional observada en los últimos años, se concluye además que al proponerse una baja en la densificación los estudios complementarios del PRC no deben ser actualizados, ya que se plantearon en un escenario más desfavorable al que general la presente modificación.

Para mayor detalle, consulta Anexo 3: Estudio de Densidades.

6.3 Caracterización de las zonas afectadas por la modificación

El presente apartado tiene como propósito sintetizar el contenido del “Anexo Identificación y Caracterización de las Zonas Afectadas por la Modificación”, el cual aborda de manera sistemática la zonificación urbana vigente del PRC en Quinta Normal. El análisis se desarrolla mediante un diagnóstico exhaustivo, la identificación de problemáticas específicas y la formulación de propuestas normativas para cada zona. La metodología utilizada incluye la revisión de antecedentes normativos, la caracterización morfológica y funcional de las áreas involucradas, así como el análisis de los posibles impactos potenciales sobre la dinámica barrial y el patrimonio local.

6.3.1 Zona C

Diagnóstico

La Zona C se distingue por su carácter mixto de baja densidad, donde coexisten viviendas y actividades productivas. Predominan las edificaciones de uno a dos pisos en uso residencial, mientras que las bodegas y galpones para actividades productivas pueden alcanzar hasta cinco pisos, con casos en que el predio está ocupado en 100%. El espacio público presenta amplias platabandas, mayormente utilizadas como estacionamiento y subutilizadas para el disfrute comunitario. Existe problemática entre algunos usos residenciales y productivos, especialmente por el tránsito de vehículos pesados y la percepción de inseguridad en áreas industriales, por el abandono en las noches.

Ilustración 38. Imágenes tipo Zona C. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La altura máxima propuesta en esta zona son dos pisos de nueve metros de altura para todos los tipos de usos, el sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo, con una densidad de 400 hab/ha, una un 80% de ocupación de suelo y una profundidad de la edificación continua de 60%, con una superficie de subdivisión predial mínima de 500m², como se observa esta norma responde en general a las condiciones existentes, pero aun así se identifican las siguientes problemáticas.

Problemáticas

- La subdivisión predial mínima de 500 m² dificulta la regularización de la tenencia de terrenos por sucesiones o necesidades familiares.
- La densidad planteada es mayor a lo que tiene existente el territorio

- Actividades productivas con 100% de ocupación de suelo enfrentan obstáculos para regularizar su situación, debido a cambios normativos respecto al PRC de 1987.
- La profundidad de edificación continua permitida (60%) es insuficiente para actividades preexistentes que operaban bajo un estándar de 70%.
- Solicitud imagen objetivo 1 de permitir un tercer piso para fomentar el desarrollo de pequeños condominios tipo townhouse y facilitar una densificación controlada.
- Ausencia de incentivos normativos para mejorar la integración social y la sustentabilidad climática.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m², facilitando la regularización y subdivisión de grandes terrenos.
- Reducir densidad en su base a 300 para que a través de incentivos normativos pueda llegar a una densificación mayor, para proyectos que contengan viviendas de interés público.
- Aumentar la altura permitida en uso residencial en 1 piso (permitir hasta 3 pisos).
- Incrementar la profundidad de edificación continua al 70%, alineando la norma con la realidad constructiva existente.
- Incorporar incentivos normativos que permitan una ocupación de suelo del 100% para actividades productivas, condicionados al mejoramiento del espacio público y equipamiento comunitarios existentes o la implementación de elementos de sustentabilidad climática.

6.3.2 Zona D

Diagnóstico

Zona mixta con presencia significativa de viviendas y actividades productivas de baja densidad, predominando edificaciones de uno a dos pisos y galpones que ocupan la totalidad del terreno. Las platandas amplias se utilizan principalmente como estacionamiento, por lo que esos espacios con potencial de uso recreativo y social del espacio público se encuentran subutilizados.

Ilustración 39. Imágenes tipo Zona D. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La altura máxima en esta zona son dos pisos de nueve metros de altura para todos los tipos de usos, y una densidad de 400 hab/ha y sistemas de agrupamiento aislado, pareado y continuo con un 80% de ocupación de suelo y una profundidad de la edificación continua de 60%, con una superficie de

subdivisión predial 500m², como se observa esta norma responde en general a las condiciones existentes.

Problemáticas

- La subdivisión predial mínima de 500 m² impide la regularización de terrenos por sucesión, afectando la propiedad y el desarrollo familiar.
- Reducir densidad en su base a 300 para que a través de incentivos normativos pueda llegar a una densificación mayor.
- Industrias con ocupación total de suelo no pueden regularizar bajo la normativa actual.
- La profundidad de edificación continua es inferior a la permitida históricamente (60% vs. 70%).
- Solicitud imagen objetivo 1 de permitir un tercer piso para facilitar nuevos modelos de vivienda agrupada y densificación moderada.
- Ausencia de incentivos normativos para mejorar la integración social y la sustentabilidad climática.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir densidad en su base a 300 para que a través de incentivos normativos pueda llegar a una densificación mayor, para proyectos que contengan viviendas de interés público.
- Permitir un piso adicional en uso residencial.
- Ampliar la profundidad de edificación continua al 70%.
- Incorporar incentivos normativos que permitan una ocupación de suelo del 100% para actividades productivas, condicionados al mejoramiento del espacio público y equipamiento comunitarios existentes o la implementación de elementos de sustentabilidad climática.

6.3.3 Zona E

Diagnóstico

Zona conformada por dos macro sectores (UV 15 y UV 1 y 7) con predominio residencial de baja altura (hasta dos pisos), con una baja densidad, con un sistema de agrupamiento predominante de fachada continua, presencia de galpones y edificaciones de mayor altura en sectores limítrofes. El espacio público se utiliza principalmente como estacionamiento, evidenciando deterioro en áreas con actividad productiva. El sector oriente limita con edificaciones de 5 y 25 pisos, mientras que al poniente destacan galpones y bodegas. Vecinos han expresado preocupación por la pérdida de identidad barrial y el aumento de edificaciones en altura en algunos puntos de las zonas.

Ilustración 40. Imágenes tipo sector norte Zona E. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Ilustración 41. Imágenes tipo sector sur Zona E. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La normativa de esta zonificación fue planteada para generar una reconversión en este sector, ya que como se formuló en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 al oriente de la autopista central es una zona de reconversión controlado, para ello reconocer los usos existentes como residencial, equipamiento y actividades productivas, permitiendo una altura máxima de ocho pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a diez pisos si se aplica conjunto armónico, una densidad de 2000 hab/ha, con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 60% a 80%, un coeficiente de constructibilidad de tres y cuatro, además se exige un antejardín de cinco metros y con una superficie de subdivisión predial mínima de 500 m².

Problemáticas

La normativa al ser planteada para promover edificaciones en altura generó las siguientes problemáticas:

- Subdivisión predial mínima elevada de 500m², dificultando la regularización de terrenos.
- La densidad proyectada es muy alta para lo existente en el territorio y para llegar a una densificación media en el territorio.
- La altura máxima propuesta de base sobrepasa la imagen de barrio que se desea proyectar en el sector.
- Sistema de agrupamiento solo aislado, desconoce la realidad de fachada continua predominante.
- Actividades productivas con ocupación total de suelo no pueden regularizarse.
- Exigencia de antejardín de cinco metros no se condice con las condiciones predominantes de la zona.
- La normativa propuesta no ha impulsado la reconversión esperada y genera temor por la pérdida de vida barrial y valor patrimonial.
- Ausencia de incentivos normativos para mejorar la integración social y la sustentabilidad climática.

Propuestas

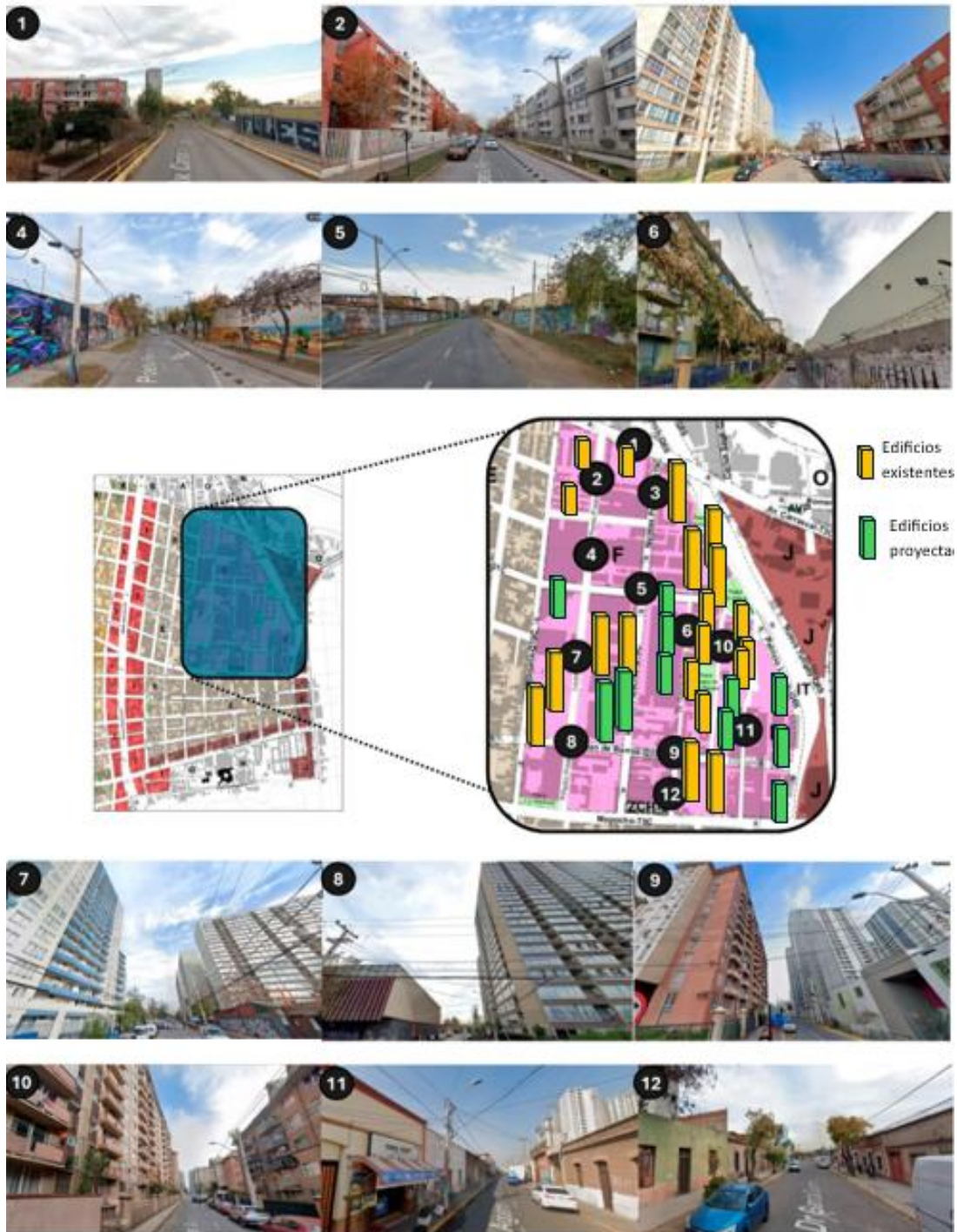
- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la densidad base a 400 hab/ha, para poder incrementarla a través de incentivos normativos, en zonas específicas que tengan una mejor conectividad y permitan una mayor densificación (600 Hab/ha)
- Disminuir la altura de base a tres pisos máxima en sectores residenciales de baja altura y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo
- Focalizar el desarrollo de una densificación media 600 hab/ha en zonas industriales más blandas y áreas con mejor acceso a transporte, creando una subzona que puedan optar a una mayor altura de cinco pisos con incentivos normativos para proyectos de viviendas de interés público, condicionando el beneficio a la entrega de áreas de uso público, equipamiento en primer piso, mejoramiento de espacios públicos y prácticas de sustentabilidad climática.
 - Subzona E-1 enfocadas en las calles Andes y Martínez de Rozas y unas manzanas industriales cercanas a la futura estación de metro de la línea 7, sector Tropezón:
- Incorporar el sistema de agrupamiento continuo y eliminar la exigencia de antejardín.

6.3.4 Zona F

Diagnóstico

Territorio marcado por un desarrollo inmobiliario intensivo desde 2002, con predominio de edificios de cinco a veinticinco pisos, la zona tiene grandes terrenos industriales. El espacio público es insuficiente y se utiliza mayoritariamente como estacionamiento. En el sector sur se conservan viviendas de fachada continua de hasta dos pisos. Por lo que existe preocupación por la saturación poblacional y la escasez de equipamiento.

Ilustración 42. Zona F UV 2. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

Al estar en la zona de reconversión solo se permite el uso residencial y equipamiento, con una densidad proyectada de 2000 hab/ha y una superficie de subdivisión predial mínima de 2000 hab/ha, con un sistema de agrupamiento aislado con un antejardín de cinco metros y una altura máxima de ocho pisos pudiendo llegar a diez si se aplica conjunto armónico.

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada impide regularizar terrenos por sucesión.
- Zona saturada por alta densidad poblacional y edificaciones en altura.
- Viviendas y equipamientos de fachada continua en el sector sur no pueden regularizarse por la exigencia de agrupamiento aislado.
- Deficiencia y baja calidad del espacio público y equipamiento comunitario.
- Ausencia de incentivos normativos para mejorar la integración social y la sustentabilidad climática.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Disminuir la altura máxima a tres pisos de base y reducir la densidad y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente constructibilidad y coeficiente ocupación de suelo.
- Crear subzonas que reconozcan las viviendas de fachada continua con altura base de 3 pisos (Subzona F1).
- Incorporar incentivos para permitir hasta cinco pisos en proyectos de interés público, condicionando el beneficio a la generación de espacios públicos, equipamiento y elementos de sustentabilidad climática.

6.3.5 Zona H***Diagnóstico***

La zona H, se caracteriza principalmente por contar con grandes terrenos industriales, que antiguamente eran grabados por el PRMS como industrial exclusivo, por lo que hay edificios de las químicas que tienen hasta cinco pisos de altura, debido al PRC-2019 que permitió el uso residencial, por lo que ahora también se puede observar condominio de vivienda de altura.

Ilustración 43. Zona H. Elaboración propia a partir de Google Earth



Normativa vigente

Zona de reconversión que permite actividades productivas, vivienda y equipamiento, con de agrupamiento aislado y edificios de hasta nueve pisos (once pisos con conjunto armónico), con una densidad de 2500 hab/ha y una superficie de subdivisión predial mínima de 2000. El espacio público es escaso y de baja calidad.

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada limita la regularización de terrenos.
- Alta densidad
- Escasez y mala calidad de espacios públicos y equipamiento.
- Ausencia de incentivos normativos para mejorar la integración social y la sustentabilidad climática.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la altura máxima a cuatro pisos de base y disminuir la densidad y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente constructibilidad y coeficiente ocupación de suelo
- incorporar incentivos normativos que permitan llegar a ocho pisos en la zona, para lo proyectos de viviendas de interés público, que entreguen áreas de uso público en predios privados, o que generen equipamiento en primer piso, que realicen mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes y que incorporen elementos de sustentabilidad climática.

6.3.6 Zona I

Diagnóstico

Zona ubicada en áreas de mejor conectividad (estaciones de metro, autopista central). Presenta edificaciones de gran altura (hasta veinte pisos), galpones productivos y viviendas de fachada continua. En las estaciones de metro actuales y proyectadas al poniente de la autopista central, se caracterizan por la vida barrial con por comercio y actividades productivas, con predominio de viviendas de un piso. Se valora la conectividad, pero teme por la pérdida de identidad barrial.

La zona I hacia el oriente cambia sustancialmente con presencia de concentración de edificaciones en altura alrededor del metro gruta de Lourdes y sus cercanías y en la autopista central cercana a Carrascal y Porto Seguro la imagen cambia con presencia de galpones industriales mezclados con viviendas de fachada continua.

Ilustración 44. Zona I Sector UV N°7. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Ilustración 45. Zona I Sector L7 Neptuno. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Ilustración 46. Zona I Sector L7 Casona Dubois. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La normativa de esta zonificación es planteada para generar una mayor densificación, por ser zonas que cuentan con una mejor conectividad, como lo es la autopista central, las estaciones de la actuales estaciones de metro y las futuras de la línea 7, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento, permitiendo una altura máxima de nueve pisos para el uso residencial y equipamiento los que pueden llegar a once pisos si se aplica conjunto armónico, con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 70% a 80%, además se exige un antejardín de cinco metros.

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada, dificultando la regularización de terrenos.
- Sistema de agrupamiento solo aislado, desconociendo la morfología existente.
- Normativa de reconversión no ha generado los cambios esperados y representa un riesgo para la vida barrial y el patrimonio.
- Ausencia de incentivos normativos que benefician la comuna.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la altura base a cuatro o cinco pisos en sectores patrimoniales y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente constructibilidad y coeficiente ocupación de suelo
- Incorporar el sistema de agrupamiento continuo y eliminar la exigencia de antejardín.
- Crear subzonas con mayor altura permitida en áreas industriales y mejor conectividad
 - Subzona I1 tendrá la misma altura que la zona I general, pero esta se exigirá el antejardín de cinco metros ya que se ubica en la autopista central entre Mapocho y San Pablo vereda poniente, con el fin de poder contar con una visual de un perfil más ancho de la calle hacia el sector oriente que actualmente la vereda es reducida y no se encuentran afectos a utilidad pública.

- Subzona I2, es de amortiguación hacia las zonas que permite menor altura el plan regulador, produciendo un escalamiento, quedando con 5 pisos de altura máxima con los incentivos normativos, esta se ubicará cuando la zona límite con la zona C, D y E, además de las futuras estaciones de la línea 7 de metro que se encuentran en zonas de baja altura.
- Establecer incentivos normativos para aumentar altura, densidad y coeficiente de constructibilidad por mejoramiento espacio público, ejecución de equipamiento en primer piso, desarrollo de viviendas de interés público, incorporación de elementos de sustentabilidad climática.

6.3.7 Zona J

Diagnóstico

Zona caracterizada por tener tres macrozonas, una con grandes terrenos industriales (sector Matucana entre Carrascal y Mapocho) con edificaciones aisladas, el sector presenta potencial por la futura estación de tren y metro, otra macrozona tiene actividades comerciales como ferreterías y casinos irregulares (máquinas de juegos) con un sistema de agrupamiento predominante de fachada continua con edificaciones de tres pisos, y la tercera asociada al eje san pablo, con edificaciones de fachada continua de hasta tres pisos y edificios de veinticinco pisos en sectores específicos. El espacio público en general está deteriorado.

Ilustración 47. Zona J Sector Carrascal- Mapocho. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Ilustración 48. Zona J Sector Matucana (Mapocho - Santo Domingo) y San Pablo.
Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La normativa de esta zonificación como se planteó en la imagen objetivo del PRC-QN-2019 está en una zona de reconversión controlada, para ello se reconocen los usos existentes como residencial y equipamiento, permitiendo una altura máxima de ocho pisos para el uso residencial y equipamiento el cual puede llegar a diez pisos si se aplica conjunto armónico, con una densidad bruta de 2200 hab/ha una superficie de subdivisión predial mínima de 1000 m² con un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación de suelo que varía entre 70% a 80%, además se exige un antejardín de 5 metros.

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada impide la regularización de terrenos.
- Sistema de agrupamiento solo aislado, poco adecuado para la realidad existente.
- Normativa vigente no ha generado la reconversión esperada y representa un riesgo para la vida barrial y el patrimonio.
- Falta de incentivos normativos que impulsen el desarrollo y mejoren la calidad de vida.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la altura base de la zona a cinco pisos para proteger sectores patrimoniales y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente constructibilidad y coeficiente ocupación de suelo
- Incorporar el sistema de agrupamiento continuo y eliminar la exigencia de antejardín.
- Crear subzonas que reconozcan las características de las macrozonas
 - Subzona J1: Matucana entre Mapocho Santo Domingo, reconoce el sistema de agrupamiento facha continua
 - Subzona J2, Mantiene el uso aislado por el gran tamaño de los predios.

- Establecer incentivos normativos para aumentar altura, densidad y coeficiente de constructibilidad por mejoramiento espacio público, ejecución de equipamiento en primer piso, desarrollo de viviendas de interés público, incorporación de elementos de sustentabilidad climática

6.3.8 Zona K

Diagnóstico

El eje Carrascal presenta diversidad morfológica, con equipamiento comercial de hasta tres pisos al oriente y hacia el poniente viviendas de un piso hacia Catamarca. El eje San Pablo destaca por actividades comerciales y educativas de baja altura, y la presencia de edificios de hasta trece pisos por modificaciones anteriores.

Ilustración 49. Zona K Carrascal. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Ilustración 50. Zona K San Pablo. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La normativa de esta zonificación, definida previamente en la etapa de Imagen Objetivo del PRC-QN-2019, tiene como propósito principal la conservación de la vida barrio existente, permitiendo una mayor altura de la edificación en los ejes principales. En este marco, se reconocen y consolidan los usos actuales de carácter residencial y de equipamiento. Para ello, se establece una altura máxima de cinco pisos, la que puede incrementarse hasta seis pisos en caso de proyectos acogidos a conjunto armónico. El sistema de agrupamiento permitido contempla las modalidades aislado, pareado y continuo. La ocupación de suelo varía entre un 60% y un 70%, con una densidad máxima de 1.500 hab/ha y una superficie de subdivisión predial mínima de 800 m².

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada impide la regularización de terrenos.
- Normativa vigente no ha generado la reconversión esperada y representa un riesgo para la vida barrial y el patrimonio.
- Ausencia de incentivos normativos para el desarrollo equilibrado.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la densidad a 300 como base.
- Reducir la altura base a tres pisos y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo.
- Crear subzonas que reconozcan la diversidad morfológica y permitan mayor altura en sectores con mejor acceso a transporte.
 - Subzona K1 corresponde al eje Carrascal poniente, en donde se presentan solo edificaciones de hasta dos pisos de altura, por lo que acá se propone disminuir la altura permitida a tres pisos para mantener la imagen de barrio.
 - Subzona K2 corresponde al eje San Pablo, como este sector es el que tiene mayor perfil de la vía y tiene presencia de grandes terrenos industriales, se propone una norma base de tres pisos de altura con un sistema de agrupamiento aislado, pareado, continuo, pudiendo llegar a seis con incentivos.
- Establecer incentivos normativos para aumentar altura, densidad y coeficiente de constructibilidad a cambio de mejoras urbanas y elementos de sustentabilidad climática.

6.3.9 Zona L

Diagnóstico

Zona ubicada en los ejes Mapocho y J.J. Pérez, con usos mixtos (residencial, comercial, educacional y productivo). Predominan las edificaciones de fachada continua de uno a dos pisos, con excepción de un edificio de 20 pisos en la intersección de Entre Ríos. El perfil urbano es variable.

Ilustración 51. Zona L Mapocho y J.J Pérez. Elaboración propia a partir de Google Earth.



Normativa vigente

La normativa asociada a esta zonificación, definida previamente en la etapa de Imagen Objetivo del PRC-QN-2019, corresponde a un sector de reconversión controlada, orientado a regular la coexistencia y transformación gradual de los usos existentes. En este marco, se reconocen los usos de carácter residencial, de equipamiento y las actividades productivas compatibles.

Para los usos residencial y de equipamiento se establece una altura máxima de cinco pisos, la que podrá incrementarse hasta seis pisos en proyectos que se acojan a conjunto armónico. El sistema de agrupamiento permitido contempla aislado, pareado y continuo. La ocupación de suelo permitida varía entre un 60 % y un 70 %, con una densidad máxima de 1.500 hab/ha y una superficie predial mínima de subdivisión de 800 m².

Problemáticas

- Subdivisión predial mínima elevada impide la regularización de terrenos.
- Normativa vigente no ha generado la reconversión esperada y representa un riesgo para la vida barrial y el patrimonio.
- Ausencia de incentivos normativos para el desarrollo equilibrado.

Propuestas

- Reducir la subdivisión predial mínima a 120 m².
- Reducir la densidad a 300 como base.
- Reducir la altura base a tres pisos y las normas urbanísticas asociadas como coeficiente constructibilidad y coeficiente ocupación de suelo.
- Incorporar incentivos normativos para aumentar altura, densidad y coeficiente de constructibilidad a cambio de mejoras en el espacio público, equipamiento, viviendas de interés público y prácticas sustentables.

6.4 Incorporación de incentivos normativos

El presente apartado tiene como objetivo sintetizar el contenido del Anexo de Incentivos Normativos, en el cual se desarrolla el estudio y la propuesta de incentivos incorporados a la modificación del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal. Dicho anexo aborda la definición de los incentivos normativos, los criterios que orientan su diseño y las condiciones territoriales que permiten su aplicación diferenciada en la comuna.

La síntesis que se presenta a continuación busca explicar la lógica general de la propuesta, mostrando cómo los incentivos normativos se conciben como herramientas para orientar el desarrollo urbano en función de las características y capacidades de los distintos sectores del territorio. En este marco, se abordan los tipos de incentivos propuestos, su gradación territorial y las reglas generales que regulan su aplicación.

6.4.1 Estrategia de implementación de incentivos

La estrategia de implementación de incentivos se fundamenta en la integración de la caracterización territorial desarrollada para la definición de áreas estratégicas y el análisis del mercado de suelo, lo que permite traducir estos diagnósticos en criterios operativos para la aplicación normativa.

A partir de esta integración, se construye el Índice de Potencial Urbano (IPU) como un instrumento de apoyo metodológico orientado a sintetizar variables normativas, físicas y de mercado, con el fin de identificar diferencias relativas en la capacidad de absorción, presión inmobiliaria y margen de transformación del territorio comunal. La lectura del índice se articula con las áreas estratégicas definidas para la aplicación de incentivos normativos, permitiendo distinguir sectores de oportunidad, intermedios y saturados, los cuales posteriormente se agrupan en rangos operativos para la definición de incentivos normativos.

Resultados de su aplicación territorial

La aplicación del IPU al territorio comunal permite visualizar la distribución espacial relativa de la capacidad de absorción urbana, la presión inmobiliaria y el margen de transformación del tejido construido, a partir de la combinación integrada de variables territoriales y estratégicas. Los resultados del índice se expresan de manera comparativa, facilitando la identificación de patrones territoriales y gradientes internos entre zonas y subzonas, incluso al interior de áreas normativamente homogéneas.

Con el fin de facilitar su interpretación y vincular los resultados con la estrategia de implementación de incentivos normativos, el IPU se organiza en categorías operativas de lectura territorial. Estas categorías no representan estados absolutos del territorio, sino posiciones relativas dentro de un gradiente de potencial urbano, y permiten orientar la pertinencia, intensidad y forma de aplicación de los incentivos normativos en función del comportamiento territorial de cada sector.

Tabla 28. Categorías de lectura del IPU y criterios operativos para la aplicación de incentivos normativos.
Elaboración propia.

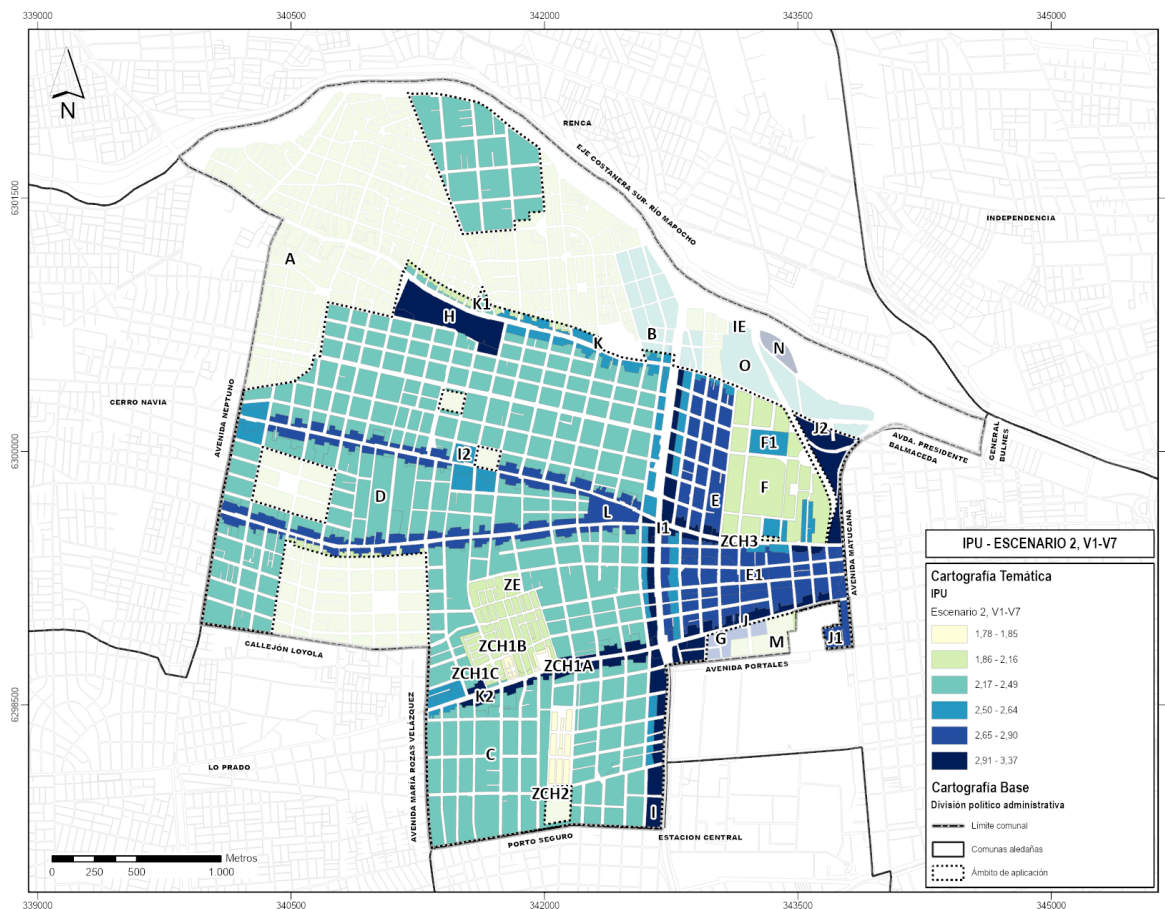
CATEGORÍA IPU	CONDICIÓN TERRITORIAL PREDOMINANTE	CRITERIO PARA APLICACIÓN DE INCENTIVOS NORMATIVOS
ÁREAS DE OPORTUNIDAD	Sectores con alta aptitud para integrar nuevos procesos de desarrollo urbano, donde confluyen baja a media consolidación, mayor flexibilidad funcional y una dinámica de mercado activa. Presentan capacidad efectiva de absorción y margen de transformación urbana.	Incentivos normativos altamente pertinentes. Se orientan a canalizar el desarrollo urbano, promover densificación y reconversión, y exigir aportes urbanos asociados (espacio público, equipamiento, vivienda de interés público, sustentabilidad).
ÁREAS DE TRANSICIÓN	Sectores con aptitud intermedia para la transformación urbana, caracterizados por la coexistencia de condiciones habitantes y restricciones territoriales, normativas o morfológicas. Requieren ajustes finos para evitar procesos de saturación o impactos barriales.	Incentivos normativos aplicables de forma selectiva y condicionada. Se regulan en intensidad y alcance, priorizando control volumétrico, gradualidad del desarrollo y compatibilidad con el entorno existente.
ÁREAS DE RESTRICCIÓN OPERATIVA	Sectores con baja aptitud para absorber nuevos procesos de desarrollo, asociados a alta consolidación urbana, limitaciones físicas relevantes o condiciones territoriales que reducen el margen de transformación.	Incentivos normativos poco pertinentes o sujetos a fuertes condicionamientos. Se prioriza la consolidación del tejido existente, la protección de valores urbanos y la regulación del desarrollo más que su estímulo.

Esta clasificación constituye el principal puente entre la lectura territorial del IPU y la definición posterior de incentivos normativos diferenciados, permitiendo reconocer sectores donde los incentivos cumplen un rol estructurante, ámbitos donde su aplicación debe ser selectiva y condicionada, y áreas donde resulta necesario priorizar la consolidación del tejido existente por sobre el estímulo al desarrollo.

Lectura territorial estratégica del IPU

La incorporación de criterios estratégicos en la construcción del IPU permite trascender una lectura basada exclusivamente en condiciones físicas y dinámicas de mercado, integrando explícitamente los objetivos de desarrollo definidos a escala comunal. Esta lectura estratégica posibilita reordenar el potencial urbano del territorio, reforzando determinados sectores como ámbitos prioritarios para la aplicación de incentivos normativos y moderando o restringiendo su utilización en áreas consolidadas, saturadas o con restricciones relevantes.

Ilustración 52. Mapa 2. IPU ponderado, potencial urbano con incorporación de la condición estratégica (V1).
Elaboración propia.



Este mapa constituye el principal soporte visual para la interpretación territorial del IPU, permitiendo visualizar la distribución espacial de las categorías de potencial urbano y su relación con las zonas y subzonas del Plan Regulador Comunal. La lectura resultante refuerza el carácter del IPU como una herramienta orientada a la toma de decisiones normativas, más que como un instrumento meramente descriptivo.

Síntesis operativa

En conjunto, el análisis desarrollado permite consolidar una lectura territorial integrada de la comuna, reconociendo las distintas capacidades, presiones y roles estratégicos presentes en el territorio. A través del Índice de Potencial Urbano, esta información se organiza en un marco comparativo que facilita la toma de decisiones normativas sin perder la especificidad de cada sector.

En este sentido, el IPU se constituye como un insumo operativo para la definición de incentivos normativos diferenciados, permitiendo ajustar su pertinencia, alcance y condicionamientos según el tipo de área y su comportamiento territorial. Sobre esta base, el apartado siguiente desarrolla la propuesta de incentivos normativos, traduciendo esta lectura territorial en reglas concretas de aplicación y compensación urbana.

6.4.2 Criterios generales de la propuesta de incentivos

La presente propuesta de incentivos normativos tiene por objeto orientar y estimular el desarrollo urbano conforme a una estrategia territorial diferenciada, promoviendo una mayor intensidad y calidad de desarrollo en aquellas zonas que presentan condiciones favorables para absorber crecimiento, y moderando su aplicación en sectores con menores capacidades o mayores restricciones, en coherencia con los criterios de planificación definidos para la comuna.

En este contexto, los incentivos normativos propuestos se conciben como instrumentos orientados a articular beneficios privados con aportes urbanos de interés público, bajo condiciones claras, verificables y coherentes con los objetivos de desarrollo comunal. Su diseño responde a un conjunto de criterios que buscan asegurar su pertinencia territorial, aplicabilidad normativa y viabilidad de implementación.

En particular, los incentivos:

- Se vinculan directamente con los objetivos y proyecciones comunales, tales como la integración social, la mejora del espacio público, la sustentabilidad ambiental y el equilibrio territorial;
- Se ajustan al marco legal vigente, especialmente a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su normativa complementaria;
- Consideran requisitos técnicos y administrativos claros, cuantificables y verificables por la Dirección de Obras Municipales;
- Establecen una relación proporcional entre el beneficio normativo otorgado y el aporte urbano comprometido, resguardando el interés público;
- Contribuyen a mitigar los impactos urbanos asociados a la densificación, promoviendo un desarrollo armónico y sostenible.

Sobre esta base, a continuación, se presentan los incentivos normativos propuestos para la comuna de Quinta Normal, organizados por tipología y articulados con las condiciones locales de aplicación.

Ilustración 53. Incentivos normativos propuestos. Elaboración propia.



En coherencia con esta estrategia, los distintos incentivos normativos propuestos cumplen roles diferenciados según el tipo de territorio en que se aplican. Algunos incentivos se orientan prioritariamente a estructurar el desarrollo en áreas con mayor capacidad de transformación, mientras otros cumplen funciones de compensación urbana, control de impactos o mejora del entorno construido en sectores de transición o mayor consolidación. Asimismo, ciertos incentivos presentan un carácter transversal, aplicable de manera condicionada, en la medida que contribuyen a elevar los estándares urbanos y ambientales sin inducir incrementos indiscriminados de intensidad edificatoria.

La Tabla 30 presenta una síntesis operativa de la aplicación de los incentivos normativos propuestos por zona y tipo de uso, en coherencia con la estrategia territorial definida para la comuna. La asignación de incentivos refleja una gradación en su aplicación, de modo que su presencia, combinación o exclusión responde al rol asignado a cada zona dentro de la estructura urbana y a las condiciones específicas de desarrollo previstas para cada sector.

Tabla 29. Resumen incentivos normativos por zona. Elaboración propia.

ZONA	USO	INCENTIVOS NORMATIVOS				
		IN 1	IN 2	IN 3	IN 4	IN 5
C	Residencial	X	-	-	-	-
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
D	Residencial	X	-	-	-	-
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
E	Act. Productivas	-	-	-	X	X
E1	Residencial	X	-	X	X	X
	Act. Productivas	-	-	-	X	X
F1	Residencial	X	X	-	X	X
H	Residencial	X	X	X	X	X
I	Residencial	X	-	X	X	X
I1	Residencial	X	X	X	X	X
I2	Residencial	X	-	X	X	X
J	Residencial	X	-	X	X	X
J1	Residencial	X	-	X	X	X
J2	Residencial	X	-	X	X	X
K	Residencial	X	-	X	X	X
K2	Residencial	X	-	X	X	X
L	Residencial	X	-	X	X	X
	Act. Productivas	-	-	-	X	X

En este marco, la aplicación de los incentivos normativos expresada en la Tabla 30 responde a una gradación territorial que distingue ámbitos donde los incentivos cumplen un rol estructurante, sectores donde su aplicación es selectiva y condicionada, y áreas donde su utilización es acotada. En los sectores con mayor capacidad de transformación urbana, los incentivos permiten canalizar el desarrollo incorporando aportes en vivienda de interés público, equipamiento, espacio público y criterios de sustentabilidad, como ocurre en zonas de transformación y reconversión tales como la zona H o determinados sectores de las zonas J.

En los sectores de transición, su aplicación privilegia mecanismos de compensación urbana y control de la intensidad edificatoria, tal como se refleja en zonas como I2, F1 o K, donde los incentivos se orientan a acompañar procesos de densificación gradual y compatibilizar nuevos desarrollos con el entorno existente. En los ámbitos más restringidos, en tanto, la aplicación de incentivos se acota y se orienta principalmente a la mejora del entorno urbano y la integración social, evitando inducir incrementos significativos de edificabilidad, como se observa en sectores de baja intensidad residencial de las zonas C y D.

7 DESCRIPCIÓN DEL ANTEPROYECTO

Desarrollada en el capítulo anterior la etapa de Imagen Objetivo del PRC-QN-2019, la presente descripción del anteproyecto establece el marco de desarrollo de la propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal. En este apartado se presenta inicialmente la caracterización de las zonas afectadas con el fin de identificar las variables relevantes para la formulación de la propuesta.

Sobre la base de dicha caracterización, se desarrollan los incentivos normativos, así como los criterios y fundamentos técnicos que estructuran la propuesta de modificación, asegurando coherencia con los lineamientos definidos en la Imagen Objetivo y con el marco normativo aplicable. Finalmente, se expondrá la propuesta de anteproyecto en la cual se formalizan las disposiciones normativas planteadas, constituyendo el insumo para su evaluación técnica y el proceso de tramitación correspondiente y disposiciones normativas

7.1 Recomendaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica

Las recomendaciones de la EAE tienen su origen en la Evaluación Ambiental de las alternativas y su respectiva identificación de riesgos y oportunidades a partir de los cuales se establecen las Directrices de planificación, gestión y gobernabilidad.

FCD 1 Ciudad equilibrada

Se ha identificado como oportunidad que las normas urbanísticas más estrictas conllevan a favorecer un desarrollo equilibrado del territorio impactando positivamente en diferentes dimensiones, aportando al principio de reconversión controlada planteada en el instrumento vigente. Debido a que este principio no se cumplió a cabalidad, la Modificación debe propender a que la transformación urbana no tenga un ritmo acelerado, pero sí de lugar a nuevos proyectos, evitando la obsolescencia física del territorio.

Directriz de planificación: Definir condiciones normativas y de zonificación que equilibren el desarrollo urbano en el sector de reconversión.

Se ha identificado como oportunidad que además de la definición de normas urbanísticas más estrictas en las zonas de mayor altura, se debe realizar una mejora y adaptación en aquellas de menor altura que poseen diferentes necesidades, asociadas a la búsqueda de permanencia de sus habitantes, modificación/renovación de la vivienda, coexistencia entre usos residenciales y equipamientos de pequeña escala.

Directriz de planificación: Definir condiciones normativas que permitan un mayor equilibrio entre la existencia de barrios consolidados y nuevos proyectos de vivienda y equipamiento.

A modo de consolidación de ambas directrices, se hace necesario definir una tercera directriz que involucre ambas. Esta tercera directriz busca fortalecer la armonía entre las normas urbanas cuya aplicación derive en una imagen urbana integrada y coherente. La aplicación de esta directriz está asociada a la forma en que se plantean las normas, como también como se definen los límites de las zonas o subzonas establecidas, permitiendo una mayor especificidad y por tanto reconocimiento de las características actuales de la morfología, paisaje urbano y forma de habitar el espacio en barrios consolidados.

Directriz de planificación: Definir condiciones normativas y de zonificación con criterio de gradualidad en coherencia con el paisaje urbano existente.

De forma complementaria y paralela, se hace necesario establecer una directriz de gestión asociada a las condiciones de habitabilidad, identificado como preocupación ambiental en el DAI. Si bien estas condiciones son subyacentes a lo normado por el instrumento, funcionan como reflejo de los efectos normativos en el territorio. En este sentido, se recomienda monitorear la evolución del hacinamiento y allegamiento, de tal manera de poder identificar variaciones en relación a los cambios que propicia el instrumento.

Directriz de gestión: Monitorear el hacinamiento y allegamiento en el área de modificación.

FCD 2: Ciudad accesible, conectada e integrada

Tomando en cuenta las problemáticas asociadas a la alta intensidad de ocupación de suelo observadas en otras áreas de la comuna, así como de los principios establecidos en el instrumento vigente, se busca orientar el desarrollo urbano para aprovechar las ventajas de localización y presencia actual y proyectada de transporte estratégico. Lo anterior, mediante el establecimiento de condiciones normativas y de zonificación más específicas y estrictas, en coherencia con la escala del espacio urbano y la infraestructura existente.

Directriz de planificación: Establecer condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo urbano equilibrado en torno a los ejes de importancia y presencia de transporte estratégico.

Debido al déficit existente en equipamiento, sumado al aumento proyectado de carga de personas en el territorio, se hace necesario orientar la creación de equipamientos en diferentes escalas en los ejes de importancia y en torno al transporte estratégico. A su vez, la presencia de equipamiento contribuye al aprovechamiento de las ventajas de conectividad, facilitando el uso de otros modos de transporte. Para favorecer este desarrollo, se sugiere precisar en las normas urbanísticas de base e incorporar un incentivo específico asociado al equipamiento en primer piso dando prioridad a su creación en determinadas zonas.

Directriz de planificación: Establecer las condiciones normativas y de zonificación para favorecer el desarrollo de equipamiento en los ejes de importancia y en torno al transporte estratégico.

En paralelo a la materialización de proyectos que hagan uso de incentivos normativos asociados a la mejora de la conectividad y la movilidad, se hace necesario gestionar y desarrollar iniciativas complementarias que deben ser abordadas mediante otros mecanismos de planificación y gestión, y que contribuyan a potenciar dichas condiciones, tales como mitigaciones asociadas por IMIV o la ejecución del Plan Metropolitano de ciclovías. En este contexto, se recomienda avanzar en la elaboración e implementación del Plan de Inversión en Movilidad e Infraestructura, orientado a mejorar la eficiencia en la aplicación de las iniciativas y proyectos, y maximizar su impacto territorial y social, generando beneficios directos para la población.

Directriz de gestión: Gestión y desarrollo de proyectos asociados a Infraestructura de movilidad y espacio público.

De manera complementaria, y con proyección a mediano y largo plazo se recomienda monitorear la creación efectiva de nuevos equipamientos y servicios en torno a los ejes. Esto permite verificar que la implementación de la infraestructura habilite de forma efectiva el funcionamiento de comercios y servicios en el área en cuestión.

Directriz de gestión Monitorear la creación de nuevos equipamientos y servicios entorno a los ejes de importancia y transporte estratégico.

FCD 3 Ciudad de barrio y con valor patrimonial

En consideración de los riesgos asociados, se propone la adecuación de los límites de las Zonas de Conservación Histórica (ZCH) con pertinencia y precisión a las condiciones actuales de los conjuntos de viviendas y su entorno. A su vez, en relación a la existencia de una estructura barrial histórica en parte de la zona, se sugiere la definición de una zona especial que permita responder a las necesidades de construcción, ampliación o modificación de la vivienda de parte de sus habitantes, como también la creación de equipamiento de pequeña escala. Dicha zona debe evitar la transformación acelerada del espacio urbano, contribuyendo a mantener la cohesión social y continuidad de la imagen urbana entre las ZCH y su entorno.

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.
- Definir condiciones normativas y de zonificación que permita mantener la protección sobre conjuntos de interés patrimonial.

Tomando en cuenta la existencia de tensiones entre los procesos de transformación urbana y la existencia de valores patrimoniales e históricos, se propone evaluar en el mediano y largo plazo la definición de zonas que contribuyan a su protección o resguardo, sea mediante el establecimiento de Inmuebles de conservación patrimonial, Zonas de conservación, o Zonas especiales.

Directriz de planificación: Evaluar la definición de zonas que contribuyan a la protección o resguardo de los sitios de interés patrimonial que se identifiquen a nivel comunal.

Se plantea la necesidad de monitorear los cambios que se produzcan a partir de los ajustes sugeridos en las zonas de conservación histórica. Este monitoreo deberá considerar si existen presiones por un cambio normativo más profundo, o bien evaluar si las disposiciones establecidas se adecuaron apropiadamente a la realidad del territorio y las necesidades de sus habitantes.

Directriz de gestión: Monitorear la dinámica de cambio y presión de transformación en torno y en las zonas de conservación histórica.

FCD 4 Ciudad Verde, resiliente y sustentable

El Diagnóstico Ambiental Integrado (DIA) da cuenta de la existencia de impactos presente y futuros del cambio climático en el territorio comunal, siendo uno de los más relevantes el aumento de la intensidad de las islas de calor especialmente en eventos extremos de olas de calor. Comprendiendo que parte de estos impactos responde a la forma que ha adoptado el crecimiento urbano que ha tenido la comuna en los últimos años, la consideración del cambio climático resulta fundamental para lograr desarrollo urbano equilibrado. Para cumplir con lo anterior, es necesario que las condiciones normativas y de zonificación -tanto de base como para los incentivos normativos- sean formuladas considerando criterios ambientales tales como:

- Ajustar de las normas urbanísticas de densidad, altura, coeficiente de constructibilidad, con el objetivo de disminuir la exposición de población a los efectos del cambio climático funcionando como mecanismo de adaptación frente a la amenaza climática.
- Considerar cuando corresponda, la exigencia de antejardín para un aumento en la superficie libre del primer piso, permitiendo aumentar la permeabilidad del suelo y favoreciendo la distancia de las fuentes móviles de ruido.

Directriz 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.

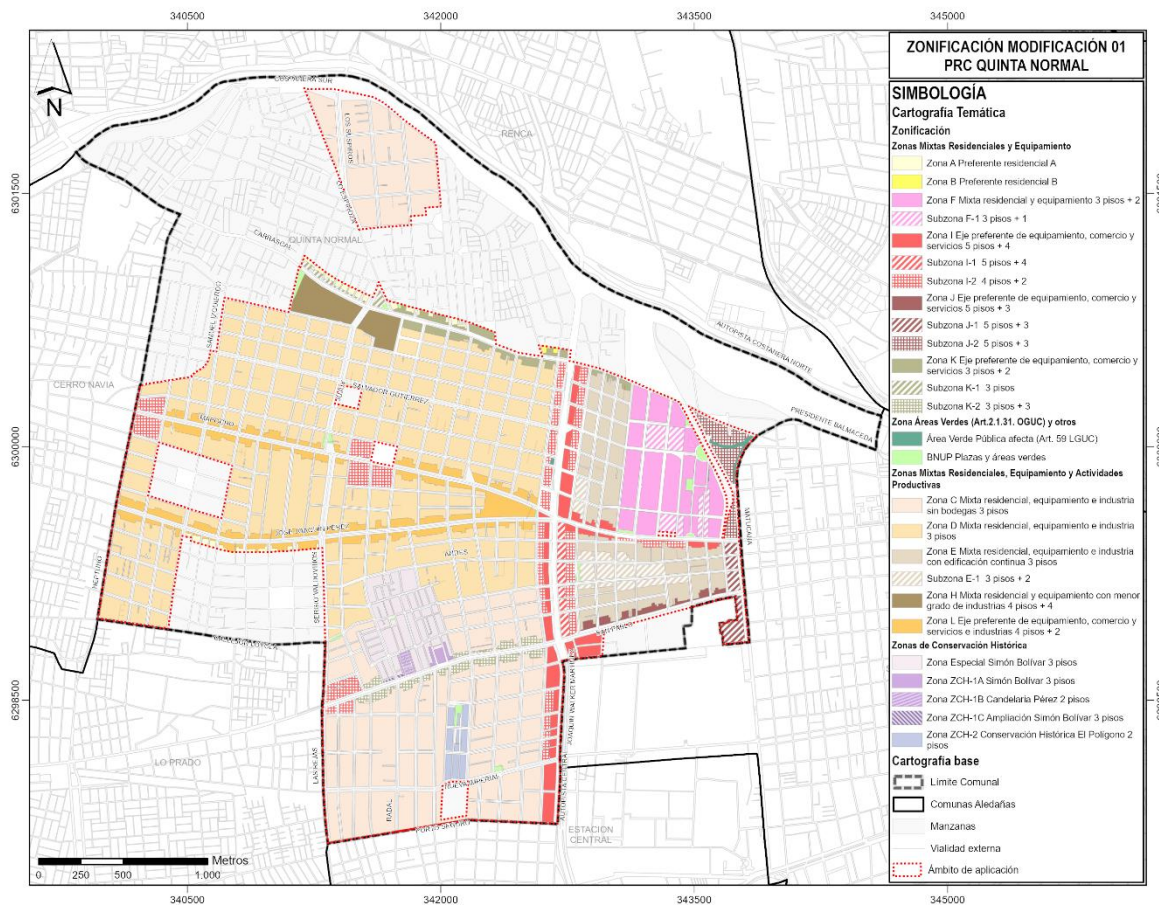
De gestión:

- Monitorear la localización y distribución de las denuncias ambientales, de ruido y microbasurales.
- Gestión de iniciativas asociadas a la materialización y/o consolidación nuevas áreas verdes y espacios públicos en la comuna.

7.2 Propuesta anteproyecto

Como resultado de los criterios definidos en el marco de la EAE y de los antecedentes desarrollados en la identificación y caracterización de las zonas involucradas en la presente modificación, a continuación, se presenta la Propuesta de Anteproyecto. En primer término, se expone el plano general de la propuesta, el cual sintetiza gráficamente los ajustes normativos planteados y su alcance territorial.

Ilustración 54. Plano de propuesta anteproyecto MPRC 01. Elaboración propia.



7.2.1 Modificaciones de carácter general

Cuerpos salientes

La Dirección de Obras Municipales ha identificado una problemática relevante en la aplicación del Plan Regulador Comunal en relación con los cuerpos salientes. En la normativa vigente, el PRC permite la existencia de cuerpos salientes sobre el espacio público; sin embargo, no contempla de manera expresa su autorización sobre el antejardín.

Esta omisión normativa ha dificultado la correcta aplicación del PRC, dado que, de acuerdo con dictámenes de la Contraloría General de la República, resulta necesario que el Plan Regulador Comunal establezca explícitamente dicha posibilidad.

En atención a lo anterior, se incorpora en el artículo 10 del PRC la autorización expresa para la generación de cuerpos salientes sobre el antejardín, con el objeto de otorgar certeza normativa y facilitar una correcta aplicación de la regulación urbanística comunal.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción completa del artículo al cual se suma la situación de antejardín a incorporar en la ordenanza.

Artículo 10. Cuerpos salientes.

En el territorio normado por el presente Plan, se permitirán los cuerpos salientes hasta un ancho de 1,80 m. a partir de la altura de 3 m.

Tratándose de cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín, se permitirá su proyección a partir de la altura de 3 m., con un ancho máximo de 1,8 m.

Exigencia de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública

Dentro del diagnóstico realizado se ha detectado una marcada carencia de áreas verdes en la comuna, situación que impacta negativamente tanto en la calidad urbana como en la vida cotidiana de los habitantes. No obstante, se reconoce un importante potencial para el desarrollo y recuperación de espacios a través de la habilitación de platabandas, para mejorar la percepción de espacios verdes en la comuna. Este potencial será abordado en la propuesta de modificación normativa.

Con el objetivo de revertir esta carencia y aprovechar las oportunidades existentes, la propuesta contempla la incorporación de un Artículo 11 Bis que establece exigencias relacionadas con plantaciones y obras de ornato en aquellas áreas que, por estar afectas a utilidad pública, están destinadas a circulaciones, parques y plazas. Dicho artículo definirá los requisitos mínimos para la realización de plantaciones y la implementación de obras de ornato, asegurando así el desarrollo adecuado y la mejora de los espacios públicos.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del artículo a incorporar en la ordenanza.

Artículo 11 Bis. Exigencia de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:

a) Plantaciones

- En las esquinas de todo tipo de vías, se considerará la plantación de árboles en el espacio público, debiendo respetarse una distancia mínima de 20 m, medida desde el punto de intersección de las prolongaciones imaginarias de las líneas de soleras o cunetas
- Para las vías expresas y troncales, se deberá considerar que la plantación de árboles en la platabanda debe respetar un distanciamiento mínimo de 2,0 m. medidos desde la solera que conforma la calzada, con especies que alcancen una altura máxima de 20 m., y cuya distancia entre ellos esté entre los 8 m. y los 15 m. En aquellos casos en el distanciamiento interfiera con la ruta accesible, se deberán realizar las adecuaciones necesarias priorizando su continuidad.
- Para las vías colectoras y de servicio, se deberá considerar que la plantación de árboles en la platabanda debe respetar un distanciamiento mínimo de 1 m. desde la solera que conforma la calzada, con especies que tengan una altura aproximada de 15 m. y cuya distancia entre ellas esté entre los 8m y los 15 m. En aquellos casos en el distanciamiento interfiera con la ruta accesible, se deberán realizar las adecuaciones necesarias priorizando su continuidad.
- Las especies consideradas para la arborización deberán ser nativas y adaptadas. Al momento de su plantación deberán tener una altura mínima entre 1,5 y 2,0 metros.

Todos los estratos de vegetación (bajo, medio y alto) presentes en plazas, parques, platabandas y demás áreas verdes de la comuna deberán regirse conforme a lo establecido en la Ordenanza de Espacio Público de la Municipalidad de Quinta Normal.

b) Obras de ornato

Se deberá considerar la incorporación de mobiliario urbano, el cual deberá regirse conforme a lo establecido en la Ordenanza de Espacio Público de la Municipalidad de Quinta Normal.

Incentivos normativos

En concordancia con los objetivos de desarrollo urbano definidos para la comuna, la modificación al Plan Regulador Comunal incorpora un sistema de incentivos normativos orientado a vincular el desarrollo con aportes urbanos de interés colectivo. Estos incentivos, incorporados en el Artículo 11 Ter, permiten introducir ajustes específicos a la normativa urbanística en determinadas zonas, con el fin de orientar la localización e intensidad de los proyectos hacia resultados urbanos deseables para la comuna.

Artículo 11 Bis. Exigencia de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.

a) Plantaciones

- En las esquinas de todo tipo de vías, se considerará la plantación de árboles en el espacio público, se deberá respetar una distancia de a los menos 5 m. de la intersección de las líneas oficiales. (a modificar según lo indicado en la ley del tránsito).
- Para las vías expresas y troncales, se deberá considerar que la plantación de árboles en la platabanda debe respetar un distanciamiento mínimo de 2,0 m. medidos desde la solera que conforma la calzada, con especies que alcancen una altura máxima de 20 m., y cuya distancia entre ellos esté entre los 8 m. y los 15 m. En aquellos casos en el distanciamiento interfiera con la ruta accesible, se deberán realizar las adecuaciones necesarias priorizando su continuidad.
- Para las vías colectoras y de servicio, se deberá considerar que la plantación de árboles en la platabanda debe respetar un distanciamiento mínimo de 1 m. desde la solera que conforma la calzada, con especies que tengan una altura aproximada de 15 m. y cuya distancia entre ellas esté entre los 8 m y los 15 m. En aquellos casos en el distanciamiento interfiera con la ruta accesible, se deberán realizar las adecuaciones necesarias priorizando su continuidad.
- Las especies consideradas para la arborización deberán ser nativas y adaptadas. Al momento de su plantación deberán tener una altura mínima entre 1,5 y 2,0 metros, como por ejemplo: (ejemplos listado DIMAAV con distanciamientos sugeridos que propicien el desarrollo de sombra) o similar.

Todos los estratos de vegetación (bajo, medio y alto) presentes en plazas, parques, platabandas y demás áreas verdes de la comuna deberán regirse conforme a lo establecido en la Ordenanza de Espacio Público de la Municipalidad de Quinta Normal.

b) Obras de ornato

Se deberá considerar la incorporación de mobiliario urbano, el cual deberá regirse conforme a lo establecido en la Ordenanza de Espacio Público de la Municipalidad de Quinta Normal.

En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:

IN 1: Proyectos de vivienda de interés público

Este incentivo se orienta a promover la integración social y la provisión de vivienda de interés público en sectores con capacidad para absorber desarrollo urbano, vinculando beneficios normativos a la incorporación efectiva de programas habitacionales del Estado. Desde el punto de vista normativo, su aplicación se materializa principalmente mediante ajustes en la densidad bruta máxima, concentrándose en zonas estructurantes con alto potencial de transformación, como la zona H y sectores de las zonas I y J, así como en zonas de menor intensidad residencial, tales como C o D, donde el incentivo cumple un rol de integración social sin inducir procesos intensivos de densificación.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 1: Incentivo Normativo 1, Proyectos de viviendas de interés público

Todo proyecto de edificación o urbanización que incluya viviendas de interés público de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en una proporción mínima de unidades establecida por este Ministerio para el acceso a los programas habitacionales, podrá aplicar un beneficio de densidad bruta máxima del proyecto, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del PRC establecidas en el Artículo 12 “Zonas” de la presente ordenanza. Los proyectos deberán acreditar su participación en alguno de los programas habitacionales al ingreso de la solicitud del permiso de edificación.

IN 2: Áreas de uso público en predios privados

Este incentivo tiene por objeto reforzar la calidad, continuidad y permeabilidad del espacio público mediante la apertura voluntaria de superficies privadas al uso o tránsito público, como mecanismo de compensación frente a incrementos de intensidad edificatoria. Normativamente, se asocia principalmente a ajustes en la altura máxima de edificación y en el coeficiente de constructibilidad, con aplicación preferente en zonas de mayor intensidad urbana, como la zona H y sectores de las zonas I y J, así como en zonas de transición densa, tales como F o F1, donde la incorporación de espacios de uso público contribuye a mitigar impactos urbanos y mejorar el estándar del entorno.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 2: Incentivo Normativo 2, Áreas de uso público en predios privados

Los proyectos de edificación o urbanización que, de manera voluntaria y adicional a las cesiones exigidas por la LGUC, destinen al menos un 15% de la superficie neta del predio que da hacia la

vía principal del predio a espacios abiertos de libre uso y tránsito público, podrán acogerse a beneficios normativos en coeficiente de constructibilidad, densidad y/o altura máxima.

Las áreas cedidas deberán materializarse con estándares equivalentes al espacio público comunal, incluyendo pavimentos, vegetación, mobiliario urbano e iluminación, según diseño aprobado por la Dirección de SECPLAN y Dirección de Obras Municipales. Dichas áreas deberán garantizar su mantención acceso libre y permanente desde la vía pública, asegurándose que su diseño contemple elementos que resguarden la seguridad de los residentes y de los visitantes, mantenerse habilitadas durante toda la vida útil del proyecto.

IN 3: Equipamiento en primer piso

El presente incentivo busca fomentar la mixtura de usos y la activación del espacio público a nivel de calle, condicionando beneficios normativos a la incorporación de equipamiento en los primeros pisos de proyectos de vivienda colectiva. Desde el punto de vista normativo, incide principalmente en la altura máxima de edificación y en el sistema de agrupamiento, con aplicación preferente en zonas de uso mixto y ejes de alta accesibilidad, como las zonas I y J, así como en sectores estructurantes y barriales relevantes, tales como la zona H y determinados sectores de K2, donde la presencia de equipamiento contribuye a fortalecer la vida urbana y barrial.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 3: Incentivo Normativo 3, Equipamiento en primer piso

Los proyectos de edificación destinados a vivienda colectiva que incorporen equipamiento de clase comercio, servicios, social o cultural en al menos un 15% del primer piso, con acceso directo y visible desde el espacio público de la fachada que da hacia la vía principal del proyecto, podrán acogerse a incrementos en el coeficiente de constructibilidad y altura máxima permitida.

Los beneficios normativos se aplicarán según el cuadro de incentivos dispuesto en el Artículo 12 “Zonas” del PRC.

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

Este incentivo se concibe como un instrumento de compensación urbana orientado a vincular el desarrollo inmobiliario con la mejora efectiva del entorno construido, mediante la inversión directa en espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes. Normativamente, su aplicación se asocia principalmente a incrementos en el coeficiente de constructibilidad y, en casos específicos, a ajustes en la altura máxima, concentrándose en zonas estructurantes como I y J, así como en zonas de transición y consolidación, tales como I2 o F1, y en sectores de menor intensidad urbana como C o D, donde se busca mejorar el entorno sin inducir aumentos significativos de edificabilidad.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 4: Incentivo Normativo 4, Mejoramiento de espacios público y equipamientos comunitarios existentes.

Los proyectos de edificación que, además de las exigencias de la LGUC, incorporen obras de materialización, rehabilitación o mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos comunitarios de uso público existentes, podrán acogerse a beneficios normativos en coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad bruta máxima, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 12 “Zonas” de esta Ordenanza.

Para acceder a este incentivo, las intervenciones deberán cumplir una de las siguientes condiciones:

- a) Espacios públicos: Ejecutar obras de mejoramiento, ampliación o construcción de áreas verdes, veredas, ciclovías, iluminación, drenaje o mobiliario urbanos, en una superficie mínima equivalente a 20% de la superficie predial bruta.
- b) Equipamientos comunitarios: Ejecutar obras de mantención, ampliación, rehabilitación o construcción de equipamientos comunitarios de uso público existentes (educación, salud, social, cultural, deportivo), por un monto equivalente al 3% del valor neto total de la obra principal, determinado conforme a la tabla de costos unitarios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las intervenciones deberán ejecutarse en infraestructura o equipamientos localizados dentro del territorio comunal, identificados por el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) o por el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP). En caso de que dichos instrumentos no se encuentren vigentes, las intervenciones podrán realizarse en espacios o equipamientos definidos por el municipio, mediante informe técnico favorable de la Secretaría Comunal de Planificación, en base a sus priorizaciones estratégicas.

Alternativamente, cuando no sea posible materializar directamente las obras, el titular del proyecto podrá realizar una contribución en dinero equivalente al valor del diseño y ejecución de las obras comprometidas, valorizado a razón de 2,5 UF por metro cuadrado comprometido, o a 1,7 veces el avalúo fiscal del terreno equivalente.

IN 5: Sustentabilidad ambiental

El incentivo de sustentabilidad ambiental tiene por finalidad incorporar criterios ambientales y de resiliencia urbana en los proyectos de edificación, condicionando beneficios normativos a la implementación de medidas verificables de eficiencia, infraestructura verde y adaptación climática. Desde el punto de vista normativo, este incentivo presenta un carácter transversal, aplicable en las distintas zonas del Plan Regulador Comunal, contribuyendo a elevar los estándares ambientales del desarrollo urbano sin inducir incrementos significativos de intensidad edificatoria.

En coherencia con lo anterior, a continuación, se presenta la redacción del incentivo normativo a incorporar en la ordenanza.

IN 5: Incentivo Normativo 5, Sustentabilidad Ambiental

Los proyectos de edificación destinados a vivienda colectiva, equipamiento y/o uso mixto que incorporen medidas de sustentabilidad ambiental verificables, tales como infraestructura verde, sistemas de eficiencia energética, arborización urbana o permeabilidad del suelo mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN), podrán acceder a un incremento en el coeficiente de constructibilidad y/o un piso adicional en la altura máxima permitida, según lo dispuesto en el artículo 12 de esta Ordenanza.

Para acogerse a este incentivo, los proyectos deberán cumplir al menos dos de las siguientes condiciones:

- a) Incorporar vegetación en cubiertas, fachadas o patios interiores, equivalente a al menos un 25% de la superficie no edificada del predio.
- b) Plantación de especies arbóreas en el predio, a razón de un árbol cada 25 m² de superficie libre, priorizando especies nativas o de bajo requerimiento hídrico.
- c) Aumentar la permeabilidad del suelo mediante SbN, tales como pavimentos permeables, zanjas de infiltración o jardines de aguas lluvias, de forma que al menos un 30% de la superficie libre del predio permita la infiltración natural de las aguas lluvias.

Cuando el proyecto no permita implementar medidas de sustentabilidad dentro del predio, estas podrán ejecutarse en el espacio público colindante, debiendo integrarse al entorno urbano.

Condiciones generales en la aplicación de incentivos normativos

Con el fin de asegurar una aplicación coherente, transparente y controlada de los incentivos normativos propuestos, se establecen a continuación un conjunto de condiciones generales que regulan su acumulación, combinación y verificación. Estas condiciones buscan resguardar la proporcionalidad entre los beneficios otorgados y los aportes urbanos comprometidos, así como asegurar su correcta implementación administrativa y normativa.

La aplicación de los incentivos normativos deberá realizarse de manera sumativa alcanzando un máximo permitido por zona acorde a cada normativa. Además, se permite la combinación de estos incentivos para maximizar los beneficios tanto para la comunidad como para el proyecto en sí mismo.

Los requisitos establecidos para acceder a los beneficios de cada incentivo deberán ser identificados en la presentación del anteproyecto o del proyecto, al momento de solicitar el permiso de edificación. Las obras asociadas a dichos requisitos deberán estar ejecutadas y recepcionadas por el municipio antes y/o junto a la recepción definitiva del proyecto principal. En los casos que corresponda, el diseño deberá ser visado por la Dirección de Obras Municipales, Dirección de Medio Ambiente, SECPLAN-Asesoría Urbana y/o del organismo sectorial correspondiente.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La propuesta de incentivos normativos desarrollada permite traducir la estrategia territorial comunal en un conjunto de reglas normativas concretas, diferenciadas y operativas, orientadas a vincular el desarrollo inmobiliario con aportes urbanos de interés público. A través de una aplicación graduada por zona y tipo de incentivo, la propuesta busca canalizar los procesos de crecimiento hacia sectores con mayor capacidad de transformación, acompañar áreas de transición y resguardar aquellos ámbitos donde resulta necesario un mayor control de la intensidad urbana.

En conjunto, los incentivos normativos propuestos, junto con sus condiciones generales de aplicación, configuran un instrumento coherente con el marco legal vigente y con los objetivos de equilibrio territorial, calidad urbana, integración social y sustentabilidad definidos para la comuna. De este modo, el capítulo consolida una propuesta normativa que no solo regula el desarrollo futuro, sino que orienta activamente su forma, localización y efectos, fortaleciendo el rol del Plan Regulador Comunal como herramienta estratégica de planificación urbana.

7.2.2 Cambio Zonificación

Como resultado del análisis de la morfología en todas las zonas involucradas en la presente modificación, se elaboró la propuesta de anteproyecto que busca responder a las problemáticas detectadas y oportunidades identificadas.

En el siguiente cuadro se sintetizan las principales modificaciones consideradas para las distintas zonas del plan regulador comunal. Estas se han agrupado en cuatro grandes categorías, abordando aspectos fundamentales.

Normas urbanísticas

Esta categoría contempla las modificaciones a las normas de base que rigen cada zona, orientadas a ajustar y perfeccionar la regulación vigente para responder de manera más adecuada a las condiciones urbanas, territoriales y funcionales identificadas en cada zona.

Ajuste gráfico

Corresponde a modificaciones en la representación gráfica de las zonas en el plano de zonificación, con el objetivo asegurar coherencia entre el plano y lo establecido en la ordenanza, corrigiendo posibles descalces y facilitando la correcta interpretación y aplicación de la normativa.

Límite de zona

Esta categoría contempla ajustes en algunos de los límites de las zonas normativas, con el fin de reflejar de manera más precisa la estructura urbana existente, especialmente en zonas que se extienden a lo largo de ejes viales o en áreas de valor patrimonial, asegurando coherencia normativa, territorio y valores asociados.

Subzona

Esta modificación considera la incorporación de subzonas al interior de las zonas principales, permitiendo reconocer y regular de manera diferenciada la diversidad interna de sectores con características urbanas, morfológicas o patrimoniales específicas.

Incentivo normativo

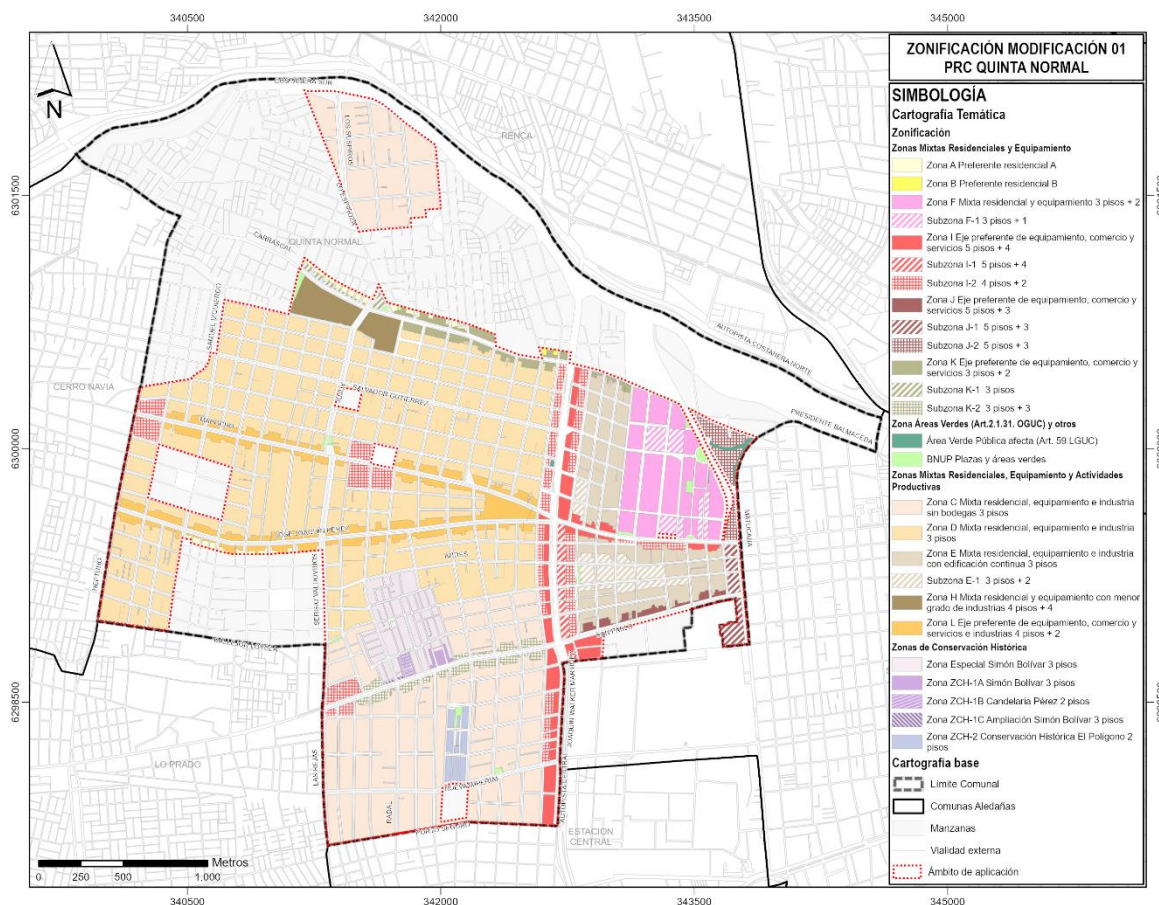
Se incorpora la posibilidad de acogerse a incentivos normativos, orientados a generar beneficios tanto para el sector público como privado, favoreciendo el mejoramiento del espacio público de calidad, el fortalecimiento del equipamiento comunitario, la incorporación de viviendas de interés público y contemplar la implementación de medidas asociadas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

El cuadro resumen que se presenta a continuación detalla, para cada zona, la aplicación de estas modificaciones según corresponda:

Tabla 30. Tipo de modificación por zona.
Elaboración propia.

TIPO MODIFICACIÓN	ZONAS										
	C	D	E	F	H	I	J	K	L	ZCH1	ZCH2
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		

Ilustración 55. Plano de Zonificación Modificación 01 PRC Quinta Normal.
Elaboración propia.



A continuación, se describe los cambios por zonas:

Zona C

En esta zona se introducen modificaciones a las normas urbanísticas vigentes, junto con la incorporación de incentivos normativos, orientados a los usos residenciales y a las actividades productivas compatibles, conforme a lo que se detalla a continuación:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				300	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, Continuo	10,5	3	0.8	1,5
Equipamiento	Aislado, Continuo	7,0	2	0.8	1,5
Actividades productivas	Aislado, Continuo	7,0	2	0.8	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				7m. / 2 pisos	
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA				70	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA C

Uso Residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA C						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	200	-	-	-	500

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

Uso Actividades Productivas:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA C				
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO		VALOR MÁX. CON IN.
		IN 4	IN 5	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	0,8	0,2	-	1,0
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	0,5	2,0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)	70	30	-	100

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Zona D

En esta zona se introducen modificaciones a las normas urbanísticas vigentes, junto con la incorporación de incentivos normativos, orientados a los usos residenciales y a las actividades productivas compatibles, conforme a lo que se detalla a continuación:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				300	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	10.5	3	0.8	1,5
Equipamiento	Aislado, continuo	7,0	2	0.8	1,5
Actividades productivas	Aislado, continuo	7,0	2	0.8	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				7 m. / 2 pisos	
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)				70	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA D

Uso Residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA D						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	200	-		-	500

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

Uso Actividades Productivas:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA D				
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO		VALOR MÁX. CON IN.
		IN 4	IN 5	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	0,8	0,2	-	1,0
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	0,5	2,0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)	70	30	-	100

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Norma urbanística propuesta:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN ZONA E Y SUBZONA E1					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				300	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	10.5	3	0.8	1,5
Equipamiento	Aislado, continuo	7,0	2	0.8	1,5
Actividades productivas	Aislado, continuo	7,0	2	0.8	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				10.5 m. / 3 pisos	
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)				70	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA E

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona E, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detallan en los cuadros siguientes:

Uso Actividades Productivas:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA E				
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO		VALOR MÁX. CON IN.
		IN 4	IN 5	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	0,8	0,2	-	1,0
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	0,5	2,0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)	70	30		100

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA E1

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona E1, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detallan en los cuadros siguientes:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA E1						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	300	-	-	-	600
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	aislado y continuo	-	aislado sobre continuo	-	-	aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	10,5 m. / 3 pisos	-	7,0 m. / 2 pisos	-	-	17,5 m. / 5 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	-	0,5	0,5	2,5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Uso actividades productivas:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA E1				
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO		VALOR MÁX. CON IN.
		IN 4	IN 5	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	0,8	0,2	-	1,0
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	0,5	2,0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)	70	30		100

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

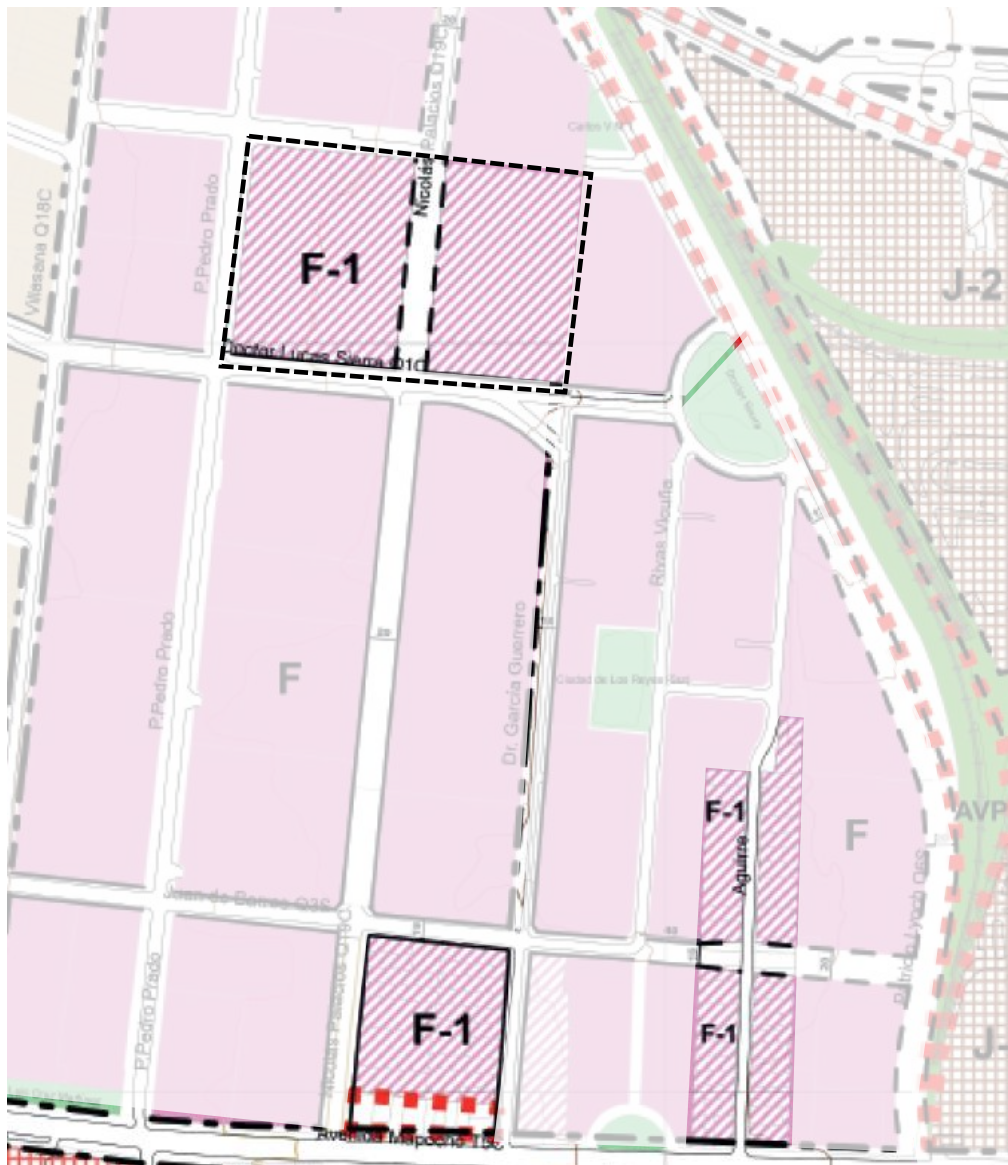
IN 5: Sustentabilidad climática

Zona F

En esta zona se introducen modificaciones a las normas urbanísticas vigentes. En concordancia con el diagnóstico, y al ser clasificada como zona saturada, se establece una reducción de la altura máxima base, fijándola en tres pisos.

Asimismo, se establece la subzona F1, la cual reconoce aquellos sectores cuyo sistema de agrupamiento corresponde a fachada continua, incorporando criterios específicos de regulación acorde a esta condición urbana.

Ilustración 57. Sector Zona F1 de la presente modificación. Elaboración propia.



Norma urbanística propuesta:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN ZONA F					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				300	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado	10.5	3	0.6	1,5
Equipamiento	Aislado	12	3	0.6	1,5
ANTEJARDÍN (m)				5 metros	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN SUBZONA F1					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				300	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	10.5	3	0.8	1,5
Equipamiento	Aislado, , continuo	7,0	2	0.8	1,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				10.5m. / 2 pisos	
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)				70	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA F1

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona F1, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha Subzona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA F1						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	200	-		-	500
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	10.5 m. / 3 pisos	-	3.5 m. / 1 piso			14.0 m. / 4 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	-	0,5	0,5	2,5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Zona H

En esta zona se modifican las normas urbanísticas vigentes, estableciéndose una reducción de la altura máxima de edificación, la cual pasa de nueve pisos a cuatro pisos como condición base. Esta modificación tiene por finalidad habilitar la aplicación de incentivos normativos orientados a generar beneficios urbanos y territoriales.

Los incentivos normativos considerados se asocian, entre otros, a la incorporación de equipamientos, la mejora del espacio público, la integración de vivienda de interés público y la implementación de medidas de mitigación y adaptación frente al cambio climático, en los términos que se establecen en la normativa correspondiente.

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				500	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	12.0	4	0.6	1.5
Equipamiento	Aislado, continuo	7.0	2	0.6	1.5
Actividades productivas	Aislado, continuo	7.0	2	0.6	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				7 m. / 2 pisos	
ANTEJARDÍN (m)				10.0 m. por calles Carrascal y Jujuy. 5 m. por otras calles.	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA H

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona H, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA H							
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO					VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 2	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	500	500	-	-	-	-	1000
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo	-	-	Aislado sobre continuo			Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	12 m. / 4 pisos	-	7 m. / 2 pisos	7 m. / 2 pisos			28 m. / 8 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-		-	0.5	0.5	2.5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 2: Áreas de uso público en predios privados

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Zona I

La Zona I corresponde a uno de los sectores de mayor densidad y altura edificatoria del área de estudio, razón por la cual su regulación ha sido reformulada de manera sustantiva con el objeto de adecuarla a las condiciones urbanas existentes y a la forma en que se relaciona con su entorno inmediato. En este contexto, se incorpora el escalonamiento de alturas como criterio normativo central, orientado a asegurar una integración visual y morfológica armónica con las zonas colindantes de menor altura, evitando la generación de contrastes abruptos en el perfil urbano.

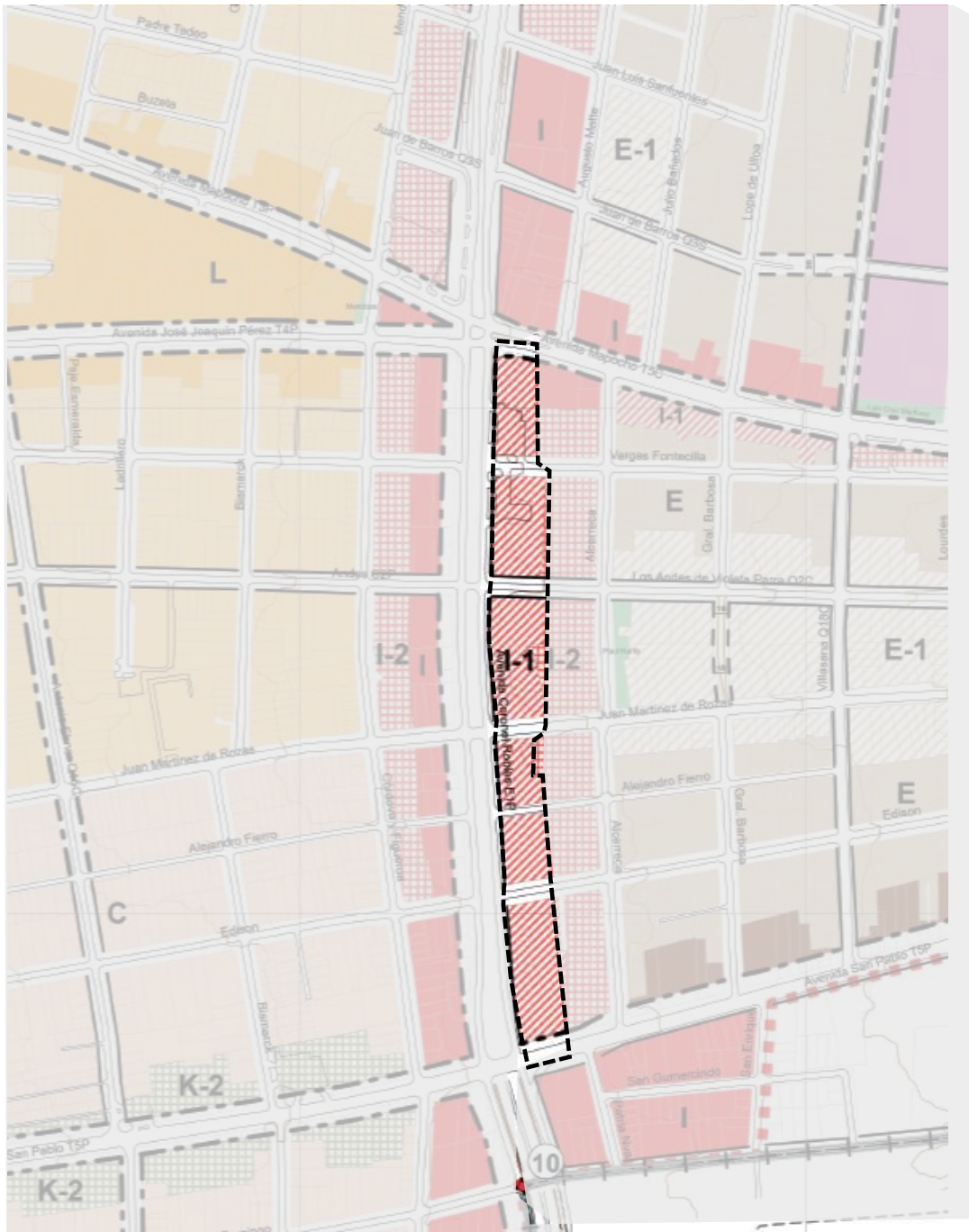
El escalonamiento de alturas se establece como una estrategia de regulación urbana destinada a ordenar la transición entre áreas de distinta intensidad edificatoria, promoviendo una relación equilibrada entre los nuevos desarrollos y los sectores consolidados. Este criterio permite compatibilizar la mayor capacidad edificatoria de la zona con la preservación de la continuidad urbana, la legibilidad del paisaje construido y la adecuada relación entre volumen, altura y espacio público.

Las modificaciones normativas introducidas responden a la necesidad de ajustar la zona a las dinámicas territoriales y a las condiciones del entorno, favoreciendo una convivencia adecuada entre las áreas de mayor densidad y aquellas de carácter predominantemente residencial. Dada la diversidad de situaciones urbanas presentes en el sector, se definen subzonas específicas, que permiten una regulación diferenciada y más precisa.

La Subzona I1 se localiza al oriente de la Autopista Central, en el tramo comprendido entre los ejes Mapocho y San Pablo. Este sector se caracteriza por no encontrarse afecto a utilidad pública, condición que incide directamente en la conformación del espacio público y en la disponibilidad de superficie destinada a la circulación peatonal que es reducida. En atención a esta condición, se establece como exigencia normativa la incorporación de antejardines, con el objetivo de generar mayor holgura espacial, mejorar la percepción del espacio público y fortalecer la relación visual y funcional entre el ámbito privado y el espacio de uso público.

Al igual que en otras zonas objeto de la presente modificación, se dispone una reducción de la altura máxima base de edificación, permitiéndose su incremento mediante la aplicación de incentivos normativos, en los términos establecidos en la normativa correspondiente. Dichos incentivos se condicionan a la implementación de acciones orientadas a la mejora del entorno urbano, incluyendo el fortalecimiento del espacio público, la incorporación de equipamientos, el acceso a vivienda de interés público y la integración de medidas vinculadas a la sustentabilidad y adaptación frente al cambio climático.

Ilustración 58. Sector Zona I1 de la presente modificación. Elaboración propia.

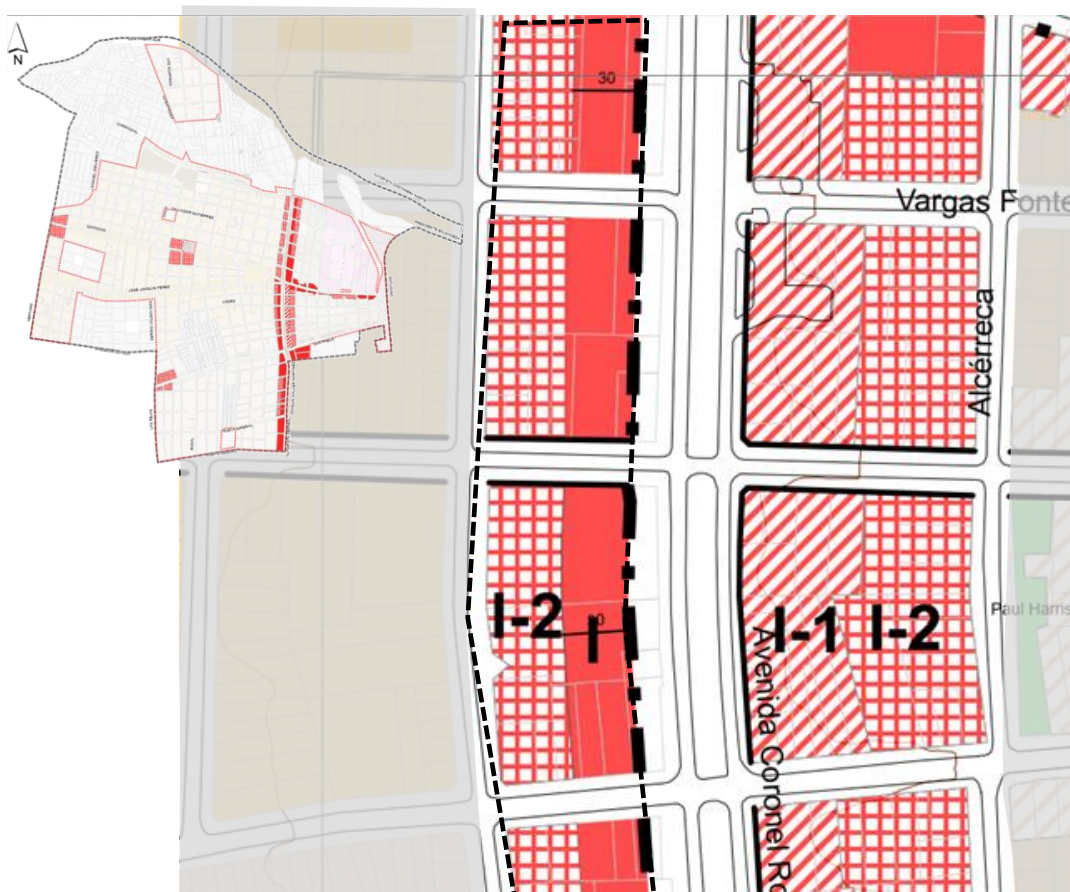


Subzona I2

La Subzona I2 se define como un área de transición urbana entre la Zona I y los sectores residenciales de menor altura, particularmente las Zonas D y E, cumpliendo un rol de articulación morfológica y funcional. En este marco, se establece una altura edificatoria media, destinada a generar una gradación progresiva de alturas que asegure una adecuada integración visual y volumétrica entre áreas de distinta intensidad edificatoria.

La posibilidad de alcanzar dicha altura media se encuentra condicionada a la aplicación de incentivos normativos, los cuales permiten ajustar la capacidad edificatoria a las características del entorno inmediato, promoviendo una planificación flexible y coherente con el tejido urbano existente. Este criterio busca compatibilizar el desarrollo inmobiliario con la preservación de la escala residencial predominante en los sectores colindantes.

Asimismo, la Subzona I2 se localiza en el sector poniente del área de estudio, en ámbitos estratégicos asociados a las intersecciones vinculadas a las futuras estaciones de la Línea 7 del Metro y a la estación de Metro Blanqueado, condición que refuerza su carácter de transición y su potencial para absorber mayores intensidades de uso de manera controlada, en concordancia con criterios de accesibilidad y transporte público.



Caracterización tipo zona

- Zona I Eje preferente de equipamiento, comercio y servicios 5 pisos + 4
- Subzona I-1 5 pisos + 4
- Subzona I-2 4 pisos + 2

Norma urbanística propuesta:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN ZONA I					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				600	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	17.5	5	0.8	2
Equipamiento	Aislado, , continuo	10,5	3	0.8	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				17.5 m. / 5 pisos	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN SUBZONA I1					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				600	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	17.5,0	5	0.8	2
Equipamiento	Aislado, , continuo	10.5	3	0.8	2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				17.5 m. / 5 pisos	
ANTEJARDÍN (m)				5 metros	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN SUBZONA I2					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				400	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	14,0	4	0.8	1,5
Equipamiento	Aislado, , continuo	10.5	3	0.8	1,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				14 m. / 4 pisos	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA I

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona I, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA I						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	600	600	-		-	1200
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo	-	Aislado sobre continuo		-	Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	17.5m. / 5 pisos	-	7 m. / 2 pisos	7 m. / 2 pisos		31.5 m. / 9 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	-	-	0,5	0,5	3

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes
IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADO A SUBZONA I1

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona I1, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha Subzona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA I1							
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO					VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 2	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	600	600	-	-	-	-	1200
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo	-	-	Aislado sobre continuo	-	-	Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	17.5 m. / 5 pisos	-	7m. / 2 pisos	7 m. / 2 pisos	-	-	31.5 m. / 9 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2	-	-	-	0.5	0.5	3

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 2: Áreas de uso público en predios privados
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes
IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA I2

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona I2, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha Subzona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA I2						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	400	200	-	-	-	600
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, y continuo	-	Aislado sobre continuo	-	-	Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	14 m. / 4 pisos	-	3.5 m. / 1 pisos	3.5 m. / 1 pisos		21 m. / 6 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	-	0,5	0,5	2,5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes
IN 5: Sustentabilidad climática

Zona J

La Zona J se incorpora en la presente modificación como una zona de reconversión urbana, en la cual se establece una altura máxima base de cinco pisos, permitiéndose un incremento hasta ocho pisos mediante la aplicación de incentivos normativos, en los términos establecidos en la normativa correspondiente. Esta regulación responde a la ubicación estratégica de la zona, que enfrenta los ejes estructurantes San Pablo y Matucana, los cuales concentran altos niveles de accesibilidad, actividad urbana y conectividad.

En atención a las diferencias morfológicas, funcionales y de consolidación urbana presentes en el territorio, se establece la subdivisión de la zona en subzonas, con el objeto de reconocer y regular de manera diferenciada las particularidades y dinámicas propias de cada sector.

Subzona J1

La Subzona J1 se localiza en el eje Matucana, en el tramo comprendido entre Mapocho y Santo Domingo, en el límite comunal con Santiago. Este sector se caracteriza por la presencia de actividades comerciales y por su relación directa con un entorno urbano de mayor altura edificatoria en la comuna colindante, donde se registran edificaciones de gran altura. No obstante, en el frente correspondiente a Quinta Normal predomina una fachada continua que alcanza alturas del orden de ocho pisos.

En este contexto, la normativa propuesta tiene por finalidad armonizar la edificación con la imagen urbana existente, manteniendo la continuidad de la fachada continua hasta ocho (8) pisos, de modo de asegurar una adecuada integración visual y morfológica con el entorno inmediato.

Subzona J2

La Subzona J2 se emplaza en el eje Matucana, en el tramo comprendido entre Mapocho y Carrascal, y presenta características urbanas distintas a las de la Subzona J1. En este sector predominan extensos paños industriales que se encuentran en procesos de reconversión, condición que incide en su configuración espacial y potencial de desarrollo.

En atención a dichas características, la normativa urbanística aplicable a esta subzona se orienta a la ejecución de proyectos bajo el sistema de agrupamiento aislado, permitiendo una mayor flexibilidad en la implantación de las edificaciones y favoreciendo procesos de transformación urbana acordes a la escala y condiciones del territorio

Ilustración 59. Sector Zona J, J1 y J2 de la presente modificación. Elaboración propia



Norma urbanística propuesta:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN ZONA J Y SUBZONA J1					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				500	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Continuo	17.5	5	0.8	1.5
Equipamiento	Continuo	10.5	3	0.8	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				17.5 m. / 5 pisos	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN SUBZONA J2					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				500	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado	17.5	5	0.4	1.5
Equipamiento	Aislado	10.5	3	0.4	1.5
ANTEJARDÍN (m)				5 metros	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA J

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona J, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detallan en los cuadros siguientes:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA J							
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO					VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 2	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	500	500	-	-	-	-	1000
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo	-	-	Aislado sobre continuo	-	-	Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	17.5 m. / 5 pisos	-	-	10.5 m. / 3 pisos	-	-	28.0 m. / 8 pisos

COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-	-	-	0.5	0.5	2.5
----------------------------------	-----	---	---	---	-----	-----	-----

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 2: Áreas de uso público en predios privados
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes
IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LAS SUBZONAS J1 y J2

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona J1, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha Subzona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA J1						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	500	300	-		-	800
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	17.5 m. / 5 pisos	-	10.5 m. / 3 pisos			28.0 m. / 8 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-	-	0.5	0.5	2.5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes
IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA J2

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona J2, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha Subzona y se detallan en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA J2						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	500	500	-		-	1000
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	17.5 m. / 5 pisos	-	10.5 m. / 3 pisos			28 m. / 8 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	-	0,5	0,5	2,5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público
IN 3: Equipamiento en primer piso
IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Zona K

La Zona K se emplaza en torno a los ejes estructurantes Carrascal y San Pablo, concentrando una alta presencia de actividades comerciales y de equipamiento. Las modificaciones incorporadas en la presente actualización tienen por objeto adecuar la regulación urbanística a las condiciones existentes del entorno, así como incorporar incentivos normativos orientados a generar beneficios urbanos asociados al mejoramiento del espacio público y de la calidad del entorno construido.

En atención a las diferencias de carácter urbano presentes a lo largo de los ejes mencionados, se establece la subdivisión de la zona en subzonas, con el fin de regular de manera diferenciada los sectores con predominio residencial y aquellos de mayor intensidad de usos.

Subzona K1

La Subzona K1 se localiza al poniente del eje Carrascal y se caracteriza por un predominio residencial de baja altura, diferenciándose del resto de la Zona K, donde prevalecen actividades comerciales y equipamientos. En consideración a esta condición, la normativa establece una altura máxima de tres pisos, sin aplicación de incentivos normativos, de modo de resguardar la escala residencial existente y su adecuada integración con el entorno inmediato.

Ilustración 60. Sector Zona K1 de la presente modificación. Elaboración propia



NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	200	-	-	-	500
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado y continuo	-	Aislado sobre continuo	-	-	Aislado, continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	10.5 m. / 3 pisos	-	7.0 m. / 2 pisos	-	-	17.5 m. / 5 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-	-	0.5	0.5	2.5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA K2

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Subzona K2, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha subzona y se detalla en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA K2						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300	500	-		-	800
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, continuo	-	Aislado sobre continuo		-	Continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	10.5 m. / 3 pisos	-	10.5 m. / 3 pisos			21 m. / 6 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1,5	-	-	0,5	0,5	2,5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Zona L

La Zona L corresponde a un sector cuya aplicación normativa se encuentra vinculada a los predios colindantes a la vía, con una profundidad máxima de cincuenta (50) metros, razón por la cual se efectuó una reconfiguración gráfica de su delimitación, con el objeto de reflejar de manera precisa dicha condición en la cartografía del instrumento.

En materia de regulación urbanística, se establece una altura máxima base de tres pisos. No obstante, se permite el incremento de altura mediante la aplicación de incentivos normativos hasta cinco pisos, orientados a la mejora del espacio público, la incorporación de equipamiento urbano, la provisión de vivienda de interés social y la integración de criterios de sostenibilidad, en los términos que se establecen en la normativa correspondiente.

Adicionalmente, considerando el carácter mixto de la zona, con una alta presencia de equipamientos y actividades productivas, se incorpora un incentivo normativo específico para actividades productivas, que permite la regularización de predios con una ocupación de suelo de hasta el 100 %, condicionado a la implementación de medidas de compensación orientadas al mejoramiento del espacio público.

Norma urbanística propuesta:

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				120	
DENSIDAD BRUTA (hab/ha)				400	
TIPO DE USO	AGRUPAMIENTO	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN		COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD
		metros	pisos		
Residencial	Aislado, continuo	10.5	3	0.8	1.5
Equipamiento	Aislado, continuo	10.5	3	0.8	2.0
Actividades productivas	Aislado, continuo	7.0	2	0.8	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA (metros/pisos)				7.0 m. / 2 pisos	
PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN CONTINUA				70%	
ANTEJARDÍN (m)				No se exige	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

Incentivos normativos aplicados a la Zona L

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 11 Ter de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona L, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán acogerse a las siguientes normas urbanísticas, las cuales reemplazan las disposiciones de aplicación común en dicha zona y se detalla en el cuadro siguiente:

Uso residencial:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA SUBZONA L						
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO				VALOR MÁX. CON IN.
		IN 1	IN 3	IN 4	IN 5	
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	400	40	-	-	-	800
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	-	Continuo y aislado sobre continuo	-	-	Continuo y aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN (metros/pisos)	10.5 m. / 3 pisos	-	7.0 m. / 2 pisos			15.0 m. / 5 pisos
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-	-	0.5	0.5	2.5

IN 1: Proyectos de viviendas de interés público

IN 3: Equipamiento en primer piso

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

Uso Actividades Productivas:

INCENTIVOS NORMATIVOS APLICADOS A LA ZONA L				
NORMA	VALOR BASE	VALOR ADICIONAL POR INCENTIVO		VALOR MÁX. CON IN.
		IN 4	IN 5	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	0.8	0.2	-	1.0
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5	-	0.5	2.0
PROFUNDIDAD DE EDIFICACIÓN CONTINUA (%)	70	30		100

IN 4: Mejoramiento de espacios públicos y equipamientos comunitarios existentes

IN 5: Sustentabilidad climática

7.2.3 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.

Ilustración 62. Planos comparativos de la altura en pisos base y con Incentivos normativos.

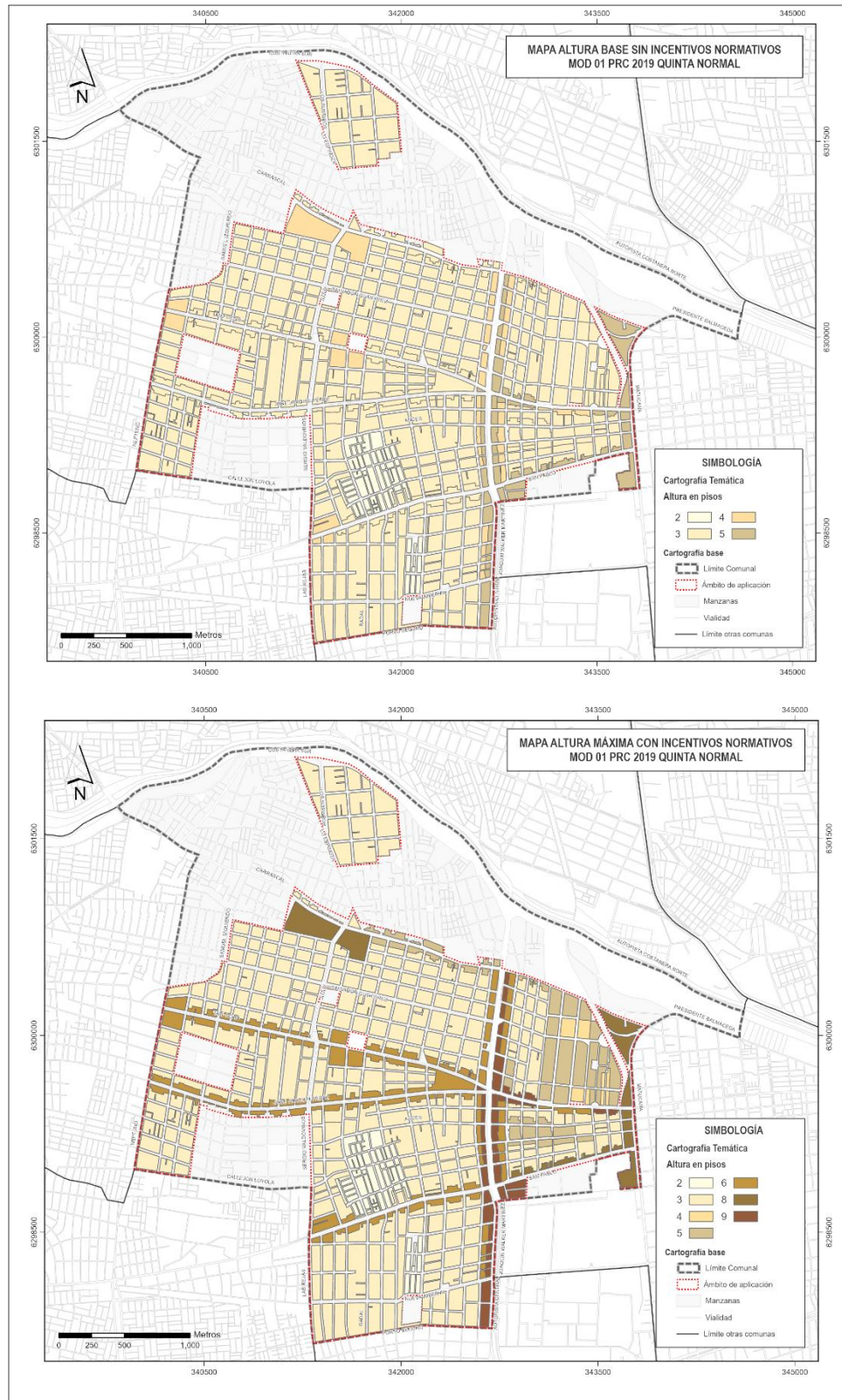
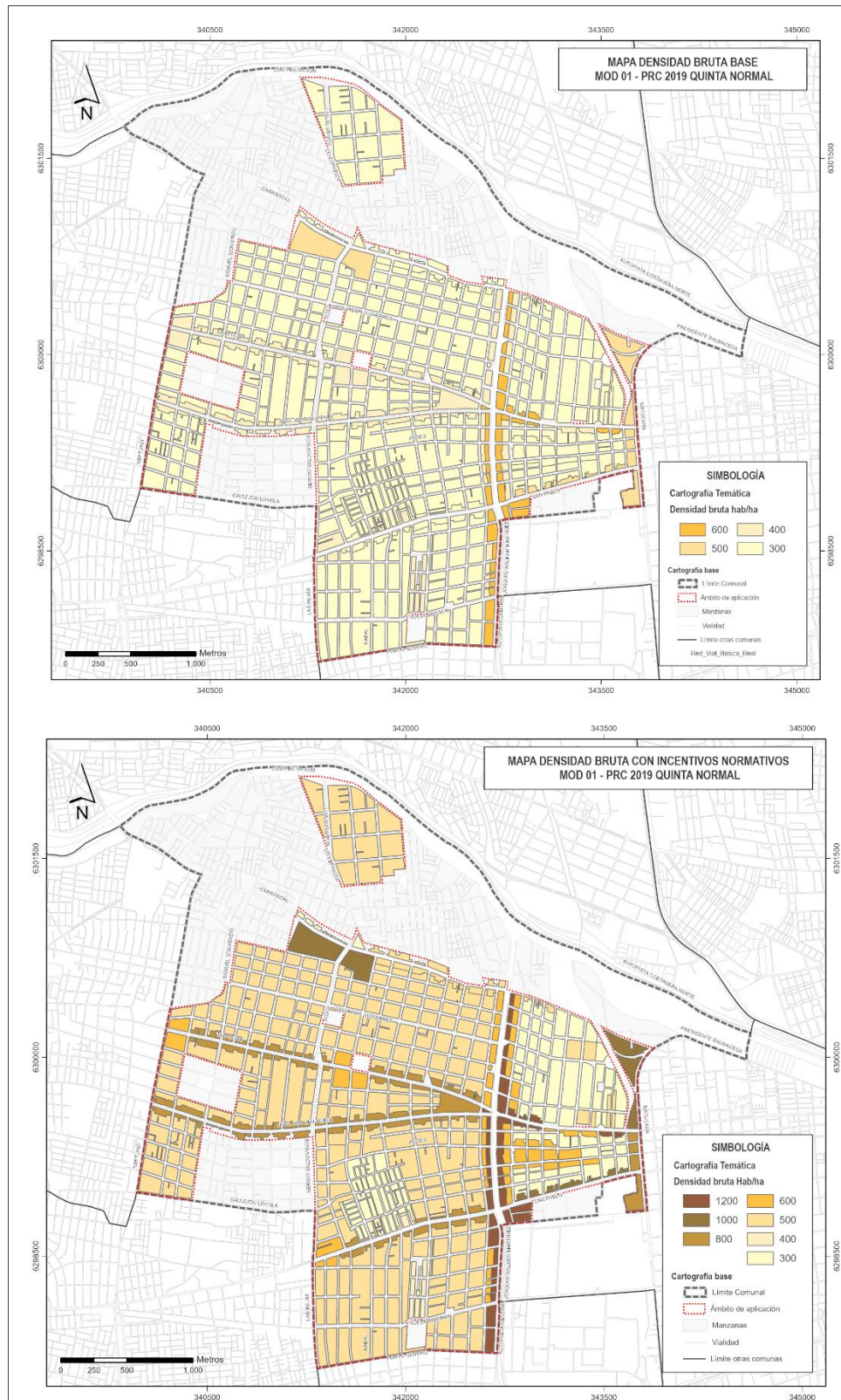


Ilustración 63. Planos comparativos de la densidad bruta base y con Incentivos normativos.



7.2.4 Incorporación de nuevas AVP.

Como parte del objetivo es incorporar nuevas áreas verdes, se han reconocido e incorporado dentro de lo que permite el territorio un total de 2.9 ha.

1. Área Verde delimitada por polígono comprendido entre Nueva Yungay y las avenidas Carrascal y Matucana, correspondiente al Proyecto Parque Ferrocarril.
Superficie: 0,8 ha
2. Área Verde delimitada por calle Aguirre con Patricio Lynch
Superficie: 0,031 ha
3. Área Verde delimitada por Autopista Central en la esquina con calle Alsino
Superficie: 0,074 ha
4. Área Verde delimitada por polígono comprendido entre Nicolas Palacios, Dr. Garcia Guerrero y Juan de Barros
Superficie: 0.82 ha.
5. Área Verde delimitada Calle Dr. Lucas Sierra, Nicolas Palacios, y Poeta Pedro Padro.
Superficie: 1.17 ha.

Estas nuevas áreas verdes incorporadas a la comuna permitirán, a futuro, abordar un problema que actualmente la afecta, derivado de la existencia de diversos equipamientos comunitarios emplazados dentro de áreas verdes que corresponden a bienes nacionales de uso público. En este contexto, las nuevas áreas verdes posibilitarán compensar eventuales desafectaciones futuras, ya sea mediante la SEREMI de Bienes Nacionales o a través de una modificación al Plan Regulador Comunal.

Cambios en Vialidad Estructurante.

La presente propuesta de modificación incorpora ajustes a la vialidad estructurante, los cuales se detallan a continuación:

Nicolás Palacios

Se propone modificar la clasificación de la vía Nicolás Palacios, cambiándola de vía de apertura a vía existente.

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
Q19C	Nicolas Palacios	Dr. Lucas Sierra	Juan de Barros	20	-	

Juan de Barros

Se propone modificar el ancho proyectado de la vía Juan de Barros, en el tramo comprendido entre Villasana y hasta cuarenta metros al oriente del eje Rivas Vicuña, reduciéndolo a quince metros.

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
Q3S	Juan de Barros	Villasana	Dr. García Guerrero	15	-	
		Dr. García Guerrero	hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña	15	15	
		hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña	Patricio Lynch	-	20	Apertura

Patricio Lynch

Reducir el ancho proyectado de la vía Patricio Lynch entre tramo Plaza Dr. Sierra 65 metros al sur de eje Patricio Lynch a 15 metros.

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
Q6S	Patricio Lynch	Plaza Dr. Sierra	65 metros al sur de eje Patricio Lynch	10	15	Ensanche costado poniente desde eje calzada existente

Dr. García Guerrero y General Barbosa

Incorporar a la vialidad estructurante de PRC a las siguientes vías de servicio.

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
Q10S	Dr. García Guerrero	Mapocho	Juan de Barros	14	-	
		Juan de Barros	Dr. Lucas Sierra	7.5	15	Ensanche costado poniente
Q11S	General Barbosa	Andes	Matinez de Rozas	-	15	Apertura

Asimismo, se plantea la modificación del trazado de la vía Patricio Lynch, en su tramo de conexión en Avenida Mapocho, debido a que el trazado vigente intercepta terrenos pertenecientes a EFE, los cuales no se encuentran disponibles para procesos de expropiación, haciendo inviable su materialización conforme a la normativa actual.

Ilustración 64. Modificación de Trazado Patricio Lynch



8 ESTUDIOS ESPECÍFICOS

La presente modificación del Plan Regulador Comunal no introduce alteraciones sustantivas a los estudios complementarios desarrollados en el proceso de formulación del PRC vigente desde el 2019. Lo anterior, se fundamenta en que las condiciones urbanísticas asociadas a densidades y alturas máximas permitidas no presentan incrementos en esta modificación, incorporándose, por el contrario, restricciones adicionales que refuerzan los criterios y límites previamente establecidos.

En consecuencia, la modificación mantiene coherencia técnica y normativa con los análisis realizados, sin afectar de manera significativa las bases metodológicas ni las conclusiones de los estudios complementarios que sustentan el PRC-2019. Las disposiciones adoptadas continúan resguardando el equilibrio urbano y territorial, asegurando que los ajustes propuestos sean compatibles con la planificación vigente y con los objetivos de desarrollo comunal definidos.

8.1 Capacidad Vial

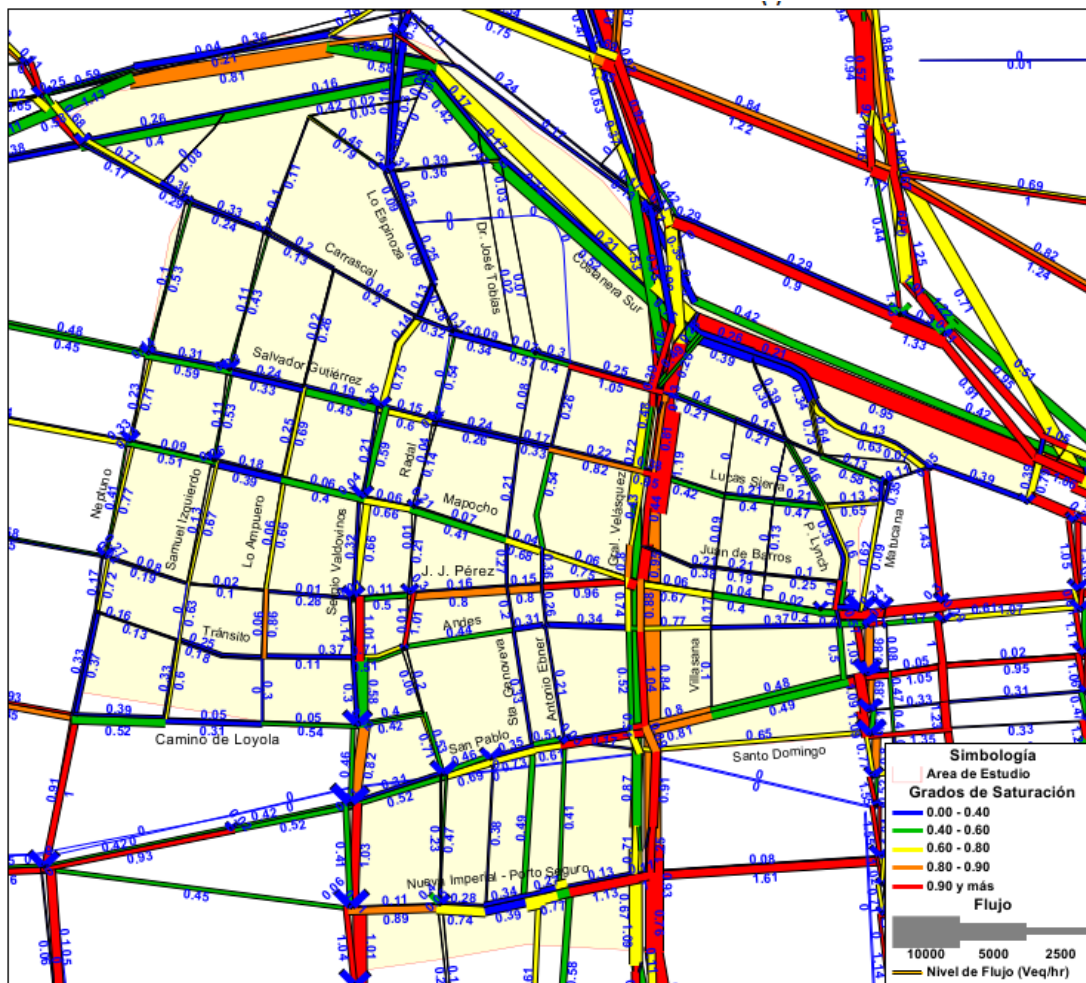
De acuerdo con lo establecido en la DDU 518, la cual Instruye respecto de la elaboración de los Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal de los Planes Reguladores Comunales y Seccionales y que en su numeral 3 inciso 3, indica:

“Por otra parte, la Guía metodológica no será obligatoria para el caso de modificaciones o formulaciones de nuevos IPT, en tanto hayan dado inicio al proceso de elaboración antes de la fecha de publicación de esta Circular”.

La modificación actualmente en curso se inició en el año 2022 mediante el acuerdo de Concejo N°210/2002, posteriormente ratificado por el Decreto Alcaldicio 1896, fecha anterior a la modificación OGUC conforme al Decreto Supremo N° 57 del 2018, publicado en el D.O. con fecha 06 de abril de 2023, que introduce el nuevo estudio de movilidad. Es por lo anterior que el presente capítulo indica la respuesta de la modificación al estudio de capacidad vial.

El estudio junto con la modelación de la vialidad estructurante proyectada por el PRC-QN-2019 concluye que la infraestructura vial propuesta puede absorber la demanda proyectada, dado que la mayoría de los arcos presentan un grado de saturación inferior al 90% (Municipalidad Quinta Normal, 2019).

Ilustración 65 Modelación Estraus PRC-2019
Fuente: Estudio de Capacidad Vial PRC-2019



(*) Horario 1 ETRAUS: 07:30-08:30 hrs.

El informe también señala que existen arcos donde la congestión es elevada, alcanzando grados de saturación superiores al 90%, como ocurre en la caleta de la Autopista Central. Esta problemática surge porque la zona absorbe flujos de tránsito que no están vinculados directamente con la comuna; al ubicarse en un área peri-central, recibe gran cantidad de vehículos provenientes del sector poniente hacia el oriente, así como del sentido norte a través de la autopista.

La propuesta de modificación de vialidad son las siguientes:

Cambiar la clasificación de la vía Nicolas Palacios de apertura a existente como sigue:

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	ESISTENTE	PROYECTADO	
Q19C	Nicolas Palacios	Dr. Lucas Sierra	Juan de Barros	20	-	

Reducir el ancho proyectado de la vía Juan de Barros entre el tramo Villasana - hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña a 15 metros

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	ESISTENTE	PROYECTADO	
QS3	Juan de Barros	Villasana	Dr. Garcia Guerrero	15	-	
		Dr. Garcia Guerrero	hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña	15	15	
		hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña	Patricio Lynch	-	20	Apertura

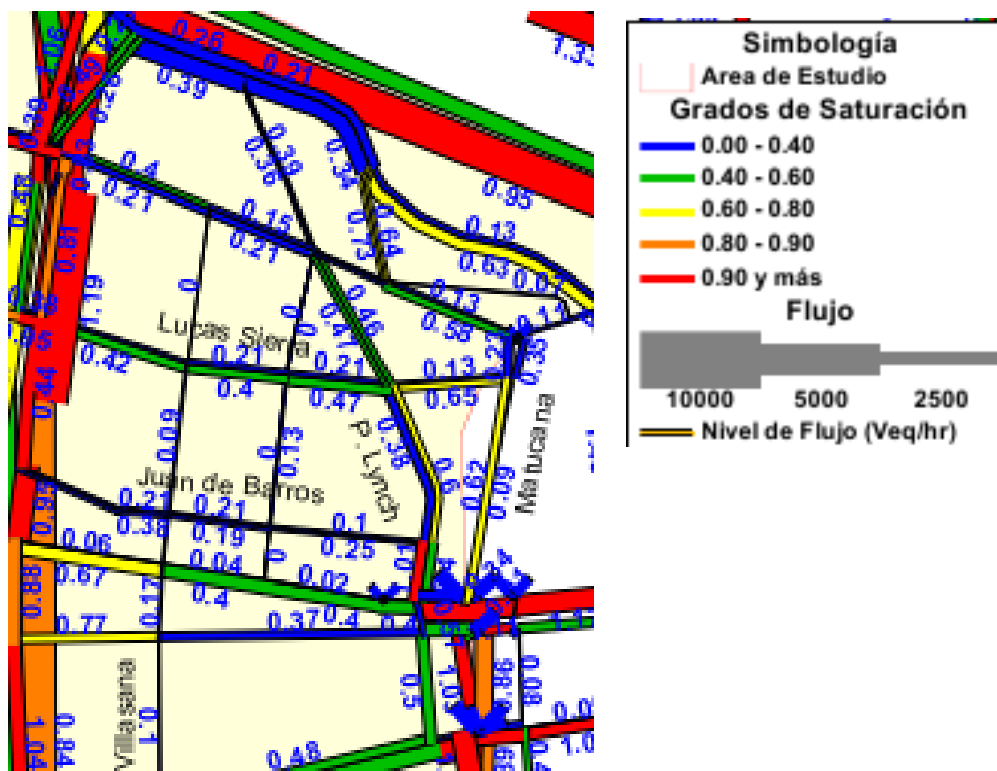
Reducir el ancho proyectado de la vía Patricio Lynch entre el tramo Villasana - hasta 40 metros al oriente de eje Rivas Vicuña a 15 metros en el tramo Plaza Dr. Sierra – 65 metros al sur de eje Patricio Lynch

Por último, e incorporar a la vialidad estructurante de plan regulador comunal a las siguientes vías de servicio.

CÓDIGO	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES (m)		OBSERVACIÓN
		DESDE	HASTA	ESISTENTE	PROYECTADO	
QS10	Dr. Garcia Guerrero	Mapocho	Juan de Barros	14	-	
		Juan de Barros	Dr. Lucas Sierra	7.5	15	Ensanche constado poniente
QS10	General Barbosa	Andes	Matinez de Rozas	-	15	Apertura

Las vías modificadas e incorporadas al PRC se ubican preferentemente en el sector oriente de la comuna

Ilustración 66 Zoom Modelación Estraus PRC-2019, en área modificación vialidad
Fuente: Estudio de Capacidad Vial PRC-2019



El análisis realizado respecto a la vía Juan de Barros y Patricio Lynch se visualiza que la disminución de su ancho no generará un impacto significativo en la saturación del arco vial, se observa que esta vía presenta actualmente bajos niveles de saturación y un flujo vehicular reducido. En consecuencia, la reducción de ancho propuesta no tendría efectos negativos sobre la conectividad comunal, ya que el ancho propuesto es lo suficientemente bajo para absorber dicha modificación sin provocar problemas de congestión ni afectar la funcionalidad del sistema vial en el sector.

En relación con la incorporación de dos nuevas vías a la red estructurante comunal, específicamente Dr. García Guerrero y un tramo de General Barbosa, es importante destacar que su implementación representa un aporte para la conectividad interna de la comuna. Estas vías, al contar con un mayor ancho, facilitarán la conexión entre sectores que actualmente se encuentran en proceso de densificación urbana.

La apertura y ensanche de estas vías responde a la necesidad de mejorar la circulación y el acceso en áreas donde el crecimiento habitacional ha incrementado la demanda sobre la infraestructura vial existente. El hecho de que estas nuevas vías sean más amplias permitirá absorber de mejor manera el aumento en el flujo vehicular y peatonal, evitando futuros problemas de saturación y contribuyendo a una movilidad más eficiente y segura para los residentes.

Asimismo, la integración de Dr. García Guerrero y General Barbosa a la red principal apoya los objetivos del plan regulador comunal, al crear nuevas alternativas de circulación y reforzar la estructura vial que articula los distintos sectores de la comuna. De este modo, se promueve un

desarrollo urbano más equilibrado y una mejor articulación entre las áreas residenciales, industriales y de servicios, favoreciendo la calidad de vida de la comunidad.

Sumado a lo antes mencionado la propuesta de modificación está enfocada en reducir densidades, e incorporar incentivos normativos, por lo que se concluye que el estudio de capacidad vial no es necesario que sean actualizado ya que se proyectó en un escenario más intenso que la presente modificación.

Sumado a los antecedentes previamente expuestos, la propuesta de modificación al PRC está orientada principalmente a la reducción de densidades urbanas y a la incorporación de incentivos normativos. En este contexto, se concluye que no resulta necesario actualizar el estudio de capacidad vial, ya que el escenario sobre el cual fue proyectado originalmente contemplaba una intensidad mayor que la que plantea la presente modificación.

Por lo tanto, dado que la reducción de densidades implica una menor presión sobre la infraestructura vial existente, el estudio vigente sigue siendo válido⁷. Esto refuerza la pertinencia de no realizar ajustes adicionales mientras las condiciones proyectadas en el estudio sean más exigentes que las propuestas actuales.

⁷ [Estudio de capacidad vial vigente](#)

8.2 Estudio de equipamiento

De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.1.1 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores Comunales deben incorporar estudios técnicos que sustenten sus definiciones normativas, entre los cuales se incluye el Estudio de Equipamiento Comunal, cuyo objetivo es evaluar el nivel de suficiencia del equipamiento existente en relación con la población, identificar déficit de cobertura y orientar su localización y desarrollo en el territorio comunal.

En el caso de la presente modificación al PRC de Quinta Norma, el Estudio de Equipamiento Comunal elaborado en el proceso del PRC Vigente del año 2019⁸ se mantiene plenamente vigente como antecedente técnico, toda vez que la modificación no contempla cambios en los usos de suelo ni en los parámetros urbanísticos que alteren de manera sustantiva la demanda por equipamientos ni las condiciones de cobertura analizadas. En este sentido, no resulta necesario actualizar ni rehacer dicho estudio, en tanto sus bases metodológicas, diagnósticos y conclusiones continúan siendo coherentes con las definiciones normativas propuestas.

Asimismo, la presente modificación incorpora disposiciones e incentivos normativos orientados a incentivar y potenciar la localización de equipamientos, especialmente en sectores que presentan déficit de cobertura, con el objetivo de fortalecer la escala barrial y avanzar hacia una distribución más equilibrada de la infraestructura urbana. Estas medidas se apoyan en los antecedentes y recomendaciones del estudio vigente, utilizándolo como referencia técnica para favorecer su aplicación efectiva en el territorio comunal.

⁸ Estudio de Equipamiento Comunal PRC Quinta Normal 2019 enlace: https://ligup-v2.s3.amazonaws.com/quintanormal/multimedia/68765_estudio_de_equipamiento_comunal.pdf

8.3 Estudio áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

El Estudio de Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural se elabora en el marco de lo establecido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), particularmente en sus artículos 2.1.10 y 2.1.18, que regulan los contenidos obligatorios de los Planes Reguladores Comunes y la incorporación de áreas de protección patrimonial dentro de los Instrumentos de Planificación Territorial. El artículo 2.1.10 señala que la Memoria Explicativa del Plan Regulador debe incorporar los antecedentes conceptuales y técnicos que fundamenten sus decisiones de planificación, incluyendo estudios técnicos como el Estudio de Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural. Dicho artículo establece además que este estudio tiene por objeto reconocer las áreas que cuenten con protección oficial o definir nuevos Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica, incorporando su fundamentación y registro técnico mediante fichas de valoración, pudiendo asimismo determinar fundadamente la desafectación de inmuebles o zonas previamente protegidas. Complementariamente, el artículo 2.1.18 dispone que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán reconocer las áreas de protección de recursos de valor cultural y establecer para ellas las normas urbanísticas correspondientes, consolidando el rol del Plan Regulador Comunal como principal herramienta de protección patrimonial a nivel local.

En este contexto normativo, el presente resumen corresponde al informe anexo sobre el Estudio de Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural elaborado como parte de los estudios técnicos y complementarios asociados a la Modificación N°01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal (MPRC-QN-2019-01), formando parte integrante de la Memoria Explicativa del instrumento. El objetivo principal del estudio es evaluar la relación, coherencia y aplicabilidad de las áreas e inmuebles de protección patrimonial reconocidos en el PRC vigente, identificando las principales problemáticas que afectan su gestión y proponiendo ajustes técnicos que permitan mejorar su precisión territorial, su eficacia normativa y su adecuada articulación con las dinámicas urbanas actuales y futuras. En particular, el estudio aborda las dificultades derivadas de una delimitación insuficientemente precisa de dos Zonas de Conservación Histórica, junto con la falta de actualización de las fichas de caracterización patrimonial y de la escasa correspondencia entre los parámetros normativos vigentes y las condiciones reales del tejido urbano existente.

La comuna de Quinta Normal presenta una identidad urbana estrechamente vinculada a los procesos agrícolas, ferroviarios, industriales y residenciales que definieron la expansión del poniente de Santiago desde mediados del siglo XIX. La creación de la Quinta Normal de Agricultura en 1842 y la instalación de la Estación de Ferrocarriles Yungay en 1863 consolidaron este territorio como un polo estratégico de desarrollo científico, productivo y de conectividad, al que posteriormente se sumó una intensa industrialización y una significativa producción de vivienda obrera durante el siglo XX, impulsada tanto por el Estado como por la industria local. Estos procesos dieron origen a barrios organizados en pasajes, poblaciones y conjuntos habitacionales planificados, articulados en torno a plazas, equipamientos comunitarios y establecimientos educacionales, configurando un paisaje urbano de alto valor patrimonial que expresa la historia social y productiva de Santiago poniente y un modo de habitar colectivo que ha contribuido de manera sustantiva a la identidad comunal.

Durante las últimas décadas, la comuna ha experimentado procesos de desindustrialización, deterioro físico del tejido construido y una creciente presión inmobiliaria, los cuales han transformado significativamente su estructura urbana y social, tensionando los referentes históricos y simbólicos del territorio. Si bien subsiste un número relevante de inmuebles fundacionales, conjuntos residenciales históricos y estructuras industriales, su estado de conservación, las transformaciones acumuladas y las dinámicas contemporáneas evidencian la necesidad de fortalecer las estrategias de protección y gestión patrimonial, integrando estos valores como parte constitutiva del desarrollo urbano y no como elementos aislados o meramente restrictivos.

En este escenario, el Plan Regulador Comunal aprobado en 2019 incorporó por primera vez la delimitación formal de áreas de protección patrimonial, reconociendo tres Zonas de Conservación Histórica y tres Inmuebles de Conservación Histórica. Estas seis unidades patrimoniales representan sectores e inmuebles significativos de la evolución urbana, la arquitectura moderna y la identidad barrial de Quinta Normal, constituyendo testimonios materiales del desarrollo industrial, religioso y residencial de la comuna, con un alto valor arquitectónico, urbano y social. La incorporación de estas áreas protegidas al PRC constituyó un avance relevante en la integración del patrimonio cultural a la planificación territorial comunal.

No obstante, la experiencia de aplicación del PRC desde su entrada en vigencia ha permitido identificar una serie de limitaciones técnicas y normativas que afectan la correcta gestión de las áreas protegidas. El análisis desarrollado en el presente estudio evidencia que, en algunos casos, los polígonos definidos incorporan sectores que no presentan atributos patrimoniales significativos o que han experimentado transformaciones sustantivas previas a su declaratoria, mientras que otros sectores de alto valor no fueron plenamente identificados o caracterizados en las fichas correspondientes. Asimismo, las normas urbanísticas aplicables a las Zonas de Conservación Histórica no reflejan adecuadamente las particularidades morfológicas y tipológicas del tejido urbano existente, tales como alturas, sistemas de agrupamiento, procesos de ampliación progresiva y condiciones de ocupación del suelo, lo que ha generado vacíos normativos, interpretaciones disímiles y dificultades recurrentes en la tramitación de permisos y regularizaciones.

Estas problemáticas se manifiestan con especial claridad en las Zonas de Conservación Histórica Simón Bolívar y El Polígono, donde la aplicación de la normativa vigente ha derivado en situaciones de rigidez normativa, limitando la posibilidad de que las y los residentes puedan realizar mejoras, ampliaciones o adecuaciones necesarias para responder a las condiciones actuales de habitabilidad, sin que existan parámetros claros que permitan compatibilizar dichas intervenciones con la conservación de los valores patrimoniales que se busca resguardar. A partir de este diagnóstico, la Modificación N°01 del PRC se focaliza en la revisión técnica de estas dos zonas, incorporando propuestas orientadas a mejorar la correspondencia entre la delimitación normativa, los atributos patrimoniales efectivos y la realidad edificada.

En el caso de la ZCH-1 Simón Bolívar, el estudio constató que la delimitación vigente agrupa bajo un solo polígono sectores con distintos orígenes, valores y grados de integridad urbana, lo que ha complejizado su regulación.

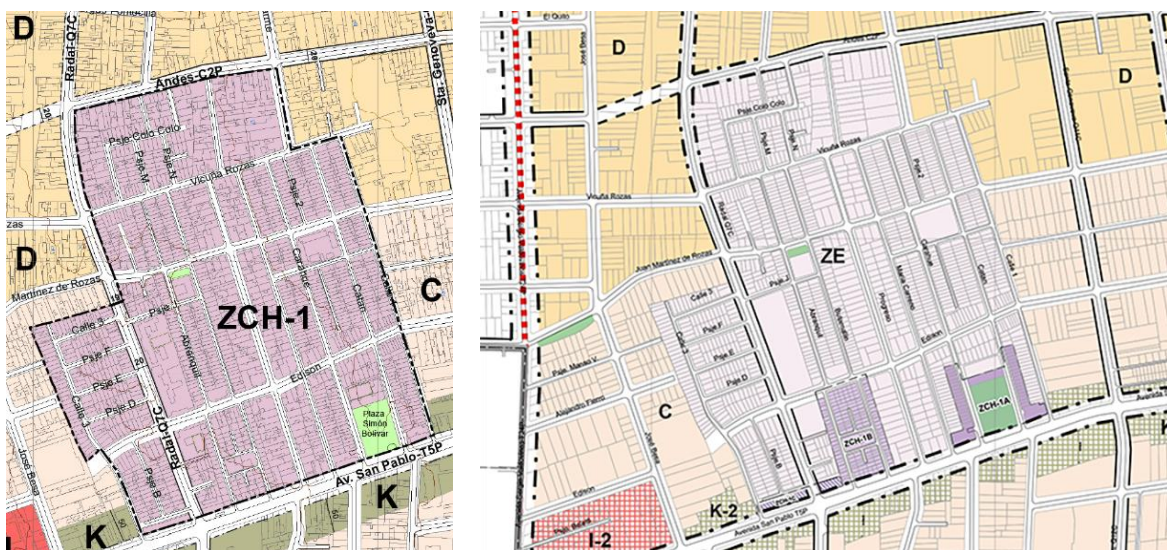
Las subzonas identificadas son las siguientes:

- Población Simón Bolívar (1947–1954)
- Población Candelaria Pérez (1950)
- Ampliación Población Simón Bolívar (1954)
- Población El Progreso (1954)

En respuesta, la propuesta incorpora una subzonificación interna que reconoce los distintos conjuntos habitacionales que conforman el área, permitiendo una regulación más precisa y coherente con su diversidad histórica, morfológica y tipológica. Asimismo, se propone la incorporación de una Zona Especial de transición en sectores con tejido heterogéneo y pérdida parcial de atributos, con el objeto de asegurar la continuidad urbana y paisajística, otorgando mayor flexibilidad normativa sin afectar los valores del entorno patrimonial. De igual modo, se plantea la exclusión de sectores cuya incorporación al polígono patrimonial no cuenta con antecedentes suficientes que justifiquen su mantención bajo régimen de protección.

Ilustración 67. PRC QN 2019 vigente y modificación 01 PRC Quinta Normal ZCH 1 Simón Bolívar.

Fuente: Municipalidad de Quinta Normal, 2025.



Respecto de la ZCH-2 Población El Polígono, el análisis confirmó el alto grado de integridad morfológica y urbana del conjunto original desarrollado entre 1939 y 1957, así como su relevancia histórica como expresión de la política de vivienda social del siglo XX. No obstante, se identificó una manzana que no forma parte del loteo original y presenta una configuración tipológica distinta, por lo que se propone un ajuste puntual del límite de la zona protegida, con el fin de asegurar que la normativa patrimonial se aplique exclusivamente sobre el área que conserva los atributos que fundamentan su declaratoria. Complementariamente, se propone la actualización de la ficha de valoración patrimonial, incorporando información detallada sobre tipologías habitacionales, espacios públicos relevantes, estado de conservación y criterios específicos de intervención.

Ilustración 68. PRC QN 2019 vigente y modificación 01 PRC Quinta Normal ZCH 2 El Polígono.
Fuente: Municipalidad de Quinta Normal, 2025.



En conjunto, las propuestas desarrolladas en el presente estudio buscan fortalecer la gestión patrimonial comunal mediante una delimitación más precisa, fichas de valoración actualizadas y parámetros normativos más coherentes con la realidad territorial. Estas acciones no implican una disminución del nivel de protección patrimonial, sino una redefinición técnica orientada a mejorar la aplicabilidad del instrumento, compatibilizando la conservación del patrimonio construido con las dinámicas urbanas contemporáneas y las necesidades actuales de la población. De este modo, el Estudio de Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural constituye un insumo técnico fundamental para la Modificación N°01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal, orientando los ajustes normativos propuestos y aportando a una planificación urbana más integrada, sostenible y coherente con la identidad histórica de la comuna.

El desarrollo completo del estudio, incluyendo el análisis histórico, urbano y patrimonial detallado, la caracterización de las áreas protegidas, las fichas DDU 400 actualizadas y los planos de delimitación propuestos, se incorpora como anexo a la presente Memoria Explicativa, formando parte integral de los antecedentes técnicos que sustentan la modificación del instrumento.

9 DOCUMENTOS QUE CONFORMAN LA PROPUESTA

La propuesta de Modificación N°01 del Plan Regulador Comunal de Quinta Normal (MPRC-QN-2019-01), está conformada por los siguientes documentos que se incorporan al Plan Regulador Comunal de Quinta Normal:

- Memoria Explicativa Modificación Plan Regulador Comunal Quinta Normal, MPRC – QN – 2019 – 01, incluidos los siguientes anexos:
 - Anexo 1: Caracterización de las zonas afectas a modificación
 - Anexo 2: Estudio Incentivos Normativos
 - Anexo 3: Estudio de Densidades
 - Anexo 4: Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural
 - Fichas de valoración
 - Plano zonificación
 - Anexo 5: Informe Ajustes Cartográficos
- Planos:
 - Plano de Zonificación PRCQN-2019-Z
 - Plano de Vialidad y Espacios Públicos PRCQN-2019-V