

MEMORIA EXPLICATIVA

ENMIENDA 02

PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINTA NORMAL

ENMIENDA-QN-19-02

CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	3
2	ORIGEN DE LA ENMIENDA.....	3
3	FUNDAMENTOS DE LA ENMIENDA.....	4
3.1	Problemática	4
4	NORMATIVA PROPUESTA.....	8

*El presente documento contiene correcciones de forma (ortografía, gramática y diagramación) realizadas en abril 2026 respecto a la versión anterior, manteniendo íntegro el contenido técnico.

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Enmienda N°02 al Plan Regulador Comunal (PRC) de Quinta Normal, aprobado y vigente desde el año 2019.

La formulación de esta Enmienda se sustenta en lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, normativa que regula el procedimiento y alcance de las Enmiendas a los Instrumentos de Planificación Territorial de nivel comunal.

La Enmienda, identificada como **ENMIENDA – QN – 2019 – 02**, se compone de la presente Memoria Explicativa y del correspondiente Texto Aprobatorio, el cual contiene la modificación específica a la normativa vigente.

2 ORIGEN DE LA ENMIENDA

El Plan Regulador Comunal constituye el principal instrumento normativo para la regulación del desarrollo urbano a nivel local, debiendo responder de manera dinámica a las transformaciones territoriales, sociales y funcionales que se producen en la comuna.

En el proceso de aplicación del PRC 2019, se ha detectado que determinadas disposiciones urbanísticas contenidas en la normativa vigente generan restricciones que dificultan la regularización, ampliación y adecuación funcional de equipamientos existentes emplazados en la Zona M – Equipamiento.

En particular, la exigencia de antejardín establecida para dicha zona limita la posibilidad de desarrollar proyectos de ampliación o modificación en recintos que, por su data de construcción, configuración predial o sistema de agrupamiento, no cumplen con esta norma de edificación.

En virtud de lo anterior, se estima necesario introducir una modificación puntual a la normativa vigente, con el objeto de otorgar mayor flexibilidad a la Zona M, resguardando su destino exclusivo de equipamiento.

3 FUNDAMENTOS DE LA ENMIENDA

La Zona M corresponde a la única zona del PRC de Quinta Normal destinada exclusivamente a equipamiento. Se encuentra distribuida en distintos sectores del territorio comunal y alberga equipamientos de escala comunal e intercomunal, tales como:

- El ex Hospital Félix Bulnes
- El Estadio Esparta
- El Estadio O'Higgins
- El Estadio Climent
- La Basílica y Gruta de Lourdes
- El centro cultural Casona Dubois

Cuenta con la siguiente normativa de edificación:

*Ilustración 1. Norma Edificación Zona M
Fuente: PRC-2019*

NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN					
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m²)				2500	
Tipo de Uso	Agrupamiento	Altura máxima de edificación		Coeficiente de Ocupación del suelo	Coeficiente de Constructibilidad
		metros	pisos		
EQUIPAMIENTO	Aislado	15.0	5	0.6	4.0
ANTEJARDÍN (m)				5.0	
DISTANCIAMIENTO				Según la OGUC	
RASANTE					
OCHAVOS					
ADOSAMIENTOS					

3.1 Problemática

Los recintos antes mencionados presentan diversidad en cuanto a su morfología, sistema de agrupamiento (aislado, continuo u otros) y antigüedad de las construcciones. Esta heterogeneidad no se encuentra adecuadamente recogida en la normativa vigente, siendo actualmente el aspecto más restrictivo la exigencia de un antejardín de 5 metros.

Ilustración 2. Ubicación Zona M.
Fuente: Elaboración propia.

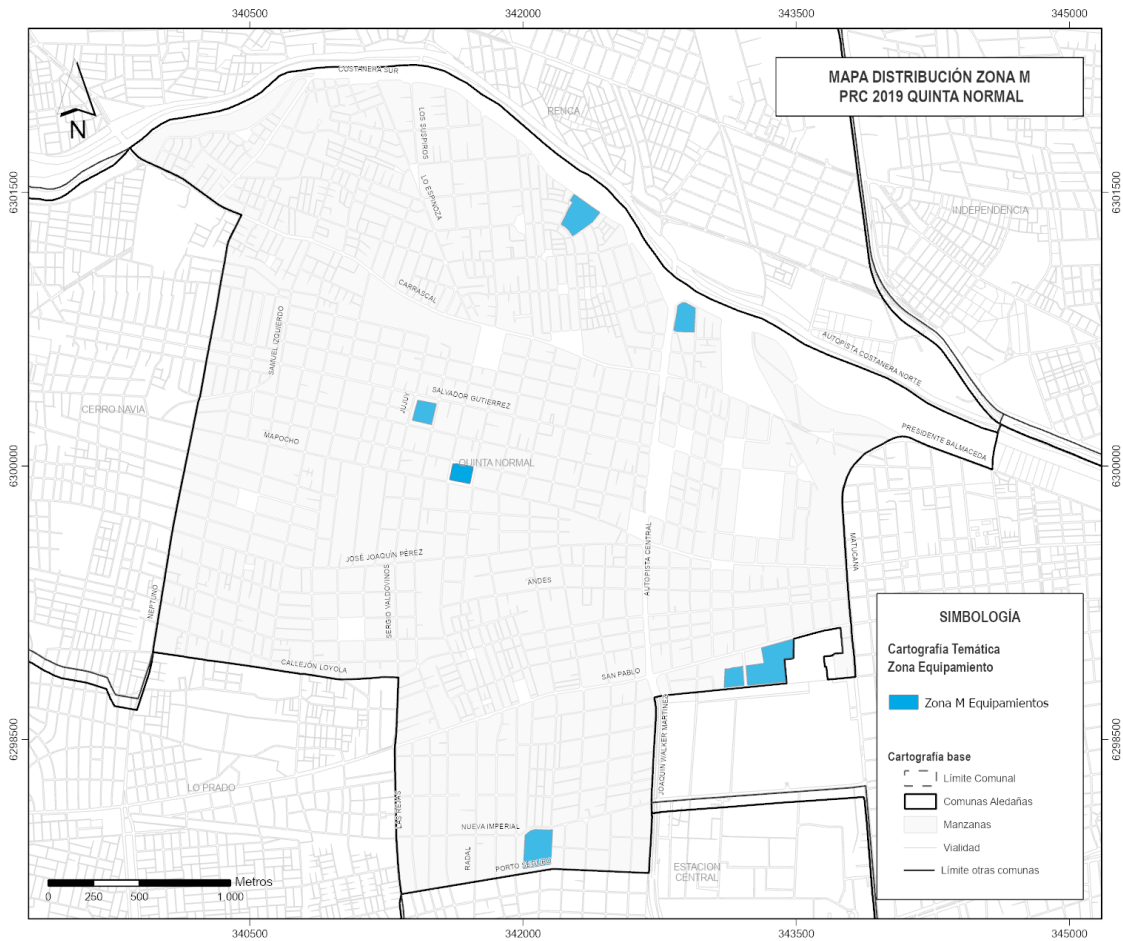


Ilustración 3. Ex-Hospital Félix Bulnes.
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.



- Límite construido
- Límite Predial

Ex Hospital Félix Bulnes

Actualmente solo se encuentra habilitado una parte en donde funciona el CESFAM Lo Franco, pero en un futuro se pretende recuperar la mayor parte de la infraestructura o construir algo nuevo, y al evaluar lo que es encuentra actualmente construido la existe gran parte de la manzana que no podría cumplir con la norma del antejardín de 5 metros exigido.

Ilustración 4. Estadio Esparta.
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.



— Limite Predial

Estadio O'Higgins

Es un equipamiento deportivo, el cual fue ejecutado en ellos últimos años por lo que cumple con toda la normativa y cuenta con recepción final por lo que no tiene problema de aplicación de la norma actual del PRC-2019.

Ilustración 5. Basílica y Gruta de Lourdes.
Fuente: Elaboración Propia en base a Google Earth.



— Limite construido
— Limite Predial
■ Construcciones con recepción final

Basílica y Gruta de Lourdes

Como municipalidad nos encontramos en un proceso de gestión de proyecto para hacer una conservación de la Basílica de Lourdes y dentro de la investigación se descubrió que este ICH no cuenta con recepción final para gran parte de las edificaciones, por lo que la exigencia de antejardín en esta zona es perjudicial para solicitar la regularización del inmueble antes informado

Ilustración 6. Estadio O'Higgins.
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.



— Limite Predial

Estadio O'Higgins

Es un equipamiento deportivo, el cual fue ejecutado en ellos últimos años por lo que cumple con toda la normativa y cuenta con recepción final por lo que no tiene problema de aplicación de la norma actual del PRC-2019

Ilustración 7. Casona Dubois.
Fuente: Elaboración propia en base Google Earth.



— Limite construido
— Limite Predial
■ Construcciones sin recepción final

Casona Dubois

Es el único equipamiento cultural, en donde funciona el centro cultural, la biblioteca municipal y una sede vecinal y la unión comunal de adultos mayores. Estos 3 últimos no cuentan con permiso de edificación y recepción final, por lo que al regularizar tendrán que cumplir con la norma vigente en donde el antejardín obligatorio imposibilita que estas construcciones puedan cumplir con la norma vigente.

*Ilustración 8. Estadio Climent.
Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth.*



— Limite Predial

Estadio Climent

Es un equipamiento deportivo, que por su configuración cumple con la normativa propuesta, ya que las construcciones son aisladas, y cuentan con la recepción or lo que cumple con toda la normativa y cuenta con recepción final por lo que no tiene problema de aplicación de la norma actual del PRC-2019.

Del análisis territorial efectuado se concluye que, de los siete sectores donde se emplaza la Zona M, al menos tres presentan incompatibilidades normativas respecto de la exigencia de antejardín de 5 metros. Esta condición genera dificultades, como Imposibilidad de regularizar edificaciones existentes que no cumplen con el retiro exigido, restricción para desarrollar ampliaciones necesarias para la actualización funcional de los equipamientos, es por lo anterior se propone eliminar en un 100% la exigencia de antejardín.

4 NORMATIVA PROPUESTA

En conclusión, a partir de lo antes expuesto, se propone **modificar el TÍTULO II “DISPOSICIONES ESPECÍFICAS”, CAPÍTULO 1 “ZONIFICACIÓN Y NORMAS URBANISTICAS”, en el Artículo 12 “Zonas”, para la Zona M, modificar el cuadro “NORMAS DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN”, en el ítem “ANTEJARDÍN (m)”, donde dice “5” debe decir “No se exige”.**