

MEMORIA EXPLICATIVA

ENMIENDA 01 PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUINTA NORMAL ENMIENDA – QN – 2019 – 01

MARZO 2025
VERSIÓN 01

**SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ASESORÍA URBANA
MUNICIPALIDAD DE QUINTA NORMAL**

Índice

INTRODUCCIÓN	3
1 ORIGEN DE LA ENMIENDA.....	3
2 FUNDAMENTACIÓN DE LA ENMIENDA.....	4
2.1 Distribución de patentes comerciales y conformación de fachadas.....	4
2.2 Análisis fachadas y manzanas	7
2.3 Distribución de patente provisorias.....	10
2.4 Normativa actual, exigencia de estacionamientos	12
2.5 Análisis tamaño predial patentes comerciales	13
2.6 Uso restaurant y discotecas	16
2.7 Otras Modificaciones a Estacionamiento.....	17
3 PROPUESTA NORMATIVA	18
Figura 1 Grafico de Distribución de patentes comerciales.....	4
Figura 2 Distribución Patentes Comerciales	5
Figura 3 Concentración de Patentes Comerciales	6
Figura 4 Ejemplo calle Carrascal.....	7
Figura 5 Nolly Manzana Carrascal	8
Figura 6 Ejemplo Calle Mapocho.....	8
Figura 7 Nolly Calle Mapocho.....	9
Figura 8 Ejemplo San Pablo	9
Figura 10 Nolly Calle San Pablo	10
Figura 11 Distribución de Patentes Provisorias	11
Figura 12 Normativa estacionamiento destino comercio PRC-2019.....	12
Figura 13 Análisis Rangos Quiebres Naturales	13
Figura 14 Concentración patente Quiebre Natural	14
Figura 15 Definición de rangos comparables	15
Figura 16 Distribución de Patentes por rangos	15
Figura 17 Grafico distribución m2 superficie útil construida	16
Figura 18 extracto uso restaurant	17
Figura 19 Extracto ordenanza PRC vigente de la nota 4.....	17

INTRODUCCIÓN

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa del Proyecto de Enmienda 01 al Regulator de Quinta Normal Vigente del año 2019.

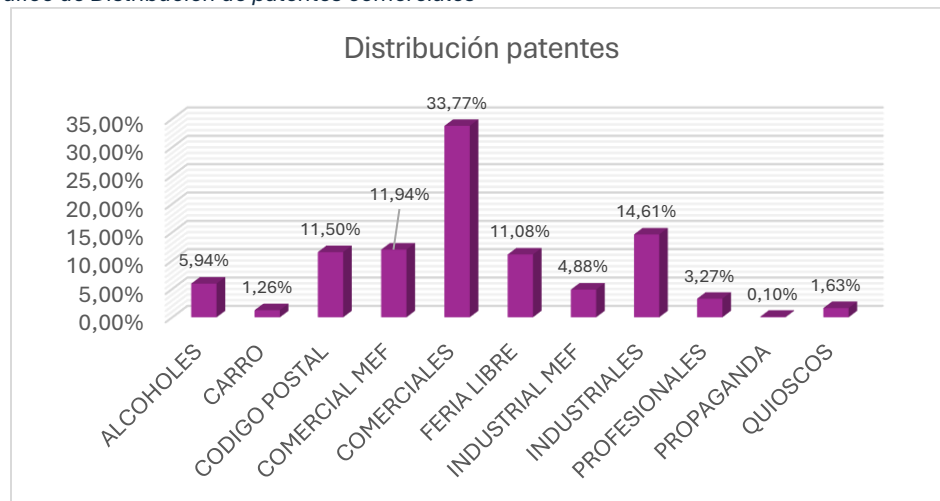
Los requerimientos técnicos que se han planteado para la elaboración de esta Enmienda al Plan Regulator se basan en los lineamientos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 45 y su Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C) en su artículo 2.1.13

La Enmienda al Plan Regulator Comunal (ENMIENDA – QN – 2019 – 01) está constituido por la presente Memoria Explicativa y Texto Aprobatorio).

1 ORIGEN DE LA ENMIENDA

Un plan regulador comunal debe responder a las dinámicas urbanas de territorio que regula, por lo que su análisis y constantes revisión es fundamental para que sea un instrumento que da respuesta a las necesidades, es por lo anterior que esta enmienda buscar dar la respuesta a una serie de problemáticas que se han generado por la actualización del plan regulador del año 2019, asociadas a las exigencias de estacionamientos, que afectan tanto a los residentes, como al equipamiento de destino comercial que son la base económica de la comuna representando un 44,85% del total de patentes municipales, así como también otras problemáticas provenientes de cambios en la norma de la ley general de urbanismo y construcciones que significo una actualización de las existencias de estacionamientos para las viviendas de interés público por modificaciones a ley, además de algunas imprecisiones en la ordenanza en relación a la norma de estacionamientos de carga y descarga

Figura 1 Grafico de Distribución de patentes comerciales



Fuente elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

2 FUNDAMENTACIÓN DE LA ENMIENDA

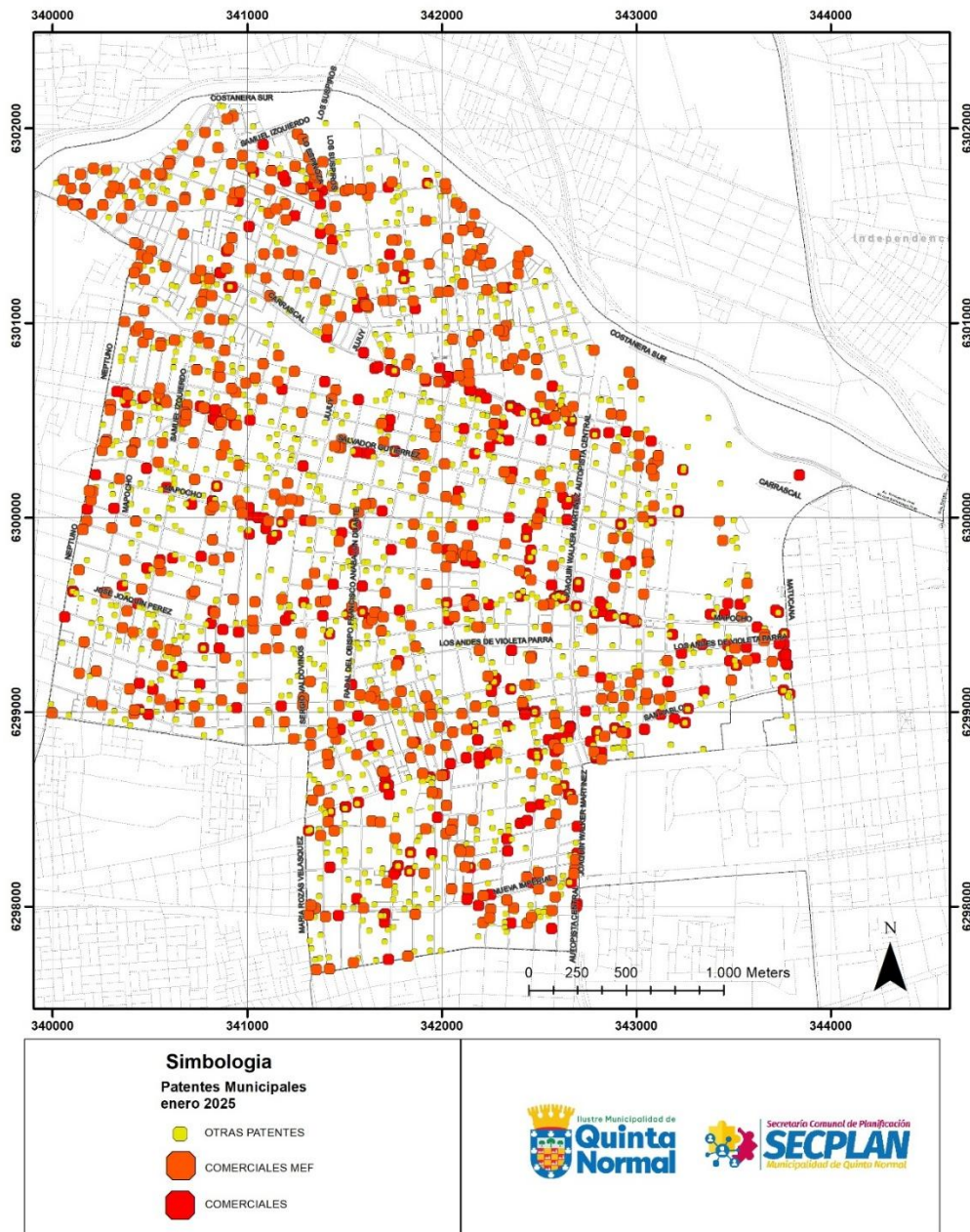
Las actuales exigencias de estacionamiento para las actividades de equipamiento de carácter comercial han generado una serie de problemas porque muchos de estos no pueden cumplir con la dotación mínima de estacionamiento exigida, esto se da por el sistema de agrupamiento predominante en la comuna, que es de fachada continua, lo que significa que está casi todo o todo el frente predial construido imposibilitando que se puedan generar estacionamientos al interior, existe una alternativa que aplican las personas que cuentan con los recursos para poder arrendar algún lugar cerca del predio acogiéndose al artículo 2.4.2 de la O.G.U.C, pero en algunos casos, por la conformación de las manzanas no cumplen con la distancia de 600 metros exigida, sumado a que la exigencia de estacionamiento es mayor a la que se exigía con el plan regulados comunal de 1987, por lo que la norma de estacionamiento del plan regulador vigente termina siendo una barrera para poder obtener una patente definitiva, desincentivando la generación de equipamiento comercial en la comuna, para identificar la norma a proponer es necesario realizar un análisis de la distribución de la patentes de carácter comercial y de la conformación de las manzanas en donde se concentran.

2.1 Distribución de patentes comerciales y conformación de fachadas

Las patentes comerciales de microempresa familiar se concentran de en lo que se podría denominar el casco histórico de la comuna donde la mayoría de las manzanas son viviendas

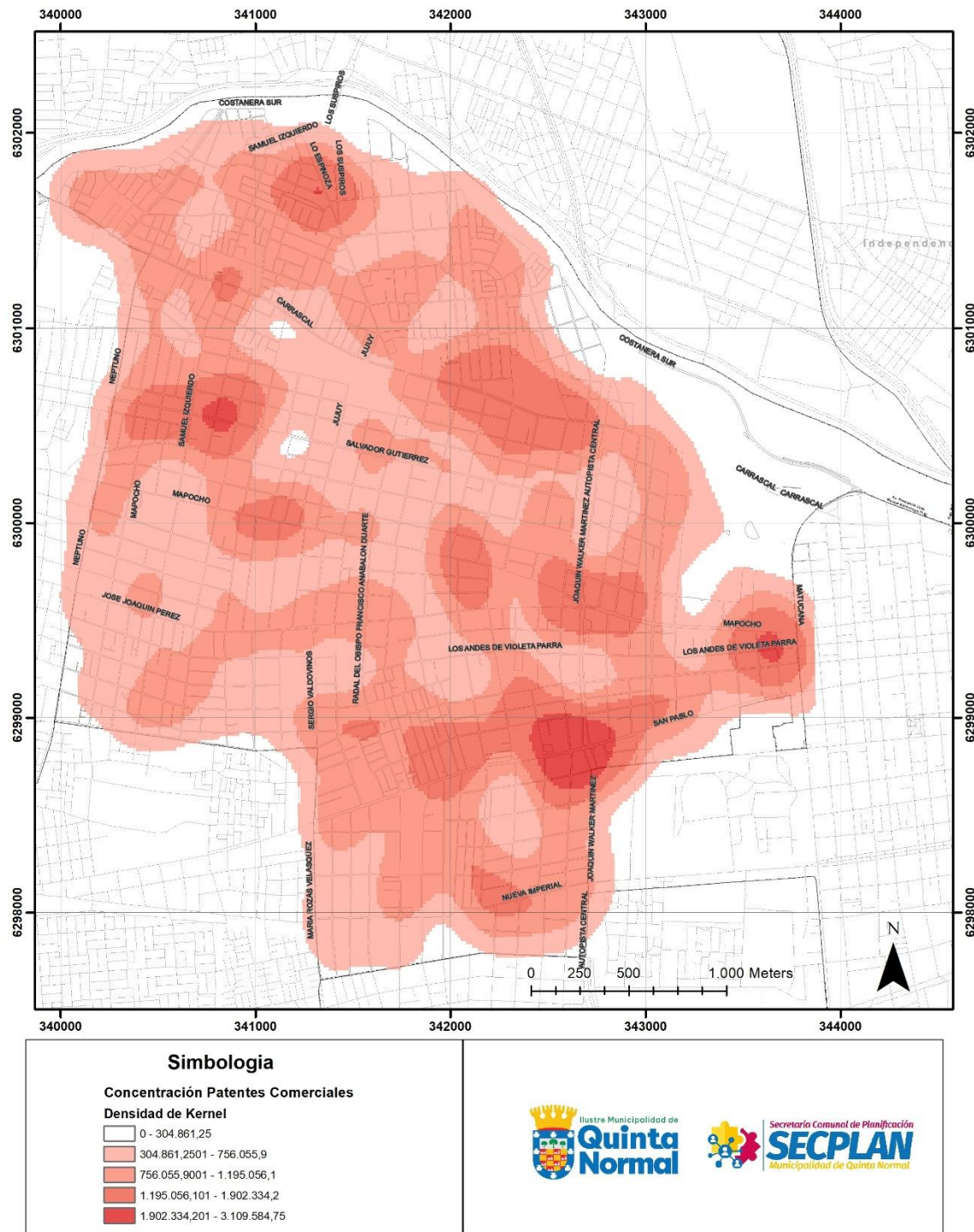
de fachada continua y las patentes con destino comercio se agrupan a través de la vialidad estructurante de la comuna en avenida como Carrascal, Mapocho, San Pablo, Nueva Imperial, Walker, la figura que se presenta a continuación:

Figura 2 Distribución Patentes Comerciales



Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Figura 3 Concentración de Patentes Comerciales



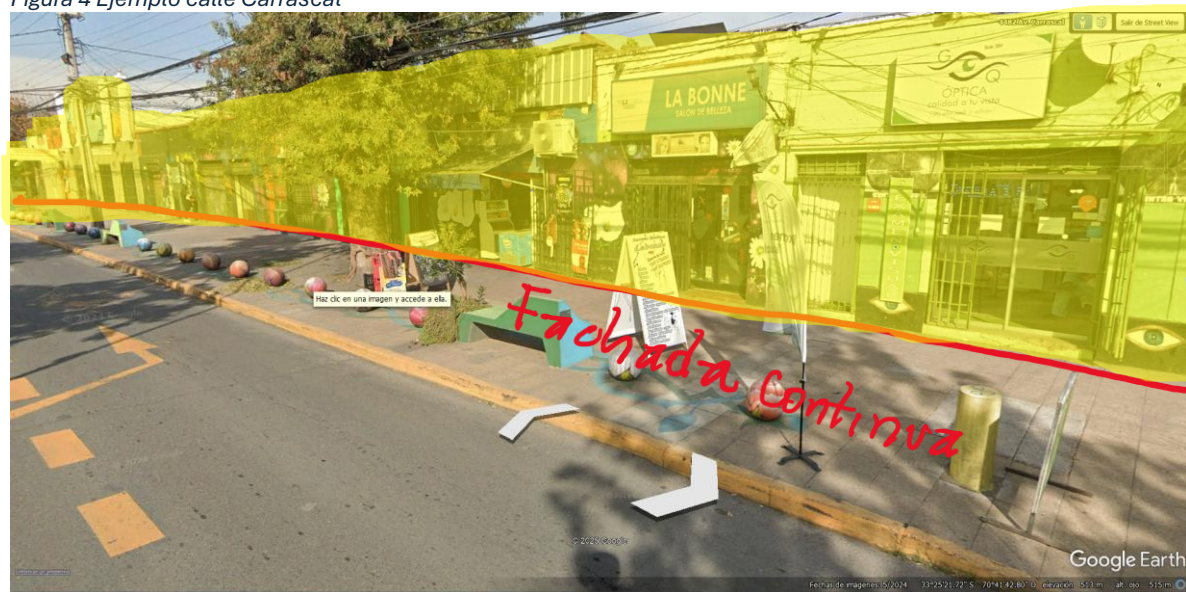
Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Otra forma para graficar la concentración de las patentes es el método de densidades focales o Kernel, el cual nos permite identificar los lugares en que se centran las patentes comerciales y la comercial MEF, observándose el patrón de concentración en los alrededores de metro Gruta Lourdes eje san pablo con autopista central, y los ejes de la Autopista Central, Carrascal, Mapocho, J.J. Perez y Villasana, vialidad en donde es predominante la fachada continua.

2.2 Análisis fachadas y manzanas

Si se observa en detalle la conformación de la manzana en la vialidad estructurante se identifica claramente que el sistema de agrupamiento predominante es el de fachada continua donde no existe posibilidad de generar estacionamientos, como lo muestra las imágenes a continuación correspondiente a una imagen de las fachadas y otra del contraste entre las construcciones y los predios (Nolly) de una manzana tipo:

Figura 4 Ejemplo calle Carrascal



Fuente: elaboración propia en base a imagen Google Earth

Figura 5 Nolly Manzana Carrascal



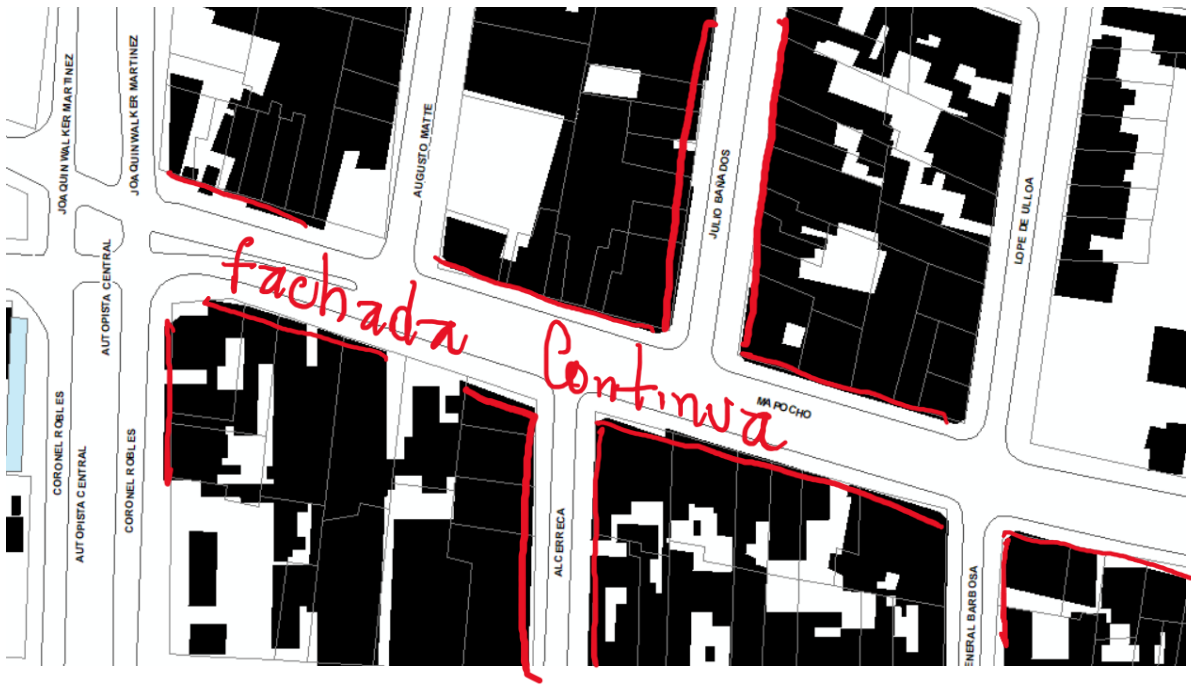
Fuente: elaboración propia en base vuelo aerofotogramétrico 2016

Figura 6 Ejemplo Calle Mapocho



Fuente: elaboración propia en base a imagen Google Earth

Figura 7 Nolly Calle Mapocho



Fuente: elaboración propia en base a vuelo aerofotogramétrico 2016

Figura 8 Ejemplo San Pablo



Fuente: elaboración propia en base a imagen Google Earth

Figura 9 Nolly Calle San Pablo

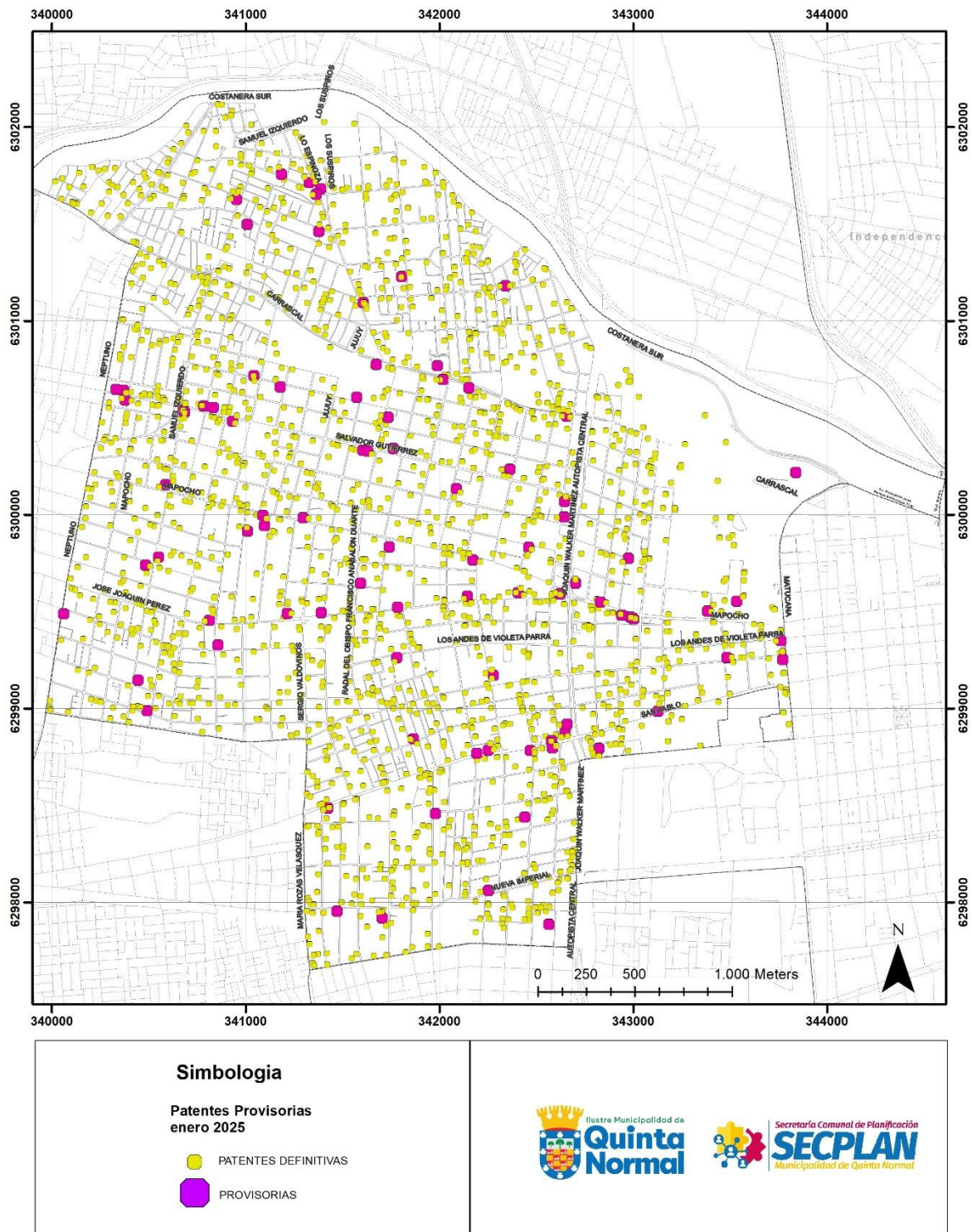


Fuente: elaboración propia en base vuelo aerofotogramétrico 2016

2.3 Distribución de patente provisorias

Las patentes provisorias se entregan con vigencia de un año con el fin que los propietarios de los predios puedan cumplir con las exigencias propias de obtención de la patente, debiendo cumplir con las exigencias del Plan Regulador Comuna vigente del año 2019 (PRCQN-2019), además de las exigencias de otros organismos del estado como el ministerio de salud y otros, al visualizar la ubicación de la patentes que están otorgadas provisoriamente estas se ubican en su mayoría en los ejes principales de la comuna como Carrascal, Mapocho, J.J.Perez, San Pablo, presentando las condiciones de fachada continua como las antes presentadas.

Figura 10 Distribución de Patentes Provisorias



Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

2.4 Normativa actual, exigencia de estacionamientos

A continuación, se presenta la exigencia de estacionamiento que tiene el PRC VIGENTE 2019 para el uso comercio presenta la exigencia de acuerdo a los siguientes rangos:

- menor a 40 m² no exige estacionamiento
- 40,1 a 150 m², 1 cada 60 m² útil construido,
- 150.1 a 500m², 1 cada 50 m² útil construido
- 500.1 a 800m², 1 cada 35m² útil construido
- Mayor a 800m², 1 cada 25 m² útil construido

Además separa el uso restaurantes, bares, fuentes de soda, discotecas y similares con una normal de 1/cada 35 m² de superficie útil, la problemática de esta última norma es que ubica en la misma categoría a los restaurantes o bares con las discotecas, siendo el uso de discotecas un uso que ha generada molestias en los residentes por lo que no deberían estar agrupadas.

Figura 11 Normativa estacionamiento destino comercio PRC-2019

USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTO	
EQUIPAMIENTO		VEHICULAR	BICICLETA
CIENTÍFICO	Establecimientos destinados a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y similares	1 cada 60 m ² de superficie útil construida, mínimo 1.	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
COMERCIO	Comercio hasta 40 m ² de superficie útil construida	No requiere	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Comercio mayor a 40 m ² y hasta 150 m ² de superficie útil construida	1 cada 60 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos

USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTO	
EQUIPAMIENTO		VEHICULAR	BICICLETA
	Comercio mayor a 150 m ² y hasta 500 m ² de superficie útil construida	1 cada 50 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Internados	1 cada 8 camas	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Comercio mayor a 500 m ² y hasta 800 m ² de superficie útil construida	1 cada 35 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Comercio mayor a 800 m ² de superficie útil construida	1 cada 25 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Hoteles, hostales y similares	1 cada 4 camas	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Moteles (con patente comercial)	1 cada 2 camas	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y similares.	1 cada 35 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos

Fuente: Ordenanza PRC QN – 2019

2.5 Análisis tamaño predial patentes comerciales

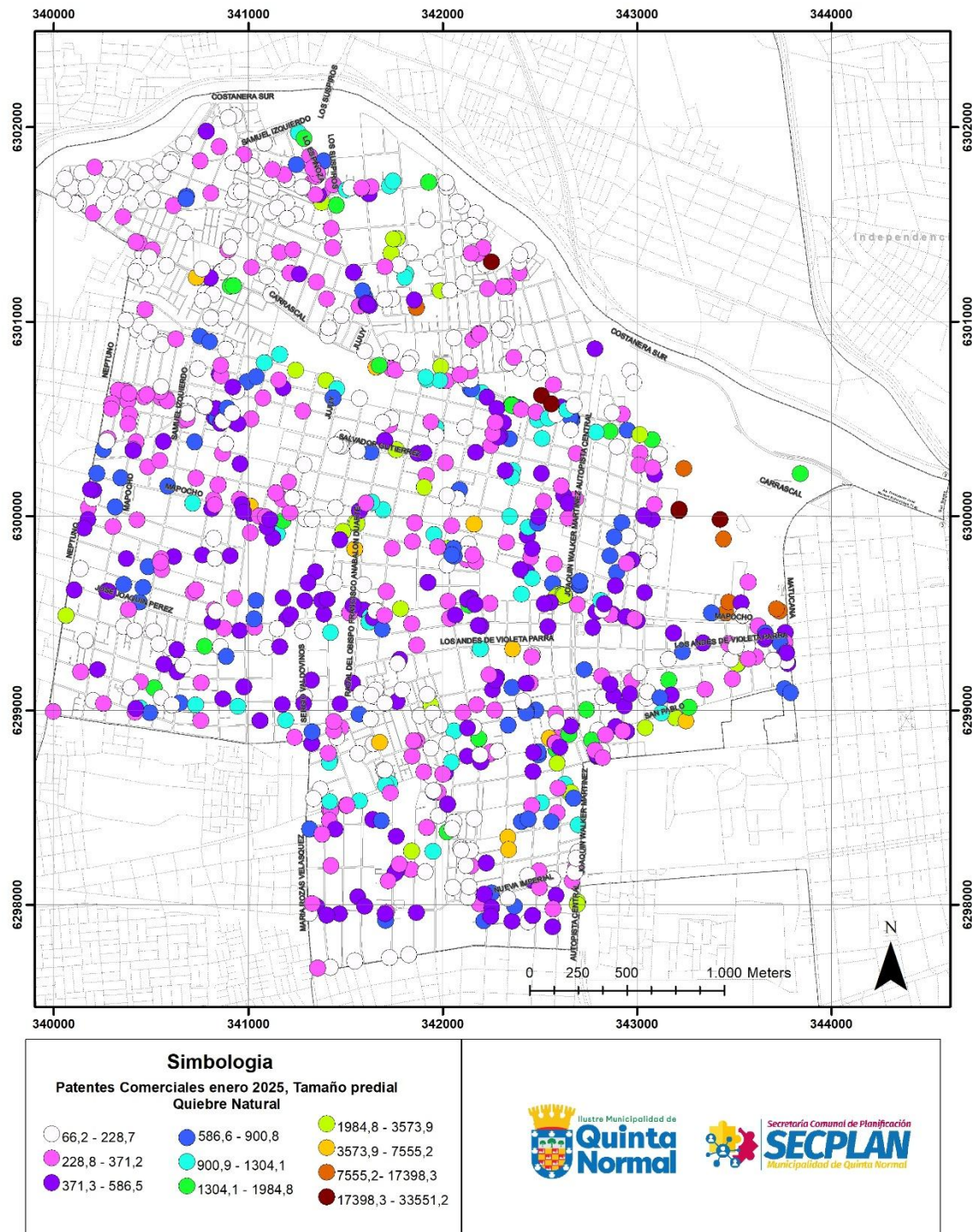
Para identificar los rangos que actualmente se están utilizando en la comuna, se tomó el tamaño predial acuerdo con los predios existentes del vuelo aerofotogramétrico del año 2016, a eso se graficó agrupándolo a través de los quiebres naturales (concentraciones de tamaños prediales identificándose los siguientes 10 rangos, a los cuales se aplicó una disminución del 20% ya que los predios no están 100% construidos, por lo que se aplica el coeficiente de ocupación de suelo del 80%, quedando los rangos como lo grafica la figura a continuación:

Figura 12 Análisis Rangos Quiebres Naturales

Rango Quiebre Natural	Nuevo Rango con aplicación de coeficiente 80%	QUIEBRES NATURALES (Redondeados)
229	183	200
371	297	300
587	469	500
901	721	700
1304	1043	1000
1985	1588	1600
3574	2859	2900
7555	6044	6000
17398	13919	14000
33551	26841	Mas de 14000

Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Figura 13 Concentración patente Quiebre Natural



Para poder analizar la distribución de las patentes comerciales comparando los rangos propuestos en el plan regulador 2019 y los quiebres naturales de los tamaños predial, se establecieron unos nuevos rangos comparables para analizar la distribución de las patentes por tamaños prediales.

Figura 14 Definición de rangos comparables

RANGOS PRC	RANGOS X QUIEBRES NATURALES (redondeados)	RANGOS COMPARABLES
0 - 40 m ²	0 - 200 m ²	0 - 40 m ²
41 - 150 m ²		41-150 m ²
151 - 500 m ² (parte)		151 - 200 m ²
	201 - 300 m ²	201 - 300 m ²
	301 - 500 m ²	301 - 500 m ²
501 - 800 m ² (parte)	501 - 700 m ²	501 - 700 m ²
	701 - 1000 m ²	701 - 800 m ²
Más de 800 m ² (parte)		801 - 1000 m ²
	1001 - 1600 m ²	1001 - 1600 m ²
	1601 - 2900 m ²	1601 - 2900 m ²
	2901 - 6000 m ²	2901 - 6000 m ²
	6 001 - 14000 m ²	6 001 - 14000 m ²
	Más de 14000 m ²	Más de 14000 m ²

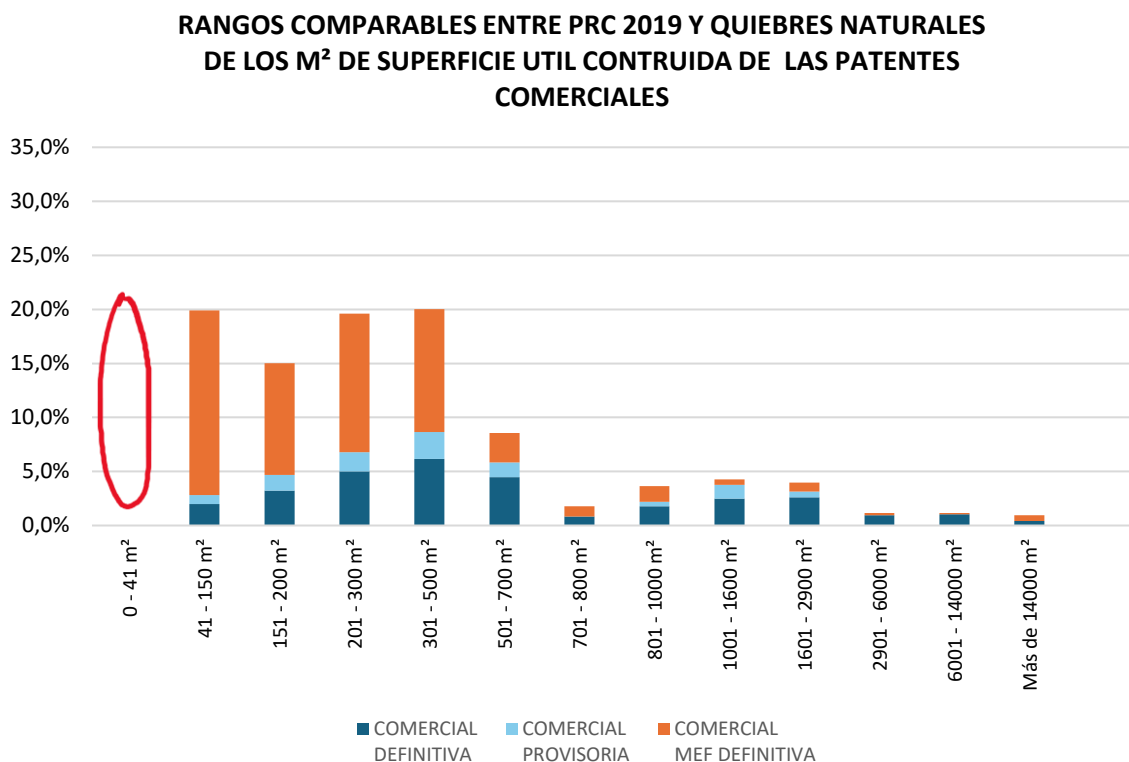
Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Figura 15 Distribución de Patentes por rangos

RANGO	COMERCIAL DEFINITIVA	COMERCIAL PROVISORIA	COMERCIAL MEF DEFINITIVA	TOTAL
0 - 41 m ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
41 - 150 m ²	2,0%	0,8%	17,1%	19,9%
151 - 200 m ²	3,2%	1,5%	10,3%	15,0%
201 - 300 m ²	5,0%	1,8%	12,8%	19,6%
301 - 500 m ²	6,2%	2,5%	11,4%	20,0%
501 - 700 m ²	4,5%	1,4%	2,7%	8,6%
701 - 800 m ²	0,8%	0,0%	0,9%	1,8%
801 - 1000 m ²	1,8%	0,4%	1,5%	3,6%
1001 - 1600 m ²	2,5%	1,3%	0,5%	4,3%
1601 - 2900 m ²	2,6%	0,5%	0,8%	4,0%
2901 - 6000 m ²	0,9%	0,0%	0,2%	1,1%
6001 - 14000 m ²	1,0%	0,0%	0,1%	1,1%
Más de 14000 m ²	0,4%	0,0%	0,5%	0,9%

Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Figura 16 Grafico distribución m2 superficie útil construida



Fuente: elaboración propia en base a catastro patentes municipales enero 2025

Al analizar el grafico se identifica que el rango propuesto del Plan regulador Vigente de 0-40m2 de superficie útil no tiene patentes que respondan a ese grupo a diferencia de los 5 rangos siguientes que concentran el 74,6 de las patentes, es por lo anterior que se decide modificar el ordenanza eliminando el rango de 0-40 m2 de superficie útil quedando como el rango que no se exige estacionamiento el de 0-150.

2.6 Uso restaurant y discotecas

Otro punto por modificar es la exigencia para el uso restaurantes que en el catastro de patente comerciales esta dentro de la categoría comercio en general, pero en la ordenanza de PRCQN-2019 aparece diferenciado con una exigencia alta generando el mismo problema antes descrito, además se encuentra dentro del mismo grupo que las discotecas y simulares siendo este uso muy criticado por los residentes de la comuna, por lo que esta enmienda propone diferenciarlas y establecer los mismos rangos antes presentados.

Figura 17 extracto uso restaurant

	Restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y similares.	1 cada 35 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamientos de vehículos
--	---	--	--

2.7 Otras Modificaciones a Estacionamiento

- Por motivo de entrada en vigencia de la Ley 21.442 la que aprueba la nueva ley de copropiedad, la cual dentro de su desarrollo cambia el concepto de vivienda social por vivienda de interés público además de aumentar la exigencia de estacionamiento que paso de ser 1/ cada dos viviendas por 1 /cada 1 vivienda, por lo que por este concepto nuestra norma de estacionamiento requiere ser actualizada con la actual norma.
- Problemas de interpretación de las notas generales en específico la numero 4 de la exigencia de estacionamiento de carga y descarga, ya que aparece de forma general, cuando corresponde por lo que queda a disposición de los proyectistas, no pudiendo exigirlo por parte de la DOM, por lo que es necesario incorporarle precisión para las actividades productivas y para el equipamiento comercial sobre 500m2

Figura 18 Extracto ordenanza PRC vigente de la nota 4

(4) Dentro del predio en que se emplaza el proyecto deberá contemplarse, cuando corresponda, los espacios necesarios para las maniobras, estacionamiento y/o detención de los vehículos de mayor tamaño, tales como maquinaria, buses, camiones u otros similares, destinados al traslado de pasajeros o carga y descarga de mercancías de cualquier índole. Adicionalmente se consultará estacionamientos de buses, camiones u otros similares, según los siguientes tramos de superficie útil construida en el proyecto: ▪ Hasta 1.000 m², 1 estacionamientos de 30 m² ▪ de 1.000 a 3.000 m², 2 estacionamientos de 30 m² c/u ▪ de 3.000 a 6.000 m², 3 estacionamientos de 30 m² c/u ▪ de 6.000 a 12.000 m², 4 estacionamientos de 30 m² c/u ▪ más de 12.000 m², 5 estacionamientos de 30 m² c/u
--

- Además al revisar la exigencia para estacionamiento de carácter residencial y equipamiento comercial aparecen notas relacionadas por la obtención de la patente que es un ítem que la DOM no tiene a la vista al momento de aprobar un permiso de edificación por lo que se decide eliminarlos de la categoría equipamiento y modificar la exigencia en ves de estacionamiento por cama, cambiarlo a superficie útil construida.

3 PROPUESTA NORMATIVA

En atención a lo antes expuesto y como una forma de entregar una solución a la exigencia de estacionamiento se propone la siguiente norma

- a) Reemplazase del texto del Capítulo 2 Normas de aplicación General, artículo 9 Dotación mínima de estacionamiento, para el uso de suelo residencial, la clase Vivienda, la norma para vivienda social por lo siguiente:

USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTO	
EQUIPAMIENTO		VEHICULAR	BICICLETA
Vivienda de interés Público		1 por vivienda	1/cada 5 estacionamiento

- b) Reemplácese del texto del Capítulo 2 Normas de aplicación General, artículo 9 Dotación mínima de estacionamiento, para el uso de suelo residencial, la clase hospedaje y hogares de acogida, por lo siguiente:

USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTO	
EQUIPAMIENTO		VEHICULAR	BICICLETA
HOSPEDAJE	Residencial, hospedaje	1 cada 50m2 de superficie útil construida	1/cada 5 estacionamiento
Hogares de acogida	Hogares y similares	1 cada 75m2 de superficie útil construida	1/cada 5 estacionamiento
	Internados	1 cada 100m2 de superficie útil construida	1/cada 5 estacionamiento

- c) Reemplácese del texto del Capítulo 2 Normas de aplicación General, artículo 9 Dotación mínima de estacionamiento, para el uso de suelo equipamiento, la clase comercio por lo siguiente:

USO DE SUELO		ESTACIONAMIENTO	
EQUIPAMIENTO		VEHICULAR	BICICLETA
COMERCIO	Comercio o agrupaciones de comercio hasta 150m ² de superficie útil construida	No requiere	-
	Supermercado, mercado, grandes tiendas y agrupaciones comercio entre 151 hasta 300m ² de superficie útil construida	1 cada 100m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Supermercado, mercado, grandes tiendas y agrupaciones comercio entre 301m ² hasta 500m ² de superficie útil construida	1 cada 80 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Supermercado, mercado, grandes tiendas y agrupaciones comercio entre 501m ² hasta 800m ² de superficie útil construida	1 cada 60 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Supermercado, mercado, grandes tiendas y agrupaciones comercio mayor a 801 m ² de superficie útil construida	1 cada 50 m ² de superficie útil construida	1 cada 60 m ² de superficie útil construida
	Restaurantes, fuentes de soda, bares hasta 150m ² de superficie útil construida	No requiere	-
	Restaurantes, fuentes de soda, bares entre 151m ² hasta 300m ² de superficie útil construida	1 cada 100m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Restaurantes, fuentes de soda, bares entre 301m ² hasta 500m ² de superficie útil construida	1 cada 80m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Restaurantes, fuentes de soda, bares entre 501m ² hasta 800m ² de superficie útil construida	1 cada 60 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento

	Restaurantes, fuentes de soda, bares mayores a 801 m ² de superficie útil construida	1 cada 50 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento
	Discotecas y similares	1 cada 35 m ² de superficie útil construida	1 cada 5 estacionamiento

- d) Reemplácese del texto del Capítulo 2 Normas de aplicación General, artículo 9 Dotación mínima de estacionamiento, para la nota (4) donde dice “cuando corresponda” debe decir “para las actividades productivas y el equipamiento comercial destino Supermercado, mercado, grandes tiendas y agrupaciones comercio que tengan una superficie útil construida mayor de 500m²”