

MEMORIA EXPLICATIVA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

PROYECTO MODIFICACIÓN N° 18 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, “Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones”

Modificación graficada en Plano PRCÑ AU-33 de fecha julio 2019

Julio 2019

TABLA DE CONTENIDO

Tabla de contenido	2
1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Proceso de aprobación Modificación N° 18 al PRC	4
2. ANTECEDENTES GENERALES	5
3.1 Diagnóstico Comunal Modificación N° 18 al PRC	5
2.1.1. Análisis Poblacional y Crecimiento Demográfico	5
2.1.2. Tendencias de Crecimiento Urbano	9
2.1.3. Actividades Urbanas Comunales	15
3.2 Planificación Comunal	20
3.3 Antecedentes Normativos	27
3.4 Síntesis Mesas Participativas	27
3. PROPUESTA.....	34
3.1 Generalidades	34
3.2 Polígonos de la Modificación N°18.....	35
3.3 Síntesis de Informe de Alturas, Densidades y Coeficiente de Constructibilidad.....	38
3.4 Objetivos Generales	38
3.5 Objetivos Específicos	38
3.6 Propuesta de la Normativa	39
3.6.1 Nuevas Zonas.....	39
3.6.2 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	42
3.6.3 Vialidad y Uso de Sub Suelo	45
3.6.4 Expresión Gráfica de la Propuesta	45
3.7 Planimetría MPRC N°18.....	46
3.7.1 Plano Propuesta MPRC N°18	46
3.7.2 Plano Situación Anterior	47

1. INTRODUCCIÓN

La presente propuesta, corresponde a la continuación de una serie de modificaciones parciales al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, que inician con la Modificación N°14, continuando con las N°15, N°16 y N°17, y se han caracterizado por contar, de forma anticipada, con procesos activos de Participación Ciudadana, trabajados mediante estructuras de Mesas Participativas constituidas por las Juntas de vecinos y organizaciones funcionales de la Comuna, agrupadas por sectores de acuerdo a similares características. Esta participación temprana, ha dado como resultado, modificaciones en las cuales se han disminuido alturas y densidades en distintos sectores de la Comuna, aumentando a un 47% el porcentaje Comunal de zonas con 3 y 5 pisos, quedando, en total, un 79% de zonas Comunales con alturas menores a 10 pisos.

Cabe destacar que, **el presente proyecto de modificación al PRC, sólo interviene en parte el Plan Regulador Comunal vigente, modificando sólo cuatro polígonos específicos, correspondientes a las vías y ejes principales de la Comuna, y en las zonas que aún mantienen alturas libres según rasante, en las cuales se continúa disminuyendo alturas y densidades**, dejando el 100% del territorio Comunal, con alturas y densidades controladas, permitiendo de esta manera, un desarrollo armónico de la Comuna de Ñuñoa. Esto significa que **la propuesta no refunde, ni reemplaza el Plan Regulador Comunal vigente. En base a lo anterior, esta propuesta no incide en materia de los Estudios Especiales contenidos en los puntos 3.2.1.2.1, 3.2.1.2.2, 3.2.1.2.3 y 3.2.2 de la Circular DDU N°227, relativo a Estudio de Capacidad Vial, Estudio del Equipamiento Comunal, Estudio Fundado de Riesgos y Estudio de Factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado**, por lo que esta Memoria no presenta nuevos estudios en dichas materias, manteniendo las condiciones reseñadas en los estudios correspondientes al PRC vigente. Igualmente, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 29, punto d), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, **la presente propuesta no constituye una “modificación sustancial” del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, por lo que no se requiere una Evaluación Ambiental Estratégica.**

Esta propuesta de modificación, ha sido denominada como Modificación N°18 “Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones”, propuesta de Modificación que se grafica en Plano denominado AU-33 de fecha julio 2019, código expresado en viñeta de lámina propuesta. En relación a la claridad gráfica de la propuesta, y a manera de instrumento de carácter no oficial, se adjunta el plano del PRC, el cual contiene las modificaciones N°14, 15, 16 y 17, siendo utilizado para graficar la situación anterior dentro de los polígonos correspondientes a esta Modificación.

La propuesta, se basa en el análisis de los parámetros urbanísticos de altura y densidad, antes mencionados, cuyos resultados se encuentran graficados en “Análisis de Altura, Densidad y Constructibilidad”, adjunto en la presente Memoria. Así mismo, se fundamenta, principalmente, en las solicitudes recibidas de parte de los vecinos en las mesas participativas de las modificaciones N° 14,15,16 y 17, además de las indicaciones recibidas por parte de la Secretaría Regional Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante Seremi MINVU, en base a lo indicado de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza General, lo expresado a través de las Circulares DDU relativas a la planificación Comunal, en especial las Circulares DDU N° 227 y su complemento, Circular DDU N° 398 de fecha 05 de febrero de 2018, rectificando algunos artículos de la Ordenanza propuesta. En este mismo sentido, la propuesta recoge los acuerdos emitidos por el Concejo Municipal, en cuanto a las observaciones ciudadanas recibidas durante el proceso, así como las observaciones preliminares de Seremi MINVU expuestas en el Ordinario N° 485, de fecha 30 de enero de 2019, adjunto en esta Memoria.

En relación a recursos de valor patrimonial cultural, se abordó el tema, mediante un proceso de Mesas Participativas, cuyo resultado, es un listado de identificación y valoración de patrimonio para ser propuestos como Inmuebles de Conservación Histórica y Zonas de Conservación Histórica, para su reconocimiento y protección. Luego de un proceso de valorización de los inmuebles previamente identificados, se consideraron para esta propuesta, sólo los que contaron con la autorización expresa de los propietarios afectados.

En los casos de patrimonio con declaratorias vigentes señalados en la Ordenanza del PRC, se incluyó propuesta de normas urbanísticas, en cumplimiento a lo establecido en el Art. 2.1.18 de la OGUC, con las Circulares DDU N° 398 y 400 del MINVU, y los Decretos de Ministerio de Educación para casos declarados vía ley 17.288 de Monumentos Nacionales.

Igualmente, se reconoce el Decreto N°35, de fecha 17 de octubre de 2018, el cual declara nueva Zona Típica Barrio Suárez Mujica, incorporando polígono de declaración en la gráfica final de la modificación proyectada.

1.1 Proceso de aprobación Modificación N° 18 al PRC

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal, elaborado por la Municipalidad por medio de su equipo de Asesoría Urbana, fue iniciado, en su proceso de aprobación por parte del Concejo Comunal, con fecha 29 de junio de 2018, instancia en la cual se presentó el proyecto de Modificación, junto con el cronograma de actividades y plazos de las etapas de aprobación, según consta en Certificado del Secretario Municipal de fecha 19 de julio del 2018, adjunto en expediente administrativo.

Igualmente, con fecha 06 de julio de 2018, se presenta el proyecto de Modificación ante el Consejo Comunal de la Sociedad Civil (COSOC), siendo remitida, por medio de carta pública, a las organizaciones territoriales comunales de las áreas afectadas, la información de inicio del proceso de aprobación, junto con la invitación a participar de los procesos de audiencias públicas correspondientes, las cuales se realizaron con fechas 17 de julio de 2018 y 21 de agosto de 2018 respectivamente (1ª y 2ª audiencia pública).

De este proceso, se recibieron un total de 122 ingresos, correspondientes a 264 observaciones ciudadanas, las cuales fueron sistematizadas y presentadas ante el Concejo Comunal para su resolver, proceso de pronunciamiento que se inicia con fecha 16 de octubre de 2018, de acuerdo a lo consignado en Acta Concejo Municipal, Sesión Extraordinaria N° 12 de fecha 16 de octubre de 2018, el cual termina con fecha 14 de diciembre de 2018, según consta en Acta Concejo Municipal, Sesión extraordinaria N° 28 de fecha 14 de diciembre de 2018.

En atención a lo anterior, el Concejo Comunal adoptó acuerdos de cada una de las materias impugnadas y observadas, dentro de los cuales se encontraron materias y disposiciones que implicaron afectaciones desconocidas por la comunidad, tales como modificaciones a parámetros normativos de edificación por zonas modificadas, se elimina el concepto “integral” de la Modificación, con lo cual se acota a una Modificación solo de los ejes principales de la Comuna, se eliminaron aperturas viales de Calles Til-Til, Lo Encalada y Avda. Bustamante, entre otras afectaciones, con lo cual, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 2.1.11, inciso 5º, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el mismo Concejo Comunal conviene exponer nuevamente el proyecto del Plan, conforme al inciso segundo del Artículo de la Ordenanza General recién mencionado.

Este nuevo proceso de exposición se da por iniciado por medio de Acta de Concejo Municipal, Sesión Ordinaria N° 37, de fecha 18 de diciembre de 2018, en la cual se aprueba nuevo cronograma de actividades y plazos de etapas de aprobación, el cual se adjunta en expediente administrativo.

De esta manera, se da aviso de nueva exposición del Plan, por medio de carta pública a las Organizaciones Territoriales Comunales afectadas, publicando y exponiendo el Proyecto de Modificación a la comunidad, por medio de dos audiencias públicas, los días 08 de enero de 2019 y 26 de febrero de 2019, correspondientes a la 1ª y 2ª audiencia pública, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 2.1.11 de la OGUC.

Igualmente, el proyecto de Modificación se expone a público entre los días 09 de enero de 2019 y el 08 de febrero de 2019, recibiendo un total de 38 ingresos, correspondientes a 41 observaciones, las cuales se exponen ante el Concejo Comunal con fecha 02 de abril de 2019, instancia en la cual se adoptan acuerdos de cada una de las materias impugnadas.

Con fecha 23 de abril de 2019, en sesión extraordinaria N° 5 del Concejo Comunal, se da por aprobado el proyecto de Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal.

Cabe señalar, que los acuerdos, actas y demás documentos señalados, se encuentran como parte integrante del expediente administrativo de la Modificación presentada.

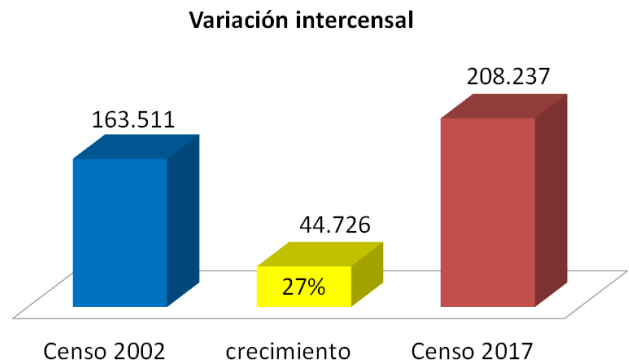
2. ANTECEDENTES GENERALES

3.1 Diagnóstico Comunal Modificación N° 18 al PRC

2.1.1. Análisis Poblacional y Crecimiento Demográfico

La Comuna de Ñuñoa se ubica en el sector centro-oriente de Santiago, presenta un carácter eminentemente residencial, con comercio y servicios consolidados entorno a sus ejes principales. Comprende una extensión aproximada de 16,9 Km², cuya población es de 208.237 habitantes según cifras del Censo 2017, aumentando en un 27,3% en quince años. La actual población de Ñuñoa representa un 2,9% de la población total de la Región Metropolitana.

La densidad establecida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) del año 1994, indica para Ñuñoa 150 Hab/Há, lo que corresponde a densidad intermedia. Actualmente, según los datos de población del Censo 2017, la Comuna presenta una densidad de 123 Hab/Há apróx., con lo cual se mantiene bajo lo indicado por el PRMS.



Comuna de Ñuñoa

Población de **208.237** habitantes.

95.409 son Hombres (46%) y **112.828** son Mujeres (54%).

7% pertenece a pueblos originarios.

8% corresponde a migrantes de otro país.

Género	Cantidad	%	Tramos etáreos	Total	%
Hombres	95.409	45,82	0-14	31.000	14,89
			15-29	42.931	20,62
Mujeres	112.828	54,18	30-64	103.897	49,89
			65 y Más	30.409	14,60
Total	208.237	100,00	Total	208.237	100

Datos Censo 2017

La población presenta una composición etárea concentrada en una población adulta con edades entre 30 y 64 años, representando casi al 50% del total Comunal, y de un 20% para el tramo etáreo entre 15-29 años, mostrando una tendencia hacia el envejecimiento ligeramente superior al del País y la Región.

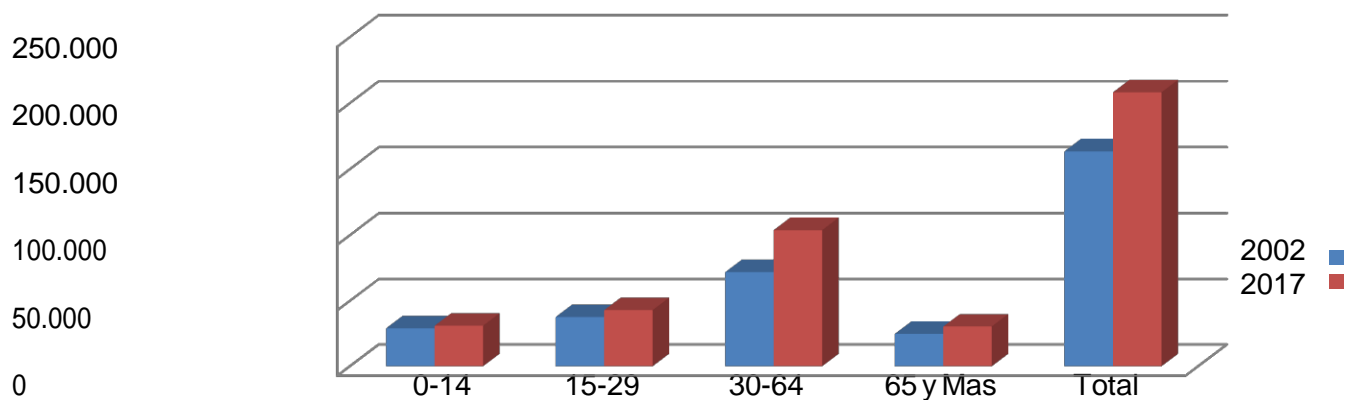
Tabla Síntesis / País-Región-Comuna (Ñuñoa)

TRAMO ETAREO	PAIS	% PAIS	REGION	% REGION	COMUNA	% ÑUÑO A
0-14	3.523.750	20	1.377.726	19	31.000	15
15-29	4.106.669	23	1.731.507	24	42.931	21
30-64	7.940.328	45	3.236.198	45	103.897	50
65 y Mas	2.003.256	11	767.377	11	30.409	15
TOTAL	17.574.003	100	7.112.808	100	208.237	100

Datos Censo 2017

La Comuna de Ñuñoa en el período 2002-2017 presenta una tasa de crecimiento de casi un 31% para la población entre 30 y 64 años y de 18% para la población de 65 años y más. Para el año 2022 se proyecta que los mayores incrementos se ubicaran en el tramo de población entre 30-64 años y el de 64 años y más.

El alto porcentaje de Adultos entre 30-64 años, podría ser explicado por el creciente desarrollo inmobiliario que ha experimentado la Comuna desde al año 2000.

Distribución etárea según censo 2017**Variación Intercensal Distribución Etárea Comuna de Ñuñoa**

	Niños	Jóvenes	Adultos	Adultos Mayores	
Años	0-14	15-29	30-64	65 y Mas	Total
1992	38.094	41.912	62.094	30.475	172.575
2002	29.059	37.701	71.966	24.785	163.511
2005	29.228	37.919	72.381	24.925	164.453
2008	29.429	38.180	72.880	25.093	165.582
2011	29.617	38.425	73.349	25.256	166.647
2012	30.334	42.956	93.547	28.573	195.410
2015	30.596	44.872	100.783	29.935	206.186
2017	31.000	42.931	103.897	30.409	208.237
2022	31.609	48.211	115.128	32.361	227.309

Datos Censo 2017

Distribución económica de la población

A nivel socioeconómico, se observa una concentración de más del 60% en los estratos C2 y ABC1, mientras que los estratos D y E se sitúan en torno al 16% del total Comunal.

ABC1	C2	C3	D	E	Total
59.764	73.091	41.647	29.986	3.749	208.237
28,70%	35,10%	20,00%	14,40%	1,80%	100%

Datos Censo 2017

Ingreso por Hogar (pesos) CASEN 2013

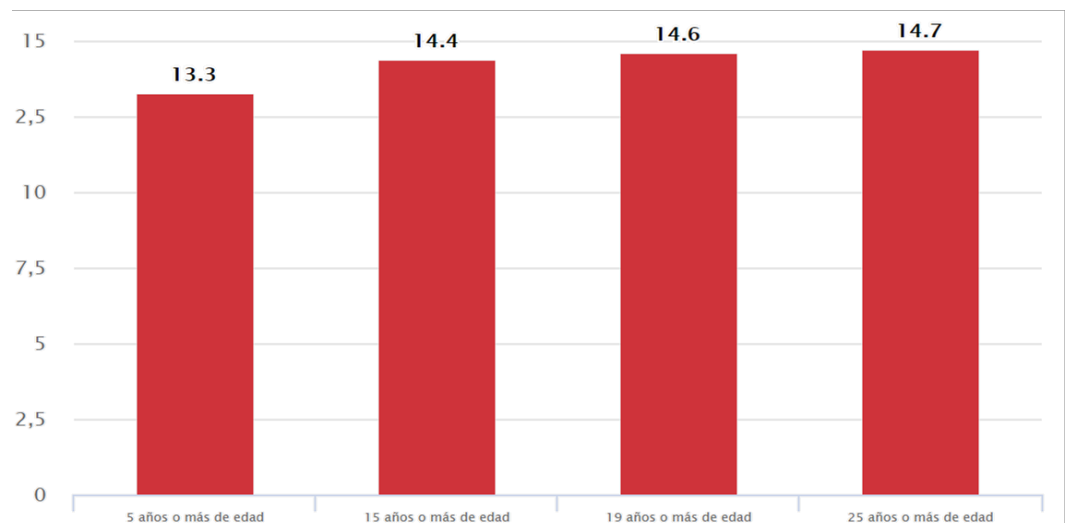
ABC1:	\$ 2.865.689	(4.738,88 USD)
C2:	\$ 1.073.021	(1.774,41 USD)
C3:	\$ 517.133	(854,99 USD)
D:	\$ 291.797	(482,44 USD)
E:	\$ 127.753	(211,22 USD)

Datos Censo 2017

Educación y Actividad Productiva de los Residentes

A nivel educacional, el promedio de escolaridad del jefe hogar corresponde a 15 años, y el 70% de las personas sobre 19 años ingresó a la Educación Superior, de los cuales el 82% cuenta con Educación Superior terminada, por lo que es una de las Comunas con más alto nivel educacional en el país.

Años de Escolaridad



<https://resultados.censo2017.cl/Region?R=R13>

Del total de la población de Ñuñoa el 65% declara trabajar, de los cuales el 94% lo hace en el sector terciario (prestación de servicios).

Según la encuesta CASEN 2013, la Actividad Productiva más importante de los residentes de la Comuna corresponde a **“Profesionales, científicos e intelectuales”** con un 49.1%, seguido de **“técnicos profesionales de nivel medio”** con un 21%, lo cual evidencia que el nivel educacional de la población que habita en la Comuna de Ñuñoa, se concentra en la educación superior.

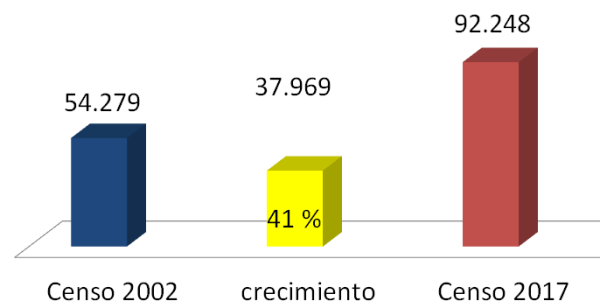
Área Laboral	Porcentaje
Fuerzas Armadas	0,2%
Miembros del poder ejecutivo y de los cuerpos legislativos	3,9%
Profesionales, científicos e intelectuales	49,1%
Técnicos profesionales de nivel medio	21,0%
Empleados de oficina	6,3%
Trabajadores de los servicios y vendedores de comercio	7,2%
Agricultores y trabajadores calificados agropecuarios y pesqueros	0,0%
Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otras	2,5%
Operadores de instalaciones y máquinas y montadores	2,8%
Trabajadores no calificados	7,0%
Total	100,0%

Fuente: Elaboración en base a CASEN 2013.

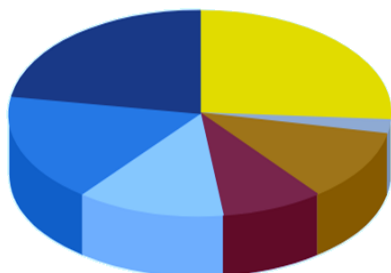
Vivienda y Hogares

Ñuñoa cuenta con 92.248 viviendas, que según datos del CENSO entre los años 2002 y 2017, hubo un crecimiento de 37.969 viviendas lo que representa un aumento del 41 %. Del total de viviendas un 6% se encuentran desocupadas y otro 3% presentan hacinamiento. Respecto al estado de la construcción el 98% se encuentra con un índice de Materialidad Aceptable y el 100% de la Comuna cuenta con red pública de agua.

Variación intercensal



Se contaron 82.205 hogares de los cuales el 26,1% corresponden a unipersonales y un 17,1% de parejas sin hijos y un 22,3% de parejas con hijos. El promedio general de personas por hogar es de 2,5.



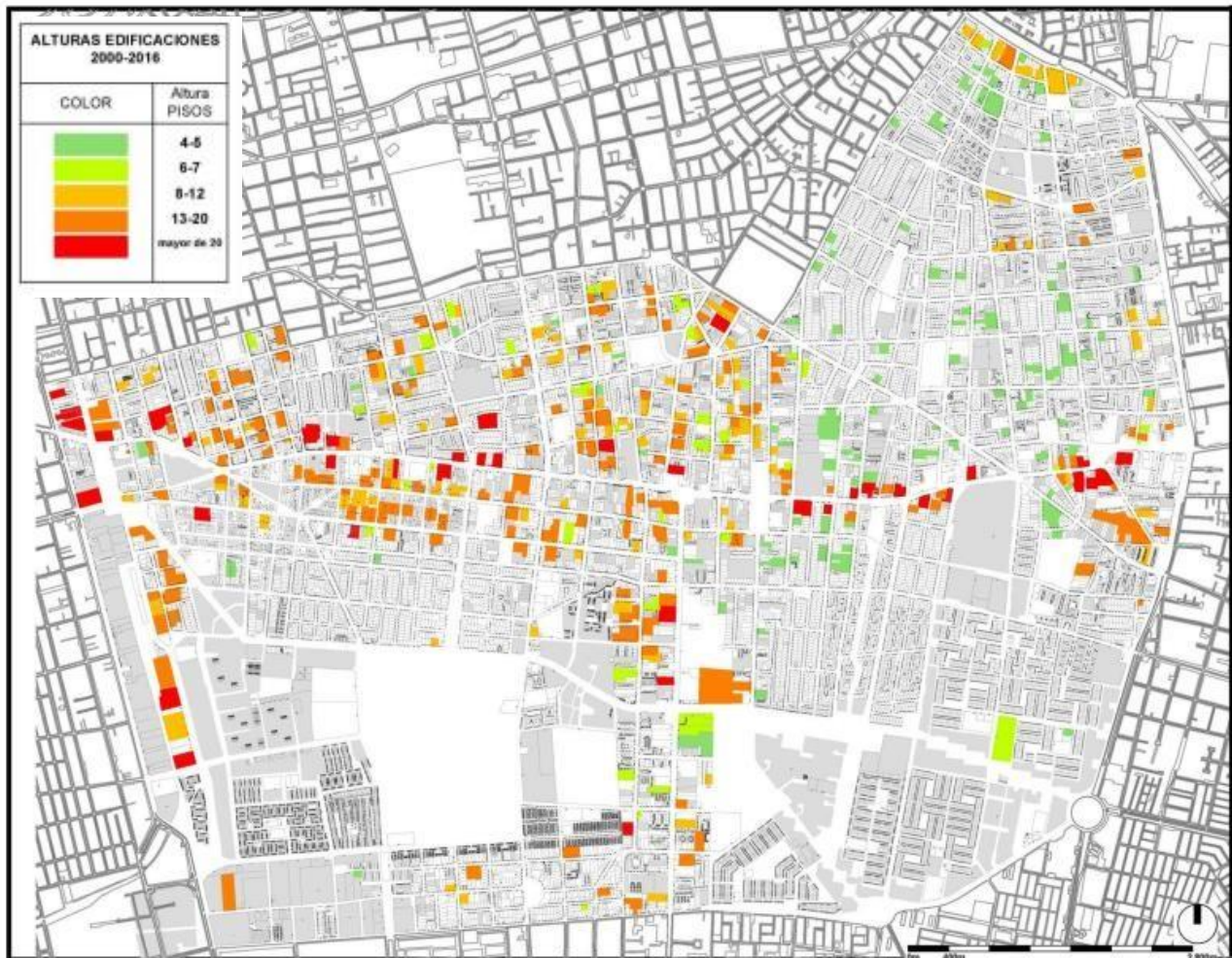
- Hogar unipersonal: 26,1 %
- Hogar sin núcleo: 8,6 %
- Hogar compuesto: 2,2 %
- Hogar monoparental: 12,5 %
- Hogar extenso: 11,2 %
- HOGARES NUCLEARES: 51,9 %
- Hogar parejas sin hijos o hijas: 17,1 %
- Hogar parejas con hijos o hijas: 22,3 %

Datos Censo 2017

2.1.2. Tendencias de Crecimiento Urbano

Desarrollo Inmobiliario

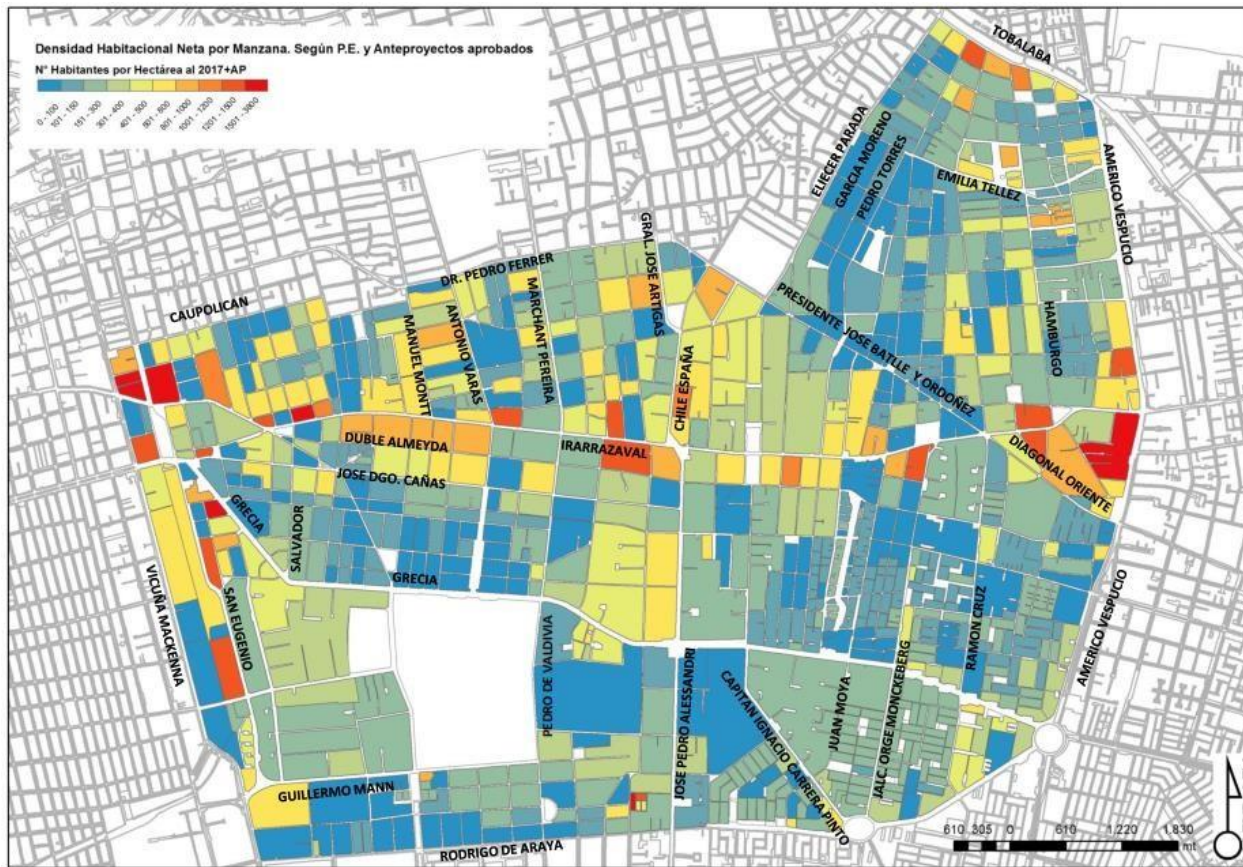
Las condiciones de centralidad dentro del área metropolitana, junto con las características propias de la Comuna, le han otorgado en varias oportunidades ser consideradas como una de las 10 Comunas a nivel nacional con “Mejor Calidad de Vida” (ICVU 2018), esto se manifiesta en el alto desarrollo de proyectos inmobiliarios en altura, aumentando la oferta de vivienda, convirtiendo a Ñuñoa en un lugar atractivo para vivir. De esta manera, el crecimiento de proyectos inmobiliarios, ha contribuido a aumentar de la densificación entorno a los ejes principales, tal como se puede apreciar en la figura siguiente.



Fuente: Equipo asesor externo en base a datos DOM de Ñuñoa, Noviembre 2017

El desarrollo inmobiliario de la Comuna se ha localizado preferentemente en centro de ésta, concentrándose principalmente en las zonas denominadas Z-1 y Z-3, que por sus características que permiten una mayor constructibilidad y altura, junto a las condiciones de equipamiento y conectividad, han resultado más atractivas para la inversión privada. En los bordes oriente y poniente de la Comuna existe infraestructura vial de escala metropolitana y Transporte, situación que a la fecha lo que se ha reflejado en la inversión inmobiliaria de alturas sobre 13 pisos debido a las condiciones de edificación que impone el actual Plan Regulador Comunal.

Este crecimiento se ha dado en pocos años, materializándose en construcciones de alturas que superan los 8 pisos hasta alcanzar alturas sobre los 25 pisos, lo que ha generado la preocupación de las autoridades y de la comunidad en general.



Fuente: Equipo asesor externo en base a datos DOM de Ñuñoa, Noviembre 2017

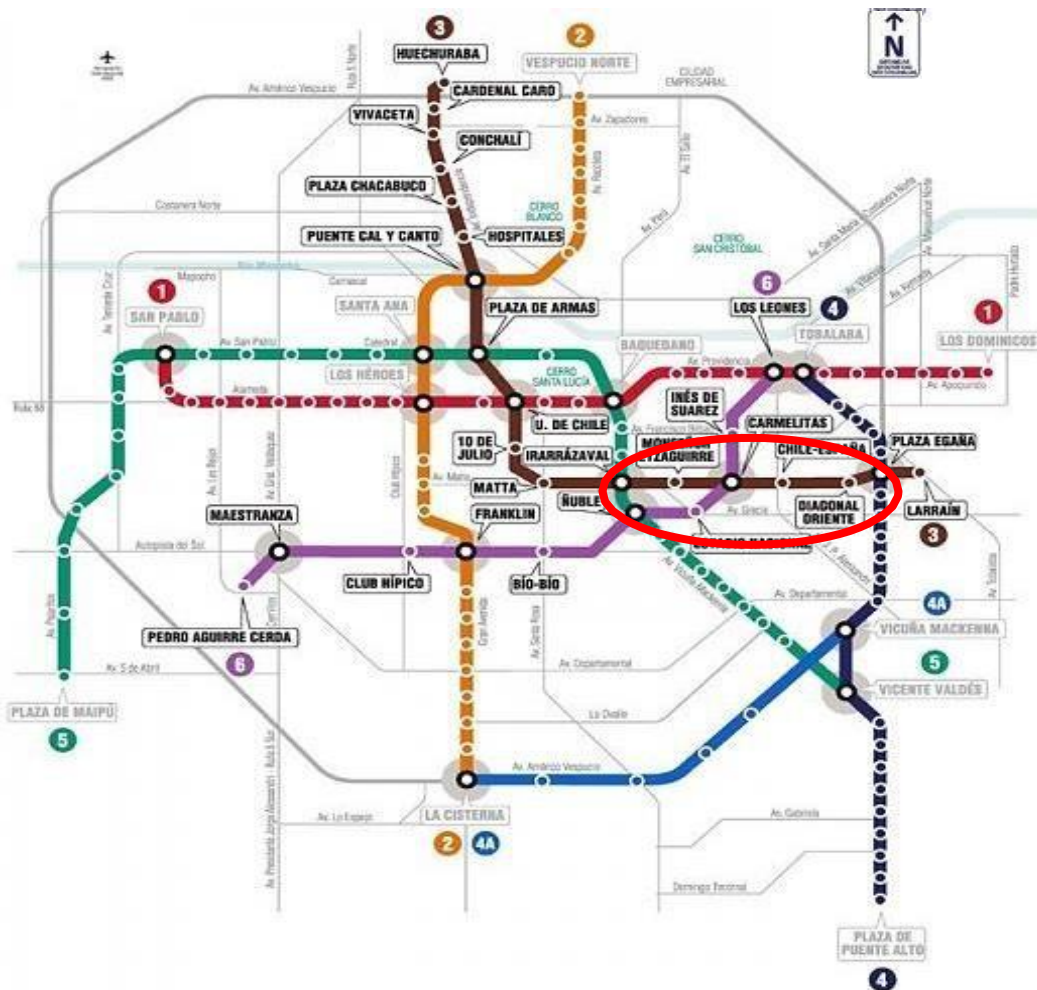
La Comuna de Ñuñoa está considerada como área de Densidad Intermedia por el Plan Reglador Metropolitano PRMS, en él se establecen exigencias de densidad según los sectores, consignando a Ñuñoa una Densidad intermedia de 150 Hab/Há. La Densidad habitacional de la Comuna debe ser capaz de contener a esta nueva población, sin que saturen la infraestructura urbana como servicios domiciliarios, la vialidad, etc., para lograr una Comuna eficiente y con calidad de vida para todos sus habitantes.

Por lo que surge la necesidad de introducir limitaciones en las zonas de altura libre según rasante, de tal manera de lograr un crecimiento armónico general, que permita mantener las características típicas de Ñuñoa, actuando sobre algunas de las variables principales de urbanismo, tales como el límite de altura y el coeficiente de constructibilidad, manteniendo el desarrollo inmobiliario en los ejes principales que presentan una adecuada conectividad metropolitana.

Sin embargo, la densificación avaló la factibilidad de emplazamiento de Líneas de Metro dentro de la Comuna, tales como; en los principales ejes viales, al Oriente (Av. Américo Vespucio) con la línea 4 y Poniente (Av. Vicuña Mackenna) con la Líneas 5 respectivamente, además de la nueva Línea 6 en sentido norte – sur (Av. Pedro de Valdivia), y la Línea 3 que va por el principal eje en sentido oriente – poniente (Av. Irrazával), donde se concentran la mayor parte del equipamiento comercial y la vivienda en altura. Lo que en total suma 12 estaciones, implicando mejorar la conectividad a nivel intercomunal debido al acceso a la mayoría de los servicios y equipamientos metropolitanos.

Movilidad e Infraestructura Vial

Ñuñoa pertenece al sector nororiente de Santiago, limita al norte y poniente con Providencia, al sur con Macul, al poniente con Santiago, al sur poniente con San Joaquín, al suroriente con Peñalolén y al oriente con La Reina. Posee una red vial estructurante que permite una efectiva conectividad a nivel metropolitano, tanto con el centro de Santiago como con las Comunas periféricas, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), clasifica en categoría Expresa 2 vías y como Troncal 24 vías, dentro del territorio de Comunal, a lo que se suman 4 líneas de metro que cruzan la Comuna.



Ñuñoa cuenta con las siguientes estaciones:

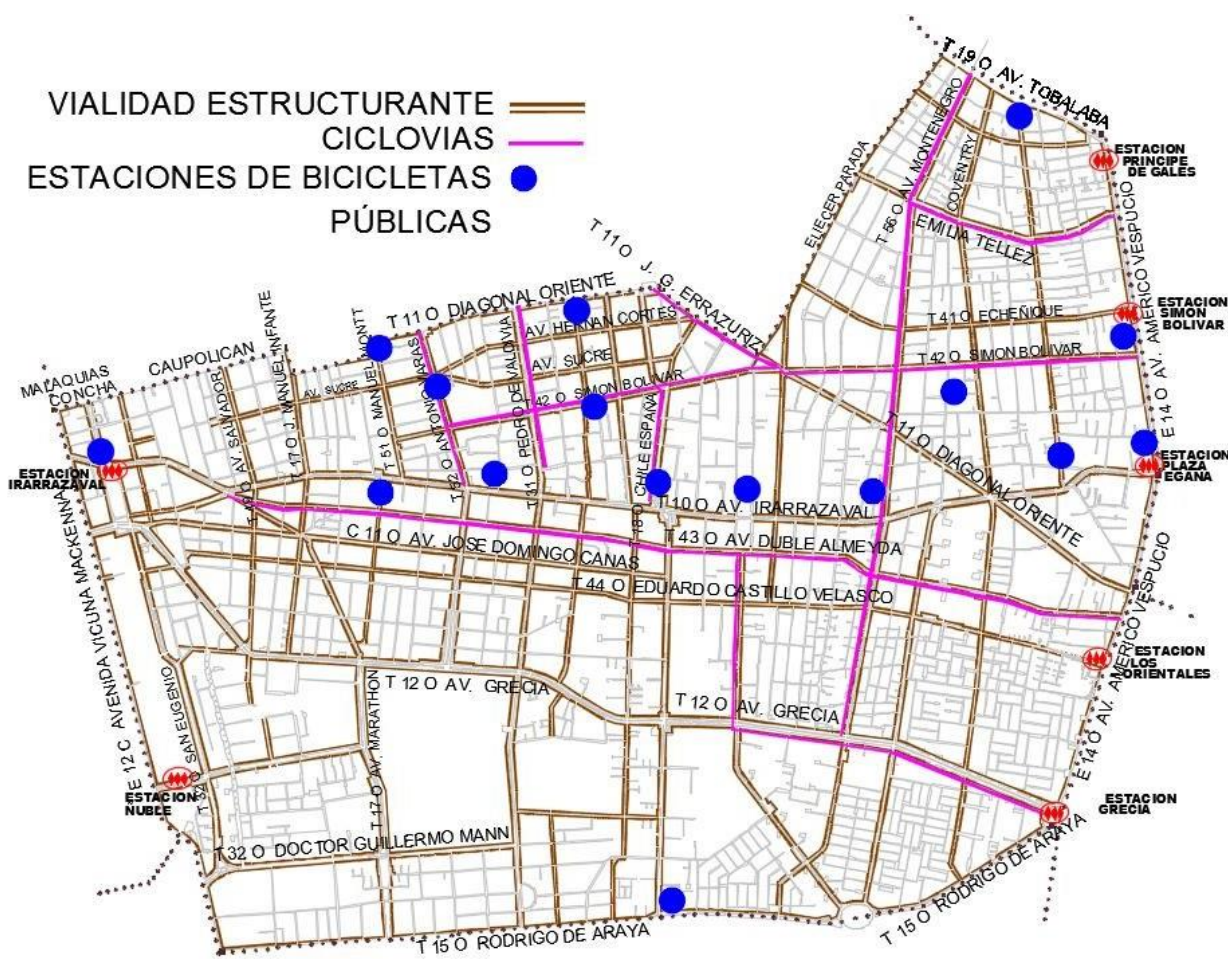
- 3** : Irrazával, Monseñor Eyzaguirre, Ñuñoa, Chile -España, Diagonal Oriente y Plaza Egaña.
- 4**: Príncipe de Gales, Simón Bolívar, Plaza Egaña, Los Orientales y Grecia. **5**: Irrazával y Ñuble.
- 6** Ñuble, Estadio Nacional y Ñuñoa.

En Ñuñoa se establecen 12 estaciones del Metro de Santiago, siendo parte del Sistema Estructurante del Transporte de Pasajeros. En sus bordes Oriente y Poniente la Comuna cuenta con las Líneas 4 y 5 del Metro por Av. A. Vespucio con 5 estaciones y Av. V. Mackenna con 1 estación respectivamente y las Líneas del Metro N° 3 y N°6 por la Av. Irrazával con 6 estaciones y Av. Pedro de Valdivia con 2 estaciones, resultando un total de 14 estaciones de Metro, situando a Ñuñoa como la segunda Comuna con mayor cobertura de estaciones después de Santiago Centro, oferta que seguirá ampliándose en los próximos años con la futura Línea 8, anunciada este año como parte de las próximas líneas y extensiones de metro. El uso masivo de Metro, permitirá generar una Comuna más sustentable, ya que tiene directa relación con la disminución en la contaminación por CO2. Además de transportar a miles de personas abarcando grandes distancias en poco tiempo, enfocando la movilidad en los peatones y el transporte público, ya que el uso de transporte público y activo es uno de los ejes del desarrollo de ciudades sustentables y saludables, las cuales buscan optimizar sus recursos y ser más eficientes, mediante el desarrollo de ciudades compactas, con distancias reducidas y densidades medias.

El transporte activo, entendido como aquel que requiere de fuerza física para ser realizado, en su mayoría mediante caminata y el uso de bicicleta, presenta características positivas tanto para la salud como el medio ambiente, por la disminución de la contaminación ambiental, encuentran en Ñuñoa las condiciones ideales para el desarrollo de esta. Por su centralidad acceso a transporte público y el aumento progresivo de ciclovías, lo que representa para Ñuñoa una oportunidad para promover prácticas saludables y sustentables, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

Para el transporte motorizado, nuevos proyectos como la próxima construcción de la Autopista Américo Vespucio Oriente (AVO II) ubicada en el borde oriente de la Comuna, contribuyen a mejorar considerablemente la conectividad intercomunal, frente al alto flujo vehicular presente en la Comuna, lo que podría permitir un desarrollo en superficie de más áreas verdes y espacios para peatones y ciclistas.

Ñuñoa actualmente cuenta con 8 ciclovías y ciclocreovías, y una dotación de 16 Estaciones de Bicicletas públicas, las cuales deben mejorar sus estándares, a la vez que aumentar su cantidad para el adecuado uso de la bicicleta, manteniendo seguridad y la adecuada convivencia con peatones y automovilistas.



El uso masivo del automóvil ha provocado un sostenido crecimiento de la carga vial, junto con las externalidades asociadas como contaminación y congestión, que son una amenaza para la salud, el medioambiente y economía de los usuarios, además del uso desequilibrado de la infraestructura vial favoreciendo el transporte vehicular en perjuicio del colectivo.

En el caso de Ñuñoa, los datos de la Encuesta Origen Destino 2012-2013 realizada por SECTRA del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones indica que el mayor tránsito, se da en el que atraviesa la Comuna desde el sector Oriente al sector Sur con más de 500 mil viajes, le sigue los que van desde la zona Norte al sector Suroriente y viceversa. Por lo que gran parte de la carga vial en la Comuna corresponde al flujo que cruza la Comuna hacia otros sectores de la capital principalmente de las Comunas de Las Condes y Vitacura, las cuales presentan las mayores tasas de motorización per cápita; 437 cada mil habitantes y 505 cada mil habitantes respectivamente. En el caso de Ñuñoa se observa una motorización de 65.4 mil vehículos, 0.48 vehículos por hogar y 310 vehículos cada mil habitantes.

Esta modificación propone disminuir las alturas de edificación y las densidades de los principales ejes viales, como Av. Irrazaval cuyas zonas Z-1, Z-1A, Z-1B, de altura libre según rasante, cambian a nuevas zona de 15 pisos para la Z-1, 15 pisos para la Z-1A, 10 pisos para la Z-1B y 7 pisos para el tramo de Z-1D. En esta zona se encuentra actualmente un promedio de edificios de 23 pisos, basándonos en las alturas que alcanzaran las edificaciones con la normativa actual, por lo que podríamos suponer que en las zonas propuestas de 10 pisos hay una disminución de un 56% aprox., de la densidad habitacional y de un 69% para los edificios de 7 pisos.

También, se propone disminuir las alturas de edificación de la zona Z-3 de altura libre según rasante, a las nuevas zona Z-1A y Z-2 de 15 y 10 pisos respectivamente, por lo que tomando en cuenta las alturas del entorno promedian 25 pisos aprox., implicaría una reducción de un 40% aprox., para el caso de la nueva Z-1A, mientras que para la nueva Z-2 resulta una disminución de altura en un 60% aproximadamente.

En el sector de barrio Zañartu comprendido entre las calles Guillermo Mann al norte, Av. Pedro de Valdivia al oriente, Rodrigo de Araya al sur y Av. Vicuña Mackenna al poniente, con perfiles entre 20 y 30 metros, se disminuye de las Z-2 y Z-3 con altura libre según rasante, a las nuevas zonas Z-2 y Z-4 de 10 y 5 pisos, que en comparación con el promedio de las nuevas edificaciones del sector que es de 10 pisos, resulta en una reducción de altura de un 50% para la Z-4.

Por lo que se concluye, respecto a esta Modificación N°18 en la cual se disminuye la densidad habitacional proyectada en el Estudio de Capacidad Vial, desarrollado para la Modificación al PRC del año 2007, se presentará una carga de flujo menor, lo que no es necesario el desarrollo de un nuevo estudio de capacidad vial para esta modificación. La propuesta fue consultada con la unidad de Ingeniería de Tránsito, quienes informaron que esta nueva Modificación al Plan Regulador Comunal, no constituye una modificación relevante y siendo un beneficio a futuro, por la disminución de flujo vial producto de la disminución de densidad.

Adjunto ANEXO Informe técnico de la Dirección de Tránsito N° s/n Análisis de Capacidad Vial

Infraestructura Sanitaria

La Comuna se encuentra con una cobertura de un 100%, en el servicio de Agua Potable y Alcantarillado, pertenece al territorio operacional de la empresa de servicios sanitarios Aguas Andinas S.A., la cual posee la concesión de gran parte de la ciudad de Santiago, incluyendo las etapas de producción y distribución de agua potable, además de las etapas de Recolección y Disposición de Aguas Servidas.

El abastecimiento de Agua Potable de la Comuna proviene de las captaciones en el río Maipo, a través de las plantas de tratamiento del conjunto Vizcachas o La Florida.

El sistema de abastecimiento de la zona ubicada al costado norte de Av. Irrarrázaval, forma parte del sistema Reina Baja. El abastecimiento se realiza directamente en el sector de Tobalaba con Av. Ossa, alimentando desde el extremo oriente a la Comuna, continuando con grandes matrices por Av. Ossa, Av. Tobalaba y Diego de Almagro. La Comuna se desarrolla hacia la zona más baja del sistema, favoreciendo la presión del sistema.

La red de recolección de aguas servidas corresponde a una red unitaria, que conduce las descargas de aguas servidas y los aportes de aguas lluvias. Los colectores nacen en la propia Comuna o en las Comunas vecinas (La Reina, Providencia y Peñalolén), el principal colector del sector de la Modificación se denomina Macul-Quilín (MAQ), descargando en el interceptor del Zanjón de la Aguada, vertiendo finalmente en la Planta de tratamientos de aguas servidas La Farfana. Las aguas servidas tratadas son dispuestas finalmente en el río Mapocho, en el extremo poniente de la ciudad.

El sistema de colectores de aguas lluvias conduce las descargas de aguas lluvias, denominados colectores unitarios. Toda la Comuna cuenta con sistemas unitarios de conducción de aguas servidas y aguas lluvias, recibiendo aportes de las zonas ubicadas a mayor altura.

De acuerdo a la legislación sanitaria, es responsabilidad de la Empresa Aguas Andinas S.A. la operación y el mantenimiento de las redes públicas de agua potable y alcantarillado existentes y proyectadas.

Toda construcción que tenga 3 o más pisos, debe contar con un sistema particular de elevación de agua potable, que regula los consumos máximos y permite que el estanque se llene con presiones mínimas en la red, disminuyendo el impacto en sistema.

En el caso del sector de la Modificación, al reducir la altura y densidad proyectada, implica una disminución sobre la modelación aplicada de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y de Aguas Lluvias aprobada para el Plan Regulador de abril de 2007. Por este motivo, no se justifica efectuar una actualización del Estudio de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y de Aguas Lluvias.

Adjunto ANEXO N° 4 Informe de Estudio de la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y de Aguas Lluvias

2.1.3. Actividades Urbanas Comunes

Equipamiento y Usos de suelo

En la Comuna existen equipamientos de variadas características, entre los cuales se destacan entre los más relevantes los destinados a educación (escuelas, colegios, institutos, universidades, etc.), el deportivo (Estadio Nacional, el centro Polideportivo Municipal, el Instituto de Educación Física, etc.), el culto y cultura.



La Corporación de Educación y Salud de Ñuñoa, cuenta en área de educación con 18 establecimientos educacionales y tres jardines infantiles vía transferencia de fondos JUNJI que benefician a un total de 12.020 estudiantes, mediante las 8 escuelas básicas, 2 colegios de continuidad, 3 liceos científico-humanistas, 3 escuelas especiales y 2 liceos técnico-profesionales, cada uno de ellos representa un espacio de desarrollo de acuerdo con las necesidades y requerimientos de niños y jóvenes. Además de los 52 colegios particulares, 3 universidades y 6 centros de formación técnica. En el ámbito de Salud, la Comuna cuenta con 3 centros asistenciales, 1 servicio de urgencia municipal.

También, existen más de 320 locales de venta de alimentos y más de 160 restaurantes, pubs y locales similares; En el área de cultura, la Casa de la Cultura de Ñuñoa, Teatro Municipal y el Teatro de la Universidad Católica; Oficinas gubernamentales tales como el INP, Registro Civil, Fonasa, Sename y Corporación de Asistencia Judicial, entre otros.

Actividad Productiva de la Comuna

La estructura productiva más importante de la Comuna son las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (17.4 %), esto se explica por el crecimiento inmobiliario que ha experimentado la Comuna de Ñuñoa.

Se puede apreciar también una estructura productiva importante en áreas como: Enseñanza (11%) Comercio al por mayor y al por menor (10,5%), servicios sociales y de salud (10,3%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (9,5%).

Área	
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	0,1%
B. Pesca	0,0%
C. Explotación de minas y canteras	1,9%
D. Industrias manufactureras	5,6%
E. Suministro de electricidad, gas y agua	0,2%
F. Construcción	3,9%
G. Comercio al por mayor y al por menor	10,5%
H. Hoteles y restaurantes	3,7%
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	9,5%
J. Intermediación financiera	5,9%
K. Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	17,4%
L. Administración pública y defensa	8,4%
M. Enseñanza	11,0%
N. Servicios sociales y de salud	10,3%
O. Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales	5,5%
P. Hogares privados con servicio doméstico	4,8%
Q. Organizaciones y Órganos extraterritoriales	0,2%
X. No bien especificado	1,2%
Total	100,0%

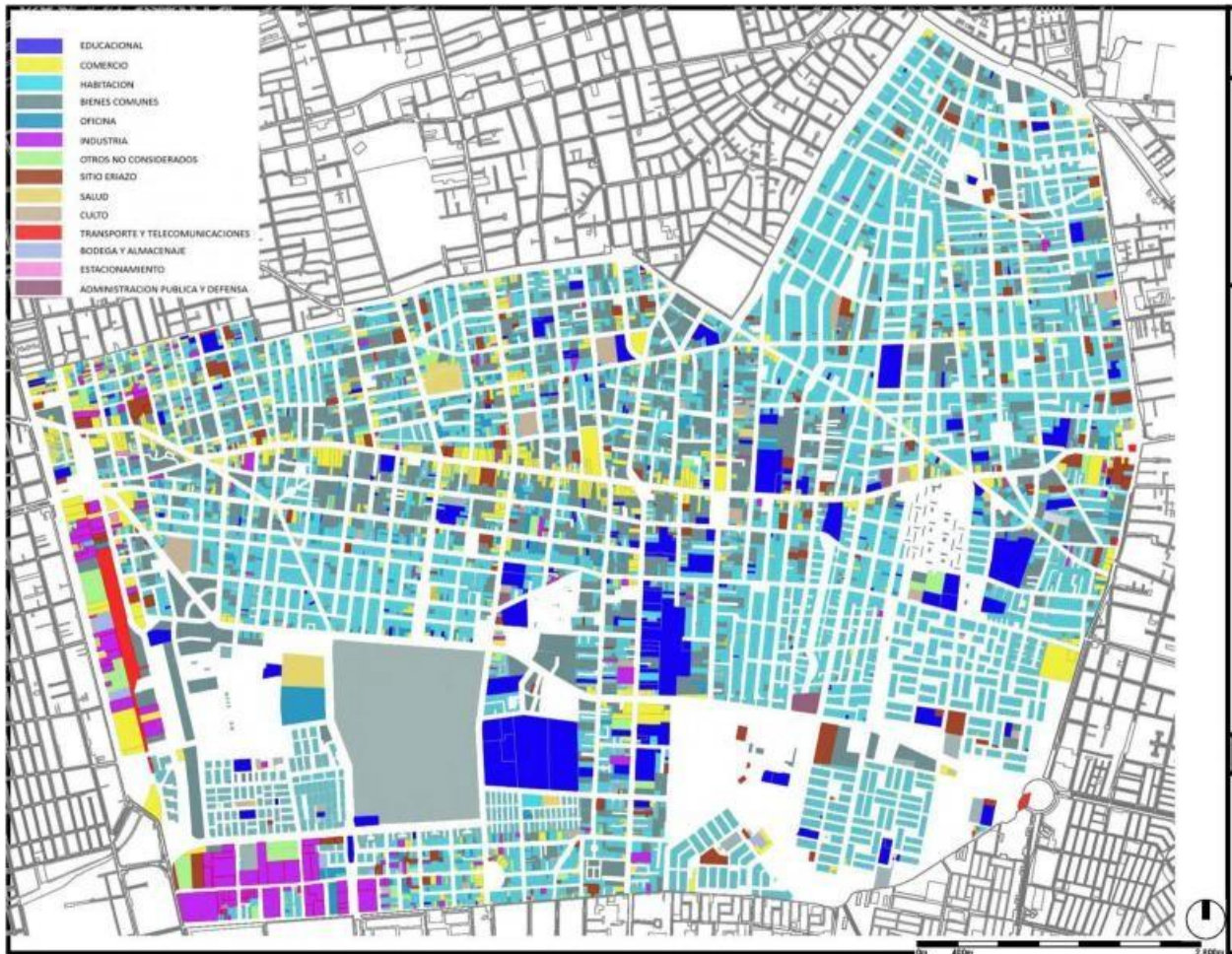
Fuente: Elaboración en base a CASEN 2013.

La alta conectividad de la Comuna tanto por su cercanía al Centro, como a otras Comunas del sector oriente, se ve potenciada por los servicios de transporte público, tanto con las Línea N° 4 y N° 5 y la reciente Línea N°6, a la cual se suma la línea N°3, así como la red de Transantiago. A esto se suma, las ciclovías y ciclo-recreovías, con las cuales se ha buscado fomentar el uso de la bicicleta, mediante espacios incluyentes y seguros, para la disminución paulatina del uso de automóvil, especialmente en la población que vive y trabaja o estudian en la misma Comuna.

Según lo indicado en el plano de Servicios Impuestos Internos, existe una clara concentración de comercio en los ejes de Av. Irarrázaval y Av. Vicuña Mackenna, posicionándose como los principales ejes de acceso y servicios de la Comuna.

El equipamiento educacional superior en cambio se concentra en el centro de la Comuna, la educación parvularia, básica y media se encuentra en la mayoría de los sectores, lo que otorga gran accesibilidad para los vecinos, en conjunto con los reconocidos estándares de calidad, los cuales han posicionado a la Comuna como una de las mejores en educación municipal. Aunque sin duda la Comuna se caracteriza por su alta prestación de servicios, tanto profesionales, como bancarios, institucionales, de salud y deportivos.

Plano Usos de suelo según SII



Fuente: <https://www4.sii.cl/mapasui/internet/#/contenido/index.html> /editado por equipo asesor externo, Nov.2017







A nivel metropolitano el PRMS en artículo 3.1.1.2. Identifica en la Comuna, 4 Equipamientos Metropolitanos, correspondientes al Laboratorio Chile e Instituto Nacional de Salud Pública (en Av. Maratón); el Internado Nacional Femenino “Carmela Silva Carvajal” (en Av. Pedro de Valdivia); la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación (en la calle Doctor Luis Bisquert) y el subcentro de equipamiento Metropolitano (en torno a la rotonda Grecia).

Estos equipamientos no sólo prestan servicios a nivel Comunal, también son un aporte a la Región, especialmente los dedicados a fines de Educación Superior como el Campus Juan Gómez Millas de la Universidad de Chile, Universidad de Ciencias de la Educación (UMCE) y la Universidad Técnica Metropolitana (UTEM), que cumplen con una demanda a escala metropolitana, conformando parte importante de la identidad del sector.

El Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, reconoce los Parques Santa Julia y Juan XXIII como Parques Metropolitanos, (artículo 5.2.3.1) y como Equipamiento Recreacional y Deportivo se identifica al Estadio Nacional (artículo 5.2.4.1.). En cuanto a la Avenida Parque, se reconoce al Parque Tobalaba (Artículo 5.2.3.4. Avenidas Parques) como tal.

Estos equipamientos están ubicados en vías intercomunales, que a su vez son vías troncales de Transantiago, aportando gran conectividad a estos equipamientos, a los que se agrega las líneas de metro tanto por Av. Vicuña Mackenna, Av. Américo Vespucio, Av. Pedro de Valdivia y Av. Irarrázaval, a las que se agrega de la futura línea 8, cuyo trazado está proyectado por la Avenida José Pedro Alessandri, conectando a Ñuñoa con las Comunas de Providencia y Puente Alto.

Plano Resumen Equipamiento Metropolitano en Ñuñoa según PRMS.

-  **1** Equipamiento Intercomunal Educación Superior.
-  **2** Equipamiento Intercomunal Educación
-  **3** Equipamiento Intercomunal
-  **4** Sub-centros de Equipamiento Av. A. Vespucio /Av. Grecia.
-  **5** Equipamiento de Áreas Verdes.
-  **6** Equipamiento Deportivo y Áreas Verdes.



Áreas Verdes

En Ñuñoa la calidad de vida de sus habitantes, se ha consolidado con un foco para la gestión municipal, por lo que la preocupación por el medio ambiente, mediante la mantención adecuada de parques, áreas verdes y jardines, los cuales entregan múltiples beneficios a la población en cuanto a espacios saludables para su recreación y esparcimiento, favoreciendo la actividad física y la integración social.

El municipio de Ñuñoa se ha esmerado en dotar el territorio Comunal con la mayor cantidad de espacios verdes, llegando a contar en la actualidad con un total aproximado de 1.426.000 m², de los cuales **1.115.846 m²** se encuentran en mantención municipal y corresponden a plazas, bandejones, platabandas, áreas interiores de copropiedad en Villas Sociales, campos deportivos, etc. a estos se suman los jardines y canchas del Complejo Deportivo Estadio Nacional con 86.879m² y el arbolado urbano con 923 especies, los cuales son un aporte invaluable para el ecosistema de la Comuna, tanto para la reducción de CO₂ como la regulación térmica del entorno, por nombrar algunos de los servicios eco-sistémicos que prestan.

Plano Áreas Verdes en Ñuñoa



3.2 Planificación Comunal

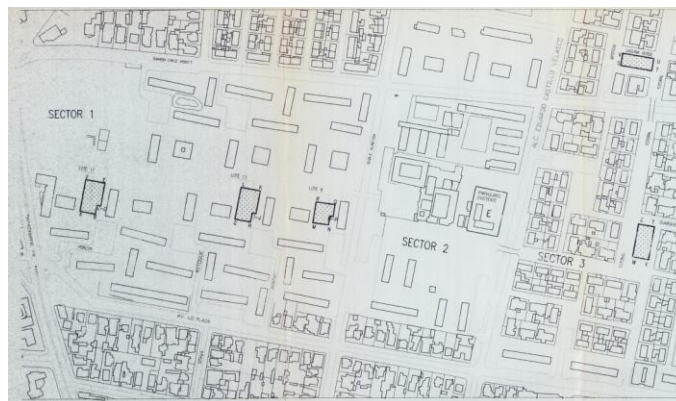
Plan Regulador Comunal

El Plan Regulador vigente desde 1989, fue aprobado por el DS 129 del 27.10.89 del MINVU, y a la fecha, se han realizado 17 modificaciones:

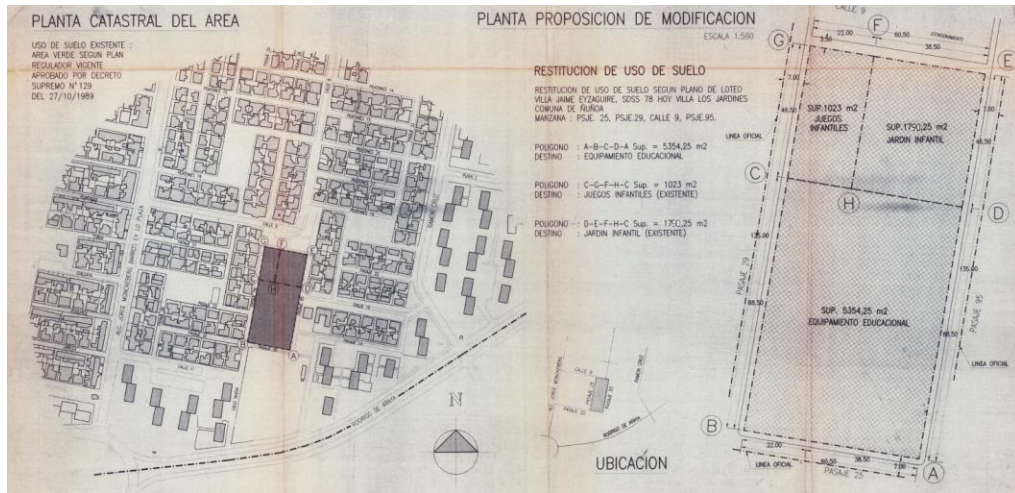
- Modificación N°1: Se establece una nueva zonificación, usos de suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, líneas oficiales y líneas oficiales de edificación en el polígono de Las Regatas, Las Brumas y Los Salvavidas. Es aprobada por el Decreto N°133, de fecha 09 de diciembre de 1993, emitido por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, D.O. 07 de marzo de 1994, y graficada en Plano MPRC N°1.



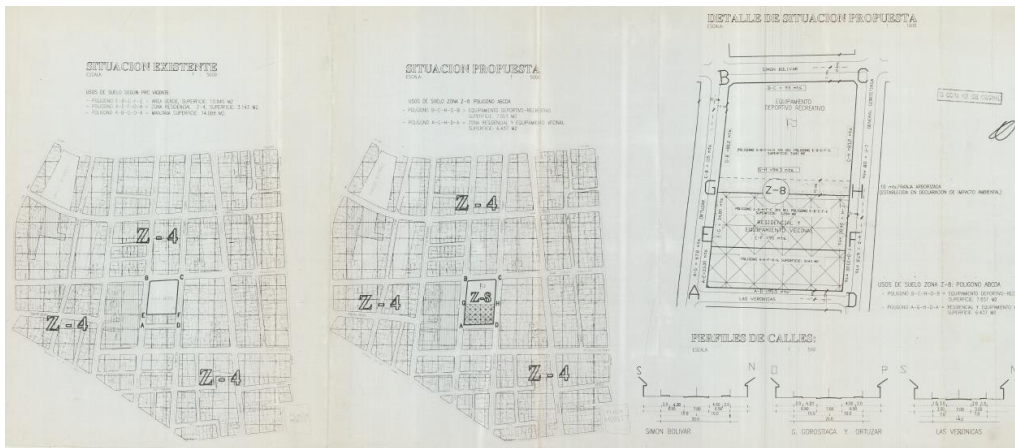
- Modificación N°2: Se incorpora en el Capítulo IV, Párrafo 2, artículo 25, Inciso Zona Z-1, “Usos de Suelo Prohibidos”, después de la palabra “Pre-Básica”, que se permitirán ampliaciones en establecimientos educacionales, cuando la solución de accesos contemplados se realicen por calles secundarias. Es aprobada por Resolución N°014, de fecha 22 de agosto de 1994, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 21 de octubre de 1994.
- Modificación N°3: Evalúa la calidad de los espacios comunes, buscando mejorar la cuota de estacionamientos, readecuar el uso de suelo en el primer piso, definir alturas de edificación en relación a distanciamientos, modificar cierres externos, y proteger especies arbóreas públicas y privadas. Es aprobada por la Resolución N°16, de fecha de 16 de agosto de 1995, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 27 de septiembre de 1995.
- Modificación N°4: Desafecta el área verde en Villa Frei, y otorga usos de suelo y normas sobre subdivisión predial y edificación al sector María Celeste, Los Salvavidas, Las Brumas y Las Regatas. Es aprobada por la Resolución N°10, de fecha 02 de marzo de 1998, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 24 de abril de 1998, y graficada en el Plano AU-3 MPRC N°4.
- Modificación N°5: Acoge el artículo 45 de la LGUC, referido a la localización de equipamiento vecinal y que modifica el uso de suelo de Equipamiento Parvulario a Área Verde en 5 predios de Villa Frei. Es aprobada por el Decreto N°1441, de fecha 02 de noviembre de 1998, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. 17 de noviembre de 1998, y graficada por Plano AU-9.



- Modificación N°6: Se desafecta el área verde en Villa Los Jardines (Ex población Jaime Ezzaguirre), y define usos de suelo y normas sobre subdivisión predial y edificación, en el sector Calle Nueve, Pasaje 29, Pasaje 25, Pasaje 95. Es aprobada por Resolución N°48/99, de fecha 06 de septiembre de 1999, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 06 de noviembre de 1999, y graficada por Plano AU-2.



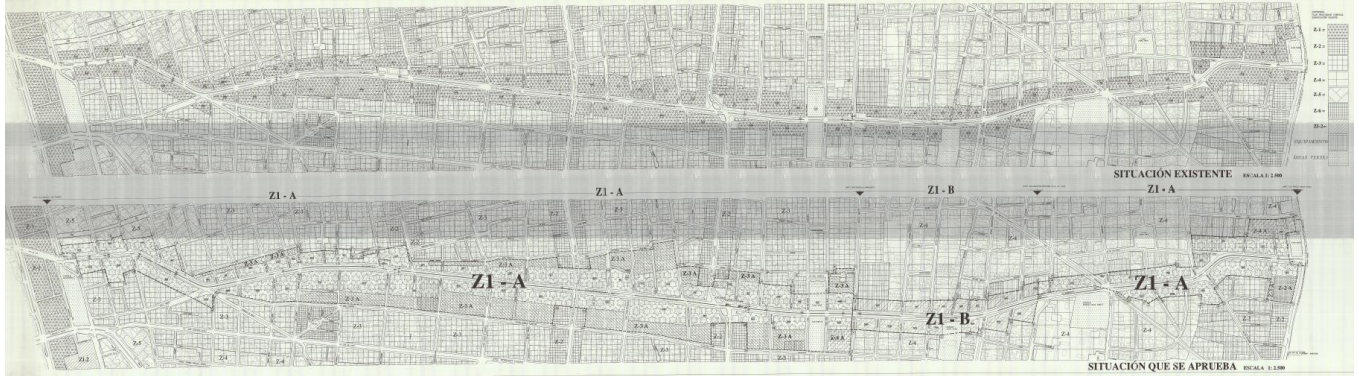
- Modificación N°7: Determina en el sector nor-oriente de la comuna, sobre un sitio eriazó, entre Simón Bolívar, Ortúzar, Las Verónicas y General Gorostiaga, la zonificación Z-8, destinando 70% de la manzana a Equipamiento Deportivo-Recreativo, y 30% restante a vivienda en altura. Es aprobada por la Resolución N°25/2000, de fecha 14 de julio de 2000, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 31 de marzo de 2001, y graficada en AU-7.



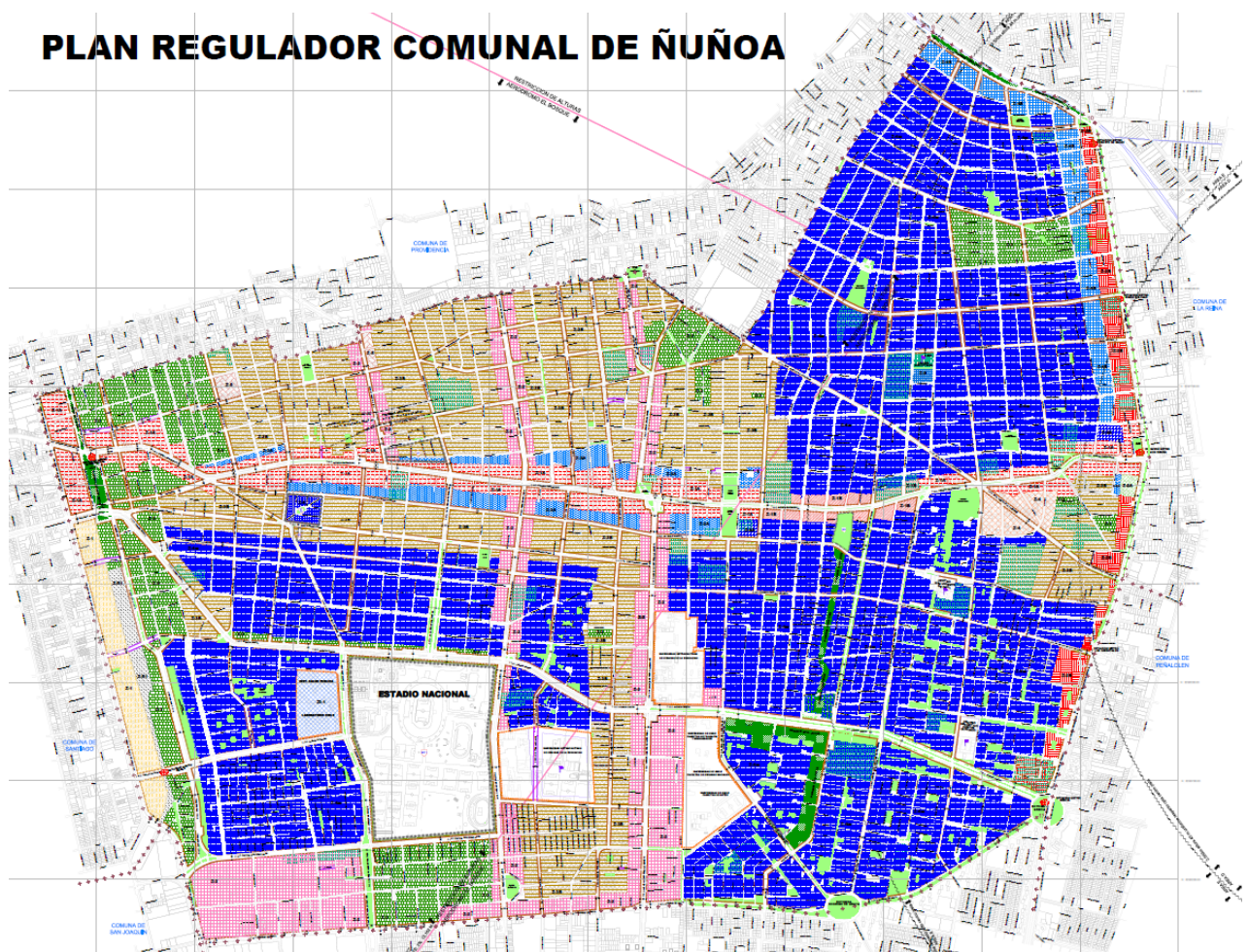
- Modificación N°8: Incorpora la simbología gráfica de equipamiento, modifica la Ordenanza en cuanto a escalas de equipamiento permitido, limita en zona Z-4 la ubicación de bomberos en calles de un ancho inferior a 20 metros, y elimina la prohibición de equipamiento de enseñanza media. Es aprobada por la Resolución N°28/2001, de fecha 18 de abril de 2001, emitida por el Gobierno Regional Metropolitano, D.O. 25 de julio de 2001, y graficada en Plano AU-10.



- Modificación N°9: Considera el incremento del coeficiente de constructibilidad para el uso residencial, el establecimiento de tramos a lo largo del área de intervención, consolidación del perfil de Av. Irarrázaval, y la modificación de ciertas condiciones de edificación. Incorpora 5 nuevas. Es aprobada por el Decreto N°965, de fecha 01 de septiembre de 2004, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 09 de septiembre de 2004, y graficado en el Plano AU-14.

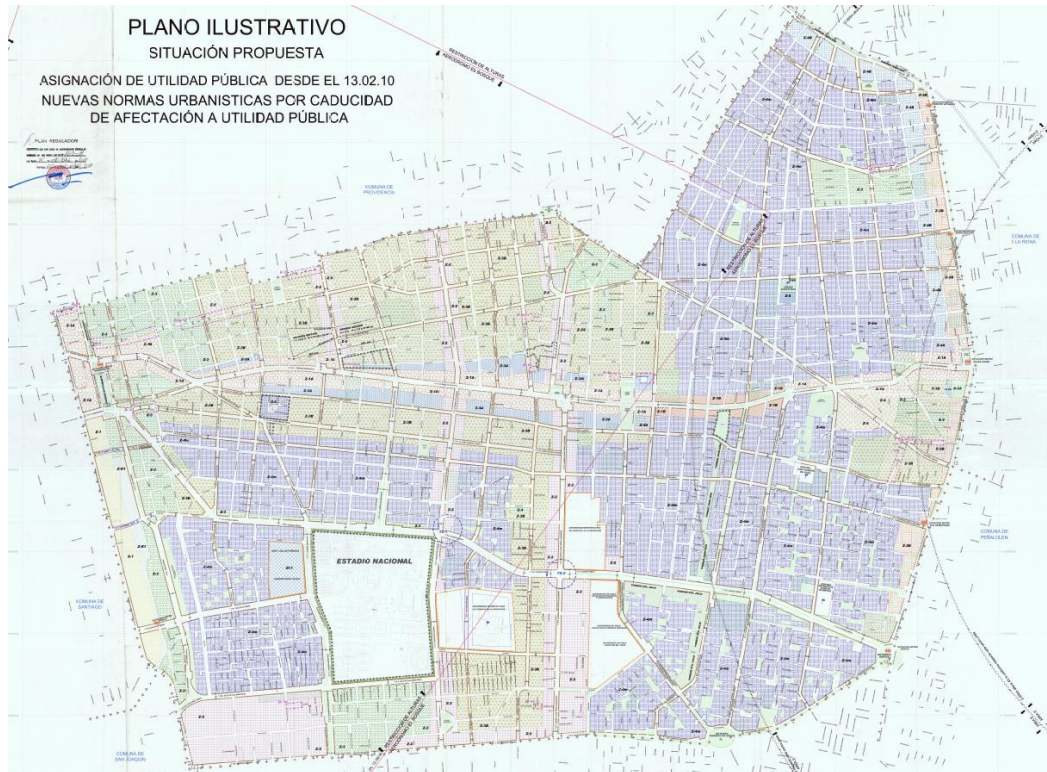


- Modificación N°10: representó una disminución de alturas en aproximadamente el 70% de la superficie Comunal, con el fin de descomprimir el centro de la Comuna se propuso reorientar la densificación hacia los bordes oriente, poniente y sur poniente, dotados de excelente equipamiento de nivel metropolitano. También se crean nuevas zonas; establece alturas máximas de construcción, reorienta la densificación, se incorpora Publicidad en Bien Nacional de Uso Público, modifica los usos de suelo y otras disposiciones. Es integral y refunde modificaciones anteriores. Aprobada por el Decreto N° 1315, de fecha 29 de octubre de 2007, rectificado por el Decreto N° 1382, de fecha 14 de noviembre de 2007, emitidos por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. 26 de noviembre de 2007, y graficada en Plano AU-15.

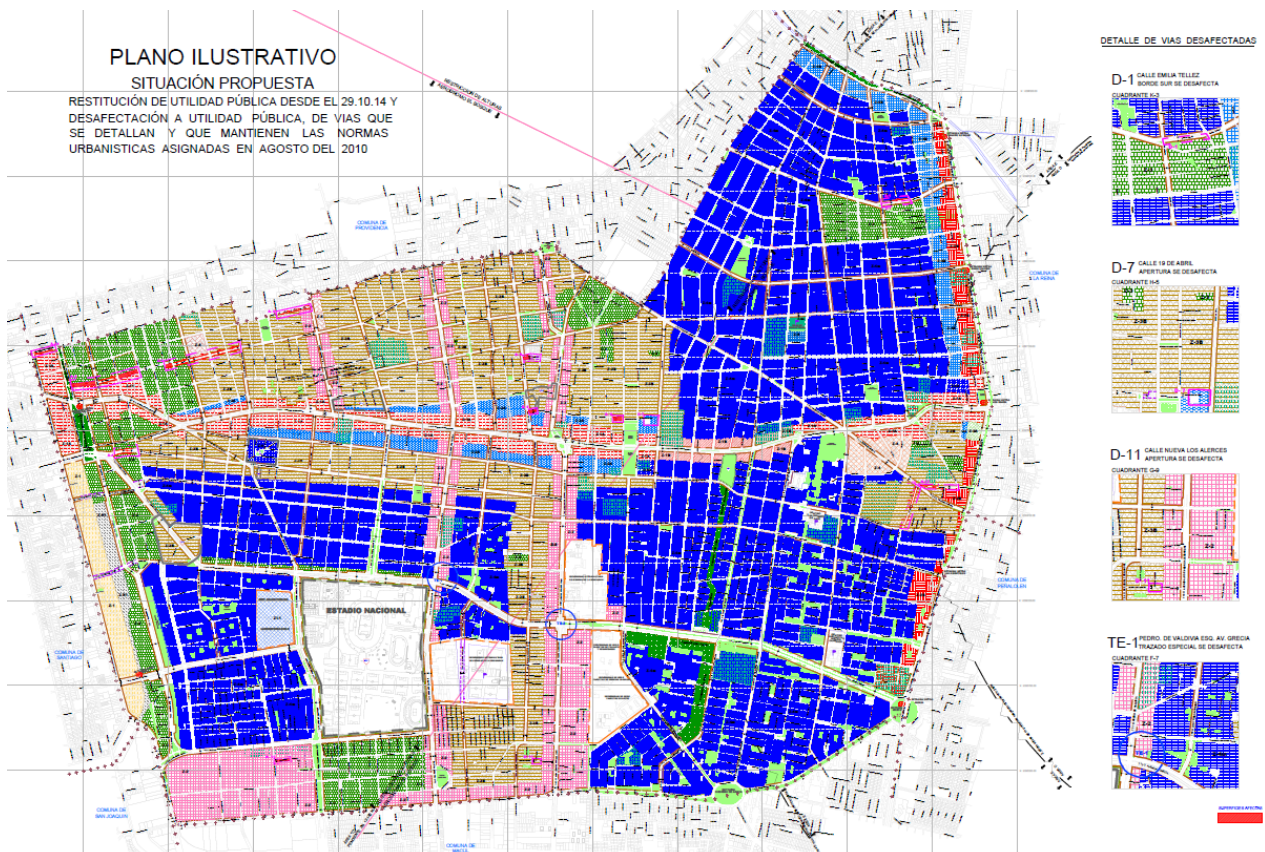


- Modificación N°11: Asigna nuevas normas urbanísticas a las áreas donde han caducado las declaratorias a utilidad pública, asimilando la normativa de las zonas predominantes adyacentes. Es

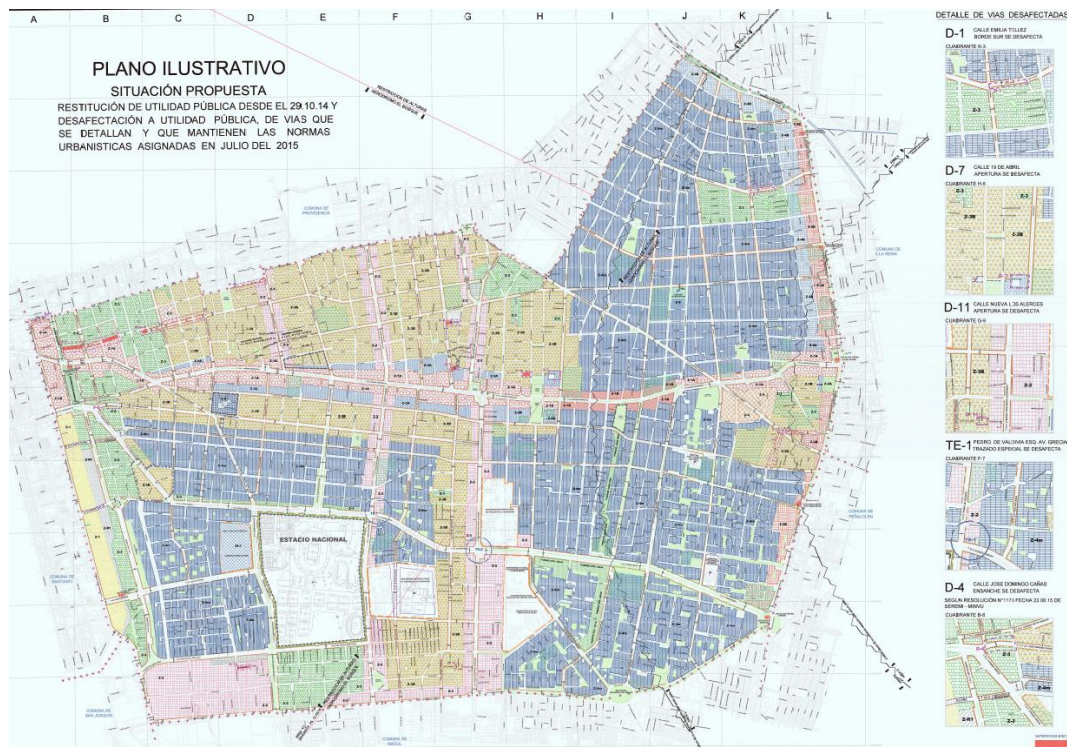
aprobada por Decreto N°1034, de fecha 9 de agosto de 2010, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 11 de agosto de 2010, y graficada en Plano AU-17.



- Modificación N°12: Declara tramos de calle Emilia Téllez, Av. Pedro de Valdivia, calle 19 de Abril y pasaje Nueva Los Alerces, declaradas a utilidad pública, como desafectadas. Es aprobada por Decreto N°550, de fecha 23 de abril de 2015, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 28 de abril de 2015, y graficada en plano AU-21.



- Modificación N°13: Deja sin efecto, declaratorias de utilidad pública a terrenos destinados a vialidad y áreas verdes metropolitanas e intercomunales, consultadas en el PRMS. Es aprobada por Resolución Exenta N°1178, de fecha 22 de abril de 2015, emitida por SEREMI MINVU, y es graficada en Plano AU-22.



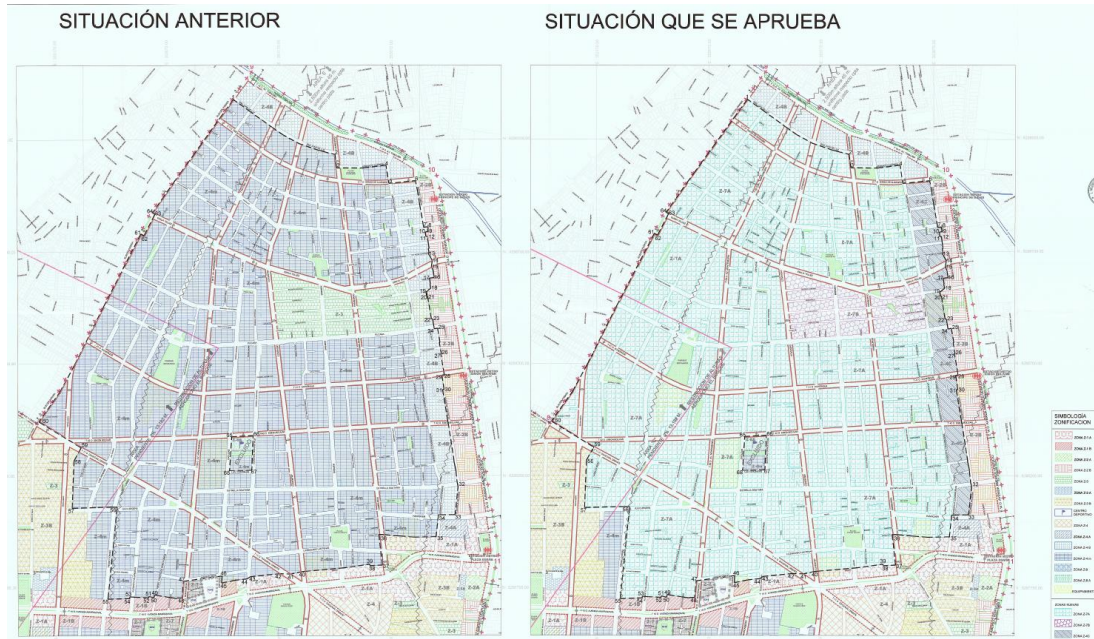
- Modificación N°14: Se elimina la Z-8, correspondiente al sector de calle Las Verónicas, entre Ortúzar al poniente y General Gorostiaga al oriente, asignándole Z-4m, y declara Inmuebles de Conservación Histórica sobre Av. Irrarázaval con Av. Montenegro y Juan Moya Morales. Es aprobada por el Decreto N°1593, de fecha 17 de octubre de 2016, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 21 de octubre de 2016, y graficada en Plano AU-23.

SITUACIÓN ANTERIOR

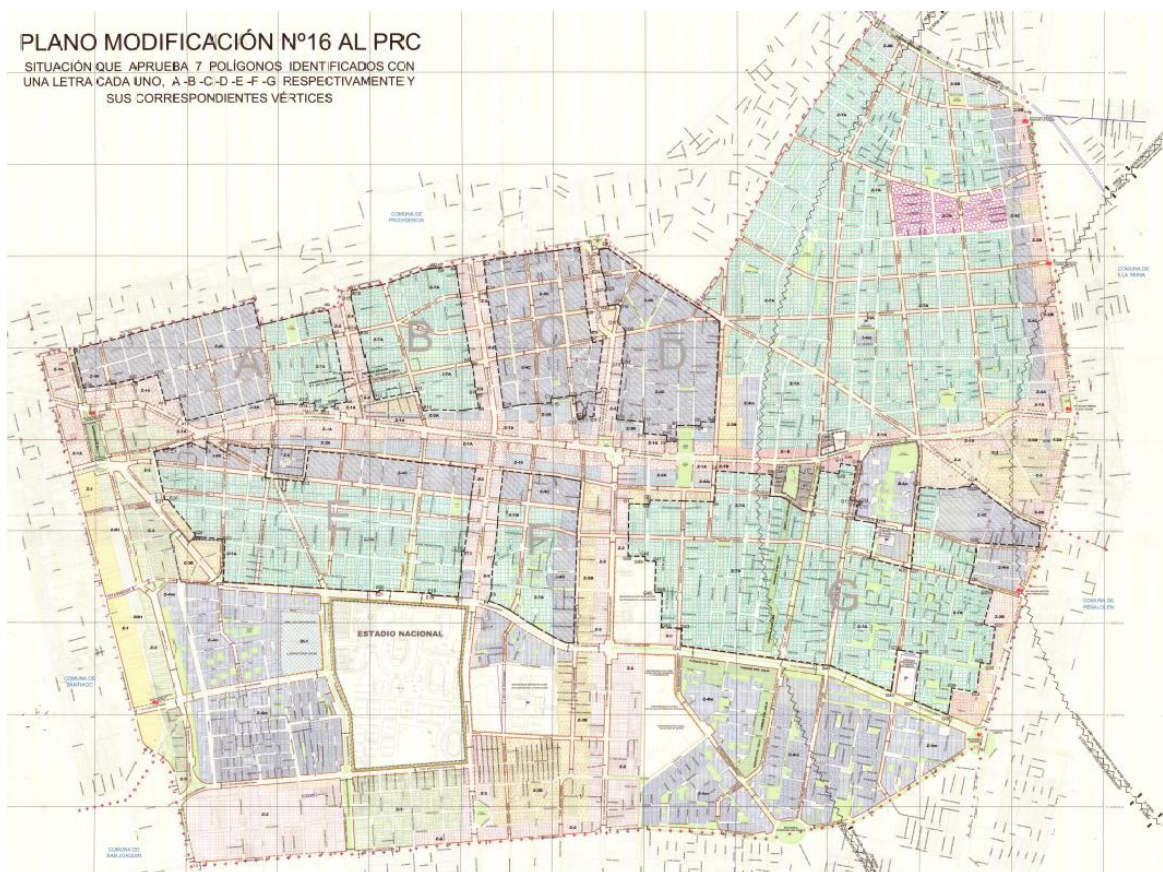
SITUACIÓN QUE SE APRUEBA



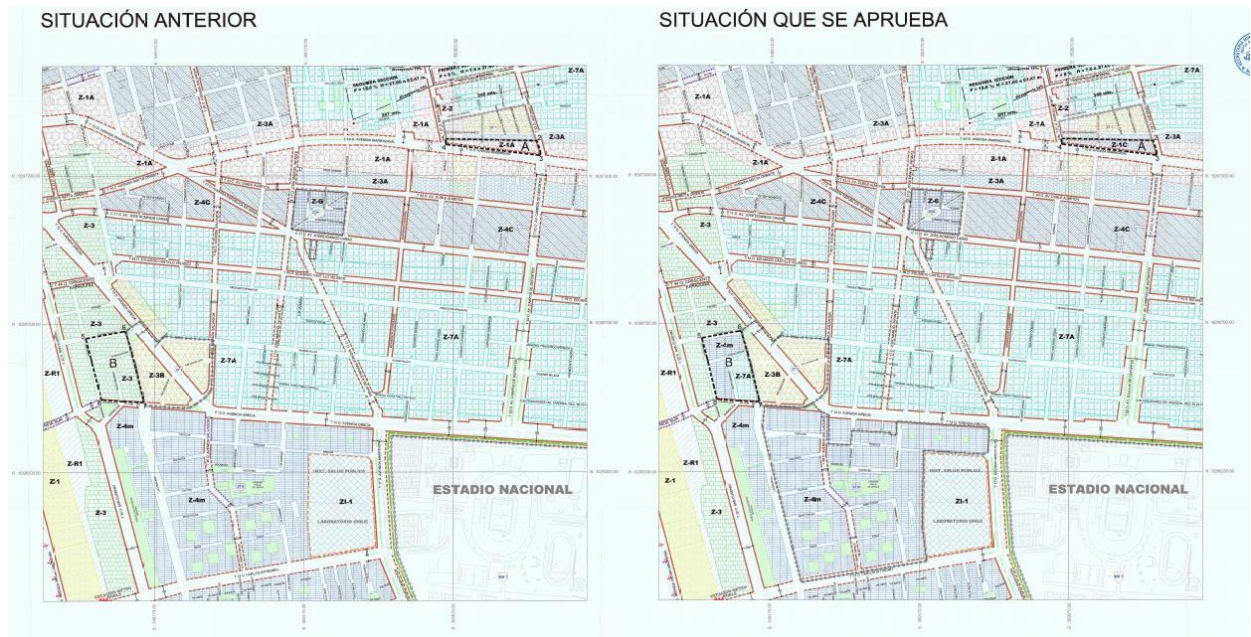
- Modificación N°15: Se disminuye la altura de edificación y densidad en el sector nor-oriental de la comuna, excluyendo el área en calle Las Verónicas, correspondiente a la Modificación anterior. Se crean las zonas Z-7 A, Z-7 B y Z-4 C. Es aprobada por el Decreto N°720, de fecha 17 de mayo de 2017, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 23 de mayo de 2017, y graficada en Plano AU-25



- Modificación N°16: Continúa disminuyendo alturas y densidades en los denominados barrios interiores de la comuna, al norte y sur de Av. Irarrázaval, excluyendo los sectores correspondientes a las modificaciones N°14 y N°15, asignando la zona Z-7 A en gran parte del territorio. Es aprobada por el Decreto N°1890, de fecha 17 de noviembre de 2017, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 23 de noviembre de 2017, y es graficada en Plano AU-27.



- Modificación N°17: Baja la altura de edificación de 2 sectores, dentro de las Unidades Vecinales N°9 y N°13. Es aprobada por el Decreto N° 647, de fecha 15 de mayo de 2018, emitido por la I. Municipalidad de Ñuñoa, D.O. de fecha 18 de mayo de 2018, y graficada en Plano AU-29.



Actualmente la propuesta de Modificación al Plan Regulador Comunal N°18, define diferentes zonas, con las cuales se indican las condiciones de edificación y usos de suelo. En su mayoría, se caracterizan por los usos mixtos entre residencia, equipamiento, actividades productivas y zonas de patrimonio. Se grafica en plano PRC-Ñ AU-33 de fecha julio 2019.

3.3 Antecedentes Normativos

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 29, punto d), del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, la presente propuesta no constituye una “modificación sustancial” del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, por lo que NO se requiere una Evaluación Ambiental Estratégica, ya que sólo interviene en cuatro polígonos específicos, disminuyendo alturas y densidades, en las vías y ejes principales de la Comuna, y en las zonas que aún mantienen alturas libres según rasante. Según lo dispuesto en el Artículo 42° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta modificación se conforma por su correspondiente Memoria explicativa, una Ordenanza Local, y sus respectivos planos, así como el estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado vigente, del año 2007. **Esta propuesta de modificación no refunde, ni reemplaza el PRC vigente, por lo que no incide en materias referentes a los estudios especiales definidos por el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, ya que no existe incidencia significativa en el territorio Comunal, lo que se consigna en Informe Técnico N° 04, de fecha 05 julio de 2019, realizado por la Asesoría Urbana Municipal (Anexo N° 6). Igualmente se mantienen vigentes las condiciones reseñadas en el Estudio de Capacidad Vial, el Estudio del Equipamiento Comunal y el Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental del PRC vigente, acorde a lo dispuesto en los puntos 3.2.1.2.1, 3.2.1.2.2, 3.2.1.2.3 y 3.2.2 de la Circular DDU N°227.**

3.4 Síntesis Mesas Participativas

Dentro de las Mesas Participativas, realizadas durante los años 2016 y 2017 se elaboraron acuerdos generales, los cuales fueron suscritos por los dirigentes representativos de cada unidad vecinal. Estos acuerdos expresaron que los cambios morfológicos, de alturas y densificación, definen en los “barrios interiores” 3 y 5 pisos, concentrando la densificación y las alturas en Av. Irarrázaval, de forma de mantener la calidad de vida de sus vecinos, la protección del barrio, su patrimonio, etc.

En el análisis proveniente de estas Mesas Participativas, se incluyen una tabla Resumen de Acuerdos Generales, de los cuales se estudiaron varios puntos para ser considerados en la actual propuesta, entre los cuales están, definir mayores alturas y densidades respecto a barrios interiores, en Av. Irarrázaval y grandes ejes viales; definir altura y normas para la Z-2; resolver problemas viales por estacionamientos en espacio público.

Además, durante el periodo de estudio de la modificación, se acogieron solicitudes de los vecinos correspondientes a mayores bajas de altura a las inicialmente proyectadas para esta modificación, junto con la desafectación de calles. Mediante reuniones con vecinos y cartas recibidas por correo electrónico y oficina partes, se recibieron observaciones las cuales fueron examinadas por el Alcalde hasta el día 26 de junio del 2018, quien instruyó su incorporación en la propuesta.

Para las propuestas de patrimonio de esta modificación, se realizaron talleres con la comunidad, en donde definieron edificios y barrios con interés en ser conservados como parte de la identidad ñuñoína, cuya metodología y resultados serán explicados con mayor detalle en el punto de propuesta patrimonial.

RESUMEN DE ACUERDOS GENERALES DE LAS MESAS PARTICIPATIVAS MODIFICACIONES AL PRC N° 15 Y N°16			
MESA N°	Unidades Vecinales	Acuerdos	Fecha
2	21-22-23	<p>Densificaciones y mayores alturas en Irrázaval y Américo Vespucio. Que en el interior zona Z-4m, en general disminuyendo altura a tres pisos y 9 mt. para viviendas y bajar la densidad a 500 háb/há.</p> <p>Eje Irrázaval frente a Avda. Irrázaval para Villa Frei no se contempla la posibilidad de nuevos usos, ni alturas o densidades mayores.</p> <p>Eje Américo Vespucio tramo de Alcalde Eduardo Castillo Velasco al sur no se contempla la posibilidad de nuevos usos, nuevas edificaciones, ni alturas o densidades mayores.</p> <p>Que para la UV 22, entre la zona de Irrázaval propuesta de mayor altura y densidad y la zona interior propuesta de menor altura y densidad. Un posible desarrollo futuro, de zona de transición con altura y densidad intermedia.</p> <p>Planos Seccionales e Instructivos que regulen la arquitectura en zonas patrimoniales. A futuro se abordarán propuestas de resguardos para las áreas verdes. Análisis usos de suelos actuales y resguardo de los equipamientos.</p>	12-8-2016
5	18-19-20	<p>Zona Z-4m disminuyendo altura y densidad, con una densidad de 500 hab/há.</p> <p>Ejes viales Irrázaval y José Pedro Alessandri se darán las densificaciones y mayores alturas.</p> <p>Preservarán los actuales equipamientos del territorio de la mesa 5.</p> <p>A futuro de protección patrimonial de zonas e inmuebles.</p> <p>No se incluirá la Modificación MPRC-14 en curso.</p>	21-7-2016
7	28-29-30-31 y 37	<p>Ejes viales estructurales, Avda. Grecia, Doctor Guillermo Mann, Rodrigo de Araya, Vicuña Mackenna, Marathón, Pedro de Valdivia y José Pedro Alessandri, en un análisis general Comunal de la vialidad estructurante.</p>	24-1-2017
3	7-8-9-10-11	<p>Se acuerda desafectar la calle Ángel Pino de su apertura hacia el oriente por la prolongación de calle 19 de Abril hacia el poniente. Y analizar la conveniencia y justificación de mantener o no la afectación de Sucre entre José Manuel Infante hacia el poniente hasta Bustamante.</p>	14-9-2016
6	24-25-26-27	<p>Incorporará los ejes viales estructurales como Avda. Grecia, Avda. Américo Vespucio, Rodrigo de Araya, Avda. Capitán Ignacio Carrera Pinto, Avda. Alcalde Jorge Monckeberg, Avda. Juan Moya, Avda. Ramón Cruz y José Pedro Alessandri.</p> <p>Se considera necesario definir para la actual Z-2 que no los poseen límites máximos de altura y densidad.</p> <p>Se continuará trabajando en patrimonio, áreas verdes y propuesta de espacio público.</p>	24-1-2017

7	28-29-30-31 y 37	<p>Se incorporará los ejes viales estructurales, Avda. Grecia, Dr. Guillermo Mann, Rodrigo de Araya, Vicuña Mackenna, Marathón, Pedro de Valdivia y José Pedro Alessandri.</p> <p>La urgente necesidad de revisión y estudios viales del sector por problemas en Avda. Pedro de Valdivia , calle Las Palmeras, Exequiel Fernández, Las Encinas y entorno Plaza Zañartu a revisar la capacidad vial real por autos estacionados en espacio público y con los tiempos de semáforos, sentidos de tránsito, entre otros.</p> <p>Se acuerda mantener la afectación a utilidad pública para la apertura de la calle Los Tres Antonios, entre Dr. Luis Bisquert y Las Encinas.</p> <p>Se considera definir para las zonas de bordes de las Avdas. que no los poseen, a los barrios interiores, límites máximos de altura y densidad, y revisar los otros parámetros normativos como distanciamientos y rasantes entre otros, y diferenciando los sectores de terrenos mayores, así como la realidad distinta al norte y sur de Avda. Guillermo Mann.</p> <p>Se continuará trabajando con todas las mesas participativas, en temas tales como: patrimonio, áreas verdes y espacio público entre otros.</p> <p>Se abordará el tema de seguridad para el espacio público, especialmente en Plaza Zañartu, sector donde existe mucho alcoholismo, drogadicción etc.</p> <p>Se revisarán incentivos de reconversión del sector de antiguas industrias que hoy son bodegajes, a habitacional renovado con alturas máximas a definir.</p>	24-1-2017
4	12-13-14-15-16 y 17	<p>Se abordará el Territorio de la mesa 4, desde el punto de vista urbano, como uno solo.</p> <p>Que de acuerdo a propuesta de plano esquemático adjunto en página 3, se dejarán barrios morfológicamente armónicos en una escala humana, disminuyendo altura y densidad.</p> <p>Que la generalidad de la propuesta es bajar la altura en todo el territorio, mayoritariamente a tres pisos, de altura 9 metros, incluyendo los conjuntos de Viviendas Sociales.</p> <p>Se incluyó en la encuesta una propuesta del eje Irrarázaval, que considera definir límites máximos para disminuir altura y densidad, la cual se entrega a ser considerada como parte de los antecedentes para la evaluación integral de esta vía, igual que otros ejes estructurales como José Pedro Alessandri, Pedro de Valdivia y Vicuña Mackenna.</p>	
6	24-25-26 y 27	<p>Se incorporará los ejes viales estructurales, Avda. Grecia, Avda. Américo Vespucio, Rodrigo de Araya, Avda. Capitán Ignacio Carrera Pinto, Avda. Alcalde Jorge Monckeberg, Avda. Juan Moya, Avda. Ramón Cruz y José Pedro Alessandri.</p> <p>Se plantea la urgente necesidad de revisión y estudios viales del sector, por problemas de congestión.</p> <p>Se considera necesario definir para la actual zona Z-2, que no los posee, los límites máximos de altura y densidad.</p> <p>Se continuará trabajando con todas las mesas participativas, en temas como: patrimonio, áreas verdes y propuesta de espacio público considerando la seguridad entre otros.</p>	24-1-2017

Síntesis reuniones y observaciones, recibidas por mail o folio MPRC18 SOLICITUDES GENERALES PARA LA COMUNA.

Reunión o Mail	Fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 15:30hr	1	Consideran que en la Comuna no se puede construir más de 5 pisos porque con fusión de roles pueden llegar a 6 pisos.
Reunión	07.06.18 15:30hr	7	Que no se puedan construir más Mall Comercial en Ñuñoa.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	4	Solicita separar el proyecto en tres, uno altura y densidades, dos Equipamiento de áreas verdes, y tres Modificación tipo Patrimonial, finalmente se acuerda uno solo.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	5	Avda. Ossa máximo 7 pisos desde Tobalaba hasta Av. Egaña y que hubo acuerdo en mesas participativas por vista a la cordillera.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	6	Zona Z-7A y B donde se prohíbe mega mercado que se prohíba también en toda la zona.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	7	Que toda la Comuna tenga 60°.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	8	Que se modifique la prolongación de los 60 mts. respecto a las zonas lineales.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	9	Conjunto armónico que no se pueda aumentar la altura determinada
Reunión	08.06.18 9:30hr.	11	La propuesta es bajar las densidades a 7 pisos que con la bonificación es de 10 pisos
Reunión	08.06.18 9:30hr.	13	Zona sur Z-3 y Zona Z-3B todo que sea 5 pisos (Ejes viales Norte – Sur y sector sur)
Reunión	08.06.18 9:30hr.	14	Zona Z-4m (3 y 5 pisos) viviendas sociales que se igualen a Zona Z-7A (3 pisos).

PORTAL IRARRÁZAVAL DESDE HAMBURGO A VESPUCIO

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18	2	En el Portal sector Irarrázaval desde Hamburgo a Vespucio, que no se superen los 7 pisos con 30% de fusión llegan a 9 pisos

EJE AV. IRARRÁZAVAL

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	04.06.18 18:30h.	12	Solicita que todo el eje Irarrázaval sea de 5 pisos
Reunión	08.06.18 9:30hr.	15	Av. Irarrázaval altura máxima de 10 pisos
Reunión	08.06.18 09:30hr.	22	En la Zona Z-1A, que sea bajada a Z4 frente al Z4 al norte de zona típica de Villa Frei con 5 pisos

BORDE VESPUCIO

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 15:30hr.	12	Altura de 7 pisos para sectores U.V. 22 y 23 Américo Vespucio al sur de Egaña

EJE AV. PEDRO DE VALDIVIA

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 18:30hr	13	Solicitan 5 pisos para calle Capitán Orella, Pedro de Valdivia y Manuel Montt.
Reunión	08.06.18 09:30hr.	17	Zona Z-3 (10 Pisos) de Pedro de Valdivia borde poniente entre Irarrázaval y sector sur que sea Z-7A. (3 pisos)

MANUEL MONTT

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	08.06.18 9:30hr.	14	Manuel Montt 2 pisos más de los 3 pisos que tiene al lado concepto subida armónica, por lo tanto Manuel Montt 5 pisos.
MAIL	08.06.18	9	Bajar altura para Manuel Montt propuesto de 8 pisos a 5 pisos

SECTOR ZAÑARTU

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 15:30hr.	3	Solicitan en sector Zañartu quede en 5 pisos, y también les preocupa la densidad
Reunión	07.06.18 15:30hr.	4	Que no pueda hacer fiesta en los últimos pisos, sector Zañartu.
Reunión	07.06.18 18:30hr	1	Solicitan altura máxima de 5 pisos en Zona Z-3 que se propone 10 pisos
Reunión	07.06.18 18:30hr	2	En sector Zañartu hasta Til Til solicitan bajar la altura de 10 a 5 pisos, dicen contar con 150 firmas de vecinos
Reunión	07.06.18 18:30hr	4	Solicitan que en sector Zañartu donde se propone sector Z-3 desean que sea entre 3 y 5 pisos.

BARRIO SUÁREZ MUJICA

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 18:30hr.	7	Z-3B donde se permite hasta 7 pisos al norte del Monasterio en Av. Grecia esquina Crescente Errázuriz que deje la misma Zona Z-7A misma zonificación de sector Suárez Mujica.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	9	Campos de Deportes se oponen respecto a estacionamiento subterráneo.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	16	Sector Suarez Mujica considera que no se justifica los ensanches

AFECTACIÓN 19 DE ABRIL

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 12:30hr.	2	Solicita se deje sin efecto apertura calle 19 de Abril, hacia Ángel Pino.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	20	Que se detenga la propuesta de extender la Calle 19 de Abril hasta Ángel Pino UV. N° 7 Consistorial.

EQUIPAMIENTOS PROPUESTOS

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
----------------	-------	----	-----------

Reunión	04.06.18 15:30h.	5	J.V. 20 Parque Juan XXIII, Zona 7Z-A, les molesta el equipamiento de Avda. Grecia entre Juan Moya y Los Jardines, destino Centro de Equipamiento. Lo que solicitan es que sea solo equipamiento de Salud y Educación.
Reunión	04.06.18 18:30hr.	8	Falta incluir como Equipamiento el Colegio Suizo.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	14	El inmueble de la UMCE se declara como equipamiento y no como patrimonio ICH
Reunión	08.06.18 9:30hr.	2	Que el tema del Liceo Siria y la Clínica que no sea Centro Cívico
Reunión	08.06.18 9:30hr.	3	Falta diferencial Equipamiento Colegio Suizo y dos de la Cantera en Los Pescadores y Av. Grecia

CALLE LAS VERÓNICAS

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Mail	05.06.18	1	Vereda Norte de Las Verónicas quede en 3 pisos, como toda la zona.
Mail	05.06.18	2	Vereda Norte de Las Verónicas quede en 3 pisos, como toda la zona norte.
Mail	05.06.18	4	Vereda Norte de Las Verónicas quede en 3 pisos, como toda la zona.
Mail	05.06.18	5	Vereda Norte de Las Verónicas quede en 3 pisos, como toda la zona.
Mail	11.06.18	10	Vereda norte de calle Las Verónicas limitar la altura de edificación a 3 pisos.

VILLA LA PORTADA

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 12:30hr.	1	Manzana SII 6303-1 de propiedad del metro que les pasarían para hacer una Sede solicita dejar con destino compatible con Sede Social, ancho 8 mts., largo 56 mts.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	11	Que en el sector de la Portada de Av. San Eugenio quede todo en 5 pisos y que no se preocupe de la armonía.

ESTACIONAMIENTOS SUBTERRÁNEOS

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	08.06.18 9:30hr.	20	Se oponen a estacionamientos subterráneos en Campos de Deportes, porque no quieren que lucren.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	21	Estacionamientos subterráneos sugieren que se pongan en Marathón.

PATRIMONIO

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 18:30hr.	15	Plaza Ñuñoa sigue siendo área verde y lo habían solicitado como patrimonio y la Iglesia Nuestra Sra. del Carmen.

VARIOS

Reunión o Mail	fecha	N°	Solicitud
Reunión	07.06.18 15:30hr.	6	Solicitan instalar más Salas Cuna y un Consultorio
Reunión	07.06.18 18:30hr.	3	Solicitan que calle Juan Sabaj sea peatonal
Reunión	07.06.18 18:30hr.	5	Respecto a vialidad estructurante con ensanche que no puede estar afecta en barrio Suárez Mujica porque está en proceso de declaración Zona. Típica.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	6	Zona de Restaurant en José Domingo Cañas consulta el motivo.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	10	Terreno San Eugenio 1221 que no lo dejen gravado para Equipamiento, familias del sector desean vivir en ese terreno.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	16	En calle Dr. Johow con Av. Grecia esquina Nor Poniente que se deje solo los edificios y se excluyan las casas.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	17	Alcalde Eduardo Castillo Velasco con José Pedro Alessandri terreno en Z-3 cambiar a Equipamiento Z-EE de la UMCE.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	18	Quieren beneficios sociales que se aproveche terreno para viviendas sociales, menciona terreno SANDOS sector sur de la Comuna.
Reunión	07.06.18 18:30hr.	19	Solicitan que la Municipalidad debiera darle beneficios a las viviendas y también a las áreas verdes, acusa a Inmobiliarias que quiere sacar árboles en calle José Joaquín Mora 1313, para eliminar los pocos árboles que quedan.
Reunión	08.06.18 9:30hr.	23	Ver la posibilidad de salvar árboles en áreas demolidas

VILLA FREI

Reunión	08.06.18 9:30hr.	1	Pide revisar loteo Villa Frei Dublé Almeyda esquina Lo Plaza hacía abajo
Reunión	08.06.18 9:30hr.	19	Revisar el Loteo Villa Frei, Áreas Verdes

POR PROPUESTA DEL ALCALDE Y ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL FECHA 10.07.18

Se retiraron de la propuesta los siguientes temas:

Zonas de equipamiento existentes y normas urbanísticas para equipamiento Intercomunal en la Comuna.

Propuesta de áreas verdes dejando lo existente graficado en el Plano Regulador vigente.

Se mantiene la zonificación ZR-1 al terreno propiedad del Metro graficado en el Plano Regulador vigente.

Se mantiene la zonificación existente para la manzana comprendida entre Los Tres Antonios, Pasaje Las Encinas, Pasaje Guillermo Mann y Guillermo Mann, que se renombra como Zona Z-3A.

Dado lo anterior a contar de la fecha de este Acuerdo, se reemplazan todos los componentes de esta propuesta, vale decir Plano, Ordenanza, Memoria y Anexos de la Memoria.

POR PROPUESTA DEL ALCALDE Y ACUERDO DEL CONCEJO MUNICIPAL FECHA 17.07.18. Se aprueba un nuevo cronograma.

3. PROPUESTA

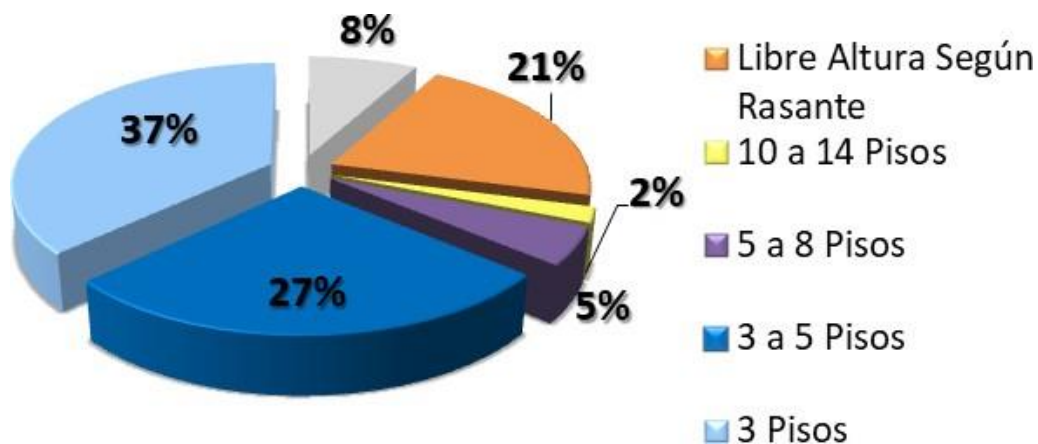
3.1 Generalidades

Actualmente, los cambios culturales y demográficos de la población, son un factor importante en lo que respecta al desarrollo de la oferta inmobiliaria, y a la concentración de proyectos en altura en ciertas Comunas. Esto se manifiesta en el aumento de departamentos, de un dormitorio y/o un ambiente, ubicados en sectores cercanos al centro de Santiago. Los hogares unifamiliares y el aumento del ingreso per cápita (censo 2017), hacen que la demanda por vivienda aumente, convirtiendo a Ñuñoa en una comuna altamente demandada, tanto por su ubicación y conectividad, como una vasta gama de servicios. Por ello, se ha convertido en un foco de desarrollo inmobiliario de la Región Metropolitana que, debido a su rápido crecimiento, ha causado conflictos con los tradicionales habitantes de viviendas de baja altura. Frente a esto, la presente modificación al Plan Regulador, sigue el enfoque de las anteriores modificaciones, y se plantea objetivos específicos para canalizar el crecimiento necesario, con el fin de que nuevos habitantes puedan disfrutar de los beneficios de la Comuna, en convivencia armoniosa junto con los antiguos vecinos de los distintos barrios de Ñuñoa, quienes buscan preservar las actuales condiciones del entorno.

Superficie de la Modificación N°18

Respecto a la superficie Comunal, la Modificación N° 18 del PRC corresponde al 27,8% de la superficie total, que al sumar las Modificaciones al PRC N°14, N°15, N°16 y N°17 da como resultado un 75,2%, por lo que el 24,8% queda sin modificaciones recientes.

Gráfico resumen de superficie Comunal con Alturas del actual PRC



Estas últimas modificaciones, han generado disminuciones notorias de la normativa para alturas y densidades, generando zonas de 3 pisos en las actuales Z-6, Z-7, Z-7 A y Z-7B que corresponden al 37%, aproximadamente, de la superficie Comunal.

Alturas entre 3 a 5 se dan en las zonas Z-4, Z-4C, Z-4m y Z-8 A, que corresponden a un 27% de la Comuna, y en las zonas Z-1C, Z-3B, Z-4 A y Z-4B de 5 a 8 pisos con un 5%, dando como resultado que el 69% de la Comuna presenta edificaciones bajo los 10 pisos.

Actualmente las zonas con alturas libres según rasante, corresponden al 21% de la Comuna, y éstas son las zonas Z-1, Z-1 A, Z-1B, Z-2, Z-3, Z-3 A, Z-5 y ZI-1. Esta modificación establece alturas y densidades máximas en dichas zonas, además de definir antejardín y densidad, como bruta, en el resto de las zonificaciones, acorde a lo establecido en el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Las zonas que se mantienen bajo las mismas normas urbanísticas vigentes son la Z-R1, agregándose solo lo correspondiente a las áreas de protección del recurso de valor natural, igualmente, se mantienen los parámetros urbanísticos de las zonas Z-1C, zona Z-4A, zona Z-4B, Z-4m y Z-4C. La zona Z-4, modifica solo los parámetros de superficie predial mínima, sistema de agrupamiento y densidad, actualizando dicho parámetro a densidad bruta. Las zonas Z-1, Z-1A, Z-1B, Z-2, Z-3, Z-5 y Z-6, son modificadas en todas sus normas urbanísticas, se eliminan las zonas Z-2A, Z-2B, Z-7 y Z-8A, y se crean las zonas Z-1D, y las subzonas Z-4C + R y Z-4 C + RB. Igualmente, la presente propuesta modifica el código de las zonas Z-3B, Z-7A y Z-7B, y las renombra Z-3A, Z-5A y Z-5B, respectivamente.

Plano-esquema Comunal referencial con los ejes y sectores en estudio de la propuesta

Definidos en color amarillo, se muestran las áreas o ejes con alturas libre según aplicación de rasante.



3.2 Polígonos de la Modificación N°18

La Modificación N°18, corresponde a los principales ejes estructurantes de la comuna de Ñuñoa, los Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, así como las Zonas Típicas, reconociendo el recién declarado Barrio Suárez Mujica y contempla un macro polígono denominado "A" y 3 de menor tamaño, llamados "B", "C" y "D". Los límites del polígono "A" corresponden a:

Sobre el eje vial Av. Vicuña Mackenna, desde Malaquías Concha, borde poniente de Av. General Bustamante, borde norte de Av. Sucre y Tucapel, ambos bordes de Av. Italia, desde Sucre hasta Caupolicán, retornando sobre Sucre a Condell, incluyendo la esquina sur-oriente de dicha intersección. De Condell hasta el límite de la zona Z-4C antes de Av. Irarrázaval, a la altura de Colo Colo, siguiendo por Av. Italia hasta Lincoyán. Sobre el eje de Av. Irarrázaval, desde Lincoyán, José Manuel Infante, límite sur de zona Z5A, hasta Manuel Montt.

Sobre Manuel Montt, desde su borde poniente, límite con zona Z-5A hasta Rengo, y su borde oriente desde Diagonal Oriente, límite con Z-5A, hasta Leopoldo Urrutia, incluyendo la Zona Típica Población de Suboficiales de la Escuela de Caballería y excluyendo la zona Z-1C. Desde Antonio Varas, por Capitán Orella hasta la extensión norte de Av. Pedro de Valdivia. Sobre este eje, en su borde poniente, límite con Z-5A a Doctor Pedro Lautaro Ferrer, y en su borde oriente, límite con Z-4C, retornando a Capitán Orella, Suecia, Miguel de Cervantes, tomando el borde poniente de Av. Chile-España, y límite de zona Z-4C, incluyendo la Zona Típica Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile-España hasta Simón Bolívar. Sobre el borde poniente de Av. José Artigas, desde Simón Bolívar, límite de zona Z-4C, hasta Doctor Pedro Lautaro Ferrer, retornando por Av. José Artigas, en su borde oriente, límite de zona Z-4C, hasta Sucre, incluyendo la esquina nor-oriente de Av. Chile-España y Simón Bolívar, límite de Z-4C hasta Miguel de Cervantes. Sobre eje Av. Irarrázaval, desde Miguel de Cervantes, Holanda, límite de Z-4C, hasta Brown Norte, siguiendo por borde norte de Av. Irarrázaval, límite de zonas Z-3A, Z-4m y Z-5A, hasta Montenegro, Máximo Bach, Ortuzar, límite de zona Z-5A, Hamburgo, límite de zonas Z-5A y Z-4A. Sobre el eje de Av. Ossa, en su borde poniente, desde límite de zona Z-4A, Hannover, Clorinda Wilshaw, hasta límite de zona Z-4C (desde Echeñique a Amapolas), Romeo Salinas, Av. Tobalaba, retornando por Av. Ossa, Ernesto Courtois, Av. Irarrázaval, Av. Américo Vespucio, hasta Av. Grecia, Playa Ancha, Las Brumas, La Proa, límite con área verde en borde sur de María Celeste, La Aduana, Salvador Reyes, límite de zona Z-5A, Alcalde Eduardo Castillo Velasco, límite de zona Z-4m, Exequiel Figueroa, Dublé Almeyda, límite de zona Z-4C, Diagonal Oriente, Los Aliaga, límite de zona Z-3A, Nuncio Laghi, Francisco Villagra, límite de zona Z-3A, hasta Juan Sabaj. Nuevamente sobre eje de Av. Irarrázaval, en su borde sur, desde Juan Sabaj, límite de Z-3A, Francisco Villagra, borde sur de pasaje Francisco Villagra, y límite de zonas Z-3A y Z-4, incluyendo la Zona Típica Villa Frei. Desde Av. Alcalde Jorge Monckeberg, límite de zona Z-5 A, Juan Moya Morales, Dublé Almeyda, Los Jardines, límite de Z-5A, Brown

Sur, límite de zona Z-5A, Juan Enrique Concha, límite de Z-5A, hasta el borde oriente de Av. José Pedro Alessandri, límite de zona Z-5A, excluyendo la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación, pero incluyendo la esquina no-oriental con Av. Grecia, límite poniente de la Facultad de Artes de la Universidad de Chile, Premio Nobel, borde norte de Av. Rodrigo de Araya, hasta volver al eje de Av. Vicuña Mackenna.

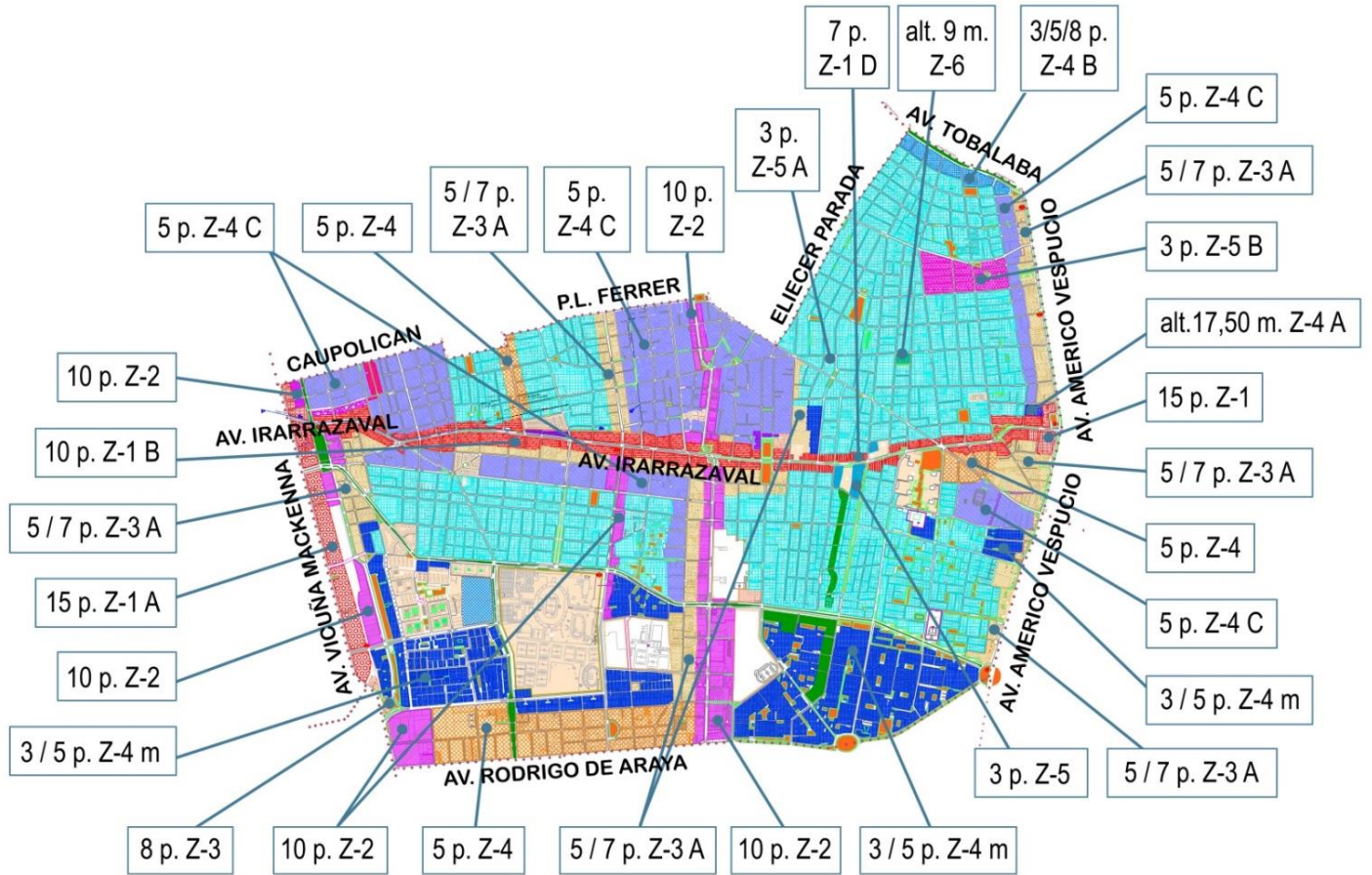
De este macro polígono se excluyen los siguientes sectores:

- Al sur-poniente, desde Suárez Mujica, Lo Encalada, Carlos Dittborn, Av. Marathon, Doctor Guillermo Mann, Av. San Eugenio, Av. Sur, Seminario, de vuelta a Suárez Mujica.
- Al norte, desde Av. Matta Oriente, límite de Z-1B, Fernández Concha, Dublé Almeyda, José Manuel Infante, Av. José Domingo Cañas, Lo Encalada, Crescente Errazuriz, Av. Grecia, al norte límite zona Z-3A, tomando Lo Encalada de vuelta a Av. Matta Oriente.
- Al oriente, desde Dublé Almeyda, excluyendo el Instituto Chileno Británico, hasta el límite poniente de la zona Z-2, Av. José Domingo Cañas, tomando Capitán Fuentes de vuelta a Dublé Almeyda.
- Al oriente, desde el borde de Av. Pedro de Valdivia con Av. Dublé Almeyda, por Exequiel Fernández, incluyendo su borde poniente hasta límite de zona Z-4m al borde sur de Av. Grecia, desde donde se excluye el borde poniente de Exequiel Fernández, límite de zona Z-3A, Cordillera, límite de zona Z-3A, Las Encinas, Av. Pedro de Valdivia, incluyendo su borde oriente, hasta Doctor Luis Bisquert, continuando por Pasaje Uno, límite de zona Z-2, de vuelta a Av. Dublé Almeyda, excluyendo una parte de la zona Z-5A al borde oriente de Av. Pedro de Valdivia, entre Profesor Juan Gómez Millas y Suárez Mujica.
- Al sur, desde Av. Grecia hacia Los Jazmines por el oriente, límite de Zona Típica Villa Olímpica, bordeando dicho límite hacia el poniente, Obispo Orrego, Pericles, tomando Av. Salvador de vuelta a Av. Grecia.

El polígono "B" se define desde el borde oriente de Brown Norte, por Julio Zegers, hasta Pedro Torres, límite de zonas Z-4m y Z-3A. El polígono C, desde el borde sur de Simón Bolívar, por General Gorostiaga, Las Verónicas y Ortuzar. El polígono "D", al borde poniente de Hamburgo, el Inmueble de Conservación Histórica Quinta Hamburgo.

Esquema con Alturas de pisos en la Propuesta

Los colores asimilar las alturas en pisos./ ver plano PRCÑ-AU-33



3.3 Síntesis de Informe de Alturas, Densidades y Coeficiente de Constructibilidad

La presente Modificación al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, tiene como objetivo principal resguardar el desarrollo de la Comuna a partir de parámetros urbanísticos que permitan su crecimiento de forma armónica. Para ello, se definen límites máximos en zonas de densidad libre y altura libre según aplicación de rasante. Se elabora un análisis de reconocimiento de la situación urbana actual de la comuna, a través del estudio de edificaciones representativas del eje vial constituido por la Av. Irarrázaval, tomando proyectos reales, con el fin de elaborar ejercicios a alturas más acotadas, y determinar normas de densidad y constructibilidad de forma compatible a las restricciones de altura.

Estos primeros límites máximos, se definen bajo la noción de resguardar los barrios interiores de Ñuñoa, así como su carga patrimonial e histórica, al tiempo que se busca definir los ejes principales y los accesos poniente y oriente de la comuna, a través de claves visuales que caractericen estos puntos como hitos importantes. Así mismo, teniendo una altura máxima para los accesos, se definen alturas de 'buffer', es decir, de dimensiones intermedias entre las alturas de los ejes viales y los barrios interiores. La densidad por zona, se define, una vez establecida la altura máxima, de forma tal, que promueva el diseño y construcción de unidades de vivienda de superficie entre los 40 y 60 m², permitiendo condiciones habitables adecuadas, al tiempo que se reconoce el impacto que generan los proyectos de densificación sobre el espacio público. La constructibilidad, se calcula proporcionalmente para permitir superficies habitables dentro del rango previamente comentado, y las alturas máximas definidas.

La densidad habitacional bruta, proyectada por esta modificación es cercana a los de 444 hab/Ha, conforme a su objetivo de desacelerar el ritmo de densificación de la comuna, alentado por alturas y densidades libres. (Ver Anexo de Informe)

3.4 Objetivos Generales

El objetivo general de la presente propuesta es Modificar el actual Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) Promover el desarrollo armónico de la Comuna, por medio de la continuación de los lineamientos estratégicos propuestos en las anteriores modificaciones del Plan, resguardando alturas y densidades en los ejes principales de la Comuna, los cuales se encontraban con dichos parámetros urbanísticos libres según rasante, logrando tener el 100% del territorio Comunal resguardado en su proceso de crecimiento y desarrollo.
- b) Incorporar, de ser aprobados por la comunidad y propietarios afectados, Inmuebles de Conservación Histórica, reconociendo el valor patrimonial cultural de la Comuna, según lo estipulado en el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Reconocer las zonas y monumentos patrimoniales que se encuentran protegidas por la Ley de Monumentos Nacionales (Ley 17.288), y que deberán ser consideradas en este Instrumento a partir de una adecuada compatibilización de la legislación que las protege y las normas que este establezca.

3.5 Objetivos Específicos

Los objetivos específicos de la presente propuesta se clasifican en 6 componentes que contemplan las siguientes materias: Nuevas zonas, con actualización de normas y usos mixtos, Áreas de protección, Áreas restringidas, Vialidad y estacionamientos, respecto a Nuevas zonas con actualización de normas y usos mixtos, las que se detallan a continuación:

a) Nuevas zonas, con actualización de normas y usos mixtos

- Determinar alturas máximas de edificación, densidades, y constructibilidad en las zonas que conforman los polígonos de la Modificación N°18, donde actualmente se permiten alturas libres de edificación según aplicación de rasante, sin definir densidades, ni factor de constructibilidad, zonas que en su mayoría enfrentan los ejes principales de la Comuna.
- Acoger las observaciones realizadas por la SEREMI MINVU y Contraloría General de la República a los artículos de la Ordenanza del PRC que son modificados y propuestos en el presente proyecto, para su correcta aplicación.

- Adecuar los artículos modificados y propuestos de la Ordenanza Local, aplicando el “Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)”, según DDU 398 de la SEREMI – MINVU, que mediante la Circular ORD. N° 0054 fecha 05.02.18, instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los Planes Reguladores. Actualizar el PRC, en lo relativo a la Modificación N°18, con las últimas modificaciones experimentadas por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.
- Replantear usos de suelo permitidos en la Zona Z-4C (donde antes era Zona Z-3), que permitía Restaurantes y Bares, y en la Z-5A (llamada previamente Z-7A), que permitía Mall.

b) Áreas de protección

- Establecer Normas Urbanísticas de subdivisión, edificación y Usos de suelos para los inmuebles y zonas patrimoniales que existen en la Ordenanza Local.
- Incorporar nuevas Declaratorias de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica, considerando el procedimiento establecido en la DDU 400 de la SEREMI – MINVU, instruido en Circular ORD. N° 0077 fecha 12.02.18, respecto a esta materia.
- Incorporar en la Ordenanza los Canales existentes en la Comuna; San Carlos y San Miguel, este último incluir su trazado en el Plano.

c) Áreas restringidas

- Revisar la vigencia y actualizar las áreas de restricción de alturas de edificación, respecto a Aeródromos y Helipuerto en la Comuna.

d) Vialidad y estacionamientos

- Definir Sub-zonas para Estacionamientos subterráneos, en Bien Nacional de Uso Público.

e) Expresión gráfica de la Propuesta

- Actualizar la base cartográfica.
- Graficar la situación de propuesta actual de la Modificación N°18 en contraste con la normativa vigente, con los polígonos correspondientes y respectivas zonas resaltadas.
- Considerar la gráfica de los componentes anteriores.
- Reconocer los Recursos de Valor Patrimonial Cultura, con su debida nomenclatura.
- Graficar las afectaciones de vías estructurantes (ensanches y aperturas), parques metropolitanos y equipamientos intercomunales, estipulados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, acorde a lo establecido en el Capítulo II, Marco Legal, de la Circular DDU N°227, que se encuentren dentro de los polígonos de la Modificación N°18.

3.6 Propuesta de la Normativa

3.6.1 Nuevas Zonas

De acuerdo a los Objetivos señalados en la presente Modificación al Plan Regulador Comunal, se plantean para los ejes principales de la Comuna, la asignación de zonas existentes y nuevas zonas normativas, dándoles parámetros urbanísticos fundamentados en Informes complementarios, que vienen a resguardar los sectores que se encontraban con alturas y densidades libres según rasantes. Igualmente, se acogen algunas de las observaciones ciudadanas de los procesos de participación que esta Modificación ha contenido, dentro de los polígonos correspondientes a la presente propuesta.

Las nuevas zonas propuestas, las cuales contienen sus parámetros normativos específicos en la Ordenanza del Plan, corresponden a:

Zona Z-1 MPRC. 18

PROPUESTA 15°PISOS / Placa 17,50 m.

SECTOR ACCESO PONIENTE a la Comuna (por Av. Irrazaval): Comprende polígono formado por Vicuña Mackenna entre Malaquías Concha, Diez de Julio, Av. General Bustamante, García Valenzuela (½ cuadra) y limite zona Z-2.

SECTOR ACCESO ORIENTE a la Comuna (por Av. Irarrázaval): Borde norte de Av. Irarrázaval desde Lastenia Valdivieso hasta Ernesto Courtois, Av. Américo Vespucio, Hannover y límite Z- 4A.

BORDE SUR DE AV. IRARRÁZAVAL: Desde 90 m al poniente de Juan Sabaj (límite zona Z-1B) hasta Av. Américo Vespucio por esta vía al sur hasta límite zona Z-3A, al poniente calle Juan Sabaj y límite con Z-3A.

Zona Z-1A MPRC. 18

PROPUESTA 15°PISOS / Placa 7,00 m.

SECTOR PONIENTE: Comprende polígono formado por Av. Vicuña Mackenna como límite poniente, Av. Diez de Julio como límite norte, extendiéndose al sur de esta avenida, con Av. General Bustamante, Zona Z-2 y la Z-R1, al oriente.

Zona Z-1B MPRC. 18

PROPUESTA 10°PISOS / Placa 7,00 m

AV. IRARRÁZAVAL: En el borde norte: entre Av. Gral. Bustamante y Av. M. Montt, desde Avda Irarrázaval a Sucre límite oriente en calle Condell y Avda Italia ; tramo entre Avda Italia a Manuel Montt; tramo entre Antonio Varas a Brown norte, y tramo de Gral. Gorostiaga hasta Lastenia Valdivieso.

En el borde sur, desde San Eugenio hasta Brown Norte, y desde Diagonal Oriente hasta 90m antes de calle Juan Sabaj.

Zona Z-1D MPRC. 18

PROPUESTA 7° PISOS / Placa 7,00 m

AV. IRARRÁZAVAL: Borde sur, desde Brown Sur hasta Los Jardines y entre J.M. Morales hasta Alc. J. Monckeberg. Borde norte, desde Brown norte (excluye ICH 5) hasta Montenegro y desde Ortúzar hasta de Gral. Gorostiaga. Este tramo conserva límites de normativa actual respecto a que considera antejardín obligatorio, para continuar con esa línea por existir borde de avenida ya consolidada con una línea de edificación retranqueada de línea Oficial, a diferencia del resto de la avenida.

Zona Z-2 MPRC. 18

PROPUESTA 10° PISOS / Aislado

AV. GENERAL BUSTAMANTE: Sitios que enfrentan Av. Gral. Bustamante lado poniente entre Malaquías Concha y García Valenzuela.

SAN EUGENIO / SEMINARIO: San Eugenio lado oriente (2,1/2 manzanas) dos manzanas entre Av. Grecia - Seminario y Nueva Seminario. La ½ manzana que enfrenta Nueva Seminario entre San Eugenio y Seminario.

Lado poniente de San Eugenio entre Av. Matta, límite de Zona Z-R1 y límite de Zona Z-1 A.

Lado poniente de San Eugenio entre Av. Sur, Carlos Dittborn y límite de zona ZR-1.

SECTOR SUR-PONIENTE: Av. V. Mackenna entre Guillermo Mann y Rodrigo de Araya hasta W. Rebolledo.

PEDRO DE VALDIVIA: Borde oriente entre Doc. Luis Bisquert al sur, límite Z-1B de Av. Irarrázaval al norte, y límites de zonas Z-5 A y Z-4 m al oriente. Borde poniente entre Av. José Domingo Cañas al sur, límite Z-1B de Av. Irarrázaval al norte, y límite de zonas Z-3 A y Z-4 C al poniente.

AV. JOSÉ ARTIGAS: Ambos bordes entre Simón Bolívar hasta P.L. Ferrer,

AV. CHILE ESPAÑA: Ambos bordes entre zona Z-1 B (de borde Irarrázaval) a S. Bolívar, excluyendo en su borde poniente la manzana entre Alonso de Ercilla y Miguel de Cervantes

AV. J. PEDRO ALESSANDRI: Ambos bordes desde Av. Rodrigo de Araya hasta zona Z-1 B de Av. Irarrázaval, excluyendo la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación (UMCE).

Zona Z-3 MPRC. 18

PROPUESTA 8 PISOS / Aislado

SECTOR SUR PONIENTE: Entre Av. Vicuña Mackenna, Guillermo Mann, San Eugenio, Estación Pirque.

19 DE ABRIL: Entre Brown Norte, Manuel De Salas, al sur con Z-1B, al norte con Z-4C.

AV. GRECIA: Intersección con Doctor Johow, esquina nor - poniente.

Zona Z-3A MPRC. 18**PROPUESTA 5 y 7 PISOS**

AV. GRECIA: El sector de Crecente Errázuriz, Lo Encalada, Av. Matta Oriente, limite zona Z-1B, Seminario, Av. Grecia.

SAN EUGENIO: Desde Av. Grecia, Suárez Mujica, Seminario y Av. Sur hasta San Eugenio.

DUBLÉ ALMEYDA: Borde norte, entre Jorge Canning, J.M. Infante, Dublé Almeyda, hasta zona Z-2 antes de esquina de José Pedro Alessandri (excluyendo esquinas de Av. Pedro de Valdivia) y al norte limita con zona Z-1B (que limita a Av. Irarrázaval). Al oriente de J.P. Alessandri, por bordes norte y sur, límite con Z-2 (antes de J.P. Alessandri), hasta calle Brown Sur, excluyendo Plaza Ñuñoa.

PEDRO DE VALDIVIA: Bordes oriente y poniente, desde Dr. Pedro Lautaro Ferrer y Límite de Z-1 B al borde norte de Av. Irarrázaval.

EXEQUIEL FERNÁNDEZ: Borde oriente, entre norte de Dublé Almeyda (limite Z-1B) y Av. Grecia y ambos bordes entre Av. Grecia y Los Alerces, excluye borde zona Z-4m que da a Av. Grecia.

SECTOR SUR-PONIENTE: Manzana enmarcada por calles Guillermo Mann, Los Tres Antonios, Pje. Las Encinas y Pje. Guillermo Mann.

FRANCISCO VILLAGRA: Límite con zona Z-1B, Francisco Villagra, hasta altura de Fenelon y límite de zona Z-4.

AV. AMÉRICO VESPUCIO: Por su borde poniente al norte de Plaza Egaña, desde Diego de Almagro hasta Hannover, y al sur de Plaza Egaña, a la altura de Carlos Montt (interior) y límite con Z-1, hasta Av. Grecia.

Así mismo, se incorporan como parte de la Modificación N°18 los siguientes sectores correspondientes a zonas existentes:

Zona Z-4 MPRC. 18**EXISTENTE y PROPUESTA 5° PISOS**

MANUEL MONTT, bordes oriente y poniente entre El Oidor, Diagonal Oriente, Rengo y Límite Z-1B (antes de Av. Irarrázaval).

SECTOR SUR PONIENTE, polígono entre Doctor Guillermo Mann, Williams Rebolledo, Rodrigo de Araya, Exequiel Fernández (ambos bordes), Los Alerces, Parque Marathon.

Zona Z-4m MPRC. 18**EXISTENTE y PROPUESTA 5° PISOS**

SECTOR SUR PONIENTE: Al sur, entre límite de zona Z-3 A (antes de Exequiel Fernández), Las Encinas, Pedro de Valdivia, Doctor Guillermo Mann, Av. Marathon y Los Alerces.

SECTOR PONIENTE: Entre, Carlos Dittborn, límite de zona Z-R 1, Estación Pirque, San Eugenio.

Zona Z-4C MPRC. 18**EXISTENTE y PROPUESTA 5 P. Residencial, 4 P. Equip.**

SECTOR CENTRO NORTE: Esquina nor-poniente de la intersección de Simón Bolívar y Av. Chile España. Polígono entre Miguel de Cervantes, Holanda, límite de zona Z-1B de Av. Irarrázaval y José Diego Benavente. Borde oriente de Av. Chile España, entre Miguel de Cervantes y la Zona Típica Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile-España. Polígono entre Suecia, Capitán Orella, límite de zona Z-3A al borde poniente de Pedro de Valdivia y límite de zona Z-1B al borde norte de Av. Irarrázaval.

SECTOR NOR-PONIENTE: Entre Lincoyán, José Manuel Infante, y límite de zona Z-1 B antes de Irarrázaval.

Sub Zona Z-4C + R MPRC. 18**EXISTENTE y PROPUESTA 5 P. RESIDENCIAL / 4 P. EQUIPAMIENTO.**

Comprende el sector de Av. Italia entre calles Caupolicán y Sucre, incluyendo esquina nor-poniente de Sucre, entre Av. Italia y Condell.

Normativa correspondiente a Z-4C, donde + R significa que se permite el uso de suelo de Restaurante eliminándose este destino del listado de "Usos de suelo prohibidos" de la zona.

Sub Zona Z-4C + R B MPRC. 18

EXISTENTE y PROPUESTA 5 P. RESIDENCIAL / 4 P. EQUIPAMIENTO.

Calle 19 Abril, borde norte entre Jorge Washington y límite de zona Z-3, y Jorge Washington entre Z- 1B (hacia Irarrázaval), hasta límite zona Z-4 C (hacia Gerona).

Normativa correspondiente a Z-4C, donde + RB significa que se permite el uso de suelo de Restaurante y Bar, eliminándose estos destinos del listado de “Usos de suelo prohibidos” de la zona.

Zona Z-5 MPRC. 18

EXISTENTE y PROPUESTA 3 PISOS

SECTOR SOBRE AV. IRARRÁZAVAL: Al sur, entre Juan Moya Morales, Dublé Almeyda y Los Jardines, excluye Casa de La Cultura (Monumento Histórico). Al norte, en calles Montenegro esquina Máximo Bach, excluyendo los inmuebles de Conservación Histórica colindantes.

Zona Z-5A MPRC. 18

EXISTENTE y PROPUESTA 3 PISOS

En actual Propuesta se incorporan 2 manzanas ubicadas en sector sur - oriente de la comuna, que contaban con zonificación similar a borde Av. Américo Vespucio, se asimila su normativa a la correspondiente a la Villa que forman parte. Se les baja la altura a esta área, por pertenecer a Villa Frei, constituidas por tipología de viviendas de 1 piso. Su emplazamiento se enmarca por los siguientes pasajes: Norte; Las Brumas, Sur: La Resaca, Oriente: La Proa, Poniente: Playa Ancha.

Así mismo, se extiende sobre el borde sur de manzana ubicada entre calle Ortúzar, Las Verónicas y General Gorostiaga.

Igualmente, forman parte de la Modificación N°18 los siguientes polígonos:

SECTOR NOR-ORIENTE: Entre Julio Zegers, Pedro Torres, límites de zonas Z-4m y Z-3A, hasta Brown Norte.

SECTOR NOR-PONIENTE: Sobre el borde oriente de Manuel Montt, entre El Oidor y Leopoldo Urrutia. Sobre la calle Capitán Orella, en su borde sur, entre Antonio Varas y el límite de zona Z-3A1.

SECTOR SUR-PONIENTE: Sobre borde poniente de Av. Pedro de Valdivia entre Alcalde Eduardo Castillo Velasco y Grecia, excluyendo la Zona Típica Barrio Suárez Mujica. Al oriente del borde oriente de Av. Pedro de Valdivia (límite de zona Z-2), entre Suárez Mujica y Profesor Juan Gómez Millas.

Zona Z-6 MPRC. 18

EXISTENTE 14 m. Alt

En sector nor oriente de la comuna, existente con esta normativa, se emplaza en Simón Bolívar al sur, entre calles General Gorostiaga y Ortuzar.

Zona ZI-1 MPRC. 18

EXISTENTE y PROPUESTA 5º PISOS

En sector poniente de la comuna, existente con esta normativa, se emplaza en Av. Marathon entre Carlos Dittborn y Pericles, frente a Estadio Nacional.

Zona ZR-1 MPRC. 18

Restricción ferroviaria, de la Estación Ñuñoa, que comprende el recinto de la estación, bodegas ferroviarias y la franja de tráfico de 20 m de ancho.

En esta zona, sólo se permiten edificaciones e instalaciones propias de la estación, desvíos y líneas ferroviarios (actual Metro S.A.)

3.6.2 Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural

Dentro de la comuna de Ñuñoa, existen Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica, según lo establecido en el artículo 2.1.43 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, así como Monumentos Históricos y Zonas Típicas, de acuerdo a lo estipulados en los Artículos 9º y 29º respectivamente, de la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales, declarados por los organismos correspondientes, y reconocidos por el Plan Regulador Comunal. Igualmente, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 2.1.18 de la Ordenanza General

de Urbanismo y Construcciones, se establecen normas urbanísticas de subdivisión, edificación y usos de suelo, **las cuales se incorporan en el Artículo 31º de la Ordenanza propuesta**, denominado como Áreas de Protección de Recurso de Valor Patrimonial Cultural.

Las Áreas de Protección de Recurso de Valor Patrimonial Cultural corresponde a:

Inmuebles de Conservación

Histórica

Código	Denominación	Ubicación	Decreto – Rol SII
ICH 1	Palacio Ortuzar, Dirección de Educación, Doctrina Historia de Carabineros de Chile	Av. Irarrázaval N° 4250	Aprobación Modificación N°14 al PRC , D.O. del 21.10.16 Rol 56-25
ICH 2	Palacio García - Corporación Cultural de Ñuñoa	Av. Irarrázaval N° 4280	Aprobación Modificación N°14 al PRC , D.O. del 21.10.16 Rol 56-26
ICH 3 *	Quinta Hamburgo	Calle Hamburgo N° 330, 366, 370	Rol 164-105 al 137
ICH 4 *	Palacio Torres, Sede Dirección Liceo Manuel de Salas	Calle Brown Norte N° 105.	Rol 51-01
ICH 5 *	Instituto Chileno Británico	Calle Campos de Deportes N° 181	Rol 5120-08

Zonas de Conservación Histórica

Código	Denominación	Ubicación	Decreto – Rol SII
ZCH 1	Población Elías de la Cruz	Entre calles Dublé Almeyda, José Domingo Cañas, Capitán Fuentes y José Manuel Infante.	Aprobación Modificación N°14 al PRC, D.O. del 21.10.16 Mz Rol 5112, 5113, 5114, 5115, 5214, 5314

Monumentos Históricos

Código	Denominación	Ubicación	Decreto
MH 1	Estadio Nacional.	Av. Grecia N° 2001	Decreto exento N° 710 del Ministerio de Educación, de fecha 11 de septiembre del 2003 (D.O. 17 de octubre de 2003)
MH 2	Casa de la Cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa	Av. Irarrázaval N° 4055	Decreto exento N° 723 del Ministerio de Educación, de fecha 15 de junio del 1973 (D.O. 13 de agosto de 1973)
MH 3	Sitio ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367	Av. José Domingo Cañas N° 1367	Decreto exento N° 52 del Ministerio de Educación, de fecha 21 de enero del 2002 (D.O. 04 de abril de 2002)

Zonas Típicas

Código	Denominación	Ubicación	Decreto
ZT 1	Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería.	Entre Av. Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Antonio Varas y calle Sargento Navarrete	Decreto exento N° 902 del Ministerio de Educación, de fecha 9 de mayo de 2007 (D.O.18 de junio de 2007)

ZT 2	Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile - España.	Calle Núñez de Arce, entre Av. Suecia y calle Chile España.	Decreto exento N° 2.799 del Ministerio de Educación, de fecha 15 de septiembre de 2008 (D.O. 28 de noviembre de 2008)
ZT 3	Conjunto Empart de Ñuñoa.	Calle Suárez Mujica, Salvador, Lo Encalada, Av. Sur, y atravesado por Av. Grecia.	Decreto exento N° 377 del Ministerio de Educación, de fecha 14 de septiembre de 2010 (D.O.20 de octubre de 2010)
ZT 4	Sector 1 de la Villa Frei de Ñuñoa	Av. Irarrázaval, Ramón Cruz, Dublé Almeyda, Alcalde Jorge Monckeberg, incluido Puente peatonal lado sur.	Decreto N° 517 del Ministerio de Educación, de fecha 19 de noviembre de 2015 (D.O. 18 de diciembre de 2015)
ZT 5	Conjunto Habitacional Villa Olímpica.	Entre Avda. Marathon, Avda. Grecia, Avda. Sur, Lo Encalada , Calle Carlos Dittborn , calle Pericles	Decreto N° 141 del Ministerio de Educación, de fecha 05 de julio de 2017 (D.O. 04 de Agosto de 2017)
ZT 6	Barrio Suárez Mujica	Entre calles Av. Grecia, Av José Domingo Cañas y Pedro de Valdivia.	Decreto N°35 del Ministerio de Educación, de fecha 17 de octubre de 2018 (D.O.29 de noviembre de 2018).

***Para efectos de la presente Modificación, se incorporan 3 Inmuebles de Conservación Histórica, de acuerdo al Artículo 60, inciso segundo, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones considerando el procedimiento establecido en el punto 2.1.1 de la DDU 400 de la SEREMI – MINVU, instruido en Circular ORD. N° 0077 fecha 12.02.18, respecto al proceso de identificación y valoración de inmuebles. Dichas fichas constituyen el Anexo N°2, de la presente Memoria. Éstos inmuebles son:**

Código	Denominación	Ubicación	Rol SII
ICH 3	Quinta Hamburgo	Calle Hamburgo N° 330, 366, 370	Rol 164-105 al 137
ICH 4	Palacio Torres, Sede Dirección Liceo Manuel de Salas	Calle Brown Norte N° 105.	Rol 51-01
ICH 5	Instituto Chileno Británico	Calle Campos de Deportes N° 181	Rol 5120-08

Igualmente, se reconoce la Zona Típica Barrio Suárez Mujica, decretada por el Consejo de Monumentos Históricos en el Decreto N°35, de fecha 17 de octubre de 2018, y se grafica en el Plano AU-33 de fecha Julio 2019, no obstante, esta nueva zona típica no forma parte de la presente Modificación N°18.

Código	Denominación	Ubicación	Decreto
ZT-6	Barrio Suárez Mujica	Entre calles Av. Grecia, Av José Domingo Cañas y Pedro de Valdivia.	Decreto N°35 del Ministerio de Educación, de fecha 17 de octubre de 2018 (D.O.29 de noviembre de 2018).

3.6.3 Vialidad y Uso de Sub Suelo

Vialidad

CÓDIGO	CATEGORIA	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
				Dimensión (m)	E Existente / P Proyectoado	
			E Existente		E Existente	
			P Proyectoado		P Proyectoado	
C 11 O	Colectora	AV. José Domingo Cañas.	E Av. Grecia a Lo Encalada	25	P	Ensanche al sur en 2m y 5m. (Existe 20-23)

CÓDIGO	CATEGORIA	NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO	ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES
				Dimensión (m)	E Existente / P Proyectoado	
			E Existente		E Existente	
			P Proyectoado		P Proyectoado	
VL	Local	Pedro de Oña	P Av. Diez de Julio a Pedro de Oña	15	P	Sentido S-N Ensanche al lado Poniente en 5m apróx.
VL	Local	Pedro de Oña	P Av. Vicuña Mackenna a Av. General Bustamante	15	P	Sentido P-O Ensanche al lado Norte en 5m apróx.

Zona US (Z-US)

Este Plan Regulador define 3 zonas indicativas destinadas a Uso del Subsuelo en BNUP, las que corresponden a:

- Z-US (1): Sector Capitán Orella entre Pedro de Valdivia y Villaseca.
- Z-US (2): Intersección Av. Irarrázaval - José Pedro Alessandri - Chile España.
- Z-US (3): Parque Bustamante entre Av. Irarrázaval y Av. Matta

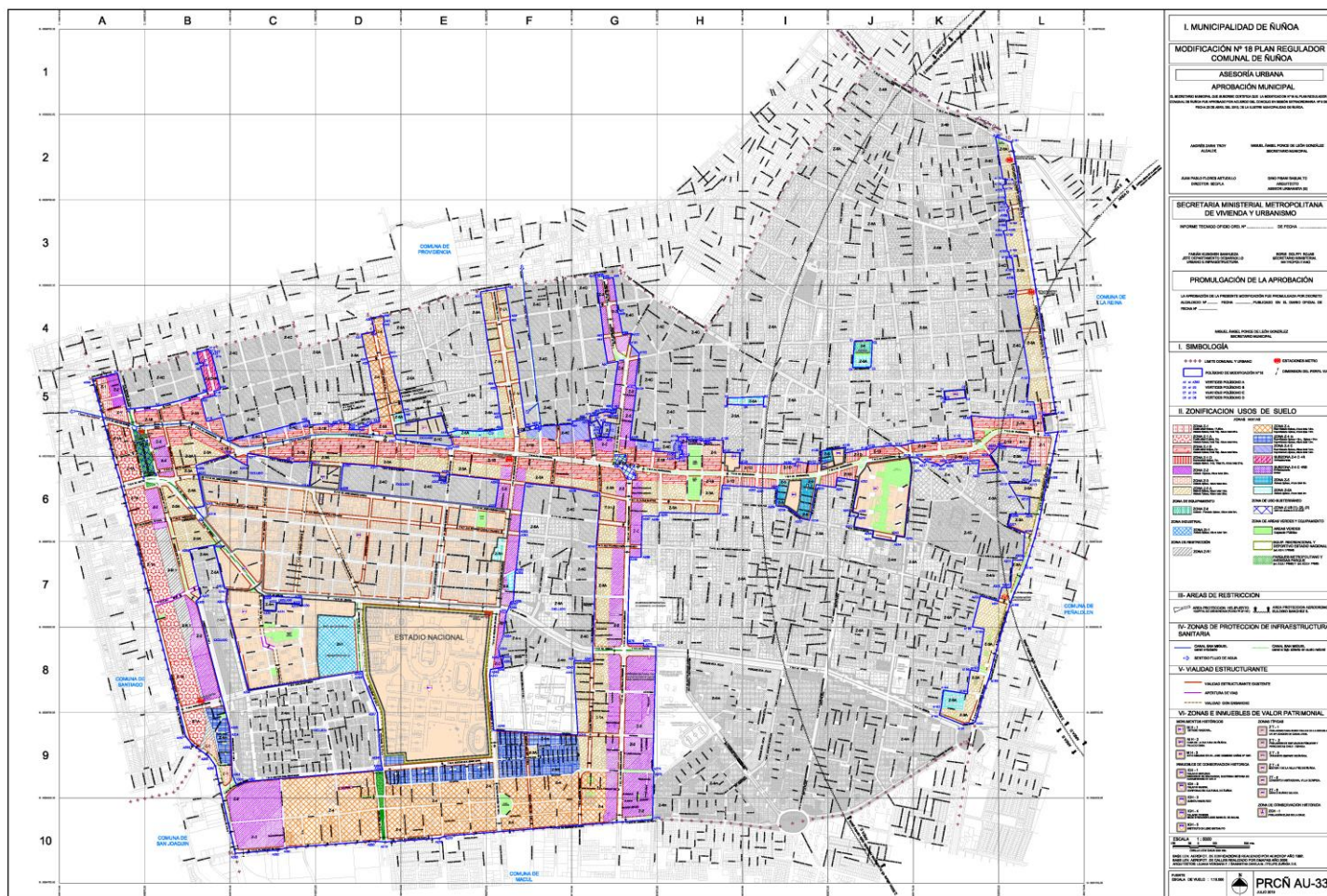
Las zonas se grafican en el Plano Regulador PRCÑ AU-33.

3.6.4 Expresión Gráfica de la Propuesta

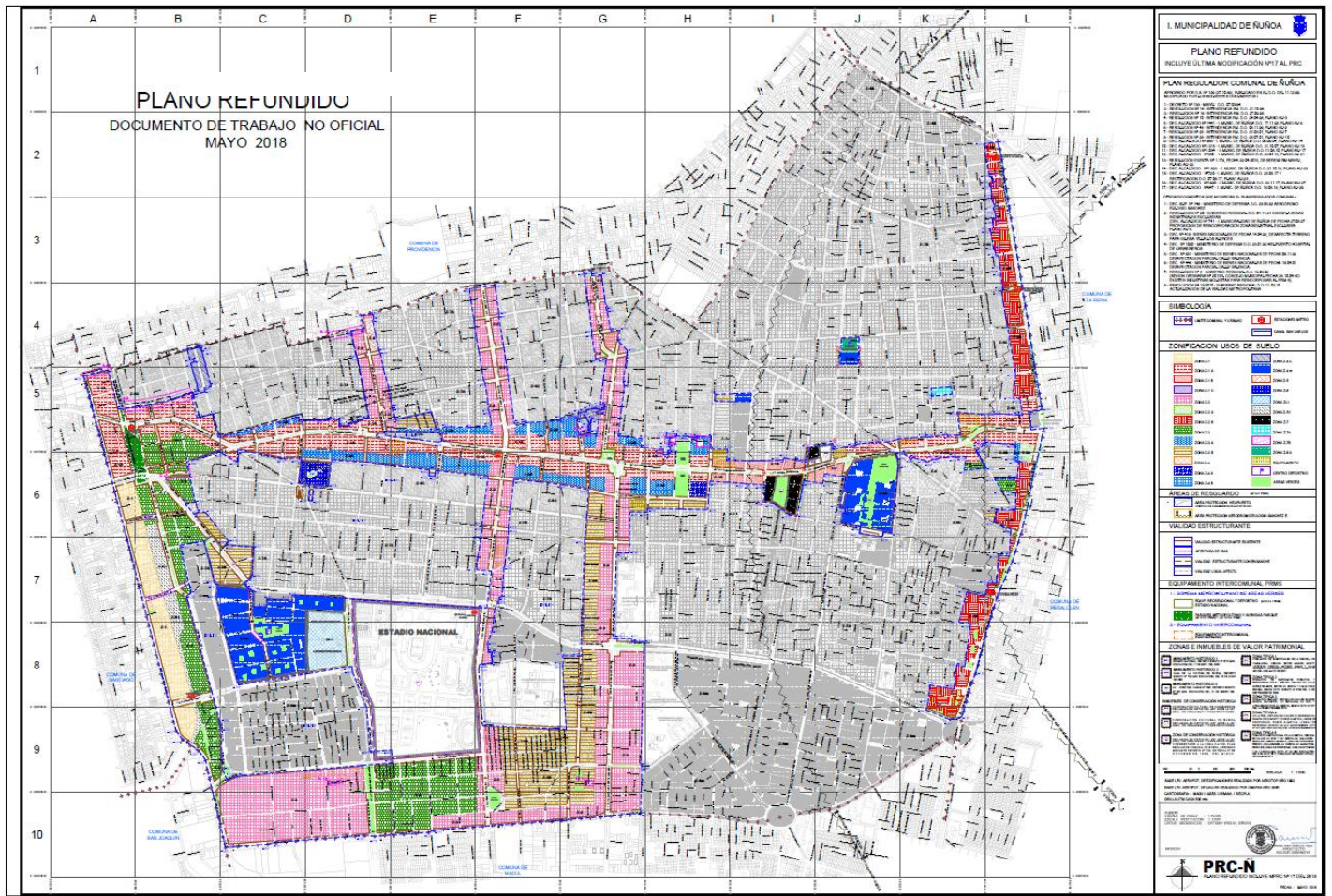
La presente propuesta expone un set de dos planos: el primero corresponde a la nueva zonificación de la Modificación N°18 y el segundo, a la superposición de la superficie modificada sobre el plano del PRC vigente. Esto se elabora con el fin de graficar la situación previa a la Modificación propuesta. Se resalta en color un macro polígono denominado "A" y otros tres polígonos de menor dimensión, denominados "B", "C" y "D", que corresponden al área total que constituye el presente proyecto. El resto de la superficie comunal, es decir, aquella no intervenida, se presenta en escala de grises.

3.7 Planimetría MPRC N°18

3.7.1 Plano Propuesta MPRC N°18



3.7.2 Plano Situación Anterior



ANDRÉS ZARHI TROY
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

GINO PISANI BASUALTO
ARQUITECTO
ASESOR URBANÍSTA (S)
SECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN COMUNAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

UNIDAD ASESORIA URBANA
SECRETARÍA PLANIFICACIÓN COMUNAL
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A

JPFA/GPB/LVF/FZDK/fzdk