

MEMORIA EXPLICATIVA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

PROYECTO MODIFICACIÓN N° 17 AL PLAN REGULADOR DE ÑUÑO A
“Áreas de amortiguación en torno a 2 sectores declarados
Patrimoniales”, graficado en el plano AU - 29

18 Abril 2018

1.- ANTECEDENTES GENERALES

1.1.- Introducción.

La comuna de Ñuñoa de superficie de 16.9km². se caracteriza por su gran diversidad, reconocida por su calidad de vida, con grandes cambios en el siglo XX, en sus inicios albergando una clase alta santiaguina y reemplazada hoy día por una clase media alta, atraída por su ubicación dentro del área metropolitana y por el desarrollo inmobiliario, con gran auge, lo que ha afectado la conservación de algunos barrios con tradición generando los intereses al cambio del actual Plan Regulador.

Ñuñoa, catalogada como una comuna segura, con un desarrollo importante a nivel país, destacada en su cultura, culto, educación, creencias, principios y valores, donde el valor patrimonial es importante, nos recuerda una determinada época, símbolos de identidades culturales que son claves para entender la historia.



Mediante la Modificación N° 14 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa (MPRCN°14) se crea el capítulo VI de la Ordenanza del PRC, que identifica las Zonas e Inmuebles Patrimoniales, que se grafican en planos, conforme a las fechas de sus declaratorias, según detalle a continuación:

MONUMENTOS HISTÓRICOS		Incorporación al Plano y Ordenanza del PRC
MH 1	Estadio Nacional Ubicado en Av. Grecia N° 2001, Decreto Exento N° 0710 fecha 11 de septiembre del 2003 del Ministerio de Educación, D.O. del 17.10.2003	Plano AU-15 de la MPRC N°10, D.O del 26.11.07 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
MH 2	Casa de la Cultura de Ñuñoa, Palacio Ossa Ubicada en Av. Irarrázaval N° 4055. Decreto Exento N° 723 fecha 15 de junio del 1973 del Ministerio de Educación, D.O. del 13.08.1973	Plano AU-15 de la MPRC N°10, D.O del 26.11.07 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
MH 3	Sitio ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367 , Ubicado en Av. José Domingo Cañas N° 1367. Decreto Exento N° 052 fecha 21 de enero del 2002 del Ministerio de Educación D.O. del 04.04.2002,	Plano AU-15 de la MPRC N°10, D.O del 26.11.07 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ZONAS TÍPICAS O PINTORESCA		
ZT 1	Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería , Ubicada entre Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Antonio Varas y Calle Sargento Navarrete, Según Decreto Exento N° 902 fecha 9 de Mayo de 2007, D.O. del 18.06.2007	Plano AU-15 de la MPRC N°10, D.O del 26.11.07 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ZT 2	Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile – España , Ubicada en Calle Núñez de Arce, entre Av. Suecia y calle Chile España. Decreto Exento N° 2799 fecha 15 de Septiembre de 2008, D.O. del 28.11.2008	Plano AU-17 de la MPRC N°11, D.O del 11.08.10 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ZT 3	Conjunto EMPART de Ñuñoa , Ubicada en Calle Suarez Mujica, Salvador, Lo Encalada, Av. Sur, y Atravesado por Av. Grecia. Decreto Exento N° 377 fecha 14 de Septiembre de 2010, D.O. del 20.10.2010	Plano AU-21 de la MPRC N°12, D.O del 28.04.15 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ZT 4	Sector 1 de la Villa Frei de Ñuñoa , Ubicada en Av. Irarrázaval, Ramón Cruz, Doble Almeyda, Alcalde Jorge Monckeberg, incluido Puente peatonal lado sur. Decreto N° 517 fecha 19 de Noviembre de 2015, D.O. del 18.12.15	Plano AU-23 y Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
ZCH 1	Población Elías de la Cruz . Ubicada entre calles Dublé Almeyda, José Domingo Cañas, Capitán Fuentes y José Manuel Infante, corresponde a zona Z-6 del PRC. Declarada con la aprobación del Plan Regulador de Ñuñoa. Decreto N° 129 del 27 de octubre de 1989 del Ministerio de la vivienda y urbanismo, D.O. del 11.12.1989	Plano PRÑ1, D.O del 11.12.89 Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA		
ICH 1	Palacio Ortúzar, Dirección de Educación, Doctrina Historia de Carabineros de Chile Ubicada en Av. Irarrázaval N° 4250, Declarada en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción D.O. del 21.10.2016	Plano AU-23 y Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16
ICH 2	Palacio García - Corporación Cultural de Ñuñoa Ubicada Av. Irarrázaval N° 4280 Declarada en virtud del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, D.O. del 21.10.2016	Plano AU-23 y Ordenanza del PRC en MPRC N°14, D.O- del 21.10.16

1.2.- Breve Reseña Histórica

Ñuñoa en sus orígenes abarcó la región al oriente de Santiago, en los faldeos cordilleranos desde la ribera del río Mapocho hasta la entrada del Cajón del Maipo. En el SXVII, se dividió en chacras dando origen al Camino de Ñuñoa (actual Av. Irarrázaval), durante este siglo, los caminos aumentaron y los senderos mejoraron, pero siguió siendo un sector rural con arboledas y viñas.

Las cercanías al camino de Ñuñoa durante el siglo XIX, comenzaron a ser ocupados por modestas viviendas de lata o barro, habitadas por trabajadores y obreros de las actividades realizadas en la comuna como cantería, agricultura, fábricas menores y molinos, con las que contaban las numerosas haciendas del sector habitadas por importantes familias santiaguinas, en cómodas casas patronales, conservándose en la actualidad pocos exponentes, entre los que se encuentran el Palacio Ossa (Casa de la Cultura) y el Palacio García (Corporación Cultural) ambos declarados Monumento Histórico e Inmueble de Conservación Histórica respectivamente.

Durante esos años, debido al creciente desarrollo económico y productivo de Ñuñoa, se impulsó la llegada de cientos de personas, quienes transformaron las precarias viviendas en un activo pueblo con abundante comercio, escuelas, una iglesia, servicios de correo, registro civil y diversos medios de transporte.

El desarrollo económico de Santiago y el intenso crecimiento demográfico, junto a la actividad social, cultural, comercial e industrial, promovieron que las autoridades decidieran reducir paulatinamente los territorios comunales, creando nuevas unidades comunales, subdivididas por delegaciones para mejorar las responsabilidades administrativas, que en el caso de Ñuñoa en el año 1880 alcanzaba a más de 600 mil habitantes. En 1891 el Ministro del Interior José Manuel Irarrázaval redacta la reforma de la “Comuna autónoma”, un decreto que daba autonomía administrativa, poder electoral y mayores facultades a las comunas del país, gracias al cual diversos propietarios y habitantes logran que se firme el decreto que crea la Municipalidad de Ñuñoa, compuesta primitivamente por subdelegaciones rurales del sector sur y oriente de Santiago.

El 19 de Abril de 1895 el presidente Jorge Montt y su Ministro del Interior Ramón Barros Luco, firman el acuerdo 1471 que indica “Vista a la solicitud que antecede y teniendo presente el desarrollo alcanzado por el pueblo de Ñuñoa. Decreto: Concédese el título de Villa al pueblo de Ñuñoa, situado en el departamento de Santiago”. El comercio de la época contaba con varias carnicerías, una tienda de abarrotes y un negocio que expendía remedios. En el plano industrial, se registraba la existencia de seis molinos, una curtiduría, dos fábricas de hielo, una de cerveza y una panadería.

La extensión del territorio de Ñuñoa en sus inicios fue producto de las numerosas propiedades agrícolas del sector, que hacia 1895 comenzaron a lotearse para formar nuevas urbanizaciones. El crecimiento parece haber surgido desde el norte, cuando las chacras cercanas al río Mapocho dieron origen a poblaciones y conventos que comenzaron a extenderse hacia el sur. La venta de las últimas tierras del viejo fundo Barainca dieron origen a la población del Salvador, mientras que el loteo de la Chacra Lo Gandarillas originó la población San José, donde se instalarán los Misioneros Pasionistas, constructores de la conocida iglesia de Santa Gemita. La extensa chacra de Lo Cañita (entre las actuales Irarrázaval, San Eugenio, Eduardo Castillo y Pedro de Valdivia) fue donada por José Domingo Cañas a la Junta de Beneficencia con el compromiso de crear una nueva urbanización que se denominó Población Cañas.

En el periodo entre 1900 y 1960, la comuna logra completar su infraestructura urbana, dejando su condición rural y periférica, lo que se traduce en la construcción de alcantarillado, instalación de alumbrado público, creación de plazas como Montenegro, Holanda y Zañartu por nombrar algunas, pavimentación de calles y en el área de la salud la construcción de la Asistencia Pública y el Hospital de Carabineros. Es durante la primera mitad del sXX, cuando surge la necesidad de viviendas económicas para la creciente población que emigraba a Santiago, entre los exponentes comunales de vivienda de la clase trabajadora, podemos mencionar a las actuales Zona Típica 1 Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería y Zona Típica 3 Conjunto Empart - Caja Previsión de Empleados Particulares, construidas en los años 1928 y 1948 respectivamente, y que son el foco principal de esta Modificación al Plan Regulador Comunal, para la conservación de sus características urbanas.

Actualmente ubicada en el sector oriente de la capital, Ñuñoa es una comuna de usos mixtos, equipamientos y residencial, cuenta con una malla vial estructurante que permite una efectiva conectividad, tanto con el centro de Santiago como con las comunas del entorno, presenta actualmente una importante franja comercial de seis kilómetros de longitud, que abarca prácticamente toda la extensión de Avenida Irarrázaval, además de un abundante comercio local en todo su territorio jurisdiccional.

Ñuñoa, constituye hoy un importante centro de negocios a escala local, lo que ha significado el ingreso de nuevos recursos que se han dirigido a mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Ello ha permitido la mantención de parques y plazas, el Teatro Municipal, del Centro Polideportivo y Centro de Salud, solo por mencionar algunos de los servicios comunales.

En los últimos veinte años, producto del sostenido auge económico experimentado por el país, se ha motivado el interés tanto público, como privado en generar mayor infraestructura y equipamiento en la comuna, como cadenas de supermercados, sucursales bancarias, teatros, restaurantes, más de seis universidades, las Líneas 4 y 5 del Metro por Av. A. Vespucio y Av. V. Mackenna respectivamente, a las que se suman la próxima apertura de 2 Líneas del Metro, N° 3 y 6.



Mapa de Santiago a inicios del siglo XX, que muestra la distribución de las principales propiedades agrícolas al sur oriente de la ciudad. Se aprecian las chacras de Lo Encalada, Lo Cañita, Lo Cerda, la población Ñuñoa y Salvador. Colección Mapoteca de la Biblioteca Nacional de Chile.

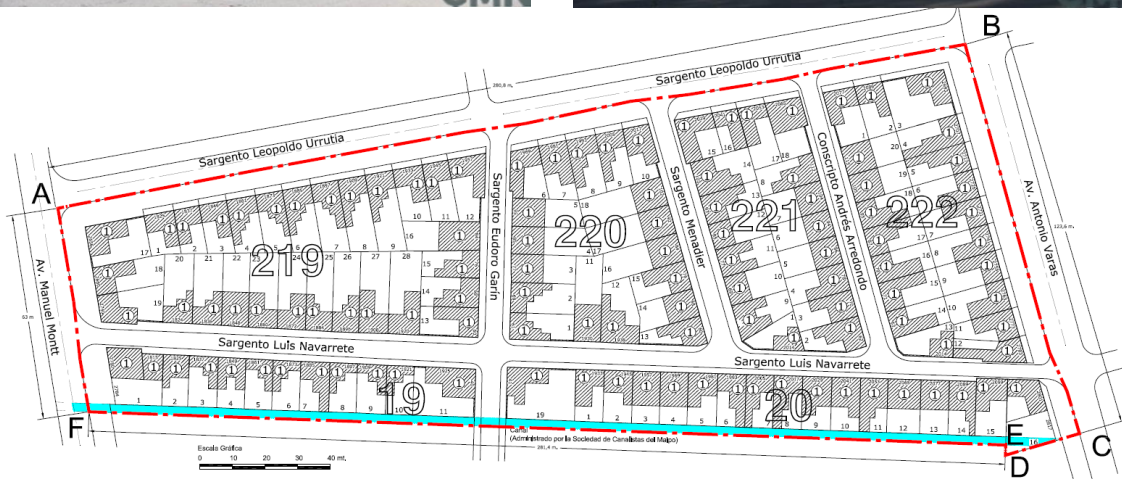
Imagen: <http://brugmannrestauradores.blogspot.cl/2014/01/nunooa-en-cinco-casas-historicas.html>

1.3.- Reseña Zona Típica 1 (de acuerdo al PRC de Ñuñoa)

La Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería, en el año 2007 fue declarada Zona típica la población ubicada entre avda. Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Avda. Antonio Varas y calle Sargento Navarrete.

El conjunto comenzó a construirse en 1926 por los ingenieros Beaumont y Díaz Ltda. basado en los diseños del arquitecto Luciano Kulczewski, terminando las obras en 1928. Las casas presentan elementos estilísticos propios de la arquitectura neocolonial, resultando en un buen exponente de la Ley sobre Habitaciones para obreros y habitaciones baratas. El conjunto está conformado por 113 viviendas de 1 piso de 3,5m aprox. de altura, de fachada continua agrupadas en seis manzanas. Se compone de 3 tipologías de vivienda en un piso compuesto por muros de ladrillo a la vista, dibujos escalonados en los estucos, ornamentos y volutas decorativas, junto con el trabajo en carpintería de ventanas y puertas sumada a las protecciones de fierro forjado.

El origen de su nombre se debe a la tragedia de Alpatocal, donde miembros de la Escuela Militar de Chile que viajaban a un acto oficial para la celebración de la Independencia mueren en un accidente ferroviario, esto motivo la denominación de las calles del conjunto con algunos nombres de los suboficiales que allí fallecieron.



Imágenes: <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-27093.html>

1.4.- Reseña Zona Típica 3 (de acuerdo al PRC de Ñuñoa)

El Conjunto Empart - Caja Previsión de Empleados Particulares, fue declarado en la categoría de Zona Típica o Pintoresca según decreto N°377 del 14.09.2010, donde también es denominado Complejo Habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa, se emplaza entre las calles Suarez Mujica al norte, Avda. Salvador al oriente, Av. Sur al sur-oriente y lo Encalada al Sur, atravesado a su vez por Av. Grecia.

La Caja de Previsión de Empleados Particulares, encargó el proyecto al arquitecto Enrique Pérez Castelblanco. En el año 1948 comenzaron ser habitados los departamentos, en los terrenos pertenecientes a la chacra Lo Encalada, el conjunto habitacional esta compuesto por 9 tipologías de bloques, que responde al prototipo urbano "Hoff Viénes", de altura 4 pisos con cubierta de vertientes a 4 aguas. La disposición de los edificios responde a la geometría de la manzana generada por el trazado diagonal de Av. Grecia respecto a la trama del entorno. La conformación de los espacios entre bloques de vivienda, generan una integración entre el espacio público y privado. Además de su valor arquitectónico el conjunto se caracteriza paisajísticamente por sus variadas especies arbóreas en alrededor de 2,5 há., donde se podrían encontrar 770 ejemplares de árboles de 56 especies aproximadamente.



Imagen: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Conjunto_habitacional_EMPART_\(%C3%91u%C3%B1oa\).JPG](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Conjunto_habitacional_EMPART_(%C3%91u%C3%B1oa).JPG)



Imagen: <http://www.monumentos.cl/catalogo/625/w3-article-27311.html>

1.5.- Entorno Urbano de las Zona Típica 1 y 3

Ñuñoa en sus inicios presentaba grandes superficies agrícolas, que comenzaron a dividirse para introducir nuevas actividades como molinos, curtiembres y labores productivas de pequeña escala, lo que hizo necesario abrir nuevos caminos para circular entre los grandes predios y atender las nuevas exigencias de conexión para estas actividades. Entre los sXVII y sXVIII, Ñuñoa muta de una etapa rural a un modo más urbano de vida con un paulatino aumento de la población y las edificaciones, donde se conforman las primeras vías estructurantes de la comuna como Av. Salvador, Condell, José Miguel Infante (ex callejón Azolas), que pasaron de Callejones a calles pavimentadas.

La vía principal que cruza la comuna se denominó el Camino de Ñuñoa, actual Avenida Irarrázaval, donde transitaban carretas de mercancías conformando la vía de comunicación que se iniciaba en la calle Portugal, a la cual confluían los callejones que conectaban las haciendas de la zona, muchos de los cuales darían origen posteriormente a conocidas calles de la comuna, como es el caso del callejón de Lo Aliaga (actual Av. Villagra), Lo Cortese (actual Av. Egaña), y los caminos públicos de Lo Hermida, La Reina y Los Guindos de Ñuñoa.

La Avenida Irarrázaval comienza en el poniente con la intersección con Avenida Vicuña Mackenna (límite de las comunas de Ñuñoa y Santiago) y termina hacia el oriente en la intersección con Avenida Américo Vespucio, donde se encuentra la Plaza Egaña y su estación de metro homónima. A lo largo de su recorrido se encuentran diversos locales comerciales de importancia, centros culturales, restaurantes, pubs, referido al uso residencial en copropiedades existentes en edificios de altura, las características Plaza Ñuñoa y Plaza Egaña, el Teatro California, Plaza Armenia, Casa de la Cultura y Parque Ramón Cruz.

Av. Irarrázaval tiene un activo perfil comercial complementado con zonas residenciales de alta y baja densidad junto a pequeños focos de uso mixto, desde los ejes Condell, Av. Italia hacia el poniente. Calles importantes son Sucre, Dublé Almeyda, José Domingo Cañas, Av. Manuel Montt, Av. Salvador, Lyon, Av. Suecia, Av. Bustamante y Av. Pedro de Valdivia.

Otra de las avenidas importantes en sentido oriente-poniente de la comuna corresponde al antiguo Camino Real de Peñalolén, actual Av. Grecia, que conectaba el pueblo de Peñalolén con la ciudad de Santiago, que más tarde pasaría a conformar como una comuna más. En 1962 debido a la construcción del Estadio Nacional de Chile, la avenida cambia su nombre por el que se reconoce hoy. Actualmente en esta se ubica el templo de la Iglesia Ortodoxa Griega de los Santos de Constantino y Elena.

La Avenida Grecia comienza en la intersección con Avenida Vicuña Mackenna, limitando con la comuna de Santiago y hacia el oriente la avenida continúa hacia la comuna de Peñalolén, terminando en las afueras de la ciudad, en el Cerro San Ramón. Su recorrido mayoritariamente pasa por zonas de viviendas, aunque hay ciertos puntos de comercios e inmuebles de equipamiento como el Estadio Nacional de Chile y la Municipalidad de Peñalolén, entre los más importantes.

Estas dos grandes avenidas, están dentro de las principales vías que conforman y conectan los polígonos mencionados de la Modificación al PRC N°17, los cuales debido a su condición de vías troncales conectan con las comunas aledañas a Ñuñoa como Santiago, La Reina y Peñalolén, que a su vez son cruzadas transversalmente por las principales vías de conexión hacia las comunas de Providencia y Macul. En el informe de vialidad se explica las condiciones de

conectividad de la trama vial del entorno de los polígonos a tratar en esta modificación, ver **Anexo N° 2** Informe de Tránsito.

En sus bordes Oriente y Poniente la comuna cuenta con dos ejes Estructurantes del Sistema de Transporte de Pasajeros, las Líneas 4 del Metro por Av. A. Vespucio y Línea 5 por Av. V. Mackenna. Además, se encuentran en construcción otras 2 Líneas del Metro N° 3 y 6 por Av. Irarrázaval y Av. Pedro de Valdivia respectivamente, actualmente la estación de Metro Irarrázaval combinación de Línea 5 y 3 es la más cercana a los polígonos, a las que se sumaran en los próximos años 3 estaciones de las futuras líneas 3 y 6, próximas a los sectores de la Modificación N°17 al PRC.



En el entorno de las zonas se aprecian variadas construcciones entre las que destacan edificaciones en altura de uso habitacional. En el caso de la Zona Típica 1 de la Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería, hacia el sur limita con los primeros predios que enfrentan Av. Irarrázaval donde se emplaza un edificio de 22 pisos en la esquina de Antonio Varas que responde a normativa de altura libre según rasante, zona Z-1A del PRC, que provoca un brusco contraste de volumen y altura respecto a las construcciones aledañas de 2 pisos de mediados del sXX y la zona Típica 1. En el eje de Irarrázaval próximo a esta Zona Típica 1, se destacan construcciones de viviendas en altura de 27, 23 y 5 pisos, además del Liceo José Toribio Medina de 4 pisos y un edificio de oficinas de 6 pisos.

Hacia el límite norte, en la calle Leopoldo Urrutia, se ubican viviendas de baja altura destacando 3 edificaciones de vivienda en altura de 14, 12 y 10 pisos. Hacia Manuel Montt en la vereda poniente se observa mayor renovación urbana con edificios de 5,

10 y 11 pisos que al no estar contiguos a la Zona Típica 1 no afectarían directamente sus características. En el límite oriente correspondiente a la calle Antonio Varas no se observan edificaciones en altura u otras que pudiesen afectar la zona típica, condiciones que podrían cambiar con la cercanía de las futuras estaciones de Metro línea 3, Monseñor Eyzaguirre y Ñuñoa.

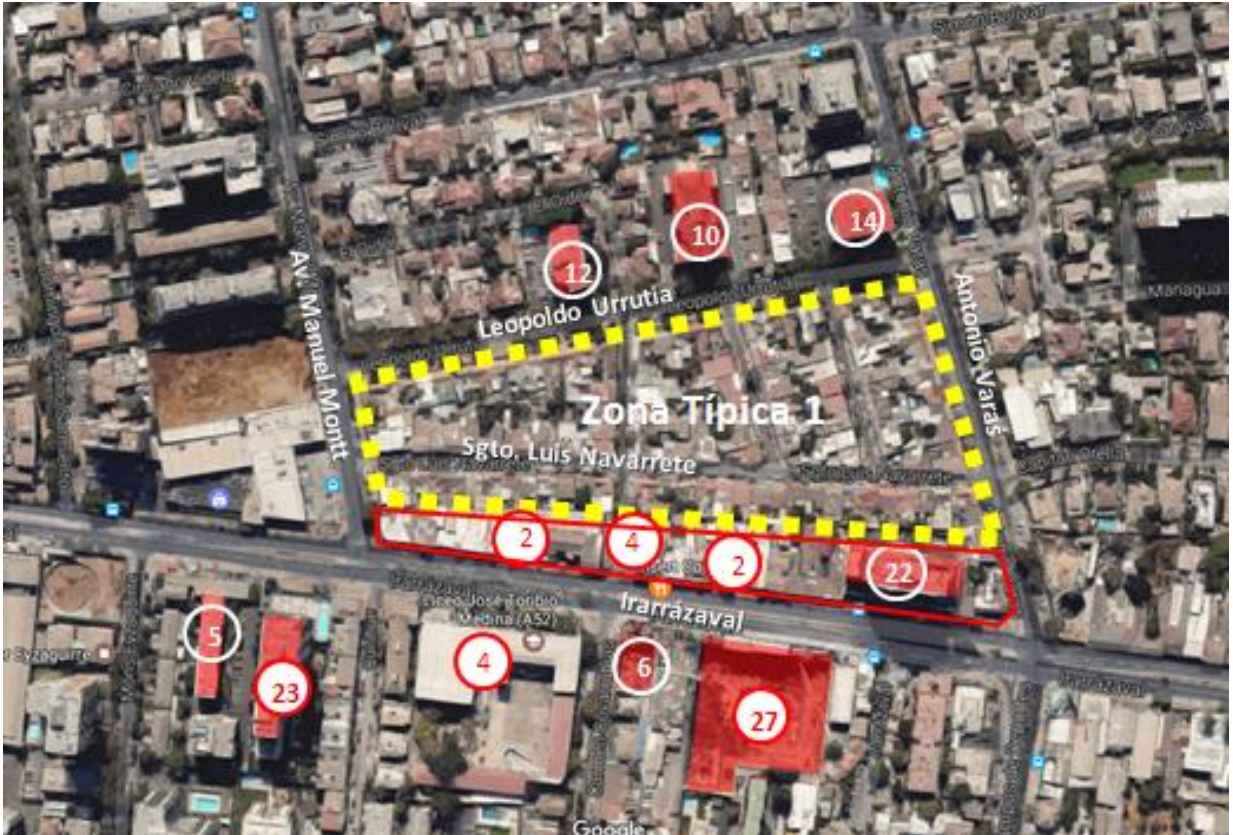


Imagen con indicadores de alturas referenciales de construcciones existentes (grafica de alturas A.U.)

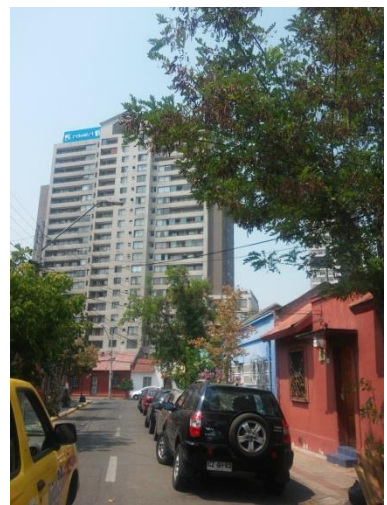
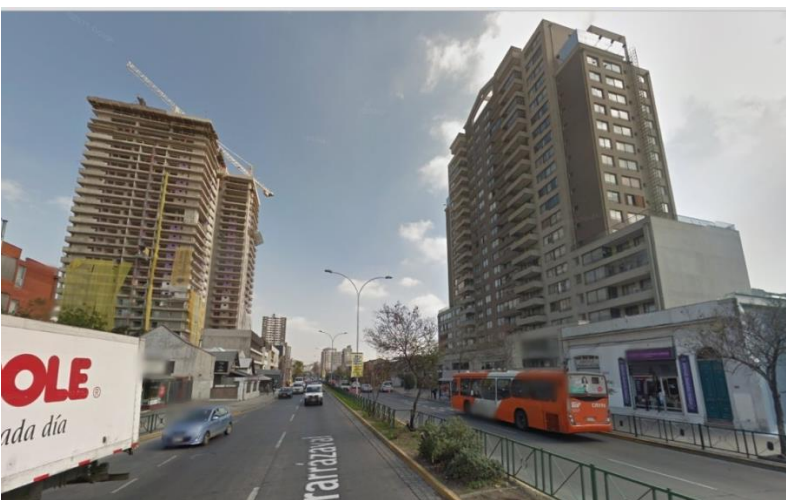


Imagen (izq.) Vista Google maps desde Irarrázaval esq. Campo de Deporte // Imagen (derecha.) desde calle Conscripto Arredondo

El entorno de la Zona Típica 3 Conjunto EMPART de Ñuñoa - Caja Previsión de Empleados Particulares, limita con conjuntos de Villa Olímpica y Villa Canadá hacia el Sur y viviendas de baja altura hacia su límite nor-oriental de Suárez Mujica y Av. Salvador.

En calle Lo Encalada se encuentran viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos, hacia el sector de calles Seminario y Suárez Mujica al poniente se observa desarrollo de construcción de vivienda en altura de 17, 16, 15, 11 y 10 pisos, debido a la normativa de la zona Z-3 altura libre según rasante, ya que al encontrar grandes tamaños prediales de las industrias que han abandonado el sector, se producen mayores alturas, que considerando los anchos y la capacidad vial de San Eugenio y Av. Grecia permiten disminuir el impacto de este tipo de densificaciones, pero en el caso de estar colindante a la Zona Típica 3, estas alturas afectarían las características urbanas del entorno.



Imagen con indicadores de alturas referenciales de construcciones existentes (grafica de alturas A.U.)

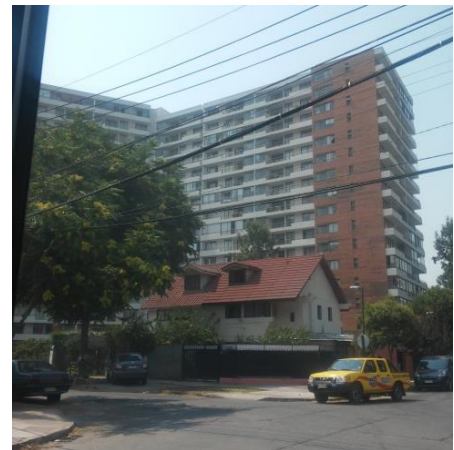
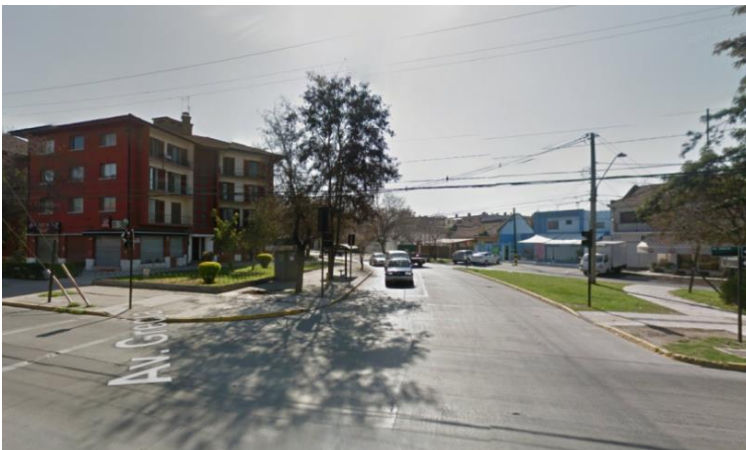


Imagen (izq.) Vista Google maps Av. Grecia esq. Suárez Mujica // Imagen (derecha.) desde calle Seminario esq. Suárez Mujica

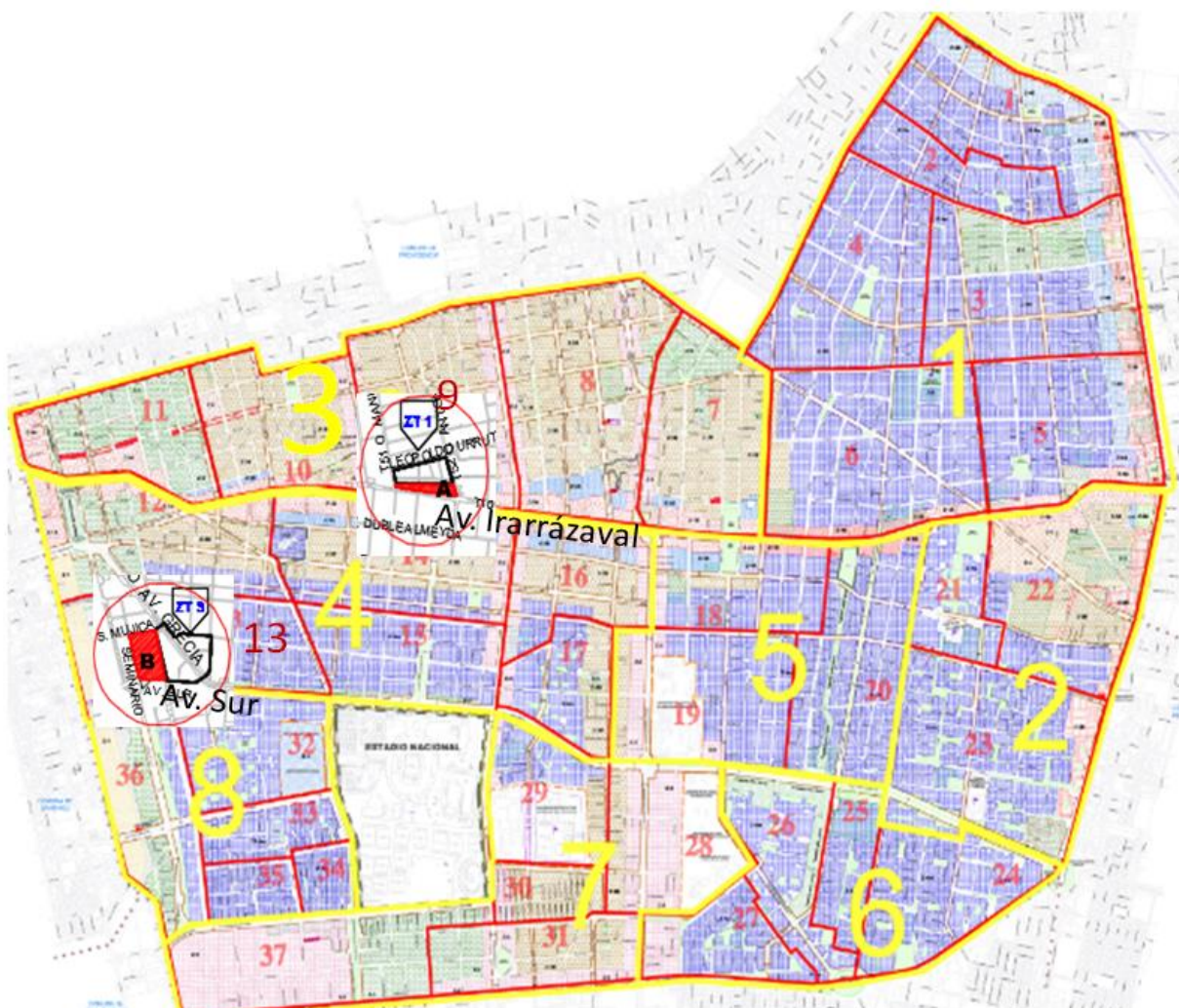
1.6.-Síntesis Mesas Participativas

Se realiza un trabajo participativo con dirigentes y vecinos de la unidad N°9 y N°13 que han estado directamente involucradas en los anteriores procesos de Modificación al PRC, conformando parte de las mesas participativas N°3 y N°4 en etapas anteriores.

El interés por generar zonas de amortiguación para las áreas patrimoniales de la comuna específicamente la Zona Típica 1 y la Zona Típica 3 nacen de un trabajo realizado durante meses con la comunidad, que toma un carácter de urgencia ante las observaciones recibidas de los vecinos en el proceso de la Modificación N°16 al PRC, debido al peligro que podría representar la construcción de edificación en altura con alta densidad para las características patrimoniales de los sectores.

Para una revisión en mayor detalle de este proceso se adjunta Anexo N°1, informe realizado por el equipo que lleva a cargo las actividades de Mesas Participativas.

PLANO COMUNAL MESAS PARTICIPATIVAS



2- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN AL PRC QUE COMPRENDE ÁREA DE AMORTIGUACIÓN EN TORNO A 2 SECTORES PATRIMONIALES

La actual propuesta de Modificación al Plan Regulador Comunal definida como Modificación N°17, plantea el estudio de 2 sectores acotados dentro del área normada por el plan regulador, identificados como **polígonos A y B** que se describen más adelante.

La Propuesta de esta Modificación N°17 al PRC nace del interés de residentes que habitan las zonas patrimoniales y a solicitud de vecinos del entorno. Propuestas que han sido abordadas en **Mesas Participativas con Juntas de Vecinos y Organizaciones Territoriales**, escuchando a los vecinos en su visión de comuna presente y futura, llevando estos compromisos del Alcalde y la comunidad a nuevas propuestas en diversos sectores de la comuna concretándose en las Modificaciones 15 y 16 al PRC.

Con la actual Modificación N°17 se da inicio a la protección del Patrimonio con declaratoria, en los dos sectores propuestos.

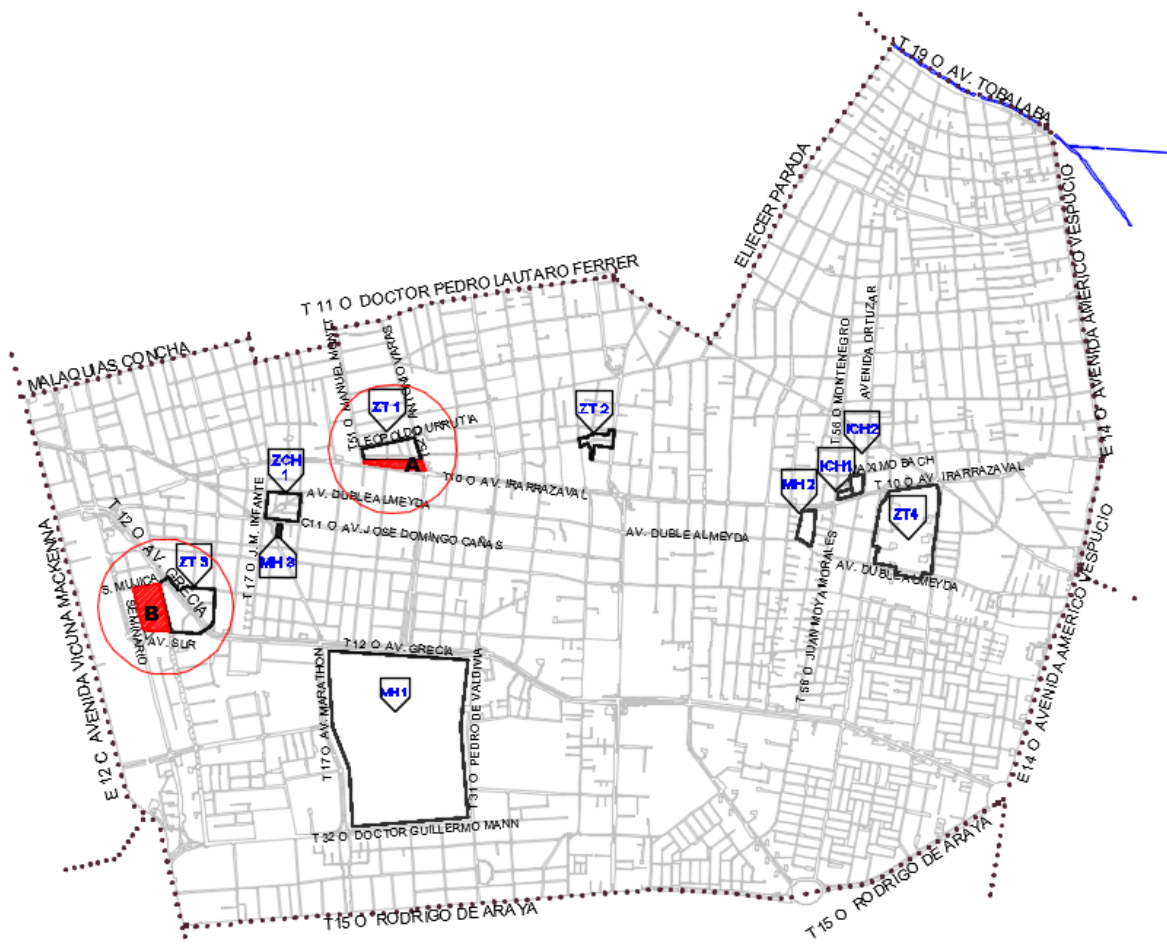
PLANO ILUSTRATIVO SEÑALA LOS 2 SECTORES DE ESTUDIO DE LA MODIFICACION N°17, QUE DETALLAN LOS POLIGONOS DE ESTUDIO.

POLIGONO A:

Conformado por franja que enfrenta Av. Irarrázaval entre las calles **Manuel Montt** (poniente); **Antonio Varas** (oriente); **Av. Irarrázaval** (sur); **borde sur** de Zona Típica Población Suboficiales Escuela Aplicación de Caballería (norte).

POLIGONO B:

Conformado por polígono entre las calles **Suárez Mujica** (norte); **Av. Sur** (sur); **Seminario** (poniente); **Lo Encalada** (oriente, enfrenta Zona Típica Conjunto EMPART de Ñuñoa).



2.1.-POLIGONO A:

Este sector en estudio, propone proteger la **Zona Típica 1** del Plan Regulador Comunal, correspondiente a la **Población para Suboficiales de la Escuela de Aplicación de Caballería**, para frenar el desarrollo inmobiliario que actualmente permite la normativa vigente en la zona Z-1A, correspondiente a los terrenos ubicados al lado sur de la Zona Típica antes mencionada, que comprenden el **Polígono A** del presente estudio.

El **Polígono A**, está compuesto por los sitios que enfrentan Av. Irarrázaval y limitan con la Zona Típica al lado norte, entre las calles, Antonio Varas al oriente, Av. Manuel Montt al Poniente y la calle Sargento Eudoro Garín entre estas dos calles.

EMPLAZAMIENTO GENERAL



Ubicación vistas 1-2-3

VISTA DESDE ESQUINA PONIENTE (Manuel Montt)



VISTA DESDE ESQUINA CENTRO (Eudoro Garín)



VISTA DESDE ESQUINA ORIENTE (Antonio Varas)



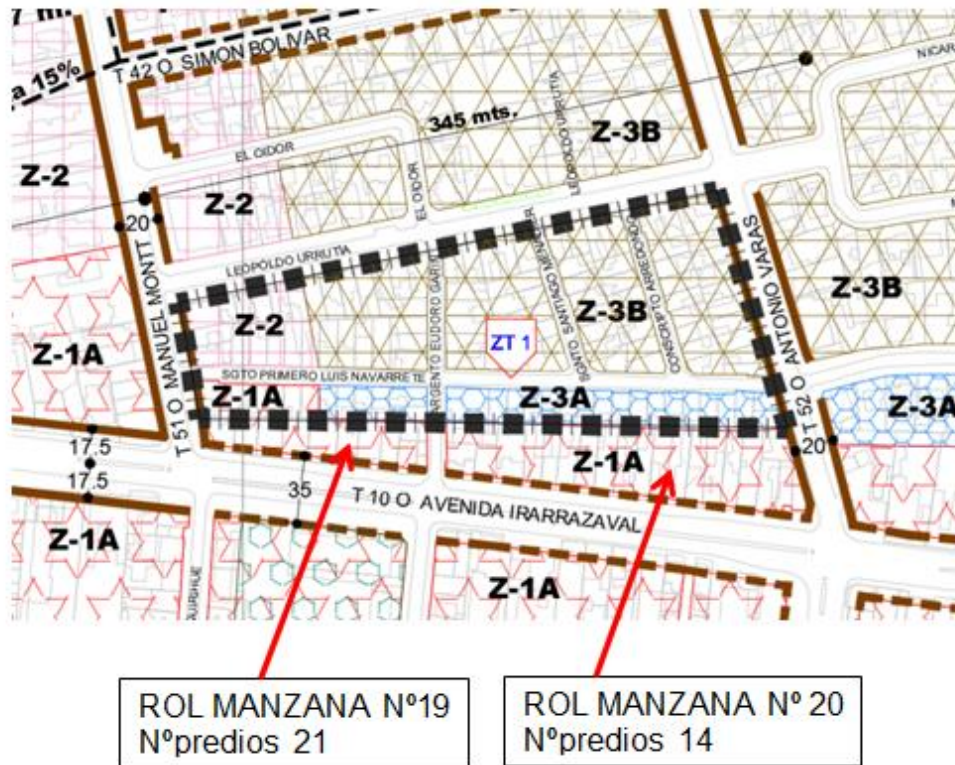
VISTA AEREA GENERAL



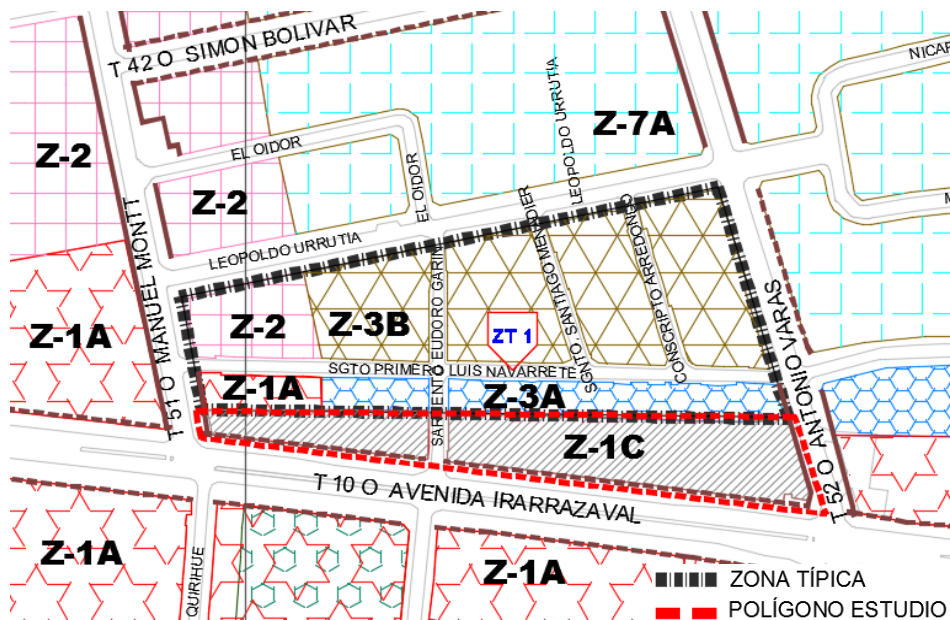
ESQUEMA BORDE SUR DE ZONA TÍPICA POBLACIÓN PARA SUBOFICIALES DE LA ESCUELA DE APLICACIÓN DE CABALLERÍA

El **polígono A** es una franja que corresponde al borde que enfrenta Av. Irarrázaval, conformado por terrenos perteneciente a Rol de manzanas 19 (poniente) y 20 (oriente).

Esquema de zonificación anterior a propuesta MPRC N°16 en torno a Zona Típica y zona existente Z-1A en borde norte de Av. Irarrázaval.



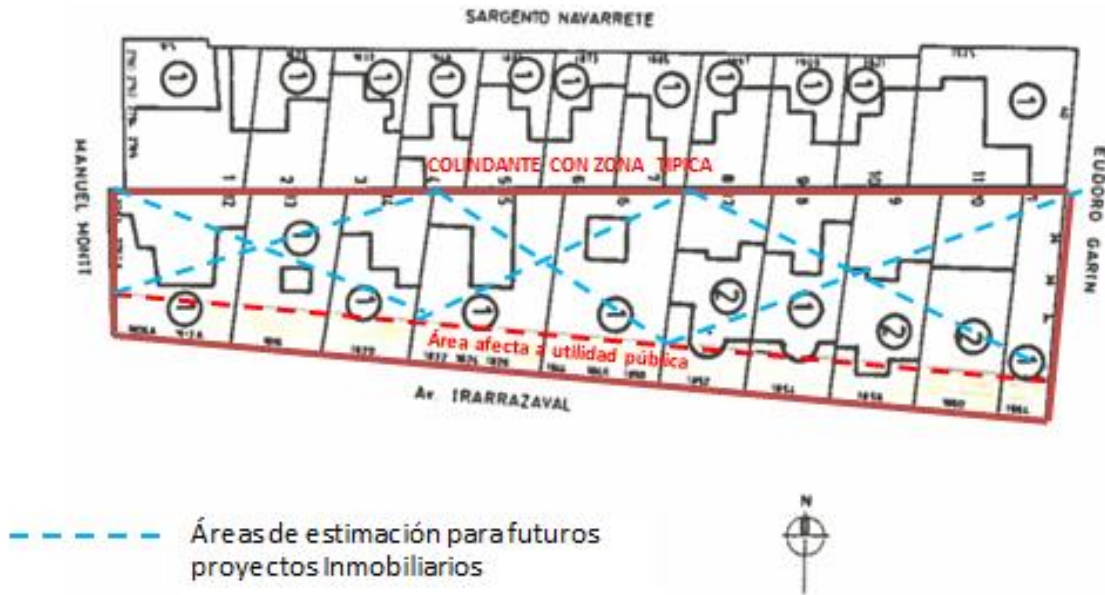
Propuesta de MPRC N°16 entorno a Zona Típica (lado norte y oriente **Z-7A**) y propuesta de MPRC N°17 de Z-1C en borde norte de Av. Irarrázaval.



Estimación de terrenos que se utilizaron como ejercicio para aplicación de la norma urbanística propuesta:

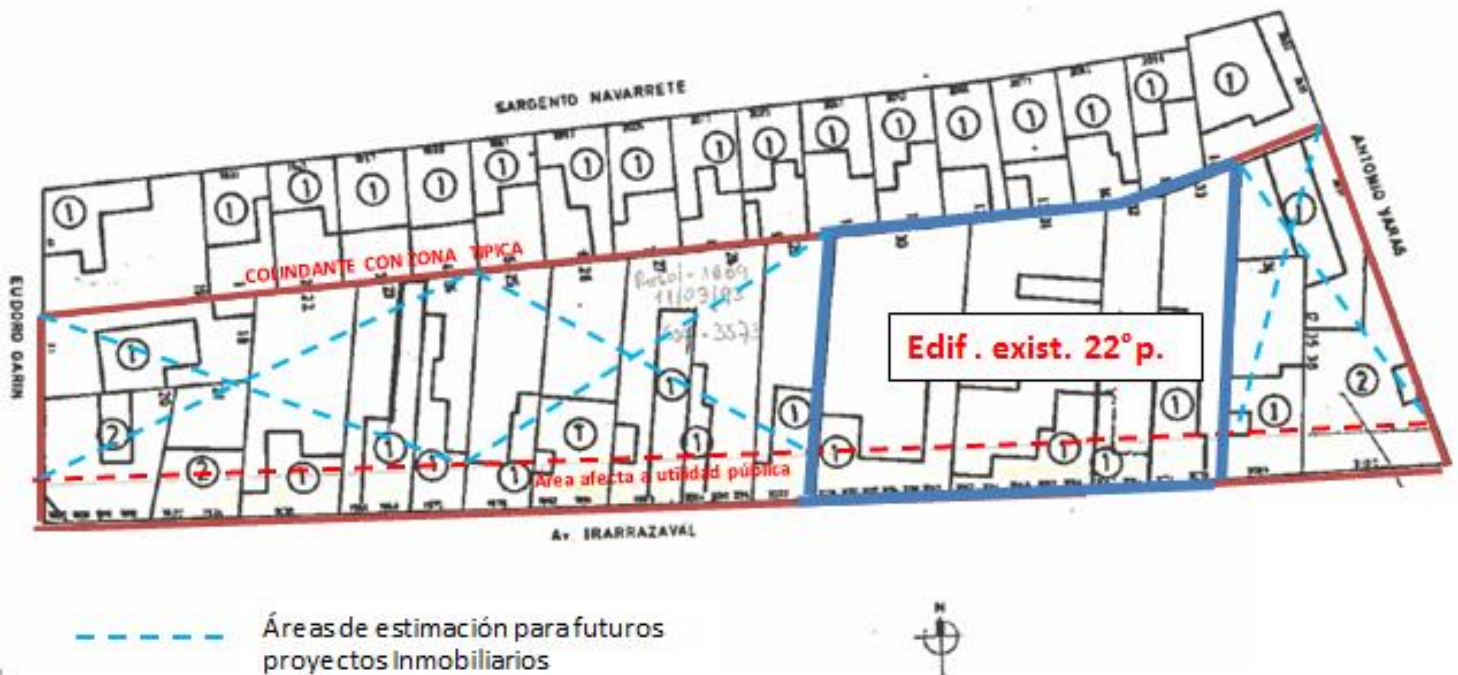
Rol Manzana N°19 de Polígono A

Propuesta a Modificar de zona Z-1A a nueva zona Z-1C



Rol manzana N°20 de Polígono A

Propuesta a Modificar de zona Z-1A a nueva zona Z-1C



NORMATIVA PROPUESTA PARA EL POLÍGONO A

ZONA Z-1 C

Usos de suelo permitidos:

Residencial: De todo tipo

Equipamientos: Clases de Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo. 2.1.33. de la OGUC, indicados a continuación:

- **Científico**, en establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
- **Comercio**, en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como: centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, restaurantes diurnos y fuentes de soda.
- **Culto y Cultura**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como: catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
- **Deporte**, en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
- **Educación**, en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica media, técnica básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación de orientación o de rehabilitación conductual.
- **Salud**, en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como: hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación.
- **Seguridad**, en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos.
- **Servicios**, en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras, y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
- **Social**, en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como: sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarias.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamiento: Todas las actividades de las clases de equipamiento indicadas a continuación:

- **Comercio:** Estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes nocturnos y Club nocturno, bares, discotecas, y similares.
- **Salud:** Cementerios y Crematorio
- **Seguridad:** Cárceles y Centros de detención.
- **Servicios:** Edificios con destinos para estacionamientos.
- **Esparcimiento:** Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.

Actividades Productivas: Todas en general.

Normas de edificación y subdivisión:**ZONA Z-1 C****Uso Equipamiento**

Coeficiente de ocupación de suelo: - En predios iguales o inferiores a 700m ² . - En predios mayores a 700m ²	0,7 0,5
Sistema de agrupamiento: - Adosamiento solo a continuación de la placa. - Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- Continua - Aislada - 40% según OGUC - No aplica
Alturas: Continua (placa) y Aislada sobre terreno.	7,00m
Profundidad máxima de edificación continua a partir de los deslindes laterales opuestos.	50%
Coeficiente de constructibilidad - En predio igual o inferiores a 700m ² - En predio mayor a 700m ²	2,5 2
- Distanciamiento al límite de zona, para Edificación Aislada sobre terreno.	7m. min.
Rasante para edificación aislada sobre terreno, hacia los deslindes laterales.	70°
- Antejardín	No aplica
- Ochavo	4 m.
- Adosamiento de las construcciones en subterráneo al deslinde lateral, a partir de la L.O	80%
- Ocupación de suelo en subterráneo	80%

Sobre la edificación continua se permite edificación aislada de acuerdo a las siguientes normas:

Altura sobre placa.	10,50m. máx.
- Rasante aplicada a partir de la altura máxima de continuidad.	70°
- Rasante desde límite de zona, aplicada a nivel de Terreno natural	60°
- Distanciamiento mínimo de edificación aislada a deslindes laterales.	4 m.
- Retiro de la edificación aislada sobre placa respecto a la línea oficial.	opcional

El retorno de las construcciones en calles perpendiculares a la Av. Irarrázaval, no aplica lo dispuesto en el art. 24 O.L. y regirán las siguientes normas:

Altura de placa.	7,00m.
Profundidad de la Placa	Igual o inferior a placa que retorna desde Av. Irarrázaval
Distanciamiento de la placa al límite norte, Zona Típica.	3,50m
Altura de construcción aislada sobre placa	Solo se permite sobre la edificación continua que enfrenta Av. Irarrázaval.

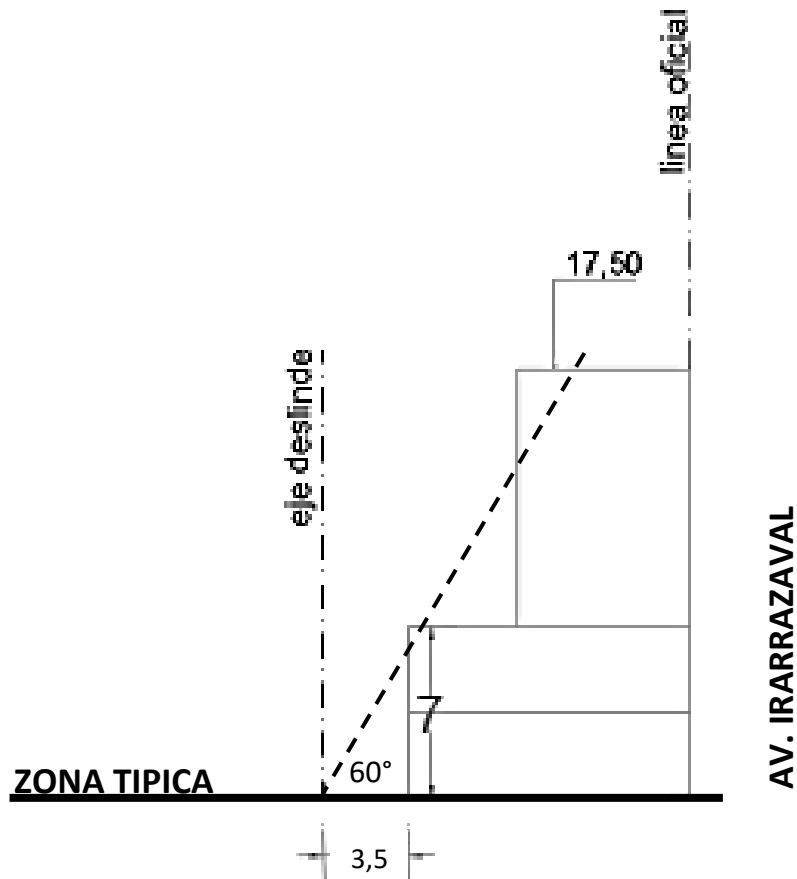
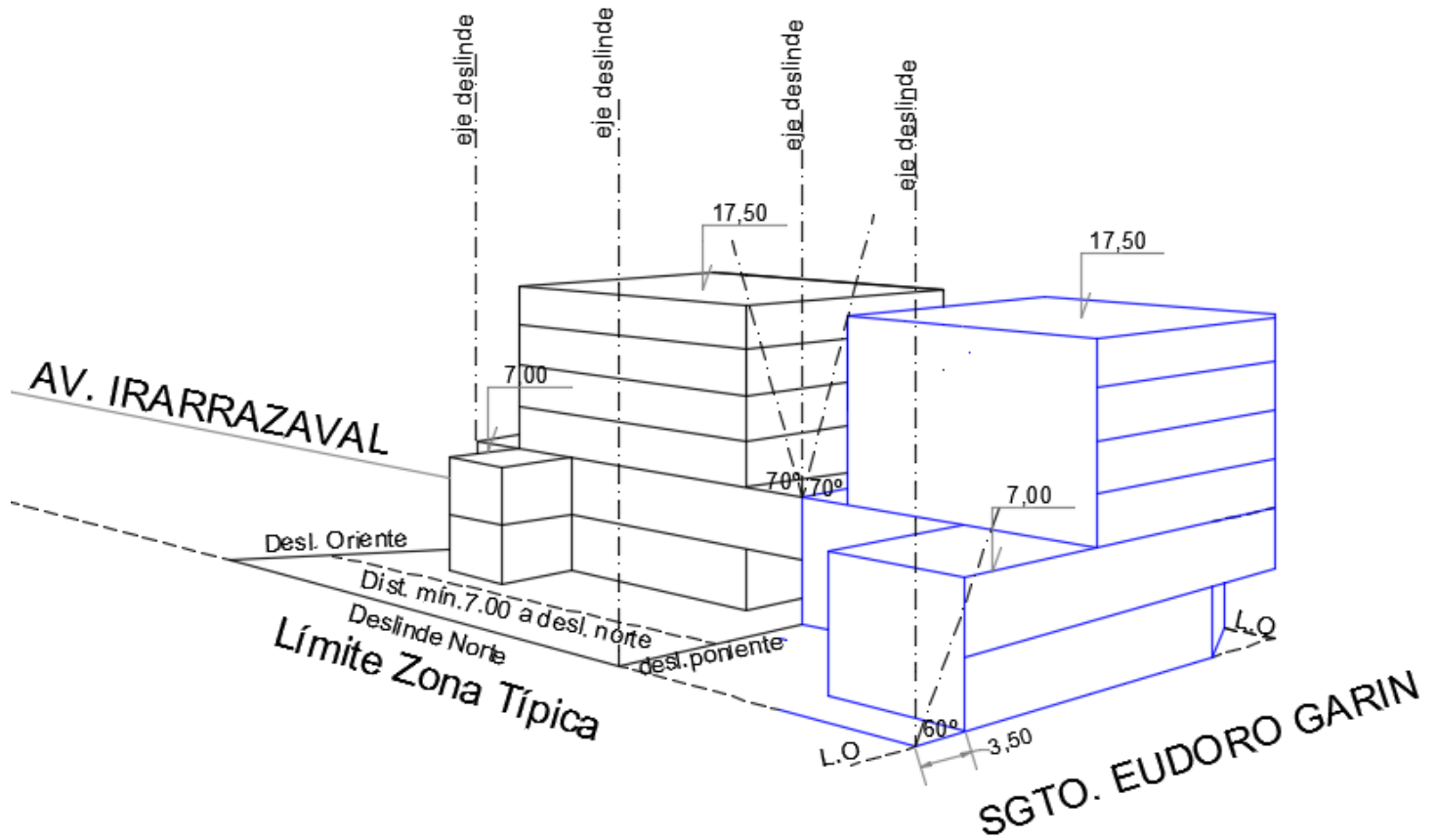
Uso Residencial

Coeficiente de ocupación de suelo.	
- En predios iguales o inferiores a 700m ² .	0,6
- En predios mayores a 700m ²	0,5
Coeficiente de constructibilidad	
- En predios iguales o inferiores a 700m ²	2,5
- En predios mayores a 700m ²	2
- Densidad bruta máxima	1.200hab/há
Sistema de agrupamiento:	- Continua - Aislada
- Adosamiento solo a continuación de la placa.	- 40% según OGUC
- Adosamiento al deslinde norte, Zona Típica.	- No aplica
- Altura de continuidad	7,00m
- Antejardín	No aplica

Las restantes normas de edificación y subdivisión, para el uso de suelo Residencial, son iguales a las indicadas para el uso de suelo de equipamiento en esta zona.

• **ESQUEMA ESTIMADO VOLUMEN ESQUINA - RETORNO:**

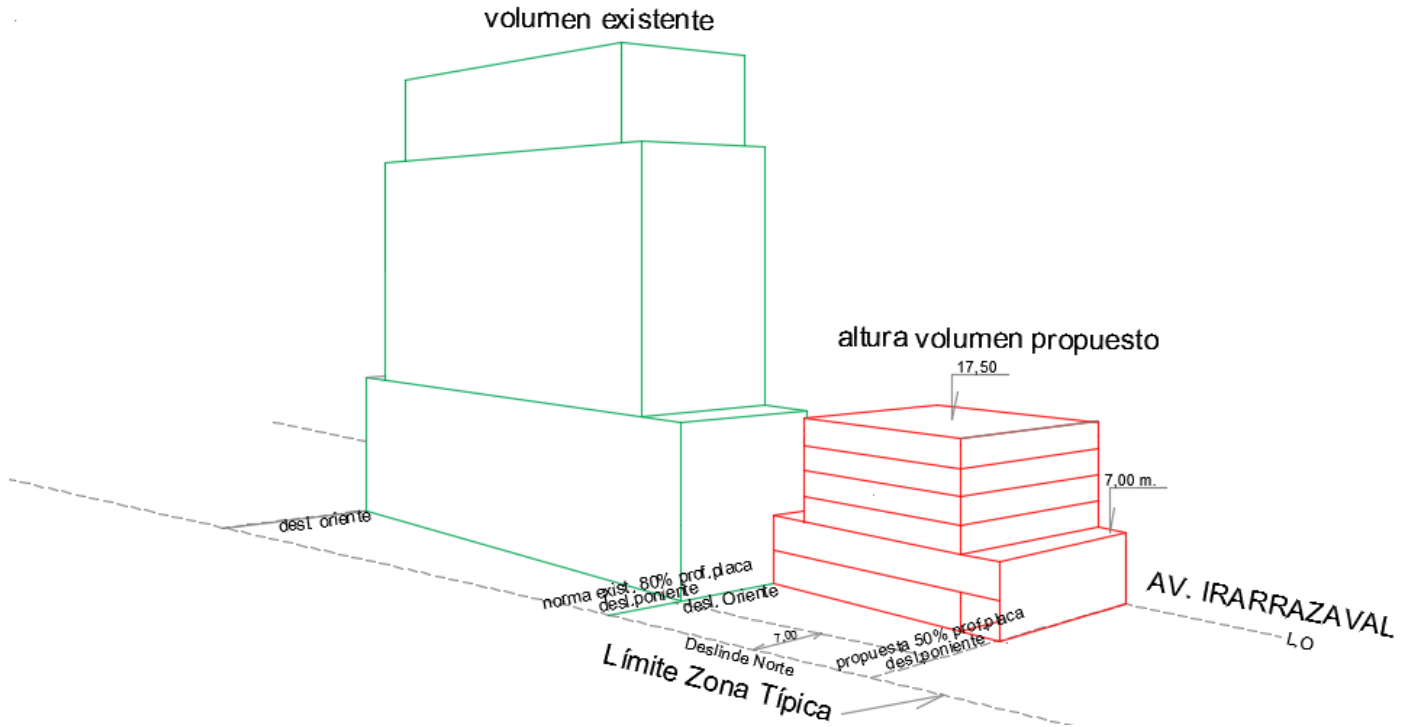
A continuación se grafica la propuesta del retorno de las construcciones en calles perpendiculares a la Av. Irarrázaval:



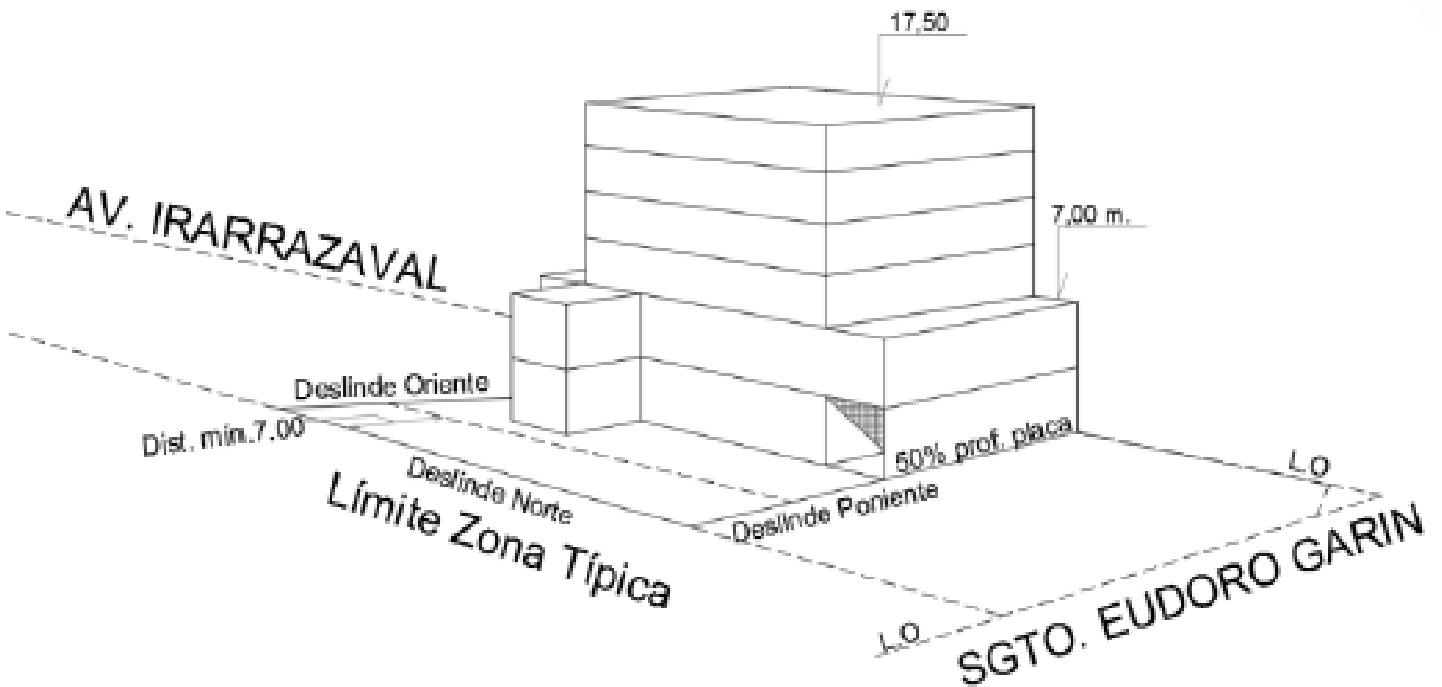
COMPARATIVOS DE ZONAS del PRC, incluido Z-1C propuesto					
Nº	zonas PRC	Alturas	Densidades	Coeficiente de Constructibilidad.	Coef. Ocup. del suelo
1	Z-1	- Continuidad/ 7m. - Sobre edif.Cont./ libre s/rasante	---	- Equip./libre según/rasante. - Resid./3,0	- Equip.bajo 7m. /0,8 Resid./0,5
2	Z-1A	- Continuidad/ 7m.mín y 17,50 máx. - Sobre continuidad/ libre s/rasante	---	libre s/ras	0,8
3	Z-1B	- Continuidad/ 7m.mín y 17,50 máx. - Sobre continuidad/ libre s/rasante	---	libre s/ras	0,8
4	Z-1C	17.50m.alt	Densidad Bruta máx. 1.200 hab/há	Residencial: - En predio ≤ a 700m²=2,5 - En predio > a 700m²=2 Equipamiento: - En predio ≤ a 700m²=2,5 - En predio > a 700m²= 2	Residencial: - En predio ≤ a 700m²=0,6 - En predio > a 700m²=0,5 Equipamiento: - En predio ≤ a 700m²=0,7 - En predio > a 700m²=0,5
5	Z-2	libre s/ras	---	2,5	Bajo altura 7m=0,7 Sobre altura 7m= 0,5
6	Z-2A	libre s/ras	---	libre s/ras	Equipamiento: Bajo 17,5m = 0,7 Sobre 17,5m =0,5 Residencial = 0,6
7	Z-2B	10ºP. 28m.alt	Densidad neta máx. 1.800 hab/há	2,5	Equipamiento: Bajo 7m = 0,7 Sobre 7m = 0,5 Residencial = 0,5
		14ºP. 40m.alt		2,5	
8	Z-3	libre s/ras	---	2 viv./2 equip.	Equip. y Res.=0,5
9	Z-3A	libre s/ras	---	2,6	Residencial = 0,6 Equipamiento = 0,5
10	Z-3B	5ºP. 14m.alt	Densidad neta máx. 1.300 hab/há	1,5 viv./2 equip.	Residencial: Terr. - 2000m² =0,4 Terr. ≥ 2000m² =0,5 Equipamiento: 0,5
		7ºP. 20m.alt		1,8 viv./2 equip.	
11	Z-4	5ºP. 14m.alt	---	1,5	Residencial: Terr. ≥ 300m² =0,4 Terr. - 300m² =0,6 Equipamiento: 0,4
12	Z-4m	3ºP. 8m.alt	Densidad neta máx. 1.000 hab/há	1 viv./1,5 equip.	Residencial: Terr. > 300m² =0,4 Terr. ≤ 300m² =0,6 Equipamiento: 0,4
		5ºP. 14m.alt		1,5 viv./1,5 equip.	
13	Z-4A	17.50m.alt	---	2	0,5
14	Z-4B	3ºP. 9m.alt	Densidad neta máx. 1.300 hab/há	1,8 viv./1,5 equip.	0,4
		5ºP. 14m.alt			
		8ºP. 22m.alt			
15	Z-4C	5ºP. 14m.alt	Densidad bruta máx 800 hab/há	1,5	Residencial: Terr. ≥ 300m² =0,4 Terr. - 300m² =0,6 Equipamiento: 0,4
16	Z-5	libre s/ras	---	1,3 viv./1 equip.	Residencial: 0,5 Usos restantes: 0,6
17	Z-6	8m.alt	---	1,2	0,6
18	Z-7	8m.alt	---	1,5	0,6
19	Z-7A	3 pisos, 9mts.	Densidad bruta máx 500 hab/há	1,5	Residencial: Terr. > 300m² =0,5 Terr. ≤ 300m² =0,6 Equipamiento: 0,4.
20	Z-7B	3 pisos, 9mts.	Densidad bruta máx. 1.000 hab/há	1,5	Residencial = 0,6. Equipamiento = 0,5
21	Z-8A	14m.alt	---	1 equip.	0,2
22	Z-l-1	libre s/ras	---	1,5	0,6

**SITUACIÓN URBANA COMPARATIVA Y PROPUESTA
- ESQUEMAS DE ANÁLISIS VOLUMÉTRICO -**

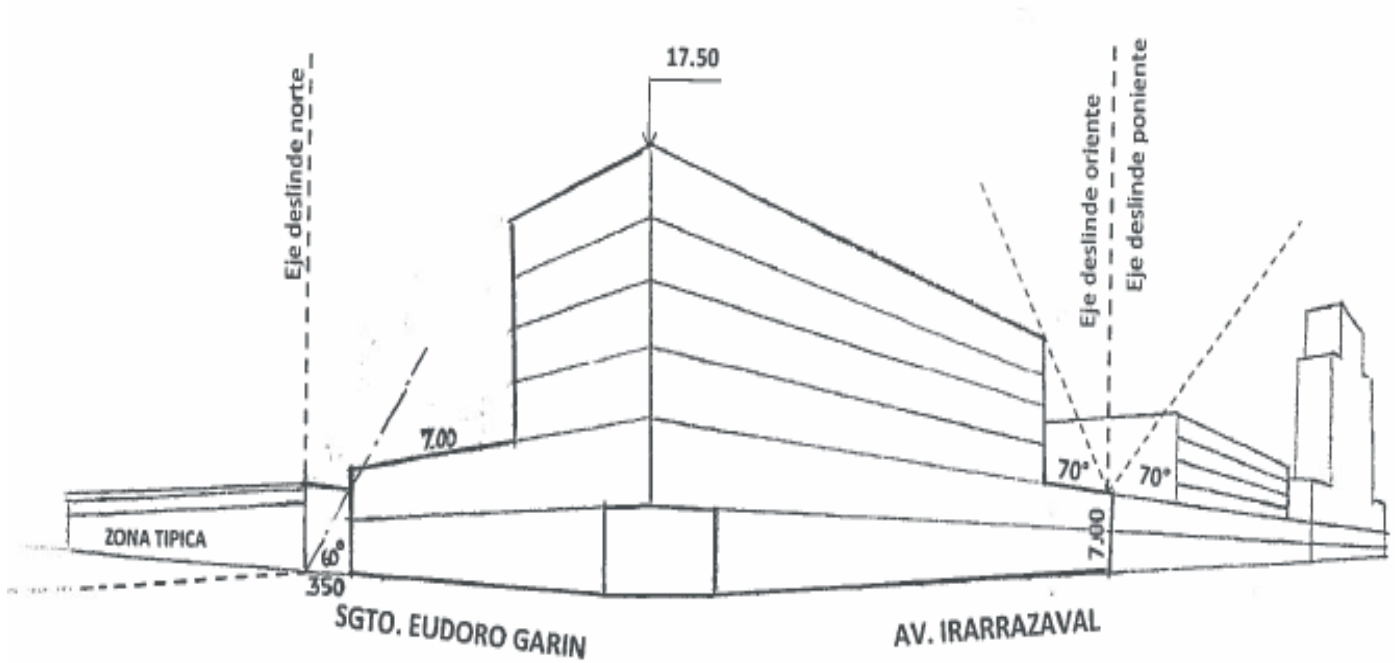
- **ESQUEMA DE PROPORCIÓN VOLUMEN EXISTENTE - VOLUMEN PROPUESTA:**



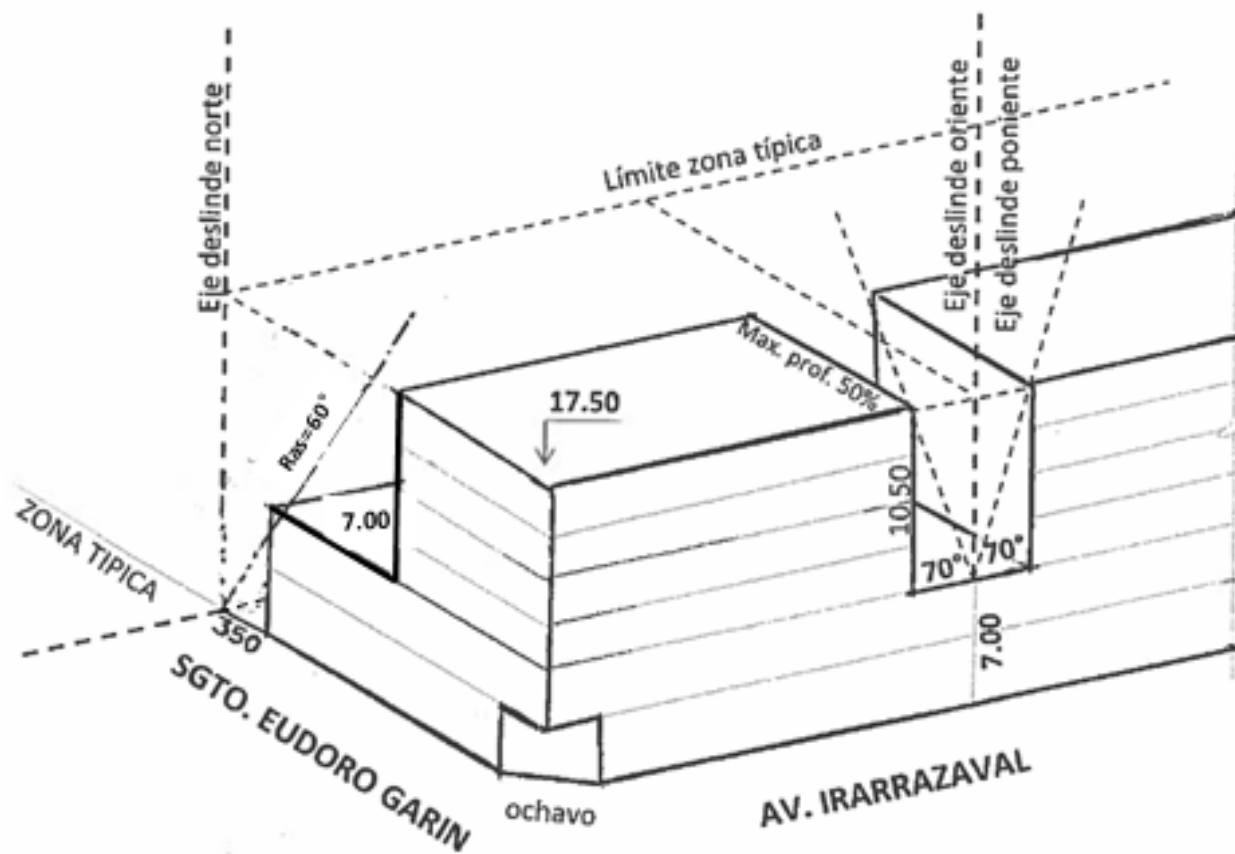
- **ESQUEMA ESTIMADO VOLUMEN INTERMEDIO:**



- **ESQUEMA ESTIMADO PERSPECTIVA VOLUMEN ESQUINAS**



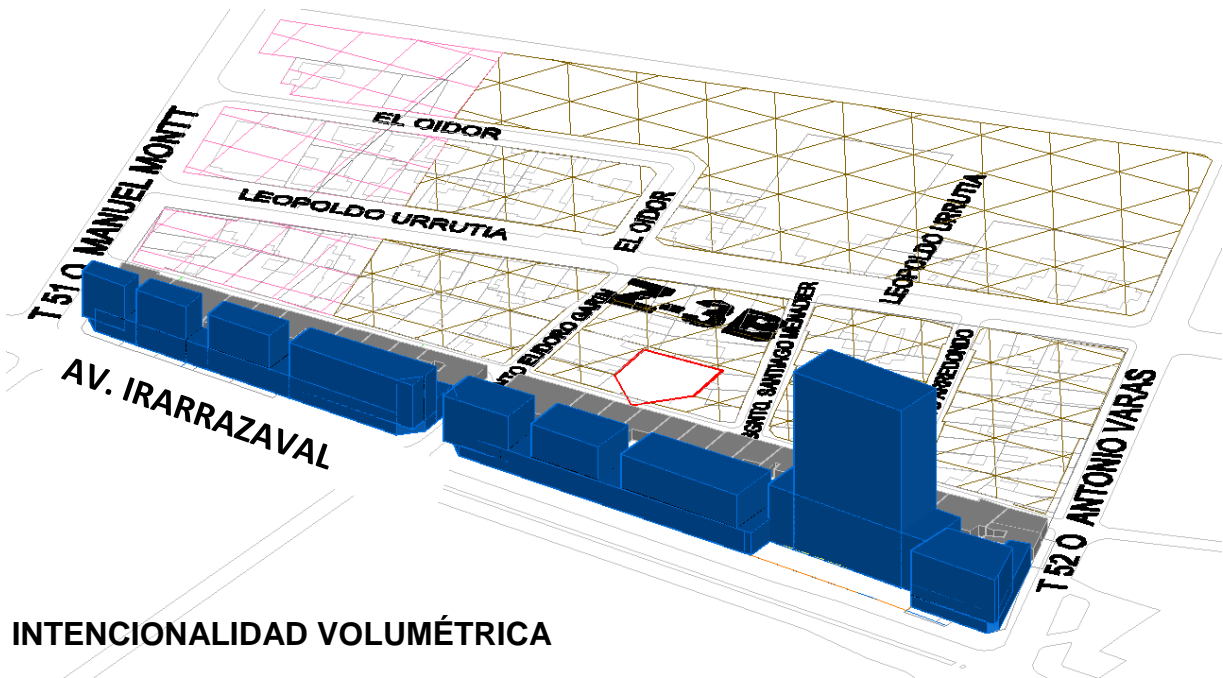
- **ESQUEMA ESTIMADO VOLUMEN ESQUINAS - VISIÓN AÉREA Y NORMATIVA APLICABLE:**



SÍNTESIS VOLUMÉTRICA

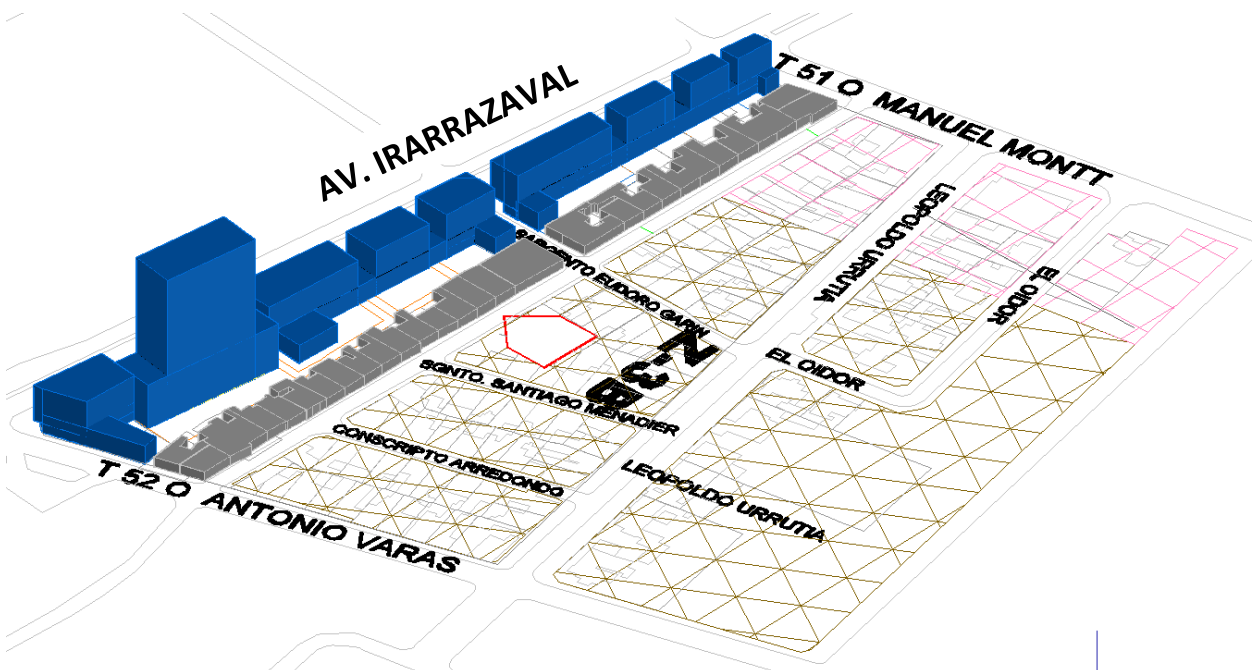
Estimación Volumétrica de bordes:

Se pretende conformar un borde armónico, considerando que ya existe una volumetría que sobresale en altura, por lo que se plantea como altura de placa de 7m sobre esta la edificación aislada, hasta una altura máxima de edificación de 17,50m.



INTENCIONALIDAD VOLUMÉTRICA

- BAJAR ALTURA EN BORDE A AV. IRARRÁZAVAL
- MAYOR DISTANCIAMIENTO A DESLINDE NORTE (con ZonaTípica1)
- SIN ADOSAMIENTO EN DESLINDE NORTE
- FACHADAS DE VOLÚMENES CON “VACIO-LLENO” MEDIANTE NORMA DE ALTURA DE PLACA Y VOLUMEN AISLADO SOBRE ESTA, CON DISTANCIAMIENTO A DESLINDES LATERALES PARA UN RESULTADO ARMÓNICO Y PERMEABLE.
- LIMITAR CONSTRUCTIBILIDAD Y USOS DE SUELO PARA INCENTIVAR CONSTRUCCIÓN EN FRANJA DE PLACA.



2.2.- POLÍGONO B:

El **polígono B** en estudio responde a solicitud de vecinos de bajar altura en torno a la **Zona Típica 3** del Plan Regulador comunal, correspondiente a la **Población EMPART de Ñuñoa**, el que limita al poniente de este conjunto patrimonio separado por calle Lo Encalada, cuenta con condiciones de edificación de libre altura con límite según aplicación de rasante (zona Z-3 del PRC), a diferencia del resto del entorno de dicha zona Típica, donde se bajó la altura a 3 pisos por anterior Modificación N°16.

El **polígono B**, está compuesto por 3 manzanas, cuyos límites son los siguientes: Al norte calle **Suárez Mujica**, al oriente la Zona Típica Población EMPART de Ñuñoa, con la calle Lo Encalada de por medio, al Sur la Av. Sur, al poniente calle Seminario y al interior las calles Guadalquivir y Julio Cordero.



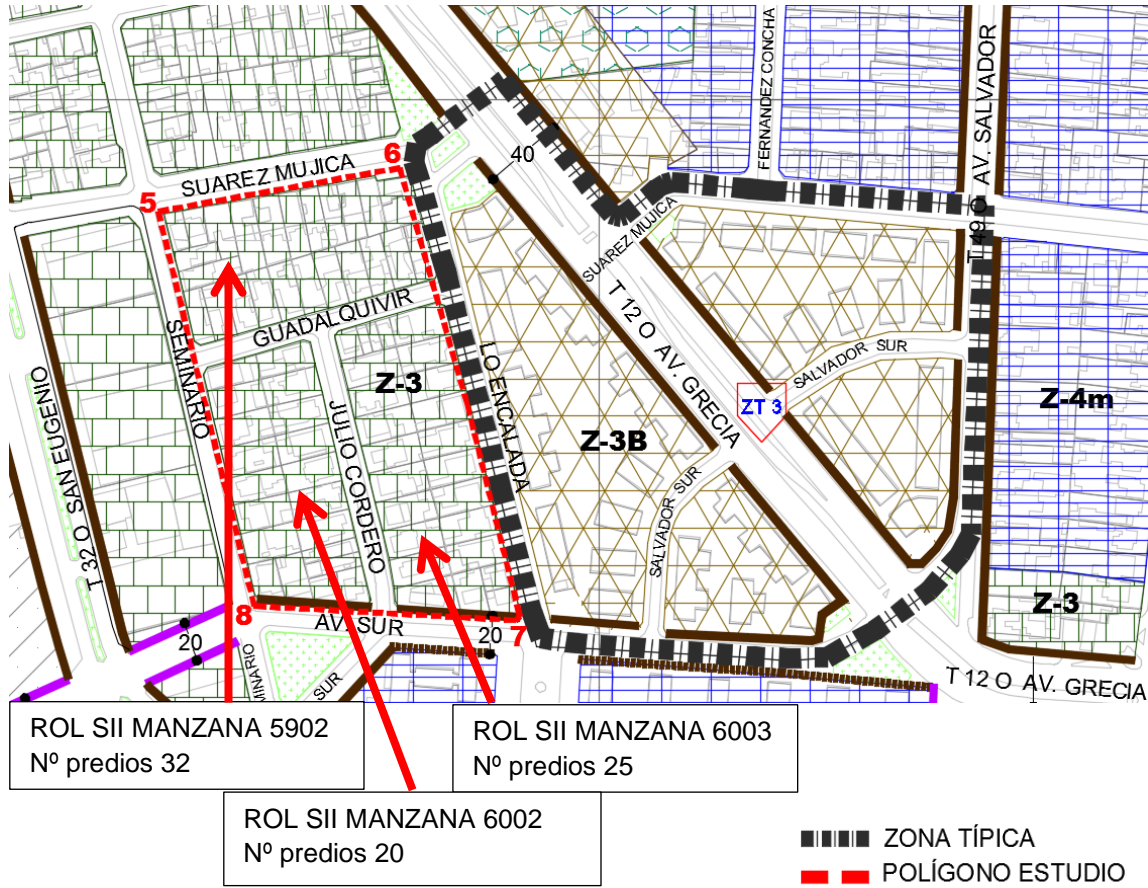
El desarrollo Inmobiliario en el entorno inmediato a las tres manzanas en estudio ha tenido un auge, resultado urbano inesperado para los residentes del sector, como también dentro de 2 manzanas del estudio, con construcción de edificios de 17° pisos que invaden su privacidad sintiéndose afectados en su patrimonio familiar, la calidad del barrio, el asoleamiento, etc., por lo que han presentado su inquietud de controlar este crecimiento en encuentros de **Mesas Participativas** como en sus reuniones de sus Juntas de Vecinos.

Asesoría Urbana plantea a vecinos residentes en manzana que enfrenta Edificios del Conjunto EMPART de Ñuñoa lado poniente, ubicada entre **Guadalquivir, Julio Cordero, Lo Encalada y Av. Sur**, una altura acorde y armónica a lo existente y a la tendencia que se visualiza, es decir una altura de edificación similar a los edificios de EMPART, es decir 3 y 5 pisos, homologando con la zona Z-4m existente en el PRC, pero en última reunión con los vecinos residentes de esta manzana, fecha 06 de marzo 2017, vecinos reiteraron el bajar la altura de edificación a 3 pisos, acordando esta solicitud.

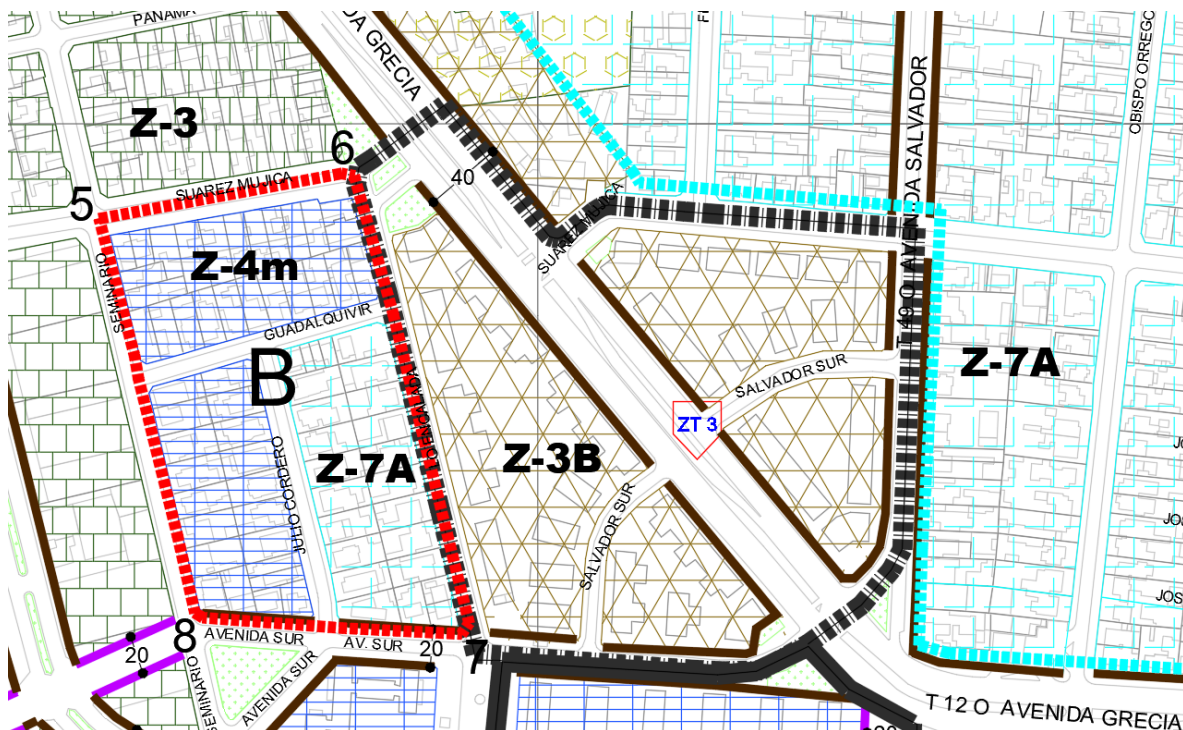
ESQUEMA SECTOR PONIENTE DE ZONA TÍPICA POBLACIÓN EMPART

El sector ubicado al lado poniente de la Zona Típica EMPART corresponde a 3 manzanas, perteneciente a Rol de manzanas N°5902, 6002 y 6003.

Esquema de zonificación anterior a Modificación N° 16 al PRC, en torno a Zona Típica y zona Z-3 existente en sector en estudio:



Modificación N°16 al PRC, entorno a Zona Típica (lado norte y oriente zona Z-7A) y propuesta de Modificación N°17 al PRC, de Z-4m y Z-7A en sector poniente:





DESARROLLO INMOBILIARIO EN ALTURA ENTORNO A MANZANAS EN ESTUDIO

PROPUESTA MODIFICACIÓN N°17 PARA POLÍGONO B

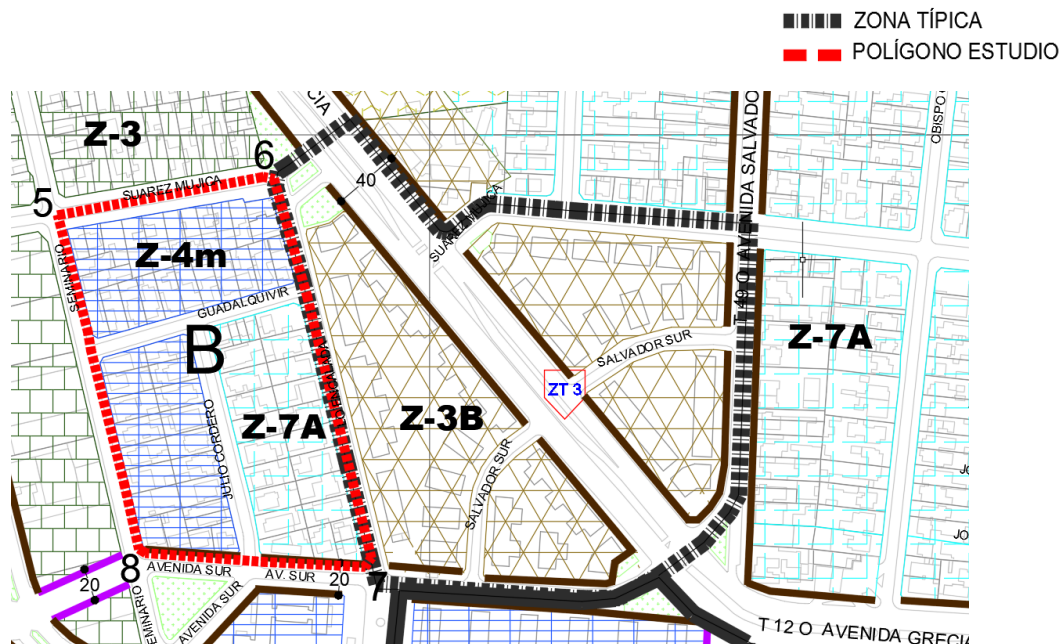
Se propone bajar alturas en las 3 manzanas que conforman el polígono en estudio, a dos de ellas ubicadas lado norte y poniente se les **baja** la altura de edificación a **3 y 5 pisos**, reemplazando zonificación existente de zona Z-3 por zona Z-4m vigente en PRC, con la finalidad de frenar la edificación en altura ya existente para lograr más espacialidad visual urbana y rescatar en alguna medida el asoleamiento y generar un escalonamiento volumétrico.

Zona Z-4m

Los Usos de suelo tanto permitidos como prohibidos y las Normas de edificación y subdivisión para la Zona Z-4m son las mismas indicadas en el Plan Regulador vigente, que en síntesis permite construir lo siguiente:

- Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	0,4
- En predios de superficie ≤ a 300 m ² ;	0,6
- Coeficiente máx. de constructibilidad:	1
- Terrenos ≥ 1000 m. ² :	1,5
- Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde, con altura de 6 m	40%
- Adosamiento	Según OGUC, retirado 3m. de la línea de edificación.
- Altura de edificación:	3 pisos máx., 8 m. de altura.
- Terrenos ≥ 1000 m. ² :	5 pisos, 14 m. de altura medidos desde el nivel de solera.
- Rasante	60°

A la tercera manzana ubicada lado oriente en polígono, que enfrenta calle Lo Encalada y Conjunto EMPART, se propone dejar la altura de edificación en **3 pisos**, reemplazando zonificación existente de zona Z-3 por zona Z-7A vigente en PRC, altura de acuerdo a lo solicitado por la mayoría de sus residentes.



NORMATIVA PROPUESTA PARA EL POLÍGONO B

La Zona Z-7 A está aprobada con la Modificación N° 15 al PRC, publicada en el Diario Oficial fecha 23.05.17 y Rectificación fecha 07.06.17.

ZONA Z-7 A,

Usos de suelo permitidos:

Residencial: De todo tipo.

Equipamientos: Clases de Equipamiento de acuerdo a lo definido en el artículo. 2.1.33 de la OGUC, excepto los expresamente prohibidos a continuación.

Usos de suelo prohibidos:

Equipamientos; Todos los expresamente indicados a continuación:

- **Salud**: Clínicas Psiquiátricas, Cementerios y Crematorios.
- **Educación**: Locales de Educación Superior, Técnica y Centros de Capacitación.
- **Seguridad**: Cuarteles de Bomberos (en calles con perfil inferior a 20m.); Cárceles y Centros de detención.
- **Deportes**: Estadios, Saunas, baños turcos.
- **Esparcimiento**: Parques zoológicos, casinos, Juegos electrónicos o mecánicos.
- **Comercio**: Grandes tiendas, mall y megamercados, Mercados, Playas de Estacionamiento y Discotecas. Restaurantes, Bares, y Distribuidoras de gas licuado. Estaciones (venta minorista de combustibles líquidos) o Centros de Servicio Automotor.
- **Culto y Cultura**: Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Auditorios, Centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie y Medios de Comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

Actividades Productivas: Todas en general.

ZONA Z- 7A

Uso Residencial

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
Coeficiente máximo de ocupación de suelo:	
- En terrenos mayores a 300m ² .	0,5
- En terrenos de superficie ≤ a 300m ²	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9 m
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la O.G.U.C
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.
- Densidad bruta máxima	500 hab./há

Uso Equipamiento

- Superficie de subdivisión predial mínima	500 m ²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,4
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con altura de 6m.	40%
- Adosamiento	Según Art. 2.6.2 de la O.G.U.C
- Altura máxima de edificación	3 pisos, 9m.
- Rasante	60°
- Antejardín mínimo	5m.
- Distanciamiento	Según Art. 2.6.3 de la OGUC
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8º de la Ordenanza Local.

2.3.- Plano AU-29

La modificación se grafica en el Plano AU-29, donde se señala la situación anterior respecto a las zonas del Plan Regulador vigente y la situación que se aprueba con la zonificación propuesta para cada polígono, de acuerdo al siguiente detalle:

Polígono A: 1 - 2 - 3 - 4 - 1

Polígono B: 5 - 6 - 7 - 8 - 1

Plano denominado AU-29 que forma parte de la presente Modificación, escala 1:5.000.



3.- OTRAS DISPOSICIONES

3.1.- MODIFICACIÓN EN CUADRO DE “ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN POR EXISTENCIA DE AERÓDROMOS Y HELIPUERTO”, de la Ordenanza del PRC.

Según Decreto N° 217 de fecha 02.05.2017 del Ministerio de Defensa Nacional, publicado en D.O. 22.06.2017, que aprueba el plano que determina las zonas de Protección del Aeródromo, Militar “El Bosque” ubicado en la comuna del mismo nombre, se confirma que no estaría dentro de las zonas de restricción la comuna de Ñuñoa por lo cual se elimina del Plan Regulador comunal retirándose del recuadro donde se menciona quedando de la siguiente forma:

Modifícase el Artículo 26. **Normas de edificación y subdivisión**, en lo siguiente:

Modifícase en ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN por existencia de Aeródromos y Helipuerto, el título y el párrafo Aeródromos, reemplazando el texto actual por el siguiente:

ÁREAS DE RESTRICCIÓN DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN por existencia de Aeródromo y Helipuerto.

Aeródromo

De acuerdo a lo establecido en el artículo 8.4.1.3 del PRMS, se restringen las alturas de las edificaciones comprendidas en las áreas señaladas en el plano que a continuación se indican:

Aeródromo	Plano D.G.A.C.	Nº Decreto Supremo (Ministerio de Defensa)	Diario Oficial
Eulogio Sánchez Errázuriz	PP-91-03	D.S. Nº 14	28.03.92

Los Proyectos de Edificación superiores a 7 pisos, emplazados en los terrenos que se encuentren dentro del área afectada por la zona de restricción del Aeródromo antes indicado, deberán requerir un Certificado de la Dirección General de Aeronáutica Civil. Los Proyectos de Edificación podrán sobrepasar las restricciones de alturas establecidas en el citado Instrumento, previa autorización de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

3.2.- INCORPORACION DE NUEVA ZONA PATRIMONIAL, en la Ordenanza del PRC.

El Consejo de Monumentos Nacionales aprobó la designación de Zona Típica o Pintoresca al Conjunto Habitacional Villa Olímpica de Ñuñoa, por lo cual se propone su incorporación al artículo 31 de la Ordenanza Local, por estar vigente y ser de aplicación obligatoria, quedando de la siguiente forma:

Modifícase el Capítulo VI, Artículo 31 **Identificación de Zonas e Inmuebles Patrimoniales**, de la siguiente forma:

En Zonas Típicas o Pintoresca, insértese como un nuevo inciso lo siguiente:

ZT 5 **Conjunto habitacional Villa Olímpica.**

Ubicada en calles Av. Sur y Av. Grecia, Av. Salvador, Pericles, Obispo Orrego, línea de fondos de predio, Los Jazmines, Av. Grecia, Av. Marathon, Pericles, línea de propiedad, Carlos Dittborn y Av. Lo Encalada.

Decreto N° 141 (Min. Educación) fecha 5 de Julio de 2017, Publicado en Diario Oficial fecha 04.08.2017.

4.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

La propuesta de la Modificación N° 17 al PRC no incide en las materias de los Estudios complementarios, por lo siguiente:

4.1.- Análisis Evaluación Ambiental Estratégica

Revisado el actual Reglamento para la Evaluación Ambiental estratégica al cual deben ceñirse las Modificaciones de los IPT, que según lo dispuesto en artículo 29, define lo que constituye una Modificación sustancial, en ninguno de los 5 aspectos que ahí se indican, se darían en la Modificación N° 17 al PRC, según el siguiente detalle:

- a) No es un Plan Regional.
- b) No es un Plan Regional de Desarrollo Urbano.
- c) No es un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.
- d) Plan Regulador Comunal:
 - i. No se amplía el área Urbana.
 - ii. No se disminuyen áreas verdes.
 - iii. No se establecen nuevas declaratorias a utilidad pública para vialidad.
 - iv. No se incorporan nuevas zonas destinadas a los usos de suelo infraestructura o actividad productivas.
 - v. No se incorpora el uso residencial a las zonas indicadas en punto anterior.
 - vi. No se incrementa la altura o densidad.
 - vii. No se incrementa el coeficiente o constructibilidad, ni el coeficiente de ocupación del suelo
- e) No tiene borde costero.

Se adjunta **ORD. RRNN N° 0450 fecha 09.06.2017 de la SEREMI de Medio Ambiente** que en conformidad a lo establecido en el artículo 7° bis de la Ley 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y el Decreto Supremo N°32 de 2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica; hacen presente que esa Secretaria Regional Ministerial no le corresponde pronunciamiento alguno sobre la materia, toda vez que el análisis del artículo 29 del Decreto Supremo N° 32 le corresponde al Órgano Responsable que para este caso es el Municipio. Por tal razón toman conocimiento.

4.2.- Análisis de Capacidad Vial:

La propuesta de Modificación al Plan Regulador Comunal en este sector, significa una descompresión en la factibilidad vial aprobada para el Plan Regulador en abril de 2007, con un impacto menor sobre la modelación estratégica aplicada. Por este motivo, no se justifica efectuar una actualización del Estudio de capacidad vial.

Se concluye, que a nivel de territorio comunal no constituye una modificación relevante. Por otro lado la modificación le otorga un beneficio a futuro por la disminución de flujo vial producto de la disminución de densidad.

Está en estudio una propuesta "Modificación integral al Plan Regulador Comunal" y en ella se evaluará el requerimiento de un Estudio de Capacidad Vial para medir los efectos de las recientes modificaciones al PRC, considerando las 2 nuevas líneas del metro (L.3 y L.4) dentro de la comuna sumadas a las dos existentes (L.4 y L.5), la red de Ciclovías e incorporar nuevos concepto de movilidad urbana.

Se adjunta **Informe N° 2 fecha 27.03.2017 de la Dirección de Tránsito** respecto a la materia.

4.3.- Análisis respecto a Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y Aguas Lluvias:

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 N° 17 al PRC, al reducir la altura y densidad proyectada, implica una disminución en la Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y de Aguas Lluvias aprobada para la Modificación integral al Plan Regulador de abril de 2007, con un impacto menor sobre la modelación aplicada. 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.

Se concluye, que a nivel de territorio comunal no constituye una modificación relevante. Por otro lado la modificación le otorga un beneficio a futuro por la disminución de la capacidad de servicios de Agua Potable y Alcantarillado requeridos, producto de la reducción de densidad.

Se adjunta **Informe N° 3 fecha 27.03.2017 de la DOM** respecto a la materia.

4.4.- Análisis Equipamiento comunal:

Del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa vigente, se destaca el hecho de permitirse en todo el territorio los usos mixtos y de calificación inofensiva, lo que es un aporte a la calidad de vida logrando con ello acortar distancias entre el lugar donde reside y su trabajo, asimismo acorta los tiempos de traslado lo que significa disponer de más tiempo para un mejor bienestar. El acortar distancia también permite optar por otras alternativas de movilidad, como caminar o el uso de bicicleta para recorrer trayectos de transporte diario.

La comuna de Ñuñoa posee una amplia gama de equipamientos de todo tipo y nivel, satisfaciendo con diversidad de servicios, siendo relevante el equipamiento de salud, educacional, comercial, deportivo, culto y cultura.

Lo avala la cantidad de establecimientos educacionales (escuelas, colegios, institutos, universidades, etc.) como también de infraestructura deportiva de la comuna, tales como el Estadio Nacional, el centro Polideportivo Municipal, que cuenta con piscina temperada en invierno y el Instituto de Educación Física, entre otros, además los centros deportivos existentes en todos los barrios.

Conclusión: La Modificación N°17 al PRC, se trata de una **Modificación no sustancial** justificado por los fundamentos indicados en los 4 puntos anteriores, por lo cual no requiere contar con una Evaluación Ambiental Estratégica y no incide en el Equipamiento Comunal ya que esta propuesta de modificación al Instrumento de Planificación Territorial (IPT) solo considera disminuciones en los parámetros de densidad y altura de las edificaciones.

Con relación a Estudios complementarios, tampoco requiere nuevos estudios de Capacidad Vial, ni factibilidad sanitaria de agua potable, alcantarillado de aguas servidas ni de factibilidad de aguas lluvias.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE ÑUÑOA
ANDRÉS ZARHI TROY
* ALCALDE



MARIA ANA GARCÍA VILA
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA



MAGV/MPB/CCV

PROYECTO	NÚMERO DE ORDEN
DE FECHA 11 MAY 2018	2082
METROPLAN	SECRETARÍA MINISTERIAL
	PLANIFICACION URBANISMO

ÍNDICE

MEMORIA EXPLICATIVA

1.- ANTECEDENTES GENERALES

1.1. Introducción	Pág.2
1.2. Reseña histórica	Pág.3-4
1.3. Reseña Zona Típica 1 del PRC	Pág.5
1.4. Reseña Zona Típica 3 del PRC	Pág.6
1.5. Entorno Urbano de las Zona Típica 1 y 3	Pág.7-10
1.6. Síntesis Mesas Participativas	Pág.11

2.- PROPUESTA

2.1. Polígono A	Pág.12
Análisis Urbano y Zonificación propuesta	Pág.13-24
2.2. Polígono B	Pág.25-29
Análisis Urbano y Zonificación propuesta	Pág.25-29
2.3. Plano AU-29	Pág.30

3.- OTRAS DISPOSICIONES

3.1. Áreas de restricción de alturas de edificación	Pág.31
3.1. Identificación de zonas e inmuebles patrimoniales	Pág.31

4.- ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

4.1.- Análisis Evaluación Ambiental Estratégica	Pág.32
4.2.- Análisis de Capacidad Vial	Pág.32
4.3.- Análisis Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvias	Pág.33
4.4.- Análisis Equipamiento comunal	Pág.33
Conclusiones	Pág.34

5.- ANEXOS

Anexo N° 1 Informe Mesas Participativas	
Anexo N° 2 Informe N°3 de Dirección de Tránsito.	
Anexo N° 3 Informe N°2 de DOM, Análisis Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvias.	
Anexo N° 4 ORD. RRNN N° 0450 fecha 09.06.2017 de la SEREMI de Medio Ambiente	