

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
SECPLA - Asesoría Urbana
AZT/MEMB/MAGV/MPB/CDV

MEMORIA

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

PROYECTO MODIFICACIÓN N° 15 AL PLAN REGULADOR DE ÑUÑO A

Sector Nor - Oriente de la comuna, correspondiente al polígono definido por los siguientes vértices 1 al 64 - 1, excluido el polígono definido por los vértices 65-66-67-68-65, graficados en el plano AU – 25.

2008
PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N°
DE FECHA 11 MAY 2017 DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

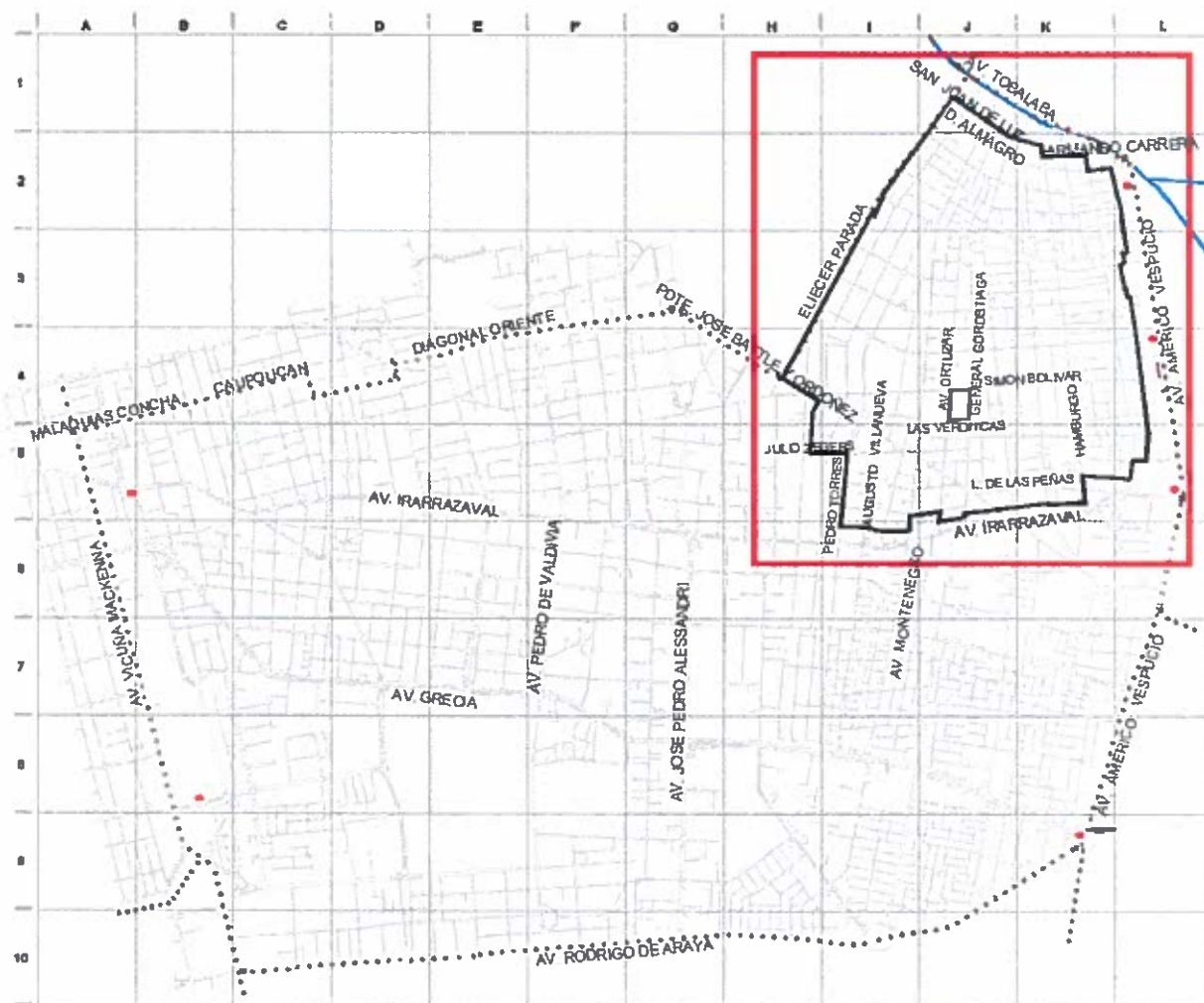
Diciembre de 2016

MEMORIA EXPLICATIVA

1. DIAGNÓSTICO

1.1 ANTECEDENTES GENERALES

La presente Modificación, nace de un desafío que se ha planteado el Municipio de escuchar a los vecinos respecto a Plan Regulador actual, para ello se conformaron Mesas participativas con las Juntas de vecinos y organizaciones funcionales de la comuna, agrupadas por sectores, de acuerdo a similares características. Siendo la Mesa participativa N° 1 la que manifiesta su urgencia inmediata de bajar la altura, por sentir amenazada la vida de barrio, inquietud que acoge el Municipio con la presente Modificación al Plan Regulador respecto al sector Nor- Oriente.



El territorio de la comuna de Ñuñoa abarca una superficies de 1.700 Há (16,9 Km²) y el sector de la modificación al PRC tiene una superficie de 2,8 Km² correspondiendo al 16,6% de la comuna.

1.2 VIALIDAD

Nuñoa cuenta con una malla vial estructurante que permite una efectiva conectividad, tanto con el centro de Santiago como con las comunas periféricas. El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) así lo confirma, al clasificar 2 vías en categoría Expresa y 24 vías como Troncal, dentro del territorio de Nuñoa.

En sus bordes Oriente y Poniente cuenta con dos ejes Estructurantes del Sistema de Transporte de Pasajeros, con las Líneas 4 y 5 del Metro por Av. A. Vespucio y Av. V. Mackenna respectivamente. Además, se encuentran en construcción otras 2 Líneas del Metro N° 3 y 6 por la Av. Irrazaval y Av. Pedro de Valdivia respectivamente, con el consiguiente mejoramiento de la calidad de vida para sus habitantes por la comodidad y el ahorro de tiempo en viajes.

Próxima construcción de la Autopista Américo Vespucio Oriente, ubicada en el borde oriente de la comuna, lo que significará una conectividad intercomunal con esta vía expresa, cerrándose con este tramo el Anillo de Américo Vespucio, aportando una solución al creciente flujo vehicular.

La comuna cuenta con 8 Ciclovías, y una dotación de 16 Estaciones de Bicicletas públicas.

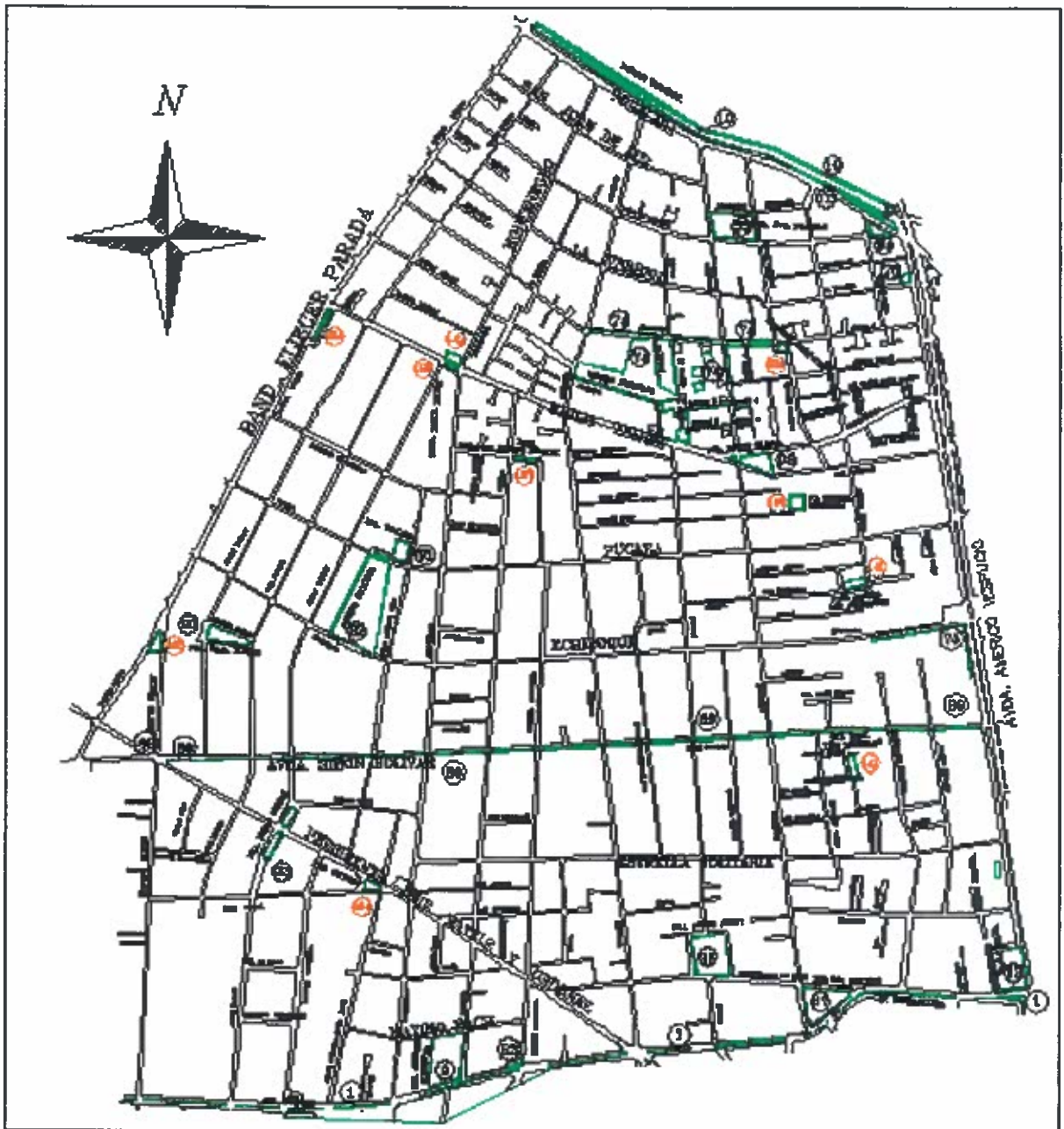


El sector enmarcado que corresponde al área en estudio, cuenta con 3 estaciones de Metro, 11 Vías estructurantes, 3 ciclo vías y 6 Estaciones de bicicletas públicas.

1.3 ÁREAS VERDES CON MANTENCIÓN MUNICIPAL

Es para Ñuñoa muy importante la calidad de vida de sus habitantes, por ello el permanente trabajo en beneficio del medio ambiente, la preocupación por nuestros parques, áreas verdes, jardines, espacios públicos, equipamientos e infraestructura y todo aquello que hace de Ñuñoa un lugar grato y acogedor para sus vecinos, donde puedan encontrar lugares al aire libre, que le entregue múltiples beneficios a la población en cuanto a recreación y esparcimiento, brindándole zonas que favorezcan la actividad física y la integración social.

El compromiso y respeto con el medio ambiente es una de las prioridades del municipio de Ñuñoa, por esto que se ha esmerado día a día en dotar el territorio comunal de mayor cantidad de áreas verdes, llegando a contar en la actualidad con un total aproximado de 1.426.000 m², lo que se distribuye en plazas, espacios públicos de bandejones, platabandas, y áreas interiores de copropiedad en villas Sociales, de los cuales 1.118.434 m² se encuentran en mantención municipal.



Se calcula la cantidad de m² de áreas verdes por habitantes del total de la comuna y se compara con el sector Nor - Oriente donde actualmente el municipio cancela un contrato de mantención de áreas verdes por una superficie total de 160.312 m² en las Unidades Vecinales N°1-2-3-4-5-6, de este total un 4% considera áreas verdes en copropiedades sociales del sector.

m² DE ÁREAS VERDES POR HABITANTES DE LA COMUNA v/s m² ÁREAS VERDES ESTIMADAS PARA SECTOR EN PROPUESTA MPRC.N°15 (*)			
	Población estimada	Áreas verdes	m ² /hab. aprox.
Total Ñuñoa, (Proyección INE a 2015)	220.779 hab.	1.426.000 m ²	6,45 m ² por hab.
Población total estimada en U.V. N° 1-2-3-4-5-6 (cálculo según viviendas del Censo 2002 + permisos de Edificación Obras Nuevas desde 2002 a 2014)	52.480 hab. (13.120viv. x 4 factor s/Art. 2.2.5.de OGUC.)	338.965m ²	6,45 m ² por hab.
ÁREAS VERDES EN MANTENCION (*)			
	Población estimada	Áreas verdes en contrato	m ² /hab. aprox.
Población total estimada en U.V. N° 1-2-3-4-5-6 (cálculo según viviendas del Censo 2002 + permisos de Edificación Obras Nuevas desde 2002 a 2014)	52.480 hab.	160.312m ²	3,05 m ² por habitante.

(*) Incluye áreas verdes, espacios públicos y bandejones.

1.4 PLAN REGULADOR VIGENTE Y DENSIDADES.

La comuna de Ñuñoa comprende una extensión de 1.700 hectáreas, 16,9 Km² aprox. de carácter urbano consolidada y posee una fuerte vocación residencial y de servicios. Según datos obtenidos del INE, al año 2015 la comuna de Ñuñoa cuenta con una proyección de población de 220.779 hab., estimándose 13.064 hab./km², además la población flotante de la comuna es de aproximadamente medio millón de personas, siendo principalmente gente en tránsito a otras comunas, trabajadores, estudiantes y clientes de los diversos comercios y servicios ofrecidos, su ubicación es de gran interés por la conectividad con las comunas vecinas por su carácter de paso y contar con un variado equipamiento y Servicios lo que le da un carácter de comuna autónoma.

La Densidad habitacional existente de la comuna nos permite contener nuevo contingentes de población, sin que saturan servicios domiciliarios, la infraestructura urbana, su equipamiento, la vialidad, etc., para lograr una comuna eficiente resguardando siempre su calidad de vida, donde la normativa del PRC vigente lo avala con los respectivos informes de organismos competentes presentados en SEREMI-MINVU, en última modificación aprobada en el año 2007.

Gracias a la densificación existente y proyectada se han obtenido beneficios para la comuna, como es el caso del transporte público donde por este factor Ñuñoa cuenta con parte de los trazados de 2 líneas de Metro, L4 y 5 y en construcción tramos de otras dos Líneas correspondiente a L.3 y 6.

Se destaca que la densidad bruta de la comuna de acuerdo a población estimada de 220.779 hab. (según proyección INE a 2015), en el territorio comunal de 1.700há nos arroja un resultado de 130 hab/há., dentro del factor de tolerancia definido para las áreas intermedias que indica el PRMS.

Estimación etaria de la Población: (Fuente Ministerio de Desarrollo Social)

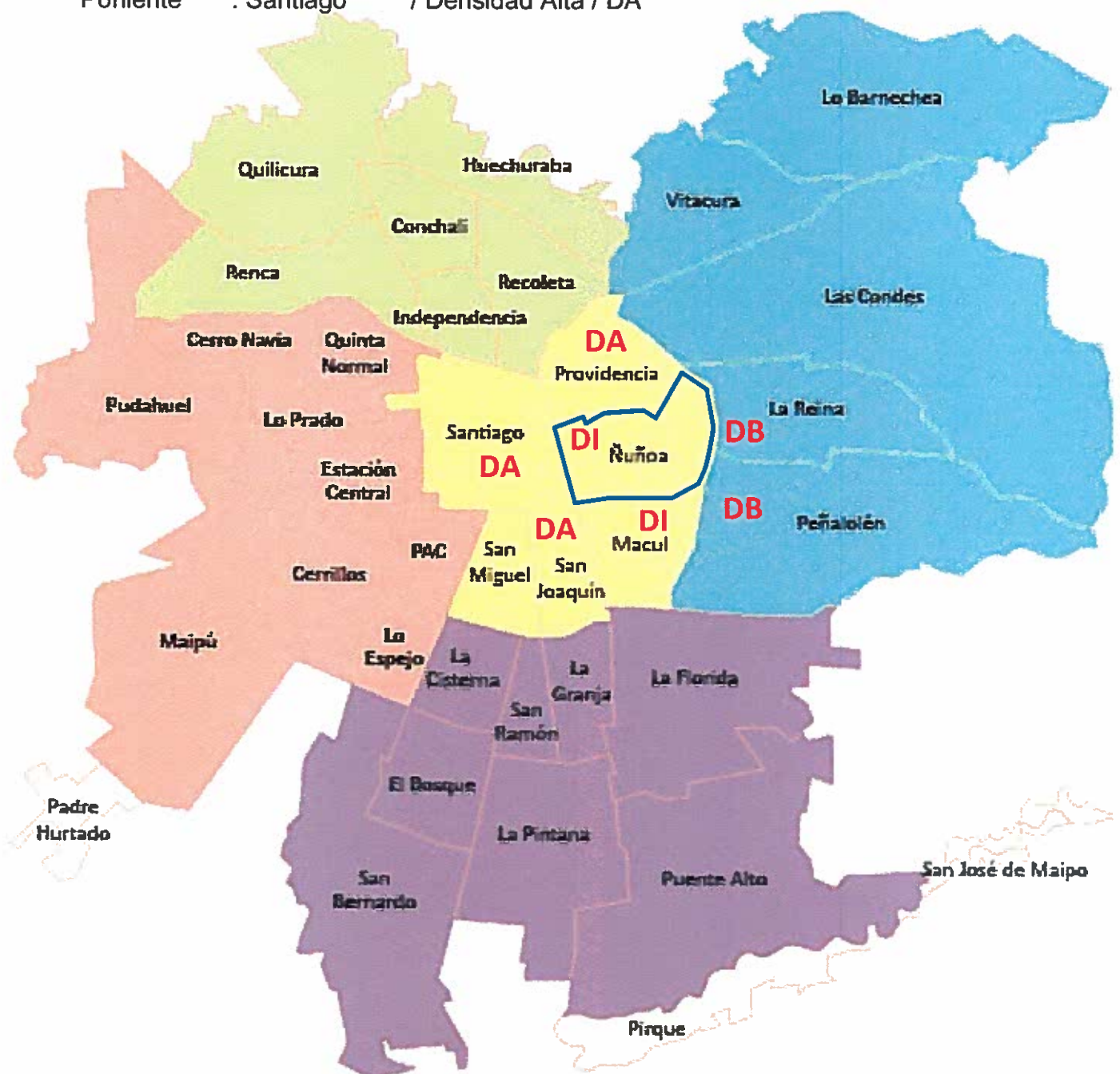
Región: Metropolitana de Santiago Municipalidad: Ñuñoa Período: Mes de Julio, 2011

1. La comuna de Ñuñoa en el período 1992-2010 presenta una tasa de crecimiento de 1,4% para la población entre 30 y 59 años y de 10,7% para la población de 60 años y más. Para el año 2020 se proyecta una disminución de la población entre 30 y 59 años y un aumento de la de 60 años y más.
2. En 1992 habían 74 adultos mayores (60 y más años) por cada 100 niños menores de 15 años. Para el 2020 se proyecta que esta relación se incremente a 213 adultos mayores por cada 100 niños menores de 15 años.

La comuna de Ñuñoa está considerada como área de **Densidad Intermedia** por el Plan Reglador Metropolitano PRMS, en él se establecen exigencias de densidad bruta según los sectores, consignando a Ñuñoa una **Densidad Bruta Mínima** de 150 Hab/Ha.

Los límites respecto a comunas colindantes y sus respectivas densidades según norma del PRM-S, son las siguientes:

Norte	: Providencia	/ Densidad Alta / DA
Oriente	: La Reina	/ Densidad Baja / DB
	Peñalolén	/ Densidad Baja / DB
Sur	: Macul	/ Densidad Intermedia / DI
	San Joaquín	/ Densidad Alta / DA
Poniente	: Santiago	/ Densidad Alta / DA



Según lo establece el Plan Regulador Metropolitano (PRMS), el promedio ponderado de las densidades por zonas **no podrá ser inferior a una Densidad bruta promedio** según siguiente detalle:

- En comunas del **Área de Densidad Alta**, de **200 Hab/Há** con una tolerancia de 30 Hab/Há.
- En comunas del **Área de Densidad Intermedia**, de **150 Hab/Há** con una tolerancia de 25 Hab/Há.
- En comunas del **Área de Densidad Baja**, de **100 Hab/Há** con una tolerancia de 20 Hab/Há.

El Plan Regulador Comunal fue aprobado por el DS 129 del 27.10.89 del MINVU. A la fecha se han realizado 14 modificaciones, siendo la N° 14 donde que propone Bajar la altura de edificación en sector calle Las Verónicas - Declara 2 Inmuebles de Conservación Histórica y baja la altura de edificación en su entorno - Otras disposiciones de la Ordenanza, plano AU-23, aprobada con fecha 17.10.2016, publicada en D.O. fecha 21.10.2016.

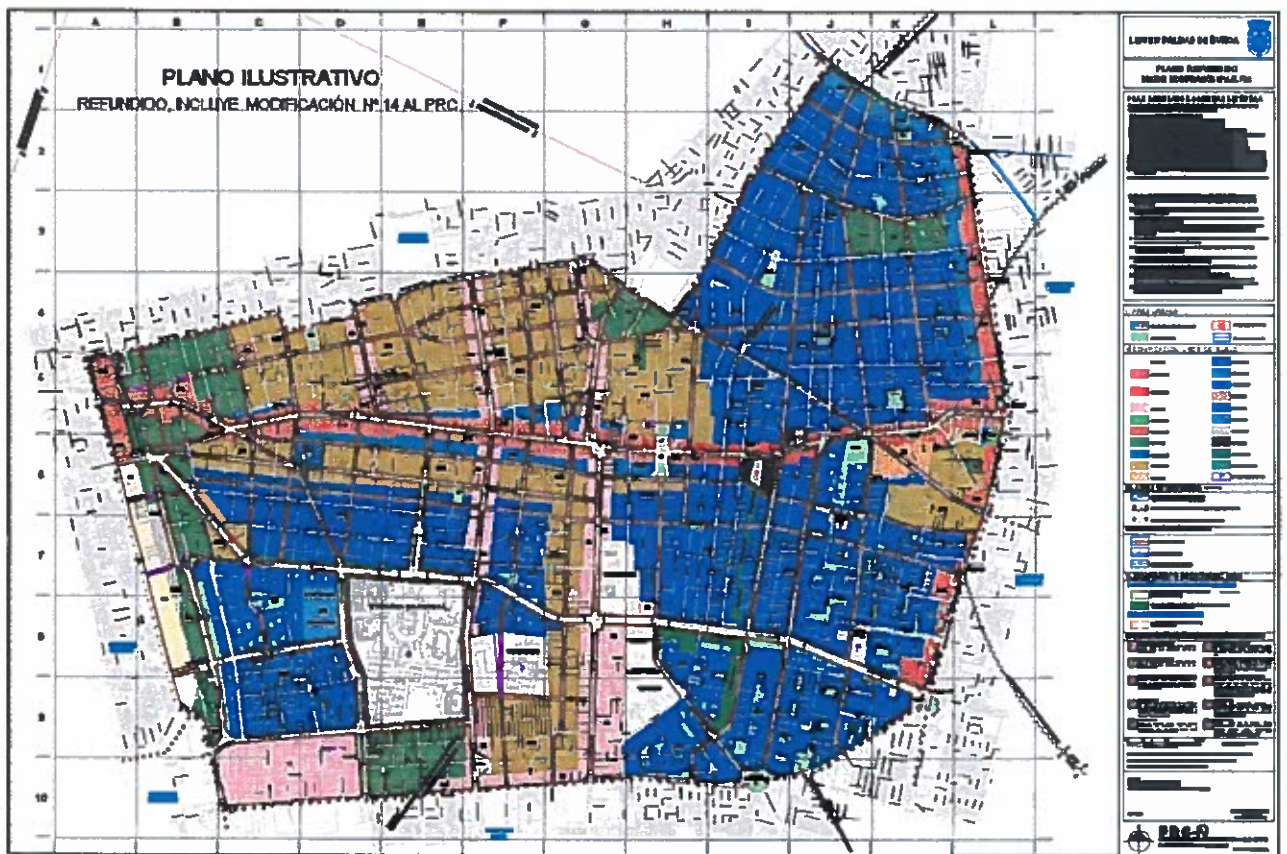
RESUMEN DE MODIFICACIONES AL PLAN REGULADOR (MPC) DE ÑUÑO A

DOCUMENTO LEGAL	FECHA	MATERIA
N° 1 Decreto N° 133 - MINVU	09.12.93 D.O.07.03.94	"MPC de Ñuñoa Sector Las Regatas - Las Brumas - Los Salvavidas", plano confeccionado por el SERVIU. (Ubicado en la Villa Frei, usos de suelo y condiciones de edificación correspondiente a la Zona Z-4).
N° 2 Resolución N° 1 Intendencia R.M.	22.08.94 D.O.21.10.94	"Modificación N° 1 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa"
N° 3 Resolución N°16 Intendencia R.M	16.08.95 D.O.27.09.95	Modificaciones varias de la Ordenanza Local del MPC. (Áreas libres de Esparcimiento, distancia a balcones, restricción Antenas, perfil algunas calles, etc.)
N° 4 Resolución N°10 Intendencia R.M	02.03.98 D.O. 24.04.98	Seccional "Desafectación de área verde en Villa Frei" plano AU-3
N° 5 Decreto Alcaldicio N° 1.441	02.11.98 D.O.17.11.98	"Modificación del Plano Regulador de Ñuñoa, en el sector 1 y 3 de la Villa Frei - plano AU-9" (Cambio de uso de suelo de parvulario a área verde en compensación al Seccional AU-7)
N° 6 Resolución N°48 Intendencia R.M.	03.09.99 D.O. 06.11.99	Seccional "Desafectación área verde Villa Los Jardines", condiciones de edificación correspondiente a la Zona Z-4. Plano AU-2
N° 7 Resolución N°25 Intendencia R.M.	14.07.00 D.O. 31.03.01	"Modificación Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, en las manzanas comprendidas entre las calles Simón Bolívar, Ortúzar, Las Verónicas y General Gorostiaga", crea la zona Z-8, plano AU-7
N° 8 Resolución N°28 Intendencia R.M.	11.04.01 D.O. 25.07.01	"Modificación del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa en el sector de la Av. A. Vespucio, Estrella Solitaria y Clorinda Wilshaw", plano AU-10 (modifica polígono que se indica y zona Z-4 Equipamiento Educativo y Bomberos"
N° 9 Decreto Alcaldicio N° 965	01.09.2004 D.O. 09.09.04	"Modificación del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa, partes de las Zonas Z-1 Av. Irarrázaval, Zona Z-2, Zona Z-3 y Zona Z-4", Plano AU-14
N° 10 Decreto Alcaldicio N° 1.315	29.10.2007 D.O. 31.10.07	MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A, Crea nuevas zonas; establece alturas máximas de construcción, reorienta la densificación, Incorpora Publicidad en Bien Nacional de Uso Público, modifica los usos de suelo y otras disposiciones, según Plano AU-15 .
N° 11 Decreto Alcaldicio N°1.034	09.08.2010 D.O. 11.08.10	Asigna normas urbanísticas a las áreas donde han caducado las afectaciones a Utilidad pública. Plano ilustrativo AU-17
N° 12 Decreto Alcaldicio N°550	23.04.15 D.O. 29.04.15	Declara desafectadas la declaratoria a utilidad pública, para calles Emilia Tellez, Av. Pedro de Valdivia, 19 de Abril. Pasaje a 100m al sur de calle Los Alerces - Nueva Los Alerces en los tramos que indica. Plano ilustrativo AU-21

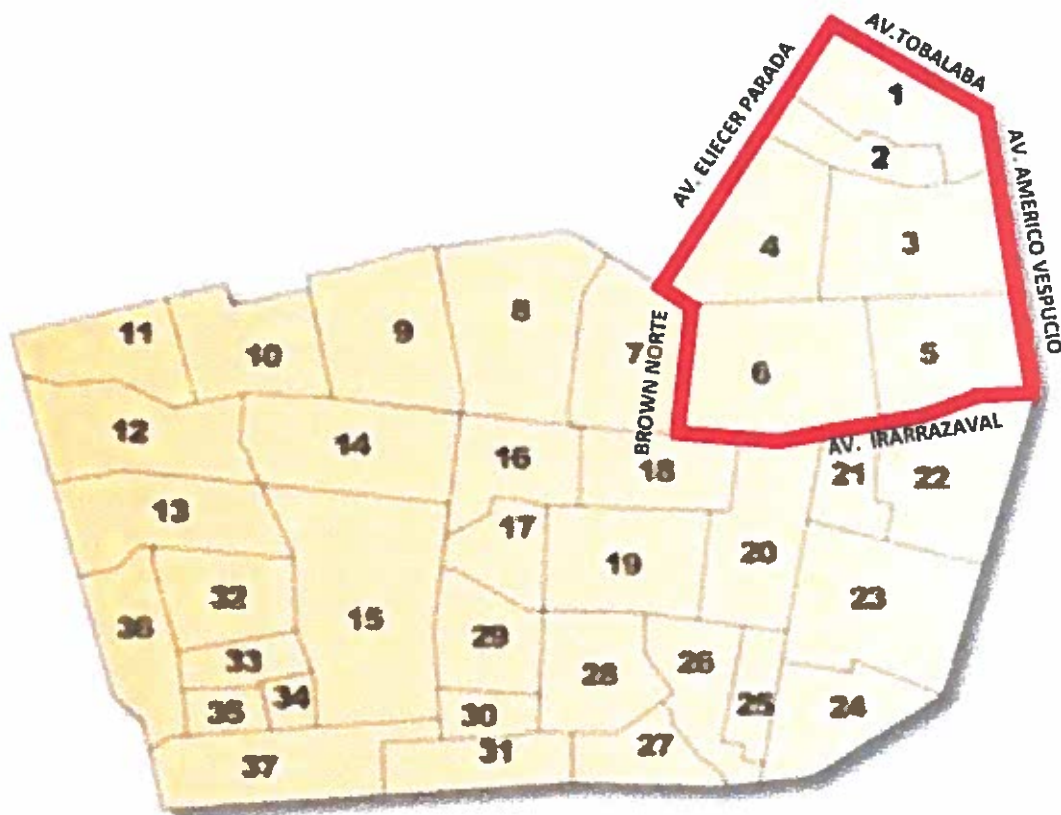
Nº 13 Resolución Nº1.178 Exenta de SEREMI RM del MINVU	22.04.2015 D.O. 27.04.15	Se incorpora al Plano indicado en el punto anterior la Av. Jose Domingo Cañas. Aprueba nomina que deja sin efecto declaratoria a utilidad pública Plano ilustrativo AU-22
Nº 14 Decreto Alcaldicio Nº1.593	17.10.16 D.O. 21.10.16	En 3 sectores de la comuna: Calle Las Verónicas, - Declaratoria de inmuebles de Conservación Histórica, - Baja altura entorno a la intersección de Av. Irrazával con Juan Moya Morales, crea zona Z-7. Plano AU-23

El territorio urbano de Ñuñoa está configurado por 20 zonas donde sus límites se encuentran graficados en el plano PRC-Ñ, plano refundido que incluye la última Modificación al Plan Regulador Comunal Nº 14 de 2016.

Se adjunta Plano en ANEXO Nº 1 PRCÑ incluye MPRC Nº 14 de 2016



El territorio de Ñuñoa se organiza en 37 unidades vecinales determinado en conformidad con la Ley 19.418. Ley sobre Juntas de Vecinos y demás organizaciones Comunitarias y estatutos respectivos. En 6 de sus divisiones se propone una Modificación al PRC vigente.



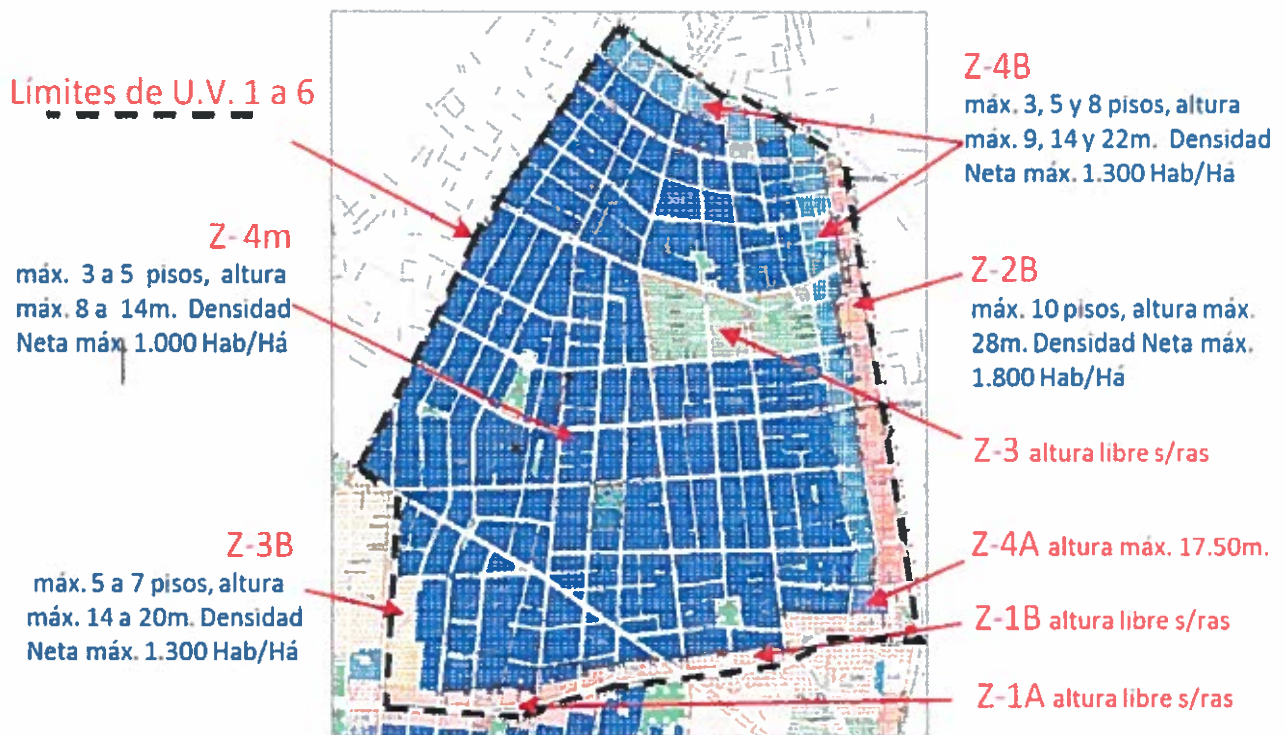
- | |
|---|
| <p>6 UNIDADES VECINALES CON PROPUESTAS DE MODIFICACION:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tobalaba 2. Amapolas 3. Nuevo Arturo Prat 4. Parque Botánico 5. Los Guindos 6. Castillo Urizar |
|---|

Las seis Unidades Vecinales que se emplazan en el sector Nor oriente de la comuna, enumeradas como UV. 1, 2, 3, 4, 5 y 6, cuyo territorio alcanza una superficie aprox., de 3.393.652 m², preferentemente residencial, cuenta con diversos tipos de zonas distribuidas según las características de la trama urbana, con su respectivas normas de edificación, estas zonificaciones se denominan como zonas: Z-1A, Z-1B, Z-2B, Z-3, Z-3B, Z-4A, Z-4B, Z-4m, Z-8 y Z-8A.

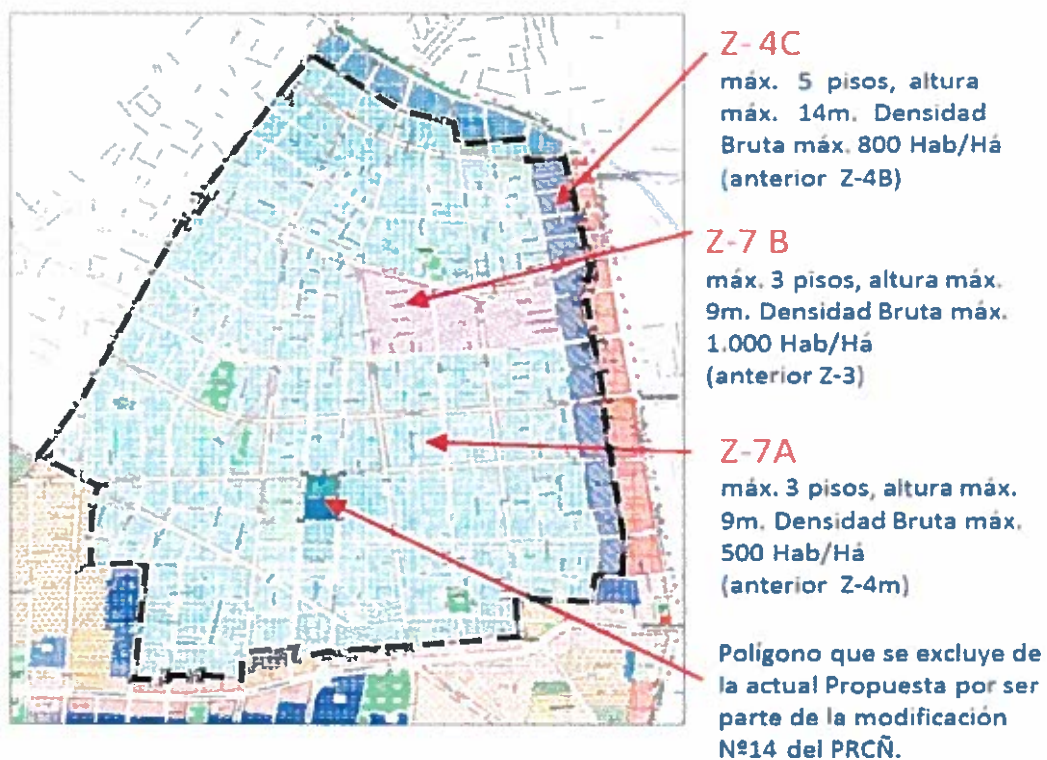
El área de estudio excluye las zonas Z-1A, Z-1B borde sur que enfrenta eje de Av. Irarrázaval; Z-4A y Z-2B borde oriente que enfrenta Av. Américo Vespucio, por estar expuesto a modificaciones del Proyecto Autopista Américo Vespucio Oriente; Z-3B por ser un borde consolidado en altura sobre tres pisos y Z-4B primeras manzanas que enfrentan Av. Tobalaba por estar ya consolidado con edificación en altura y las zonas Z-8 y Z-8A por encontrarse a la fecha en trámite de Modificación.

SECTOR NOR-ORIENTE DE ACTUAL PRC

Zonas y densidades según normativa vigente:



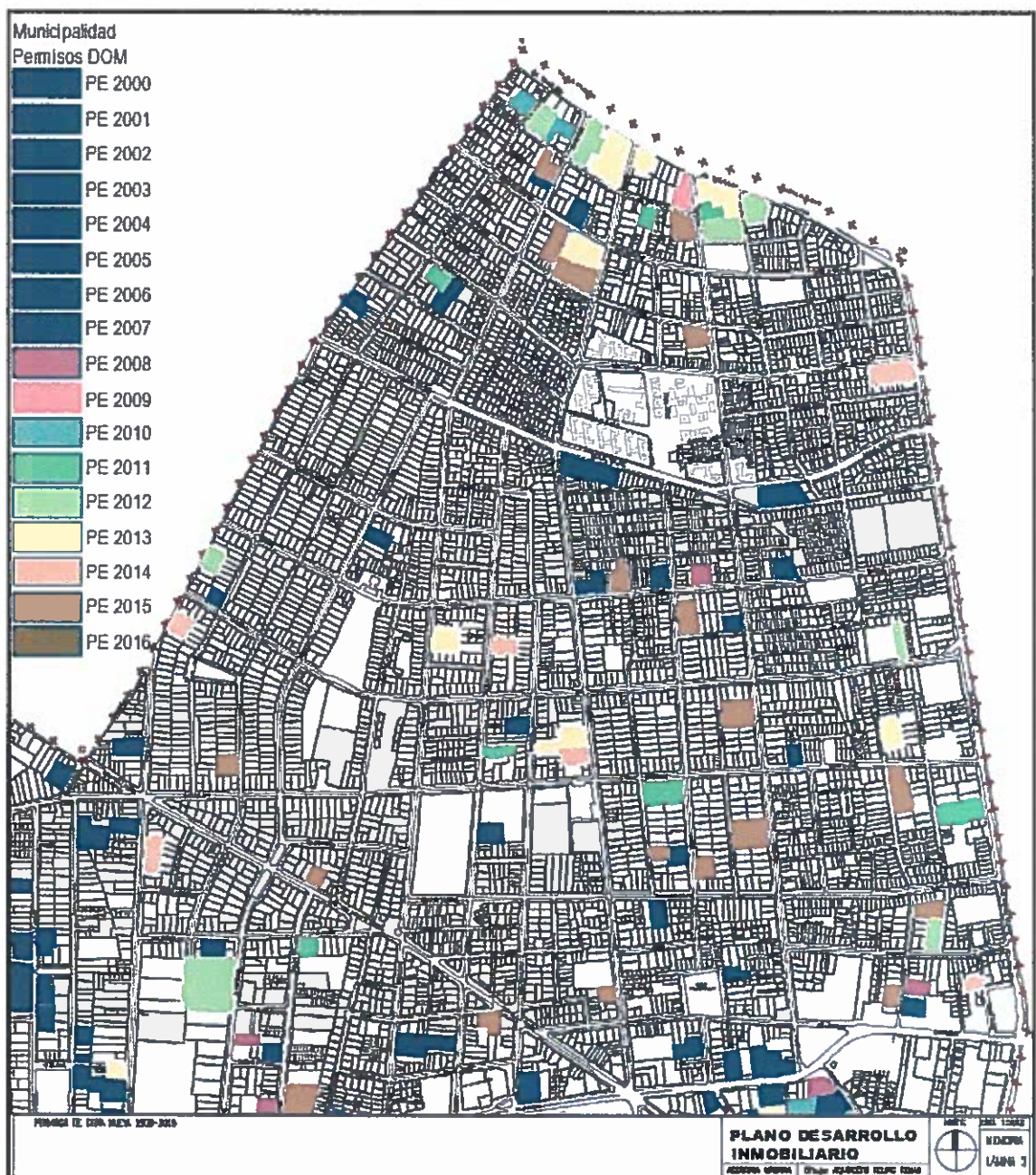
Plano que grafica la Modificación del PRC del sector nor-oriente solicitada por los vecinos



De acuerdo a lo solicitado por los vecinos a través de Mesas participativas en el sentido de bajar las alturas permitidas en el actual Plan Regulador, para zonas existente en el polígono de modificación, que son las siguientes: Z-4m, Z-3 y Z-4B, para lo cual se propone reemplazarlas por las nuevas zonas que se denominan de la siguiente forma: Z-7A, Z-7B y Z-4C respectivamente.

En mayores densidades se justifica mayor porcentaje de vialidad y obras de infraestructura, la cantidad de vivienda es mayor y los costos se reducen considerablemente. Respecto a uso de los servicios municipales como el equipamiento existente, sin densificar se pierde población y puede reducir demanda de los Servicios o en el área de educación, Salud, etc.

De la proyección de población del INE al 2015, solo se dispone el Total de la comuna equivalente a 220.779 habitantes. En este estudio lo que interesa es lo correspondientes al área de modificación, por lo tanto se calculará sobre la información del Censo 2002 en el sector y se le sumarán los Permisos de Edificación de la DOM



ANEXO N° 2 Plano Permisos Edificación 2000-2007-2008-2016.

Estimación de hogares en sector Nor-orientado de Ñuñoa, según censo 2002:

Sector nor orientado, donde se ubican las 6 unidades vecinales que contienen el polígono de Modificación, con las cantidades de hogares.

Unidades Vecinales	Hogares
1	1.208
2	1.114
3	2.431
4	1.483
5	1.491
6	2.347
Total 6	10.074

Estimación de población en sector polígono de modificación según población y cantidad de viviendas.

Fuente censo 2002:

A. Sector nor orientado correspondiente a polígono de Modificación con las cantidades de unidades de viviendas:

Polígono de Modificación con zonas propuestas	Unidad de vivienda
Z-7A, Z-7B; Z-4C	9.773

Fuente Dirección de Obras:

B. De acuerdo a los Permisos de Obras Nuevas desde el año 2002 se aumenta la cantidad de viviendas por año según siguiente cuadro:

Cantidad de viviendas nuevas por años												
2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
174	147	90	364	6	573	132	180	194	251	493	348	395
Total 3.347												

C. Total de **unidades de viviendas** A (censo 2002) + B (DOM 2002-2014) = 13.120 viviendas

Bajo el mismo concepto indicado más arriba se calcula la densidad del área en estudio, considerando la cantidad de viviendas del sector en estudio y al estimar la cantidad de habitantes se multiplica por 4 según indica el artículo 2.2.5. de la OGUC.

DENSIDAD DE POLIGONO DE MODIFICACION		
Sup. aprox., 6 U.V.	3.393.652 m ²	339,36 Há
superficie aprox., de área del polígono de modificación	2.803.644 m ²	280,36 Há
Nº de viviendas	46 viv / Há	
Habitantes Há	46 viv. /Há X 4 = 184 hab / Há	

$$\text{Densidad de vivienda} = \frac{\text{Nº viv.}}{\text{Nº Há}} = \text{viv. Há}$$

$$\frac{13.120}{280,36} = 46 \text{ viv. /Há} \times 4 = 184 \text{ hab./Há}$$

El resultado respecto a habitantes por Hectárea en el sector de la modificación, es superior a lo que establece como densidad mínima de **150 hab. /Há**, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, para la comuna de Ñuñoa

Se cuantifican las Unidades habitacionales en el sector en estudio a partir de los registros de SII 2015 que corresponden al año 2014.

Con el fin de corroborar la información indicada en el punto anterior y lograr la población estimada del área en estudio, se cuantifican los roles de SII y separa la información por Unidades vecinales según trabajo en terreno, para después poder calcular la Participación de los vecinos en el trabajo previo.

Unidades Vecinales	Unidades habitacionales según Registro SII	Unidades habitacionales según Censo 2002 + Registro Permiso de Edificación DOM
U.V N° 2-3-5 y 6.	9.977	No hay registro
N° 1- 4	3.048	No hay registro
Total 6	13.025 viv.	13.120 viv.

Considerando la cantidad 13.025 viviendas del sector en estudio y estimar la cantidad de habitantes se multiplica por 4 según indica el artículo 2.2.5.de la OGUC.
Total viviendas 13.025 X 4 = 52.100 habitantes aprox. del sector en estudio.

Se observa que entre ambos cálculos existe una diferencia de solo 95 Unidades de viviendas, es decir 380 hab., aprox.

Ver el ANEXO N° 3 Calculo Densidades

Plano NOLLI del Territorio de las U.V. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 - Sector Nor Oriente.
Sector con visión de análisis, con distintas tipologías de densidades.



2. MESAS PARTICIPATIVAS

2.1. REUNIONES CON LOS VECINOS

Por iniciativa del Sr. Alcalde Don Andres Zarhi Troy y en conjunto con la participación de todos los actores relevantes de la comuna, es que en el mes de Noviembre del año 2015 se dio inicio al programa especial denominado "Mesas Participativas", se adjunta ANEXO N° 4 Metodología Mesas Participativas, que tiene como objetivo lo siguiente:

- Incluir desde el inicio del análisis de la modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) los problemas, las necesidades y visiones tanto de los vecinos, representantes y actores sociales relevantes de la comuna, para formular una propuesta de cambio de este Instrumento de Planificación Comunal.
- Se busca que el PRC que se formule sea vinculante por parte del municipio a los acuerdos, dentro de los márgenes de la legislación vigente y sea aceptado y reconocido por la mayoría de los representantes en las Mesas Participativas.
- Esta instancia de participación estimula el fortalecimiento de las organizaciones territoriales como ser las Juntas de Vecinos y los distintos actores sociales relevantes en la toma de decisiones que formulará el Municipio con algunos de los instrumentos disponibles en la Ley para poder hacerlo.



Las Propuestas de los vecinos se encuentran en el CD adjunto, en archivo denominado "Resultado Mesa Participativa N°1"

Cronograma de Reuniones realizadas en año 2015 y 2016 de Mesa N°1:

REUNIONES MESA PARTICIPATIVA N°1						
JUNTAS DE VECINOS	LUGAR DE REUNIONES	Fechas de Reuniones				
		Nov./ 2015	Dic./ 2015	Ene./ 2016	Febr./ 2016	Mar./ 2016
N°1, N°2, N°3, N°4, N°5, N°6 y Organización Funcional Los Adoquines	Edificio Consistorial	30.11.15	10.12.15 15.12.15 17.12.15 22.12.15 29.12.15	14.01.16 19.01.16 21.01.16 22.01.16 28.01.16	04.02.16 11.02.16	17.03.16 29.03.16
	Visita a terreno con Sr. Alcalde	---	12.12.15	---	---	---

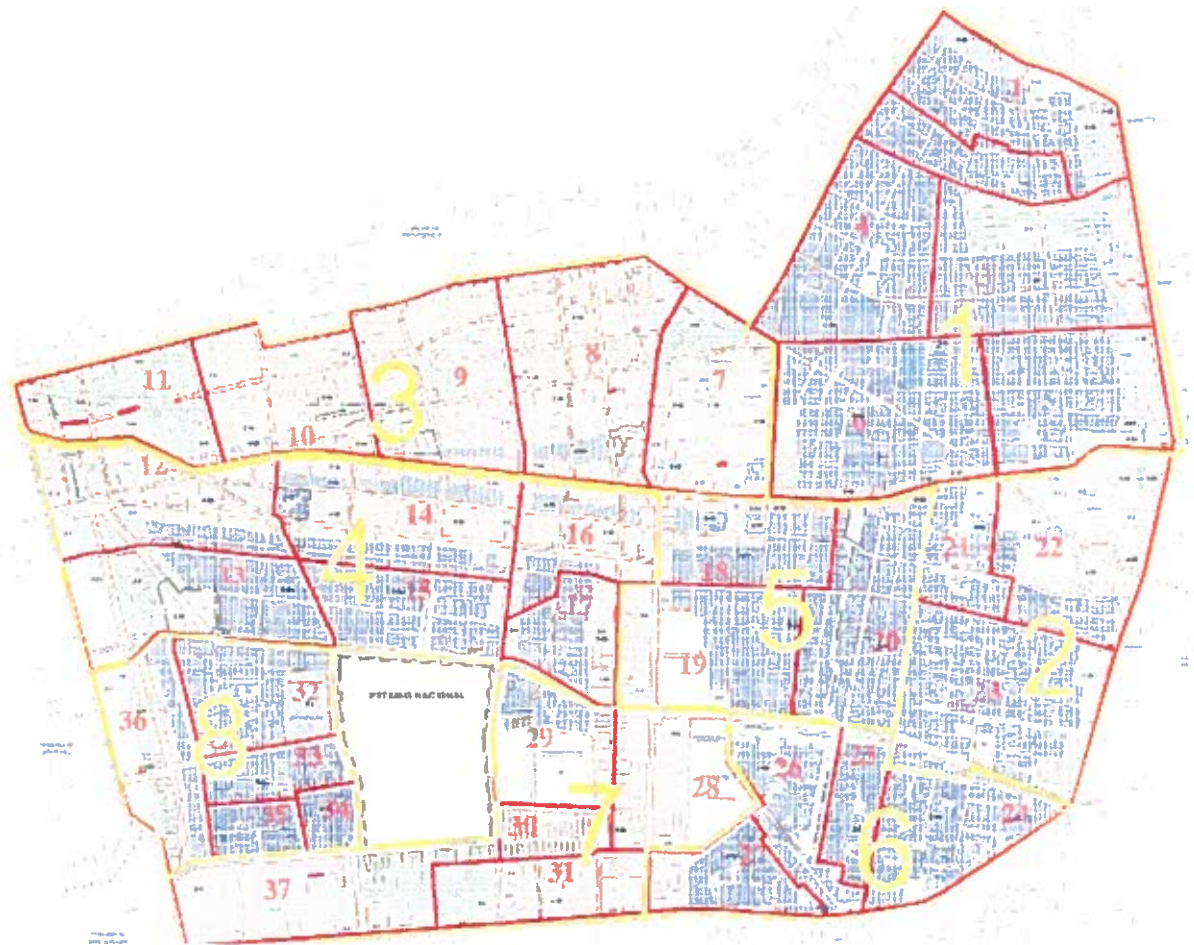
Los logros alcanzados con este ejercicio de participación ciudadana se pueden resumir en lo siguiente:

- En primer lugar la iniciativa ha servido para activar la participación dentro de las juntas de vecinos, en especial de las que poseen una historia reciente.
- En segundo lugar ayuda a poder restablecer confianzas entre el gobierno local y los vecinos, para el desarrollo de esta y otras iniciativas posteriores.
- En tercer lugar la Buena Práctica ha impulsado la inclusión de los vecinos de los barrios abordados, tanto en la discusión como en el ejercicio colectivo de planificación del Marco Normativo.

En el marco del programa, a las Juntas de Vecinos y Organización Funcional se les entregó un correo municipal con clave de acceso y carpeta de almacenamiento donde pueden tener acceso y compartir la información.

Luego de las jornadas de trabajo se desarrolla un pre diagnóstico elaborado por cada uno de los actores y se generan propuestas para acoger las inquietudes de los vecinos en una modificación del PRC y sus caminos a seguir.

Se grafican las Unidades Vecinales, en color rojo números pequeños y en color claro números más grandes, las 8 mesas que se conformaron agrupando las Juntas de vecinos que se indican.



Los Acuerdos adoptados en las Mesas Participativas, se adjunta en ANEXO N° 5 Acuerdos generales UV N° 2-5-6, ANEXO N° 6 Acuerdo UV N° 4 y OCF Adoquines acatan decisión Alcalde y ANEXO N° 7 Informe Mesas Participativas Asesora Externa

2.2. ENCUESTA A LOS VECINOS.

De las 6 Unidades Vecinales involucradas en la presente Modificación, 4 de ellas decidieron realizar encuesta a los vecinos, correspondiente a las U.V N° 2-3-5 y 6. Respecto a las Unidades Vecinales N° 1 - 4 y una Organización Funcional llamada Los Adoquines de Ñuñoa, decidieron realizar Asamblea.

2.2.1 Unidades Vecinales N° 2-3-5 y 6

Con relación a estas 4 Unidades vecinales que realizaron encuestas, cuentan con 9.977 viviendas (según registro SII), de los cuales 2.133 vecinos respondieron las encuestas correspondiente al 21,4% de dichas Unidades Vecinales.

Las consultas realizadas a los vecinos, se referían a altura y densidades respecto a la zona de su sector del Plan Regulador, donde se identifican 3 tipos de zonas distintas, que corresponden a la Zonas Z-4m, Z-3 y parte de la Zona Z-4B actuales. Resultados que se tabularon por separado, incluyendo la zona Z-2B y Z-3 B que están fuera del polígono de estudio.

Información que se puede ver en el ANEXO N° 8 Formato Encuesta a los Vecinos ANEXO N° 9 Encuestas Resumen resultados y gráficos. ANEXO N° 10 Plano Georreferenciado Encuestas JV 2-3-5-6. Las Encuestas en original y Listados se encuentran archivados en el Municipio.

2.2.2 Unidades Vecinales N° 1- 4 y Organización Los Adoquines

Respecto a las otras 2 unidades Vecinales 1 y 4, cuentan con 3.048 viviendas (según registro SII), quienes adjuntan antecedentes de haber realizado Asamblea o consulta genérica sobre el la Modificación al Plan Regulador, de lo cual no se cuenta con registro de firmas que avalen dicha participación, ver ANEXO N° 11 Participación JV 1-2, A continuación una síntesis de los antecedentes que recibió el municipio:

1. Acta de Asamblea realizada en la Junta de Vecinos N° 4, en la Compañía de Bomberos fecha 10.03.16, se indica lo consultado y acompaña su votación, es la siguiente:

	OPCIONES	VOTOS
a	Gestionar solo el proceso de modificación de parámetros acotados en todo el territorio norte de la comuna	01
b	Gestionar ambos procesos en forma paralela, de enmienda la Zona Z-4M y de modificación de parámetros acotados	66
c	Blancos	01
d	Nulos	03
	TOTAL	71

2. Carta fecha 14.03.16, Junta de Vecinos N° 4 informa actividades anteriores al proceso de Mesas participativas y adjunta la misma información indicada en el punto 1 anterior.
3. Correo electrónico fecha 28.03.16 de la Sra. Presidenta de la Junta de Vecinos N°1 donde Informa Consulta realizada respecto a la Modificación al Plan Regulador.

Resumen participación de los vecinos					
U.V.	viviendas	Encuestas	Asambleas o consulta	Total Viviendas	%
U.V. N° 2-3-5 y 6	9977	2.133	---	13.025	16,4%
U.V. N° 1- 4 y Organización Los Adoquines	3048	—	71		0,5 %

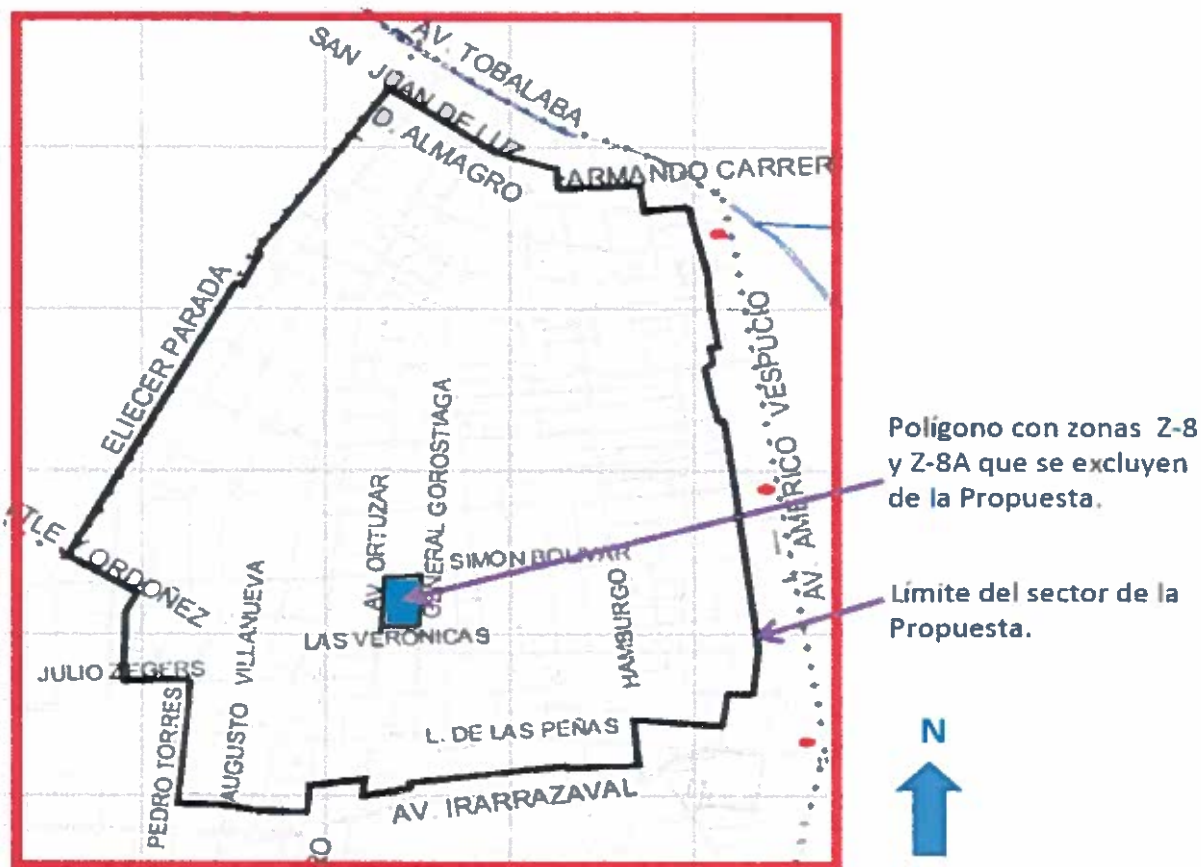
3. PROPUESTA

Se revisan las propuestas realizadas por los vecinos, por parte de la unidad de Asesoría Urbana del Municipio en conjunto con profesional externa a cargo de la colaboración y coordinación de las respectivas Mesas Participativas.

3.1 Determinación de los límites:

El área definida por las 6 Juntas de vecinos es el siguiente: al norte Tobalaba, al oriente Av. Américo Vespucio, al sur Av. Irarrazaval y al poniente Brown Norte, su continuación por Diagonal Oriente y Eliecer Parada. Se adjunta ANEXO N° 12 Plano con los límites propuestos en las Mesas Participativas, entregado por profesional Externa.

Después de varias reuniones se determina que las primeras manzanas de borde que enfrentan las vías principales, quedarían excluidas de la presente modificación para ser analizadas en futuras propuestas de modificaciones, asimismo quedarían excluidas las Zonas Z-8 y Z-8A que actualmente se encuentran en trámite de modificación al PRC.:

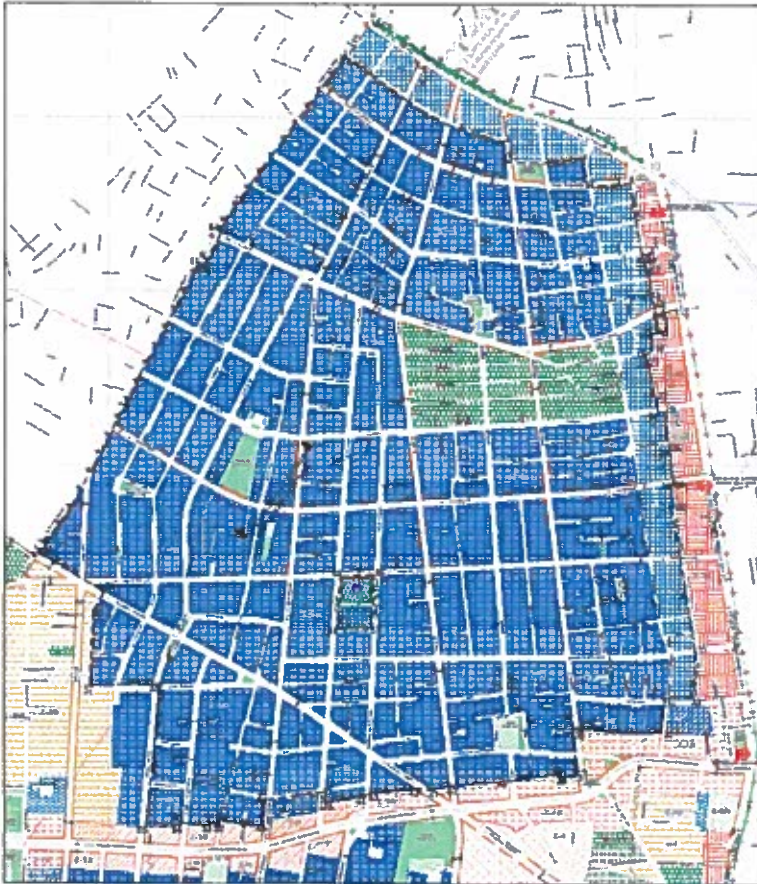


La Modificación propuesta considera una disminución de la altura máxima permitida actualmente para el sector comprendido entre las calles: Eliecer Parada, San Juan de Luz, Hamburgo, Armando Carrera, Rosita Renard, Diego de Almagro, Romeo Salinas, límite oriente de la actual Zona Z-4B, Clorinda Wilshaw, Hannover, Heriberto Covarrubias, límite sur de la actual Zona Z-4m, Hamburgo, límite sur de la actual Zona Z-4m, Ortúzar, Máximo Bach, Montenegro, límite sur de la actual Zona Z-4m Pedro Torres, Julio Zegers, límite poniente de la zona Z4m actual, Diagonal Oriente. Excluido el polígono definido por las calles Las Verónicas, Ortúzar, Simón Bolívar y General Gorostiaga, por encontrarse actualmente en trámite la Modificación N° 14.

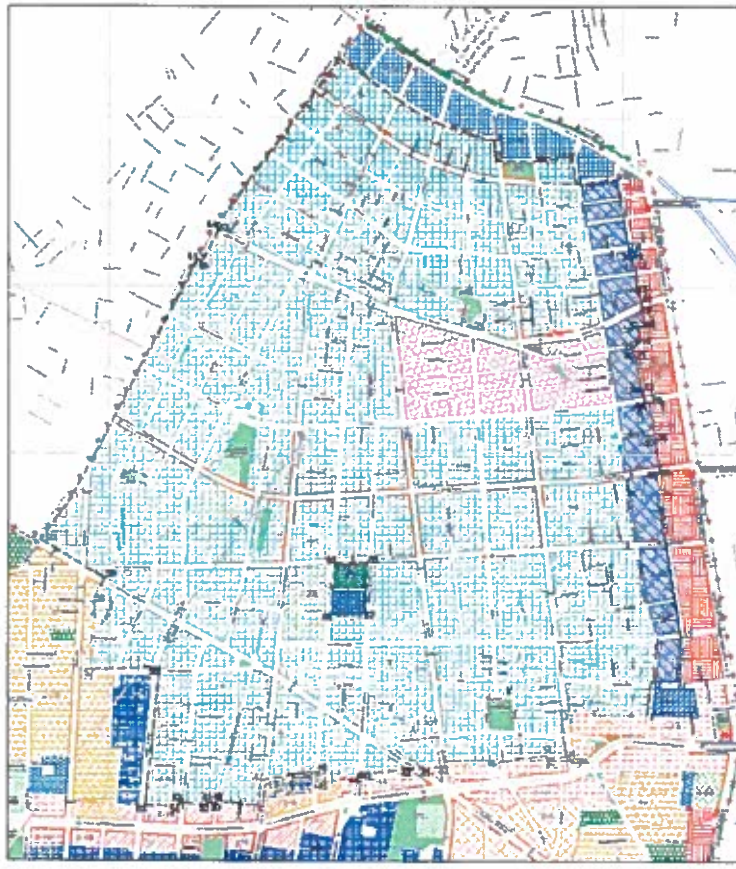
Se consultó a la unidad de Ingeniería de Tránsito quienes informaron que la propuesta de Modificación al Plan Regulador comunal de este sector, significa una descompresión en la Factibilidad vial aprobada para el Plan Regulador de abril de 2007, con un impacto menor sobre la modelación estratégica aplicada. Por este motivo, no se justifica efectuar una actualización del Estudio de Capacidad Vial. Adjunto ANEXO N° 13 Informe Dirección de Tránsito


En el Plano de la propuesta de Modificación al PRC se grafica la situación anterior y la Situación Aprobatoria, ver ANEXO N° 14 Plano Propuesta AU-25 MPRCÑ.

SITUACIÓN ANTERIOR



SITUACIÓN APROBATORIA



	
MODIFICACIÓN SECTOR NOR-ORIENTE PLAN REGULADOR COMUNAL - RURA	
SECCION ASESORIA URBANA APROBACION MUNICIPAL	
SECRETARIA MUNICIPAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO	
PRONULGACION DE LA APROBACION	
PLANO DE UBICACION	
	
AREA URBANA	
AREAS DE PRESERVACION	
VALIADAD ESTRUCTIVANTE	
PLAN AU-25	

Ver en Anexo N° 17 Cuadro comparativo de las zonificaciones anterior y la que se aprueba

A continuación se describen los usos de suelos permitidos y prohibidos, además las condiciones de edificación para las 3 nuevas zonas propuestas:

3.2. SE PROPONE LA NUEVA ZONA Z-7 A

Para el sector donde actualmente se encuentra asignada la zonificación Z-4 m, donde se permite altura de 5 pisos para terrenos iguales o superiores a 1.000 m², se acoge el protocolo de los vecinos respecto a bajar la altura de 5 pisos a 3 pisos, de la siguiente forma:

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: Juegos electrónicos, Parques zoológicos, casinos de juegos, Juegos 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.	0,5
- En predios 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 O.G.U.C
- 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.8° de la Ordenanza Local.

3.3 SE PROPONE LA NUEVA ZONA Z-7B

Para el sector donde actualmente se encuentra asignada la zonificación Z-3 con libre altura, se acoge el protocolo de los vecinos respecto a bajar la altura libre a 3 pisos, quedando de la siguiente forma:

ZONA Z-7 B

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.
- Esparcimiento: Parques zoológicos, casinos de juegos, Juegos electrónicos o mecánicos y similares.
- 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- 7B**Uso Residencial**

- Superficie de subdivisión predial mínima	300 m ²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo.	0,6
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado y Pareado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	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	1.000 hab./há

ZONA Z- 7B**Uso Equipamiento**

- Superficie de subdivisión predial mínima.	500 m ²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,5
- Coeficiente de constructibilidad	1,5
- Sistemas de agrupamiento	Aislado
- Porcentaje máximo de pareo en el deslinde	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.

Para edificaciones con usos de suelo Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el Art.8° de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

3.4 SE PROPONE LA NUEVA ZONA Z-4 C

Para el sector donde actualmente se encuentra asignada la zonificación Z- 4B con altura 8 pisos, se acoge el protocolo de los vecinos respecto a bajar la altura a 5 pisos, que para este caso se propone asignarle los mismo usos de suelos, así como las normas de edificación y subdivisión que tiene la zona Z-4 del PRC vigente excepto los 2 conceptos que a continuación se indican para la zona, de la siguiente forma:

ZONA Z- 4 C

Uso Residencial

- Densidad bruta máxima	800 hab./há
- Cuerpos salientes	Máximo 1 m.

Las restantes normas de edificación y subdivisión son las mismas que las definidas en esta Ordenanza local para la zona Z-4.

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 del Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.



ANDRÉS ZARHI TROY
ALCALDE



MARÍA ANA GARCÍA VILA
ASESORA URBANISTA

INDICE

MEMORIA EXPLICATIVA

1. DIAGNÓSTICO

1.1.	Antecedentes Generales	Pág.2
1.2.	Vialidad	Pág.3
1.3.	Áreas Verdes con mantención municipal	Pág.4
1.4.	Plan Regulador vigente y Densidades	Pág.5 - 13
Antecedentes:	Anexo N° 1 PRCÑ incluye MPRC N° 14 de 2016	
	Anexo N° 2 Plano Permisos Edificación 2000-2007-2008-2016	
	Anexo N° 3 Calculo Densidades	

2. MESAS PARTICIPATIVAS

2.1	Reunión con los vecinos	Pág.14
2.2	Encuesta a los vecinos	Pág.16
2.2.1	Unidades Vecinales N° 2-3-5 y 6	Pág.16
2.2.2	Unidades Vecinales N° 1- 4 y Organización Los Adoquines	Pág.16
Antecedentes:	Anexo N° 4 Metodología Mesas Participativas	
	Anexo N° 5 Acuerdos generales UV 2-5-6.	
	Anexo N° 6 Acuerdo UV N° 4 y OCF Adoquines acatan decisión Alcalde	
	Anexo N° 7 Informe Mesas Participativas - Asesora Externa	
	Anexo N° 8 Formato Encuesta a los Vecinos JV 2-3-5-6	
	Anexo N° 9 Encuestas Resumen resultados y gráficos JV 2-3-5-6	
	Anexo N° 10 Plano Georreferenciado Encuestas JV 2-3-5-6	
	Anexo N° 11 Participación JV 1-2	

3. PROPUESTA

3.1.	Determinación de los límites	Pág.17
3.2.	Se propone la nueva zona Z-7 A	Pág.19
3.3.	Se propone la nueva zona Z-7 B	Pág.20
3.4.	Se propone la nueva zona Z-4 C	Pág.22
Antecedentes:	Anexo N°12 Plano con límites propuestos en Mesas Participativas	
	Anexo N°13 Informe 02 de la Dirección de Tránsito, referido al Análisis de capacidad vial - Modificación N° 15 al Plan Regulador de Ñuñoa Sector Nor - Oriente de la comuna.	
	Anexo N° 14 Plano Propuesta AU-25 MPRCÑ	
	Anexo N° 15 Informe 01 de Dirección de Obras Municipales, referido al Análisis de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado de Aguas Servidas y de Aguas Lluvias.	
	Anexo N° 16 Informe 01 de Asesoría Urbana, referido que no requiere estudios complementarios.	
	Anexo N° 17 Cuadro comparativo de las zonificaciones anterior y la que se aprueba.	