

**Anexo N° 1:**  
**Informe Mesas Participativas**



**INFORME**  
**MESAS PARTICIPATIVAS**  
**N° 2, 3, 4 y 5**  
**Consolidado Final**

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° 4880  
DE FECHA 15.11.17 DE LA SECRETARIA MINISTERIAL  
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**06 DE OCTUBRE DE 2016**

## ÍNDICE

Informe de Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 para posible modificación al plan regulador comunal de Ñuñoa.

- 1.- Introducción y origen del estudio
- 1.1.- Territorio
- 1.2.- Actores de las Mesas Participativas
- 1.3.- Productos resultados de las Mesas Participativas
- 2.- Límites y alcances de la propuesta
- 2.1.- Relación del territorio de la propuesta con el resto de la comuna
- 2.2.- Definición de exclusiones y argumentos
- 2.3.- Límites definitivos
- 2.4.- Alcances normativos
- 3.- Fundamentos de la presente propuesta
- 3.1.- Ambiental y de identidad
- 3.2.- Morfología de las construcciones
- 3.3.- Trama vial y aspectos de movilidad urbana
- 3.4.- Fundamento Económico
- 3.5.- Estudio de densidades
- 4.- Conclusiones y propuesta de Modificación del PRC

- |          |  |
|----------|--|
| Anexo 1  | Cartas y correos electrónicos de solicitudes de Modificaciones al PRC  |
| Anexo 2  | Pre-diagnóstico y Acuerdos Generales suscritos Mesa Participativa N°2  |
| Anexo 3  | Pre-diagnóstico y Acuerdos Generales suscritos Mesa Participativa N°3 y catastro de vecinos UV10   |
| Anexo 4  | Pre-diagnóstico y Acuerdos Generales suscritos Mesa Participativa N°4  |
| Anexo 5  | Propuesta elaborada por Mesa N°4   |
| Anexo 6  | Pre-diagnóstico y Acuerdos Generales suscritos Mesa Participativa N°5  |
| Anexo 7  | Prototipos de consultas, respaldo de asambleas, realizadas por dirigentes participantes de Mesas y material de difusión utilizado por ellos.           |
| Anexo 8  | Resultados de encuestas hechas por dirigentes de Mesas N°2 y carta de fecha 16 de septiembre de vecinos UV22; resultados encuestas de Mesas N°4 y N°5. |
| Anexo 9  | Convenios suscritos con Universidad de Chile y con Universidad Central.  |
| Anexo 10 | Plano con Límites de la propuesta de Modificación.   |
| Anexo 11 | Gráficos de catastro referencial de las construcciones en altura.  |
| Anexo 12 | Estudios de densidades habitacionales por Unidades Vecinales y Mesas   |
| Anexo 13 | Artículo de prensa y material de seminario y conferencia referente a la temática urbana abordada por la presente Modificación.                         |
| Anexo 14 | Circular N° 50 Seremi MINVU del 27 de julio de 1998, cálculo de densidades en la formulación de los Planes Reguladores Comunales.                      |
| Anexo 15 | Ord. N°A.1000/2001 de fecha 17 de agosto de 2016 a Secretario Regional Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.  |

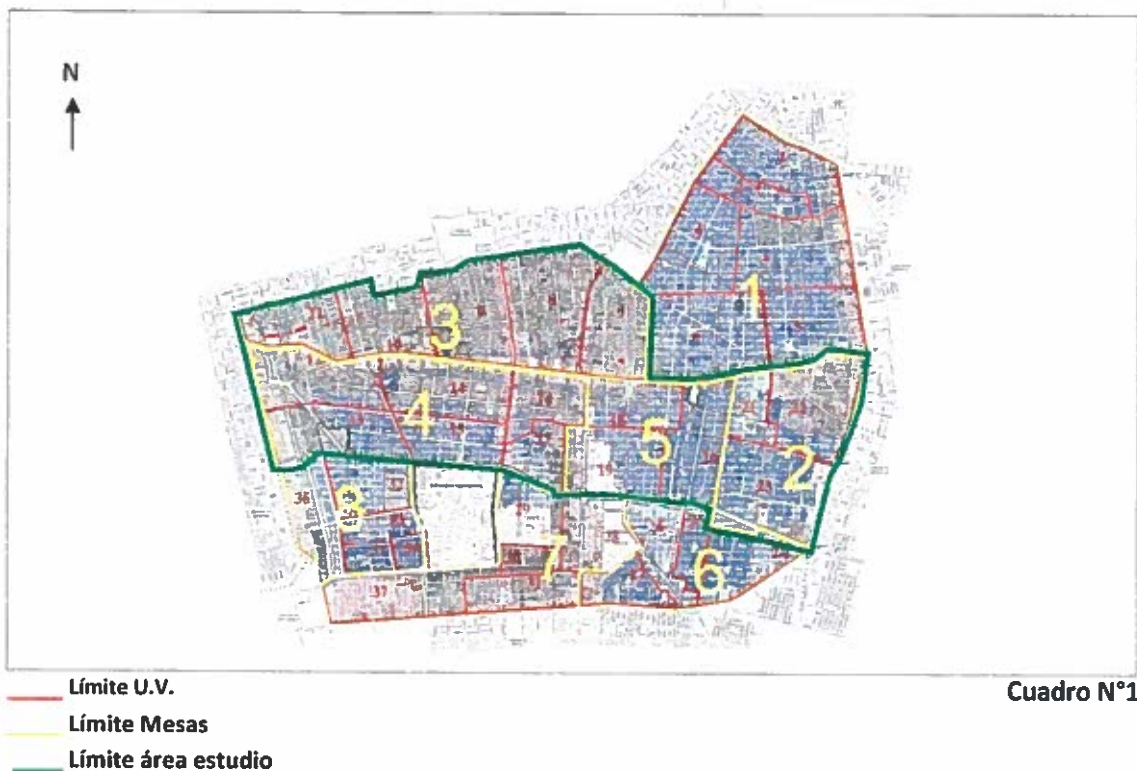
# INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

## 1.- INTRODUCCIÓN Y ORIGEN DEL ESTUDIO

La presente propuesta de **Modificación Parcial del Plan Regulador Comunal**, enfocada en el área de los barrios interiores ubicados al norte de la Avenida Grecia de la Comuna, se inicia a instancia de la decisión del Alcalde Don Andrés Zarhi Troy, para instaurar una forma distinta de abordar la planificación urbana, en el sentido de que previamente a cualquier decisión de Modificación del Instrumento de Planificación Territorial, se debe convocar y oír el sentir de la comunidad organizada a través de las Juntas de Vecinos y Organizaciones Funcionales afines, y de todos los vecinos. Es así como se considera a dicha planificación urbanística con participación temprana, como una creación en colectivo, invitando a participar de manera voluntaria, responsable y con compromiso de continuidad.

### 1.1.- TERRITORIO

Con fecha 30 de Noviembre 2015, por indicación del Alcalde Sr. Andrés Zarhi Troy la Secretaría de Planificación Comunal da inicio a las denominadas **Mesas Participativas**, de acuerdo a la agrupación territorial señalada en Cuadro N°1, agrupando Unidades Vecinales de territorios acotados para efectos de llevar a cabo la dinámica de Mesas de trabajo, y de las cuales la zona de los barrios interiores ubicados al norte de la Avenida Grecia de la Comuna, corresponden a las **Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5**.



La Mesa Participativa N°1 dio inicio al proceso y su trabajo fue conducente a la Modificación N°15 al PRC actualmente en curso. Las Mesas Participativas N° 6, 7 y 8 continúan a la fecha en proceso de trabajo y en las cuales los asuntos referidos a viviendas sociales, allegados, áreas verdes, seguridad y otros asuntos de gestión Municipal han sido las principales inquietudes recogidas.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

El territorio de la Comuna de Ñuñoa abarca una superficie de 1.700 H<sup>a</sup> y el sector de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 tiene una superficie de 861 H<sup>a</sup> correspondiendo el área de estudio aproximadamente al 50% de la Comuna.

El territorio correspondiente a la Mesa N°2 quedó conformado por las Unidades Vecinales N°21, 22 y 23, en consecuencia limitado por las siguientes calles y Avenidas, según cuadro N°2:

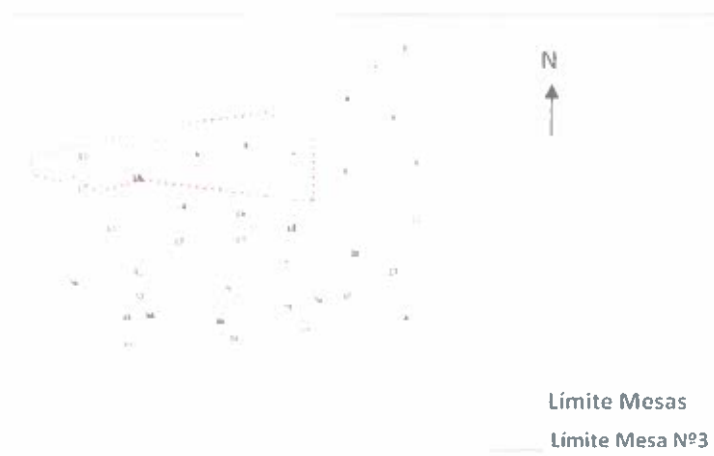
- Al Norte por Avda. Irarrázaval
- Al Poniente por Avda. Alcalde Jorge Monckeberg
- Al Sur por Pasaje siete – Calle siete, Ramón Cruz Montt - Avda. Grecia
- Al Oriente por Avda. Américo Vespucio



Cuadro N°2

El territorio correspondiente a la Mesa N°3 quedó conformado por las Unidades Vecinales N°7, 8, 9, 10 y 11, en consecuencia limitado por las siguientes calles y Avenidas, según cuadro N°3:

- Al Nororiente por Avda. Presidente Battle y Ordoñez – Jaime Guzmán Errázuriz
- Al Norte por Avda. Doctor Pedro Lautaro Ferrer – Diagonal Oriente – Rengo – Caupolicán – Malaquías Concha.
- Al Poniente por Avda. Vicuña Mackenna
- Al Sur por Avda. Irarrázaval
- Al Oriente por Brown Norte

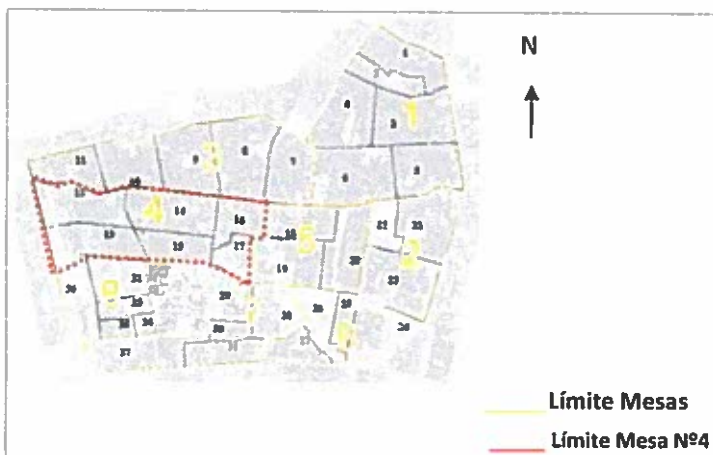


Cuadro N°3

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

El territorio correspondiente a la Mesa N°4 quedó conformado por las Unidades Vecinales N°12, 13, 14, 15, 16 y 17, en consecuencia limitado por las siguientes calles y Avenidas, según cuadro N°4:

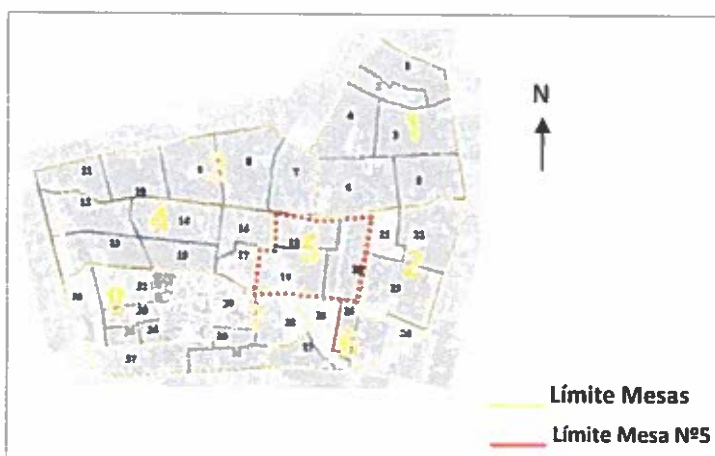
- Al Norte por Avda. Irarrázaval
- Al Poniente por Avda. Vicuña Mackenna
- Al Sur por Avda. Sur – Avda. Grecia
- Al Oriente por Avda. José Pedro Alessandri – Avda. Eduardo Castillo Velasco – Avda. Exequiel Fernández



Cuadro N°4

El territorio correspondiente a la Mesa N°5 quedó conformado por las Unidades Vecinales N°18, 19 y 20, en consecuencia limitado por las siguientes calles y Avenidas, según cuadro N°5:

- Al Norte por Avda. Irarrázaval
- Al Poniente por Avda. Exequiel Fernández – Avda. Eduardo Castillo Velasco – Avda. José Pedro Alessandri
- Al Sur por Avda. Grecia
- Al Oriente por Avda. Alcalde Jorge Monckeberg



Cuadro N°5

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

### 1.2.- ACTORES DE LAS MESAS PARTICIPATIVAS

El territorio de Ñuñoa se organiza en 37 Unidades Vecinales, en conformidad a la ley sobre Juntas de Vecinos, y en lo que respecta a la presente propuesta los actores integrantes de las Mesas Participativas N°2, 3, 4 y 5, son el equipo Municipal encabezado por el Alcalde Sr. Andrés Zarhi y con apoyo de asesores externos, arquitectos con vasta experiencia y conocimientos convocados para este proyecto: Sra. Liliana Vergara, Sra. Israela Rosenblum, Sra. Carmen Gloria Zúñiga y Sr Felipe Rojas, y los vecinos de cada Unidad Vecinal agrupada de los cuales la mayoría corresponder a los presidentes y directivas de las Juntas de Vecinos y Organizaciones Funcionales de cada territorio, expresamente convocados por el Municipio, dentro de los cuales se contó con el aporte de profesionales diversos, así como arquitectos y urbanistas, y estos fueron:

1. Junta de Vecinos UV N°7 Consistorial
2. Junta de Vecinos N°8 Irarrázaval
3. Junta de Vecinos UV N°9 General Sucre
4. Junta de Vecinos UV N°10 Plaza Guillermo Franke
5. Junta de Vecinos UV N°11 Condell
6. Junta de Vecinos Javiera Carrera UV N°12
7. Junta de Vecinos Suárez Mujica UV N°13
8. Ex - Junta de Vecinos Eusebio Lillo UV N°14
9. Junta de Vecinos electa Parque Del Deporte UV N°15
10. Junta de Vecinos electa Villa Alemana UV N°17
11. Junta de Vecinos Plaza Ñuñoa Sur UV N°18
12. Junta de Vecinos Universidad UV N°19
13. Junta de Vecinos Parque Juan XXIII UV N°20
14. Junta de Vecinos Parque Ramón Cruz UVN°21
15. Junta de Vecinos Contramaestre Micalvi UV N°22
16. Junta de Vecinos Villa Presidente Frei UV. N°23
17. Centro Cultural y Adelanto Keluwe
18. Organización Funcional Suárez Mujica
19. Organización Funcional Amigas y Amigos Parque Patrimonial Juan XXIII de Ñuñoa
20. Club Social Cultural Población Escuela de Sub-oficiales de Caballería.

Han sido algunas de estas mismas organizaciones territoriales y funcionales las que habrían demandado previamente del Municipio, una urgente revisión del actual Plano Regulador Comunal cuya última modificación data del año 2007. Los requerimientos de estas unidades territoriales realizados respecto del actual PRC constan en [\(Anexo1\)](#)

- Correo electrónico de fecha 28 de julio de 2008, presentado por Sra. Jeannette Garreaud.
- Correo electrónico del 19 de diciembre de 2008, presentado por Sr. Luis José Valdivia Cruz.
- Carta de fecha 16 de junio de 2009, presentada por Sr. Juan Moreno Arancibia.
- Carta de fecha 28 de septiembre de 2010, presentada por Sr. Juan Domingo Silva Reyes, Sra Gabriela Campos Vega y Sr. Dagoberto Acuña De La Cruz, por el Centro Cultural y de Adelanto Keluwe.
- Carta de fecha 04 de septiembre de 2012, presentada por Sr. Juan Héller Czkova.
- Correo electrónico del 15 de febrero de 2013, presentada por Sra. Soledad Villareal Farhà.
- Correo electrónico del 15 de febrero de 2013, presentado por Sr. Claudio Aravena Vallejo.



## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Dichas organizaciones, a través de distintas cartas durante los últimos años le han señalado al Municipio su preocupación, por la serie de proyectos inmobiliarios que penetran al interior de los barrios rompiendo la actual trama morfológica de viviendas unifamiliares de 1 y 2 pisos, con nuevos edificios de 5 pisos o más.

Su mayor preocupación se contiene en la frase que es coincidente con lo señalado respecto de la Mesa Participativa N°1 respecto a “que con esta densificación, se está afectando la calidad de vida y la pérdida de identidad y vida de barrio”, por el cambio morfológico, el aumento de congestión vial derivado de la tasa de motorización que se añade producto de la densificación, la utilización de la misma trama vial existente, que corresponde a la red existente de las calles interiores de los barrios como rutas alternativas, la escasez de áreas verdes y la expulsión de los antiguos residentes derivada de la presión inmobiliaria creciente y que ha ido avanzando desde el eje de la Avda. Irarrázaval hacia el interior de los barrios residenciales que con esta Modificación se busca proteger.

Las mesas participativas, según metodología propuesta, tienen como objetivo, el levantar las principales inquietudes y problemáticas en torno al Instrumento de Planificación Territorial de manera temprana y el proponer vías y herramientas de soluciones a las mismas, en primera instancia respecto de cada barrio con sus problemáticas particulares de realidad local, así como temáticas que son de escala comunal general del IPT. Asimismo, se da la información y capacitación necesaria a los asistentes, respecto de los contenidos y alcances de las distintas herramientas de la legislación vigente, para producir los cambios necesarios al Instrumento de Planificación Territorial.

### 1.3.- PRODUCTOS RESULTANTES DE LAS MESAS PARTICIPATIVAS

El detalle del proceso de trabajo llevado a cabo y los productos obtenidos de cada Mesa Participativa es el siguiente:

La **Mesa Participativa N°2** se reunió en forma periódica durante los meses de Febrero los días 01 y 22, en Marzo los días 5, 15 y 29, Abril los días 08 y 28, en Mayo los días 16 y 24, en el mes de Junio los días 01, 06, 15 y 30, en Julio los días 7, 19 y 25, y en reunión con dirigentes el 12 de Agosto de 2016, luego el 28 de septiembre, con la asistencia total de **33 participantes** a la fecha. De esta Mesa Participativa N°2 la primera definición corresponde al Pre-Diagnóstico del problema por Unidades Vecinales y luego suscripción de Acuerdos Generales con fecha 12 de agosto de 2016, todo lo cual consta en [Anexo 2](#) y está resumido en Cuadro N°6 compilado de Acuerdos.

La **Mesa Participativa N°3** se reunió en forma periódica durante los meses de Febrero el día 03, en Marzo el día 10, en Abril los días 02 y 22, en Mayo el día 19 y se retomó el trabajo los días 02, 09 y 25 de Agosto 2016, luego el 14 y 29 de septiembre, con la asistencia de **36 participantes** a la fecha. De la Mesa Participativa N°3 la primera definición corresponde al Pre-Diagnóstico del problema por cada Unidad Vecinal, y la suscripción de Acuerdos Generales con fecha 14 de septiembre, todo lo cual consta en [Anexo 3](#), y está resumido en Cuadro N°6, junto a catastro de edificaciones realizado por vecinos.

La **Mesa Participativa N°4** se reunió en forma periódica durante los meses de Febrero el día 23, el día 23 de Marzo, el día 23 de Abril, los días 05, 16, 20, 25 y 31 de Mayo, en Junio el día 07, en Julio el día 21 y en Agosto el día 01 de 2016, con la asistencia de **32 participantes** a la fecha. De la Mesa Participativa N°4 la primera definición corresponde al Pre-Diagnóstico del problema elaborado de

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

manera conjunta para todo el territorio que conforma la Mesa, y luego la suscripción de Acuerdos Generales de fecha 01 de agosto de 2016, el cual consta en [Anexo 4](#) y está resumido en Cuadro N°6

Y la entrega de una Propuesta Objetivo de los representantes de las Juntas de Vecinos 12, 13, 14, 15, 16 y 17, ([Anexo 5](#)) ingresada con fecha 10 de agosto de 2016 al Municipio, la que da cuenta de la concepción de todo este territorio con baja intensidad en los barrios interiores, y zonas de transición de alturas que es lo que solicitan estas unidades vecinales que han contado con apoyo de vecinos arquitectos.

La Mesa Participativa N°5 se reunió en forma periódica durante los meses de Febrero los días 09 y 24, en Marzo el día 16, el 09 de Abril, el día 10 de Mayo, y se retomó el trabajo los días 13 y 21 de Julio de 2016, luego el día 31 de agosto, con la asistencia de 20 participantes a la fecha. De la Mesa Participativa N°5 la primera definición corresponde al Pre-Diagnóstico del problema, y luego suscripción de Acuerdos Generales de fecha 21 de julio de 2016, todo lo cual consta en el [Anexo 6](#) y está resumido en Cuadro N°6.

**Acuerdos Generales, Cuadro N°6.**

Mesa N°2	Mesa N°3	Mesa N°4	Mesa N°5
Se abordará el Territorio de la Mesa 2, desde el punto de vista urbano como uno solo, pero considerando las particularidades propias de cada Unidad Vecinal.	Se abordará el Territorio de la Mesa 3, desde el punto de vista urbano como uno solo, reconociendo las particularidades de cada Unidad Vecinal y teniendo en consideración los territorios vecinos.	Se abordará el Territorio de la Mesa 4, desde el punto de vista urbano, como uno solo.	Se abordará el Territorio de la Mesa 5 desde el punto de vista urbano, en conjunto con los territorios contiguos.
Que en el interior, para la actual zona Z4 M, se dejarán barrios morfológicamente armónicos en una escala vecinal, en general disminuyendo altura a tres pisos y 9 mt. para viviendas, y bajar la densidad a 500 hab/há.	Que se dejarán los barrios interiores de cada Unidad Vecinal morfológicamente armónicos en una escala humana, en general disminuyendo y/o restringiendo altura y densidad.	Que de acuerdo a propuesta de plano esquemático adjunto en página 3, se dejarán barrios morfológicamente armónicos en una escala humana, disminuyendo altura y densidad. Que la generalidad de la propuesta es bajar la altura en todo el territorio, mayoritariamente a tres pisos, de altura 9 metros, incluyendo los conjuntos de Viviendas Sociales.	Que en el interior, para la actual zona Z-4m, se dejarán barrios morfológicamente armónicos en una escala humana, disminuyendo altura y densidad. La generalidad de la propuesta es bajar la altura en los barrios interiores, a tres pisos y 9 metros máximos, con una densidad de 500 hab/há.
Que las densificaciones y mayores alturas se darán en general en los ejes viales: Irarrázaval y Americo Vespucio, señalando para ello límites máximos.	Que la generalidad de la propuesta es bajar la altura, a tres pisos con altura de 9 metros y a cinco pisos con altura de 14 metros, además de		Para los ejes viales Irarrázaval y José Pedro Alessandri se darán las densificaciones y mayores alturas,

INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

	definirla donde hoy no está indicado el máximo. Bajar y/o restringir la densidad habitacional asociada a las alturas, a 500 háb/há y 800 háb/há, además de definirla donde hoy no está indicado su máximo.		señalando para ellos límites máximos.
Que las Juntas de Vecinos, se encuentran realizando consultas, encuestas y asambleas, dividiendo el territorio en las áreas: i. Unidad Vecinal 21 (en general el sector entre Dublé Almeyda y Alcalde Edo. Castillo Velasco) ii. Unidad Vecinal 22 (actual zona al sur de Diagonal Oriente) iii. Unidad Vecinal 23 (actual zona Z4-M)	Que las Juntas de Vecinos, realizarán consultas, encuestas y asambleas, para respaldar su postura en la Mesa y escuchar a sus vecinos.	Que las Juntas de Vecinos, Unidades Vecinales, Centros Culturales y OOFF realizaron consultas, encuestas y asambleas, dividiendo el territorio en dos áreas.	Que las Juntas de Vecinos y OOFF realizarán consultas, encuestas y asambleas, asociando los parámetros de altura y densidad, y preservación de los equipamientos.
Las consultas serán asociando los parámetros de altura versus densidad, a aplicarse en los lugares del territorio de la Mesa 2 donde se propone bajarlos.	Las consultas serán asociando altura y densidad, a aplicarse en los lugares del territorio de barrios interiores de la Mesa 3 donde se propone bajarlos.	Las consultas fueron asociando los parámetros de altura versus densidad. Las consultas fueron realizadas a los vecinos que habitan en el territorio de la Mesa.	No se incluirá las manzanas en proceso de Modificación MPRC-14 en curso.
Se incorporará el Eje Irarrázaval en un análisis general comunal de esa vialidad estructurante, considerando que frente a la Avenida Irarrázaval para Villa Frei no se contempla la posibilidad de nuevos usos, nuevas edificaciones, ni alturas o densidades mayores. Se incorporará el Eje Américo Vespucio en un análisis general comunal de esa vialidad estructurante,	Se incorporará los ejes Irarrázaval, Vicuña Mackenna, Bustamante, Manuel Montt, Pedro de Valdivia y Chile Española- José Artigas en un análisis general comunal de la vialidad estructurante y se considera definir los límites máximos de penetración a los barrios interiores, altura, densidad y otros parámetros normativos.  Se acuerda desafectar la calle Ángel Pino de su apertura hacia el oriente	Se incluyó en la encuesta una propuesta del eje Irarrázaval, que considera definir límites máximos para disminuir altura y densidad, la cual se entrega a ser considerada como parte de los antecedentes para la evaluación integral de esta vía, al igual que otros ejes estructurantes como José Pedro Alessandri, Pedro de Valdivia y Vicuña Mackenna.	Se incorporarán los ejes Irarrázaval y José Pedro Alessandri, en un análisis general y de diseño urbano de esa vialidad estructurante.

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

<p>considerando que el tramo de Alcalde Castillo Velasco al sur no se contempla la posibilidad de nuevos usos, nuevas edificaciones, ni alturas o densidades mayores. Que para la UV 22, entre la zona de Irarrázaval propuesta de mayor altura y densidad, y la zona interior propuesta de menor altura y densidad, queda planteada la posibilidad de estudiar un posible desarrollo futuro, de zona de transición con altura y densidad intermedia.</p>	<p>por la prolongación de la calle 19 de Abril hacia el poniente. Y analizar la conveniencia y justificación de mantener o no la afectación de Sucre entre José Manuel Infante hacia el poniente hasta Bustamante.</p>		
<p>Queda planteada la necesidad de elaborar Planos Seccionales e Instructivos que regulen la arquitectura en zonas patrimoniales y propuestas de espacio público. Para procesos futuros se abordarán propuestas de resguardos para las áreas verdes. Se incorporará en un análisis general futuro los usos de suelos actuales y resguardo de los equipamientos.</p>	<p>Paralelamente a la presente propuesta de modificación al PRC de Ñuñoa, se continuará trabajando en pos de tener una propuesta comunal en forma conjunta con todas las mesas participativas, en temas tales como: áreas verdes, vialidad, distanciamientos, y propuestas de espacio público, entre otros. Al mismo tiempo se abordará de manera urgente la necesidad de instructivos de protección patrimonial de zonas típicas, de zonas e inmuebles de conservación histórica y sus entornos, y posibles Planos Seccionales que regulen la arquitectura en dichas zonas, ya sean patrimoniales u otras. Las actuales zonas de interés patrimonial y áreas verdes no podrán</p>	<p>Paralelamente a la presente propuesta de modificación al PRC de Ñuñoa, se continuará trabajando en pos de tener una propuesta comunal en forma conjunta con todas las mesas participativas, en temas tales como: nuevas afectaciones para áreas verdes, vialidad, infraestructura y propuestas de espacio público. Al mismo tiempo queda planteada la necesidad de protección patrimonial de zonas e inmuebles de conservación histórica y posible Planos Seccionales que regulen la arq. en dichas zonas, ya sean patrimoniales u otras. Las actuales zonas de protección patrimonial y áreas verdes no podrán ser afectadas por las modificaciones del PRC.</p>	<p>Se preservarán los actuales equipamientos del territorio de la mesa 5. Para procesos futuros se abordarán propuestas de espacio público y los usos de suelos actuales. Queda planteada la factibilidad a futuro de protección patrimonial de zonas e inmuebles y posibles Planos Seccionales.</p>

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

	<p>ser afectadas negativamente por las modificaciones del PRC. Para procesos futuros se abordarán propuestas de resguardos para las áreas verdes.</p> <p>Se incorporará en el próximo análisis general los usos de suelos actuales, revisando la compatibilidad de los destinos de las diferentes clases de equipamiento con el uso Residencial, y de resguardo de algunos de los actuales equipamientos que son un aporte al sector. Los usos de suelo deberán ser compatibles con el uso predominante residencial del sector, para no afectar la calidad de vida de los barrios en cuanto a las externalidades negativas que estos pudieran generar.</p>	<p>Los usos de suelo deberán ser compatibles con el uso predominante residencial del sector, para no afectar la calidad de vida de los barrios.</p>	
--	--	---	--

Paralelamente y en orden a validar el Pre-diagnóstico y los Acuerdos Generales suscritos por los dirigentes para establecer una propuesta de modificación presentada por dichas organizaciones, las Juntas de Vecinos de las Unidades Vecinales N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 realizaron asambleas, encuestas y consultas a sus vecinos representados, recibiendo los dirigentes comunales opiniones respecto de los principales ítems que se estimaron los más urgentes de corregir correspondientes en general a la altura de las construcciones y a la densidad habitacional máxima permitida.

El contenido y forma de realizar dichas consultas, propuesta por parte de las Juntas de Vecinos siguiendo similar camino adoptado por los dirigentes del sector Nororiente de la comuna, fue debatido al interior de cada una de las Mesas y realizado de manera autónoma por las organizaciones, considerando siempre la opción de mantener la actual normativa para cada uno de los territorios consultados.

Los prototipos de consultas, el respaldo de las Asambleas realizadas por algunos de los dirigentes (asistencia de 186 vecinos a asamblea de la JV23 Villa Frei) y el material de difusión realizado, variaron según lo determinó cada directiva, algunas de las cuales se acompañan en el [Anexo 7](#).

Se hace presente que dichas encuestas, han sido respondidas a las organizaciones por propietarios u ocupantes de las viviendas, quienes se manifestaron mayoritariamente por bajar la altura y la densidad en el territorio involucrado en estas Mesas Participativas, y se recibió carta de un grupo de vecinos organizados del sector de calla Vasco de Gama y Exequiel Figueroa solicitando no ser incorporados en la presenta modificación por las razones que se exponen en dicha carta.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Del total de 212 integrantes permanentes de las Mesas Participativas en toda la comuna, para las Mesas 2, 3, 4 y 5 suman 121 dirigentes sociales y vecinos, que de acuerdo al material ingresado correspondiente a 3.140 opiniones por domicilio, representarían a 12.560 habitantes considerando cálculo de 4 habitantes por vivienda conforme artículo 2.2.5 de la OGUC, según siguiente detalle, de los cuales es contundente la expresión de respaldo a la iniciativa de proteger los barrios interiores con disminución de altura y densidad :

- 1.370 encuestas originales de la Mesa Participativa N°4, Unidades Vecinales N° 12, 13, 14, 15, 16 y 17, ingresadas el 10 de agosto y ya incluidas en informe del 18 de agosto, sustento del Acuerdo suscrito con fecha 01 de agosto de 2016.
- 313 encuestas originales de la Junta de Vecinos 19, ingresadas el 31 de agosto y sustento del Acuerdo suscrito con fecha 21 de julio de 2016, de la Mesa Participativa N°5.
- 788 encuestas originales de la Junta de Vecinos 23, ingresadas el 01 de septiembre y sustento del Acuerdo suscrito con fecha 12 de agosto de 2016, de la Mesa Participativa N°5.
- 176 encuestas originales de la Unidad Vecinal 18, respaldo del Acuerdo suscrito con fecha 21 de julio de 2016 de la Mesa Participativa N°5.
- 231 encuestas originales anilladas de la Unidad Vecinal 20, respaldo del Acuerdo suscrito con fecha 21 de julio de 2016 de la Mesa Participativa N°5.
- carta de fecha 31 de agosto de 2016 de la Presidenta de la Junta de Vecinos 19 Sra. María Soledad Bravo, con compendio anillado de actividades participativas referidas al PRC.
- 85 encuestas originales de la Unidad Vecinal 21, ingresadas con fecha 14 de septiembre, respaldo del Acuerdo suscrito con fecha 12 de agosto de 2016 de la Mesa Participativa N°2.
- Carta con encuestas de 8 vecinos propietarios de la Unidad Vecinal 22, sector calle Vasco de Gama y Exequiel Figueroa, ingresada con fecha 16 de septiembre 2016 con solicitud de no ser incorporados en la presente modificación N°16 por las razones que en ella se exponen.
- 169 encuestas originales de la Unidad Vecinal 22, ingresadas con fecha 04 de octubre, respaldo del Acuerdo suscrito con fecha 12 de agosto de 2016 de la Mesa Participativa N°2.

El resultado y respaldo de dichas encuestas han quedado como sustento de la consulta voluntaria de los dirigentes a sus vecinos. Las respuestas recibidas constan en [Anexo 8](#) en formato papel por su gran volumen. Acompañadas en las fechas señaladas en las cartas conductoras de cada una de ellas.

**Todo lo anterior significa que las organizaciones participantes de las Mesas 2, 3, 4 y 5 mediante distintos métodos han validado el Pre-diagnóstico y/o Acuerdos con sus vecinos representados.**

### 2.- LÍMITES Y ALCANCES DE LA PROPUESTA

#### **2.1.- RELACIÓN DEL TERRITORIO DE LA PROPUESTA CON EL RESTO DE LA COMUNA**

Las actuales zonas urbanísticas del Plano Regulador Comunal que se encuentran en el territorio de las Mesas Participativas N°2, 3, 4 y 5, correspondientes a los límites territoriales de las Unidades Vecinales de la 7 a la 23, son las zonas: Z-1A, Z-1, Z-R1, Z-3, Z-3B, Z-4m, Z-3A, Z-6, Z-2, Z-5, Z-4A, Z-1B, Z-4, Z-2B, Z-2A del actual Plan Regulador.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Dicho territorio está enmarcado por el sur, oriente y poniente por avenidas de carácter Metropolitanas, como son: Avda. Vicuña Mackenna expresa E12-C, Avda. Américo Vespucio (Avda. Ossa) expresa E14-O y Avda. Grecia Troncal T-12 O, y es atravesado en sentido oriente-poniente por la Avda. Irarrázaval Troncal T-10 O, y es atravesado en sentido norte-sur por la Avda. José Pedro Alessandri y Avda. Chile España ambas Troncal T-18 O, las que conectan el territorio del estudio con el resto de la ciudad. Estas son vialidades estructurantes del PRMS. Cuadro N° 7.

Al norte y nororiente corresponde a las Avda. Doctor Pedro Lautaro Ferrer y Diagonal Oriente Troncal T-11 O y las calles Rengo – Caupolicán – Malaquías Concha, las que son el límite con la comuna de Providencia, y hacia el oriente la calle Brown Norte correspondiente a calle comunal.



Cuadro N° 7

### 2.2.- DEFINICIÓN DE EXCLUSIONES

La zonificación existente y normas urbanísticas asociadas en el actual PRC, se mantendrán para los ejes, Avda. Vicuña Mackenna, Avda. Irarrázaval, y Américo Vespucio, y no será alterada en la presente propuesta, toda vez que se postulan que las mayores densificaciones y altura deben estructurarse en torno a los bordes en ejes viales conectores que soporten adecuadamente la mayor intensidad del uso de suelo, siendo el análisis de las condiciones actuales respecto de asignar límites máximos posible materia de estudios futuros. La propuesta para estos importantes ejes viales se considera que deberá ser abordada de forma global, en vista del carácter general que tienen estas vías de escala Metropolitana.

Con respecto a la Avda. Irarrázaval, se ha iniciado un trabajo académico con los alumnos de Magister de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, con quien el Municipio suscribió un Convenio de colaboración para Investigación aplicada con fecha 29 de Julio de 2016, cuyos resultados darán luces respecto a esta avenida siendo un aporte para un análisis en profundidad a realizarse de manera posterior.

Y en la misma línea de colaboración académica con fecha 15 de septiembre de 2016 el Municipio suscribió un Convenio con la Facultad de arquitectura, urbanismo y paisaje de la Universidad Central también, entre otros temas para abordar esta temática vial y de espacio público, y cuyo material de análisis y conclusiones aportarán al trabajo de futura revisión general comunal. Ambos convenios se adjuntan en [\(Anexo 9\)](#).

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

### Se excluyen:

- Z-1A, Z-1, Z-R1 y Z-3 asociado al eje Avda. Vicuña Mackenna, Avda. San Eugenio, Avda General Bustamante.
- Z-1A, Z-3A, Z-4A, Z-1B, Z-4, Z-3B, Z-3A y Z-2A asociados al eje Avda. Irarrázaval en toda su extensión, en la parte que enfrentan a dicha Avda. y/o se encuentran inmediatas contiguas a las zonas que la enfrentan.
- Z-2B asociado al eje Avda. Américo Vespucio.

Al sector asociado al eje Avda. Vicuña Mackenna, Avda. San Eugenio, Avda. General Bustamante hasta Avda. Grecia en su tramo poniente, se reconoce además de la complejidad vial, el carácter histórico patrimonial, derivado de las actividades ferroviarias originales del sector y primeros asentamientos urbanos de la comuna, materias a ser abordadas en estudios próximos a fin de revisar de manera integral las condiciones normativas de esta zona de la comuna, con toda la complejidad que ello implica.

Respecto de la situación de manzanas ubicadas entre calles Dublé Almeyda, Vasco de Gama, Pedro Rico, Alcalde Eduardo Castillo Velasco, Los Aliaga y Exequiel Figueroa, se acompañaron con fecha 16 de septiembre de 2016 carta con argumentación y 8 opiniones de vecinos de las cuales 6 son correspondientes al 12% del universo de 47 predios de la manzana intermedia del cuadrante mencionado, y otras 2 en la manzana norte, manifestando su solicitud de no bajar la altura a 3 pisos sino mantener las actuales condiciones normativas.

La localización de proximidad a la Avda. Américo Vespucio le otorgan una condición más cercana a la de “borde de avenidas estructurantes” que de “barrio interior”. Los Acuerdos Generales de la Mesa Participativa N° 2 señalan en su punto 2) que las densificaciones se harán en general en los ejes Irarrázaval y Américo Vespucio, y señalan en su punto 3) que en el interior se dejarán barrios morfológicamente armónicos en una escala vecinal.

La propuesta de esta asesoría externa es definir el límite de la modificación N° 16 en la calle Los Aliaga y Avda. Alcalde Eduardo Castillo Velasco, excluyendo estas 3 manzanas de la presente modificación N° 16 al PRC manteniendo así para ellas las actuales condiciones normativas.

Asimismo se excluyen de la presente propuesta de modificación las zonas de borde de las vialidades estructurantes que recorren el territorio en análisis y que poseen una zonificación diferenciada de borde, materia a ser analizada a futuro conforme ha sido acordado en el trabajo de Mesas Participativas y entendiendo que para abordar estos ejes viales estructurantes y parte de la Red Vial Básica se requiere tener a la vista los resultados de estudios viales, de capacidad vial y movilidad urbana, actualizados dados los cambios evidenciados los últimos años tanto de nuevos residentes como equipamientos y servicios.

- Z-2 y Z-5 para la Avda. Manuel Montt Troncal T51 O,
- Z-2 y Z-4m primeras manzanas que enfrentan la Avda. Pedro de Valdivia Troncal T31 O
- Z-2 para las Avdas. José Artigas – Chile España – José Pedro Alessandri Troncales T18 O.
- Z-3 y Z-3B para la Avda. Grecia del cruce con Avda. Salvador al poniente.



## **INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

Además, se excluyen de la presente propuesta el territorio asociado a la actual **Modificación al PRC N°14 en trámite**, denominada "Las Verónicas", territorio de protección en torno a los Inmuebles de conservación histórica de calles Los Jardines, Dublé Almeyda y Juan Moya Morales.

Se excluyen también de la propuesta los territorios que poseen la condición de zonas protegidas:

1. **Zona Z-T3, "Población Empart"** ubicada en calles Suárez Mujica, Avda. Salvador, Lo Encalada Avda. Sur, y atravesado por Avda. Grecia, según Decreto N° 377 del 14.09.2010 Zona Típica 3.
2. **Zona Z-CH, Zona Z-6** aprobado en PRC del 27.10.1989 ubicada en José Domingo Cañas, José Manuel Infante, Dublé Almeyda, Capitán Fuentes.
3. **Zona M-H3**, correspondiente a Monumento Histórico N°3 para el predio ubicado en Avda. José Domingo Cañas N° 1367.
4. **Zona Z-T1, "Población de Sub-oficiales de la Escuela de Caballería"** ubicada en calles Avda. Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Avda. Antonio Varas y Sargento Navarrete.
5. **Zona Z-T2, "Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile España"** ubicada en calle Núñez de Arce entre Avda. Suecia y Avda. Chile España.

Respecto de la situación de la zona típica "Población de sub-oficiales de la Escuela de Caballería" ZT1, no se acompañan opiniones de vecinos ya que a la fecha sus dirigentes no han acompañado resultado de consultas, sin embargo los dirigentes de la Junta de Vecinos N°9 manifestaron durante el trabajo de Mesas Participativas la voluntad de ellos de dejar esta zona con altura de 1 piso más mansarda conforme la protección ya vigente de zona típica, y además incluir las zonas de borde del entorno inmediato, como amortiguación con altura de 3 pisos.

Esta zona de amortiguación propuesta llegaría hasta la Avda. Irarrázaval involucrando dicho eje vial estructurante comunal y la zona de 1 piso generaría la necesidad de crear una nueva zonificación para el PRC con las condiciones de arquitectura especiales que se buscaría proteger.

Los Acuerdos Generales de la Mesa Participativa N°3 señalan en su punto 7) que se abordará de manera urgente la necesidad de instructivos de protección patrimonial de zonas típicas, de zonas e inmuebles de conservación históricas y sus entornos, y posibles planos seccionales que regulen la arquitectura en dichas zonas, ya sean patrimoniales u otras. Los Acuerdos Generales de la Mesa Participativa N°3 señalan en su punto 8) que se incorporarán los ejes Irarrázaval y otros en un análisis general de vialidad estructurante y se considera definir los límites máximos de penetración a los barrios interiores, altura, densidad y otros parámetros normativos.

La propuesta de esta asesoría externa es definir el límite de la modificación N° 16 **excluyendo la zona típica y el borde hacia Avda. Irarrázaval así como el borde hacia calle Capitán Orella, y considerar esta temática patrimonial en una urgente y próxima futura modificación** en tanto se avance con el trabajo participativo.

Por otra parte respecto de la situación de la zona típica "Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile España" ZT2, no se acompañan opiniones de vecinos ya que a la fecha sus dirigentes no han acompañado resultado de consultas, sin embargo los dirigentes de la Junta de Vecinos N°8 manifestaron durante el trabajo de Mesas Participativas la voluntad de ellos de dejar esta zona con altura de 3 pisos e incluir las zonas de borde del entorno inmediato, también con altura de 3 pisos.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Esta zona típica se emplaza al interior del área conformada por las calles Alonso de Ercilla, Avda Chile España, calle Miguel de Cervantes, y Avda. Suecia, atravesada por calle Núñez de Arce en sentido oriente-poniente, resultando sectores remanentes de predios que la rodean y poseen similares características morfológicas, por lo cual, podrían tener la misma zonificación del PRC con las condiciones de arquitectura especiales que se buscaría proteger.

Los Acuerdos Generales de la Mesa Participativa N°3 señalan en su punto 7) que se abordará de manera urgente la necesidad de instructivos de protección patrimonial de zonas típicas, de zonas e inmuebles de conservación históricas y sus entornos, y posibles planos seccionales que regulen la arquitectura en dichas zonas, ya sean patrimoniales u otras.

La propuesta de esta asesoría externa es definir el límite de la modificación N° 16 incluyendo la zona típica y toda el área conformada por las calles Alonso de Ercilla, Avda. Chile España, calle Miguel de Cervantes, y Avda. Suecia, excluyendo el borde de Avda. Chile España, y **considerar esta temática patrimonial a revisarse en una urgente y próxima futura modificación** en tanto se avance con el trabajo participativo.

Se excluye la Zona correspondiente a etapa 1 de la Villa Frei, conforme a la aprobación otorgada en 2015 por el Consejo de Monumentos Nacionales del Ministerio de Educación, a fin de ser abordada de manera integral con un posible plano seccional para definiciones de límites de uso público y privado, estacionamientos y demás asuntos a analizar a una escala menor, así como el trabajo de instructivos asociados a la condición de Zona Patrimonial.

Se excluyen las zonas de equipamiento consignadas en el PRC vigente, catalogados como "Centro Deportivo" en acera sur de Avda. Dublé Almeyda entre Avda. Alcalde Jorge Monckeberg y Ramón Cruz Montt y Zona de Equipamiento ubicado en acera poniente de Ramón Cruz entre Alcalde Eduardo Castillo Velasco y Dublé Almeyda, y otro ubicado en la acera norte de Avda. Grecia entre Ramón Cruz Montt y Las Torpederas catalogado como "Centro Deportivo". Y la Universidad Metropolitana, Zona de Equipamiento Intercomunal, ubicado en Avda. José Pedro Alessandri esquina Nor-oriente con Avda. Grecia. Estas y demás zonas de equipamiento según ha sido acordado en el trabajo de Mesas Participativas será abordado en una futura modificación tras análisis detallado caso a caso.

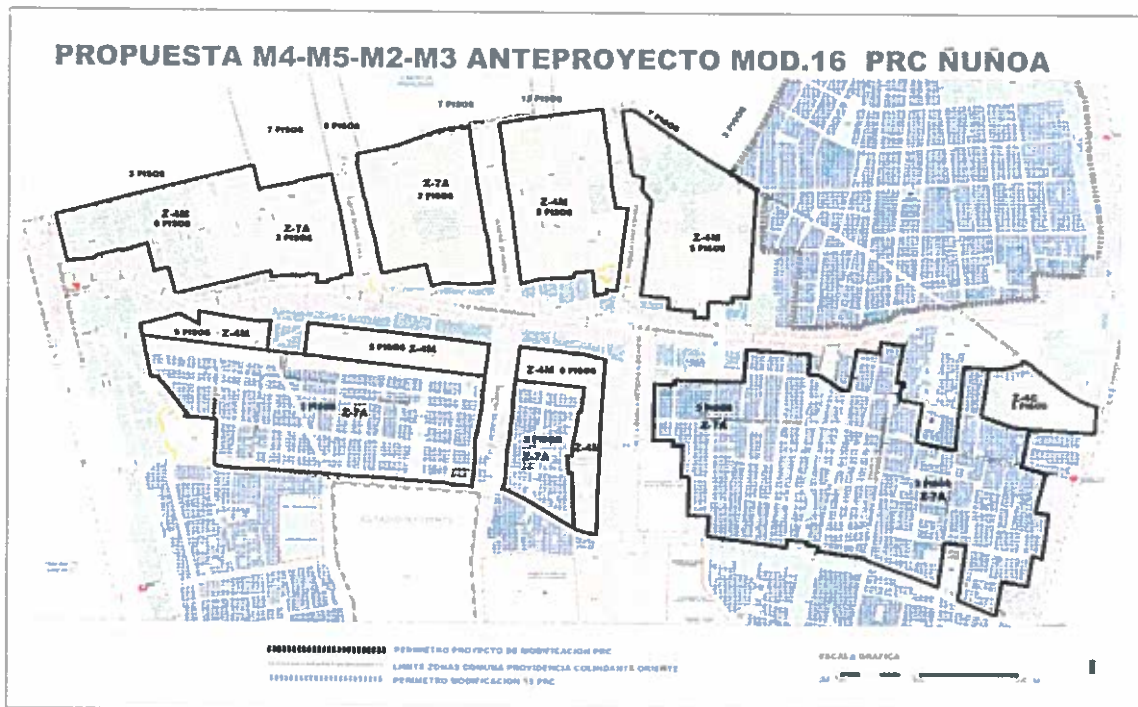
Otra exclusión definida es la situación de la manzana ubicada al sur de Avda. Grecia entre calles Jorge Monckeberg, Avda. Grecia, Ramón Cruz y Calle 7, respecto de la cual los dirigentes acompañan 7 opiniones de vecinos correspondientes al 2,9 % del universo de dicha manzana (considerando que son 15 edificios y 16 depts. por cada uno de ellos, en total 240 departamentos, de los cuales 7 manifestaron solicitud de baja la altura a 3 pisos. La propuesta de esta asesoría externa es definir el límite de la modificación N° 16 en la Avda. Grecia, excluyendo esta manzana, y analizar esta solicitud para una posible futura modificación al PRC que evalúe la situación de todas las edificaciones de viviendas en bloques ubicadas al sur de Avda. Grecia.

Por último, se excluyen de la propuesta de modificación presente, todas las áreas verdes y fajas viales de las áreas involucradas.

Considerando todo lo anterior, se mantienen las actuales zonificaciones y condiciones urbanísticas para las zonas excluidas, según Anexo 10 plano detallado y Cuadro N°8 correspondientes al Límite de la propuesta.

# INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Cuadro N° 8



## 2.3.- LÍMITES

La propuesta se enmarcará dentro de los siguientes límites territoriales, Cuadro N°8 y [Anexo 10](#):

- Parte de la actual zona Z-4m, que tendrá una nueva denominación de zona
- Parte de la actual zona Z-3, que tendrá una nueva denominación de zona
- Parte de la actual Zona Z-3B, que tendrá una nueva denominación de zona
- Parte de la actual zona Z-5, que tendrá una nueva denominación de zona

El territorio de la Comuna de Ñuñoa abarca una superficie de 1.700 Há y el sector de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 tiene una superficie de 861 Há correspondiendo al 50% de la Comuna. Respecto a lo anterior, el sector de la propuesta de Modificación al Plan Regulador Comunal se compone de 7 polígonos según Cuadro N°8 y [Anexo 10](#), lo que tiene una superficie total correspondiente aproximadamente al 30% de la Comuna, y al 60% de la superficie del territorio de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5.

## 2.4.- ALCANCES

La presente propuesta de Modificación del PRC considera en general disminuir las normas urbanísticas de altura y densidad según los siguientes parámetros tanto para el uso residencial como para el uso de equipamiento, según el siguiente detalle:

- Zona Z-4M** Para los territorios definidos que actualmente están regulados por la zona Z-4m del PRC se propone:
- Disminuir la densidad habitacional de 1.000 hab/há a 500 hab/há.
  - Disminuir la altura máxima de construcción de 5 a 3 pisos con un máximo de 9 mts.

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

**Zona Z-3** Para los territorios definidos que actualmente están regulados por la zona Z-3 del PRC se propone:

Establecer una densidad máxima habitacional a **800 hab/há**. Lo anterior ya que actualmente no existe el parámetro de densidad definido.

Establecer altura máxima de construcción a **5 pisos con un máximo de 14 mts**. Lo anterior ya que actualmente no existe el parámetro de altura máxima al estar definida por la aplicación de la rasante.

**Zona Z-3B** Para los territorios definidos que actualmente están regulados por la zona Z-3B del PRC se propone diferenciar según las zonas a modificar lo siguiente:

- Zona Z-3B ubicada entre Avda. José Manuel Infante y Avda. Salvador,
- Zona Z-3B ubicada entre Avda. Pedro de Valdivia y Avda. Chile España,
- Zonas Z-3B ubicadas entre Avda. Chile España, Diagonal Oriente y Brown Norte,
- Zona Z-3B ubicada entre Diagonal Oriente, Contra maestre Micalvi y Dublé Almeyda,
- Zonas Z-3B longitudinales en sentido oriente-poniente ubicadas entre las calles Dublé Almeyda y Avda. José Domingo Cañas, con continuidad en sentido norte-sur en la zona ubicada entre las calles Exequiel Fernández y los límites de la actual zona Z-4m.

Se propone:

Disminuir la altura máxima de construcción a **5 pisos con un máximo de 14 mts**.

Disminuir la densidad máxima habitacional de 1.300 hab/há a **800 Hab/há**.

Lo anterior considerando que estas zonas de transición servirá de amortiguación entre la zona de mayores alturas y la nueva zona propuesta al interior. El considerar solo el resultado de las encuestas realizadas por los dirigentes, implicaría castigar a este territorio, que ya ha recibido el impacto de un alto desarrollo en altura.

Y para las demás zonas Z-3B:

- Zona Z-3B longitudinal al sur de Avda. José Domingo Cañas.
- Zona Z-3B ubicada entre José Manuel Infante y Avda. Manuel Montt.
- Zona Z-3B ubicada entre Avda. Manuel Montt y Avda. Pedro de Valdivia.

Se propone:

Disminuir la altura máxima de construcción a **3 pisos con un máximo de 9 mts**.

Disminuir la densidad máxima habitacional de 1.300 hab/há a **500 Hab/há**.

Lo anterior considerando que estas zonas están ubicadas al interior de los barrios.

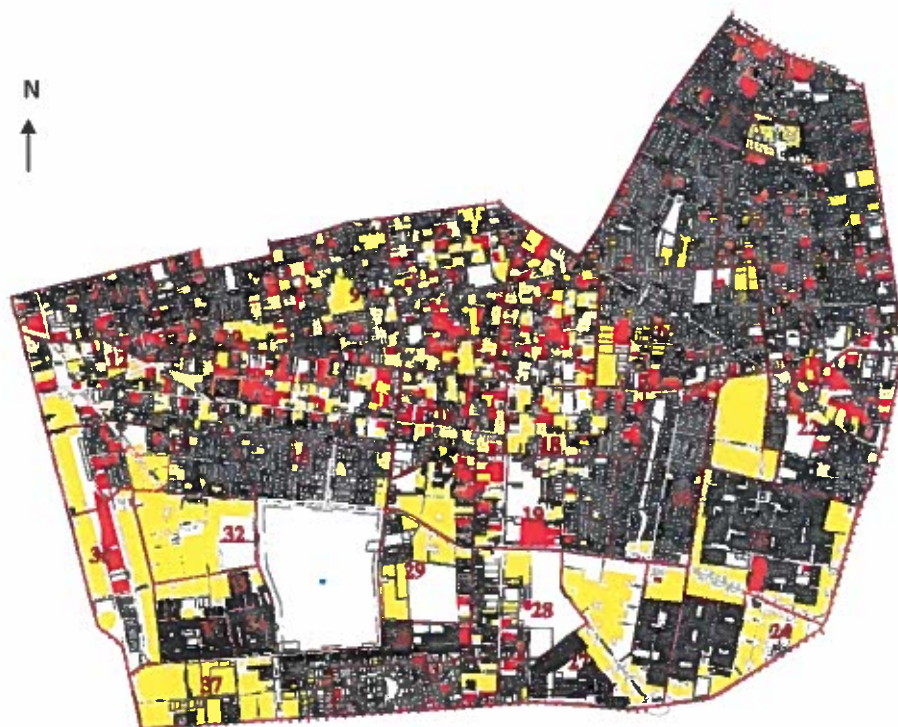
**Zona Z-5** Para el territorio definido que actualmente está regulado por la zona Z-5 del PRC se propone:

**Homologar esta manzana isla con su entorno**, estableciendo rasante de 60°, coeficiente de constructibilidad de 1,5 y una densidad máxima habitacional de hasta **800 hab/há**. Lo anterior ya que actualmente no existe el parámetro de densidad definido.

Establecer altura máxima de construcción a **5 pisos** para predios destino Residencial sobre los 1.000 m<sup>2</sup>, y de 4 pisos para equipamiento. Lo anterior ya que actualmente no existe el parámetro de altura máxima al estar definida por aplicación de rasante.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N° 2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Se acompañan en [Anexo 11](#) gráficos de catastro referenciales al 2015 de las construcciones en altura según información de la Dirección de Obras Municipales, para cada uno de los territorios de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 por cada Unidad Vecinal que la compone. Según Cuadro N° 9.



Cuadro N° 9

Se acompañan estudios de densidades habitacionales en [Anexo 12](#), para cada uno de los territorios de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 por cada Unidad Vecinal que la compone.

La síntesis de densidades de las Unidades Vecinales involucradas se observa en Cuadro N° 10, del cual se desprende que de acuerdo al comportamiento de desarrollo a partir del año 2007 a la fecha se ha aumentado la densidad habitacional de manera importante, asociado al número de Permisos de Edificación otorgados para estos territorios ya visto en cuadro N° 9.

**El objetivo principal de la propuesta es proteger los denominados “barrios interiores” y que corresponden a las zonas con nula o menor intervención en altura, dejando a 3 pisos los sectores asociados a las unidades vecinales 9 y sector de plaza Guillermo Franke de la UV 10, las unidades vecinales 13 y 15, 19, 20, 23 y parte de la UV 22. Y con altura de 5 pisos mayoritariamente las unidades vecinales 7, 8, 11, 12, 14, 16, y parte de la 22, con los criterios de dejar en 5 pisos las zonas definidas como de transición de altura y densidad intermedia hacia los ejes viales, el criterio de reconocimiento de la condición de centralidad asociada al entorno del centro cívico y de mayor concentración de equipamientos y servicios entorno a la plaza Ñuñoa, y por último, a la situación del nivel que se observa de intervención de los territorios, en que ya se encuentran la mayoría de las manzanas de las zonas que se han propuesto a 5 pisos en esta modificación, de manera de no afectar doblemente a esas viviendas dándole la posibilidad de resarcir el daño patrimonial que ya los ha afectado.**

Se plantea además como necesidad de estudios futuros al PRC estrategias de incentivo a fin de evitar dejar casas islas entre edificios como hay comunas que los han incorporado y/o estrategias de compensación para aquellos casos ya consumados de manera de que se incentive su reconversión con nuevos usos complementarios al barrio.

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

Situación de zona ubicada al norte de Avda. Irarrázaval entre Avda. Salvador y Avda. José Manuel Infante, no se acompañan opiniones de vecinos ya que a la fecha sus dirigentes no han acompañado resultado de consultas, sin embargo los dirigentes de la Junta de Vecinos N°10 manifestaron durante el trabajo de Mesas Participativas la voluntad de ellos de bajar la altura del sector a 3 pisos.

La zona señalada cuenta con buenas condiciones de vialidad respecto a una trama vial regular conformada por calles Caupolicán, Rengo, Sucre, Colo-colo, Lincoyán en sentido oriente-poniente y las calles Julio Prado y Luis Beltrán en sentido norte-sur. La actual normativa vigente en el PRC considera condiciones desiguales para las zonas ubicadas al poniente v/s oriente de Avda. Salvador, situación que se manifestó en el trabajo de Mesas Participativas en el sentido de homologar ambas zonas y existía solicitud ingresada a Asesoría Urbana del año 2012.

La propuesta de esta asesoría externa es definir el límite de las zonas de 5 y de 3 pisos de la modificación N° 16 en la Avda. José Manuel Infante, dejando las manzanas ubicadas al norte de Avda. Irarrázaval entre Avda. Salvador y Avda. José Manuel Infante con 5 pisos de altura al igual que la zona al poniente de Avda. Salvador.

**DENSIDAD BRUTA POR CADA UNIDAD VECINAL:**

U.V.	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Hàb/hà	351	259	217	283	123	182	90	268	83	200	295	191	146	95	254	119	148
Año 2007																	
Hàb/hà	418	317	288	334	485	251	183	351	83	261	367	340	279	136	254	232	148
Año 2015																	

Mesa N°3

Mesa N°4

Mesa N°5

Mesa N°2

U.V.	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
↑																	
%	19	22	32	17	292	66	101	37	0	30	43	77	90	43	0	95	0

**Cuadro N°10**

Respecto de los usos de suelo este tema no fue abordado por las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5, por lo que se propone asimilarlo a los usos de suelo existentes para las actuales zonas del PRC, así como todos los otros parámetros normativos no acordados a la fecha, y que podrán ser materia de una Modificación General futura del IPT. Asimismo y dado que para estas nuevas zonas que se crean, no estaría definido el antejardín, se propone para las nuevas zonas la aplicación del artículo 11° del Plan Regulador vigente.

## **INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

Se sugiere definir las zonas consideradas en la Modificación N°15 al PRC en curso, con las observaciones que fueron acogidas dentro del proceso, al poseer éstas las mismas condiciones deseadas para estos territorios y de esta manera no complejizar el Instrumento de Planificación vigente.

### **3.- FUNDAMENTOS DE LA PRESENTE PROPUESTA**

#### **3.1.- AMBIENTAL Y DE IDENTIDAD:**

Respecto del interés general por mantener las vistas al paisaje, el mantener los ejes viales de las calles que cruzan el territorio en el sentido oriente-poniente y diagonal según el caso: Avda. Sucre, Avda. Hernán Cortés, Avda. Simón Bolívar, Avda. Dublé Almeyda, Avda. José Domingo Cañas, Avda. Alcalde Eduardo Castillo Velasco, y Avda. Suárez Mujica, con una propuesta de altura máxima acotada de 9 mts. para 3 pisos en algunas de ellas y de hasta 14 mts. para 5 pisos en otras, permitirá mantener la visión de la cordillera en algunos tramos de dichos ejes que a la fecha no hayan sido edificados con construcciones en alturas mayores. Este valor paisajístico consta en el Pladeco como un bien preciado, evitando con esta modificación afectar la vista hacia el oriente.

Al bajar la densidad y altura de las futuras intervenciones, se preservará la intensidad de uso que se dará a los espacios públicos, respecto de los cuales se ha visto un incremento asociado a los nuevos habitantes que han llegado al territorio producto de los proyectos de densificación de los últimos años.

Respecto del arbolado urbano se consideran los árboles añosos, grandes y frondosos existentes como un bien a preservar, lo que contribuye a dar una identidad con la imagen del barrio Ñuñoa. Asimismo se preservará la desaparición de las especies arbóreas interiores existentes de las antiguas casas y las especies exteriores que se ven afectadas producto de la construcción de subterráneos y de los accesos y salidas vehiculares para las nuevas edificaciones.

Por lo anterior la propuesta de establecer antejardines conforme lo dispone el artículo 11° del actual PRC ayudará a ofertar espacios libres, que ayuden con la infiltración de agua y posibiliten el desarrollo de especies mayores.

La propuesta de disminuir también las alturas máximas de los edificios de equipamientos de mayor escala que serían posibles de implementarse dado el perfil de las avenidas (25,00 mts) que enfrentan, apuntan también a mantener dichos equipamientos con la escala vecinal o básica. Y para éstos ha sido planteada también una altura límite de 9.00 mts. pero existiendo una posibilidad de apertura de considerar 10,50 mts. para casos de equipamientos, Residencias de Adultos Mayores, entre otros posibles usos de suelo distintos a las viviendas, a ser materia de estudio.

Respecto de la situación de factibilidad sanitaria de redes de alcantarillado y agua potable existentes, al denunciarse situaciones de malos olores provenientes de dichas redes, y disminuciones de la presión de agua potable, obligará a futuro a una revisión de la factibilidad de servicios en función de las densificaciones propuestas en el actual IPT, canalizando el Municipio este asunto a las empresas sanitarias e instancias supervisoras correspondientes.

### 3.2.- MORFOLOGÍA DE LAS CONSTRUCCIONES.

#### a) Para viviendas

El territorio de la propuesta desde el límite comunal norte hacia Avda. Irarrázaval, corresponde en general a una **trama residencial de baja densidad e intensidad** de uso conformada por viviendas de 1 y 2 pisos, y equipamientos vecinales básicos con similares alturas, y algunos equipamientos de escala metropolitana que destacan con morfología única como el Hospital de Carabineros, colegio Santa Gemma Galgani con la Parroquia Santa Gemita, colegio Universitario Salvador y en la Plaza Ñuñoa el edificio Consistorial. Esto debido a que dichos barrios se concretaron originalmente con una morfología de viviendas unifamiliares, con antejardines, patios interiores y distanciamiento hacia deslindes con el paradigma de **ciudad jardín**.

En esta zona entre el límite comunal norte y la Avda. Irarrázaval hacia el extremo poniente cambia la morfología de las construcciones hacia sectores con tipología de fachada continua, y corresponde también en general a una **trama residencial de baja densidad e intensidad de uso** conformada por viviendas de 1, 2 pisos y equipamientos vecinales básicos con similares alturas, de similares características al conocido Barrio Italia de la comuna de Providencia contigua.

Luego, en el territorio de la propuesta ubicado entre la Avda. Irarrázaval y la Avda. Grecia, corresponde en general a una **trama residencial de baja densidad e intensidad de uso** conformada por viviendas de 1, 2 pisos y equipamientos vecinales básicos con similares alturas, y algunos equipamientos de escala metropolitana que destacan con morfología única como la Universidad Metropolitana de Ciencias de la Educación, el Centro Deportivo del Comité Olímpico, el Edificio diseñado para la Clínica Ñuñoa, entre otros.

Esto debido a que dichos barrios se concretaron con una morfología de viviendas unifamiliares, con antejardines, patios y distanciamiento hacia deslindes también en general con el paradigma de ciudad jardín.

Dentro del sector del estudio también destacan **zonas protegidas** por sus características arquitectónicas particulares y de conjunto como es la "Población Empart" ubicada en calles Suárez Mujica, Avda. Salvador, Lo Encalada Avda. Sur, y atravesada por la Avda. Grecia, la zona Z-6 ubicada en José Domingo Cañas, José Manuel Infante, Dublé Almeyda, Capitán Fuentes, el Monumento Histórico N°3 ubicado en Avda. José Domingo Cañas N° 1367, la "Población de Sub-oficiales de la Escuela de Caballería" ubicada en calles Avda. Manuel Montt, Leopoldo Urrutia, Avda. Antonio Varas y Sargento Navarrete, y la "Población de Empleados Públicos y Periodistas Chile España" ubicada en calle Núñez de Arce entre Avda. Suecia y Avda. Chile España.

También en el sector del estudio destaca el denominado "Barrio Guillermo Franke" cuyos límites son al Poniente la Av. José Manuel Infante, al Norte calle Rengo, al Oriente los fondos de predios ubicados al oriente de calle Guillermo Franke, y por el Sur la calle Cirujano Videla, el cual está compuesto principalmente por viviendas pareadas y unifamiliares de dos pisos de altura en los más variados estilos: francés, español, moderno (bauhaus), ecléctico, entre otros.



## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Una de las principales características del barrio es la unidad que presenta en cuanto a escala, altura y densidad, siendo un ejemplo notable de la urbanización del sector oriente de la capital, siguiendo el modelo de ciudad jardín. Por otro lado, la calle Guillermo Franke destaca especialmente, en el tramo desde calle Sucre a Cirujano Videla, por poseer viviendas que siguen una fachada continua, pero que se retranquean unos metros para dejar un antejardín hacia la calle. Esta cualidad, bastante escasa y original en la ciudad, demuestra un momento de transición entre la ciudad tradicional, compuesta principalmente por construcciones de fachada continua, y la ciudad moderna, caracterizada por la ciudad jardín. En la misma calle, el tramo desde Sucre al norte, es más homogéneo, constituido por viviendas de un piso y que comparten una planta similar, representando un ejemplo de construcción de vivienda social levantada en su momento por la Caja de Seguro Obrero.

El actual Plan Regulador de la comuna de Ñuñoa determina que este "Barrio Guillermo Franke" está dentro de la zona Z-3B, la cual permite construcciones de hasta 7 pisos (y más, si se consideran los beneficios por fusionar predios y la ley de conjunto armónico), lo cual lo deja en un escenario de vulnerabilidad siendo prioritario cambiar la norma para restringir la altura y densidad, para proteger el sector del avance inmobiliario, dado que los edificios han llegado ya justo al límite del área. Adicionalmente se podría a continuación estudiar la posibilidad de definirse como Zona de Conservación Histórica, ya que posee las cualidades históricas, constructivas, estilísticas y sociales para ser parte del patrimonio arquitectónico y urbano de la comuna.



En el territorio se encuentran **bloques y/o conjuntos** habitacionales correspondientes a **intervenciones realizadas por el Estado** sobre paños mayores, las que en cuanto a emplazamiento, espacios comunes, entorno y equipamiento fueron planificadas con una visión de conjunto y de vida comunitaria. Destacando el sector de la Villa Frei, Villa México, Villa Lo Valdivieso Norte, Villa Grecia II, Villa Yugoslavia y Villa Alemana.

Destacan en todo el territorio, desde la influencia que ejerce la Avda. Irarrázaval hacia el interior de los barrios residenciales, **operaciones inmobiliarias** que ocupando la actual normativa del IPT, irrumpen sobre el tejido de ciudad jardín y de vida de barrio, con edificios de hasta 5 pisos para la zona Z-4M, de hasta 29 pisos en la zona Z-3 y de hasta 7 pisos Z-3B, al acogerse algunos de esos proyectos a normas generales con beneficios por sobre lo definido en el Plan Regulador por fusión y/o conjunto armónico.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Con esta irrupción se cambia el sentido y lógica del barrio, ya que estas intervenciones se van dando en forma dispersa, sin seguir una lógica de ocupación homogénea y gradual del territorio, y creando las denominadas casas y conjuntos islas. La presión inmobiliaria de no quedar en una situación de desmedro, afecta al residente actual a la venta y abandono del territorio. La ocupación del territorio en forma dispersa figura en [Anexo 11](#) consolidando el catastro de Permisos de Edificaciones en altura (sobre 3 pisos) anterior al año 2000 y hasta el año 2015.

En este sentido la propuesta busca **reservar el territorio para el futuro, en una densidad baja y con una morfología de tres pisos al oriente de Avda. José Manuel Infante y hasta cinco pisos hacia el poniente de dicha Avda.** más acorde con el sentido de barrios interiores que ha sido planteado se desea proteger, y en concordancia a la definición de límite de zonas del IPT que a la fecha tiene la comuna vecina de Providencia.

Se ha considerado además, que la comuna de Providencia con quien Ñuñoa limita al norte, tiene como normativa vigente condición de densidad Alta según el P.R.M.S. y su PRC indica edificaciones de hasta 7 pisos de altura entre la Avda. José Manuel Infante hasta Avda. Chile España, lo cual se suma al alto nivel de intervención con desarrollo inmobiliario, por lo que se propone conservar una intensidad de uso de suelo intermedio, con una **zona interior de alturas y densidades bajas a moderadas** a continuación del borde de Avda. Irarrázaval y hasta la comuna vecina, dejando algunos sectores al interior de barrios ya altamente intervenidos, con nueva norma de **hasta 5 pisos y 800 háb/há**, y los sectores donde aún no es tanta la intervención inmobiliaria con una nueva norma de **hasta 3 pisos y 500 háb/há**.

En la zona longitudinal en sentido oriente-poniente ubicada al Sur de Avda. Irarrázaval y su zona de influencia directa, es decir entre las calles Dublé Almeйда y Avda. José Domingo Cañas, se plantea una **zona de transición de alturas y densidades intermedias**, con nueva norma de **hasta los 5 pisos y 800 háb/há**, la cual tiene continuidad en sentido norte-sur en la zona ubicada al Poniente de Avda. José Pedro Alessandri y su zona de influencia directa, entre las calles Exequiel Fernández y los límites de la actual zona Z-4m.

Esta zona actuaría como transición entre las mayores alturas y densidades que se reconocen y mantienen para las Avenidas, y los barrios interiores que se busca proteger con disminución de alturas y densidades.

En el resto del área de la intervención, se ha definido conservar una intensidad de uso de suelo baja, en las **zonas interiores de alturas y densidades bajas** a continuación del borde de las Avdas. dejando estos sectores al interior de barrios preferentemente residenciales, con nueva norma de **hasta 3 pisos y 500 háb/há**. y donde aún no es tanta la intervención inmobiliaria.

### **b) Para Equipamiento**

Para todo el territorio se propone **conservar el uso mixto residencial y equipamiento**.

Concordante con lo dispuesto en la LGUC los equipamientos de servicios (Bancos, Notarías) seguridad (Bomberos y Carabineros), culto y cultura, se han ubicado mayoritariamente en los ejes de Avda. Irarrázaval y Américo Vespucio, y con un gran futuro en el **polo de Plaza Egaña**, destinado a convertirse en una de las puertas de entrada y sello de la comuna, siendo la Unidad Vecinal N°11 la más próxima a este centro de atracción. Destaca también la condición de centralidad asociada a

## **INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

la Plaza Ñuño a entorno al Centro Cívico comunal, con equipamientos de Culto, Cultura, Comercial de restaurantes y centros nocturnos. Así como los subcentros asociados a los cruces de Avda. Irarrázaval con los ejes viales perpendiculares como son Avda. José Pedro Alessandri, Avda. Pedro de Valdivia, Avda. Salvador que concentran equipamientos.

Al interior del territorio, los strip center y pequeño comercio existente, corresponden a equipamientos de carácter vecinal o básico acorde con el entorno y público al que abastecen.

La morfología de estos equipamientos es armónico con su entorno, ya que no existen grandes alturas que compitan con la trama residencial, aun cuando por su disposición en el predio los strip center ubican los automóviles hacia la esquina.

La propuesta morfológica para el equipamiento propone continuar con esta tendencia en el sentido de acotar la altura máxima de estos equipamientos a 3 pisos con 10,50 mts. en las nuevas zonas, aun cuando la comunidad ha planteado en las distintas Mesas Participativas la voluntad de definir para ellos altura máxima de 9,00 mts al igual que para las viviendas. Esto debe ser materia de estudio.

El contar con equipamientos educacionales en el territorio de la propuesta, es un activo a preservar, debiendo cuidarse las externalidades derivadas de la atracción de viajes de vehículos particulares y furgones en las zonas donde se emplazan los colegios.

La definición de normas urbanísticas para estos equipamientos, no es materia de la presente propuesta, permaneciendo con la actual normativa asociada, siendo posible materia de estudio futuro mayores mecanismos de resguardo de su permanencia en el tiempo.

### **c) Áreas Verdes y Parques.**

En el territorio destaca la existencia del Parque lineal Juan XXIII entre Avda. Dublé Almeyda y Avda. Grecia en la Unidad Vecinal 5, y las áreas verdes al interior de la Villa Frei correspondientes a la Unidad Vecinal 21.

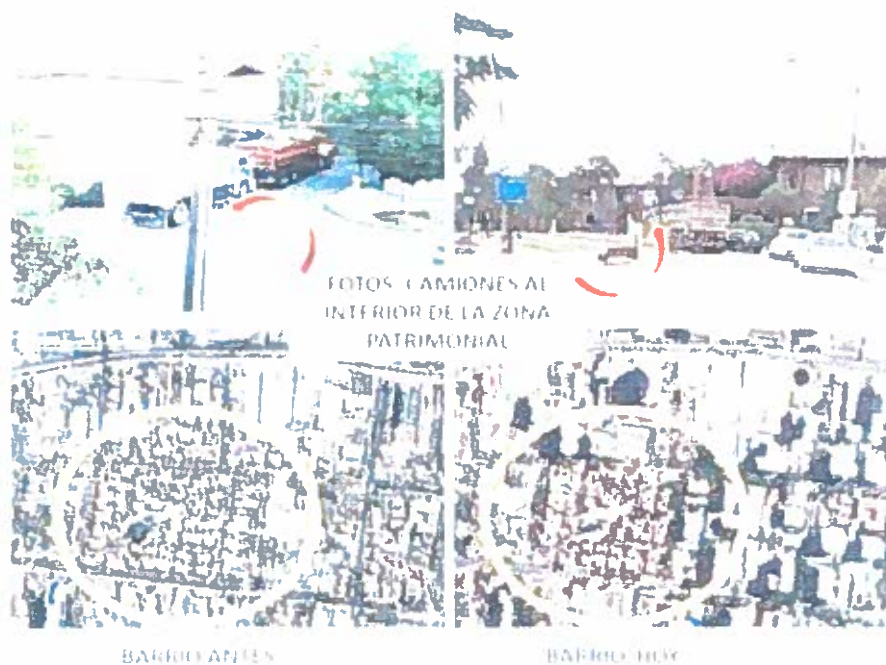
Las plazas existentes y algunos bandejones como el de Avda. Campos de Deportes al llegar al Estadio Nacional en la Unidad Vecinal 15, o espacios menores corresponden a parques, jardines con mobiliario urbano destinado a esparcimiento y deportes. Estas áreas de libre acceso, se encuentran aún en equilibrio entre las zonas antiguas residenciales y las nuevas densificaciones, pero con una alta intensidad de uso.

Cabe señalar que de acuerdo al artículo 1.1.2 de la OGUC las áreas verdes son superficies de terreno destinadas preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios; y éstas podrán disponerse en el espacio público siempre que su ancho no sea inferior a 3,00 mts. Conforme lo cual los bandejones verdes o platabandas ubicadas entre líneas oficiales dentro de la faja destinada a vialidad, no son consideradas como áreas verdes, si bien es un aporte importante en materia de descontaminación y heroseamiento de las calles de la comuna.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Con todo y en caso de continuarse con el proceso de densificación, próximamente las áreas verdes superarán su capacidad de ser espacios tranquilos y de encuentro a nivel de barrio, como lo es la Plaza Guillermo Franke que ocupa la manzana completa entre las calles Rengo, Román Díaz, Sucre y Miguel Claro en la Unidad Vecinal 10 al límite norte de la comuna, y la Plaza Lillo que ocupa la manzana completa entre las calles José Domingo Cañas, y Alcalde Eduardo Castillo Velasco en la Unidad Vecinal 14, por cuanto las nuevas construcciones no realizan ninguna oferta nueva o compensación en este sentido.

En la propuesta se considera ampliar visualmente la visión de espacio verde mediante el establecimiento para las nuevas densificaciones de antejardines de 8,00 mts. en primer piso a remitirse a la aplicación del artículo 11° del PRC vigente. Además, al bajar la altura de las edificaciones a levantarse en la inmediatez de las actuales áreas verdes, se protegerá de posibles áreas de sombra que las edificaciones en altura pudieran arrojar, evitando un posible perjuicio a las especies vegetales de dichas plazas.



Aún más crítica es la situación de la plaza de calle Elías De La Cruz ubicada al interior del conjunto de conservación histórica, que ha aumentado en gran parte su intensidad de uso producto de las densificaciones del entorno.

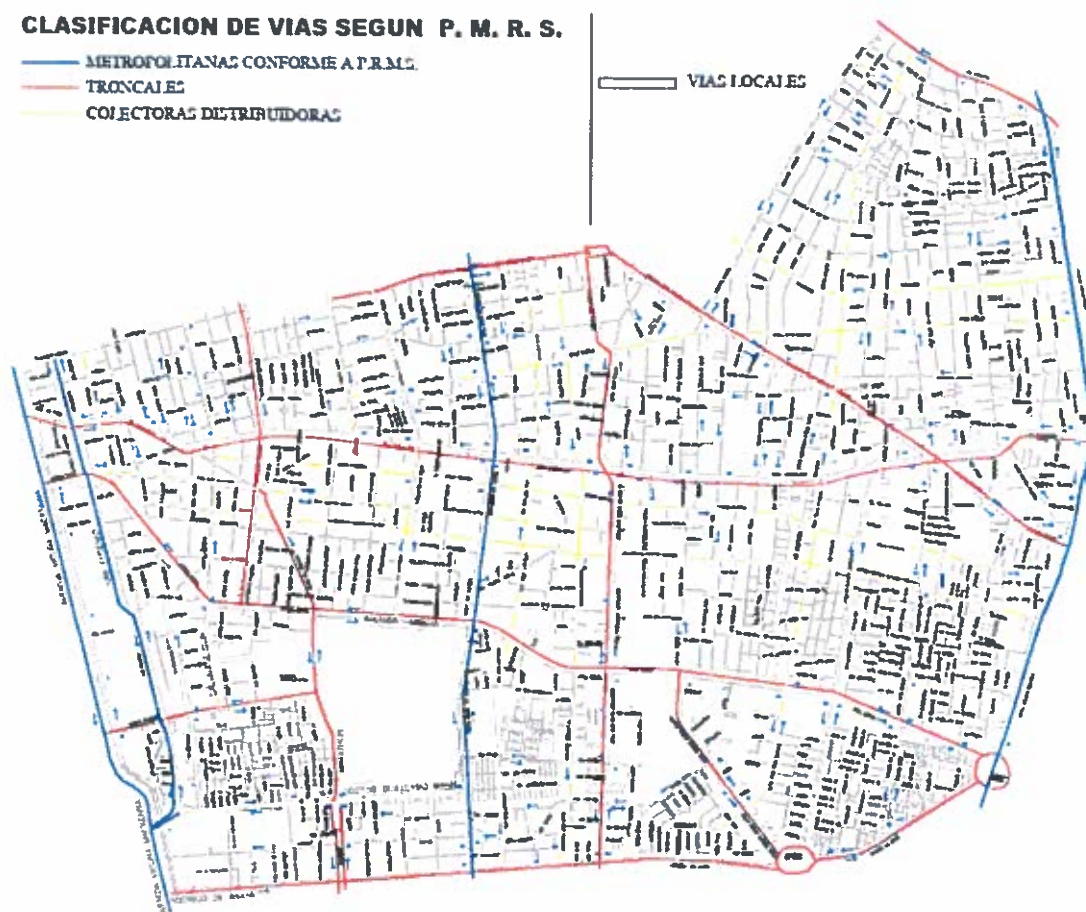
### 3.3.- TRAMA VIAL.

El sustento de la planificación territorial es la trama vial.

Para este territorio la trama vial periférica está conformada por las Avenidas Metropolitanas mencionadas anteriormente, Avda. Américo Vespucio, Avda. Vicuña Mackenna, Avda. Grecia que enmarcan al territorio y las Avdas. Irarrázaval que lo atraviesa en sentido oriente-poniente y Avda José Pedro Alessandri – Chile España – José Artigas que lo atraviesa en sentido norte-sur.

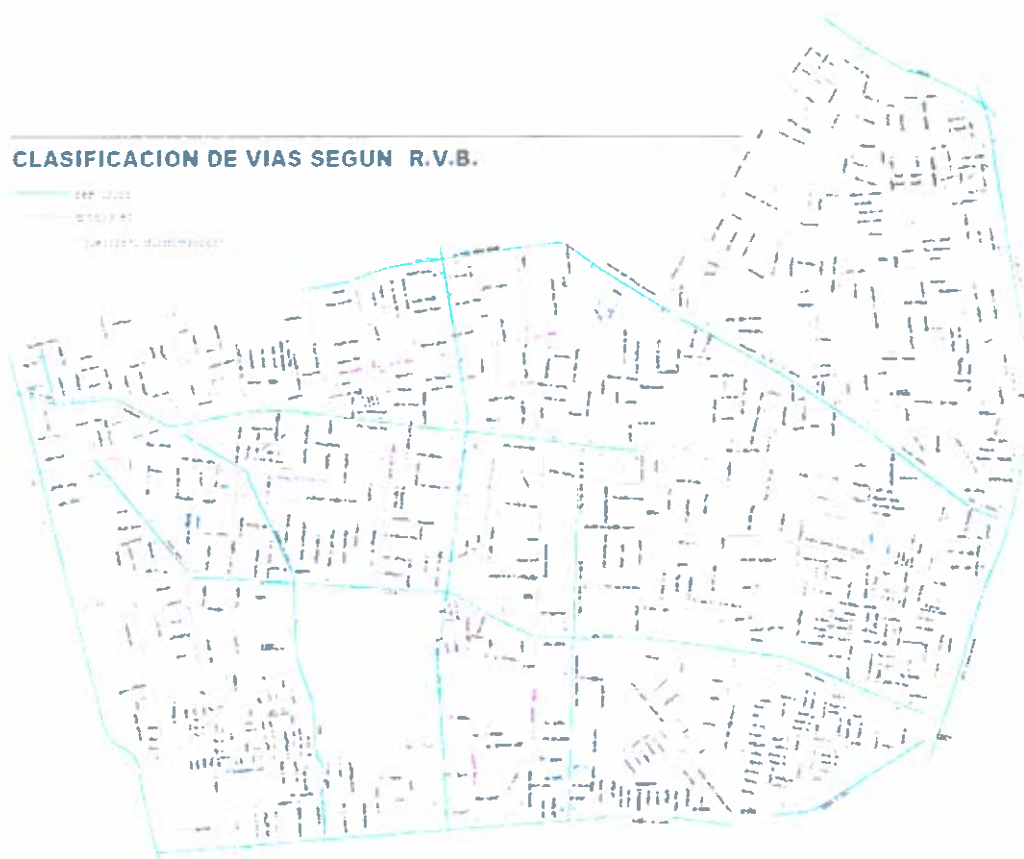
## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Las otras vialidades comunales como son calles y avenidas, Sucre, Simón Bolívar, Dublé Almeyda, José Domingo Cañas, Alcalde Eduardo Castillo Velasco, Suárez Mujica, República de Israel, Salvador, José Manuel Infante, Manuel Montt, Campo de Deportes, Antonio Varas, Pedro de Valdivia, Los Tres Antonios, Ricardo Lyon, Exequiel Fernández, Suecia, Doctor Johow, Santa Julia, Juan Moya Morales, Alcalde Jorge Monckeberg, Ramón Cruz Montt, conforman la cuadrícula soportante y conectora con el resto de la comuna y hacia las otras comunas vecinas, mayoritariamente en sentido norte-sur y oriente-poniente.



Al interior de estas macro cuadrículas formadas por estas vialidades, están las calles menores y pasajes con perfiles de 15,00; 12,00 mts., 10 mts o menores como es el caso del loteo-subdivisión cuyas calles no son BNUP sino servidumbres de dominio privado, entregados al uso público entre Juan Moya Morales y Alcalde Jorge Monckeberg.

Todas estas calles menores con calzadas de 7,00 mts bidireccionales, están siendo exigidas a una mayor intensidad de uso de suelo distinta para las que fueron proyectadas, derivado de nuevas densificaciones y aumento del parque automotriz, quienes modifican la ruta habitual ante la congestión. Para los pasajes de ancho entre líneas oficiales de 10,00 mts o menores la trama convive amablemente con el peatón, pero no con el auto.



Considerando que la propuesta apunta a bajar la densificación, y que según los estudios realizados en las Modificaciones del PRC de los años 2004, 2006 y 2007, la actual trama vial era capaz de soportar la carga potencial definida a la fecha por el IPT, los **parámetros normativos propuestos disminuyen la carga vial de posibles nuevos vehículos** por lo cual se sugiere gestionar con la Dirección de Tránsito Municipal el respaldo correspondiente tal como fuera para la Modificación N°15 al PRC en curso.

Por lo anterior la actual propuesta otorga a esta trama vial un **mayor tiempo de vigencia**, sin tener necesidad de generar, en un horizonte próximo, **ensanches y futuras expropiaciones**, o incluso deja planteada la posibilidad de estudiar a futuro posibles desafectaciones viales como es del caso de la calle Ángel Pino.

Por otra parte, el sector cuenta con las líneas N° 4 y N° 5 del Metro por Avda. Américo Vespucio con 3 estaciones en este tramo (Plaza Egaña, Los Orientales, y Grecia) en el cual se construirá la conexión de la Autopista Américo Vespucio Oriente con el consiguiente aporte futuro a la conectividad del sector oriente; y por Avda. Vicuña Mackenna, con 2 estaciones (Irrazaval y Ñuble). Además, se encuentran en construcción otras dos líneas futuras de Metro N° 3 y N° 6 por Avda. Irrazaval y Avda. Pedro de Valdivia respectivamente, con el consiguiente mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, por la cercanía al Metro y con ello ahorro en los tiempos de viaje.

Además, la comuna cuenta con 8 ciclovías y un tramo de la Ruta de Infancia recorrerá en sentido norte-sur este territorio. Y también existen estaciones de bicicletas públicas.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

En relación a los proyectos viales o de transporte futuros y/o en ejecución, cabe señalar la experiencia internacional y nacional respecto a los procesos de densificación, para los cuales se aconseja la pre-existencia de capacidad de transporte y de infraestructura capaz de recibir la densidad habitacional propuesta, junto con la revisión de una densificación en armonía respecto a la oferta de equipamiento y servicios. Según lo cual se plantea como un resguardo a futuro el reservar la densificación de los barrios interiores de la comuna hasta que realmente se cuente con una oferta existente de vialidad y transportes, equipamientos y servicios.

### 3.4.- FUNDAMENTO ECONÓMICO.

Otro de los aspectos importantes, es el impacto económico que traerá la nueva propuesta de dejar este sector como **reserva de baja densidad para el futuro**.

Si bien es cierto que las propiedades valen hoy en función de los usos y la cantidad de m<sup>2</sup> que se pueden construir, el dejar estos barrios como reserva lleva también asociado una valorización tanto en el presente como en el futuro. Las viviendas cada vez más son un bien escaso y deseable.

Hay ejemplos en la Comuna de Las Condes, Vitacura y Providencia que en sus IPT han considerado estas zonas de reserva sin que por esto se resienta la valorización económica de los inmuebles.

En este caso la valorización ya no radicaré sólo en UF/M<sup>2</sup> de terreno, sino en una valorización del entorno y calidad de vida que la comuna oferta a la ciudad. **La oferta es la vida de barrio**. Y más cuando es justamente esa vida de barrio lo que hoy se oferta como un bien valioso y propio de la comuna de Ñuñoa (*Anexo 13*). En la situación presente, se tendrá una valorización por ser un bien escaso, viviendas en sector oriente, en barrio tranquilo, armonioso y a futuro su precio como reserva, también considerará una valorización extra.

Esta reserva puede ser muy bien evaluada por un segmento de usuarios, sumado al factor de contar con todo tipo de equipamientos y servicios, las proximidades a las líneas del Metro y su proximidad con el centro de Santiago. Asimismo la disminución de la densidad generará oferta de departamentos o unidades habitacionales, con mayor metraje subiendo, su valorización y tributación de bienes raíces.

Todo considerando que en las 17 Unidades Vecinales materia de este trabajo, el promedio de aumento de densidades entre el año 2007 al 2015 supera el 56% poniéndose en riesgo el valor ofertado de "vida de barrio".

### 3.5.- ESTUDIO DE DENSIDADES

Para poder determinar la población y darle algún sentido urbano a las ciudades controlando su crecimiento, existe un instrumento normativo que se llama densidad. La densidad nos ayuda a proyectar situaciones futuras, implementando sistemas de control de desarrollo de crecimiento a algún territorio urbano. Es por esta razón que el P.R.M.S. implantó densidades para los distintos territorios del área metropolitana para el desarrollo de los planes reguladores comunales y de esta manera tener un proyección controlada de la posible población futura de la región.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

La densidad poblacional es uno de los instrumentos más importantes dentro de la planificación urbana, ya que nos permite visualizar tendencias futuras y evaluar calidades de vida en un mediano y largo plazo, además de proyectar impactos inmediatos por la aplicación de nuevas normas. Este instrumento se ve reflejado en todo el desarrollo de la planificación urbana ya que con ella logramos determinar población, alturas, tipologías de ocupación de suelo, localización de equipamiento, infraestructura territorial, etc.

La comuna de Ñuñoa, conforme el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, está definida como comuna de densidad Intermedia, con una **Densidad Bruta Mínima de 150 habitantes por hectárea, con una tolerancia de más menos 25 Háb/hà**. Es decir, para la actualización o reformulación de los Planes Reguladores Comunales, se especificará mediante zonificación al interior de la comuna la distribución de densidades considerando que el **promedio ponderado** de las densidades por zonas no podrá ser inferior a una Densidad Bruta promedio de entre 125 y 175 Háb/hà como rango mínimo.

Junto con la comuna de Macul con quien limita Ñuñoa hacia el sur, esta comuna es de densidad Intermedia. Hacia el oriente, las comunas vecinas de La Reina y Peñalolén son definidas de densidad baja, mientras que hacia el sur – poniente - norte las comunas vecinas de San Joaquín, San Miguel, Santiago y Providencia son definidas de densidad alta por el PRMS.

La densidad aplicada dentro del territorio fue la densidad bruta, tal como lo exige el P.R.M.S., que en su ponderación el promedio debía estar dentro de los rangos exigidos por éste, considerando **220.779 habitantes proyectados por I.N.E. para el 2015**, y la **superficie total comunal de 1.700 hectáreas**, dando preliminarmente 129,87 Háb/ha., que estaría dentro del rango propuesto por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago que exige 150 Háb/ha con un margen de tolerancia de +/- 25 Háb/ha.

Sin embargo, ante los distintos criterios existentes para la aplicación de densidades y alguna falta de comprensión en el funcionamiento de éstas, la Seremi del MINVU hace una aclaración en su circular N° 50 del 27 de julio de 1998 (*Anexo 14*) donde se explica el cálculo de densidades en la formulación de los Planes Reguladores Comunales. Esta nueva obligación aclara muchos conceptos que parecían erráticos en el momento de ser aplicados, pero dispuso en el punto 4 que “para la definición de la densidad bruta promedio, se aplicará a cada zona un promedio entre la densidad bruta máxima y la mínima definida para dicha zona”. Este sistema de cálculo complejiza el cálculo de población, ya que ahora para cada zona existen rangos de aplicación de densidades y esto implica una adecuación de los cálculos en la población propuesta.

Para el cálculo de la **densidad bruta promedio comunal**, se debe realizar la sumatoria de los pesos relativos de las zonas. Dichos pesos relativos se deben calcular dividiendo la superficie habitable por zona, por la superficie comunal, **descontando previamente de ella las superficies destinadas a vialidad, áreas verdes e industriales exclusivas**. Lo cual se multiplica por la densidad propuesta que para estas zonas Z-4C es de 800 háb/hà y Z-7A es de 500 háb/hà.

Pasos metodológicos:

- A. Para el cálculo del **promedio ponderado** se descuentan las áreas que excluyen el uso habitacional, como las áreas inundables, el sistema Metropolitano de áreas verdes y recreación, el sistema vial metropolitano y las zonas industriales exclusivas.



**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

- B. Se obtiene el **coeficiente de terreno (CT)** por zonas, es decir, áreas definidas con densidades mínimas y máximas homogéneas, el cual se calcula como el cociente entre la **superficie habitable de la zona (SHZ)** descontadas las áreas de restricción y las áreas con usos de suelo que excluyan el uso habitacional y la **superficie habitable total (SHT)**:

$$CT = SHZ / SHT$$

- C. Luego se procede a calcular el **peso relativo (PR)** de cada zona, el cual es el resultado de la multiplicación entre el **coeficiente de terreno (CT)** de la zona y la **densidad bruta (DB)** propuesta para cada zona, es decir, la media entre la densidad máxima y la mínima:

$$PR = CT * DB$$

- D. Por último se calcula el **promedio ponderado (Pp)** haciendo la sumatoria de los pesos relativos de cada zona del PRC:

$$Pp = \sum PR$$

Esta metodología permite flexibilizar las exigencias respecto a las densidades propuestas en el Plan Regulador Comunal, lo cual se traduce en la **posibilidad de disminuir la densidad propuesta actualmente para el territorio comunal de Ñuñoa** ajustándola a la definición establecida en el artículo 4.4 del PRMS.

Según lo anterior, se debe cuidar cualquier desajuste en los cálculos ya que se provocaría un **sobre poblamiento del territorio** que con la infraestructura y espacios públicos, equipamientos y servicios existentes, no lograría soportar, transformando a nuestra comuna en un lugar muy poco grato de habitar. Es por este motivo que la nueva exigencia de la Seremi (que es posterior al Plan Regulador original de 1989 y a todos los cálculos que se realizaron) nos obliga a tomar ciertos criterios de control sobre la aplicación de las densidades que se sugiere realizar.

Estos criterios son:

- a.- El P.R.C. tiene una población máxima a la que puede llegar según los cálculos realizados con las densidades máximas propuestas por el Plan Regulador, por lo que los valores que se obtengan deben ser cercanos al propuesto o en su defecto menores a éste, debido a que si la población es mayor a la propuesta originalmente, sobrepasaremos los límites calculados con un perjuicio en la calidad de vida de nuestros vecinos.
- b.- La densidad propuesta por el P.R.C. no puede utilizarse como promedio simple, ya que eso implica que la zona va a tener una densidad máxima que es la utilizada por el mercado para sus proyectos inmobiliarios o una mínima que es la utilizada por el vecino que quiere protegerse del resto, por lo que se produciría un aumento de población con las consecuencias antes mencionadas.
- c.- Las densidades resultantes deben estar en equilibrio con la realidad existente actualmente en el territorio que está creciendo en densidad, de esta manera se reconocerá el sentido de ocupación de cada territorio, proporcionando los valores de densidades.
- d.- El P.R.C. fue pensado con una tipología de ocupación, por lo que tenemos que considerar también las alturas, antejardines, frentes prediales, unidades prediales, constructibilidad, ocupación de suelo, etc. a ser analizado en profundidad y de manera integral en una futura y necesaria Modificación General al P.R.C. de Ñuñoa.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N° 2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

Para las áreas de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 se ha realizado el siguiente ejercicio para **densidad Bruta**:

A.- Superficie total abarcada para cada Mesa y para cada Unidad Vecinal que la conforma, incluyendo los predios ya consolidados con densificación según Permisos de Edificación informados por Dirección de Obras Municipales.

Para las áreas de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5 se ha realizado se ha realizado el siguiente ejercicio para **densidad Neta**:

A.- Superficie total abarcada para cada Mesa y para cada Unidad Vecinal que la conforma incluyendo los predios ya consolidados con densificación.

B.- Superficie destinada a áreas verdes y vialidad.

C.- Total de superficie destinada para cálculo de densidad neta ( $A - B = C$ ).

Considerando la **densidad existente** del IPT, se acompañan estudios de densidades habitacionales en [Anexo 12](#), para cada uno de los territorios de las Mesas Participativas N° 2, 3, 4 y 5. La síntesis se observa en Cuadro N°9, de lo cual se ha deducido lo siguiente:

Para la **Zona Z-4m**, la Densidad actual es de **1.000 háb/há** lo que significaría que este territorio de **269 hà**. tendría de no mediar un cambio, un total de 269.000 habitantes correspondiente a 67.250 unidades habitacionales, menos un 3% destinado a otros usos (supuesto por la incidencia del futuro equipamiento) quedando en 65.232 potenciales unidades habitacionales. Según la actual propuesta de **Modificación del PRC** de bajar la densidad a **500 háb/há** para la actual Z-4m, la cantidad de unidades habitacionales quedarán en 33.625 a las cuales se resta un 3% destinado a otros usos (supuesto por incidencia del equipamiento futuro) quedando con **32.616 potenciales nuevas unidades de viviendas para este territorio**.

Para la **Zona Z-3**, la Densidad máxima actual no está definida lo que significaría que este territorio de **37 hà**. tendría de no mediar un cambio, y considerando que en la actualidad existen sitios con posibilidad de densificación, una consolidación en desmedro de la densidad esperada por los vecinos. Según la actual propuesta de **Modificación del PRC** de definir la densidad a **800 háb/há** para la actual Z-3 de 37 hà. la cantidad de 29.600 habitantes correspondientes a 7.400 unidades habitacionales a las cuales se resta un 3% destinado a otros usos (supuesto por incidencia del equipamiento futuro) quedando con **7.178 potenciales nuevas unidades de viviendas para este territorio**. Para la **Zona Z-3B**, la Densidad actual es de **1.300 háb/há** lo que significaría que este territorio de **223 hà**. tendría de no mediar un cambio, un total de 289.900 habitantes correspondiente a 72.475 unidades habitacionales, menos un 3% destinado a otros usos (supuesto por la incidencia del futuro equipamiento) quedando en 70.571 potenciales unidades habitacionales.

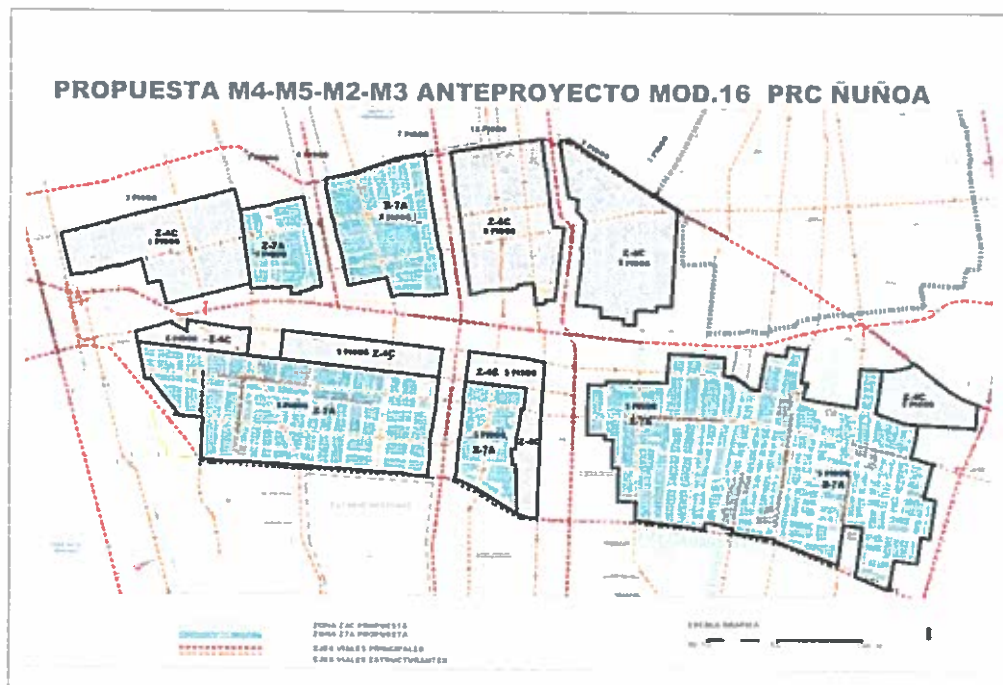
Según la actual propuesta de **Modificación del PRC** de bajar la densidad a **800 háb/há** para la actual Z-3B, la cantidad de unidades habitacionales quedarán en 178.400 a las cuales se resta un 3% destinado a otros usos (supuesto por incidencia del equipamiento futuro) quedando con **173.048 potenciales nuevas unidades de viviendas para este territorio**. **Cifra que disminuye considerando que hay sectores de la actual zona Z-3B para los que se propone una densidad aún menor de 500 háb/hà**.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

### 6.- CONCLUSIONES Y PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PRC

- 1.- Que es posible levantar la Planificación territorial, partiendo de manera temprana por recoger en Mesas Participativas las aspiraciones de los vecinos.
- 2.- Que la opinión de los vecinos debidamente informados, y canalizadas a través de sus dirigentes, son incidentes en las propuestas urbanas que resguarden sus intereses sociales, económicos y ambientales que harán sustentable el territorio que habitan.
- 3.- Que los Pre-diagnósticos elaborados de manera participativa desde la experiencia perceptual de los habitantes, son mayoritariamente coincidentes con los análisis técnicos de cifras y estadísticas.

La propuesta respecto de las Normas Urbanísticas, condiciones de edificación, quedaría plasmada en los siguientes cuadros que se incorporarían al Art N°26 del PRC vigente, a continuación de la Modificación N°15 en curso a la fecha y utilizando las mismas zonas que dicha MPRC 15 propone tras haber acogido algunas observaciones recibidas dentro del proceso, y según Cuadro N° 11:



Cuadro N° 11

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

- Para la nuevas zonas, utilizando la zona **Z-7A** contenida en la MPRC 15:

**Uso residencial**

Superficie predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	50%
En predios con superficie iguales o menores a 300m <sup>2</sup>	60%
Coefficiente de constructibilidad	1.5
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con una altura de 6,00 mts	40%
Adosamiento	OGUC
Altura máxima de Edificación	3 pisos con un máximo de 9,00 mts
Rasante	60°
Antejardín mínimo para proyectos de densificación de más de 2 pisos que enfrentan calles y avenidas	Artículo 11° del PRC
Antejardín en proyectos unifamiliares hasta dos unidades habitacionales	5,00 mts
Densidad bruta máxima	500 háb/há
Distanciamiento mínimo	OGUC

En todos los conjuntos habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá destinarse un 35% del terreno a área de esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento establecida en la Ordenanza del PRC.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,5 mts del deslinde predial con la excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo tendrán un distanciamiento de 2,5 mts.

No se permitirá el uso del subsuelo en el área destinada al antejardín.

La ocupación del subsuelo debe ser menor o igual al 70% del total de la superficie del terreno.

**Uso Equipamiento**

Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	40%
Coefficiente máximo de constructibilidad	1,5
Sistema de agrupamiento	Aislado
Porcentaje máximo de pareo en el deslinde con una altura de 6,00 mts	40%
Adosamiento	OGUC
Altura máxima de Edificación	3 pisos con un máximo de 10,50 mts
Rasante	60°
Antejardín mínimo	5,00 mts
Distanciamiento mínimo	OGUC

**INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A**

- Para las nuevas zonas, utilizando la nueva zona **Z-4C** contenida en la MPRC 15:

**Uso residencial**

Superficie predial mínima	300 m <sup>2</sup>
Porcentaje máximo de ocupación de suelo: En predios existentes de superficie menos que la mínima señalada, el porcentaje máximo de ocupación de suelo se aumentará hasta un 60%	40%
Coefficiente de constructibilidad	1,5
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado
Porcentaje máximo de pareo o continuo respecto al deslinde, con alturas de 6,00 mt.	40%
Adosamiento	OGUC, retirado 3 mt. de la línea de edificación
Altura de Edificación	5 pisos con un máximo de 14,00 mts
Rasante	60°
Antejardín mínimo: a) En 1 a 3 pisos b) En 4 pisos	5,00 mts Artículo 11º Ordenanza PRC
Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos	5,00 mts
Densidad bruta máxima	800 háb/há

En todos los conjuntos habitacionales acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, deberá destinarse un 35% del terreno a área de esparcimiento. Esta área podrá ser techada hasta en un 30% y su uso será acorde con la definición de Área Libre de Esparcimiento establecida en la Ordenanza del PRC.

Los espacios a ocuparse en el subsuelo, podrán acercarse hasta una distancia de 2,0 mts del deslinde predial, a excepción de las rampas de acceso que podrán adosarse. No se permitirá el uso del subsuelo en el área de antejardín y la ocupación éste será igual a un 70% del total del terreno.

**Uso Equipamiento**

Superficie predial mínima	500 m <sup>2</sup>
Porcentaje máximo de ocupación de suelo	40%
Coefficiente de constructibilidad	1,5
Altura máxima de Edificación	4 pisos
Sistema de agrupamiento	Aislado
Rasante	60°
Distanciamiento mínimo en edificios de 4 pisos	4,00 mts
Antejardín mínimo a) De 1 a 3 pisos b) En 4 pisos	5,00 mts Artículo 11º Ordenanza PRC

Para Residencial y Equipamiento, los espacios a ocuparse en el subsuelo deberán cumplir con lo que establece el artículo 8º de la Ordenanza del Plan Regulador de Ñuñoa.

## INFORME DEL TRABAJO DE MESAS PARTICIPATIVAS N°2, 3, 4 y 5 PARA MODIFICACIÓN N° 16 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

La propuesta quedaría plasmada para los usos de suelo en los siguientes cuadros que se incorporarían al Art N°25 del PRC vigente, a continuación de la Modificación N°15 en curso a la fecha, y utilizando las mismas zonas que dicha MPRC 15 propone:

### Para las nuevas zonas Z-7A y Z-4C:

#### **Usos de suelo permitidos:**

**Residencial:** de todo tipo

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

#### **Usos de suelo prohibidos:**

**Salud:** Clínicas Psiquiátricas, Cementerios y Crematorios.

**Educación:** Educación Superior, Técnica y Centros de Capacitación.

**Seguridad:** Cuarteles de bomberos (en calles con perfil inferior a 20,00 mts), Cárceles y Centros de detención.

**Deportes:** Estadios, saunas y baños turcos.

**Esparcimiento:** Juegos electrónicos, Parques zoológicos, casinos de juegos, juegos mecánicos.

**Comercio:** Grandes tiendas, Mall, mega mercados, mercados, playas de estacionamientos, Discotecas, Restaurantes, Bares y distribuidoras de gas licuado, Estaciones (Ventas minoristas de combustibles líquidos), centros de servicio automotor.

**Culto y Cultura:** Salas de espectáculos o conciertos, cines, teatros, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie, medios de comunicación (canales de TV, radio y prensa escrita).

**Actividades productivas:** Todas en general.

El presente informe se presenta a fin de ser analizado y estudiado por parte de Asesoría Urbana de La Secretaría de Planificación Comunal, y otras unidades Municipales que así determine el Alcalde, a fin de ser expuesto como ANEXO de la Memoria Explicativa oficial y proceder conforme lo indique el Secretario Regional Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, en respuesta a la consulta enviada por el Alcalde Sr. Andrés Zarhi Troy por Ord. N°A.1000/2001 de fecha 17 de agosto de 2016 ([Anexo 15](#)) contando con la opinión favorable unánime del COSOCI de fechas 26 de septiembre y 03 de octubre de 2016, lo aprobado por Concejo Municipal en términos del inicio de los estudios de la modificación N°16 al PRC con fecha 20 de septiembre y de aprobación del inicio del proceso de la modificación N°16 al PRC con fecha 27 de septiembre de 2016, y según calendario definido.

Carmen Gloria Zúñiga de Kartzow  
Arquitecto

Felipe Rojas Vera  
Arquitecto

Ñuñoa, 06 de Octubre de 2016

Página 36 de 36