

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
CONCEJO MUNICIPAL

Acta Comisión de Obras y Urbanismo

20 octubre de 2020

Con fecha 20 de octubre de 2020 se reúne la Comisión de Obras y Urbanismo del Concejo Municipal de Ñuñoa en la sala en la sala on line de sesiones, proporcionada por la plataforma de internet Zoom que administra el departamento de Informática, para realizar la comisión y abordar el siguiente tema:

Temas en Tabla: "**Ley de aportes al Espacio Público y su aplicación en Ñuñoa**"

La sesión se inicia a las **09:45 horas** con asistencia de los señores concejales, Jaime Castillo, Camilo Brodsky, las Concejales Emilia Ríos, Paula Mendoza, la presencia del Director de Asesoría Urbana Gino Pisani, Director de Obras Municipales Patricio Reyes, Director de SECPLAC Roberto Epuleo, señora Liliana Vergara y Alejandro Bahamondes de Asesoría Urbana, José Antonio Villa, Helga Frank, Karen Carrillo, M. Vásquez, Paula Eguía, expositores Fernando Bravo, Álvaro Arriagada, Marisol Castro de la empresa SyS Asociados Consultores Del Transporte S.A, y los asistentes de Concejo Sandra Rosales, Carlos Godoy, Víctor Valenzuela y Tamara Mora.

Desarrollo: Presidente da las gracias e introduce el tema de la comisión, diciendo que esta reunión es relevante por lo que significa para la planificación y el urbanismo futuro en la comuna en el plazo mediano e inmediato. Como invitados a esta comisión está la Empresa SyS Asociados Consultores del Transporte S.A. que se ganó la licitación a que llamo la municipalidad y está efectuando este Estudio de Capacidad Vial en la comuna, esta es una segunda reunión y dice relación con la nueva Ley de Aportes al Espacio Público del año 2016, se supone que comenzaba en noviembre. Se ofrece la palabra al Director de Urbanismo Gino Pisani.

DU GP: Se está realizando en la comuna el Estudio de Capacidad Vial y Directrices para el Plan de inversiones en Espacio Público, que es el objetivo en realidad, la actualización de nuestro estudio que data del año 2006, y que con la llegada del Transantiago y las Líneas de Metro quedo obsoleto, y con la entrada en vigencia de la Ley antes mencionada que comienza el 17 de noviembre, y se cuenta con dos años plazo para tener aprobado el plan de proyecto de la comuna, es que se toma la iniciativa de realizar este estudio. Ya está finiquitada la primera etapa y actualmente se está realizando la segunda etapa, la exposición se centra en la primera etapa que finalizo en el mes de julio. Ofrece la palabra a don Fernando Bravo.

FB: Se presenta Fernando Bravo socio de la empresa SyS de Consultores Ingeniería y transporte que se dedica a los estudio del sistema de transporte, capacidad vial y estudios de pre-inversión, evaluación de proyectos. Este estudio es de este año y expondrán tres personas, comenzara él y luego el Geógrafo Álvaro Arriagada socio de la empresa Geo Ciudad encargado del áreas de Urbanismo del estudio y con Pos Grado en Urbanismo, y la Ingeniera y Doctora en transporte Marisol Castro socia de SyS.

Comienza la Exposición con la Presentación Ejecutiva Escenarios Usos de Suelo Etapa 1, que es una de las tareas principales de este tipo de estudios. Aun Seplac ni el Ministerio de Vivienda validan este estudio pero ya está terminado y eso es lo que se les presentara. Su Objetivo es la actualización (ECV) que estaba desde el 2006 para tener concordancia con la situación actual de la comuna, y establecer los principales lineamientos generales, indicadores y prioridades conforme a los nuevos conceptos definidos en la Ley de Aportes al Espacio Público vigente. El Estudio tiene dos etapas:

La primera de Estudio Estratégico ESTRAUS de Sectra-MTT, actualizado para comuna, este modelo es chileno y reconocido a nivel mundial. Y la etapa dos es Estudio Táctico con un modelo SATURN (modelo Español) que es más detallado, calibrado para la comuna y en este se hacen micro-simulaciones para zonas locales con más fino aun para los puntos críticos, con el modelo AIMSUN que es de origen inglés.

La etapa 1 tiene 4 tareas principales, con 100 días para ser presentada, solo se está esperando el proceso de validación del MINVU, ya está concluida pero aun no es posible presentarla por la validación.

La etapa 2 tiene 140 días, por motivo de la pandemia tuvo un congelamiento por pandemia, no se ha podido hacer las mediciones ya que este proceso es en terreno, por lo que se hizo un estudio meteorológico para poder avanzar, el Estudio comenzó en abril del año 2020, debiera terminar en marzo 2021 pero está supeditado a revisiones, talleres que faltan por realizar que pueden tener nuevas validaciones. En el Estudio Estratégico se hizo una zonificación de la comuna (Zonificación inicial de ESTRAUS: 24 ZONAS. / Zonificación para el estudio: 36 zonas) para mayor detalle de la comuna, con un escenario futuro hasta el año 2035, se incorporó el efecto Covid-19 por los viajes no motorizados.

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A CONCEJO MUNICIPAL

La segunda parte de la exposición la presenta Álvaro Arriagada, Geógrafo de la empresa Geo Ciudad, ha trabajado en Escenarios de usos de suelo y Desarrollo Urbano, en especial para la definición de nuevas líneas de Metro, planes de MOP, y para el Ministerio de Transporte.

AR: La metodología para generar los escenarios se centra en el análisis de la oferta y demanda por las distintas variables urbanas explicativas de viajes, bajo un escenario macroeconómico y demográfico existente e involucra tres etapas, cada una de ellas extensamente explicadas:

Etap a I: Situación base (catastro de información): corresponde al catastro de las variables explicativas de los viajes para toda el área metropolitana, estas se encuentran definidas por el modelo ESTRAUS. Respecto de los usos de suelo, actualmente Ñuño a totaliza 13.173.709 m² edificados, distribuidos por usos. Actualmente Ñuño a ocupa el 5to lugar entre las 52 comunas de la RM, en cuanto a total de superficie edificada. Posee 52.979 matrículas totales, ocupa el 8vo. lugar en la RM, de estas 19.237 corresponden a nivel básico, 15.019 a matrícula media y 18.723 a matrícula de educación superior. Respecto de los hogares Ñuño a ocupa el 7mo. Lugar en la RM, y posee 89.127 hogares. La mayor parte corresponde a hogares de ingresos muy altos (34,4%), altos (23,1%), seguidos de los grupos de ingresos medios (20,1%) y bajos (15,9%), con menor presencia del segmento muy bajo (6,5%).

- Definición del área de estudio (zonificación)
- Catastro de variables explicativas de viajes
 - Comercio (m² construidos)
 - Educación (m² construidos y matrículas) Educ. Básica, media, superior = total matrículas
 - Servicios (oficinas y salud)
 - Industria (m² construidos)
 - Habitación (m² y hogares según ingresos)

Hog C1: Muy bajo	<= \$250.000
Hog C2: Bajo	\$250.000 - \$500.000
Hog C3: Medio	\$500.000 - \$1.000.000
Hog C4: Alto	\$1.000.000 - \$2.000.000
Hog C5: Muy Alto	\$2.000.000 y más
 - Categoría otros (m² construidos)
 - Total m² construidos

Etap a II: Oferta y demanda urbana: corresponde a las proyecciones globales de las variables urbanas explicativas de viajes para toda el Área Metropolitana en función del escenario demográfico (INE) y macroeconómico previsto (PIB tendencial: 2.59% anual; PIB Contraste 3.09% anual) Escenario tendencial: 34.619 hogares anuales promedio +42%, Escenario de Contraste: 37.450 hogares anuales promedio +43%. Esta diferencia representa 1.557.361 m² de diferencia al año 2035.

- Demanda (proyecciones)
- Oferta de suelo (cabida según PRC, PRMS) Se mide en términos de cupo o cabida total, relacionando las condicionantes del PRC (usos permitidos, constructabilidad, coeficiente de ocupación y densidad máxima), con las superficies prediales del SII.
- Oferta inmobiliaria (proyectos programados) corresponde fundamentalmente a los proyectos programados catastrados para todo el Gran Santiago y los registros de permisos de obras entregados por la DOM-Ñuño a
-

Etap a III: Generación de Escenarios: Requiere ser abordado considerando toda el área metropolitana, debido a la existencia de demanda cruzada entre comunas tanto por vivienda como por actividades residenciales.

- Análisis urbano (tendencia, especialización, valor de suelo, proceso de aglomeración)
- Distribución por zona del crecimiento

En conclusión Ñuño a fue una de las comunas con mayor oferta residencial en altura durante los últimos 5 años. Sin embargo, la normativa analizada permite esperar un freno a esta tendencia para los próximos años en términos residenciales, esencialmente en cuanto a desarrollo residencial en grandes volúmenes.

En materia de superficie construida, la comuna pasaría del 5to lugar en cuanto a volumen al año 2019, al 6to puesto desde el escenario de contraste y 7mo en el escenario tendencial para el año 2035; situación dada esencialmente por las restricciones o limitaciones en la normativa al uso residencial.

El desarrollo habitacional a partir de mediados de la década del 2020 está supeditado a la densificación de áreas residenciales y fuertemente a la reconversión de usos, (de áreas actualmente destinadas a usos no residenciales),

I. MUNICIPALIDAD DE ÑUÑO A
CONCEJO MUNICIPAL

situación que ya se ha observado en forma más intensa en otras comunas, generando que el desarrollo residencial en Ñuñoa estará cada vez más supeditado a la existencia de demanda en edificación. Esto a su vez implicará aumento de demanda espacios públicos.

Los mayores coeficientes para usos no residenciales permiten inferir un cambio o intensión hacia una mayor dotación de estos (fundamentalmente comercio, servicios y educación), por lo que se espera un aumento del estándar por habitante de estos usos en la comuna.

Por su parte, las matriculas de la comuna crecerían gradualmente, situación dada entre otras cosas por el margen existente aun para el aumento de la educación superior, por la oferta existente en la comuna en el caso de educación básica y media que "abastece" no solo a Ñuñoa, por el enorme crecimiento de hogares durante el último tiempo, y los proyectos residenciales actualmente en desarrollo, lo que traerá consigo un aumento de la demanda por colegios y educación en general.

CJC: Agradece, y comenta que aún queda tema que exponer pero están en el tiempo para ir a Concejo Municipal, pregunta a los y las concejales presentes.

CPM: Propone citar a un segunda sesión de comisión dado que tiene alta densidad de contenido ya que tiene verdadera importancia e interés y sugiere el Viernes siguiente en la mañana.

CJC: dice estar de acuerdo pero Gino Pisani debe coordinar con la empresa su disponibilidad para otra reunión, dice que piensa que sería mejor una presentación en Concejo Municipal, ya que es una materia que todos los y las concejales debieran conocer por ser un tema tan relevante.

Se levanta la sesión a las 11:00 horas



JAIME CASTILLO
CONCEJAL

Jaime Castillo

Concejal, Presidente de la Comisión

Tamara Mora M.

Asistente Concejo, Secretaria Ad-Hoc