

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR DE ÑUÑO A

**MANZANA: SIMON BOLIVAR - ORTUZAR- GENERAL GOROSTIAGA -
LAS VERÓNICAS .- PLANO AU - 7.**

MEMORIA EXPLICATIVA:

1. - El sector Nor-Oriente de la Comuna no ha estado ajeno al desarrollo inmobiliario de los últimos años y, es así como ha experimentado un aumento de construcción en altura, principalmente frente a ejes viales intercomunales como S. Bolívar, Echeñique, E. Parada y otras.

2. - Este aumento de densidad conlleva la necesidad de mejorar el equipamiento del sector, principalmente en lo que se refiere al área deportiva, del cual es deficitario.

3.- Existe desde hace muchos años un terreno eriazo particular, que estuvo destinado a Campo Deportivo desde el Plan Intercomunal del año 1960, y que posteriormente, quedó graficado como área verde en el Plan Regulador vigente, lo que ha imposibilitado realizar inversiones en él.

4. - Dicho terreno se encuentra ubicado en la acera Sur de la calle Simón Bolívar esq. S.O. de Ortúzar y S.P. de General Gorostiaga, tiene una superficie de 10.940 m². y enfrenta:

a).- Por el Norte, a una calle colectora como S. Bolívar, donde debido al alto flujo vehicular, se está transformando en un eje comercial y de servicios.

b).- Por el Sur, a algunos terrenos de viviendas unifamiliares antiguas, sujetas a remodelación, a mediano plazo.

c).- Por el Poniente, a un Establecimiento Educativo importante, el Colegio Calasanz, el cual imparte Educación Parvularia, Básica y Media, y ocupa toda la manzana siguiente. y

d). - Por el Oriente, a viviendas en bloques de 4 a 5 pisos.

5. - La manzana en comento se emplaza en un sector residencial actualmente de baja densidad, pero rodeada de equipamiento suficiente para dar cabida a Conjuntos de mayor densidad.

6.- Considerando las características del sector y la existencia de este sitio eriazo de gran superficie, se propone modificar el Uso de Suelo de la manzana señalada, destinando el 65% del sitio eriazo a Equipamiento Deportivo-Recreativo y, el 35% restante a vivienda en altura, junto con la franja residencial existente, que enfrenta a calle Las Verónicas, de acuerdo a lo graficado en el Plano AU-7.

7.- Estos nuevos usos propuestos permitirían la localización del equipamiento deportivo-recreativo que necesita el sector y densificaría un área, que reúne las condiciones adecuadas por su proximidad a Equipamientos importantes tanto de tipo Educativo, Deportivo y Comercial, como asimismo por su buena accesibilidad a ejes viales relevantes como S. Bolívar y Américo Vespucio.

8.- Cabe señalar que, la existencia de este sitio eriazo por tantos años, ha acarreado todo tipo de problemas a la comunidad, constituyendo un foco de insalubridad para el sector y, de mantenerse las condiciones actuales, permanecerían los problemas; en cambio, la modificación propuesta haría viable la construcción de un Centro

Deportivo- Recreativo con Areas Verdes , que mejoraria notablemente la calidad de vida de los habitantes de Ñuñoa.

9.- Además el Municipio ha recibido como Áreas Verdes 5 terrenos, no utilizados como Parvularios, en diversos sectores de la Villa Frei, con una superficie de aprox. 4.783 m2. compensando de esta manera la modificación propuesta , al localizar estas áreas verdes en sectores de mayor demanda.

9.- Por otra parte la densificación propuesta para el área con destino habitacional viene a compensar la baja densidad existente en los predios con destino de equipamiento que lo rodean, no alterando la densidad media del sector.

CFL/NJY/ CGS.