

Ñuñoa, 22 de septiembre de 2010

Mat: Solicita iniciativa de modificación al
Plan Regulador en zona que indica.

Señor Pedro Sabat Pietracaprina

Alcalde de Ñuñoa

Presente

1. Junto con saludarle, los abajo firmantes representantes de organizaciones comunitarias de la Comuna de Ñuñoa y de los 426 Copropietarios del Conjunto Habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa (Construcción EMPART emplazada entre las calles Av. Salvador, Suárez Mujica, Lo Encalada y Av. Sur), nos dirigimos a Ud. con el fin de hacer presente nuestra preocupación respecto a las modificaciones al Plan Regulador aprobado en el año 2007. Entre ellas, y tal cual se aprecia en el plano adjunto, el sector aledaño a nuestro Conjunto Habitacional está calificado como zona -Z3, o sea zona de construcción de edificios con libre altura según rasante 60°.
2. En los últimos meses hemos asistido a la demolición de muchos inmuebles en las manzanas que rodean a nuestra comunidad y consideramos que una de las características de nuestra comuna, y en particular del sector considerado por la 13 Unidad Vecinal, es la existencia de inmuebles de una altura no mayor a los cinco pisos. Ello ha sido uno de los argumentos para la inmigración de muchas familias que buscan un espacio para el desarrollo de una vida de barrio a escala humana y con uno de los mejores índices de calidad de vida de la ciudad.
3. Sin embargo, la irrupción de proyectos inmobiliarios de alta densificación, en el sector, altera fundamentalmente el equilibrio barrial que señalamos. Ello constituye un grave daño a la calidad de vida de los vecinos, en particular, de los residentes de las calles Lo Encalada, Avenida Sur, y Salvador Sur, entre quienes se cuenta no sólo a familias jóvenes, sino también vecinos de tercera edad y los propios jubilados de la precedente Caja de Empleados Particulares. Lamentablemente, vemos amenazadas las condiciones actuales de habitabilidad, como la disposición adecuada de servicios básicos, la privacidad, el tránsito vehicular y el soleamiento de los hogares, todas cuestiones que hacen que hayamos escogido este Barrio como un lugar amable para vivir.
4. Señor Alcalde, sepa usted que esta preocupación no es nueva, ni exclusiva de los residentes.
 - a. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, preocupado por preservar el valor patrimonial arquitectónico e histórico de Ñuñoa, en un estudio que data de 2005, recomendó que el Conjunto Habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa, junto con otros inmuebles de la comuna, fuera incluido en la modificación del Plan Regulador Comunal bajo la categoría de Inmueble de Conservación Histórica (ICH), de manera de protegerlo beneficio de la comunidad.
 - b. Entre los argumentos planteados por el MINVU se señala que este grupo de 45 edificios de cuatro pisos es un hito en el recorrido de Av. Grecia, por su interesante volumetría y su fachada de líneas simples que dan homogeneidad al entorno urbano inmediato. La arquitectura de este conjunto destaca por su trazado, el cual se inserta armónicamente en las siluetas de las manzanas o bloques urbanos en que está emplazado. Además que su estilo corresponde a un período moderno, con fachadas de ritmo regular, relevadas por los paños perforados por ventanas y por balcones corridos.
 - c. Tal como usted recordará, dicho estudio motivó una consulta a los copropietarios por parte del Municipio y un intenso proceso informativo, en la propia Comunidad, que culminó con la celebración de una asamblea de Copropietarios, que aceptó amplia y mayoritariamente que el

Conjunto Habitacional fuera declarado Inmueble de Conservación e incorporado en las modificaciones al Plan Regulador de la época, lo que se plasmó en el Acta de Asamblea de fecha 6 de Enero del 2007, que fue remitida a usted con fecha 8 de Enero del 2007.

5. Dado que ese Plan Regulador Comunal no incluyó, como se había prometido, la aprobación de los copropietarios a la declaratoria de ICH, los residentes ingresaron el expediente que da cuenta de las características y atributos del conjunto habitacional al Consejo de Monumentos Nacionales con miras a obtener la declaratoria de Zona Típica, materia que fue analizada y aprobada por la unanimidad de los miembros del Consejo, según consta en el número 88 (páginas 38 y 39) de la sesión de fecha 14 de Octubre del año 2009.
6. En virtud de estos antecedentes, y atendiendo lo informado en *El Ñuñoíno* N°105 de septiembre 2007, que señala que la modificación propuesta entonces por usted buscaba "rebajar las alturas permitidas en un 70% de la comuna, protegiendo de esta forma sectores residenciales y patrimoniales"¹ y, en el mismo sentido, añade que como Alcalde, usted puede, en cualquier momento, cambiar el Plan Regulador², es que venimos en solicitarle que someta a Concejo Municipal la iniciativa de modificar el Plan Regulador Comunal de modo que se restrinja a no más de cinco pisos la construcción de nuevos edificios en toda la zona que bordea el Conjunto Habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa. Ello incluye las Calles Lo Encalada, Suárez Mujica, Guadalquivir, Julio Cordero, Panamá, Crescente Errázuriz y Seminario, definidas hoy como ZONA Z-3.
7. Mientras tanto, le solicitamos congelar los permisos de construcción en el entorno del Conjunto Habitacional Salvador y Ampliación Ñuñoa por la relevancia patrimonial que este Conjunto tiene y que es necesario proteger y preservar, tal como señala el estudio del MINVU y la argumentación del Consejo de Monumentos Nacionales cuando acordó su reconocimiento como Zona Típica, el 2009.
8. Finalmente, y dado que no ha sido posible obtener de la página *web* del Municipio la información referida a los anteproyectos aprobados, permisos de edificación en trámite y aprobados, y los edificios en construcción, como se compromete en el citado número de *El Ñuñoíno*³, agradeceremos a usted instruya a sus funcionarios para que se nos entregue tal informe sobre la zona descrita en el punto 6, incluyendo altura de edificación, calle y número.

Sin otro particular, le saludan respetuosamente y quedan atentos a su respuesta



Juan Domingo Silva Reyes

Vicepresidente Centro Cultural y de Adelanto *Keluwe*
comite.adelanto.keluwe@gmail.com



¹ *El Ñuñoíno* 105, septiembre 2007. Pág. 12.

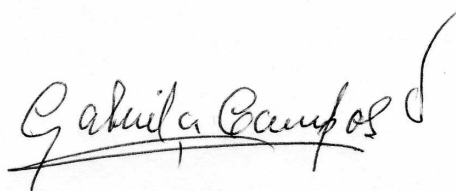
² *El Ñuñoíno* cit. Preg. 43. Pág. 18.

³ *El Ñuñoíno* cit. Preg. 24. Pág. 16.



Dagoberto Acuña de la Cruz

Presidente Comité de Administración Complejo Habitacional Salvador y Ampliación Nuñoa
Av. Grecia 816, Nuñoa. Fono 2391867



Gabriela Campos Vega

Presidenta - Club de la Amistad - Av. Grecia 1008, Nuñoa

Distribución

- Sr. Pedro Sabat P., Alcalde Ilustre Municipalidad de Nuñoa
- Sra. Claudia Vera Barría, Concejal de Nuñoa (copia informativa)
- Sr. Andrés Zarhi Troy, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sr. Jaime Castillo Soto, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sr. José Labbé Martínez, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sra. Maya Alejandra Fernández Allende, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sr. José Luis Rosasco Zagal, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sr. Pablo Vergara Loyola, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Sr. Manuel Eduardo Guerrero Antequera, Concejal de Nuñoa (c.i.)
- Junta de Vecinos N° 13 - Av. Grecia 790 (c.i.)
- Archivo Administración Conjunto Habitacional Salvador y Ampliación Nuñoa
- Archivo Club de La Amistad
- Archivo Centro Cultural y de Adelanto *Keluwe*