

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
09/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	40	2	CRECE TENDENCIA A CONSTRUIR TORRES DE BAJA ALTURA EN ÑUÑO A PARTE 01	26,2x22,5	No Definido

Crece tendencia a construir torres de baja altura en Ñuñoa

► Estudio indica que los edificios de menos de 10 pisos, considerados bajos, se duplicaron en 2011.

BAJAS ALTURAS DE ÑUÑO A

A cuatro años de las modificaciones al Plan Regulador, 12 nuevos proyectos de un máximo de 10 pisos de altura existen en la comuna.



► Los edificios de baja altura están de moda en Ñuñoa. FOTO: DANIELA PINTO

LA CIFRA

12

proyectos de baja altura existen hoy en Ñuñoa, tras las modificaciones al PRC.

VIDA DE BARRIO

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
09/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	40	3	CRECE TENDENCIA A CONSTRUIR TORRES DE BAJA ALTURA EN ÑUÑO A PARTE 02	13,1x18,4	No Definido

Cristián Labarca B.

En octubre de 2006, los ñuñoínos consiguieron algo inédito: mediante conversaciones con el ex alcalde Pedro Sabat, un grupo de vecinos logró que el municipio congelara el Plan Regulador Comunal (PRC), que propendía a dar luz verde a torres de hasta 20 pisos de altura. Un año más tarde, el plan fue modificado.

El objetivo de estos habitantes de Ñuñoa era proteger la armonía y calidad urbanística de su comuna, calidad que, según el arquitecto Luis Bresciani, "hizo de esta zona una de las más demandadas por la clase media".

Según un estudio de la consultora AGS Visión Inmobiliaria, a nivel nacional, Ñuñoa es la segunda comuna con mayor cantidad de departamentos habitacionales, después de Santiago Centro. De acuerdo al mismo informe, a cuatro años del nuevo plan regulador "se observa el surgimiento de una nueva generación de desarrollos inmobiliarios: edificaciones de mediana y baja altura (cinco, siete y ocho pisos), con poblaciones de 30, 40 y 50 familias".

Esto, eso sí, el fenómeno no se registra en las principales avenidas de la comuna - como Vicuña Mackenna e Irrarázaval-, sino en las calles más pequeñas. "Hoy, Ñuñoa posee un territorio cercano a un 30% de su superficie orientada al desa-

rollo inmobiliario de gran altura, sin límites de edificación, y un alto porcentaje de la comuna más restringido al desarrollo con límites, mayoritariamente, de entre tres y cinco pisos. Y en ciertos ejes viales de importancia, siete, ocho y 10 pisos", asegura el director comercial de AGS Visión Inmobiliaria, Rodrigo Aravena,

"Lo que el nuevo PRC habría generado es el equilibrio entre el deseo de vivir en Ñuñoa (principalmente de gente de Santiago suroriente) y el rechazo de los ñuñoínos a verse invadido con edificios de altura", agrega.

Inmobiliaria boutique

En 2008, un año después de la modificación al PRC, se alzaron tres nuevos edificios de cinco pisos. Hubo que esperar hasta 2010 para que esa cifra creciera tímidamente a cinco, con dos obras de ocho y 10 pisos. "Pero el 2011 se vino con todo y fueron siete los nuevos proyectos que elevaron a 12 el número de condominios de baja altura, tres de ellos de cinco pisos, con entrega este año", detalla Aravena.

El experto dice que este tipo de negocios corresponde a un nuevo *expertise*, que hasta el momento está siendo aprovechado por inmobiliarias *boutiques*, que han adquirido conocimiento de lo que en este caso busca el cliente. "Se ha alejado de ejes importantes, como Irrarázaval, Manuel Montt, Pedro de Valdivia, y ha probado

con bajas alturas en el corazón de Ñuñoa". Lo que ahora viene, según el ejecutivo, es la madurez de esta tendencia, con el ingreso de las inmobiliarias grandes.

Desde Pdte. Battle y Ordóñez hacia el norte, y entre las avenidas Eliecer Parada, Tobalaba y Ossa (**ver infografía**) se conforma el cuadrante en pleno desarrollo de proyectos de no más de ocho plantas, mientras que en las inmediaciones de Av. Simón Bolívar, entre Brown Norte y Hamburgo, destacan proyectos de cinco niveles y que, por lo general, tienen patios comunes.

Parejas con hijos son quienes van detrás de este tipo de proyectos. Pero también el ñuñoíno con historia, con pasado en la comuna y que ya crió hijos -generalmente en casa, no en departamento-, por lo que necesita reducir espacio. Finalmente, adultos mayores, reacios a vivir en altura y en lugares sin patio.

"Después del terremoto les dijimos 'no más' a los edificios altos. Además, en 2011 fuimos papás y la idea es que nuestros hijos tengan un lugar donde jugar, sin tener que salir a la calle en busca de una plaza", dice Néstor, un vecino de la comuna que a mediados de año recibirá su departamento en Simón Bolívar.

Aravena indica que barrios interiores en torno a plazas vecinales de Tobalaba y Diego de Almagro, Av. Ossa, Manuel Montt y Diagonal

Fecha	Fuente	Pag.	Art.	Título	Tamaño	Estimación
09/01/2012	LA TERCERA (STGO-CHILE)	40	4	CRECE TENDENCIA A CONSTRUIR TORRES DE BAJA ALTURA EN ÑUÑO A PARTE 03	12,9x11,1	No Definido

Oriente son los más requeridos. También en sectores al sur de Irarrázaval, como Juan Moya, Doctor Johow o Los Jardines, pero en menor medida.

Al rescate del barrio

“No creo que sea una tendencia inmobiliaria en expansión en otras comunas, ya que para que se dé algo similar, se deben cumplir algunas condiciones, como una alta demanda de grupos medios y medios altos, un soporte urbano valorizado, conciencia ciudadana respecto de esta valorización y un equipo comunal con experiencia en gestión urbana”, dice el subdirector de Estudios Urbanos de la UC, Roberto Moris.

Según el docente, bajo estos parámetros clasificarían la zona poniente de Providencia y algunos sectores de Recoleta, Independencia,

San Miguel, San Joaquín y Estación Central. “Pero el mayor desafío está en lo que podría hacer la comuna de Santiago”, dice.

Para Aravena, “Ñuñoa viene dando un paso adelante en este sentido (un modelo), replicable en otras comunas. Algo que ha ido dándose en Providencia, en torno a las estaciones de Metro Colón y Bilbao, y en Las Condes, alrededor de la Estación Hernando de Magallanes”, dice.

Pero el director ejecutivo de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Vicente Domínguez, advierte que no siempre una ciudad es más amable por la (baja) altura de las construcciones. Para él, lo importante es que los proyectos tengan más espacios públicos o áreas verdes. Eso, para Domínguez, es sinónimo de una mejor ciudad. ●

VIDA DE BARRIO

LUIS BRESCIANI, URBANISTA.

“La calidad urbana de Ñuñoa hizo de esta zona una de las más demandadas por la clase media, que para acceder a terrenos de mayor valor optó por el desarrollo inmobiliario en alta densidad, lo que finalmente afectó en algunos barrios esa calidad urbana buscada. Hoy, las edificaciones de menor altura mantienen la calidad del barrio”.