

## **TORRES DE ESTACIÓN CENTRAL: EL DERECHO AL LUCRO NIEGA EL DERECHO A LA CIUDAD.**

Cuando creíamos que con el actual gobierno soplaban vientos de reformas en materia de vivienda y urbanismo, como se manifestaron en la esfera tributaria, en educación o en el sistema electoral, nos encontramos con las aberrantes torres de vivienda levantadas en la comuna de Estación Central.

Creíamos que los guetos construidos en Bajos de Mena, Quilicura o Rancagua, durante la última década del siglo pasado, habían sido una lección suficiente de los estragos causados a la ciudad, cuando el suelo urbano queda sujeto a merced del mercado.

En respuesta a estos excesos, una comisión de especialistas formuló el texto de una nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), aprobada por Decreto Supremo N° 78 de V y U, el 2 de Marzo de 2014.

Inmediatamente después de asumir su nuevo mandato, Michelle Bachelet designó el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, (CNDU) destinado a proponer los mecanismos jurídicos o legales que permitieran implementar los objetivos contenidos en dicha PNDU. Más aún, en su primer mensaje a la nación el 21 de Mayo de 2014, la Presidenta solicitó al CNDU que formulase *“una propuesta en materia de suelo que nos permita implementar una política que garantice integración social y se prioricen los fines sociales sobre los particulares”*.

Han transcurrido tres años desde dicha propuesta y hoy son letra muerta. Más aún: hemos retrocedido. Las torres de Estación Central

desprecian el interés social. Exceden lejos, los niveles conocidos hasta ahora en Chile respecto a uso del suelo, coeficientes de constructibilidad, de adosamientos, de altura de la edificación o de impacto ambiental; todo lo cual se lleva a cabo en complicidad con la Dirección de Obras Municipales y la indiferencia del Ministerio de la Vivienda.

Tengo a mi vista los siguientes ejemplos:

**Edificio en calle Buzo Sobenes.** Comuna de Estación Central.

- Superficie del terreno: 1.031 m<sup>2</sup>.
- Permiso de Edificación N° 109-15, otorgado el 27.07. 2015.
- N° de Pisos: 38, es decir, casi 100 metros de altura.
- N° de Departamentos 540, con sólo 76 estacionamientos.
- Superficie edificada sobre el suelo: 20.440 m<sup>2</sup>.
- **Densidad: 20.970 habitantes por Há.**
- **Coefficiente de constructibilidad: 15,93.**

**Edificio en calle Placilla.** Comuna de Estación Central.

- Superficie del terreno: 939,96 m<sup>2</sup>.
- N° de Pisos: 35.
- N° de Departamentos 510, con 101 estacionamientos.
- Densidad y coeficiente de constructibilidad análogos al ejemplo anterior.

Recordemos que la densidad promedio de Santiago es 150 hab/há, y la de la Remodelación San Borja es 900 hab/há., para que ustedes tengan un punto de comparación. Comprenderán que 20.000 hab/há. hace insostenible la convivencia humana.

Acogiéndose a la ambigüedad de los Art. 2.6.2 y 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto a continuidad de la construcción y adosamientos, las empresas inmobiliarias promotoras de estos proyectos han sometido el suelo urbano a un escandaloso nivel de explotación.

Sobre un pequeño terreno de 900 m<sup>2</sup>, como el caso que hemos citado, se levanta una torre imponente, construida sin antejardín frente a una vereda de 1 metro y calle de 15 metros de ancho, adosada sin escrúpulos a modestas viviendas de un piso.

Se trata de proyectos de arquitectura que han hecho tabla rasa de toda consideración en materia de asoleamiento, ventilación, privacidad, espacios comunes o inclusión.



Según datos de la Intendencia, entre 2013 y 2017 la municipalidad de Estación Central entregó 71 permisos de edificación para proyectos de cerca de 30 pisos en los sectores cercanos a las calles Ecuador, 5 de Abril y Las Rejas.

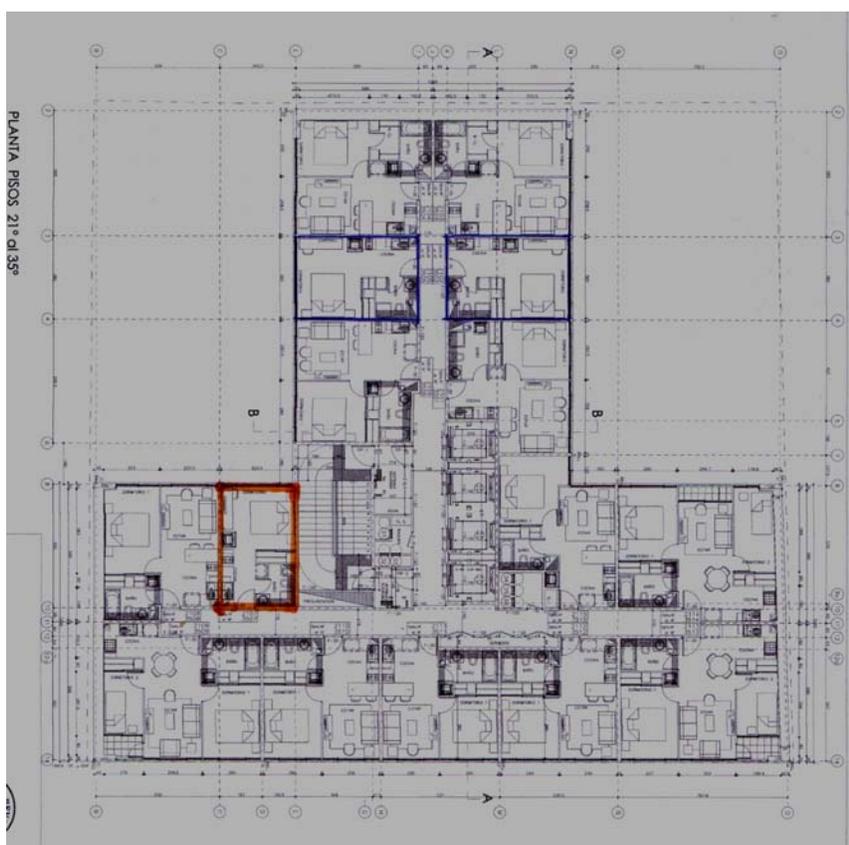
Al denunciar esta grave situación, el Intendente explicó que se debía a la ausencia de un Plan Regulador Comunal.

Patricio Herman, presidente de la Fundación Defendamos la ciudad, ha rebatido esta tesis, fundado en sendos dictámenes de la Contraloría General de la República que refutan dicha afirmación y menciona el Dictamen N° 13.832, de 1990, que estableció lo siguiente:

*“El nuevo plan regulador de la comuna de Santiago, aprobado por res. 26/89 Seremi de Vivienda dejó excluido de sus preceptos el territorio de la comuna de Estación Central. Que ello no ha podido afectar la existencia de la normativa derivada del antiguo plan regulador comunal de Santiago, como lo reconoce el decreto 335/89 vivienda. Así, debe entenderse que mientras la municipalidad de Estación Central no elabore un plan regulador comunal, continúan vigentes las normas del antiguo plan de la comuna de Santiago aplicables al territorio de aquella, porque el municipio de esta no pudo disponer normas que afectaran a otras comunas”.*

Estas torres, llamadas guetos verticales, han incorporado otra aberración en materia de vivienda: departamentos de 18 o 20 m<sup>2</sup>, que obviamente no pueden calificarse de vivienda para residir permanentemente, sino que a lo más como pieza de hotel, es decir, de residencia transitoria o de paso. Nunca imaginaron quienes redactaron la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones hace ya casi 90 años y todos quienes la fueron modificando y adaptándola a los nuevos tiempos, que fuera necesario normar una superficie mínima de vivienda. Las inmobiliarias instaladas en Estación Central, nos demostraron que estábamos equivocados.

Ignoro si el MINVU habrá tomado alguna iniciativa al respecto. Patricio Herman señala el camino para resolver esto de inmediato: “sería suficiente que la División de Desarrollo Urbano del MINVU, redacte en 5 minutos un par de líneas, llevándolas a un Decreto Supremo (DS) firmado por la Ministra Paulina Saball, acto administrativo que se envía a la CGR para su toma de razón y cumplido este trámite, tal DS se publica en el Diario Oficial. Por lo tanto, en el corto período de un par de semanas se regulariza para siempre la situación que tanto preocupa a tantos”. (1)



**Edificio Placilla:** Planta de pisos 21 a 35. En rojo: departamento de 18 m<sup>2</sup>. En Azul: Departamentos de 20 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Patricio Herman. El Desconcierto. 26.04.2017.

Todas estas torres se han levantado con el apoyo financiero del Estado. Basta optar a un subsidio de clase media cuyo valor fluctúa entre 350 y 125 UF, para viviendas de un valor de hasta 220 UF ( \$ 59.000.000 de hoy), para que el MINVU lo otorgue, bastando sólo que se presente el certificado de recepción final de las obras.

**El Estado ha invertido miles de millones de pesos en cofinanciar semejantes atentados al desarrollo urbano de nuestras ciudades.**

¡Basta! Hay otra forma de hacer las cosas.

### **LA LINEA 7 DEL METRO Y LA REMODELACION URBANA.**

Días atrás, al anunciar la construcción de la nueva línea 7 del Metro, su director manifestó que este era un proyecto que venían desarrollando hace ya dos años **en el más estricto secreto**, a fin de impedir la especulación urbana en las zonas que se verán beneficiadas con esta importante obra de infraestructura.

Efectivamente, se dio a conocer un diseño ya avanzado, donde se precisa con exactitud la ubicación de las nuevas estaciones en comunas como Renca, Cerro Navia o Quinta Normal, ideales para llevar a cabo una remodelación urbana, ya que se trata de áreas donde predomina la edificación baja, en muchos casos con un alto grado de deterioro.

¿Vamos a permitir que se reproduzca en estos casos el modelo Estación Central? ¿O vamos a remodelar en beneficio del interés social ?

En Mayo de 2015, a raíz de una ceremonia efectuada en La Moneda, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano,(CNUD) le entregó a Michelle Bachelet el Informe Final de MEDIDAS PARA IMPLEMENTAR UNA POLITICA DE SUELO PARA LA INTEGRACION SOCIAL URBANA.

Es un excelente documento que acordamos tras largas jornadas de deliberación y que yo comparto en su totalidad. Allí se establecen, entre otras las siguientes medidas:

**Medida 9:**

**a) Establecer planes y Proyectos Urbanos de Remodelación.**

*“Son aquellos destinados a zonas en estado de deterioro, con uso de suelos obsoletos o degradación ambiental, insuficientes estándares urbanos y oportunidades de nuevos desarrollos, sin que ello implique la expulsión de residentes, y en las que se requiera modificar la normativa urbanística, mejorar y renovar la edificación e infraestructura o aprovechar oportunidades latentes para proyectos de barrios integrados, centros urbanos, parques o equipamientos sociales.”*

Más adelante se proponen **Planes de Regeneración Urbana**, *“en sectores que padecen un severo deterioro económico social, donde la intervención pública persigue mejorar sustancialmente los estándares urbanos de los residentes, considerando su activa participación en el proceso”*.

Esto propuso el CNDU al gobierno hace dos años, exactamente cuando el Metro iniciaba en secreto los estudios de la Línea 7.

Yo no habría actuado en secreto. Me habría coordinado públicamente, desde un comienzo con el MINVU para fijar zonas de Remodelación Urbana en Renca, Cerro Navia y Quinta Normal, en conformidad con los procedimientos estipulados en el Informe del CNDU.

De inmediato, habría convocado a los Municipios y a las Juntas de Vecinos de las zonas involucradas, para iniciar los estudios destinados a acordar los Planos Maestros respectivos, fijando el uso del suelo, las alturas de las edificaciones, las áreas verdes, los espacios públicos y de equipamiento.

Es necesario desde un comienzo, asegurar a todos los residentes su permanencia en la zona, cualquiera que sea su condición: propietario, allegado, arrendatario, subarrendatario, comerciante, pequeño o gran industrial. La experiencia nuestra en CORMU así lo aconseja.

El proyecto debiera materializarse por vía de crear una Sociedad autónoma conformada por el Serviu Metropolitano, que aportaría el monto de los subsidios previstos en la operación; el Municipio, los propietarios de las viviendas, de locales comerciales e industriales, cuyo valor de sus inmuebles, también se aportaría a dicha Sociedad. Se podría además, convocar a una licitación entre empresas constructoras interesadas en incorporarse como socios en este proceso de remodelación, aportando sus honorarios profesionales.

Esto exige convicción de las autoridades del gobierno en el sentido de remodelar la ciudad en beneficio del interés social y no en el de las grandes empresas inmobiliarias. No se trata de prescindir de la

iniciativa privada. Se trata de incorporarla aprovechando su capacidad y experiencia como empresa constructora.

Insto a los alcaldes y a las organizaciones sociales de las comunas favorecidas con la nueva línea del Metro, a presionar al gobierno en esta línea de acción solidaria. No debiera ser un sueño conquistar el derecho a la ciudad.

Miguel Lawner

Arquitecto, miembro del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.

Santiago, 20 de Junio 2017.

