



Concejales aprueban plan regulador de Estación Central que pondrá fin a más edificios hiperdensos

Ahora solo falta el visto bueno de la Seremi de Vivienda, proceso que debería culminar durante este semestre.

POR LAURA GUZMÁN

Estación Central se encuentra próxima a obtener su primer Plan Regulador Comunal (PRC), luego de que el Concejo Municipal aprobó el anteproyecto presentado por la municipalidad. Ahora, el plan se enviará a la Seremi de Vivienda para su revisión y aprobación, proceso que debería estar listo a fin de año.

“Hoy al fin estamos dando este paso para poder tener un nuevo PRC en nuestra comuna, con una alta participación de la comunidad y que pone en centro a las personas, la protección patrimonial y la vida de barrio”, recalcó el alcalde, Felipe Muñoz.

En 2019 la municipalidad de Estación Central comenzó a trabajar en la actualización de su PRC. La comuna no cuenta con un instrumento de regulación propio. A la fecha, el plan de Estación Central se compone de un conjunto de normas urbanas heredadas de los municipios que

formaban parte de este territorio previo a la fundación de comuna, en 1985: Santiago, Quinta Normal, Maipú y Pudahuel; además de las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En los últimos 20 años, la zona ha experimentado una gran transformación del paisaje urbano e incremento de su población producto de la hiperdensificación en altura que se ha desarrollado en el sector nororiental de la comuna. Según datos del municipio, en la actualidad la comuna cuenta con 83.000 viviendas y 206.792 habitantes, cifras que han experimentado un incremento del 160% y un 60% respectivamente si se compara con 2002.

“Estación Central se convirtió en una zona de sacrificio urbano, era una situación que no daba para más (...) por fin la comuna se pone al día en materia de desarrollo urbano, espero que nunca más ocurran las atrocidades que se dieron a partir de la proliferación de edificios hiperdensos”, señaló el edil.

Nuevas normativas

El alcalde recalcó que el foco del nuevo PRC estará en el crecimiento a escala humana. Así, se definió cinco niveles de altura de edificación, el cual comienza en el piso 2 y culmina en el

Efecto en “edificios fantasmas”: nuevo PRC no afectaría a edificaciones aprobadas bajo la normativa vigente

Una gran incógnita que queda con la aprobación del PRC es qué pasará con los “edificios fantasmas” de la comuna. De acuerdo a los datos de la consultora Colliers, a fines de 2022 eran 20 las edificaciones que no habían recibido la recepción final por parte de la Municipalidad.

En 2023 la cifra se redujo a ocho, y a la fecha serían tres las torres que aún no reciben dicho permiso, mientras que dos se encuentran con su construcción detenida.

El gerente inmobiliario de Colliers, Sergio Correa, explicó que este escenario se dio debido a la falta de un PRC que regulara aspectos técnicos en la comuna, como la altura máxima de las edificaciones. “Debido a esta ausencia normativa, se aprobaron proyectos de gran altura que, en su momento, cumplían con las normas vigentes, por lo cual contaban con el permiso”, detalló. A pesar de que estos tres

edificios quedan fuera de la nueva normativa, el ejecutivo enfatizó que el PRC no debería, en principio, afectar a los proyectos que ya cuentan con permisos, ya que “estos fueron aprobados bajo la normativa vigente en su momento, por lo que deberían seguir su curso normal o, en caso de disputas, resolverse en la justicia ordinaria”.

3

EDIFICIOS

DE ESTACIÓN CENTRAL SIGUEN ESPERANDO LA RECEPCIÓN FINAL POR PARTE DEL MUNICIPIO.

Respecto al nuevo PRC y posibles afectaciones a la inversión inmobiliaria de la comuna, Correa destacó que más que afectar negativamente, significará que los desarrolladores tendrán que adaptarse a nuevas reglas, lo que podría impactar la viabilidad económica de ciertos proyectos o cambiar el tipo de desarrollos que se pueden realizar. “No obstante, la comuna seguirá siendo un atractivo lugar para invertir y desarrollar. Eso sí, los valores del suelo podrían ajustarse para reflejar el rendimiento potencial bajo estas nuevas normativas”, precisó.

piso 12, cumpliendo siempre con los incentivos normativos de la comuna.

“Éstos son la integración de viviendas de interés público; el aporte al espacio público, las áreas verde

y/o al equipamiento municipal; a la incorporación de equipamiento, galerías y cesiones de libre tránsito; y a la adopción de medidas de adaptación ambiental y al cambio

climático”, detalló el alcalde.

Finalmente, el PRC también reconocerá las áreas sujetas a protección, e identificará la presencia de valor patrimonial cultural.

