



Columna

Emile Ugarte
Arquitecto



La crisis del centro

El deterioro progresivo del centro es un proceso que lleva varios años sin la reacción del Municipio. A mi entender se inicia al negar el Plan Regulador comunal (PRC) la renovación urbana, que permita incorporar la función habitacional, paradójico, teniendo este lugar el mejor equipamiento de la ciudad, allí se ubican la mayoría de los colegios, se concentra la actividad cívica y financiera de la Región, el comercio de la ciudad, el Mall Plaza, la Playa Paraíso, la Biblioteca Regional, el Mercado Municipal, la Catedral y

“El gran defecto de nuestro PRC, que todos los lotes de cualquier tamaño tienen la misma constructibilidad”.

otros, emplazándose también en este lugar todo su frágil patrimonio arquitectónico, que devela la historia de la ciudad.

Al no existir viviendas en esta zona se produce la no existencia de intensidad horaria de uso, al cerrar el comercio, se van los oficinas, no queda nadie y nacen todas las actividades incivilizadas, como delincuencia, prostitución y venta de drogas.

Al estallido delictual de octubre de 2019, se agrega la complacencia de las autoridades anteriores con el comercio ambulante, los rucos, el aseo y la entrega de patentes comerciales que tienen otro objetivo, quedando este lugar tan impor-

tante de la ciudad en estado crítico.

El gran defecto de nuestro PRC, que todos los lotes de cualquier tamaño tienen la misma constructibilidad (las veces que se puede construir con relación al terreno), lo que trae como consecuencia que el valor M2 es uniforme en las diferentes zonas, impidiendo la fusión de lotes. En otros lugares para lograr una densificación, como en el Barrio el Golf en las Condes, definió una superficie mínima a construir de 1500 M2, con una constructibilidad 5, los predios menores a esa superficie tenían constructibilidad 1, solo se podían remodelar, estos sitios fusionados tenían cinco veces un mayor valor al lograr superficies prediales de más o igual 1500 M2. Es necesario que nuestro nuevo Plan Regulador promueva la densificación de algunas manzanas y dos o tres calles usando este criterio. Actualmente el Plan Regulador define para este lugar constructibilidad 5,9 y una superficie mínima del lote es 210 M2, pudiendo ocupar la totalidad del predio, no entregando ninguna condición para densificar e incorporar la función habitacional.

También se suma otro factor, la congestión vehicular, que genera una alta contaminación del aire y sonora, calles llenas de autos y de locomoción colectiva, creando inseguridad al peatón, ésta fue una de las primeras causas que se abandonara la función habitacional del lugar. En otras ciudades del planeta para dar solución a este problema se incorporan en la totalidad de esta, las áreas verdes, la peatonalidad y las ciclovías, los vehículos y el transporte público circulan por su periferia y en ésta también se emplazan estacionamientos subterráneos.