

Densidad y altura son las principales restricciones que hay en gran parte de los planes comunales

Las reglas que limitan la construcción en altura en cuatro comunas del Gran Santiago

BANYELIZ MUÑOZ

En La Cisterna, por ejemplo, una norma publicada el 2018 exige a los nuevos proyectos construir tres estacionamientos por unidad de departamento.

Más de siete millones de personas habitan hoy en el Gran Santiago. El último Censo del 2017 dio cuenta de que representa el 40% de la población nacional. Un estudio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y el Instituto Nacional de Estadística, evidenció que la mancha urbana nacional representaba del orden de 280.000 hectáreas. De esas, 78.000 son de la Región Metropolitana, el 20% del total.

"En Santiago vivimos más amontonados que en el resto del país. La Región Metropolitana ha sido planificada en las últimas décadas con el objetivo de restringir la extensión urbana (crecimiento hacia afuera). Por lo tanto, nos hemos obligado a crecer hacia adentro. Sin embargo, hay una creciente resistencia a autorizar el crecimiento en altura", sostiene Bernardo Echeverría, presidente de la comisión Ciudad y Territorio de la Cámara Chilena de la Construcción.

"Según los últimos censos, la comuna que más absorbió habitantes fue Santiago, que pasó de tener de 210.000 habitantes (Censo 2002), a tener una población que supera los 400.000 habitantes (Censo 2017). Es decir, aumentó el doble en los últimos 15 años. Fue como meter a toda la ciudad de Iquique dentro de esta comuna", ilustra.

Aquí es cuando aparecen los planos reguladores comunales, un conjunto de normas que regulan lo que se puede construir y que cambia comuna a comuna.

"Todas las comunas, al actualizar sus planos reguladores, han limitado densidad y altura. El tema es que si la ciudad no puede crecer hacia afuera, tiene que crecer hacia adentro, y tenemos que dar las soluciones para dicho crecimiento", insiste.

Ejemplos

San Joaquín promulgó su nuevo plan regulador en noviembre de 2019 y establece que en el 90% de la superficie de la comuna se pueden construir inmuebles de dos pisos y en sólo el 2% de los predios se pueden levantar edificios de 12 pisos como máximo, siempre que estén en las principales avenidas o zonas de densificación.

Echeverría plantea una crítica: "Si uno va al plan de desarrollo comunal,

que es el instrumento de desarrollo económico y social que precede al plan regulador, habla del orden de 9.000 vivienda de déficit dentro de la comuna. Antes había altura libre. Eso no se corresponde con la situación de la propia comuna ni tampoco con el esfuerzo colectivo que uno esperaría de una comuna pericentral en el caso de una estrategia de crecimiento hacia dentro".

Otro caso es de La Cisterna, que en 2018 publicó una normativa que establece que los nuevos proyectos deben incorporar tres estacionamientos por unidad de departamento.

"Un estacionamiento que se sitúa debajo de un edificio ocupa más o menos 38 metros cuadrados. Si yo pido tres por unidad,

quiere decir que tengo construir 114 metros cuadrados de estacionamiento para una vivienda de 60 me-

tros cuadrados, entonces encarece enormemente el precio de la vivienda", acota Echeverría.

En la práctica, la norma pone pausa a nuevos permisos hasta que se promulgue el nuevo plan regulador.

Estación Central es otra comuna que estableció límites.

"Se fijaron 12 pisos en el eje Alameda y cuatro pisos hacia el interior. Es un plan regulador reciente (2017). Esta comuna creció de manera irracional porque no había plan regulador. Sin embargo, su regulación se fue un poco al otro extremo", enfatiza.

San Miguel estableció límites en la densidad constructiva en 2016. Según Gonzalo Vásquez, socio de Tricapital, su normativa estableció restricciones según el sector. Por ejemplo, la Zona 1 (Z1), correspondiente al corredor de Gran Avenida, permite una densidad máxima de 900 habitantes por hectárea (10.000 metros).

"El coeficiente para calcular la cantidad de viviendas permitidas según la densidad establecida es de cuatro personas por cada unidad. Si tenemos un terreno de 1.500 metros cuadrados, el máximo que se permi-

ten es de 136 habitantes el proyecto. Por lo tanto, se podrían construir 34 departamentos, lo que es imposible para la zona. Se tendrían que hacer departamentos de 80 o 100 metros cuadrados, lo que haría que los precios se vayan muy por encima de lo que la gente puede invertir", señala Vásquez.

Esta zona permite hasta 27 metros de altura (aproximadamente nueve pisos).

Ciudades más amables

Pablo Trivelli, especialista en economía urbana y académico de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Mayor, hace hincapié en que las restricciones en altura tienden a construir ciudades más amables.

"Hay una mayor sensación de amplitud y de luz, que es muy importante en la percepción del ambiente. Es perfectamente razonable que se limiten las alturas, y que haya una proporcionalidad razonable entre el ancho de la calle y la altura. Entre 8 y 12 pisos son alturas razonables. El plan regulador puede sentar líneas gruesas de cuál es la ciudad que se quiere".



RAUL BRAVO

Estación Central creció de manera irracional y el nuevo plano regulador limitó a 12 pisos las alturas máximas.

» "La comuna que más absorbió habitantes fue Santiago... Fue como meter a toda la ciudad de Iquique dentro de esta comuna"

Bernardo Echeverría, Cámara Chilena de la Construcción