

NI LUCRO NI INDIGNIDAD: DERECHOS

ALMENDRA GÓMEZ MILLAR

En los últimos años, en Santiago de Chile se ha percibido un aumento sostenido de la demanda habitacional, especialmente en las zonas céntricas de la ciudad, que concentra las principales áreas de negocios, por lo que muchos habitantes confluyen aquí como punto de reunión y trabajo.

Frente a este aumento en la demanda, y debido a la escasez de terrenos y su elevado precio, las soluciones habitacionales se han desplazado hacia sectores aledaños al centro y periféricos de la ciudad. Una de las comunas que colindan directamente con el centro de la ciudad es Estación Central, ubicada inmediatamente al poniente de la comuna de Santiago. Esta comuna cuenta con la particularidad de estar bien conectada con otros lugares de la ciudad, ya sea a través de grandes avenidas como la Alameda Libertador Bernardo O'Higgins (principal arteria de la ciudad que cruza de oriente a poniente), la Avenida General Velásquez (Autopista central, urbana) y la Autopista del Sol (interurbana), además de acceso a la línea principal del metro de la ciudad.

Hasta hace no mucho tiempo esta comuna se caracterizaba también por presentar edificaciones de baja altura y densidad, con viviendas de fachada continua, que van desde 1 a 2 plantas, muchas de las cuales estaban en situación de deterioro o en mal estado, con una población caracterizada por un alto número de habitantes de bajos ingresos para su reparación y cuya regulación comunal no contaba con límites de altura para las nuevas edificaciones.

Frente a este escenario esta comuna se convirtió en una gran oportunidad de negocio para algunas empresas

inmobiliarias que iniciaron un vertiginoso desarrollo de edificación de viviendas en gran altura y alta densidad. Solo entre 2013 y 2017 la municipalidad de Estación Central entregó 71 permisos para edificaciones que bordean los 30 pisos cercanos a sus calles y avenidas principales, según datos de la intendencia.¹

Consecuencias urbanas y sociales

La creciente desarrollo habitacional de gran altura ha resultado ser un tema de preocupación nacional debido a las condiciones bajo las cuales se conciben y por el impacto urbanístico que generan. Los tamaños de cada departamento oscilan entre los 18 a 20m² con 1 a 2 dormitorios y entre 45 a 50m² con 2 a 3 dormitorios. Si bien se proyectan para ser habitados por una familia, con estas dimensiones, muy por debajo de los estándares de vivienda social que hoy día se construye, debiera ser cuestionado sus condiciones para viviendas familiares.

Por otra parte, también preocupan los efectos que estas edificaciones tienen en su entorno que, más

1. Fuente: Emol.com - <https://www.emol.com/noticias/Nacional/2017/04/08/853323/Guetos-verticales-Alcalde-de-Estacion-Central-pedira-congelamiento-de-permisos-de-edificacion.html> (Visitado el 23-02-19)

allá de solo romper con la escala urbana, genera condiciones de inhabitabilidad en los alrededores de estas construcciones, ya que, por las diferencias de altura entre nuevos edificios y residencias preexistentes, es posible identificar zonas en las que estas edificaciones preexistentes pierden por completo el asoleamiento y la ventilación (esto se soluciona con edificaciones aisladas o pareadas). Afectando también la privacidad, principalmente en las residencias de baja altura y con patios, así como incorporando un volumen de nuevos automóviles que probablemente generará importantes problemas de saturación al sistema existente.

Es posible afirmar, así, que en estas construcciones no consideran el interés social, viéndose notoriamente afectados tanto los nuevos residentes como los antiguos, y la ciudad en general al generar, sin previsiones ni inversiones adecuadas, recibir una nueva densidad poblacional.

Entendiendo el déficit nacional de vivienda “económica” en la Región Metropolitana, desde el sector de la construcción, se ha querido presentar estos proyectos como oportunidades de obtener este tipo de viviendas en un sector “privilegiado” de la ciudad, considerando

que mayor número de viviendas provocaría una baja en el déficit habitacional; sin embargo, el fin de las inmobiliarias no es contribuir a la baja del déficit habitacional, si no obtener mayores ganancias en cada construcción.

Quienes están dispuestos a residir en las condiciones ofrecidas, es un importante número de población migrante o de bajos ingresos económicos, que requiere una solución rápida y conveniente a su problema habitacional. Acá es donde las inmobiliarias amplían su público objetivo, significando para algunos vivir en condiciones que imposibilitan la capacidad de pensar en una residencia permanente adecuada. Al mismo tiempo, estos departamentos son ofrecidos como inversión para las clases medias.

Caso de estudio²

El proyecto ubicado en la calle Radal es presentado por la inmobiliaria como un edificio de 13 pisos de altura, cercano a vías de acceso como autopistas, calles y

2. Estudio inicial realizado por Almendra Gómez y Katrina Reyes. Universidad Tecnológica Metropolitana UTEM. Santiago de Chile. Año 2017.



Edificio en construcción en la comuna Estación Central, Santiago de Chile. Foto: Almendra Gómez M.

avenidas principales de la comuna y varias estaciones de metro.

Edificio comuna Estación Central³.

- Superficie del Terreno: 1929,65 m²
- N° de plantas proyectados: 29 plantas (73 metros de altura aprox.).
- N° de departamentos: 338
- N° de estacionamientos: 166
- Superficie proyectada sobre el suelo: 15.258, 42 m²
- Coeficiente de constructibilidad proyectado (superficie máxima construible): 6.59
- Antejardín: No hay.

Tendremos en cuenta la altura del edificio, el cual, a pesar de tener permiso de edificación para construir 29 plantas, construye solo 13 (32 metros de altura), siendo de los más bajos dentro de las grandes torres que la especulación inmobiliaria trajo a la comuna. Sin embargo, y a pesar de lo anterior, la zona en la que se encuentra proyectado es un sector habitacional donde la mayoría de las viviendas son de 1 a 2 plantas, es decir, viviendas que no exceden los 8 metros de altura, resaltando así la baja escala en la cual se encuentra emplazado el barrio en cuestión

Aunque el proyecto se encuentra cercano a las vías y medios de acceso, es un sector más bien ubicado hacia el interior, donde solo se encuentran viviendas y en algunos casos pequeños locales comerciales, con calles de un ancho no mayor a los 7 metros y aceras de 1,5m de ancho.

El edificio que se planea construir es entre 11 a 12 veces más alto que las edificaciones ya existentes, no cuenta con antejardín y enfrenta su fachada directamente a la acera, con la proyección de sombra más desfavorable (54 metros), con capacidad para 166 vehículos.

Se debe mencionar que el proyecto estudiado ha contado con varios cambios en la información sobre tipos y cantidad de departamentos y precios, al menos hasta la finalización de este artículo se han identificado dos importantes. El primero, es que se redujo la altura de la edificación y con ello también la cantidad de departamentos, pasando de 338 a 156 a la fecha. El segundo, un cambio en los tipos de departamentos ofrecidos, actualmente son 4 tipologías de las iniciales 11 tipologías, las cuales cuentan con entre

3. Datos extraídos del permiso de edificación, N° 143-2016, otorgado el 01.08.2016.

20 m² y 45 m² aproximadamente, lo que significa que son departamentos extremadamente pequeños considerando sus actuales precios, los cuales parten desde las 2.400 UF⁴ (95.817,94 dólares), y a las familias que son dirigidas son de 1 a 4 personas. Actualmente este es el mejor escenario en términos de proyectos que podemos encontrar en esta zona, las condiciones de otros proyectos son aún más agresivas que estas.

Distintas versiones para la normativa

Esta tipología se desarrolló bajo un supuesto “vacío” en el instrumento de regulación local, Plan Regulador Comunal, el cual no indicaba para las edificaciones de fachada continua un límite de altura, dando paso a que las construcciones que superaran las 30 plantas.

Los dichos municipales para defender la aprobación de estos proyectos se basaban en que no existía ningún marconormativo comunal que indicara la altura máxima, aceptándose la propuesta de altura presentada por los proyectos; no obstante, existe en Chile la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que se aplica conjuntamente a la ley General y que establece que el sistema de agrupamiento de edificación continua debe contar con altura para definir qué y cómo se puede construir en cada predio, tal como ha descrito en respuesta el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Es decir, que si el Plan Regulador no contempla altura para el sistema de agrupamiento de edificación continua, ese sistema no debe usarse.

Más allá de la irregularidad bajo la cual se desarrollaron estos proyectos, llama la atención que las autoridades responsables locales, metropolitanas y nacionales no prestaran atención a dicho desarrollo ni sea hoy un tema de discusión pública elaborar avances y mejoras sobre los marcos regulatorios locales y nacionales para generar una idea concreta de planificación urbana para poder construir ciudades para todos.

Es de esperar que situaciones como la de esta comuna ayuden, en el futuro, a comprender de mejor forma el desarrollo urbano, y a poner a los ciudadanos como actores principales en la lucha por sus derechos. La ciudad y su imagen deberían ser un reflejo de respeto, tanto al individuo como a la colectividad y el espacio en sí mismo, un respeto a la dignidad y bienestar de todos sin distinciones.

4. Unidad de Fomento; en Chile, es una unidad de cuenta reajutable de acuerdo con la inflación.

NOTA SOBRE LA AUTORA

Almendra Gómez Millar, Licenciada en Arquitectura en la Facultad de Ciencias de la Construcción y Ordenamiento Territorial de la Universidad Tecnológica Metropolitana de Chile (2018). Actualmente optando al título de Arquitecto, con particular interés en el área del estudio y desarrollo urbano en algunos sectores de la provincia de Santiago de Chile y su extensión en otros posibles núcleos urbanos del país.