

*Congelamiento de planes reguladores comunales*

# PREOCUPACIÓN *INMOBILIARIA*

DE ACUERDO A UN CATASTRO ELABORADO POR CChC, YA SON 31 LOS BARRIOS QUE HAN CONGELADO SUS CONSTRUCCIONES EN ALTURA DESDE 2013, GRACIAS A LA FACULTAD QUE TIENEN LOS MUNICIPIOS EN ESTA MATERIA. PESE A QUE UTILIZAN INSTANCIAS QUE PROPICIAN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, ESTAS MEDIDAS GENERAN DIVERSOS EFECTOS URBANOS.

— Por María Paz Amarales \_Foto Vivi Peláez —





**Un total de 31 barrios de distintas comunas** del país han congelado sus permisos de edificación en altura en los últimos dos años, de acuerdo a un catastro elaborado por la Cámara Chilena de la Construcción. Entre las recientes modificaciones, se encuentra la postergación de permisos de cerca de 100 hectáreas en Macul, cercanas al Estadio Monumental y a la línea 5 del metro, donde se bajó la altura máxima de 18 a 3 pisos. La última en agregarse a la lista en el mes de septiembre, fue la comuna de Providencia, con un total de 7 barrios equivalentes a 393 hectáreas, en las que se pretende reducir alturas hasta 3 y 5 pisos.

El llamado congelamiento de planes reguladores, se ha transformado en una práctica creciente de algunos municipios para proteger sus barrios e inmuebles de valor patrimonial, y que responde en su mayoría a consultas ciudadanas en las que los vecinos deciden el futuro de su entorno.

De acuerdo a la norma, el aplazamiento de estos permisos es una potestad exclusivamente municipal, fiscalizada por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, y que sólo puede aplicarse en la medida que exista una modificación o actualización en trámite del instrumento de planificación. No obstante, de los 31 congelamientos detectados en el catastro de CChC, sólo 7 de ellos llegaron a modificar efectivamente el plan regulador comunal y 2 lo hicieron mientras la postergación de permisos se encontraba vigente.

Pese a esta tendencia en diversas comunas, la demanda de habitabilidad apunta a una realidad contraria. Cada año 90 mil hogares se crean en el Gran Santiago, según un informe encargado por CChC al Observatorio de Ciudades UC en 2012. En una proyección hacia el año 2025, la ciudad debiera generar proyectos habitacionales para alrededor de 650 mil nuevas familias, las que en su mayoría serán

departamentos. El problema es que sólo quedan 2.000 hectáreas de terrenos disponibles en toda la capital. Si existe escasez de suelo para construir nuevas viviendas y si la restricción de las alturas impide que nuevos vecinos lleguen a comunas integradas y conectadas, ¿qué solución se prevé para cubrir esta demanda?

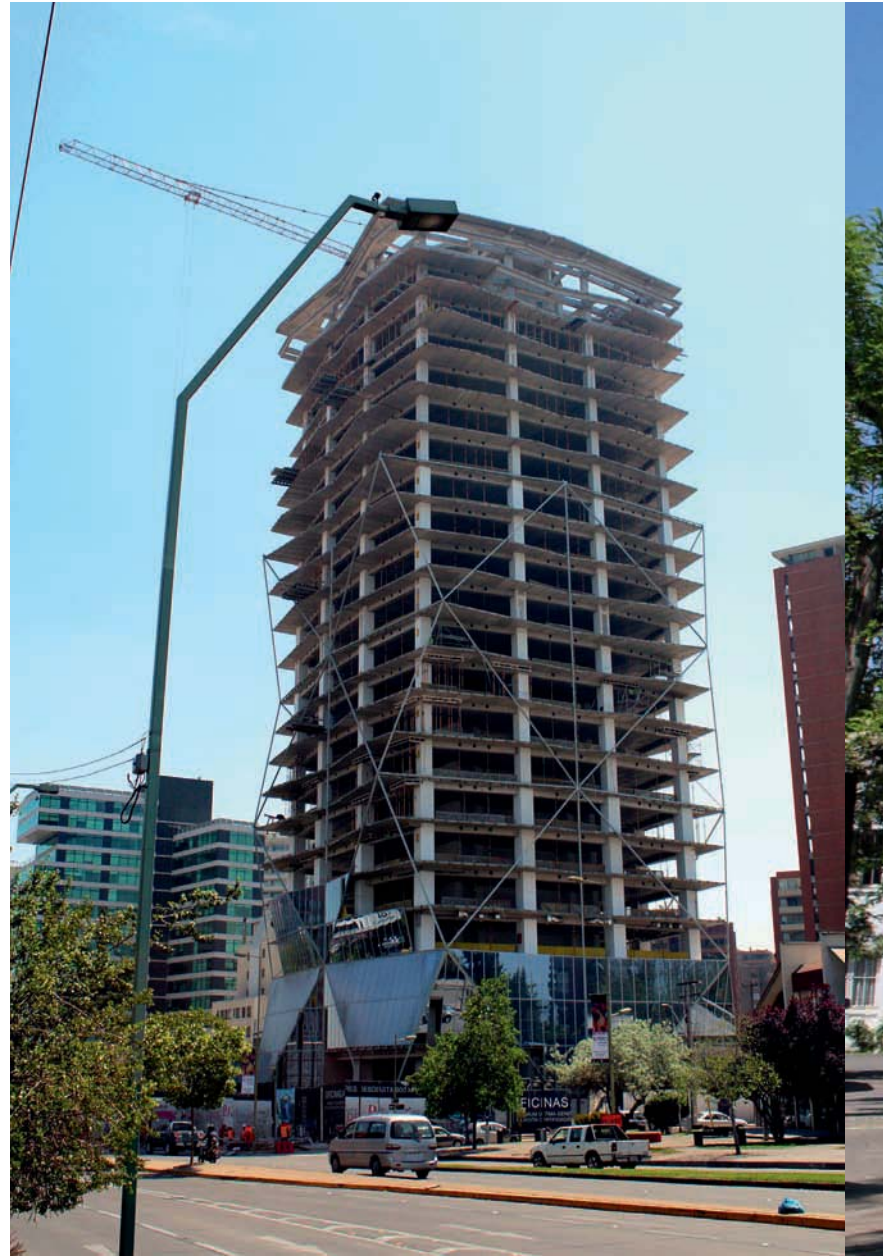
## PREOCUPACIÓN

Las medidas adoptadas por los municipios, son vistas con preocupación por la CChC, debido al impacto que provoca en la demanda habitacional y, por consiguiente, en el desarrollo inmobiliario. “Nos preocupa que la oferta de viviendas se disminuya discrecionalmente por la autoridad, dada la creciente escasez de oferta a nivel nacional. Toda la política pública tiende a terminar con la segregación social de las ciudades. El congelamiento apunta a lo contrario y es grave en comunas consolidadas con bue-

La CChC promueve la construcción en altura junto a vías estructurantes.







El congelamiento de los planos reguladores restringen la oferta inmobiliaria y sube los precios.

nas condiciones de transporte y servicios, ya que es negar esa posibilidad a otras personas”, señala Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo de CChC.

Una opinión similar plantea Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo del gremio, que considera esto como “una demostración del fracaso de las autoridades comunales por guiar o liderar el desarrollo futuro de sus comunas. El legislar para los vecinos existentes en contra de los que desean llegar al barrio, es centrarse en el pasado e incentiva la segregación urbana”.

Desde la otra vereda, el municipio de Providencia plantea una mirada distinta en la elaboración de planes reguladores comunales, donde la participación es fundamental. “En el plan de 2007 primó el criterio comercial privado de corto plazo por sobre una mirada técnica sustenta-

ble. La participación es la única manera de hacer políticas públicas serias en la actualidad”, explica Nicolás Valenzuela, director SECPLA (Secretaría Municipal de Planificación) de la comuna. Ejemplo de ello es el 88% de aprobación que tuvo la consulta ciudadana acerca de congelar construcciones en altura, gracias al proceso de participación previa de los equipos comunales, donde “se elaboraron las propuestas mezclando los saberes técnicos y el conocimiento acabado de los vecinos”, aclara Valenzuela.

### SEGREGACIÓN SOCIAL

Una de las críticas que surgen a las postergaciones de permisos en las comunas, es que contribuyen a fomentar la segregación social. “Restringir la oferta de vivienda es desplazar a los más carenciados a vivir más lejos de la ciudad, en la peri-

feria”, señala Pablo Álvarez. Es una situación que se contradice con lo que señala la Política Nacional de Desarrollo Urbano, que establece la necesidad de propiciar la construcción de conjuntos de vivienda integrados socialmente cerca de servicios de transporte, comercio y salud, entre otros. En esta misma línea, Fernando Herrera indica que estas comunas impiden que la ciudad aproveche las ventajas de la ubicación central, “obligando a que su única fuente de crecimiento futuro sea por extensión. Ello genera mayores costos sociales, especialmente para familias de menores ingresos”.

Una visión similar tiene la Municipalidad de Ñuñoa. “La ciudad debe crecer en altura y no en expansión. Hoy Santiago se aproxima a los 7 millones de habitantes, a quienes hay que dar cabida”, opina Carlos Frías, director de Obras Municipales. A su





La construcción en altura no significa desproteger barrios patrimoniales.

**HACIA EL AÑO**  
2025, la ciudad debería generar proyectos habitacionales para alrededor de 650 mil nuevas familias. El problema es que sólo quedan 2.000 hectáreas de terrenos disponibles en toda la capital.

juicio, condenar a que la gente viva lejos es atentar contra su calidad de vida, debido al desplazamiento diario. El Estado debe asumir la extensión de servicios, equipamiento y redes de conexión de transporte hacia estos sectores alejados.

“El congelamiento no sólo restringe la oferta, sino que también sube los precios”, indica Álvarez, quien señala que en el caso de Providencia, la clase media queda absolutamente descartada de vivir en la comuna. “Lo más natural es que los departamentos van a costar sobre las 5.000 UF. Son miles de vivienda menos y ello repercute incluso en que los nuevos hogares que se formen en la comuna se verán impedidas de vivir ahí”, aclara.

#### **¿MAYOR O MENOR DENSIFICACIÓN?**

Una de las consecuencias que provoca la reducción de la elevación, es que se res-

tringe la densificación en algunos barrios. Un claro ejemplo se da en zonas cercanas al metro, donde según un estudio de CChC existen más de 22 millones de metros cuadrados disponibles para construir en estas zonas. Así, grandes extensiones de terreno son subutilizadas por factores como tamaño de los predios, normas de altura, constructibilidad y densidad.

Fernando Herrera menciona a la comuna de La Reina como claro ejemplo de lo anterior. “Presiona por tener estaciones de metro en su comuna, pero no acepta aumentar la densidad en el entorno de dichas estaciones. ¿Se justifica entonces la inversión del Estado para transportar a un reducido número de personas, en vez de invertir en los sectores más densos con mala o escasa conectividad?”, pregunta.

En el caso de Providencia, Nicolás Valenzuela aclara que el proyecto presentado sí





Fernando Herrera, presidente de la Comisión de Urbanismo de la CChC.



Pablo Álvarez, gerente de Vivienda y Urbanismo CChC.



Carlos Frías, director de obras municipales de Nuñoa.



Nicolás Valenzuela, director SECPLA de Providencia.

## EL LLAMADO CONGELAMIENTO DE PLANES

reguladores, se ha transformado en una práctica creciente de algunos municipios para proteger sus barrios e inmuebles de valor patrimonial, y que responde en su mayoría a consultas ciudadanas en las que los vecinos deciden el futuro de su entorno.

genera alturas mayores en los bordes de los barrios, donde están las grandes avenidas y cercanías al transporte subterráneo. Es enfático frente a las críticas de expertos sobre la restricción a la densidad: “Hay muchos expertos que hablan más desde la ideología neoliberal que desde la técnica urbanística y la realidad. En todos los barrios permite mayores densidades que las actuales, pero son densidades sustentables que no los destruyen...por lo que seguirá generándose más oferta de vivienda”.

La postura de Nuñoa, que alberga a alrededor de 200.000 habitantes, es generar densificación controlada. “El 50% del territorio comunal no permite edificios de más de 5 pisos, manteniendo la protección a sectores que corresponden a urbanizaciones más recientes”, señala Carlos Frías. Entre sus políticas no consideran intervenir radicalmente este instrumento. “Dado que las modificaciones al PRC han sido recientes (2004 y 2007), la densificación se ha con-

centrado en sectores donde se da cabida a viviendas destinadas a segmentos C2 y C3 colindantes a las líneas del Metro 4 y 5, por Vespucio/Tobalaba, Parque San Eugenio/Vicuña Mackenna, a la futura Autopista Vespucio Oriente y en Pedro de Valdivia e Irarrázaval, que acogerán las Líneas 3 y 6 de Metro”, explica.

El gerente de Vivienda y Urbanismo de CChC, Pablo Álvarez, destaca la comuna de La Florida como incentivo a la densificación. “Quiere ser un centro urbano y está aprovechando toda la consolidación que tienen sus barrios: buenos comercios, centros de salud, infraestructura y transporte. Pero es una excepción”, indica. Ello no significa desproteger barrios patrimoniales y disminuir los espacios públicos. “La densidad no puede ser infinita, tiene que considerar espacios de recreación”, explica Álvarez y añade que en el caso de grandes avenidas, éstas debieran tener mayor altura, así como que existan densidades míni-

mas más que máximas en proporción a la capacidad del lugar.

De acuerdo a Fernando Herrera, el mercado inmobiliario tendrá que adaptarse a esta realidad. “El sector va a invertir siempre que exista demanda. Se construirá igual, sólo que en otro lugar de la ciudad”, opina Fernando Herrera. En este sentido, como presidente de la Comisión de Urbanismo señala la necesidad de ser visionario y anticiparse a la demanda de crecimiento, ya que a medida que aumente el ingreso per cápita subirá la demanda de suelo privado y público.

Otra opción planteada por Pablo Álvarez para resolver este tema, es la creación de una autoridad central. “Puede ser un alcalde mayor o una comisión que esté empoderada y que tenga capacidad de planificación y que disponga de atribuciones para saber dónde se puede densificar”, comenta. Ello posibilitaría considerar las necesidades de toda la ciudad y no de cada comuna por separado.



## “LA CIUDAD DEBE CRECER

en altura y no en expansión. Hoy Santiago se aproxima a los 7 millones de habitantes, a quienes hay que dar cabida”, opina Carlos Frías, director de Obras Municipales de Ñuñoa.

