

307.76
CCHC
C172e
c.1

LA CALIDAD DE VIDA
EN LA COMUNA DE SANTIAGO
FRENTE A
LAS ALTERNATIVAS DE EDIFICACION
CONTINUA Y AISLADA

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CENTRO DOCUMENTACION
223

Cámara Chilena de la Construcción
Comisión de Urbanismo
Enero 1986

Contenido :

1. Calidad de Vida.
2. Armonía y Libertad.
3. Edificación Colonial.
4. El paso de un piso a dos y tres pisos.
5. La ciudad - palacio.
6. París como modelo.
7. Especialización de los barrios.
8. Viviendas individuales: deterioro de la calidad de vida.
9. Viviendas individuales: el nuevo esquema.
10. Oficinas: densidad vertical.
11. El "Centro" de Brunner.
12. Oficinas: edificios "de 1ra. generación".
 - 12-a). efectos sobre el espacio libre público.
 - 12-b). efectos sobre el espacio libre no público.
 - 12-c). efectos sobre el espacio interior edificado.
13. Oficinas: edificios "de 2da. generación".
14. Oficinas: edificios "de 3ra. generación".
15. Los muros laterales como fachadas urbanas.
16. Un resumen.
17. El nuevo Plan Regulador de Santiago.

Anexo Nº 1.

Anexo Nº 2.

Anexo Nº 3.

Anexo Nº 4.

PRESENTACION

La Cámara Chilena de la Construcción, a través de su Comisión de Urbanismo, ha realizado diversos análisis del proyecto del nuevo Plan Regulador para la Comuna de Santiago.

Junto a proposiciones muy positivas, dicho Plan contiene ciertas disposiciones que la Cámara estima inconvenientes para un armónico y efectivo desarrollo de la Comuna, y así lo ha hecho presente a la Municipalidad. Entre dichas observaciones, hay un grupo de ellas que dice relación con las dos alternativas típicas de agrupación de los edificios: continuos o aislados.

Para tener una debida comprensión de estos temas, y de su trascendencia en el desarrollo de las ciudades, la Cámara ha creído conveniente mostrar una síntesis del origen, evolución, problemas y tendencias de la edificación continua y la edificación aislada en el sector central de Santiago.

El presente documento pretende cumplir, en forma simple y breve, con dichos objetivos.

1. CALIDAD DE VIDA.

La luz, la ventilación, el asoleamiento, la vista y la privacidad, son elementos fundamentales de lo que en Urbanismo se llama "calidad de vida" o "habitabilidad".

Existen niveles mínimos de goce de dichos elementos, bajo los cuales se produce deterioro e indignidad de vida.

Superado el nivel mínimo, el mayor o menor grado de goce de esos elementos depende de diversos factores, entre los cuales el diseño urbano y arquitectónico es tal vez el más decisivo.

El rol que deben cumplir las Ordenanzas en esta materia corresponde a los dos conceptos anteriores:

- Por una parte, las Ordenanzas deben fijar niveles cuantitativos mínimos de luz, ventilación, asoleamiento, vista y privacidad, para asegurar a las personas una calidad de vida mínima.
- Por otra parte, las Ordenanzas deben permitir y fomentar que esa calidad de vida mejore constantemente, para lo cual es necesario que exista un amplio margen de libertad para la evolución del diseño urbano y arquitectónico.

Cabe señalar sobre estos aspectos, que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada por Decreto de Marzo de 1985, establece como uno de los principios y objetivos de la legislación urbana, el incremento de la "Calidad de Vida" o "Habitabilidad".

En el curso de este documento, trataremos de la relación que existe entre la Calidad de Vida, los sistemas de agrupamiento de los edificios, y las alturas de construcción, todo ello referido a la Comuna de Santiago.

3. EDIFICACION COLONIAL.

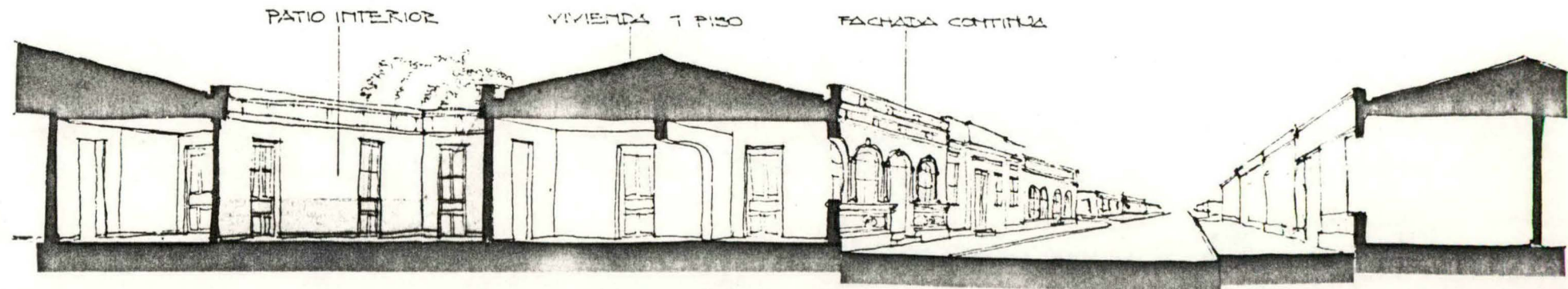
Durante el período colonial en Santiago, las limitaciones tecnológicas, la escasez de recursos y la abundancia de suelo "urbano", determinaron que la construcción fuera en un piso.

La tradición mediterránea inspiró el esquema de patios, en el cual este espacio es la principal fuente de luz.

Los muros laterales fueron en general medianeros y ciegos, los vanos eran de luces mínimas.

Este tipo de edificación produjo una calidad de vida en los espacios interiores, que hoy calificaríamos de precaria.

- En cuanto a luz, ventilación y asoleamiento, eran espacios muy deficitarios.
- En cuanto a vista, se gozaban sólo las de tipo cercano, o sea, al interior del patio.
- En cuanto a privacidad, era satisfactorio.



4. EL PASO DE UN PISO, A DOS Y TRES PISOS.

Hacia mediados del Siglo 19, nuevas condiciones hacen evolucionar el esquema anterior.

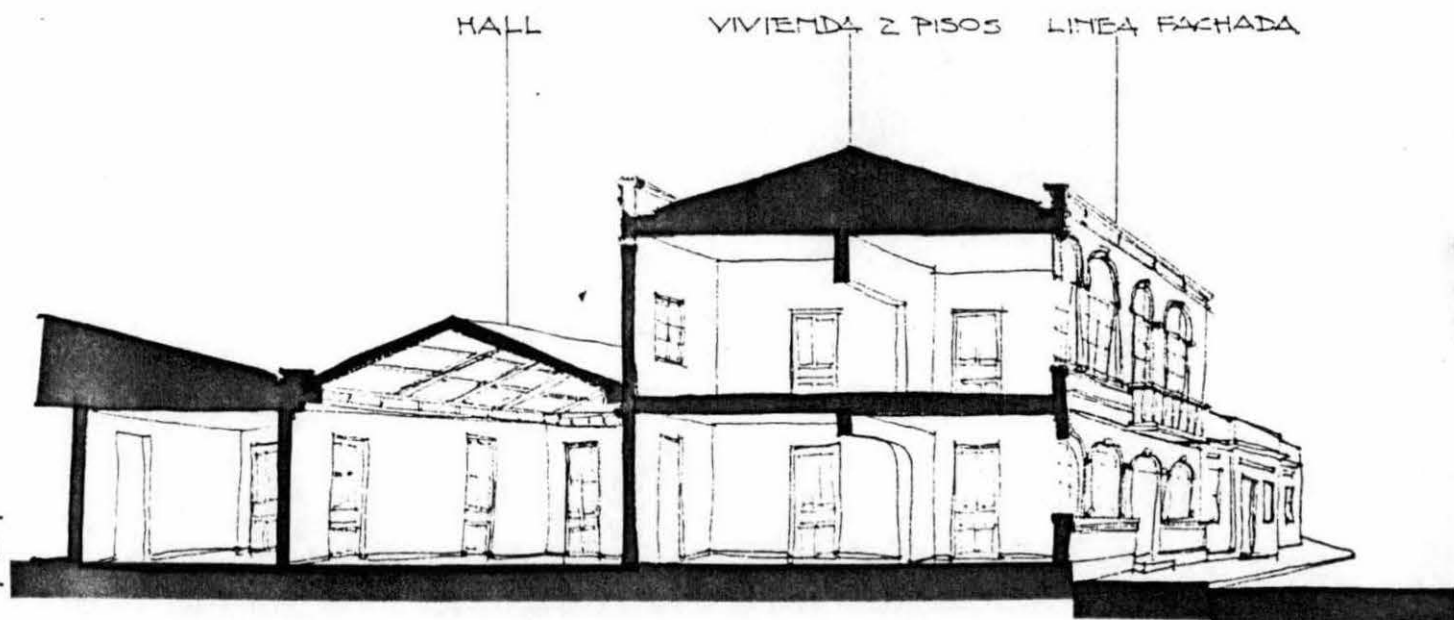
- Se desarrollan en Santiago las tecnologías del ladrillo, de la tabiquería de madera y del enlucido "a polvillo".
- El vidrio -siempre importado- se hace más sólido y más barato.
- Suben los precios del suelo urbano.
- El aumento de población hace necesario una mayor densidad del sector central.

Lo anterior impulsa a edificar en dos y hasta tres pisos.

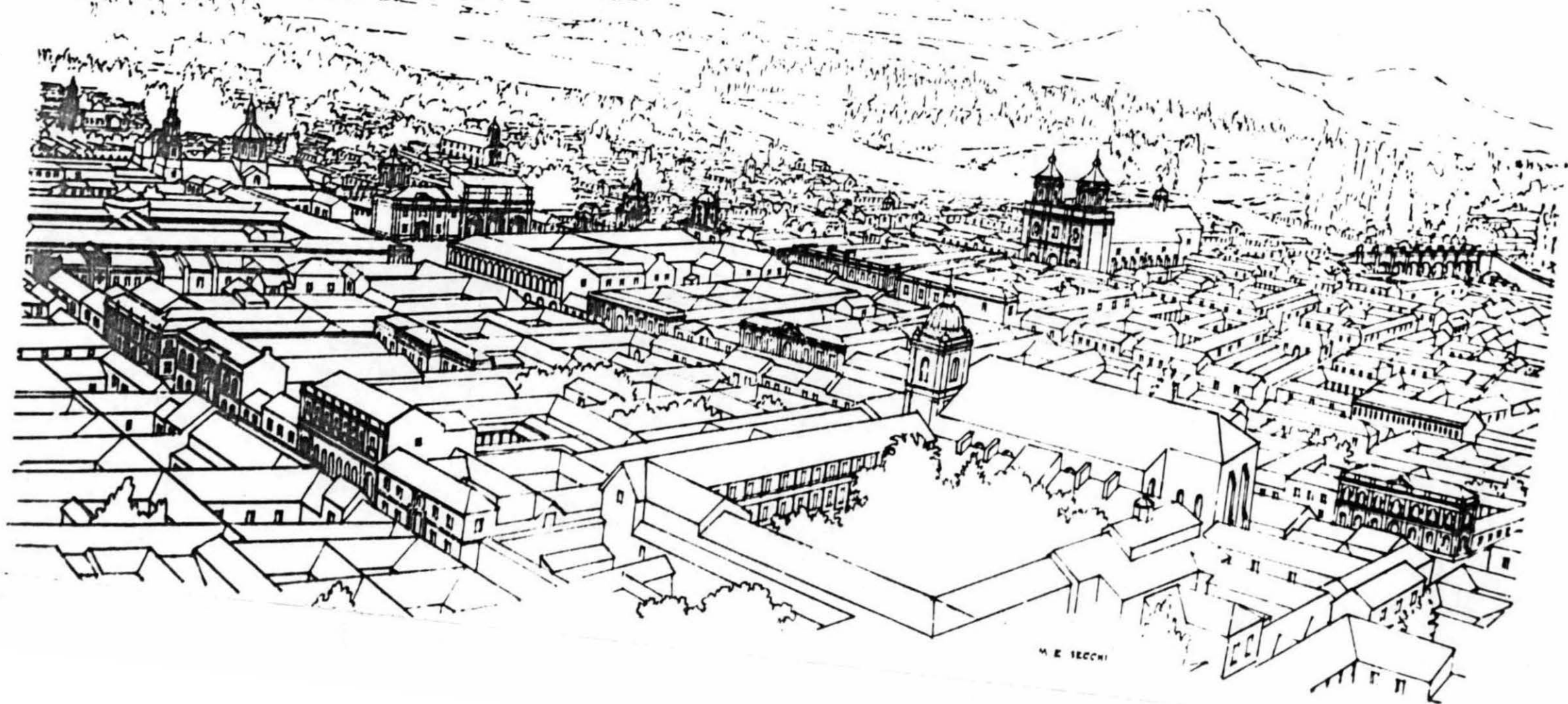
Por otra parte, aumentan las exigencias de confort frente al clima, lo que induce a cubrir el patio, inicialmente con vidrio, luego con materiales opacos.

El PATIO da paso al HALL.

Se pierde el patio como fuente principal de luz, ventilación, asoleamiento y vista.



SANTIAGO DE CHILE EN 1860 -- VISTA DESDE EL CERRO S. LUCIA.
SEGUN EL ORIGINAL DE T. R. HARVEY



M. E. SECCHI

5. LA CIUDAD - PALACIO.

Durante los Siglos 17 y 18, las monarquías europeas construyen grandes palacios. Sus fachadas largas, de altura pareja y elementos repetitivos, se convierten en símbolo del poder y la riqueza.

A mediados del Siglo 19, el poder y la riqueza han pasado a la burguesía urbana. Pero el símbolo permanece, y en el diseño urbano de la época, cuya expresión más famosa es París, las Ordenanzas obligan a fachadas que son una sucesión de las fachadas largas, de altura pareja y de elementos repetitivos, de los antiguos Palacios.

La imagen de París- la ciudad con fachada de palacio- extiende su prestigio a todo occidente. Detrás de esas fachadas, sin embargo, queda una gran diversidad de necesidades y funciones mal satisfechas, a las cuales sólo la arquitectura posterior, en el Siglo 20, dará las soluciones adecuadas.

Estas soluciones buscarán, naturalmente, su propia expresión de volúmenes y fachadas, que no podrán corresponder a las de los antiguos palacios.



LOUVRE



RUE DE RIVOLI

6. PARIS COMO MODELO.

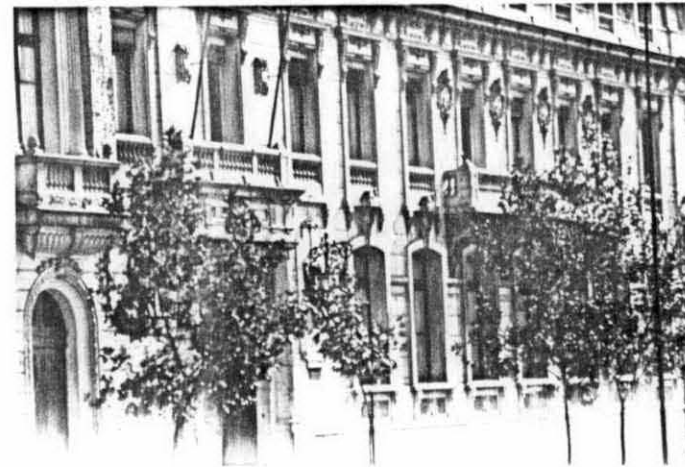
En Santiago, desde fines del Siglo 19, también se tratará de seguir el modelo parisien. La influencia de arquitectos franceses que proyectan obras para la capital (Brunet, Henault, Lathoud) reforzará dicha tendencia.

Junto a realizaciones muy logradas y auténticas, se produce también un sinnúmero de edificios cuya vinculación con el " estilo francés " resulta sólo un tratamiento superficial de pobres estucos. En la reciente re-evaluación histórica de los estilos de este período, falta todavía aplicar mucho rigor crítico en este aspecto.

En 1939, el Plan Regulador de Santiago estudiado por Bruner no impone estilos, pero sí la continuidad de la edificación y las alturas parejas, elementos ambos derivados de las ordenanzas parisinas.



PALACIO DE LOS TRIBUNALES EN STGO.



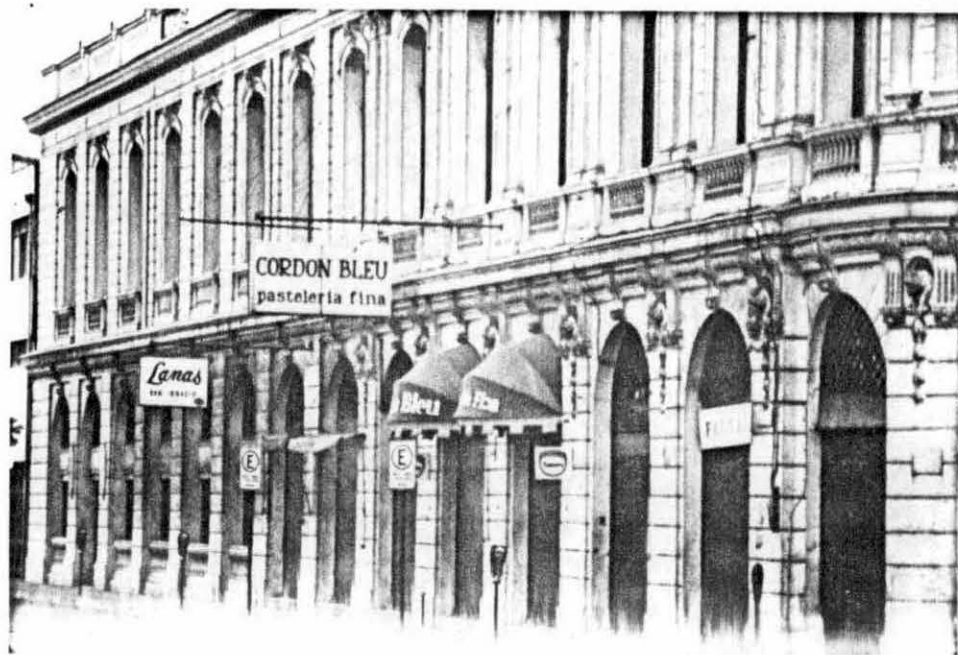
ALAMEDA DE LAS DELICIAS



ALMIRANTE BARROSO



ST. MARTIN ESP. ALAMEDA



ST. IGNACIO

7. ESPECIALIZACION DE LOS BARRIOS.

A partir de la segunda década del Siglo 20, el desarrollo del sector terciario de la economía - tanto pública como privada - produce una especialización creciente de la arquitectura y de los barrios de Santiago.

Por tal motivo, en este documento conviene tratar por separado, a partir de aquí, lo relativo a dos tipologías distintas de edificios y uso del suelo:

- Las viviendas individuales.

- Las oficinas y viviendas colectivas.

En ambas tipologías se presentará el problema de la edificación aislada frente a la edificación continua, pero en cada una tendrá características y oportunidades diferentes.

8. VIVIENDAS INDIVIDUALES: DETERIORO DE LA CALIDAD DE VIDA.

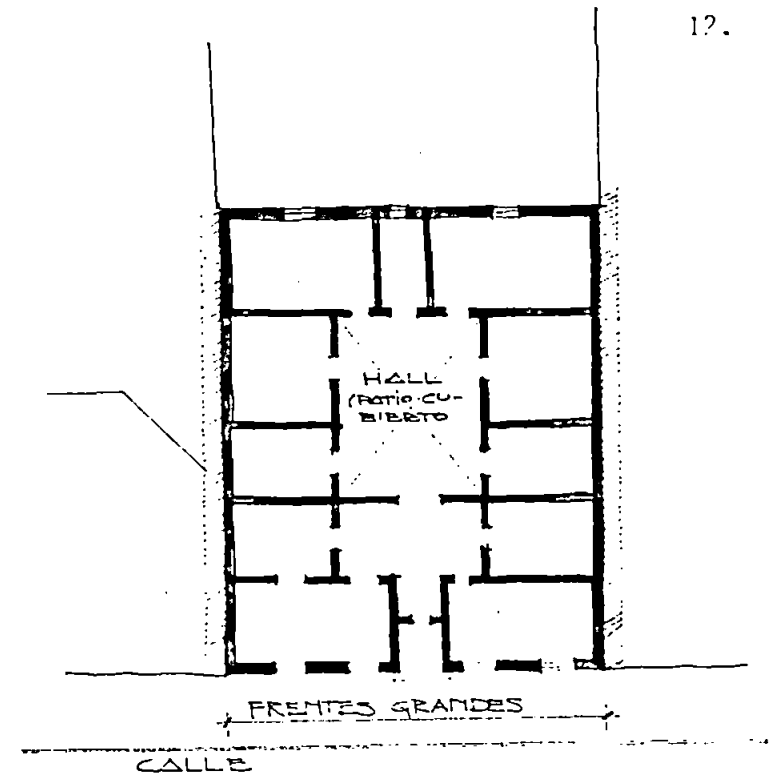
El proceso descrito en el párrafo 4, según el cual el patio se convirtió en "hall", originó un deterioro de la calidad de vida en cuanto a los factores de luz, ventilación, asoleamiento y vista.

La pérdida del patio significó la pérdida de la principal fuente de luz y ventilación.

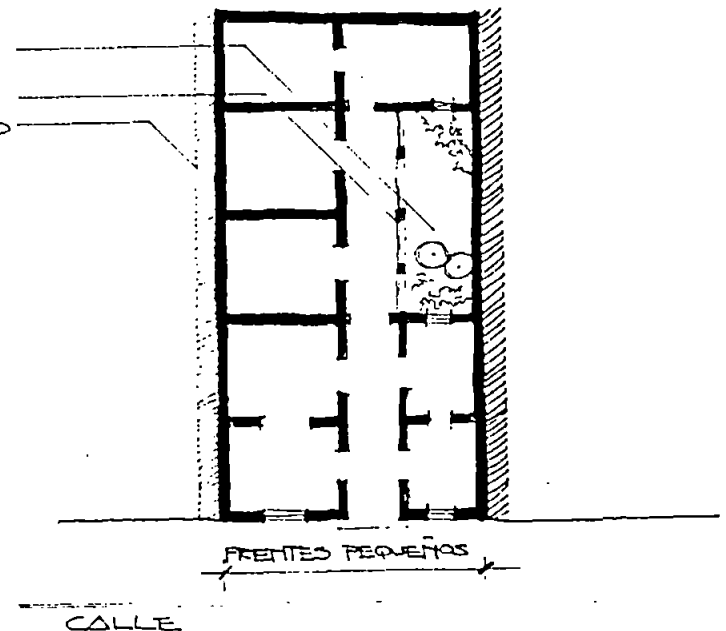
Por otra parte, las calles intensificaron su tránsito, tanto por el mayor número de peatones como por la aparición de vehículos motorizados, lo cual convirtió en indeseable la apertura de los espacios interiores hacia la calle, por el deterioro de la privacidad que ello significaba.

Con dos lados ciegos por ser los muros medianeros de una edificación continua; con el frente a la calle casi siempre cerrado; y con el patio las más de las veces techado, este tipo de vivienda presentó pésimas condiciones para la calidad de vida en cuanto a luz, ventilación, asoleamiento y vista.

MEDIANERO CIEGO



PATIO SIN CUBRIR
GALERIA VIDRIADA
MEDIANERO CIEGO



9. VIVIENDAS INDIVIDUALES: EL NUEVO ESQUEMA.

Las primeras reacciones contra el esquema anterior surgen a comienzos del Siglo 20. Se inicia el barrio de Av. República, con edificación aislada, pero no prospera por diversas razones.

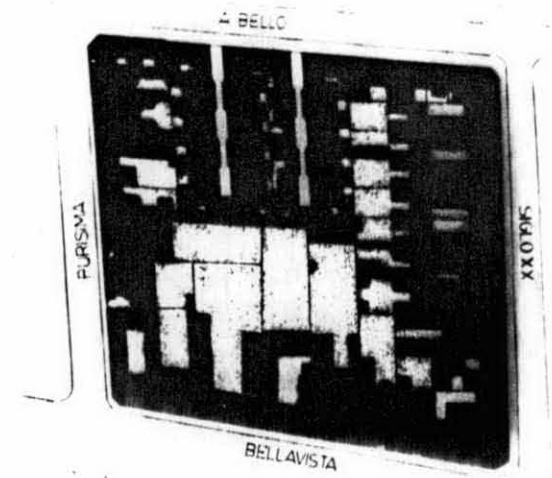
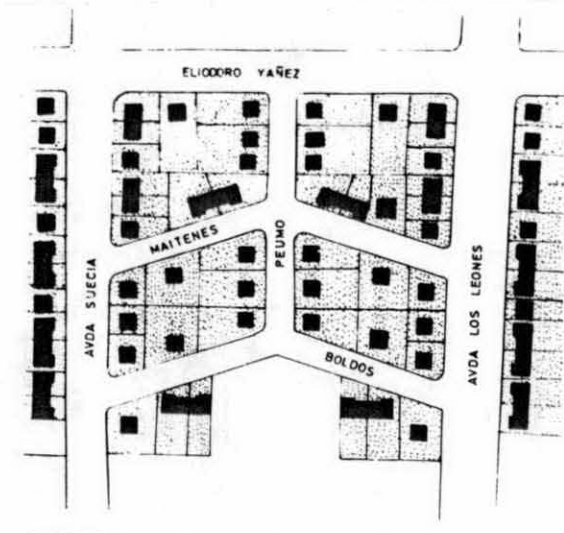
En la década de 1930, Providencia ofrece loteos masivos en los cuales la Ordenanza obliga a la edificación aislada. Luego Ñuñoa, luego La Cisterna, también ofrecen terrenos amparados por una Ordenanza que garantiza la luz, la ventilación, el asoleamiento, la vista y la privacidad.

En la edificación aislada desaparecen los dos muros medianeros ciegos; se crea una zona verde de aislación entre el espacio público - calle - y el interior privado; todos los recintos interiores se iluminan, ventilan y asolean directamente desde el exterior. Por otra parte, las calles se enriquecen con la vegetación de los antejardines.

Se trata del esquema que también triunfa en Estados Unidos, y que ya en 1898 fuera tratado por el teórico inglés Ebenezer Howard.

La Comuna de Santiago parece no captar la tendencia, y contra ello, consagra la edificación continua al aprobar el Plan Regulador de Brunner en 1939.

Sin embargo, los usuarios- el mercado- deciden por la mejor calidad de vida. Los sectores residenciales de la Comuna de Santiago empiezan a sufrir la emigración y el deterioro, cuyo más dramático resultado es el actual "Santiago Poniente".





VISTA PERSPECTIVA CALLE PEÑON

10. OFICINAS: DENSIDAD VERTICAL.

Luego de referirnos a la evolución de la edificación de viviendas individuales, corresponde tratar de la edificación de oficinas y viviendas colectivas.

Sin embargo, como preámbulo de ello, es necesario mencionar una característica del sector servicios de la economía, que influye decisivamente en la solución urbana y arquitectónica de los espacios que deben alojar a las oficinas.

El sector "servicios" incluye Gobierno, Ministerios, Juzgados, Parlamento, empresas fiscales y semifiscales; incluye Bancos, Bolsas de Comercio, Seguros, Finanzas; incluye empresas privadas de servicios, y partes de empresas privadas de producción; incluye profesionales y comercio.

Una característica básica de estas actividades es la intensa interrelación entre sus componentes, que determina como necesidad esencial la máxima cercanía física entre ellos. El desarrollo del teléfono, del telex y de los terminales de computación, no la ha hecho menos exigente.

Por razones de geometría elemental, la mayor cercanía promedio entre los diferentes lugares geométricos que contiene un volumen, se logra en la medida en que este volumen se acerque a la esfera o, en subsidio, al cubo. A contrario sensu: en la medida en que uno de los lados del volumen sea más disímil de los otros, existirá una menor cercanía promedio entre los lugares contenidos.

Aplicando estos conceptos al "volumen" de un centro urbano de negocios, podemos imaginar un caso extremo de disimilitud de uno de los lados del volumen, cual sería un gran centro edificado cuya medida de altura fuera un piso; en este ejemplo, las otras dos medidas, - largo y ancho - harían que el centro ocupara centenas de hectáreas, lo cual significaría distancias tan grandes entre sus diversos componentes, que no podría funcionar.

El ejemplo anterior ilustra por qué todos los centros urbanos de negocios del mundo han tendido hacia la construcción en altura, y ello ha impulsado el enorme desarrollo tecnológico de las estructuras altas y del transporte vertical.

Siendo más costoso edificar en mayor altura, el hecho de que el mercado esté dispuesto a pagar ese mayor costo demuestra que la mayor altura logra condiciones que son necesarias y deseables para los usuarios. El equilibrio entre costo y beneficio se puede buscar analizando, entre otras cosas, el comportamiento y la tendencia del mercado.

Podemos decir, en resumen, que es un hecho comprobado y aceptado que para que funcione un centro importante de administración, negocios y comercio, es ineludible la edificación en altura. Si bien no existe una regla en cuanto a alturas promedio convenientes, la experiencia de desarrollos de metrópolis de tamaño mediano como Santiago hacen pensar que 20 o 30 pisos representaría un promedio mínimo funcional.

11. EL "CENTRO" DE BRUNNER.

En 1939, el Plan Regulador de Santiago hecho por Karl Brunner planteó dos medidas importantes para el sector céntrico de la Comuna de Santiago:

- Ensanche de casi todas sus calles ,
- y
- Edificación en 10 a 12 pisos.

El ensanche de las calles dio paso a la circulación vehicular propia del Siglo 20, que no habría podido funcionar en el trazado vial de la Colonia.

La mayor altura permitida dio paso al desarrollo de edificios de oficinas, que no habrían podido funcionar en 2 o 3 pisos.

Estas medidas permitieron que el Centro Histórico de Santiago se renovara, fusionando en un solo sector el centro administrativo y de Gobierno, el centro bancario y de negocios, y el centro profesional y comercial.

Otras capitales latinoamericanas, como Lima y Caracas, no tuvieron la visión o la audacia para captar oportunamente las nuevas tendencias y manejarlas a través de un Plan Regulador y ello condujo a que sus centros históricos, al no adaptarse a las nuevas condiciones, se deterioraron, porque los centros de negocios debieron desarrollarse en otros lugares.

12. OFICINAS : EDIFICIOS " DE 1ª GENERACION".

Junto con adoptar las dos importantes medidas recién indicadas, el Plan Regulador de Brunner no osó romper del todo con el modelo parisién, e impuso la edificación continua con altura pareja en el sector céntrico.

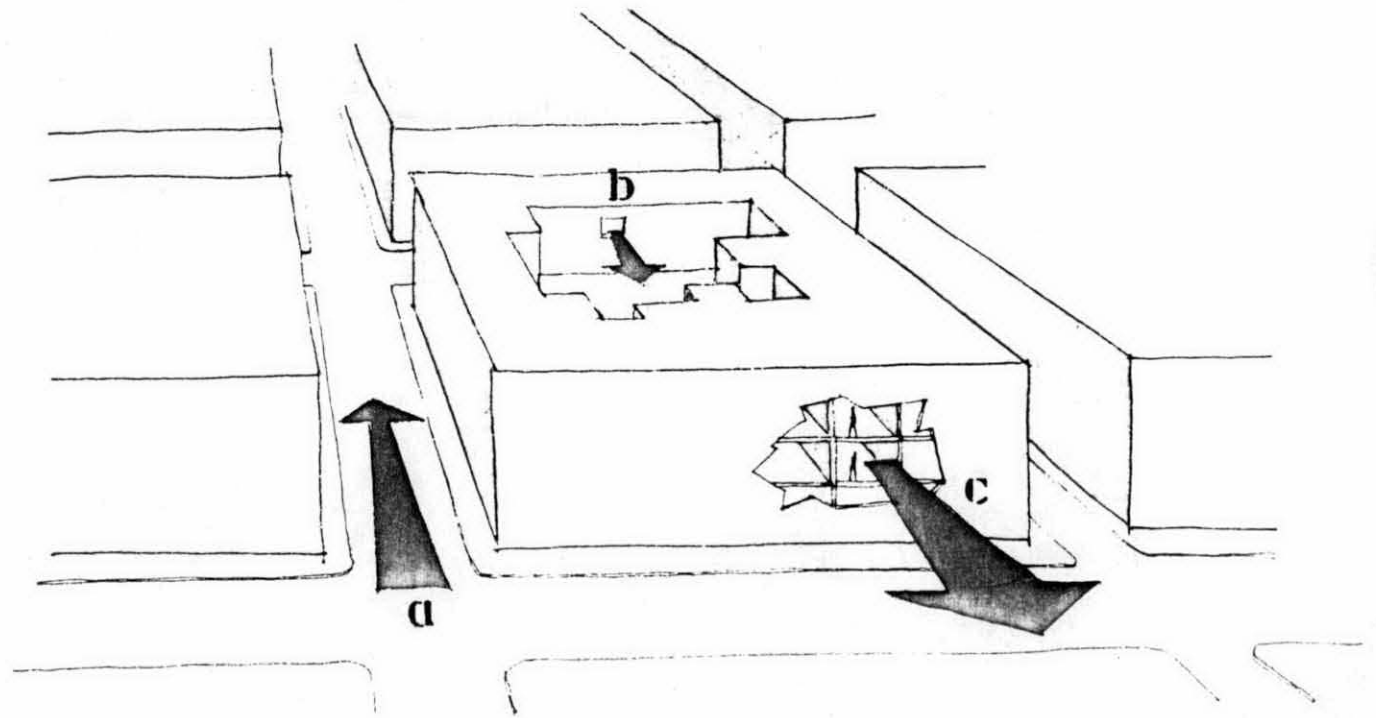
Durante 30 años se desarrollaron de acuerdo a esta norma, los edificios para oficinas que podríamos llamar " de 1ra. generación", y así llegaron a consolidarse algunas manzanas muy centrales.

El resultado de esta aplicación de "continuidad" hay que analizarlo desde tres puntos de vista espaciales:

12-a) desde el espacio libre público
(Ver págs.19, 20 y 21)

12-b) desde el espacio libre no público
(Ver págs. 22 y 23)

12-c) desde el espacio edificado.
(Ver pág. 24)

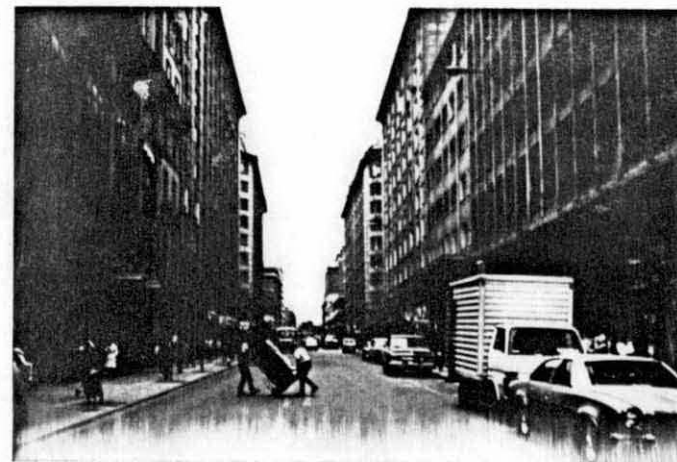


12-a) Efectos de Edificación Continua sobre el espacio libre público (calles).

- Aún en los casos en que se logró una relativa similitud en las alturas de construcción de una misma cuadra, su efecto estético en general resultó negativo, ya que no existió armonía entre otros aspectos de los edificios colindantes: tratamientos de fachada, ritmos, cornisamentos, texturas, colores, etc. Esta experiencia confirma que la armonía urbana tiene causas más complejas que una primaria norma de altura.
- Las calles donde se consolidó la continuidad de volúmenes, adoptaron en general el aspecto sombrío y monótono de la "calle-corredor" o "calle-túnel".
- Las calles así consolidadas, y que tienen sentido Oriente-Poniente, quedaron permanentemente en sombra durante el invierno.
- Solamente en dos casos, Av. Bulnes y Barrio Cívico, se logró el efecto de armonía deseado. Si se analiza la causa, se encontrará que son los dos casos donde la norma no sólo fijó altura, sino también todos los elementos formales de fachada: cornisas, escantillones, ventanas, color, etc.
- Conviene citar, como ejemplo extremo de desajuste entre una norma esteticista y las necesidades de los usuarios, el caso del edificio de calle Sto. Domingo entre 21 de Mayo y Sn Antonio. Es una torre de hormigón de 20 mts. de altura, hueca por dentro y ciega, absolutamente inútil, que se construyó sólo para cumplir la Ordenanza de edificación continua, y altura fija, y así obtener permiso de edificación para locales comerciales que se quería construir en primer piso.



MAC MER



SN. ANTONIO



EDIFICIO HUECO
STO. DOMINGO



TENDERINI



SAN FRANCISCO



AVDA. BULNES

12-b) Efectos de Edificación Continua sobre el espacio libre no público.

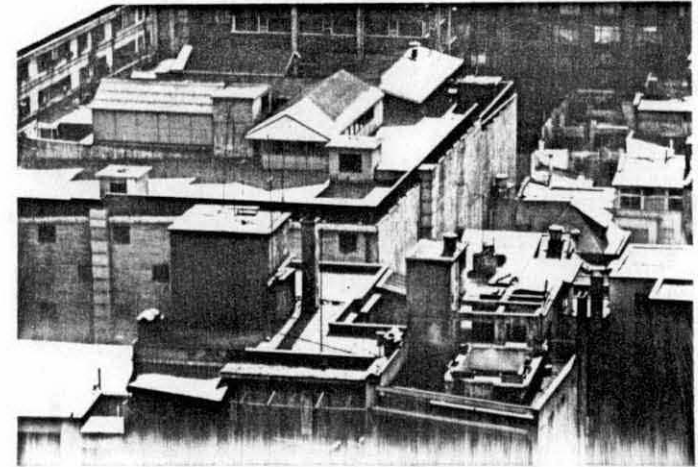
Los sectores no construídos en altura, en el interior de las manzanas, generaron "patios" cuya base eran los techos irregulares de los primeros y segundos pisos edificados. Las características de estos patios son:

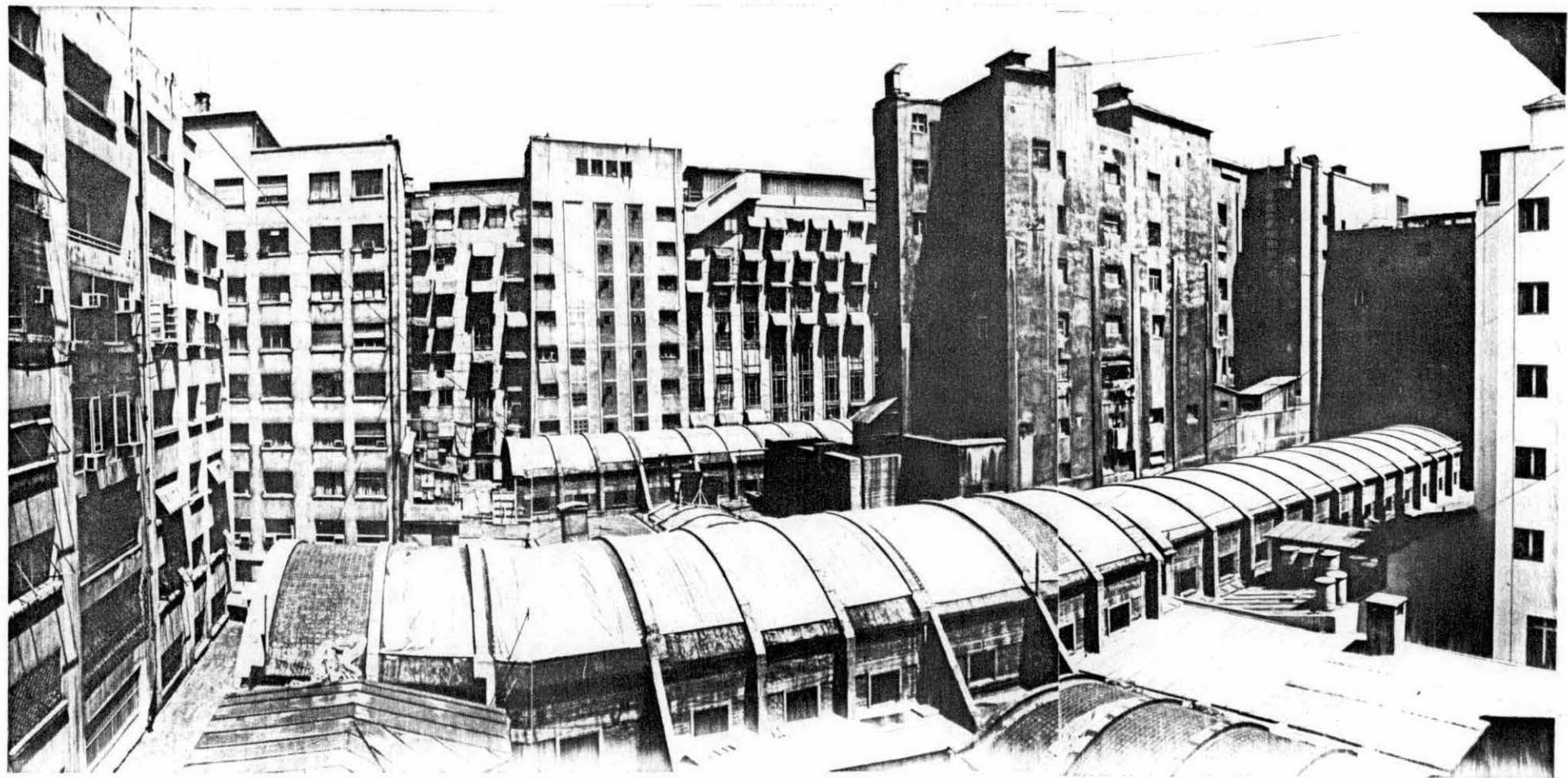
- En el aspecto formal, son caóticos y muy negativos estéticamente.
- Son oscuros y con escaso sol.
- Son mal ventilados, y no permiten la entrada del escaso viento de la ciudad.
- Son sucios, dado el difícil acceso que tienen.

En el sistema de edificación continua prácticamente el 50% de las ventanas de oficinas y departamentos deben dar a estos patios interiores.



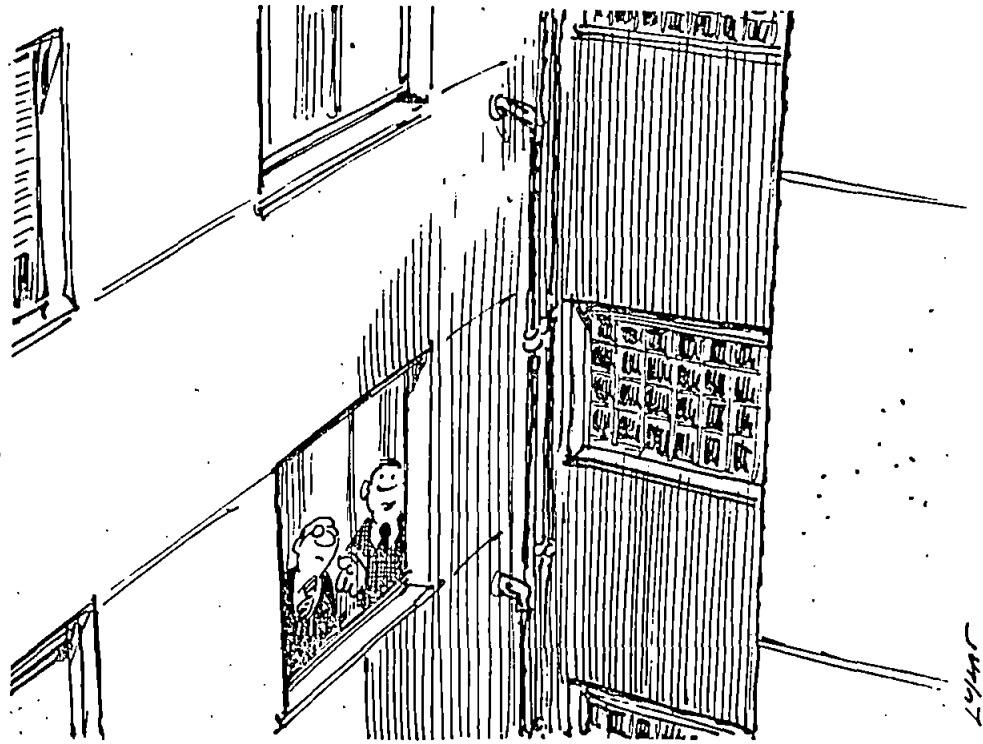
MAC IVER.





MANZANA HUERFANOS-AHUMADA-COMPAÑIA-ESTADO.

VENTA



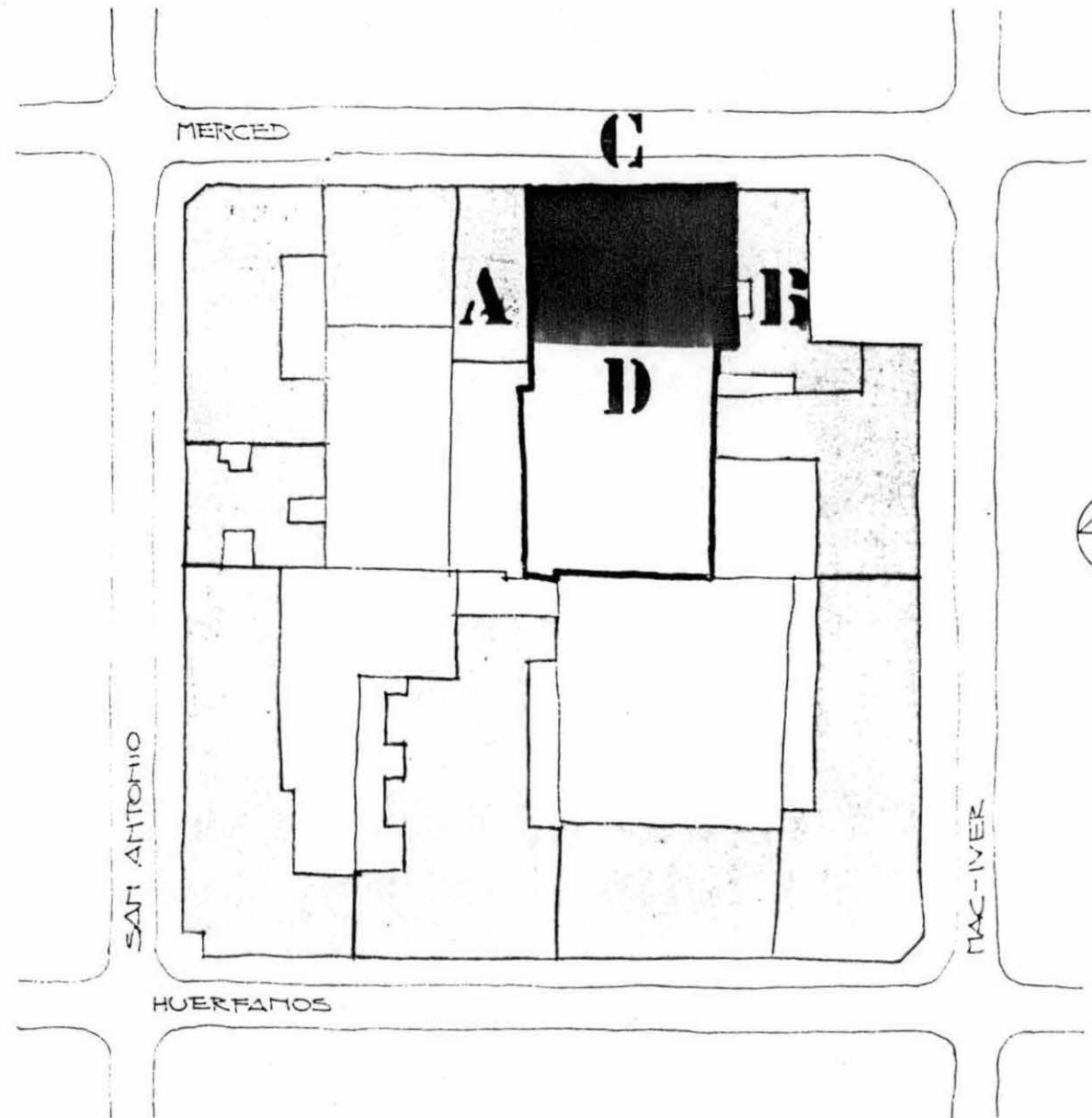
—¿Cómo que no tiene vista! Si se asoma puede ver hasta el cometa Halley...

12-c) Efectos de Edificación Continua sobre el espacio interior edificado.

Los pisos típicos de oficinas y departamentos tuvieron las siguientes condiciones en cuanto a la relación de su perímetro con el medio exterior, que es la fuente natural de luz, ventilación, sol y vista.

- Lado A : muro ciego con vecino.
- Lado B : muro ciego con vecino.
- Lado C : calle.
- Lado D : patio interior caótico, oscuro, sucio y mal ventilado.

La pobreza de estas opciones hizo que la calidad de vida de las oficinas y departamentos obligados a edificación continua, se deteriorara fuertemente.



EJEMPLO DE APLICACION DE EDIFICIO CONTINUO EN UN TERRENO DISPONIBLE, DE UNA MANZANA TIPICA.-

ESCALA 1/1000

13. OFICINAS : EDIFICIOS "DE 2a. GENERACION".

Frente al aumento de las exigencias de calidad por parte de los usuarios de oficinas, la Autoridad flexibilizó en los años 60 la norma de edificación continua, lo que permitió plantear edificios aislados a partir del tercer piso. Con ello se logró:

- Todo el perímetro del edificio pudo captar luz, ventilación, sol, y vista.
- Se empezó a integrar los espacios libres privados (interiores de manzana) con los espacios libres públicos (calle) con beneficio para ambos.
- La calle comenzó a perder su aspecto de " calle-corredor" o " calle-túnel".
- Las calles Oriente-Poniente lograron mejor asoleamiento, porque, si bien la sombra de la torre puede ser más larga, no es sombra permanente, ya que se desplaza según la evolución del sol.

Estos planteos concordaron con una tendencia sólida y sostenida, de alcance mundial, en este mismo sentido.

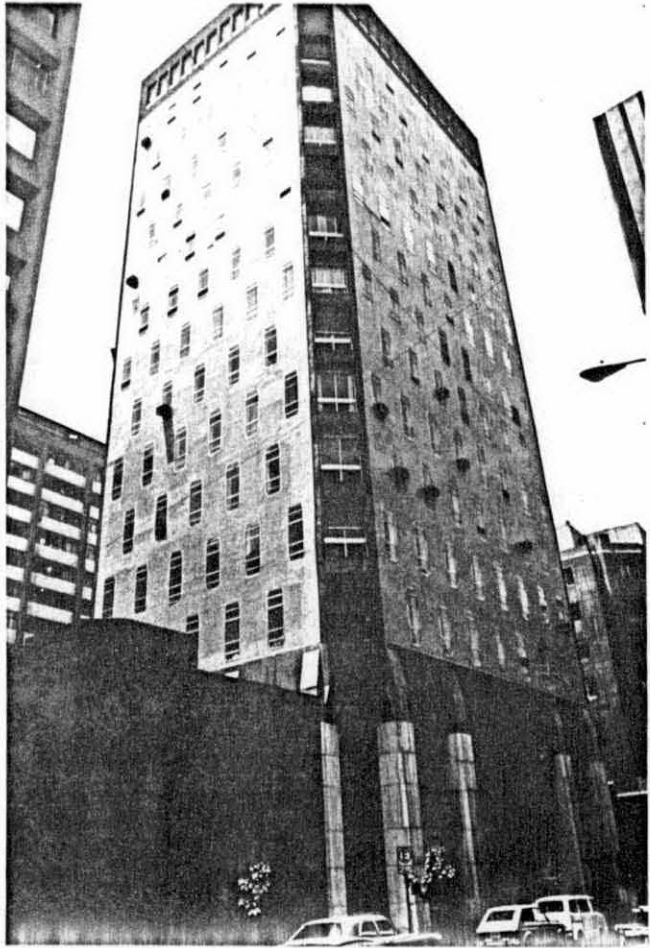
En el Anexo Nº 1 se da una lista de los principales edificios de oficinas " de 2a. generación".



SAN BORJA



MONJITAS - SAN ANTONIO



HUERFANOS-TEATIMOS



ALAMEDA



MONEDA - MAC IVER

14. OFICINAS : EDIFICIOS "DE 3ª GENERACION".

El crecimiento del sector servicios: su exigencia de mayor superficie edificada y de mejor calidad de vida para las oficinas; y su necesidad de mayor densidad vertical para funcionar eficientemente, reclamaron una modificación que permitiera edificar en mayor altura en el sector central.

Esta necesidad concordó con el desarrollo de las técnicas de cálculo antisísmico y con sistemas de construcción, ya empleados con buenas experiencias en innumerables "torres" de departamentos de entre 20 y 30 pisos (Tajamar, Sn.Borja, Providencia, Las Condes, etc.)

Respondiendo a esta evolución, y en cuanto a altura, en 1980 la autoridad aumento a 70 mts. la altura permitida de edificación en el sector céntrico, que equivale, en edificios de oficinas, a 20 pisos.

En cuanto a condiciones de continuidad o aislación, la autoridad siguió permitiéndolas ambas, con lo cual prácticamente el total de lo que se edificó en el sector central, se hizo aislado a partir del 3er. piso.



MIRAFLORES-AGUSTINAS



EDIFICIO PHILLIPS

Así, se producen los edificios que podríamos llamar "de 3ra. generación". La crisis de 1982 detiene este desarrollo, que alcanzó a dar al centro de Santiago una imagen contemporánea y dinámica.

A los logros de los edificios de la "2a. generación", los de 3a. agregan una mejor vista desde el interior, la entrega al uso público de valiosos espacios a nivel de la vereda, y una "densidad vertical" de oficinas más eficiente.

En el Anexo Nº 2 se da una lista de los principales edificios de oficinas "de 3ra. generación".



SH ANTONIO - MONEDA



SH. ANTONIO - MONEDA



HUERFANOS-AMONATEGUI



AMONADA - MONEDA



ALAMEDA

15. LOS MUROS LATERALES COMO FACHADAS URBANAS.

Durante los decenios en que se aplicó la edificación continua, se presentó un problema con respecto a los muros laterales de los edificios, que quedaban a la vista cuando la nueva construcción era más alta que las vecinas.

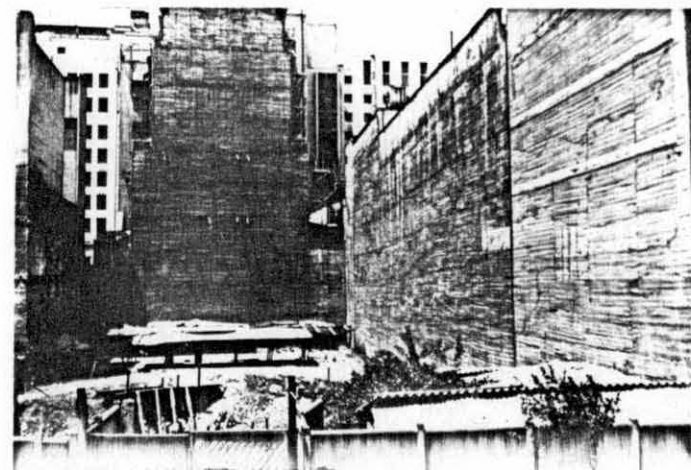
El muro lateral así descubierto tiene más importancia visual que el muro de fachada a la calle, por cuanto el ángulo con que lo abarca la vista del transeúnte, es mayor.

Cuando dicho muro lateral queda sin tratamiento y a la vista, su efecto sobre la armonía urbana es gravemente deteriorante.

Desde 1936, la Ordenanza General de Construcciones previó este problema, y a través de sus artículos N^{os}. 471, 472 y 473 (*) estableció la obligación de quien construía un edificio, de dar a su muro lateral un tratamiento de similar calidad que el de la fachada a la calle.



SA. ANTONIO



HUERFAMOS

(*) Ver Anexo N^o 3.

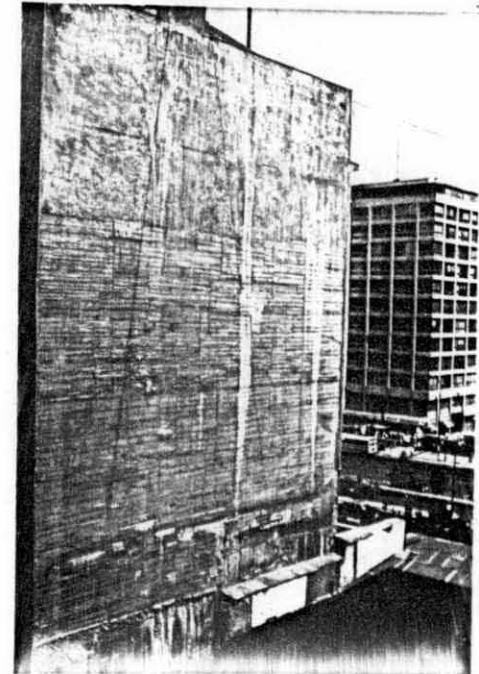
Esta disposición fué reiterada en la Ordenanza Local de Santiago (Art. 73 - a).

Inexplicablemente, la Autoridad municipal casi nunca hizo cumplir esta disposición, siendo este hecho el responsable del efecto más contrario a la armonía urbana de cuantos actúan sobre el sector céntrico de la Comuna.

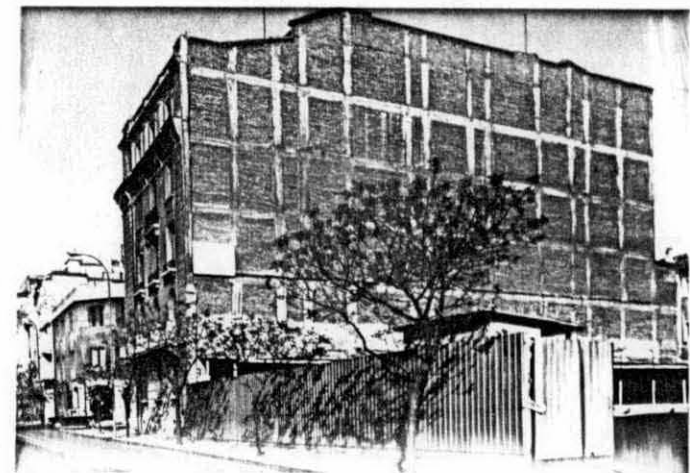
La idea de que dichos muros laterales están llamados a ser cubiertos por el edificio que en el futuro pudiera construirse en el terreno vecino, no pudo ser causa de la no aplicación de los referidos artículos de la Ordenanza, no sólo por razones de legalidad, sino también porque se ha condenado al paisaje urbano a sufrir durante decenios, y tal vez para siempre, el fuerte deterioro que dichos muros le causan.

Tampoco dicha Ordenanza fué aplicada cuando se otorgó permiso al vecino para construir aislado - lo que aquí hemos llamado edificios de 2da. generación - con lo cual se consagró para siempre la condición de visible del muro lateral respectivo.

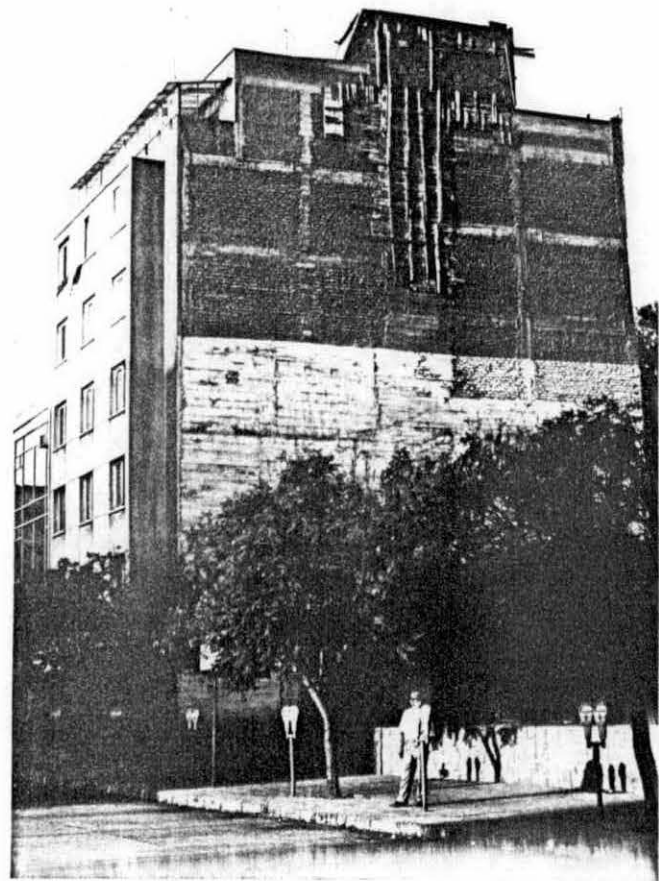
La situación planteada en este párrafo apunta a un hecho gravemente deteriorante del paisaje urbano, que requiere de una solución propia, así sea que la edificación se norme para el futuro como continua, aislada, o mixta.



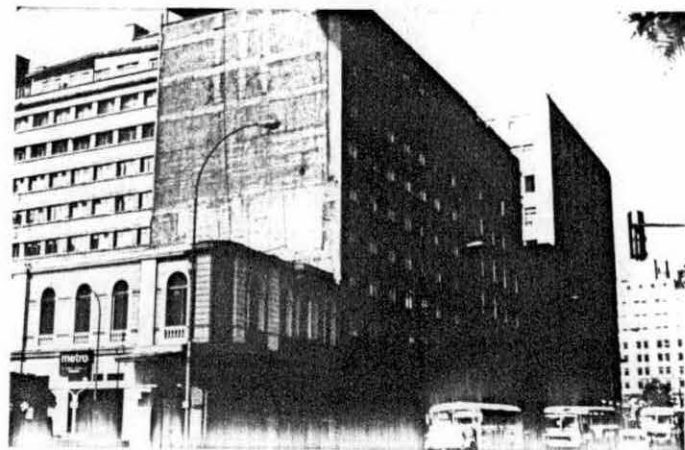
ALAMEDA



STO. DOMINGO



STA ROSA



ALAMEDA



MONEDA - MAC IVER

16. RESUMEN

Siguiendo la evolución histórica de este tema, puede decirse que es indudable que todos los requerimientos para una mejor calidad de vida - reflejados también por las tendencias del mercado- apuntan hacia el predominio de la edificación aislada por sobre la continua.

Esto es válido para usos residenciales y de oficinas, y lo confirma la experiencia de todas las ciudades del mundo.

También es válido en otras Comunas del Gran Santiago: Providencia, Las Condes, Ñuñoa y muchas más ya han recogido esta tendencia en sus Planes Reguladores, que establecen en general la edificación aislada, no sólo para viviendas individuales, sino también para edificios en altura.

No obstante lo anterior, la Cámara no cree que la edificación aislada sea siempre, de manera absoluta, la mejor solución.

Si bien del análisis hecho puede concluirse que la agrupación aislada será sin duda predominante en el futuro, y que donde ésta se prohíba no habrá desarrollo, existen casos puntuales en los cuales la edificación continua podría estimarse como la más conveniente.

Debido a lo anterior, la Cámara estima esencial mantener los principios de libertad de diseño dentro de un orden general. Este "orden" tendrá necesariamente condiciones más complejas que una simple fijación de altura y continuidad, pero será un orden que coexista con la libertad, y que considere la voluntad de los usuarios más allá de las teorías esteticistas de moda.

17. EL NUEVO PLAN REGULADOR DE SANTIAGO.

Debemos referirnos a lo que ha sido el motivo de escribir este documento.

La Comuna de Santiago está próxima a retroceder 50 años en sus Ordenanzas de edificación. Está próxima a derogar las disposiciones que permiten hacer edificación aislada en su sector central. Está próxima a derogar el articulado que permite construir en 20 pisos en el centro. (Ver Anexo Nº 4.)

El nuevo Plan Regulador plantea exigir la continuidad de la edificación, que genera patios caóticos al interior de las manzanas, que forma "calles-túneles", y que obliga a los edificios a tener dos de sus cuatro lados ciegos.

El nuevo Plan Regulador plantea, además, condiciones de altura que en derecho son discriminatorias y en el hecho impracticables, y cuyo resultado sería volver a edificar con un máximo de 12 pisos.

Nos resistimos a aceptar que uno de los mejores gobiernos municipales de los últimos tiempos, apruebe una Ordenanza cuyo efecto cierto, en el mediano y largo plazo, será el abandono progresivo del centro histórico de Santiago, y el desarrollo de nuevos centros de negocios en otras comunas, con la pérdida de eficiencia correspondiente.

Abandono que será tanto más grave cuanto alto llegó a ser el rango de nuestro Centro, donde la coincidencia de la historia con las actividades de Gobierno, los negocios y el comercio, se había visto coronada últimamente por el Metro y los paseos peatonales.

Nos resistimos a aceptar que la lección de Santiago-Poniente no haya servido, y que otra vez una Ordenanza pretenda torcer las tendencias naturales hacia una mejor calidad de vida. Si esta Ordenanza se aprueba, una nueva emigración se pondrá en marcha desde la Comuna de Santiago.

A N E X O 1.PRINCIPALES EDIFICIOS DE "SEGUNDA GENERACION".

Edificio del Trabajador (Huérfanos esq.N-O Teatinos)
Edificio Bahía (Monjitas esq. S-P Sn Antonio)
Edificio Hotel Tupahue (Monjitas esq. S-O Sn Antonio)
Edificio Olivetti (Moneda esq. N-O Mac Iver)
Edificio Moneda esq. S-P Tenderini.
Edificio Santiago-Centro (Alameda entre Estado y ahumada)
Edificio Merced esq. N-P de Mosquito.
Edificio Huérfanos esq. N-P Los Serenos (entre Morandé y Teatinos)
Edificio Estado 57. (Acera O. entre Alameda y Moneda)
Edificio Mac Iver esq. S-P Monjitas.
Edificio Alameda esq. S-O A.Prat.
Edificio Bandera esq. N-O Compañía.
Edificio Bandera esq. S-O Sto.Domingo.
Edificio Teatinos esq. S-P Sto.Domingo.
Edificio Huérfanos esq. N-O Amunátegui.
Edificio Alameda esq. S-P Dieciocho.
Edificio Alameda esq. N-P Cienfuegos.
Edificio Alameda esq. S-O Vergara.

PRINCIPALES EDIFICIOS DE "TERCERA GENERACION".

Edificio BUF (Huérfanos esq. N-P Amunátegui.)
Edificio Eurocentro (Moneda esq. S-O Ahumada)
Edificio Estado 10 (Estado esq. N-P Alameda)
Edificio Galerías (Moneda esq. S-P Sn Antonio)
Edificio Fundación (Agustinas esq. S-P Miraflores)
Edificio Hotel Crown Plaza (Alameda entre Plaza Italia y Portugal)
Edificio Ahumada esq. S-P Moneda/Nva. York
Edificio calle Phillips (Torre Central)

A N E X O 3.ORDENANZA GENERAL DE CONSTRUCCIONES Y URBANIZACION.

Artículo 471. Las fachadas secundarias visibles desde los espacios públicos deberán guardar armonía con la fachada principal.

Artículo 472. Las partes de un muro divisorio que quedan visibles desde los espacios públicos deberán terminarse de manera que su aspecto guarde relación con el resto de la edificación.

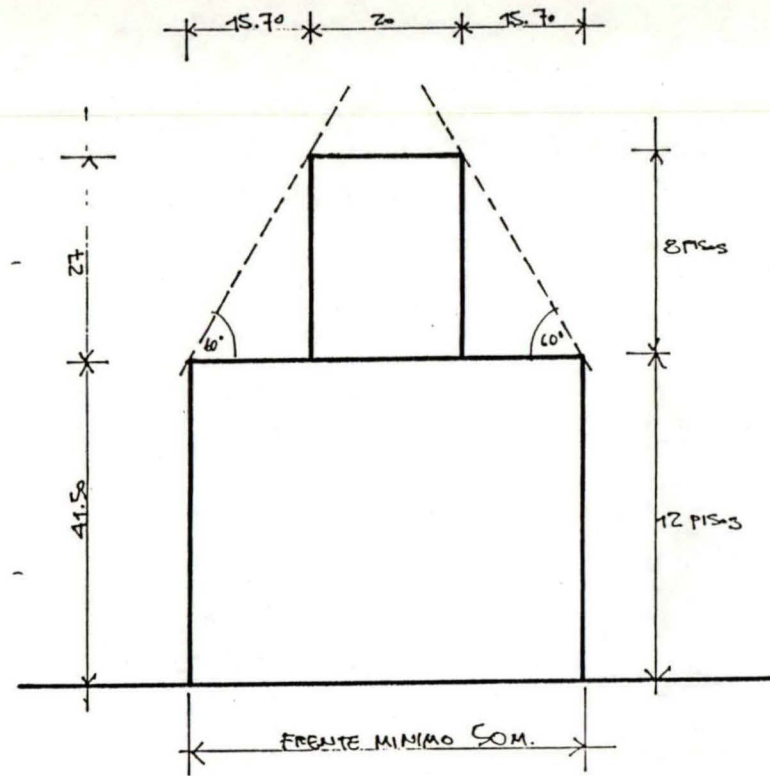
Artículo 473. Todos los propietarios están obligados a revocar, limpiar o pintar las fachadas de sus casas y las medianeras que hayan quedado al descubierto, siempre que como medida de ornato lo ordene la autoridad local.

ORDENANZA LOCAL DE EDIFICACION COMUNA DE SANTIAGO.

Artículo 73, a) Las obras en fachadas de los edificios medianeros visibles, desde los espacios públicos, deberán mantenerse en buen estado de conservación.

Las fachadas secundarias, muros divisorios y cierros visible desde los espacios públicos deberán guardar armonía con las fachadas principales.

En aquellos edificios que, a juicio del Departamento de Obras Municipales no cumplan con estos requisitos o presenten mal aspecto, la Alcaldía podrá ordenar a sus propietarios la ejecución de los trabajos que corrijan estos defectos, pudiendo exigir la demolición cuando considere que los defectos son irreparables.



1. De acuerdo a la nueva Ordenanza, la edificación deberá tener 12 pisos de altura en la línea de fachada. Una edificación de mayor altura -por ejemplo 20 pisos, que es lo mínimo económicamente - requeriría un frente de terreno de a lo menos 50 mts. debido a las disposiciones que se grafican al lado. Siendo muy escasos los terrenos con más de 50 mts. de frente, esta disposición resulta gravemente discriminatoria.

2. Aún disponiendo de 50 metros de frente, la misma norma obliga a un diseño tal, que la solución resulta forzada funcional y estructuralmente.

En la práctica, no se hacen edificios sujetos a tales condiciones, por ser antieconómicos y no aceptados por el mercado.

