

Enviada por Alcalde Santiago
Ago. 85

EFFECTOS SOBRE EL ENTORNO URBANO Y LA
CONSTRUCTIBILIDAD DEL SUELO DEL NUEVO
PLAN REGULADOR DE SANTIAGO.

RESPUESTA AL INFORME DE LA COMISION DE URBA-
NISMO DE LA CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUC-
CION SOBRE EL PLAN REGULADOR COMUNAL,
NOVIEMBRE, 1984.

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
CENTRO DOCUMENTACION
-992-

Preparado por Jaime Valenzuela y Oscar Valenzuela,
Directores, Habitat Ltda.

Junio, 1985.

CONTENIDO

	Pág.
1. PRESENTACION	1
1.1. Partes del Informe de la Cámara	1
1.2. Argumento Central del Informe	1
1.3. Argumento Central de la Respuesta del Informe	1
2. ASPECTOS GENERALES DEL INFORME DE LA CAMARA	2
2.1. Generalidades	2
2.2. Norma de Continuidad de la Edificación en la Zona A.	4
2.3. Normas que Inciden en la Volumetría y Coeficientes de Constructibilidad	14
3. ASPECTOS DEL INFORME DE LA CAMARA REFERENTES AL SECTOR SANTA LUCIA	42

Nota:

Los consultores agradecen los acertados comentarios y correcciones a este escrito hechas por el Director del Area Urbana, Arq. Felipe Cádiz, el Jefe de Proyectos Especiales, Arq. Hernán Manríquez, y el Jefe de Urbanismo, Arq. Luis Sandoval. El contenido de este informe es, sin embargo, de exclusiva responsabilidad de los autores.

1. PRESENTACION

1.1. Partes del Informe de la Cámara.

El informe de la Comisión sobre el Plan Regulador de Santiago contiene 11 secciones. Las 3 primeras son introductorias (1. Antecedentes Generales, 2. Generalidades, y 3. Aspectos Fundamentales Cuestionados); las 3 últimas son igualmente generales (9. la Simplicidad del Plan y la Ordenanza, 10. Nuevos Límites Comunales de Santiago, y 11. Conclusión General). Las secciones centrales son por lo tanto las sustantivas y se refieren a los aspectos que se denominan cuestionados por la Cámara; estos son en total cuatro según el informe: 4. Condiciones de Edificación de la Zona A, el cual se desdobra en dos: 5. Análisis Bajo el Aspecto Continuidad de Edificación y 6. Análisis Bajo el Aspecto Volumetría y coeficiente de construcción; 7. Sector Especial Santa Lucía; y 8. Los Conjuntos Armónicos.

1.2. Argumento Central del Informe.

Debe observarse que las secciones 4, 5, 6 y 8 no presentan argumentos en forma tal que indiquen con claridad las preocupaciones de la Cámara ya que, como se detallará más adelante, en prácticamente todos los casos hay contraargumentos en la presentación de sus pros y contras por parte de la misma Cámara. No es este el caso de la presentación del aspecto 7. sobre el sector especial del Cerro Santa Lucía, donde los argumentos son claros, coherentes con los intereses de la Cámara, demostrando que éste es su centro neurálgico de preocupación respecto al Plan Regulador. En efecto, pareciera que las argumentaciones de las 10 secciones restantes sólo son un acompañamiento no muy importante de una preocupación básica relacionada con el futuro -- destino de los terrenos de los alrededores del Cerro Santa Lucía, algunos de ellos adquiridos a un alto precio durante circunstancias anormales, y el posible efecto negativo que pudiera tener sobre su valor y rentabilidad la aprobación del Plan Regulador. Esta es, sin duda, una preocupación válida y atendible.

1.3. Argumento Central de la Respuesta al Informe.

El argumento central de la respuesta al informe de la Cámara es el siguiente: la claridad del planteamiento de la Cámara respecto al sector del Cerro Santa Lucía, que aparece como punto central de sus intereses, no significa que su argumento deba aceptarse plenamente, modificando la propuesta el Plan Regula-

dor, por cuanto éste debe responder también a otros intereses en forma equitativa a los de la Cámara. Estos otros intereses, relacionados al bien común y a los usuarios de la ciudad, no necesariamente coinciden con los de la Cámara, cuya razón de ser es defender los intereses de los empresarios asociados a ella. Si bien estos tres intereses (usuarios, inversionistas y comunidad) pueden tender a coincidir en el largo plazo, en el corto y mediano se desfasan y tienden a perjudicarse mutuamente si no existen reglas del juego claras.

Según lo planteado, la revisión del informe de la Cámara se dividirá en 2 secciones: 1. Aspectos Generales (revisión de las secciones 1 a 11, con excepción de la sección 7.); y 2. Aspecto Central (revisión de la sección 7).

2. ASPECTOS GENERALES DEL INFORME DE LA CAMARA (SECCIONES 1 a 11 EXCEPTUANDO SECCION 7 SOBRE EL SECTOR SANTA LUCIA, TRATADO APARTE).

2.1. Generalidades.

2.1.1. Antecedentes Analizados.

Debe observarse que los antecedentes sobre el Plan Regulador facilitados a la Cámara no son completos, no habiéndosele enviado importantes documentos constitutivos del Plan: la Memoria Explicativa (223 páginas), y los 9 volúmenes de Antecedentes, preparados por Habitat Ltda. En estos informes se encuentra la documentación que justifica en forma cuantificada las decisiones adoptadas para la zonificación y normas del Plan Regulador. Estos documentos pueden ser consultados por la Cámara en la Dirección del Area Urbana de la Municipalidad. En rigor, por cuanto las normas adoptadas en el Plan propuesto están basadas en una observación y medición rigurosa de la realidad de Santiago, éstas normas sólo se pueden entender plenamente si se analizan con cuidado los datos contenidos en dichos informes.

Por lo tanto, nos parece en alto grado generoso el juicio emitido en la página 15 del informe respecto a "la alta calidad del trabajo analítico que ha desarrollado el equipo consultor", aún no contando con el total de los documentos respectivos. Por su parte, el trabajo hecho por la Cámara con datos insuficientes es meritorio y denota una preocupación profesional que merece elogio.

2.1.2. Plan Regulador y Plan de Desarrollo Comunal.

Al respecto, refiriéndose a la relación entre el Plan Regulador y el Plan de

Desarrollo Municipal (página 2), y a la intención manifestada por la autoridad comunal de "promover en Santiago un movimiento de regreso de la ciudadanía al Centro, revitalizándolo a través del Plan Regulador propuesto", la Cámara plantea, en base a los antecedentes que dispuso, que "este propósito no se ve reflejado en el Plan". Como no se define con precisión en el informe de la Cámara este término, completamos aquí la información faltante sobre los 3 aspectos que demuestran que el Plan Regulador respalda al Plan de Desarrollo en lo referente al fomento del rol residencial de la comuna (estos aspectos aparecen ampliamente desarrollados en la Memoria, secciones 1 y 2):

- a) En las zonas promordialmente residenciales (zonas D y E), así como en aquellas en que se permite la vivienda por estar ya consolidada (zonas centrales A y B), se han o prohibido o restringido los usos molestos o incompatibles con la vivienda, tales como talleres, industrias, bodegas, estaciones de servicio, terminales y garages de buses y camiones (ver cuadro N° 2.2 (20) de la Memoria, reproducido en este informe).
- b) En estas mismas zonas A, B, D, y E se ha limitado a niveles razonables la alta constructibilidad permitida anteriormente, gracias al Artículo 17° de la Ordenanza de Santiago, la cual perjudicaba las condiciones ambientales propicias a la vivienda (condiciones de luz, aire y áreas libres). Nada se saca con permitir la construcción de una densa maraña de torres de departamentos (que aumenta cuantitativamente la oferta habitacional), si esto genera una baja de las condiciones de habitabilidad (que convierte en ficticia tal oferta, por lo menos en lo que a residencia permanente se refiere).
- c) En las zonas más propiamente residenciales, que son las zonas D y E del Plan, se ha propuesto la creación de numerosas áreas verdes, preferentemente en la forma de plazas de vecindario, por el efecto demostradamente positivo que ellas tienen en la conformación y consolidación de áreas residenciales permanentes (ver Memoria, sección 2)

2.1.3. Zonas Periféricas al Centro.

Finalmente, debe observarse que incluyendo al sector del cerro Santa Lucía, los aspectos cuestionados por la Cámara son todos referentes a la zona central de Santiago, y más específicamente a una parte muy limitada de él, la Zona A del Plan, conformada básicamente por el triángulo delimitado por el río Mapocho, la Alameda y Teatinos. La justificación que da el informe de la Cámara sobre esta limitación extrema del análisis es relativa. En efecto, en la página 3 del informe se dice a este respecto: "... esta Comisión no estimó

necesario referirse a las 'zonas de baja densidad', ya que la nueva ordenanza no produce cambios fundamentales en ellas, tanto en el aspecto de incentivar la construcción como de restringirla". Este juicio es incorrecto, por cuanto el nuevo Plan Regulador no establece zonas de densidad diferente por normas, ya que en toda la extensión de la comuna permite altura libre, sólo limitada por las rasantes a que se refiere el Art. 479 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Por otro lado, en las zonas del antiguo Plan que no permitían construcción continua (aproximadamente la Zona V y parte de la Zona IV, que ocupan no menos de un tercio del área Comunal total), la altura máxima permitida era de 8 y 12 metros. Mientras tanto, en el nuevo plan esta altura es libre, limitándose sólo la altura de la continuidad a 8 m. (ver cuadro N° 2.2 (20) ya citado). Por lo tanto, en no menos de un tercio del territorio comunal, incluyendo zonas residenciales, la construcción de hecho se incentiva al permitir una constructibilidad razonablemente superior a la actual (Así como en las zonas centrales se limita razonablemente la constructibilidad excesiva).

2.2. Norma de Continuidad de la Edificación en la Zona A.

2.2.1. Efectos sobre el Interior de la Manzana.

Plantea a este respecto el informe de la Cámara en su página 3: "Indudablemente la obligación de continuidad de la edificación consagra definitivamente para la Zona A el esquema de la manzana española. Este esquema contribuye fuertemente a consolidar la pérdida del interior de las manzanas, valioso espacio urbano...", etc. Analizado en detalle, este planteamiento resulta ser incorrecto por cuanto el nuevo Plan Regulador no sólo no hace perder el interior de la manzana, sino que en realidad favorece su ocupación. Este planteamiento y sus implicaciones pueden analizarse en los esquemas (1), (2), (3), (4) y (5) presentados en los Gráficos N° 1 al 3.A.

Esquema (1). Situación original de la manzana española, que al permitir construir pegado a la calle conforma espacialmente a ésta y deja libre el corazón de la manzana como patio o huerto. Se ejemplifica un caso real en calle San Pablo cerca de Matucana, que es hoy como probablemente la Zona A debe haber sido hasta el primer cuarto de este siglo.

Esquema (2). Situación actual de la Zona A, en que se ha densificado la manzana española con construcciones de 30 a 40 m. de altura pegadas a la calle ("altura Brunner", o sea, altura normada en el Plan de 1939). Esta altura no es casual, ya que resulta ser el límite máximo adecuado para el ancho de las

vías del centro de Santiago (en promedio de unos 17 metros), manteniendo una relación de 1 a 2 entre ancho y alto. En términos generales, esta norma es aceptada universalmente como conveniente y en eso pensó Brunner al definirla. Por lo demás la antigua Ordenanza General la propiciaba al definir ancho de calles ya que se basa en el principio que para un ancho 'a' dado de una calle, la altura '2a' permite la iluminación natural y ventilación adecuada. Este punto es hoy más importante aún por la contaminación del aire de Santiago. Debe observarse que en ciudades como Nueva York o París mayores alturas se alcanzan en zonas con vías mucho más anchas, las cuales normalmente alcanzan los 20, 30 o 40 metros. Por otro lado, debe reconocerse que en el esquema Brunner el corazón de la manzana no se ocupa eficientemente, excepto en el área central más densa de la ciudad, donde las galerías han conformado un patrón urbanístico que es característico y muy adecuado para Santiago. Esta ineficiencia en el uso del corazón de la manzana fuera del área central obligó a Brunner a proponer una solución incorrecta: declarar plazoletas públicas el centro de ellas, congelando así por muchos años muchas manzanas que han debido esperar su desafectación para poder desarrollarse.

Esquema (3)a. Situación generada por la aplicación del Artículo 17 de la Ordenanza de Santiago, que modificó la "altura Brunner", y que propició la creación de callejones de altura desproporcionada con la calle, sobrepasando el perfil de fachada característico de Santiago. Tampoco aquí se aprovecha bien el corazón de la manzana.

Esquema (3)b. Situación también posible con el Artículo 17, siendo la implícitamente propiciada al parecer por el informe de la Cámara (placa - torre, cuyo modelo característico es el edificio Santiago Centro). En este caso, aparte de alcanzarse alturas que obliteran la estructura consolidada del centro, conforman callejones no ventilados y sombríos e incluso borran sus rasgos naturales (por ejemplo, el Cerro Santa Lucía), se tiende a destruir la "altura Brunner" hacia abajo ya que la placa generalmente es de altura menor a los 30 o 40 metros.

Esquemas (4)a y (4)b. Esquemas permitidos y/o propiciados por el nuevo Plan Regulador para la Zona A. Entre otras cosas, este patrón obtiene lo siguiente: a) mantener la proporción de 1 a 2 entre ancho de calle y altura de la edificación; y b) propiciar el desarrollo de edificios de mayor altura (limitada sólo por las rasantes, o sea, por el tamaño del terreno que posea el inversionista), en el centro o "corazón" de la manzana. Con esto se integra aspectos espaciales, ecológicos y económicos en forma adecuada y equilibrada. (Esquema (5)).

GRAFICO N° 1 : 1. SITUACION ORIGINAL MANZANA ESPAÑOLA
2. ALTURA BRUNNER (1939)

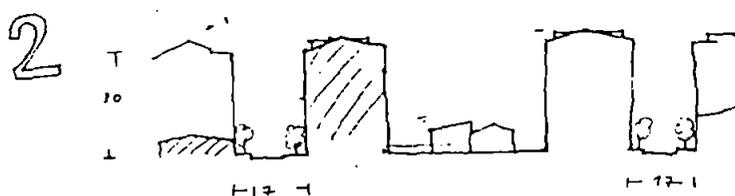
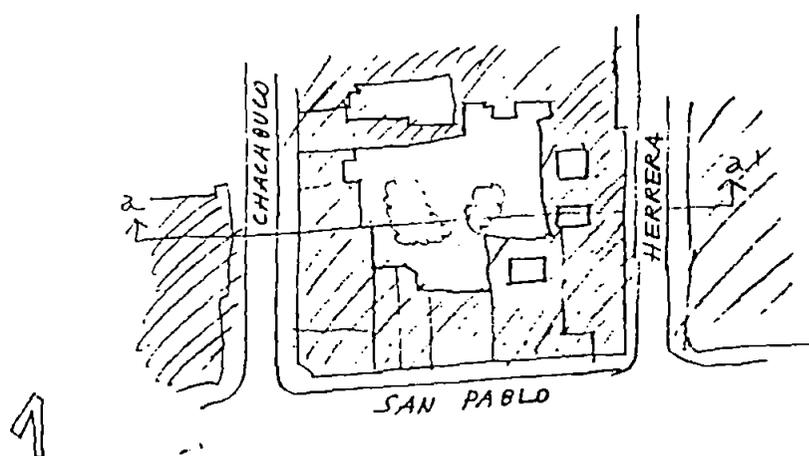


GRAFICO Nº 2 : 3a y b. APLICACION DE ARTICULO 17º

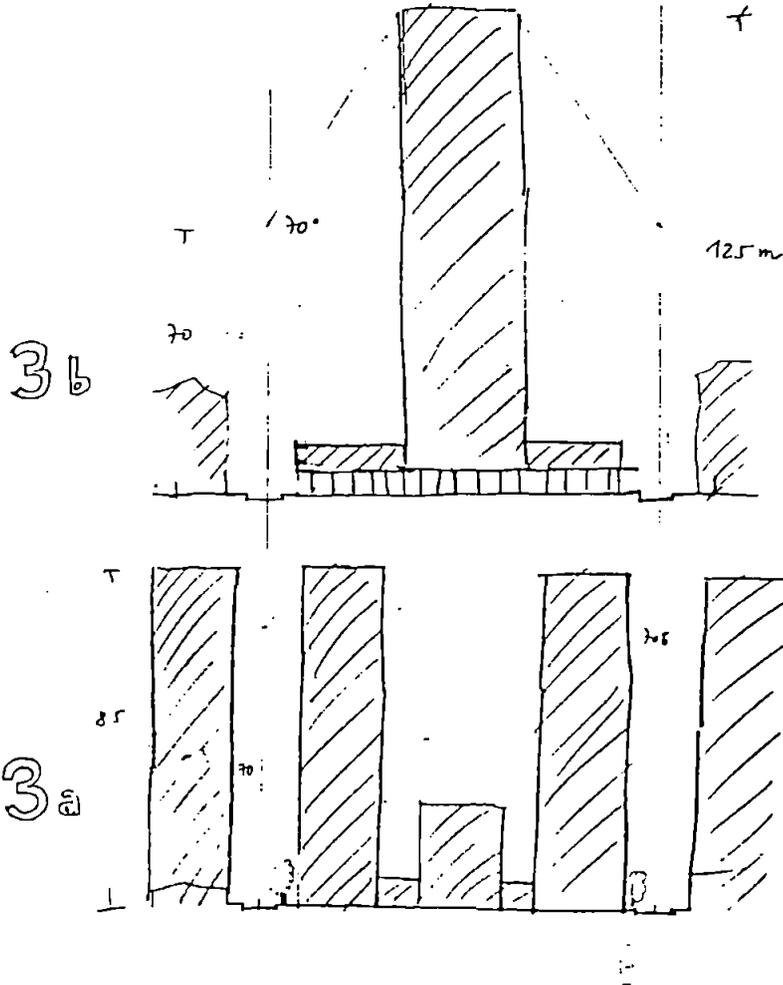


GRAFICO N° 3 : 4a y b. NUEVO PLAN REGULADOR

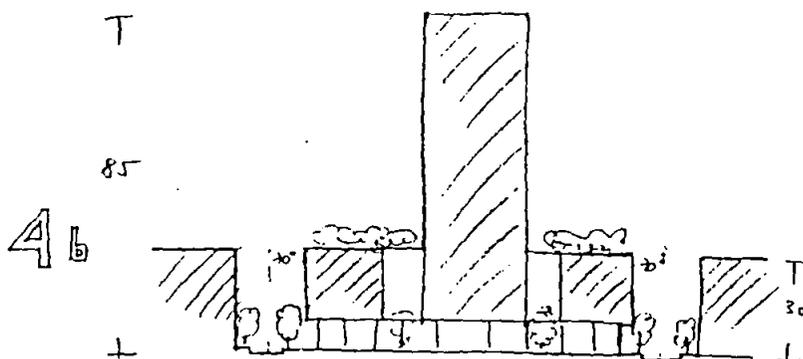
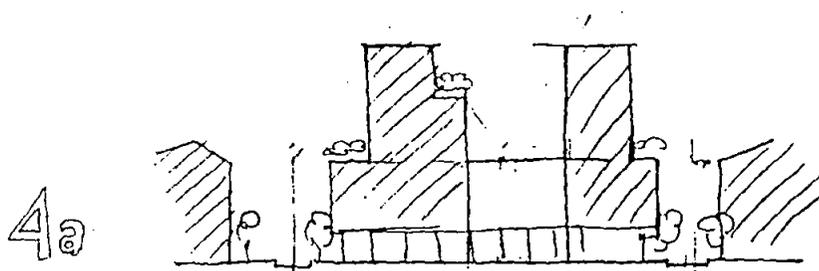
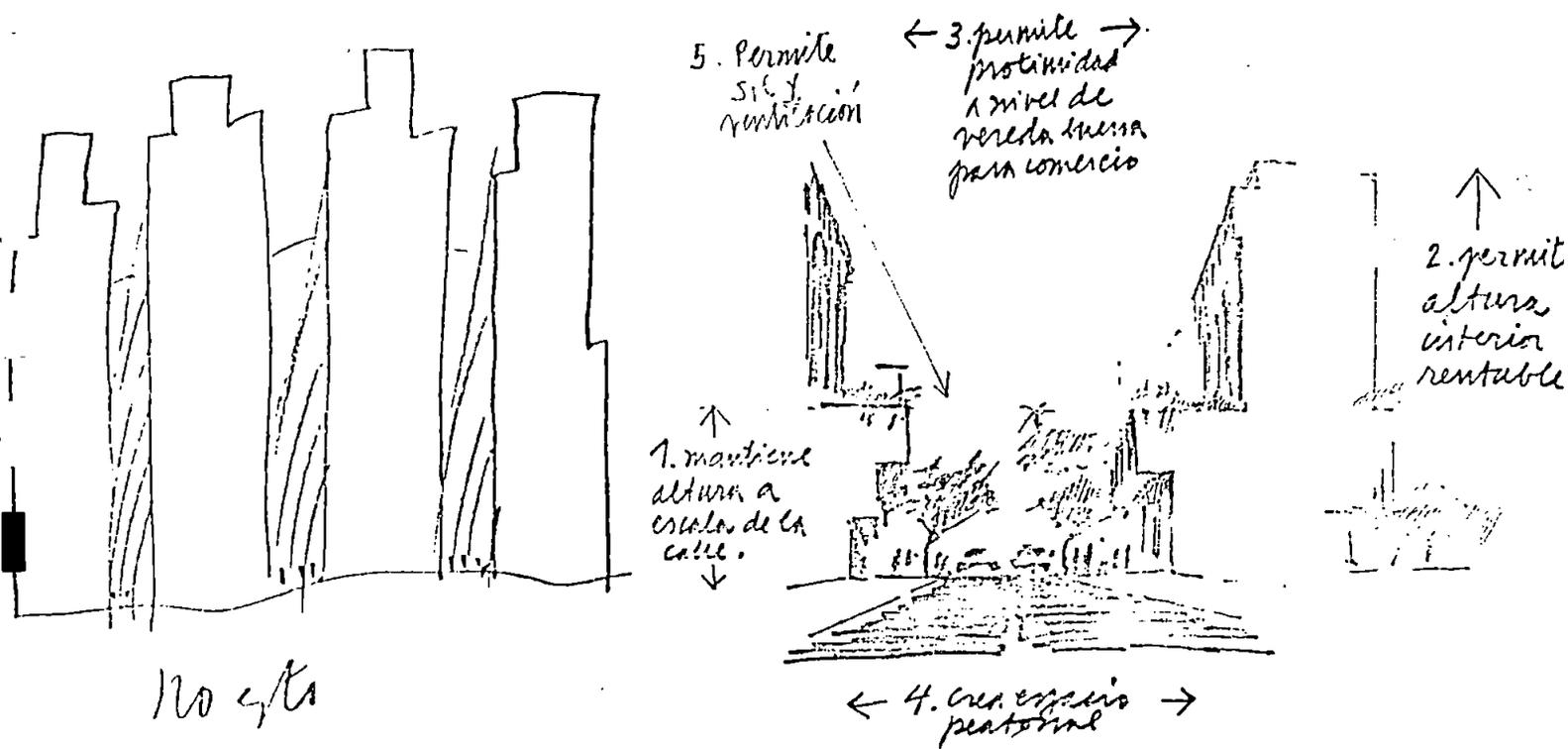


GRAFICO N° 3.A.: ENTORNO RESULTANTE DE PLAN REGULADOR EXISTENTE Y DE NUEVO PLAN REGULADOR

5



Sino esto.

Por otra parte, al permitir en la zona Central una ocupación del Suelo de hasta un 100%, se está considerando la posibilidad de desarrollar galerías interiores cubiertas, como se observó anteriormente, o plataformas de uno, dos o tres niveles entre los bloques más altos (ver Gráfico N° 3, esquema (4)a.).

Son infundadas, por lo tanto, e indican una falta de comprensión de las normas propuestas, las observaciones de la Cámara: "... el Plan Regulador podría haber considerado algún tipo de solución para el interior de las manzanas... etc."; o que limita "... a las fachadas su actitud preservadora del ambiente ... no considerando lo que sucede detrás de ella ..."; o que éstas son orientaciones "... de alcances meramente cosméticos", que le merecen "... sin duda una fuerte crítica" (*).(pág. 4).

2.2.2. Edificación Continua y Edificación Aislada.

Otro aspecto de la norma de continuidad que merece reparos al Informe de la Cámara es el propender a "una fachada valiosa a la calle y la otra, muy depreciada, a los espacios deteriorados del centro de la manzana" (pág. 4), impidiendo "... la creación de edificios de 3 y 4 fachadas, desarrollados limpiamente desde el suelo...".

En primer lugar, los esquemas 4a y 4b del Gráfico N° 3 muestran que el interior de la manzana bajo el nuevo Plan Regulador no tiene por qué ser deteriorado. En segundo lugar, en principio en el Plan Regulador se considera que edificios aislados en el área central sólo corresponde erigirlos en terrenos realmente grandes y frente a calles anchas que lo permitan, ya que sólo en estas magnitudes se asegura que el nuevo edificio conforma un patrón urbanístico nuevo, capaz de sostenerse por sí solo sin producir caos, que es lo que sucede cuando en un área de edificación continua se permite edificios aislados en terrenos de cualquier dimensión. Las condiciones de magnitud del predio y ancho de calle para construir aisladamente en una zona de construcción continua se cumple en forma magnífica en el Seagram Building en Manhattan, que crea una plaza en Park Avenue cuya belleza y conveniencia nadie puede desconocer. Precisamente con fines como éste existen en la Ordenanza General las normas para "Conjuntos Armónicos", donde, en terrenos de más de 2.500 m². con más de 50 m. de frente y frente a calles de más de 50 m. de ancho es posible

(*) Por definición, las normas que fija el Plan Regulador se refieren a la estructura del espacio y no a su apariencia ("cosmética"). El informe de la Cámara no parece tener claridad sobre la diferencia entre lo uno y lo otro, por cuanto para aminorar el efecto pesado de los altos edificios que propone permitir al lado del Cerro Santa Lucía, sugiere una medida que sí puede calificarse de cosmética. "...obligatoriedad de revestir en espejo los volúmenes altos, de modo de reflejar el Cerro en ellos..." (pág. 13).

construir modificando las normas del Plan Regulador para la zona. El Plan Regulador supone que esta norma de la Ordenanza General debe seguir operando y aplicándose en estos casos.

Así, resulta errónea la aseveración del informe de la Cámara que 15 edificios listados (ver pág. 5) no habrían sido permitidos por el nuevo Plan Regulador. En realidad, por lo menos 2 de ellos, ubicados en la Alameda (2. Santiago Centro, y 11. Derco), cumplen con las 3 condiciones que se mencionaron para "Conjuntos Armónicos", y otros 8 cumplen con las condiciones principales (+ 2.500 m². y + 50 m. de ancho (*)).

En terrenos de menores dimensiones, la norma plantea la edificación continua, permitida hasta una altura de 30 a 40 m. en la Zona A, y con una ocupación del suelo del 100% hasta ese nivel, con lo cual no se hace otra cosa que seguir la tendencia que demuestran los edificios en el centro. Así, la constructibilidad mayor se fomenta en un patrón de edificación no alta pero sí muy intensa en los primeros 12 pisos, lo que es propio del centro comercial y de oficinas metropolitano.

En efecto, el motivo para establecer las características de la zona A es que en gran parte ella ya se encuentra consolidada con esta estructura: "En el área central de la comuna, un número considerable de edificios pueden o deberán considerarse como definitivos, sea por su valor histórico o arquitectónico y urbanístico, o sea por la solidez u otros rasgos de la estructura que hace que en la práctica sea poco probable su demolición durante los próximos 30 a 50 años. Dadas estas características, uno de los principios fundamentales del nuevo Plan Regulador ...es asegurar la preservación de tales rasgos ya consolidados"... (pág. 3 de la Memoria del Plan).

El informe de la Cámara, desde una perspectiva aparentemente limitada al área próxima al cerro Santa Lucía, niega que el centro esté consolidado, indicando que en el plano del Anexo G (del Cerro Santa Lucía), quedan varios sitios construibles. Pero si se mira en conjunto la Zona A se apreciará que quedan pocos sitios vacíos y que un porcentaje muy alto de los edificios son estructuras de buena calidad de hormigón o albañilería (**)

(*) En rigor, en la O.G.C.y U. se debería eliminar la condición tercera, de estar frente a una calle de +50 m. de ancho, por ser muy limitante (en Santiago Central, esta condición sólo la cumple la Alameda y la Av. Norte Sur). En este caso, 10 de los 15 casos presentados por el informe de la Cámara (pág. 5) sí se podrían construir bajo el nuevo Plan Regulador.

(**) Ver Planos N^o 7, 8, 9 del "Estudio Preliminar sobre el Area Central de Santiago" elaborado por la D.O.M. de Santiago, 1980.

Más importante aún, el informe de la Cámara afirma que "No es efectivo que lo ya edificado en forma definitiva tenga una altura pareja. En esos mismos esquemas adjuntos se comprueba precisamente una gran diversificación de alturas". Sin embargo, analizado uno de los esquemas adjuntos (Anexo E) se constata, por el contrario, que en las calles analizadas (ver Gráfico N°4):

- a) un 73% de la longitud de las fachadas tienen una altura prácticamente igual (± 2 pisos). De éstos, cerca de la mitad (30% del total), tienen una altura idéntica (alrededor de 30 metros aproximadamente).
- b) sólo un 8% de la longitud de fachada es más alta.
- c) sólo un 19% es más baja (Ver Cuadro N° 1)

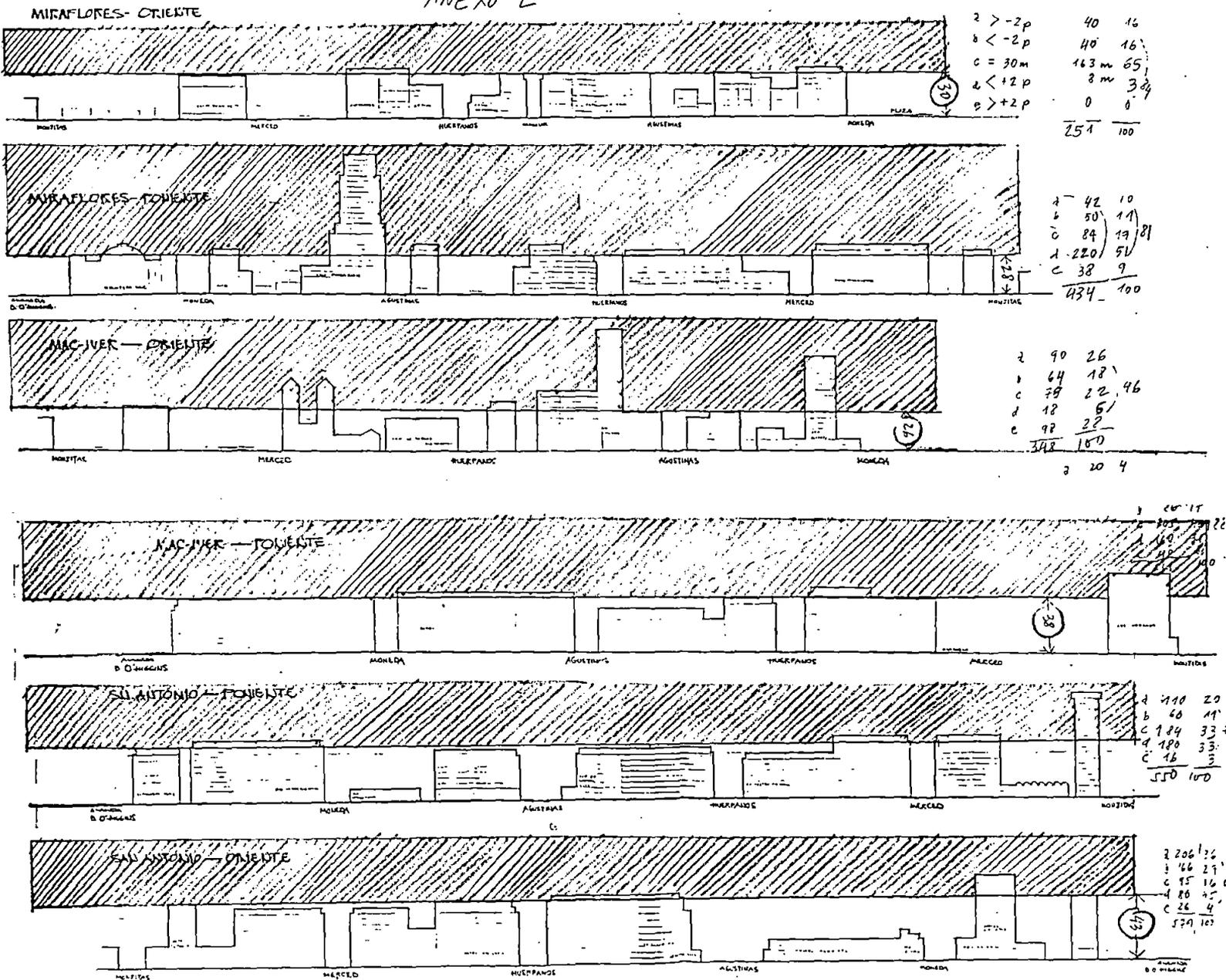
CUADRO N° 1. ANALISIS DE ALTURAS DEL ANEXO "E" DEL INFORME DE LA CAMARA.

Calle	Tramo	Altura Típica (m)	Longi- tud to- tal del Tramo (m)	Longitud con:							
				a altura típica		b altura típica ± 2 pisos		c altura + alta		d altura + baja	
				m	%	m	%	m	%	m	%
Miraflores Oriente	Monjitas Moneda	30	251	163	65	211	84	0	0	40	16
Miraflores Poniente	Alameda Monjitas	28	434	84	19	354	81	38	9	42	10
Mac Iver Oriente	Monjitas Moneda	26	348	78	22	160	46	98	28	90	26
Mac Iver Poniente	Alameda Monjitas	38	511	205	40	451	88	40	8	20	4
Sn. Antonio Poniente	Alameda Monjitas	30	550	184	33	424	77	16	3	110	20
Sn. Antonio Oriente	Monjitas Alameda	43	579	95	16	347	60	24	4	206	36
		(± 30 m)	2.673	809	30%	1.947	73%	216	8%	508	19%

O sea, los mismos esquemas del informe de la Cámara, una vez medidos, de hecho confirman lo que precisamente pretenden negar.

GRAFICO N°4 . ANALISIS DE ALTURAS DEL ANEXO E DEL INFORME DE LA CAMARA.

ANEXO E



2.2.3. Juicio Inadmisible en un Informe a la Autoridad Comunal.

Como conclusión al análisis de las normas de edificación continua, el informe de la Cámara formula un juicio gratuito que es a nuestro parecer inadmissible en un documento dirigido al Alcalde; ya que es, cuando menos, una falta de respeto emitir un juicio no fundamentado como el siguiente respecto a un trabajo que ha sido aprobado por la autoridad comunal: "Conclusión: La Ordenanza propuesta, por lo menos en su normativa básica para la zona A, presenta características académicas contingentes y además, una falta de profundidad conceptual" (!).

Este es un juicio gratuito y no fundamentado al cual se puede sólo responder así:

Si por "profundidad conceptual" se entiende, por ejemplo:

- establecer una norma que exija decorar con espejos las fachadas de ciertos edificios (pág. 13 del Informe de la Cámara); o
- defender como un gran logro de la arquitectura contemporánea los edificios tipo "placa-torre", y, entre ellos, al edificio "Santiago-Centro" que, aparte de otros problemas, destruyó la continuidad espacial y de fachada de la Alameda; o
- incurrir en obvios errores de interpretación de la Ordenanza propuesta (ver casos analizados anteriormente), por no haber revisado sus antecedentes (ver punto 2.1.1. arriba), o por no entender lo que realmente dicen los datos mismos que se presentan (ver punto 1.2.2. arriba);

entonces sí la crítica formulada es atendible. De lo contrario - que es lo que se deduce del presente análisis - el juicio formulado por el Informe de la Cámara es gratuito, inadmissible e impropio de ser enviado al Alcalde de Santiago.

2.3. Normas que Inciden en la Volumetría y Coeficientes de Constructibilidad.

El punto concreto de discusión en la sección 6 del Informe de la Cámara es la modificación que el nuevo Plan Regulador propone del Artículo 17° instituido en mayo de 1981 en el actual Plan Regulador de Santiago, el cual aumentó en forma significativa la altura máxima permitida y la constructibilidad resultante de los terrenos respecto al Plan Brunner. Se analizan a continuación estas 3 situaciones:

- a) El Plan Brunner (1939-1981) establecía alturas para diferentes zonas con

un máximo de 41,50 m. en la Zona A (ver Gráfico 5) lo cual, si bien preservó durante años un perfil característico y adecuado respecto al ancho de las calles (de 15 a 20 metros), resultaba restrictivo para los casos en que, por asociación de lotes, se podían conformar terrenos de grandes dimensiones susceptibles de permitir alturas mayores lejos de las fachadas y sin perjudicar la iluminación, ventilación y perfil de las calles.

- b) La modificación del Artículo 17° al Plan Regulador (1981 a la fecha) plantea la posibilidad de alcanzar una altura de hasta 90 metros en la fachada de calles de 15 metros de ancho, para cualquier tamaño de terreno pudiendo continuar hasta una altura infinita dentro de las rasantes de 70°. Como varias de las medidas tomadas en un momento de temporal expansión económica del país, esta permisividad resultó exagerada para una red de vías y lotes de pequeñas dimensiones, acabando, entre otras cosas, con el perfil consolidado del centro y obliterando el hito natural por excelencia del centro de Santiago, el Cerro Santa Lucía, de sólo 75 metros de altura (*).
- c) La propuesta del nuevo Plan Regulador pretende alcanzar ambos objetivos centrales, a saber: i) mantener la relación entre el ancho de las vías y altura en fachada de los edificios y ii) permitir altura libre sólo si se trata de terrenos asociados o grandes de modo que esta se produzca en el interior de las manzanas. (ver secciones 2.2.1. y 2.2.2.). Vale decir, la altura máxima no es fija, sino que depende del tamaño del lote, lo cual resulta ser más racional y adecuado que lo permitido por la norma actualmente vigente.

El Informe de la Cámara postula, por el contrario, que la norma incluida en el Artículo 17°, analizada en el punto b) arriba, es la más adecuada. Expresa: "...esta disposición, en sus 3 años de vigencia, ha producido diversos edificios... que le han dado una nueva y positiva visión a ciertos sectores del Centro de Santiago", sin precisar cuáles son esos sectores ni en qué sentido es positiva la visión lograda.

En lo sustancial, el Informe de la Cámara plantea un error elemental de técnica urbanística al declarar en abstracto que la altura de 70 m. (ó 20 pisos) permitida por el Artículo 17°, es "una altura 'modesta' para cualquier concentración urbana de importancia"(**) El error es que toda altura es modesta o ex-

(*) Ver, a este respecto el excelente estudio hecho por la Municipalidad de Santiago al respecto: "Proyecto de Modificación del Artículo 17° de la Ordenanza Local para el Sector cercano al Cerro Santa Lucía", 1982.

(**) Un error adicional es que, por aplicarse en el eje de la calle, esta altura de 70 m. para de allí trazar la rasante de 70° permite una altura de 92 metros aproximadamente en calles de 15 m. de ancho, o sea, 26 pisos y no 20.

cesiva en relación al ancho de las vías y/o tamaño de los terrenos, y no en términos absolutos. En efecto, en otras "concentraciones urbanas de importancia", tales como Nueva York o París, donde se puede alcanzar alturas mayores aún, esto se ha aplicado desde hace décadas, como puede observarse en los Gráficos N°6.A y B. Nótese, además, que en Nueva York la calle promedio tiene 100 pies de ancho, o sea, 33 metros, lo que es aproximadamente el doble del ancho de las calles del Centro de Santiago.

Sin considerar este factor elemental de la relación entre altura y ancho de las vías, el Informe de la Cámara procede a analizar 4 casos de terrenos, calculando los edificios posibles de construir dentro de las Ordenanzas Actual y Propuesta, según una interpretación propia (y errónea) de las normas contenidas en ésta. Hecho este análisis caso por caso (anexo H del Informe), concluye que éste "demuestra, fehacientemente, bajo criterios arquitectónicos racionales, que la aplicación de la Ordenanza propuesta representa una reducción del orden del 50% de la constructibilidad de los terrenos, en relación con la ordenanza vigente". En realidad, al optar por una volumetría determinada como la única posible bajo las normas propuestas, en ninguna parte se explica cuáles son los "criterios racionales" usados, y éstos no son evidentes. De este modo, al analizar nuevamente los 4 casos, interpretando sin error la Ordenanza Propuesta, como se realiza en el Cuadro N° 2 y Gráficos N° 7 al 19, se comprueba que:

- a) La Ordenanza actual es irracional al permitir alturas de fachada que no tienen relación con el ancho de las calles, por lo cual durante todo el año ésta permanecerá sin sol y mal ventilada (según cálculo del ángulo de incidencia del sol del 21 de junio: $33^{\circ}06'47,6''$, y del 21 de diciembre: $70^{\circ}59'42,5''$ (*))
- b) La constructibilidad de los terrenos con la Ordenanza Propuesta no sólo no disminuye en un 50%, sino que en terrenos pequeños aumenta en un 4,4%, reduciéndose en promedio en un 7,2%, cifra insignificante considerando los beneficios que ello otorga, tales como la iluminación y ventilación correcta de las vías (ver Cuadro N° 2).

En síntesis, el mayor volumen construible que permite la mayor altura posible según el Artículo 17° en actual vigencia se reemplaza en la Ordenanza Propuesta por un mayor % de constructibilidad del terreno, que es de un 100% hasta los 41,5 m. de altura (y no de un 100% hasta 7 m. y luego de 75% hasta 70 me-

(*) Elaborado por el Ingeniero Geomensor Hugo Nuñez, del Area Urbana, Municipalidad de Santiago.

GRAFICO N° 5

ALTURA EN METROS PERMITIDA POR LA VERSION ORIGINAL DE LA ORDENANZA DE SANTIAGO (ALTURA BRUNNER). (ANTERIOR A ARTICULO 17° DE 1981).

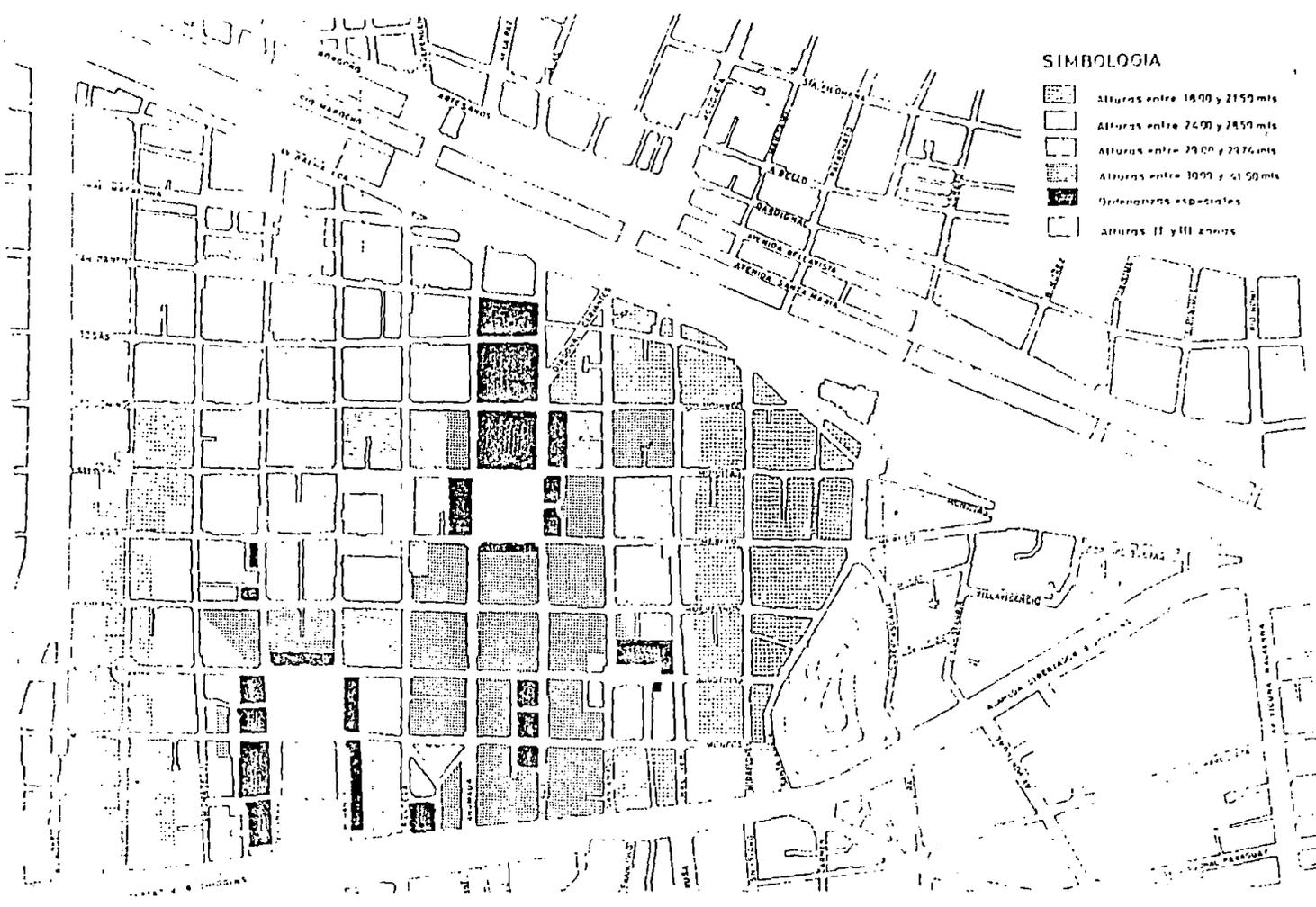
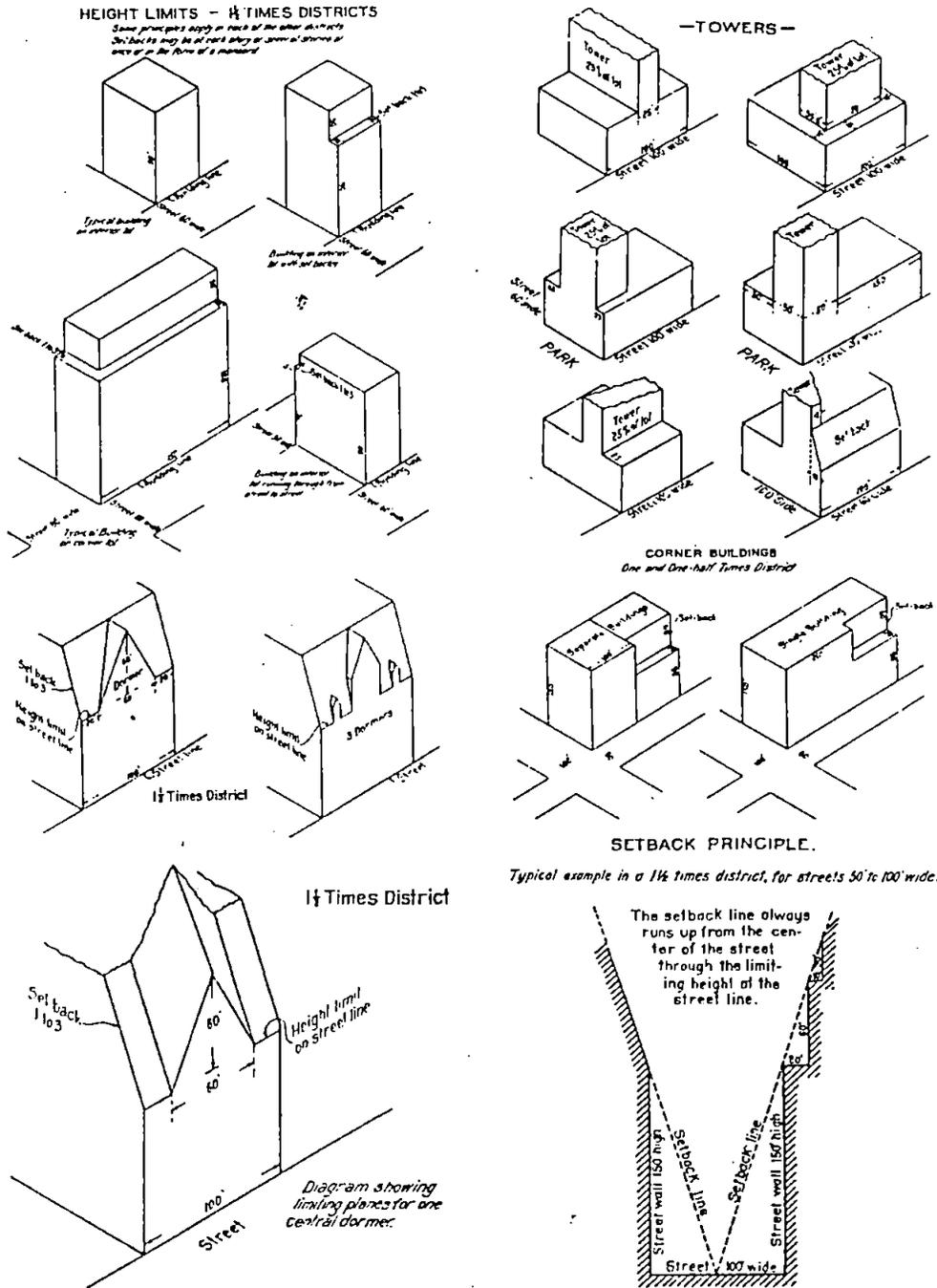


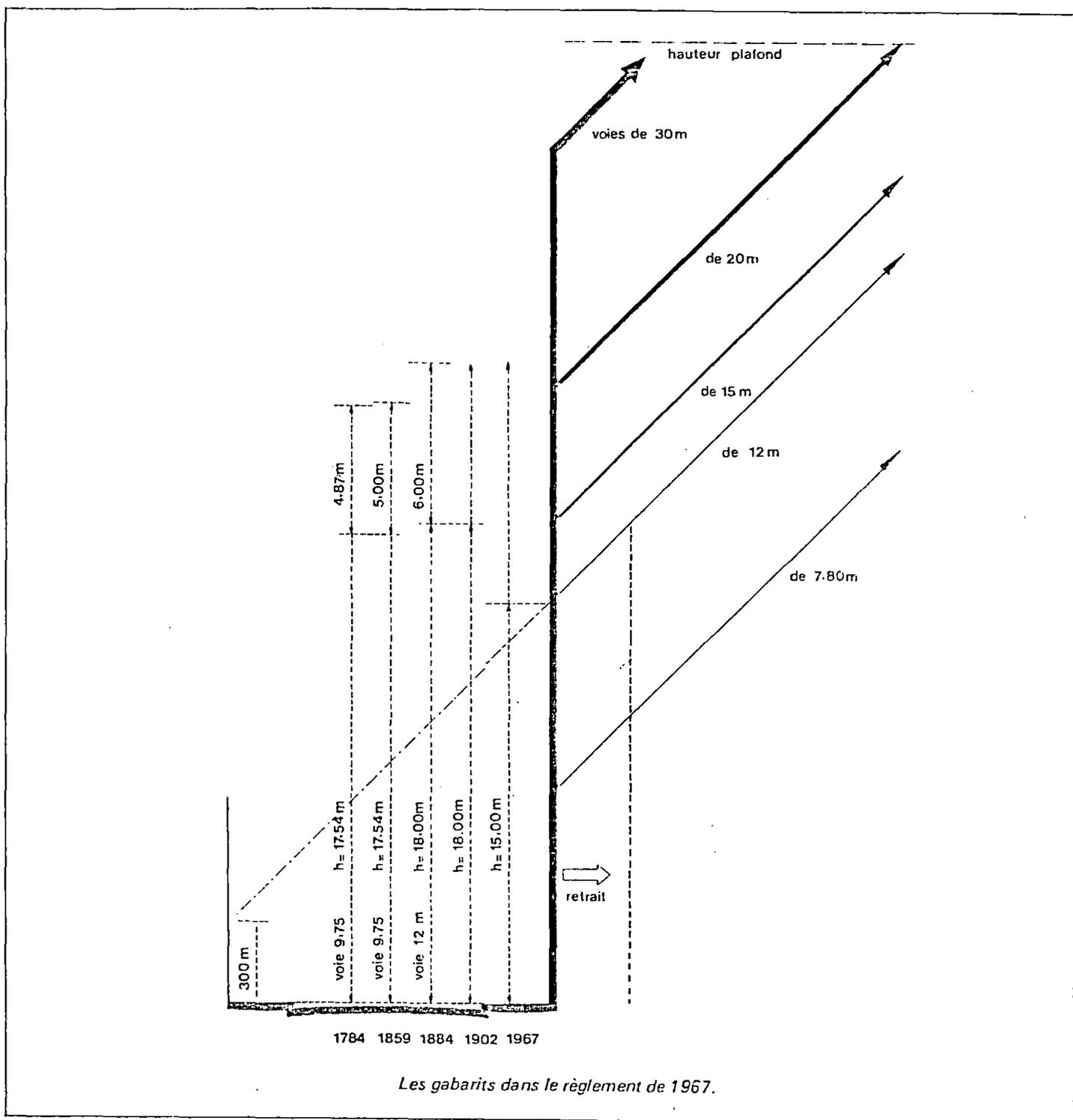
GRAFICO Nº 6.A. NUEVA YORK. FIJACION DE ALTURA DE LA EDIFICACIONES SEGUN EL PRINCIPIO DE 1 1/2 VEZ DEL ANCHO DE LA CALLE (PLAN DE 1916).



Nueva York. Los perfiles límite previsto en una de las zonas del plano de 1916 (se trata de la zona en que la altura de los edificios está limitada a una vez y media la anchura de la calle). Gracias a la adopción del principio del *Setback*, los edificios pueden, en realidad, alcanzar una altura ilimitada. Las torres, además aunque de sección no superior al 25% del terreno, no tienen ningún límite de altura. Existen, por último, numerosas excepciones —cómo por ejemplo para los edificios situados en el cruce entre dos calles— que permiten posteriores derogaciones de los límites de zona establecidos.

Fuente: F. Mancuso, "Las Experiencias del Zoning", G. Gili, Barcelona, 1980; pág. 258.

GRAFICO Nº 6.B. PARIS. ALTURA DE LA EDIFICACION EN RELACION AL ANCHO DE LAS VIAS (PLAN DE 1967).



Fuente: Atelier Parisien d'Urbanisme, "Paris Projet", Número 14.14: pág. 32.

tros de altura). Como en los 10 primeros pisos la tendencia es a ocupar el suelo en un 100% (galerías comerciales, y similares) esto es una conveniencia posible de lograr plenamente mediante la ordenanza propuesta.

Ahora bién, debe entenderse que se está analizando exclusivamente la Zona A del Plan, que es, por excelencia, el área de comercio intensivo, oficinas y equipamiento de alta densidad, la más alta del país, ya que ésta es el área donde se concentra el interés del Informe de la Cámara. No se trata de zonas residenciales, aunque sí permiten la vivienda, la cual tenderá a ubicarse en los pisos superiores y no en los más próximos a la calle. Y en esta zona de Santiago, así como en las de todas las capitales del mundo, la tendencia es a ocupar intensamente los primeros pisos, con una ocupación del 100%, para luego de este nivel alcanzar una mayor altura con torres más esbeltas iluminadas y cediendo espacio libre que puede ser ocupado por oficinas no comerciales o incluso vivienda.

Por este motivo, la declaración que el volumen de hasta 10 pisos básico, con un 100% de ocupación, no es "compatible arquitectónicamente" no es correcta, por cuanto para usos de comercio y oficinas la iluminación y climatización artificial es hoy más bién la norma que la excepción (*).

Los 4 casos analizados por el Informe de la Cámara se ubican en los alrededores del Cerro Santa Lucía (ver Gráfico N° 7) y en cada uno de ellos se analiza: 1. Volumetría y Superficie construible de acuerdo a la Ordenanza Vigente, y 2. Idem, de acuerdo a la Ordenanza propuesta, en dos variantes: una "compatible arquitectónicamente" (?) y otra no. Se analizan los lotes en abstracto, sin ubicarlos en el contexto de los edificios vecinos y sus alturas, ni de las vías contiguas y sus anchos. Sintomáticamente, todos los casos elegidos se ubican en la vereda sur, de modo de no proyectar sombra sobre la vía adyacente; pero como la norma del Artículo 17° se aplica a veredas norte y sur, indistintamente, la omisión resulta cuestionable.

Los Gráficos N° 7 al 19 presentan un nuevo análisis revisado de los 4 casos sugeridos por el Informe de la Cámara, en el siguiente orden:

Gráfico N° 7 : Ubicación de los 4 casos en el centro de Santiago.

Gráficos N° 8, 11, 14 y 17 : Ubicación del Caso, indicando dimensiones y ubicación de los cortes esquemáticos (Escala 1: 200)

(*) En el caso de ocuparse para vivienda los primeros pisos, la Ordenanza propuesta no permite ocupar el 100% del predio, requiriéndose explícitamente patios a nivel de suelo.

Gráficos N° 9, 12, 15 y 18: Cortes esquemáticos de la Ordenanza Actual indicando para cada uno de los 4 casos:

- volumen máximo posible y sus alturas.
- relación con vías adyacentes y sus anchos.
- iluminación solar.
- altura de edificios vecinos.
- relación con Cerro Santa Lucía

Gráficos N° 10, 13, 16 y 19: Cortes esquemáticos de la Ordenanza Propuesta indicando para cada uno de los 4 casos lo mismo que en los cortes anteriores más:

- caso a: volumen máximo posible según Informe de la Cámara (error; versión corregida aparece con línea segmentada en trazos); pero declarado sin explicación como "silueta no compatible arquitectónicamente".
- caso b: volumen declarado por el Informe de la Cámara como "compatible arquitectónicamente" (versión en línea segmentada en puntos).

CUADRO N° 2, CONSTRUCTIBILIDAD MAXIMA POSIBLE EN 4 TERRENOS DE SANTIAGO CENTRO BAJO LA ORDENANZA ACTUAL Y LA PROPUESTA.

TERRENOS (CASOS)	M2. CONSTRUIBLES				
	CALCULO ORIGINAL DEL INFORME DE LA C.CH.C.			NUEVO CALCULO	
	Ordenanza Vigente	Ordenanza Propuesta	% de reducción de constructibilidad	Solución de la Ordenanza Propuesta declarada sin justificar como "no compatible con planificación racional" y corrigiendo errores de interpretación.	% de reducción o aumento de constructibilidad.
1. Alameda esq. S.Oeste Santa Rosa	31.462	17.322	- 45	30.150	- 3,62
2. Monjitas esq. S.Oeste con Mac Iver	14.559	6.592	- 55	10.878(**)	- 25,28
3. Merced esq. S.Oeste con Miraflores (Sector especial)	39.776	11.700	- 71	14.755	(****) - 62,90
4. Huérfanos 752/772	20.500	13.225	- 36	21.399(***)	+ 4,4
5. Total	106.297	48.839	- 54,05(*)	98.581	- 7,2 %

- (*) Por error de cálculo, el Informe de la Cámara estimó esta disminución en un 51,75% por usar la operación $(45 + 55 + 71 + 36) \div 4$ y no $((106.297 - 48.839) \div 106.297) \times 100$.
- (**) Altura máxima de Construcción continua a considerar es 41,5 m. y no 25. (error de interpretación del Artículo 23)
- (***) Altura máxima de Construcción continua a considerar es 41,5 m. y no 31. (error de interpretación del Artículo 23).
- (****) Esta constructibilidad podría aumentar si se eleva el límite de 30 m. de altura en el sector especial del Cerro Santa Lucía a 41,5 m., que resulta más lógico. Creemos que esta sola modificación de la Ordenanza Propuesta es aceptable.

GRAFICO N°7. :UBICACION DE LOS 4 CASOS DE TERRENOS ANALIZADOS POR EL INFORME DE LA CAMARA

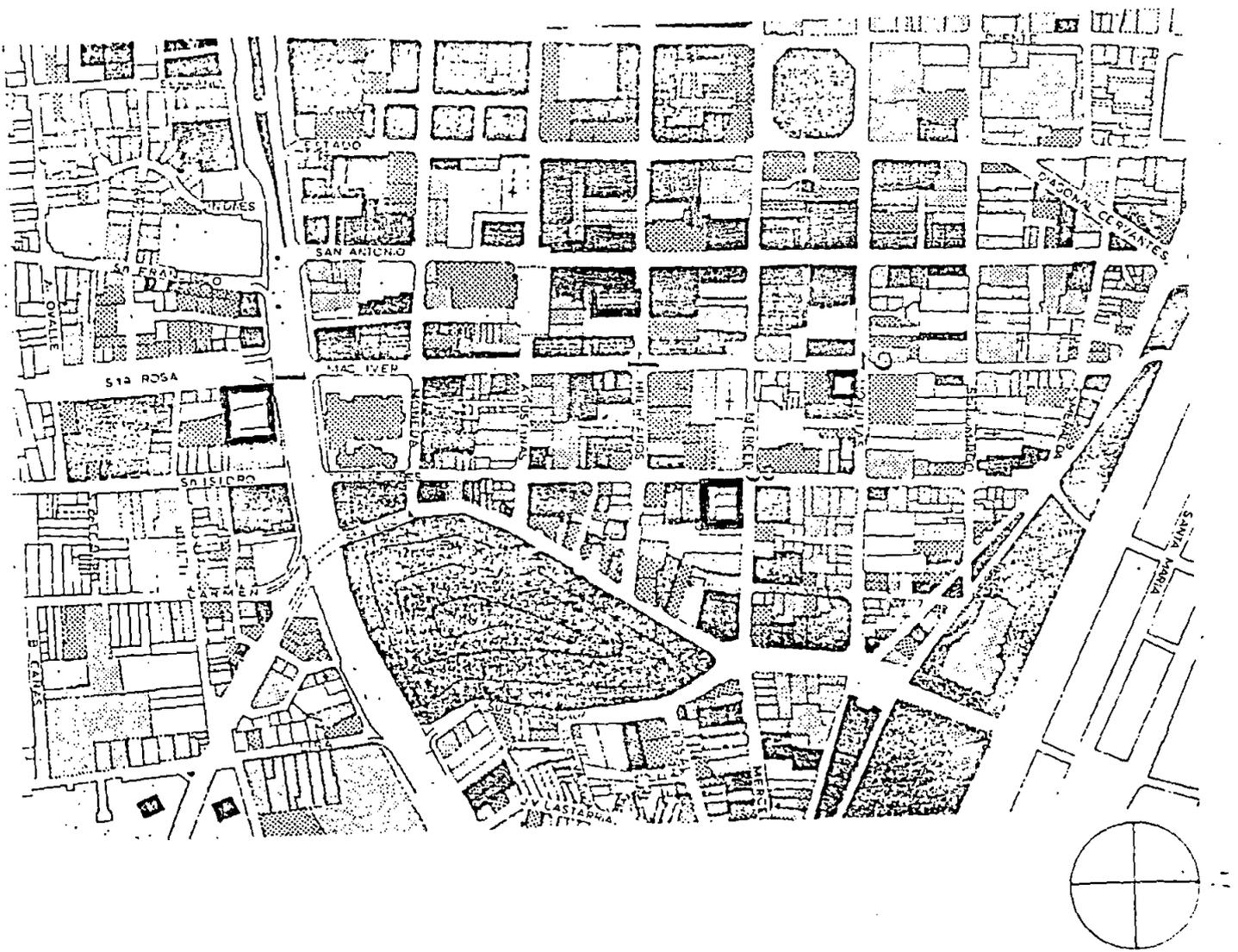


GRAFICO N° 8 : CASO 1 : TERRENO DE 3.036 M2.

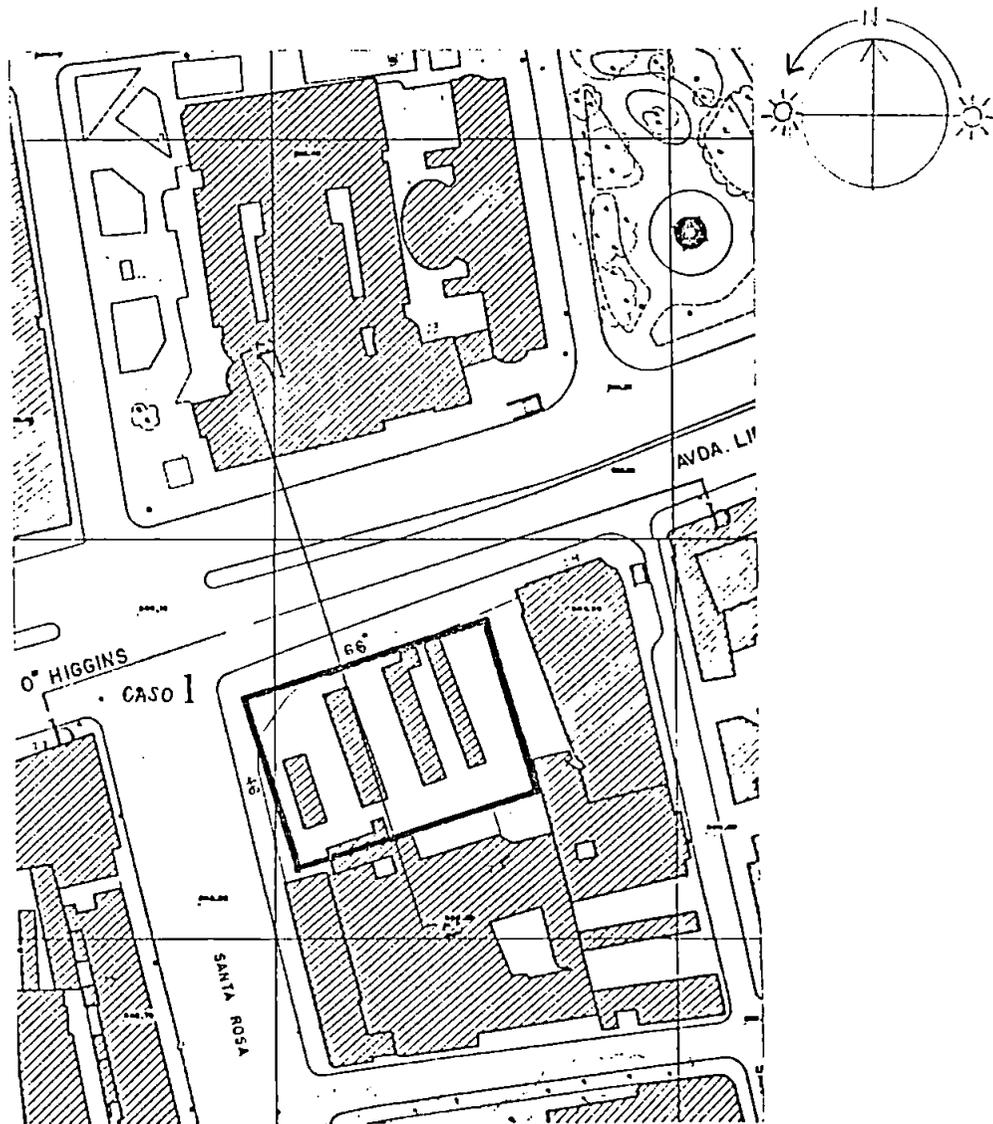


GRAFICO N° 9 : CASO N° 1 : ORDENANZA ACTUAL.

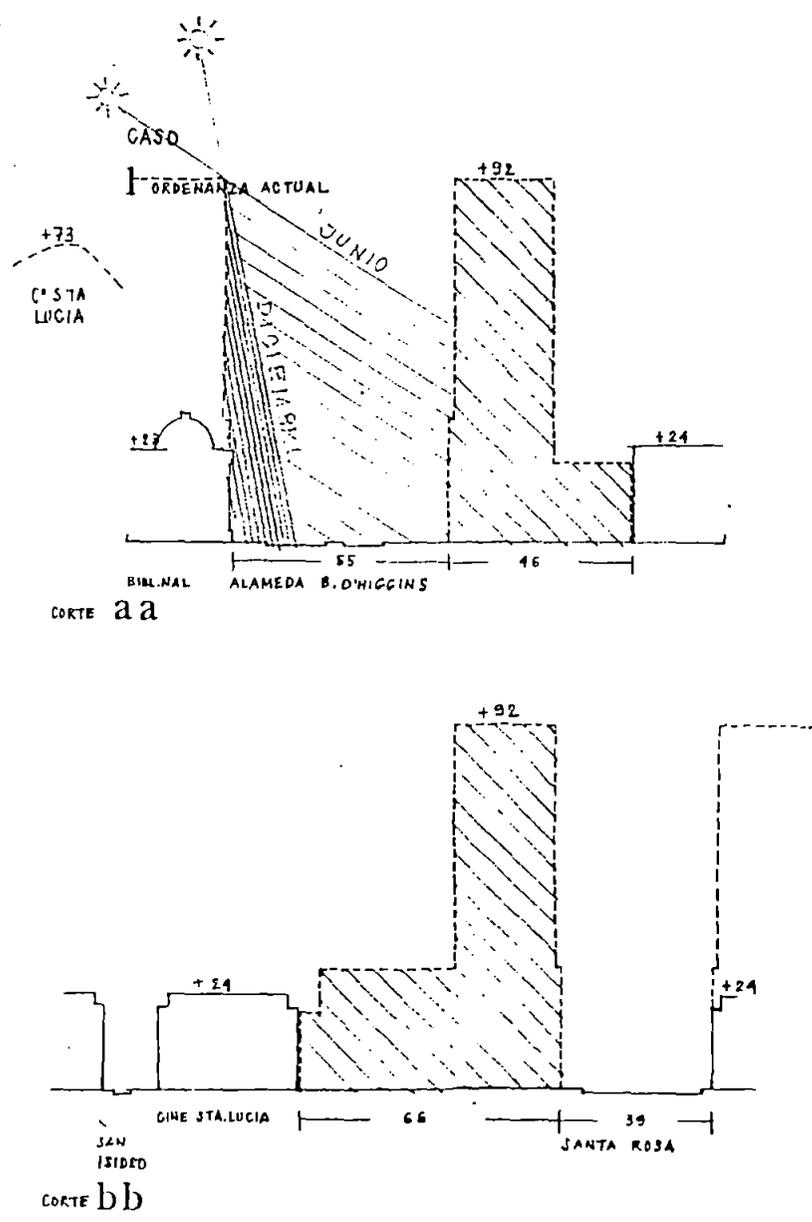
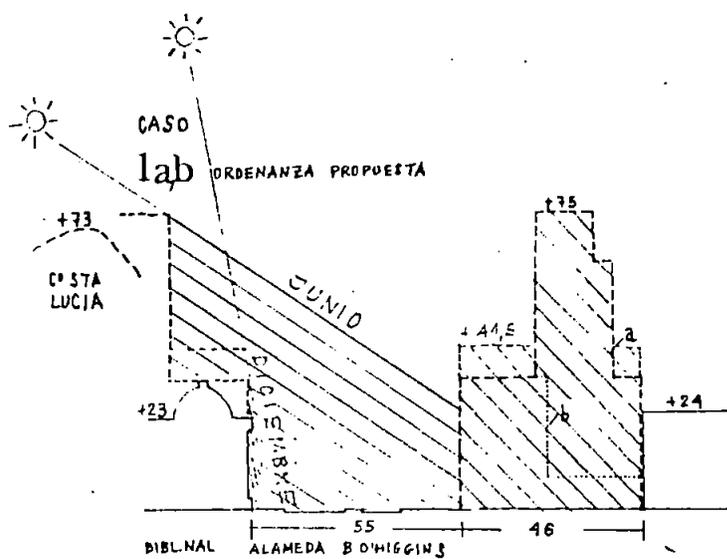
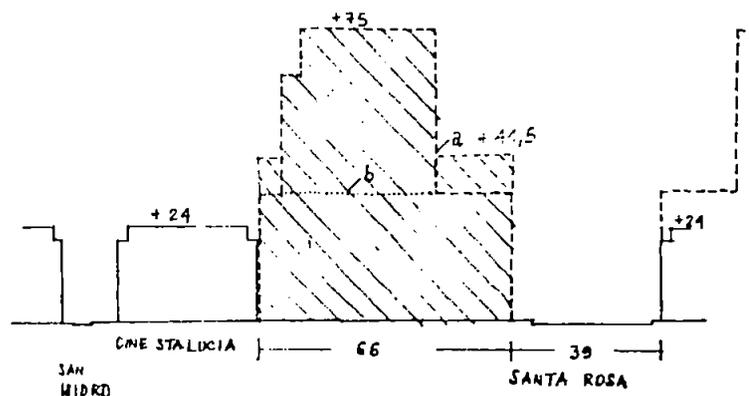


GRAFICO N° 10 : CASO N°1 : ORDENANZA PROPUESTA.



CORTE aa



CORTE bb

GRAFICO N°11 : CASO N°2 : TERRENO DE 896 M2.

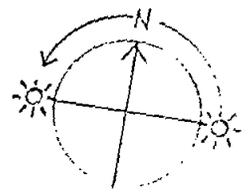
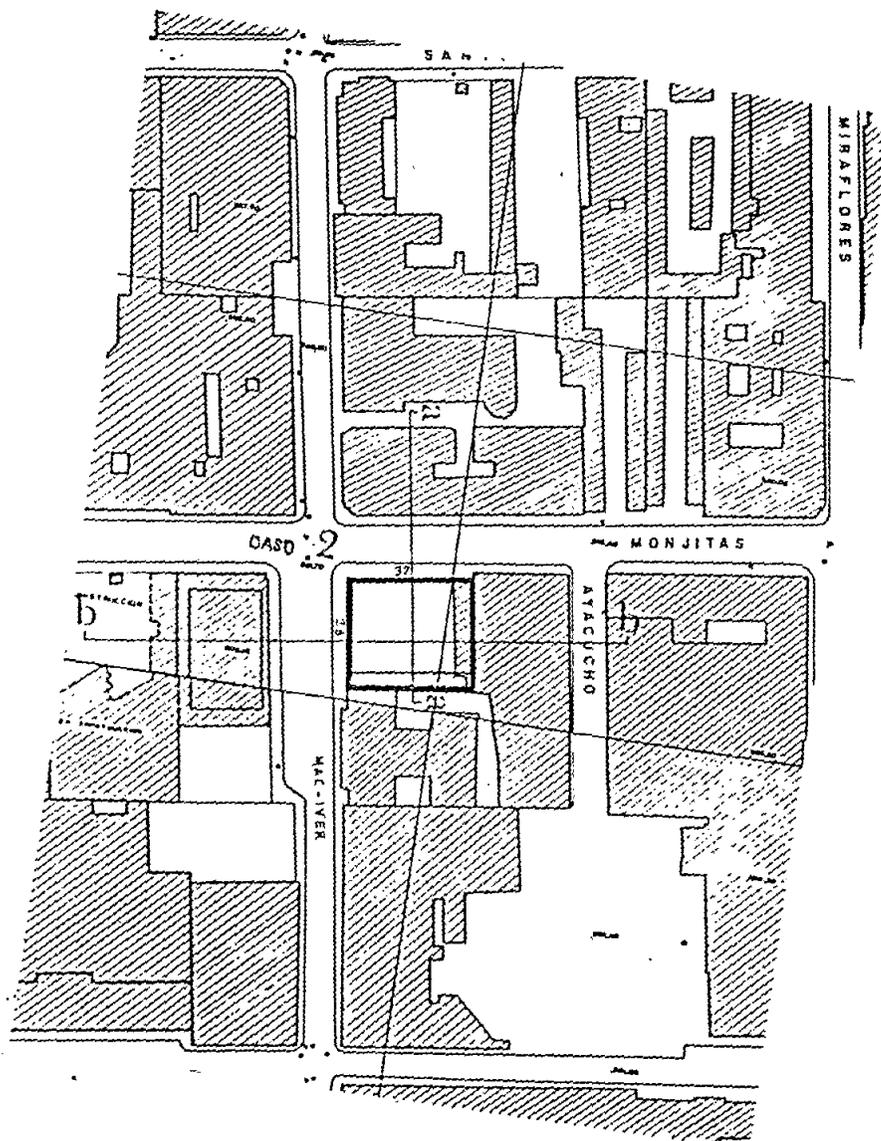


GRAFICO N°12 : CASO N° 2 : ORDENANZA ACTUAL.

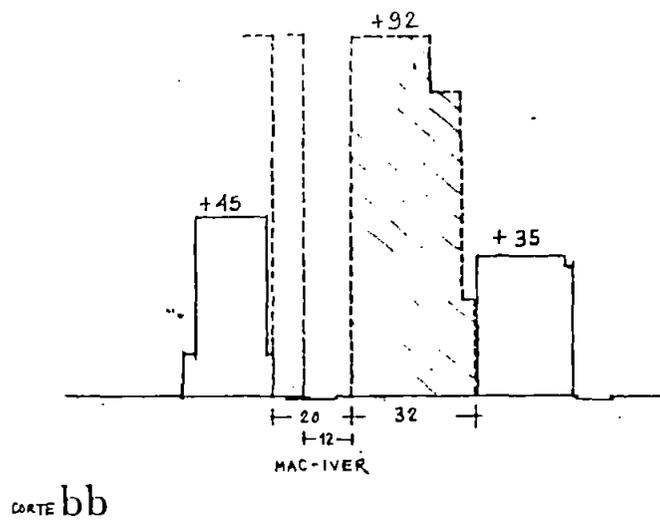
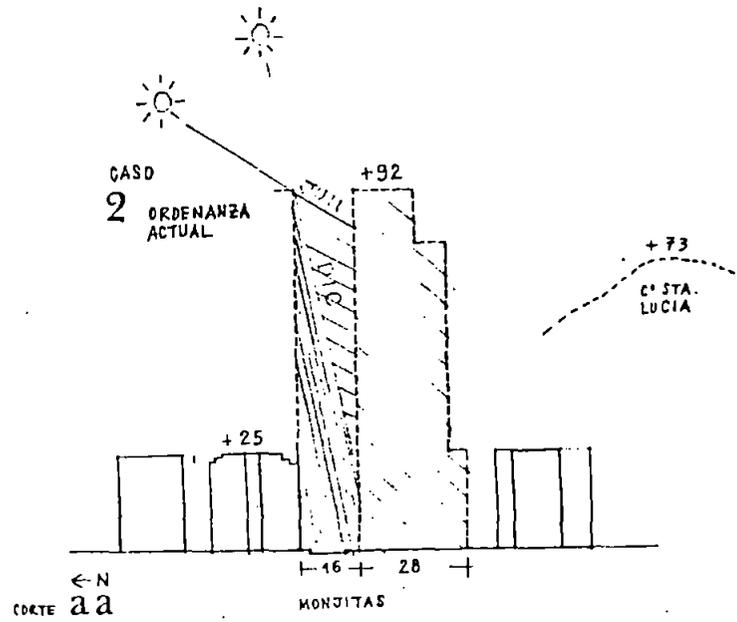


GRAFICO N°13 : CASO N° 2 : ORDENANZA PROPUESTA.

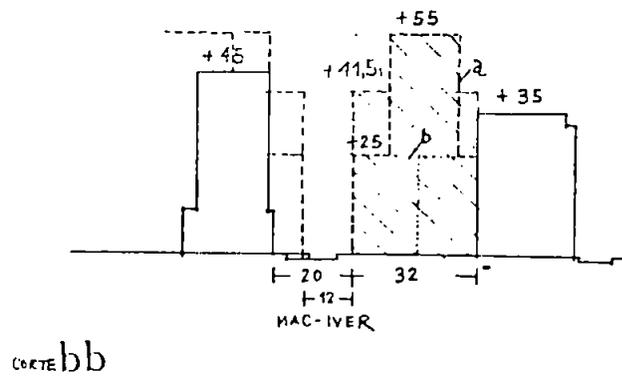
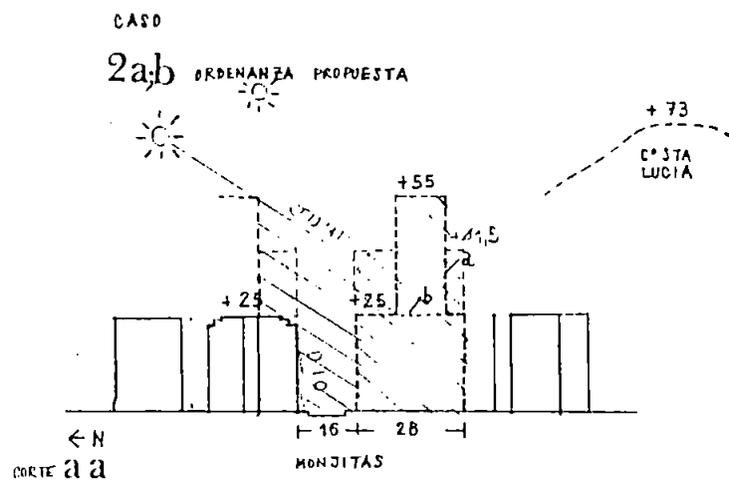


GRAFICO N° 14 : CASO N°3 : TERRENO DE 2.300 M2.

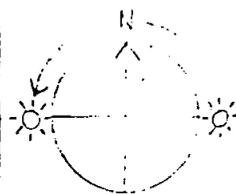
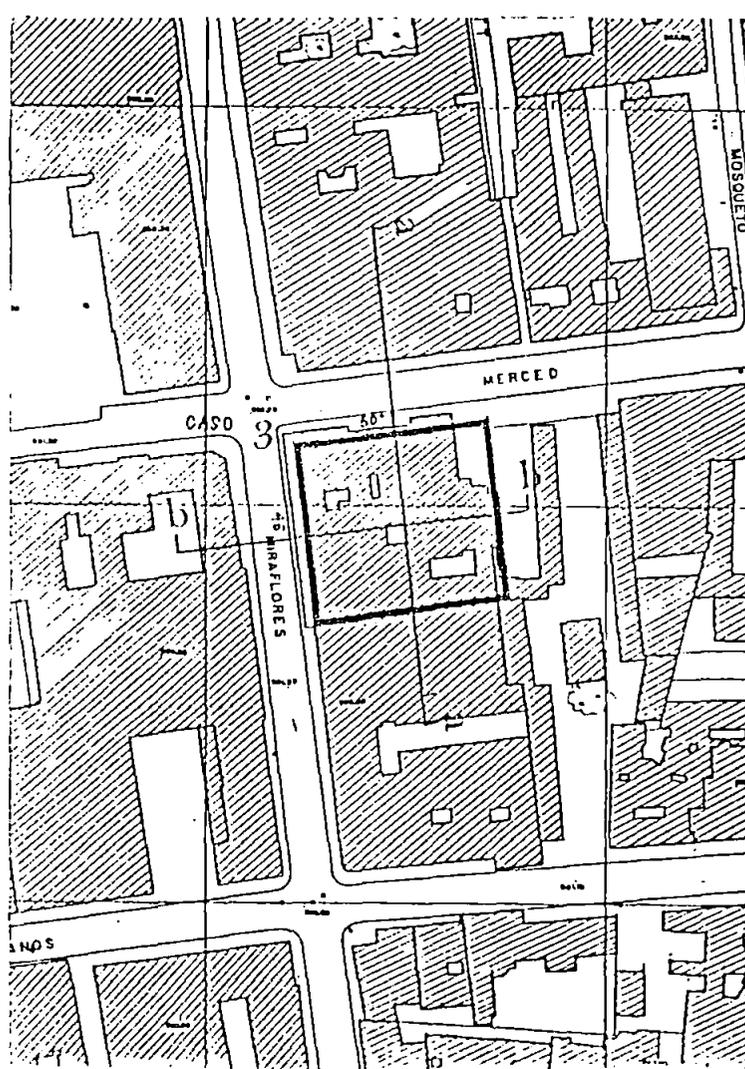


GRAFICO N° 15 : CASO N° 3 : ORDENANZA ACTUAL.

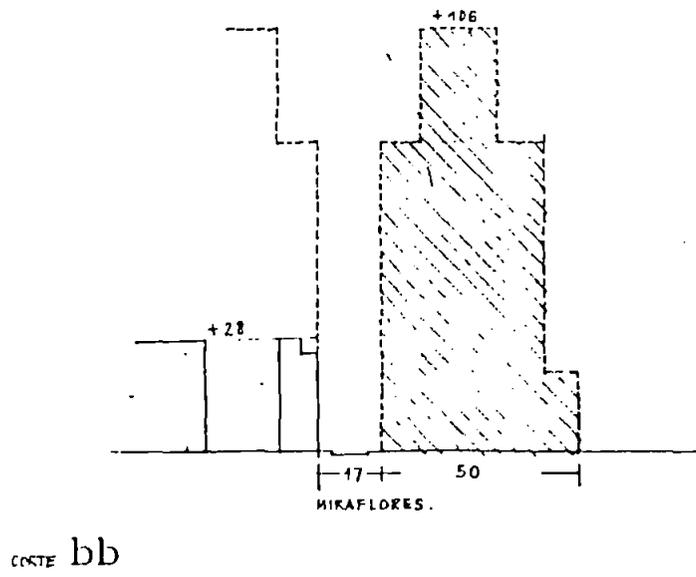
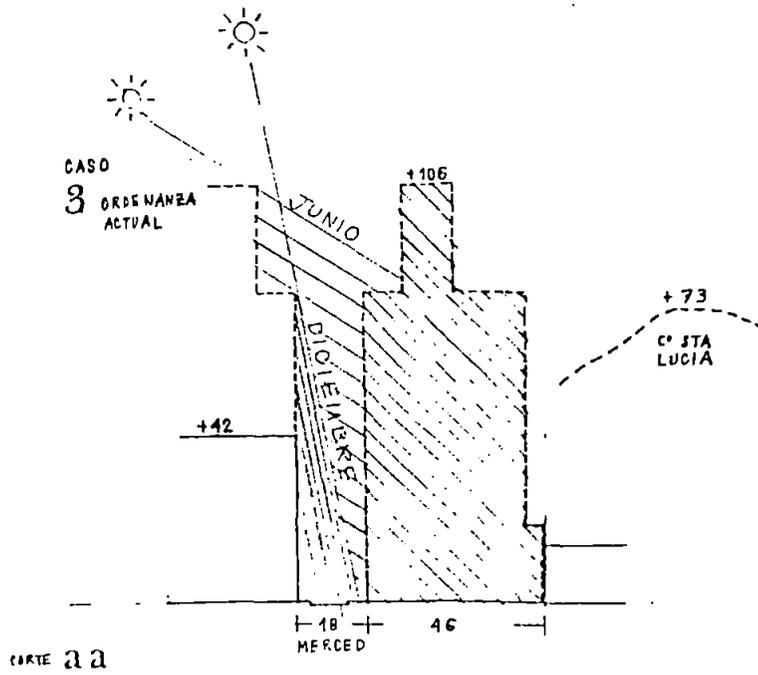


GRAFICO N° 16 : CASO N° 3 : ORDENANZA PROPUESTA.

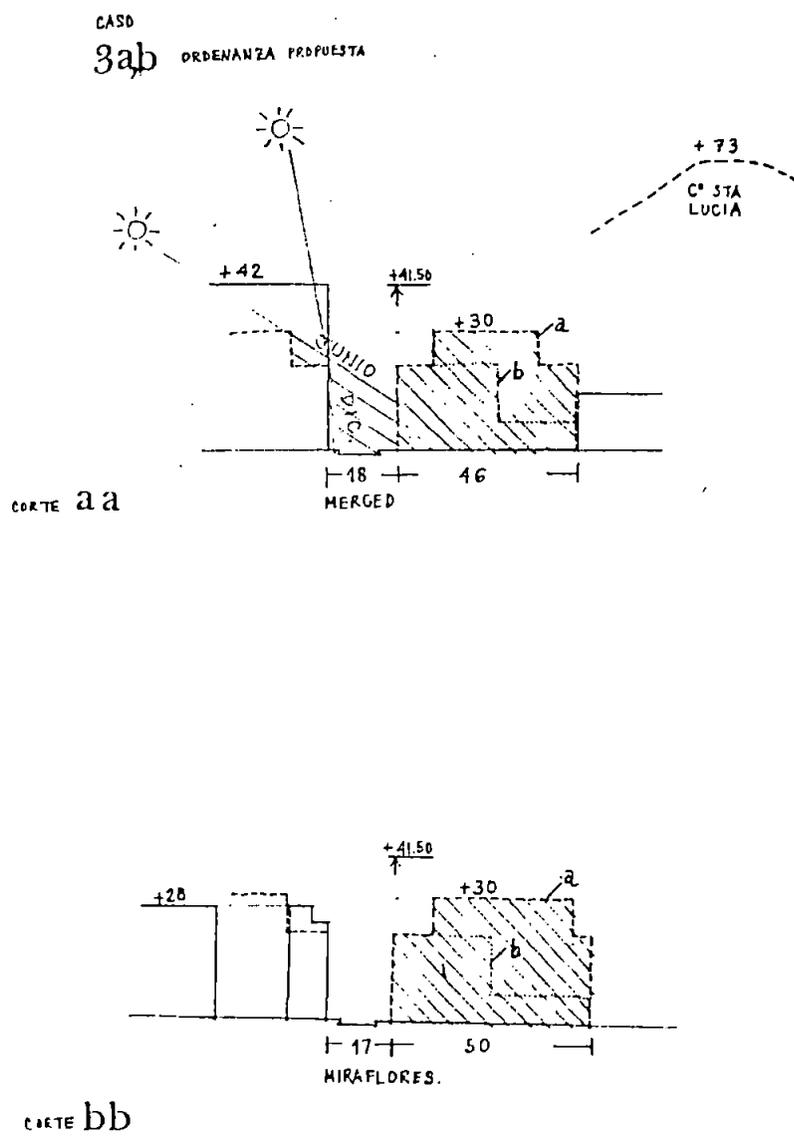


GRAFICO N° 17 : CASO N° 4 : TERRENO DE 1.500 M2.

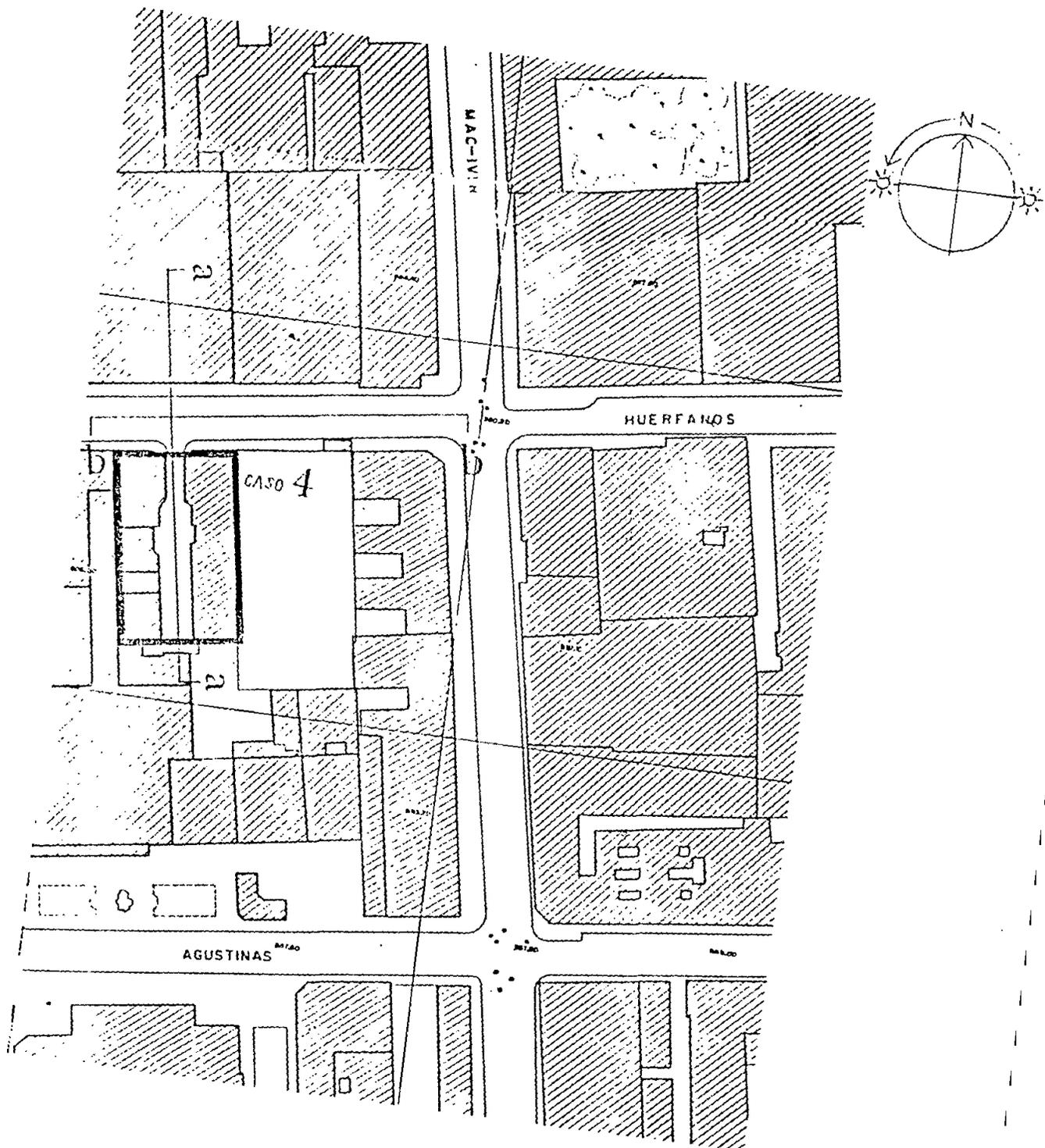


GRAFICO N° 18 : CASO N° 4 : ORDENANZA ACTUAL.

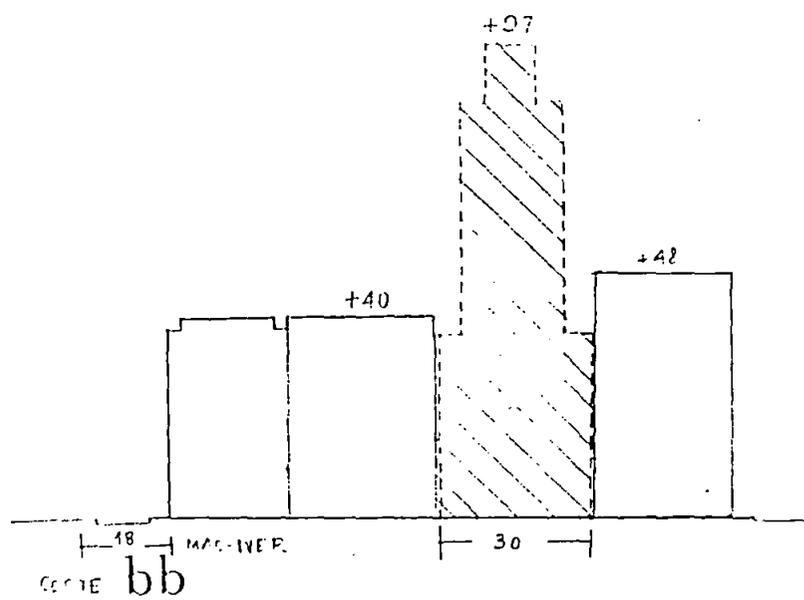
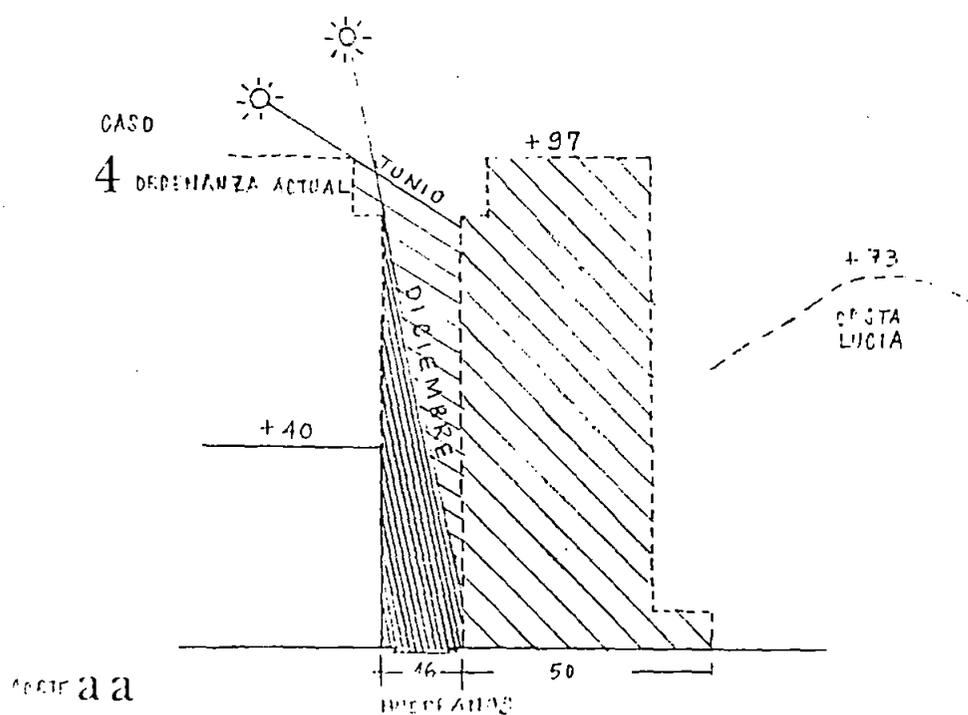
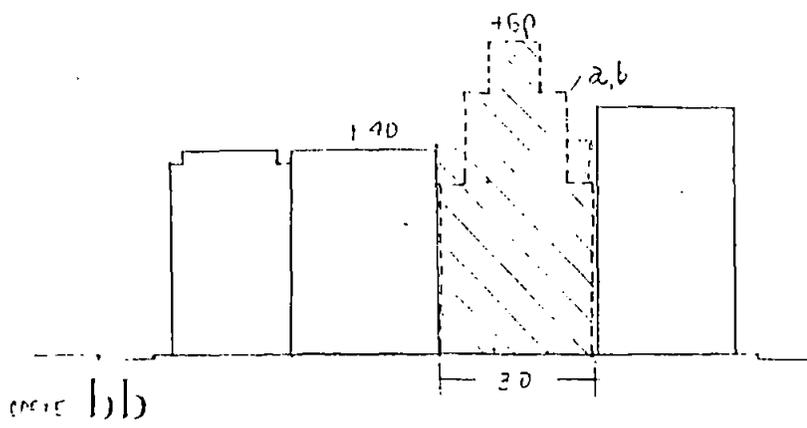
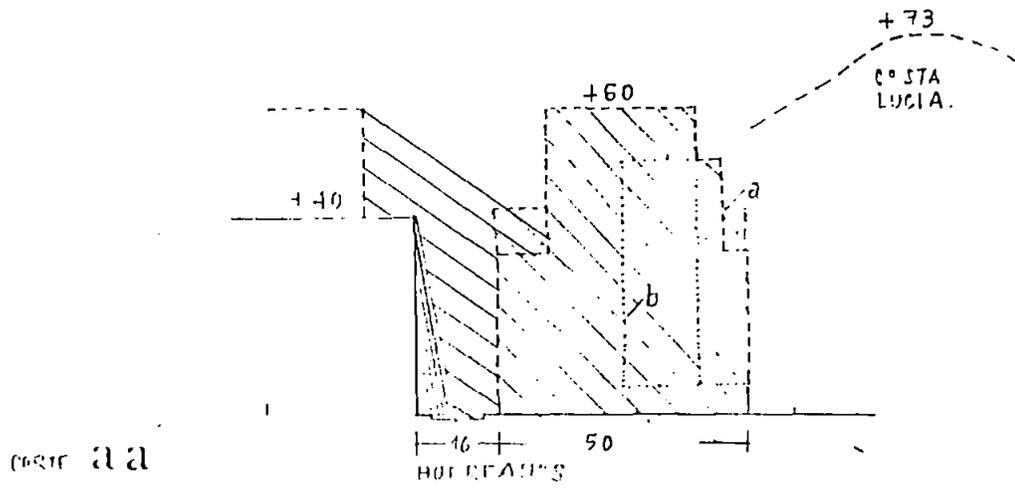


GRAFICO N° 19 : CASO N° 4 : ORDENANZA PROPUESTA.

CASO

4a,b ORDENANZA PROPUESTA



En síntesis, los Gráficos N° 7 al 19 revelan que:

1. La altura de fachada permitida por la Ordenanza Actual condena a las angostas calles a una sombra y embotellamiento de aire viciado permanente. Por el contrario, la Ordenanza Propuesta permite adecuada iluminación y ventilación.
2. La altura permitida por la Ordenanza Actual no guarda relación alguna con las edificaciones vecinas, empequeñeciendo por otra parte al Cerro Santa Lucía. La Ordenanza Propuesta respeta estas relaciones.

Adicionalmente, debe observarse que en el Caso 1, por tratarse de un terreno de más de 2.500 m²., de más de 50 m. de frente, y por enfrentar a una calle de más de 50 m. de ancho, la Ordenanza Propuesta no es limitante porque puede acogerse a Conjunto Armónico de la Ordenanza General.

Finalmente, el Gráfico N° 20 permite comparar las alturas y constructibilidad en 3 situaciones: A. Plan Brunner (1939 - 1981); B. Actual (1981 a la fecha); y C. Propuesta.

Se analizan dos casos:

Caso a. Terreno de 2.500 m². aproximadamente.

Caso b. Terreno ampliado a toda la manzana (10.000 m². aproximadamente)

Como se concluye, la constructibilidad y alturas posibles con el Plan Regulador propuesto no son significativamente desventajosas para el inversionista respecto a las actuales, pero en cambio sí permiten una relación más adecuada con el tejido urbano y ancho de las vías. Los esquemas presentados en los Gráficos N° 21 al 24 ilustran estas posibilidades.

GRAFICO N° 20 : COMPARACION DE LAS ALTURAS Y CONSTRUCTIBILIDAD MAXIMAS PERMITIDAS POR EL PLAN BRUNNER, LA ORDENANZA ACTUALMENTE VIGENTE Y LA ORDENANZA PROPUESTA.

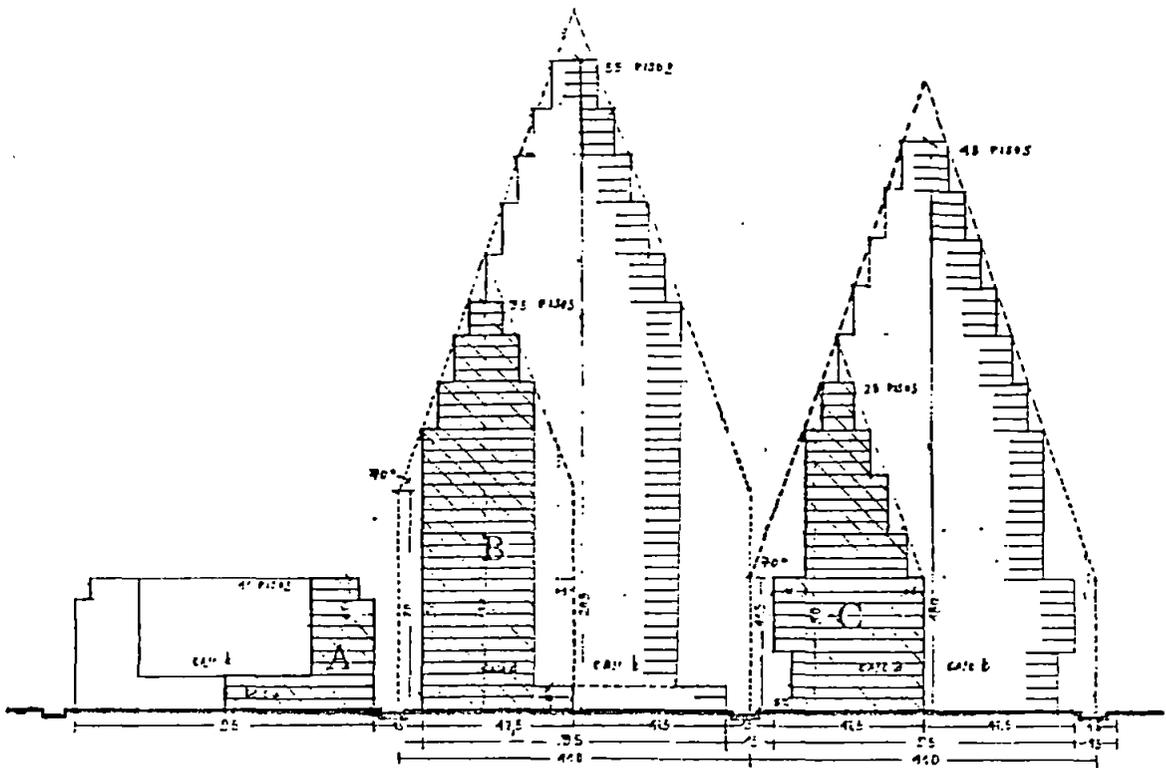
ALTURAS Y CONSTRUCTIBILIDAD SEGUN :

A: PLAN BRUNNER (1939-1981) B: MODIFICACION ART. 17 (1981 A LA FECHA) C: P. REGULADOR PROPUESTO

1. ALTURA FACHADA A LA CALLE : 41,5 M
2. ALTURA EDIFICACION : 41,5 M

1. ALTURA FACHADA A LA CALLE : 80 M
2. ALTURA EDIFICACION: LOTES 250 M FONDO : 130 M
LOTES 130 M FONDO : 235 M

1. ALTURA FACHADA A LA CALLE : 41,5 M
2. ALTURA EDIFICACION: LOTES 250 M FONDO : 80 M
LOTES 130 M FONDO : 490 M



3. CONSTRUCTIBILIDAD

CASO a : 48.818,8 M2
= 798,6 %

CASO b : 72.075 M2
= 2025 %

3. CONSTRUCTIBILIDAD

CASO a : 30.575 M2
= 4.355 %

CASO b : 249.253 M2
= 2.769,8 %

3. CONSTRUCTIBILIDAD

CASO a : 33.225, M2
= 1492,6 %

CASO b : 208.200 M2
= 2313,5 %

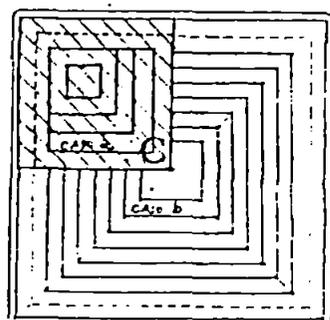
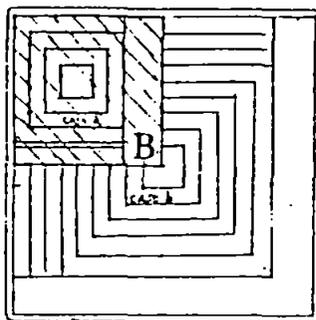
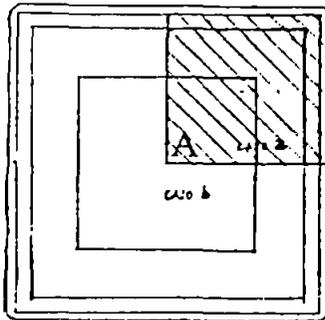


GRAFICO N° 21 : TORRE MAXIMA AL CENTRO DE LA MANZANA CON EDIFICIOS BAJOS DE BORDE.

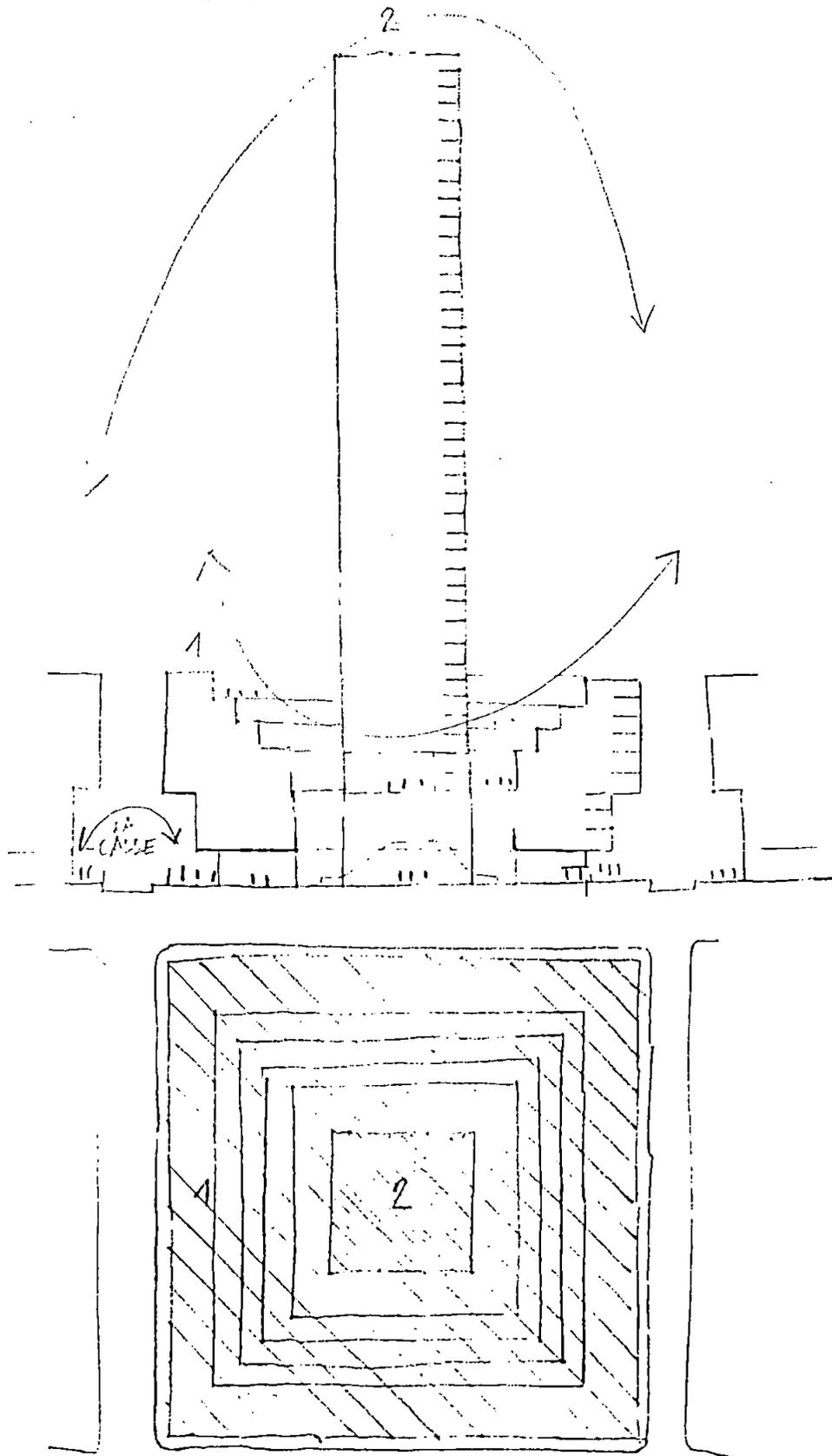


GRAFICO N° 22 : TORRE MAXIMA AL CENTRO DE LA MANZANA CON EDIFICIOS INTERMEDIOS.

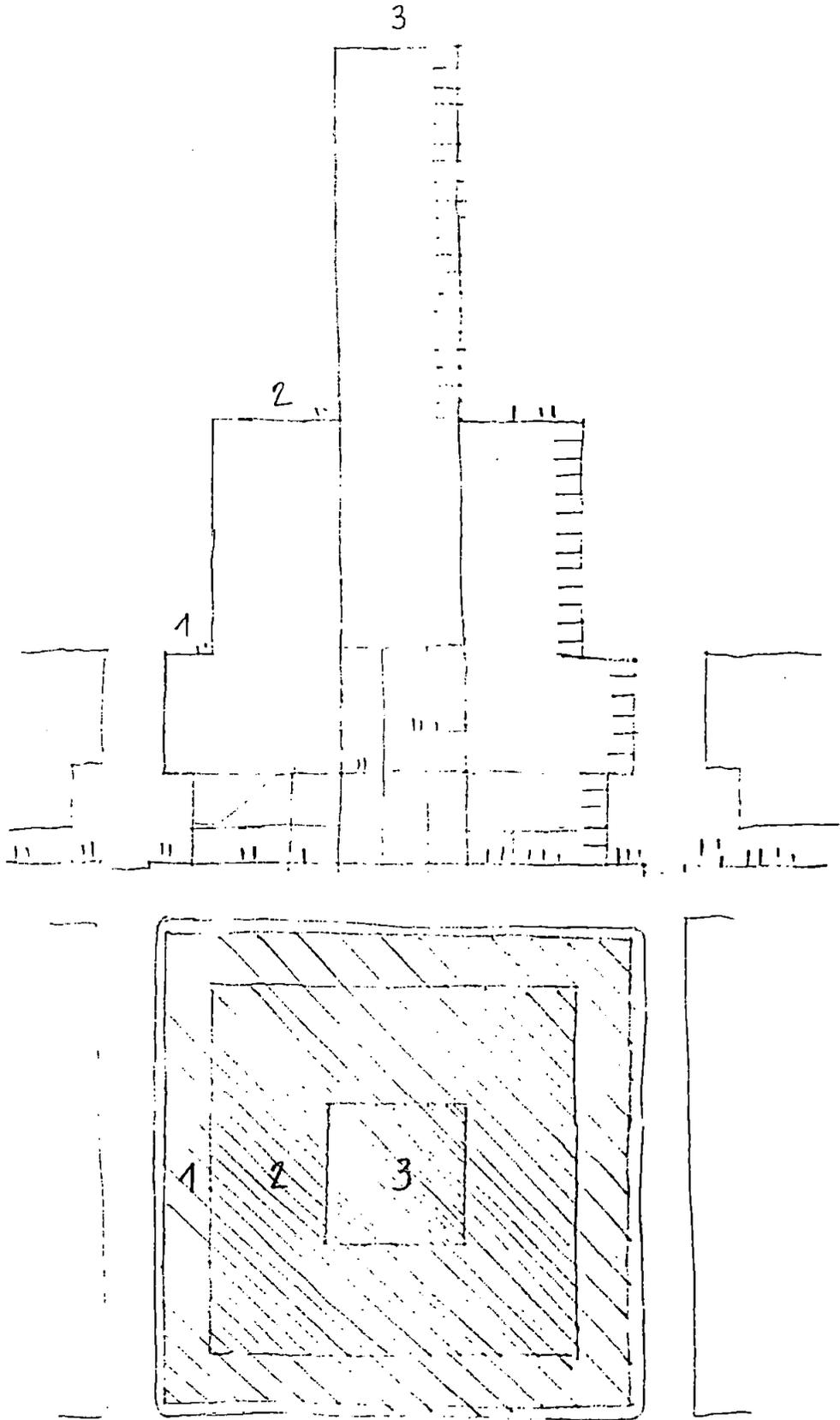


GRAFICO N° 23 : TORRE MAXIMA AL CENTRO DE LA MANZANA CON EDIFICIOS INTERMEDIOS EN LAS ESQUINAS Y EDIFICIOS BAJOS AL BORDE.

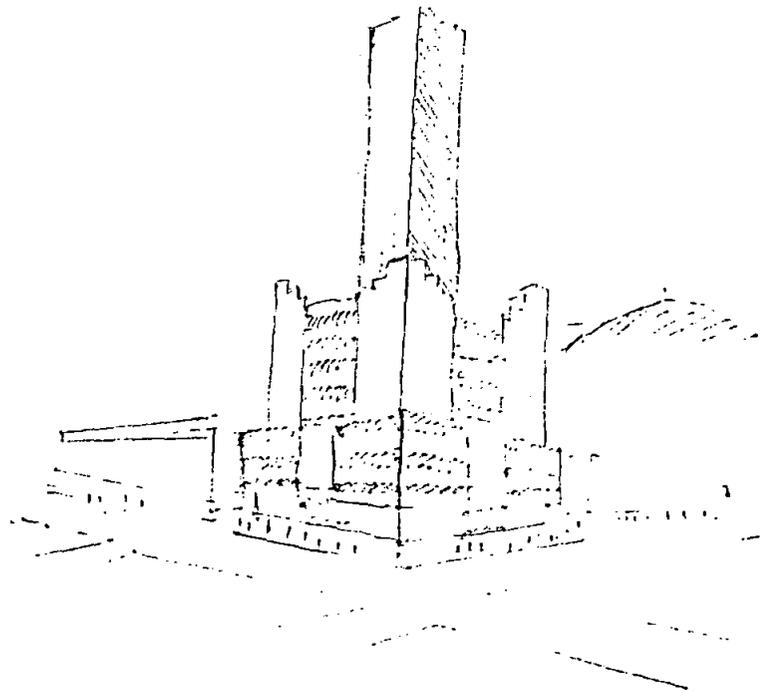
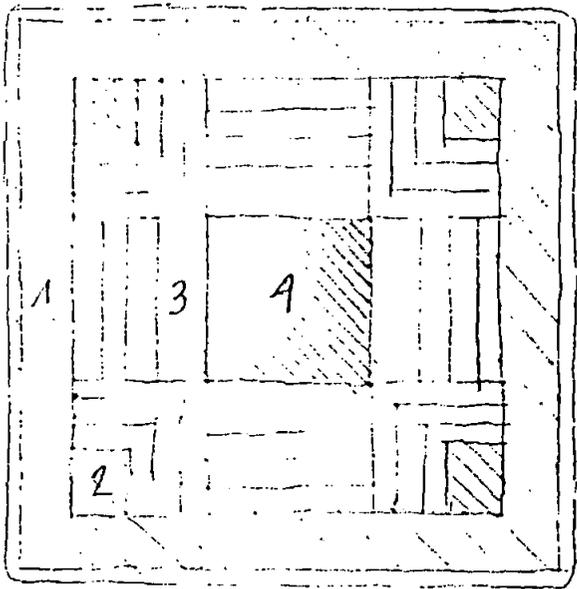
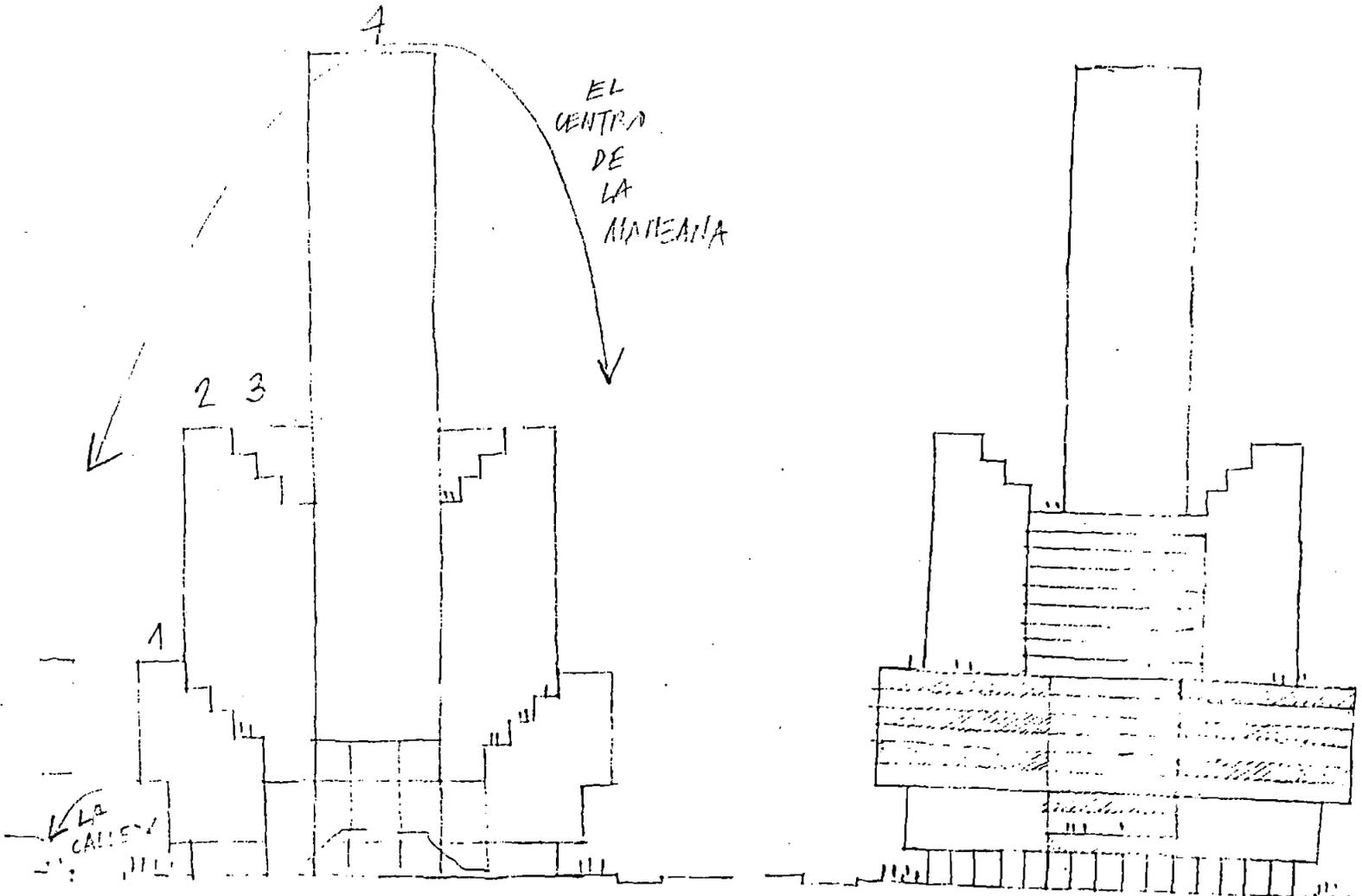
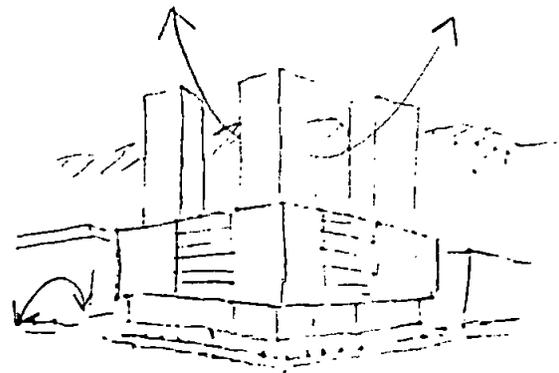
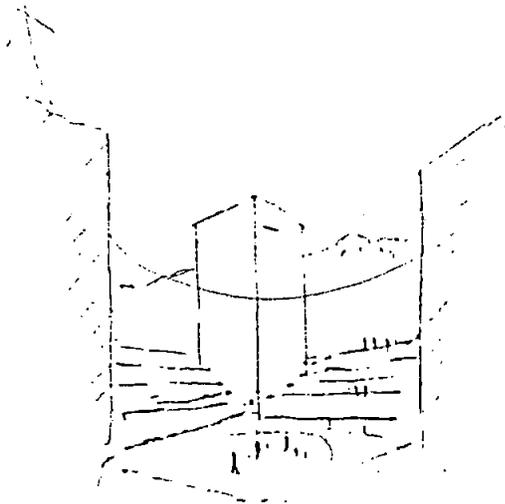
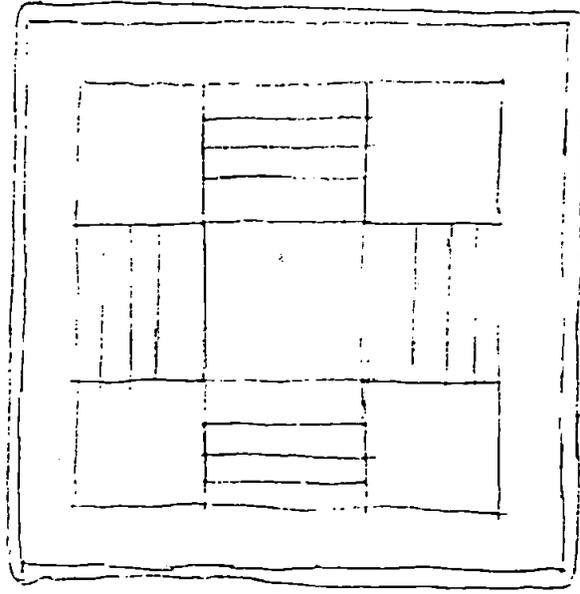
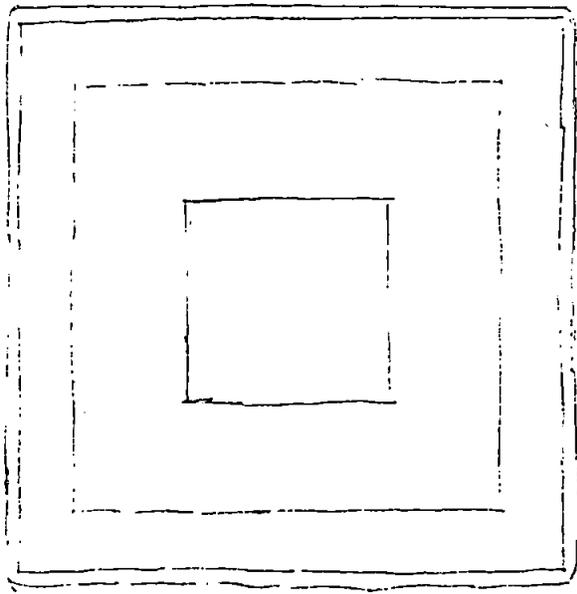
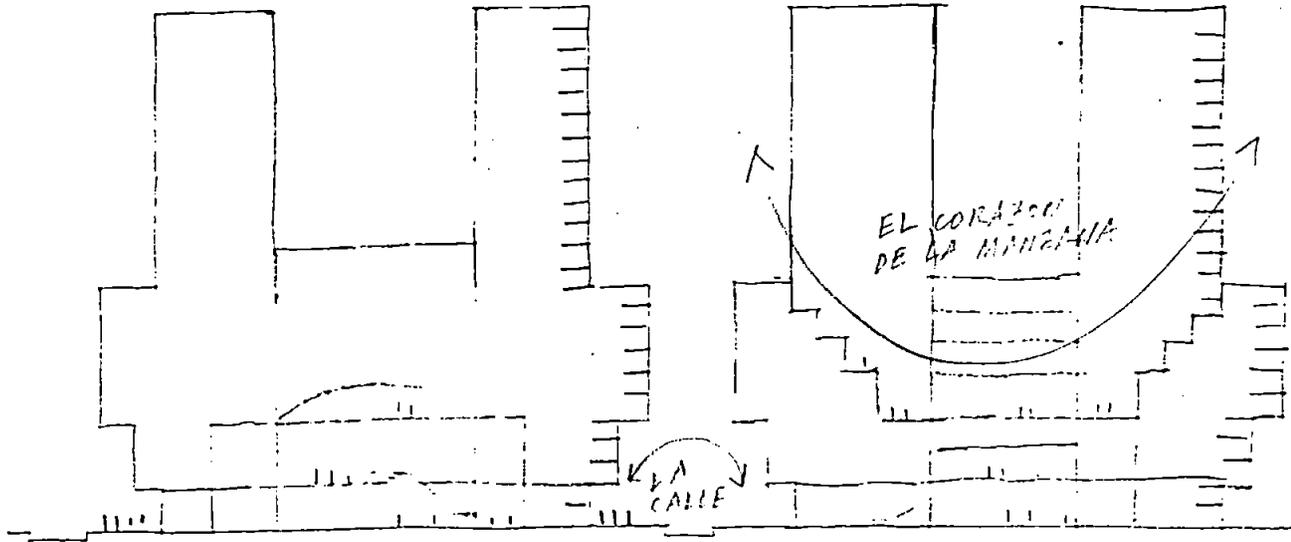


GRAFICO N° 24 : EDIFICIOS INTERMEDIOS EN LAS ESQUINAS DE LAS MANZANAS Y EDIFICIOS BAJOS AL BORDE.



3. ASPECTOS DEL INFORME DE LA CÁMARA REFERENTES AL SECTOR SANTA LUCÍA (SECCIÓN 7).

Como se ha observado anteriormente, el problema de la limitación de la altura en los terrenos aledaños al Cerro Santa Lucía es la preocupación central del Informe de la Cámara. En efecto, el Informe de la Cámara da la impresión de ser un "iceberg" invertido. Vale decir, presenta primero un cuestionamiento amplio del Plan con argumentos en general no muy consistentes y que son en gran parte rebatibles punto por punto, para luego concentrarse en su preocupación puntual principal sobre algunos terrenos particulares. Dice el Informe en forma textual: "Varios de estos terrenos disponibles pertenecen en la actualidad a empresas constructoras e inmobiliarias que los adquirieron a precios de boom y con perspectivas de construir en 70 mts. de altura... En la actualidad, y si esta Ordenanza se llega a aprobar, no existirá posibilidad alguna de realizar estas construcciones, agravando, por lo tanto, la situación de crisis del Centro de Santiago y de sus inversionistas" (pág. 13).

Ahora bien, no es claro que los intereses particulares de los inversionistas, que si no se controlan producirían un telón que cubriría el cerro, sean coincidentes con los intereses de Santiago y sus habitantes. En rigor, el Plan Regulador debe defender el bien común y, en el mejor de los casos, equilibrar los intereses de los usuarios, inversionistas y de la comunidad.

Al defender el Cerro Santa Lucía y su visión a él y desde él, el Plan Regulador propuesto no inventa nada nuevo sino que recoge una preocupación comunal antigua, defendiendo además una inversión cuantiosa municipal, que data del siglo pasado y que se debe incrementar permanentemente para mantenerla en forma de un parque-hito-mirador, símbolo urbano. En septiembre de 1982, un estudio acucioso hecho por el Área Urbana al respecto estableció como objetivo: "Reforzar la importancia de la imagen del Cerro Santa Lucía, como hito y como espacio de esparcimiento a nivel Metropolitano, frente a construcciones en altura en su entorno"; y como conclusión del informe estableció: "La ciudad de Santiago, con un perfil y ancho de calles que respondía a una época; con alturas homogéneas de 2 a 5 pisos, mantenía al Cerro Santa Lucía como un hito de mucha importancia y de estrategia en la ciudad. En la actualidad los edificios de altura encerrarán al Cerro, trascendiendo su presencia no más allá de un par de calles. El cerro perdería su condición de mirador hacia la ciudad,

que fué el ánimo de Don Benjamín Vicuña Mackenna al crear este hermoso pa-
seo" (*).

En conclusión: el Cerro Santa Lucía es: a) un hito (para ser visto); b) un mi-
rador (para ver desde); y c) un parque (para ir a). Cualquier acto que limi-
te alguna de estas funciones lo disminuye y deteriora.

Por lo anterior, queda claro que en aras del bien común la limitación de la
altura de la edificación circundante al Cerro debe estar fuera de cuestiona-
miento, si éste se desea preservar. Esto es obvio: si se quiere preservar
su función a) de hito y b) de mirador, y no sólo la de parque, no se pue-
den construir edificios alrededor que lo tapen o que tapen la visión desde él.

Así, los argumentos del Informe de la Cámara tratando de justificar por moti-
vos urbanísticos la construcción en altura alrededor del cerro son incurable-
mente inconsistentes, ya que la única justificación posible de ellos es econó-
mica (como cándidamente se reconoce en el párrafo de la pág. 13 del Informe,
ya citado).

Por lo tanto, no cabe analizar sino muy de paso tales argumentos urbanísticos,
que son contradictorios y, en algunos casos, francamente inaceptables:

- a) Se reconoce que los edificios con "vista al Cerro... son especialmente es-
timados" (pág. 11) (Pero si estos edificios son tan altos que impiden a
otros edificios que éste se vea, ello representa una apropiación privada
de un bien público).
- b) Se dice que algunas vistas desde el cerro son "poco atractivas, en que se
observan muchas azoteas descuidadas y una construcción monótona y desluci-
da" (pág. 11). (Supuestamente por ello sería justificado tapar esta vista
con otros edificios).
- c) Se observa que desde algunas calles la vista al cerro está tan deteriorada
que da lo mismo terminar de taparla con más edificios (pág. 12). (Sin co-
mentario).
- d) Sin explicar cómo, se afirma que "la visión del cerro hacia la ciudad mejo-
ra y se vitaliza con algunas torres más, posibles de ser construídas en el

(*) Informe citado; págs. 2 y 4. Posteriormente, en 1984, el Consejo de Monu-
mentos Nacionales incluyó al Cerro Santa Lucía en su listado, reconocien-
do así su carácter único.

mediano y largo plazo" (pág. 13); estos volúmenes deberían estar revestidos en espejo, "de modo de reflejar el Cerro en ellos" (pág. 13) (Sin comentario).

y, finalmente,

- e) "...Pensamos que una mayor construcción de edificios de una altura de 20 pisos, limitada a 70 mts. de altura máxima total, no dañaría al cerro, sino por el contrario, daría más prestancia al Centro..." (No se entiende cómo entra el cerro en esta imagen, ya que su altura es igual o menor a los 70 metros indicados).

Se concluye, en vista a los argumentos anteriores que la postura del Informe de la Cámara es insostenible urbanísticamente.

En términos económicos, que están relacionados a la constructibilidad de los terrenos afectados por la limitación de altura total a 30 m., el planteamiento es más coherente. Por ello se ha considerado conveniente aumentar la constructibilidad propuesta substancialmente (hasta en un 50%) elevando la altura máxima a los 41,50 m., tope de toda la Zona A en que se inscribe el Sector Especial del Cerro Santa Lucía. Pero no puede aumentarse la altura en todos los casos a niveles próximos a los 70 m., si es que se quiere preservar dos de las funciones básicas del Cerro (hito y mirador) y no dejarlo reducido a una sola función, la de un parque más de Santiago (*). Incluso en el caso de quedar como mero parque, la constructibilidad de los terrenos vecinos según lo propuesto por el Informe de la Cámara permitiría edificios que no sólo no conformarían el límite proporcionado y ordenado que crean los edificios de 8 a 10 pisos a lo largo del Parque Forestal por Valdés Vergara, sino que generarían una maraña discordante de torres que acabaría definitivamente con la visión desde el Cerro Santa Lucía y hacia él. Los Gráficos N°25 y 26, que ilustran lo que se vé hoy y lo que se vería (más bién, lo que no se vería) en el futuro de construirse sin límite de altura a 30 o 40 metros, son lo suficientemente elocuentes para no requerir mayor comentario al respecto(**). El Gráfico N° 27 muestra una visión lejana del perfil de la ciudad en que el cerro aún aparece como un hito, pero ya amenazado por las torres del centro de la ciudad. El Gráfico N° 28 muestra una visión mas cercana del cerro desde la

(*) Como caso extremo de excepción en aquellos terrenos muy grandes, podría alcanzarse mayor altura por la vía de los Conjuntos Armónicos.

(**) Gráficos elaborados para el informe de 1982 del Area Urbana sobre el Cerro Santa Lucía.

GRAFICO N°25 . VISION ACTUAL HACIA EL PONIENTE DESDE EL CERRO SANTA LUCIA.

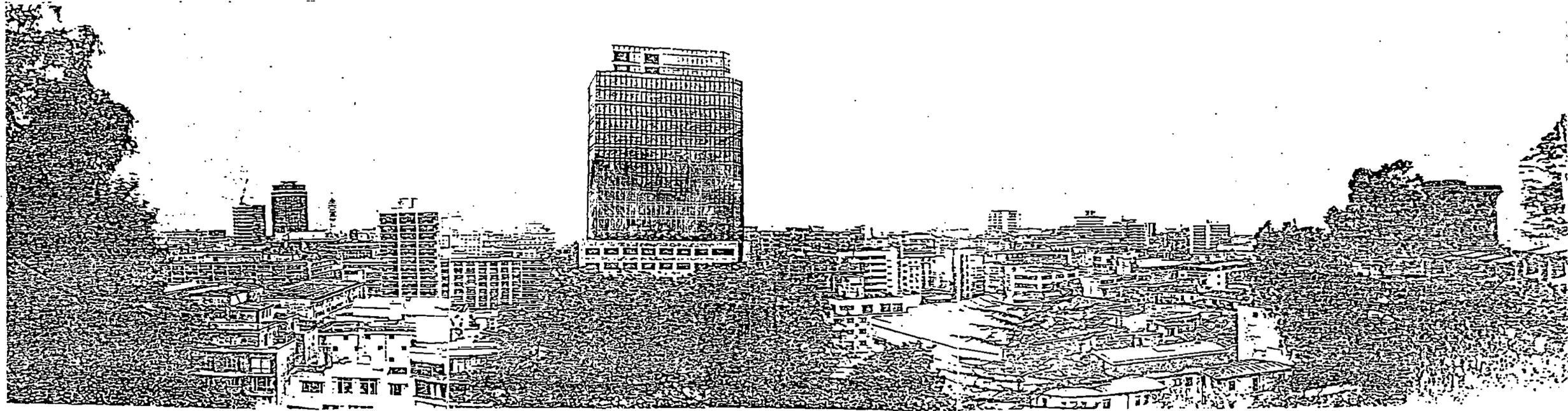


GRAFICO N°26. VISION HIPOTETICA HACIA EL PONIENTE DESDE EL CERRO SANTA LUCIA DE CONSTRUIRSE LOS ACTUALES LOTES ERIAZOS O BLANDOS SEGUN EL ARTICULO 17° DE LA ORDENANZA VIGENTE DE SANTIAGO.

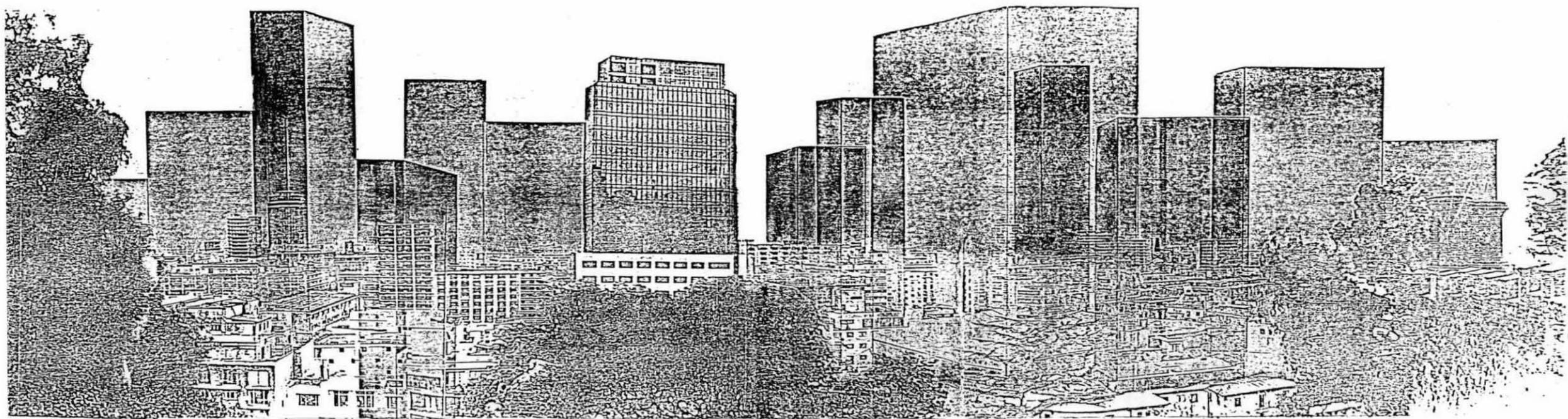


GRAFICO Nº 27. EL CERRO SANTA LUCIA Y EL PERFIL DEL CENTRO DE SANTIAGO.



GRAFICO Nº 28. VISTA DEL CERRO SANTA LUCIA DESDE EL SECTOR NOR-ORIENTE.

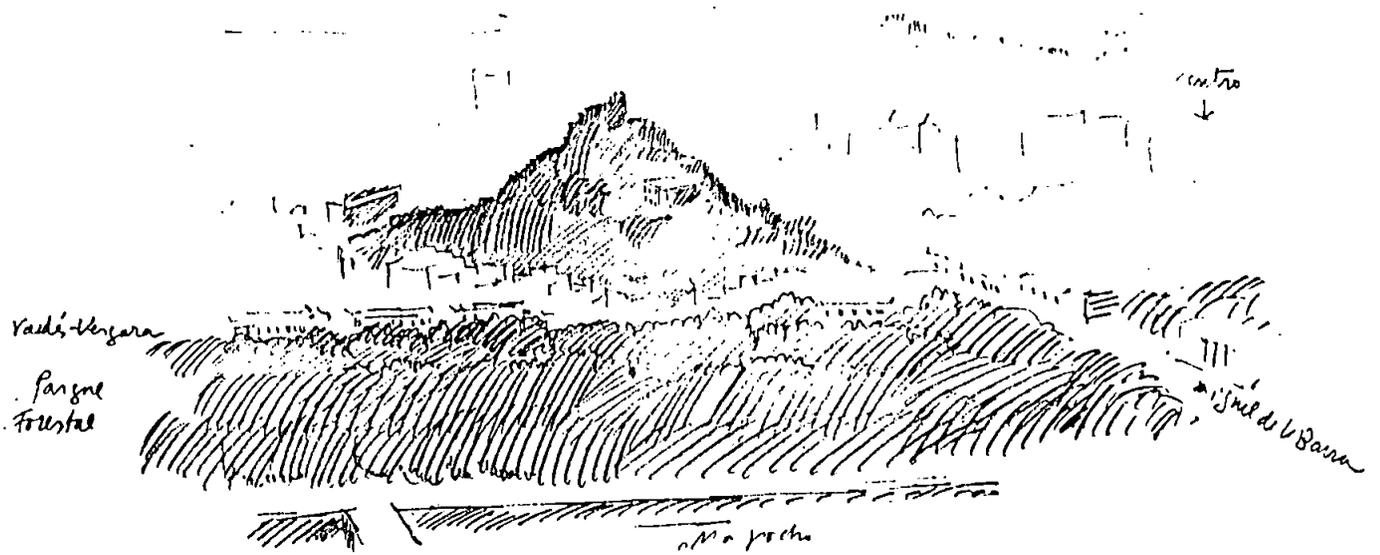
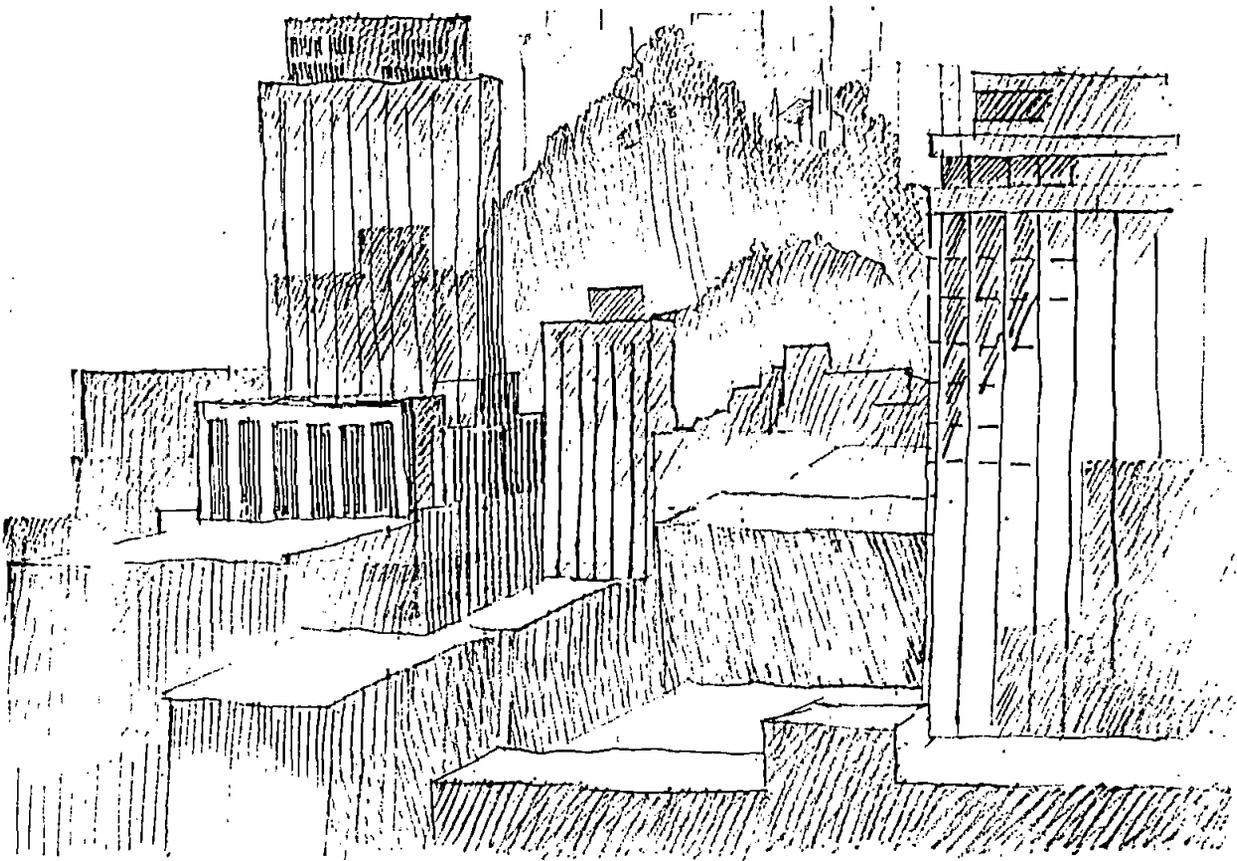


GRAFICO N° 29. VISTA DEL CERRO SANTA LUCIA DESDE EL SECTOR PONIENTE.



parte nor-oriental de la ciudad, hacia la cual se presenta aún como hito por las construcciones bajas y espacios despejados que hay en ese sector. Por el contrario, la vista desde el sector poniente muestra al cerro sumergido entre las torres de edificios adyacentes y es un anticipo de lo que sería la situación si se construyera con la densidad indicada en el Gráfico N° 26.

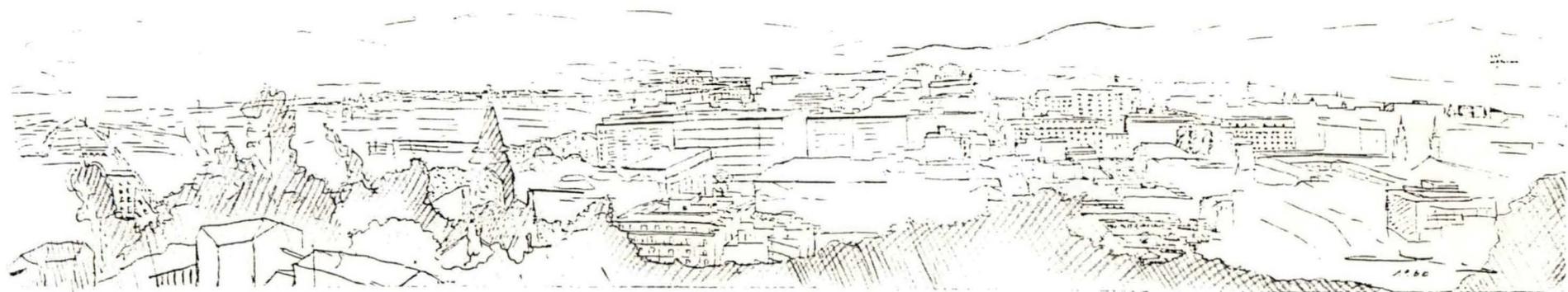
Ahora bien, es esencial reconocer que al defender el cerro y la armonía entre lo construído y el espacio libre, se está defendiendo también los intereses económicos de los inversionistas en el largo plazo, ya que no cabe duda que la rentabilidad de los edificios depende en última instancia y en gran medida de la calidad del entorno. Los edificios del Parque Forestal son un testimonio de este factor de valorización de las propiedades, ampliamente conocido. A diferencia de las comunas del sector oriente de la capital, con las cuales compite por atraer la localización de oficinas y departamentos de buena calidad, la comuna de Santiago no puede ofrecer un entorno atractivo por su baja densidad, amplios espacios despejados y todas las amenidades y conveniencias asociadas a los barrios residenciales más periféricos. La calidad del entorno de la comuna de Santiago se basa en la proximidad que ofrece a monumentos hermosos y elaborados, cuyo valor espacial o visual es acrecentado por su significado histórico único y de importancia sin par en el país. Esta es la ventaja comparativa por excelencia de Santiago, la cual no puede ser disminuida sin afectar su prosperidad económica en el largo plazo en el mercado de bienes raíces. Y como el Cerro Santa Lucía es, en rigor, el monumento histórico más antiguo y espacialmente más importante de la ciudad de Santiago, una parte importante de ésta se perdería al desaparecer aquel como hito. (*)

* El Peligro de desaparecer detrás de torres por encima de la "Altura Brunner" es reciente, posterior a 1960. El croquis presentado en el gráfico N° 30 fue sacado ese año de la misma ubicación que la del gráfico N° 25 y muestra una diferencia elocuente con la situación actual y la tendencia futura. También, la diafanidad del aire en esos años era mayor que la de hoy. (Cortesía del Arquitecto Arturo Morandé, autor del croquis).

GRAFICO N° 30 :

VISION DE 1960 HACIA EL PONIENTE DESDE EL CERRO SANTA LUCIA.

(COMPARAR CON GRAFICO N° 25).



Iglesia
Sacramentinos

Bco. del
Estado Y
Centro
Cívico

Biblioteca
Nacional

La
Moneda

Hotel
Carrera

Iglesia
Santo Domingo

La
Merced

Estación
Mapocho