



El instrumento de planificación propio de la comuna comienza a regir esta semana:

Estación Central reduce a 12 pisos altura máxima de nuevos edificios con su primer plan regulador

MARCO GUTIÉRREZ V.

Estación Central —fundada en 1985— carecía de un plan regulador comunal propio y se regía por retazos de instrumentos de planificación territorial heredados de las comunas de Santiago, Pudahuel, Quinta Normal y Maipú, que antes ocupaban su actual territorio. Esta situación permitió la construcción de megaedificios de hasta 38 pisos, tildados como “guetos verticales”.

Tras cerca de seis años de trabajo, con participación ciudadana, la comuna pondrá en marcha esta semana su primer plan regulador, que reducirá drásticamente las alturas de construcción para futuros proyectos. Permitirá un máximo de 12 pisos, apenas un tercio de las torres más elevadas que hoy existen, afirmó el alcalde de Estación Central, Felipe Muñoz (independiente, cercano al Frente Amplio), quien desde junio de 2021 lidera el municipio.

El plan regulador se aplicará bajo un nuevo director de obras municipales (DOM), Sebastián Ahumada, quien arribó al cargo hace dos semanas por concurso público, indicó el edil.

—¿Qué viene ahora con el plan regulador comunal?

“En seis a siete años pasamos de ser 120.000 a 220.000 habitantes, y fue porque era una zona donde no había regulación. En el sector norte de nuestra comuna, que era lo heredado de Quinta Normal, se construyeron más de 100 edificios, algunos de más de 30 pisos. Hay torres de 38 pisos.

Por ejemplo, en la esquina de Ecuador con Las Rejas, con María Rozas Velásquez, en esa manzana viven 20.000 perso-

En la zona existen “guetos verticales” de hasta 38 pisos, y con esto se pone fin a futuros desarrollos similares.



Felipe Muñoz, alcalde de Estación Central.

nas, el 10% de todos los habitantes de la comuna. Eso genera una recarga, una situación compleja... Hay un déficit de áreas verdes de 7.000 metros cuadrados.

Lo que hace el plan regulador es frenar eso. Es una situación que no volverá a pasar en nuestra comuna. Antiguamente, se construyó considerando que solo el 30% de los departamentos contara con estacionamientos. Eso genera que en calles de nuestra comuna hoy no se pueda transitar, no pueden pasar camiones de servicio, lo que ha hecho también aumentar los robos de vehículos aparcados. Ahora

se establece el uno a uno (un estacionamiento por vivienda).

—¿Cuáles serán las alturas máximas? ¿Están congelados los permisos de construcción?

“Sí, están congelados en este momento hasta que se apruebe el nuevo plan regulador. Las alturas parten con una base de dos pisos y se van generando incentivos normativos hasta llegar a cuatro, seis, nueve y 12 pisos. Los niveles más bajos estarán hacia el interior de la comuna”.

—¿Y los más altos?

“Hacia los sectores de las ca-

lles principales: Alameda, Las Rejas, General Velásquez. Los ejes viales de mayor conectividad. También se genera incentivos normativos para que quien invierte tenga la posibilidad de aportar al espacio público”.

—¿Cuándo empieza a regir el nuevo plan regulador?

“Inmediatamente una vez que se firme el nuevo plan regulador que debería ser hoy”.

—¿Cuál será el impacto? ¿Será atractivo para los inversionistas inmobiliarios?

“Es muy importante lo que

“Si hubiesen tenido materiales más resistentes, se hubiera construido la Torre de Babel en nuestra comuna... La cancha rayada permitirá hacer mejor las cosas”.

FELIPE MUÑOZ
ALCALDE DE ESTACIÓN CENTRAL

usted me pregunta. Acá hay personas que construyeron mal, pero no todos. Hubo quienes construyeron responsablemente, generando condiciones óptimas”.

—¿Pero cree que los inversionistas inmobiliarios optarán por Estación Central considerando que la altura permitida bajó?

“Siempre es interesante invertir en Estación Central, principalmente porque esta es la comuna de la conectividad. Todos los que vivimos acá sabemos con bastante orgullo de que podemos estar en 40 minutos en cualquier lugar de Santiago”.

—En los últimos años, se han conocido conflictos del municipio con inmobiliarias por la no recepción de torres construidas, deshabitadas, denominadas “edificios fantasma”. ¿Cuántos quedan en esa calidad?

“Quedan cuatro... Lo que se busca es hacer cumplir la ley y que todo lo que pasó anteriormente en nuestra comuna no vuelva a pasar. Nos preocupa finalmente tener una comuna ordenada, que en este caso, con nuestro nuevo plan regulador, el inversionista tenga absoluta cla-

ridad respecto a cuáles son las reglas que se establecen para construir”.

—Usted dice que hubo quienes “construyeron mal”. ¿Se aprovechó que no había regulación para saturar espacios?

“La misma Cámara Chilena de la Construcción se avergüenza de la forma en la cual se comportó la industria en ese momento. Se aprovechó el desorden que había para construir edificios de fachada continua, donde no se respetó la rasante, donde la única limitación que tuvieron fue la resistencia de los materiales. Si hubiesen tenido materiales más resistentes, se hubiera construido la Torre de Babel en nuestra comuna”.

—O sea, no se harán más “guetos verticales”.

“Partamos de nuevo. Partamos bien, hagámoslo bien, pensemos la comuna”.

—Es raro que esta comuna se haya demorado tanto en contar con un plan regulador.

“Demasiado raro. Pero hoy día vamos a tener marco normativo. La cancha rayada permitirá hacer mejor las cosas”.

—Según un informe de Colliers, en Estación Central las recepciones municipales demoran una media de 274 días, frente a los 95 días a nivel país. ¿Se mejorarán esos tiempos?

“Sí, no conozco en detalle lo que usted me está comentando. Pero acá sí se cumplen las normativas, estos procesos avanzan, no a través de una cuña, de situaciones de presión. Se busca que finalmente se cumpla la ley, y en esa posición estamos nosotros”.