

Importantes parques de la capital sufrieron modificación legal:

El error de Ravinet que entrega miles de áreas verdes a manos de privados

Una modificación legal impulsada en 2004 por el Minvu y aprobada en el Congreso, se transformó en una pesadilla para la planificación urbana. Sólo en la Región Metropolitana son 15 mil hectáreas de parques que perdieron el estatus de bien de uso público, lo que en la práctica significa que los terrenos fiscales podrían ser enajenados. Pero lo más grave ocurre en aquellos sectores desafectados pertenecientes a particulares que ya no estarán reservados como áreas verdes, y que en su mayoría podrían terminar siendo edificados. La situación se habría evitado, al menos por un tiempo, si la cartera liderada por Patricia Poblete en 2010, hubiese gestionado a tiempo una modificación al Plan Regulador Metropolitano, lo que inexplicablemente no se hizo.

Dos semanas antes del segundo terremoto más grande de la historia nacional, otro remezón sacudió al país y provocó, sólo en la Región Metropolitana, la eventual pérdida de casi 15 mil hectáreas de parques: algo así como 26 veces el Parque Metropolitano del Cerro San Cristóbal. Sin embargo, a diferencia del 27/F, esta última y silenciosa catástrofe, estaba programada desde hacía seis años. Y podría haberse evitado.

De esta forma, el 13 de febrero de 2010 parte del Zanjón de la Aguada, el Parque Cerrillos, Inés de Suárez de Providencia, los Cerros Renca, Manquehue, y Alvarado en Vitacura, por nombrar algunos, sufrieron las consecuencias de una modificación legal impulsada durante el gobierno de Ricardo Lagos por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), liderado entonces por Jaime Ravinet.

El mismo día, ocho años atrás, se publicaba en el diario oficial la modificación al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Hasta ese minuto esta ley declaraba de utilidad pública todos los terrenos consultados en el Plan Regulador destinados a vialidad y áreas verdes con el fin de permitir su expropiación, pero no establecía plazos para concretarla, lo que afectaba a los propietarios que no podían hacer nada con esos terrenos.

Con el fin de resguardarlos, se impulsó esta modificación, que declaró de utilidad pública los terrenos consultados en los planes reguladores comunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio, y a parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches.

Esta vez, y en contraste con lo establecido anteriormente, el estatus de utilidad pública tenía fecha de vencimiento: el 13 de febrero de 2009, ya que en el caso de las vías troncales, colectores y los parques, caducaría automáticamente luego de cinco años, tras lo cual los municipios tenían seis meses para cambiar el uso de suelo transformándolo en zona adyacente predominante. En su mayoría, según datos de la Seremi de Vivienda, destinadas a uso habitacional.

Municipios en pie de guerra

Inexplicablemente, esta modificación no fue acompañada de una ley que estableciera algún tipo de financiamiento para concretar las expropiaciones, lo que convertía en letra muerta este objetivo y hacía prever lo que finalmente sucedió: los plazos caducaron y todos los parques metropolitanos, entre los que se incluyen parques intercomunales, cerros islas, parques asociados a vialidad y parques quebrada, se vieron afectados.

En el caso de los parques cuyo dueño es el fisco, como por ejemplo el San Cristóbal, al perder su clasificación de bien de uso público estos podrían ser enajenados por el Estado.

Con todo, lo realmente preocupante es la situación de los terrenos cuyos dueños son particulares, ya que esta desafectación les abre la puerta para cambiar el uso de área verde e impulsar otro tipo de proyectos.

Es el caso del Parque La Aguada de Maipú, cuyo municipio enfrenta una dura pelea con un privado que exige se cambie el uso de suelo en las 24 hectáreas que posee de este sector. La Contraloría le dio la razón a Elisa Walker, ya que el órgano contralor interpretó que la declaratoria de utilidad pública caducó, por lo que el municipio debe cambiar el uso de suelo que dejaría de ser un área verde.

Una situación similar vive Vitacura, con una parte del Parque Cerro Alvarado, así como Providencia con un terreno aledaño al Parque Inés de Suárez. En ambos casos la Contraloría se ha pronunciado a favor de los particulares.

Según el alcalde de Maipú, Alberto Undurraga, esto “es un desastre para la ciudad y está pasando en muchos lugares. No puede ser que por un conjunto de errores o interpretaciones de errores en las autoridades regionales la ciudadanía pierda hectáreas de áreas verdes. En nuestro caso, si se sigue en estricto rigor lo que dice Contraloría, parte del Parque La Aguada se podría convertir en una zona inmobiliaria”.

Por eso, al igual que en Providencia y Vitacura, decidieron apelar la decisión y dar la pelea, ya que consideran que la interpretación que se está dando a la ley en sus casos no es la correcta.

En Renca aún no hay proyectos privados en juego, pero sí preocupación: de las 263 hectáreas del Cerro Renca, 76% pertenece al municipio, mientras las 63 hectáreas restantes a particulares. Según la alcaldesa Vicky Barahona, “el potencial de este parque metropolitano se ha visto amenazado por ésta mal interpretada política”. Ello, pues “en caso de materializarse obras o construcciones en predios de propietarios particulares, se afectaría el proceso de consolidación de esta importante área verde, en cuanto a disminución de superficie y además, pérdida de un área de valor paisajístico y de un hábitat natural de distintas especies, lo que afecta irremediablemente a la comuna y al área metropolitana”.

Si bien la mayoría de los municipios han intentado dar la batalla y buscar fórmulas para evitar ceder estas áreas verdes, en su mayoría proyectadas, hay casos en que optaron por seguir la ley.

En la comuna de Cerrillos por ejemplo, fueron desafectadas 71,9 hectáreas de parques, 57 de las cuales pertenecían al Parque Cerrillos. En este caso, el municipio optó por cumplir los plazos y a principios de 2011 cambió el uso de suelo de estas hectáreas —que según aclaran no estaban consolidadas como áreas verdes— a zonas habitacionales. De acuerdo al asesor urbanista, Guillermo Eva Condemarín, “se espera un desarrollo de loteos que deberán generar al menos un 7% de su superficie como áreas verdes realmente constituidas”. Es decir unas 5 hectáreas.

Un tema no menor es que pese que ya han pasado dos años desde la desafectación de estas 15 mil hectáreas, en el Minvu aún no hay claridad de qué porcentaje pertenecen al Fisco y cuántas a privados, por lo que es imposible hacer un diagnóstico certero de las consecuencias reales del problema.

Fuera de plazo

El Presidente de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Consejo Regional (CORE), Manuel Urrutia, apunta contra toda la cadena política de decisiones y especialmente contra el Minvu, “que debería haber amarrado recursos, pero con esto declaró la muerte a los parques

comunales”. “Cuando el poder legislativo y el gobierno central hacen esta modificación, no consideraron recursos para que la ciudad tuviera un desarrollo sustentable para captar esos predios y haberlos dejado a disposición como áreas verdes”.

Muerte que logró aplazarse por un año, luego de que en el Parlamento se lograra prorrogar hasta el 12 febrero de 2010 la declaratoria de utilidad pública de dichas áreas verdes. Nuevo plazo que la Cámara Chilena de la Construcción no respaldaba, ya que tal como quedó registrado en las actas en que se discutió el tema en la Comisión de Vivienda, el segundo vicepresidente de la asociación gremial, Jaime Pilasi, alegó que esto generaba gran incertidumbre en los propietarios mientras no se concretara la expropiación, disminuyendo además el valor comercial de los bienes.

Aunque finalmente el Congreso aprobó a través de una ley esta prórroga, que tampoco contempló inyectar dinero, en la práctica no significó un *boom* masivo de expropiaciones. Más aún, y a pesar de que después existía la posibilidad de ampliar nuevamente el plazo por otros cinco años, modificando el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), las autoridades de la época lo hicieron fuera de plazo.

Estaba claro que si se desafectaban estos parques las consecuencias para el desarrollo urbano serían desastrosas. Sin embargo, bajo el gobierno de Michelle Bachelet y con el Minvu liderado por Patricia Poblete, el trámite se gestionó tarde.

Por ello, la Contraloría recibió la solicitud el mismo día que caducaba la clasificación de bienes de utilidad pública de estas áreas verdes, motivo por el cual rechazó tomar razón de la modificación. Al día siguiente, el 13 de febrero, 14.667,60 hectáreas de parques amanecieron desafectadas en el Gran Santiago. En el resto del país, y según información entregada por el Minvu, no hay cifras, ya que no existe un catastro a nivel nacional.

“Pero esta es una situación que afecta a todas las ciudades de Chile”, asegura Pilar Giménez, jefa de de la División de Desarrollo Urbano de la cartera que lidera Rodrigo Pérez Mackenna.

Giménez detalla que están monitoreando la evolución de las caducidades en los planos reguladores, “que se hará cada vez más crítico en la medida en que comiencen a materializarse construcciones en aquellos terrenos donde estaba planificada una vialidad o un área verde”. Y agrega que “las caducidades de vías y parques son un problema serio. Nuestras ciudades tienen que poder planificar y resguardar territorios para un adecuado funcionamiento del espacio público. Es una condición básica para la existencia de la ciudad. El no tener la posibilidad de hacerlo repercute en un mal espacio público y en un empeoramiento de la calidad de vida urbana”.

Por tal razón, desde el Minvu se está estudiando una modificación a la ley que permita encontrar una solución. Lo que para diversos expertos no se ha hecho con la celeridad necesaria, ya que a dos años aún no hay una propuesta concreta.

Terremoto verde

Las consecuencias de esta suerte de terremoto verde en una región como la Metropolitana, donde existen 3,4 mts. cuadrados por habitante de áreas verdes, es decir un tercio de los 9 mts. cuadrados que recomienda la Organización Mundial de la Salud (OMS), son nefastas. Sobre todo tomando en cuenta la seria contaminación atmosférica que enfrenta la capital.

El magíster en Desarrollo Urbano, Iván Poduje, considera que la modificación impulsada por Ravinet –quien rechazó referirse al tema porque, “yo con ese pasquín no hablo”– significó “un retroceso inexplicable y enorme en materia de planificación urbana, ya que impide reservar dos cosas fundamentales: vías de transporte y grandes áreas verdes”.

Tampoco es comprensible que las autoridades no hayan gestionado a tiempo la prorroga que podría haber dado más tiempo para salvar estos terrenos, lo que califica como una “negligencia inexcusable”. Apreciación con la que coincide el miembro del Comité de Desarrollo Urbano del Colegio de Arquitectos, Julio Alegría.

Según explica Poduje, la desafectación de estos terrenos “va a encarecer el proceso de expropiación, impedirá reservar calles para zonas de crecimiento futuro, y hará imposible cubrir las brechas de metros cuadrados de áreas verdes por habitante en los sectores más populares y periféricos”. Lo que afectará directamente la calidad de vida y la salud de las personas.

Alegría añade que esta fue una mala modificación, porque “desplanifica” la ciudad “pudiendo quedar calles ciegas, avenidas ciegas, o con una geometría de entrantes y salientes que no necesariamente pudieran dar cabida a las vías anteriormente previstas”. Además, “reniega de la planificación urbana y de sus instrumentos regulatorios”.

El arquitecto detalla que “siempre la desplanificación trae como consecuencias un río revuelto en que, por cierto, no ganan los ciudadanos comunes. La desplanificación del suelo genera más suelo para el negocio inmobiliario, y ligado a esto el negocio de la construcción de vivienda social. La vivienda de alto costo se maneja por sus propias inversiones y capacidades de consumo y ahorro de los usuarios. La planificación urbana es un instrumento de socialización que tiene como objetivo el ordenamiento del suelo que conlleva por razones históricas en Chile un sentido democratizador en el que participó el Estado como conductor de esos procesos. Hoy, la historia es otra y ha dado paso a la gestión inmobiliaria en que el Estado es subsidiario y no conduce el proceso democratizador de la ciudad, sino en la medida de que la capacidad de compra del usuario mejore”.

Desde la Seremi de Vivienda y Urbanismo, la titular Marisol Rojas, recalca que “aquí no hay que engañar a nadie: la situación es bastante nefasta. Estamos perdiendo metros cuadrados importantes de áreas verdes que permiten mejorar la calidad de vida de las personas. Y si bien hay algunas áreas verdes que hoy día no están consolidadas, definitivamente no estaban edificadas, por lo tanto eran futuras áreas verdes o incluso algunas que estaban parcialmente materializadas. Tenían árboles, no eran áreas de cemento, no eran edificios”.

Por lo mismo, la Seremi concluye que “estamos generando más suelo cementado y por ende perdiendo nuestra calidad de vida. Sobre todo en comunas como Maipú, donde la cantidad de metros cuadrados de áreas verdes ya es deficitaria. Y si además se pierden estas otras es casi catastrófico”.