

¿HABITABILIDAD O RENTABILIDAD?

Normas urbanísticas de forma y funcionalidad subordinadas a la regulación de la rentabilidad del suelo en Santiago de Chile¹

Palabras clave

Coexistencia
Leyes
Rasante
Coeficiente
de constructibilidad
Artículo

Las normativas urbanas, en tanto posibilidades y limitaciones a la construcción, definen una de las formas de coexistencia en la ciudad. Sus criterios, sin embargo, no siempre apuntan a ese fin. Tal como describe este artículo, si una normativa basada en la habitabilidad supone una regulación basada en criterios de coexistencia y calidad de vida, una cuyo eje es la constructibilidad supone un enfoque de mercado y rentabilidad.

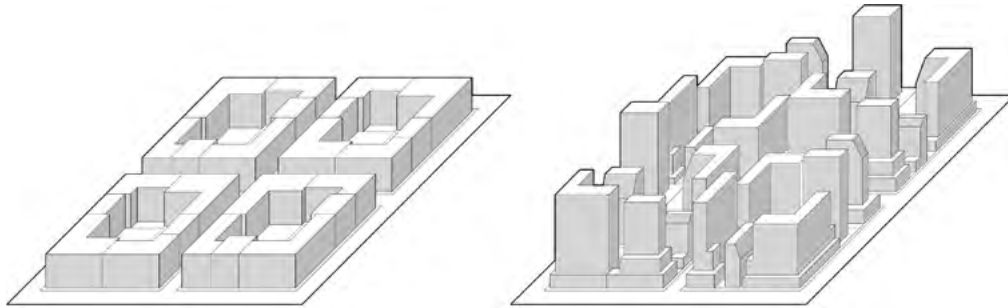
Introducción

La regulación urbana es expresión de modelos de ciudad que se acumulan como capas geológicas del *zeitgeist* de cada una de las épocas que han transitado por la historia del urbanismo. Si bien las normativas urbanas siempre han incidido en la rentabilidad del suelo urbano – en cuanto definen la constructibilidad de los lotes –, el desarrollo urbano de Santiago de Chile ha ido priorizando cada vez más la rentabilidad y es expresión de una fuerte financiarización de esta ciudad (De Mattos, 2015).

Como es sabido, el sentido de la legislación urbana ha sido coordinar la coexistencia de diferentes intereses y fijar criterios para alcanzar una buena habitabilidad urbana desde sus inicios (Fernandes, 2003; Rajevic, 2010; Orellana, Vicuña y Moris, 2017). En la ciudad coexisten los intereses de los actores que la habitan con aquellos que se desenvuelven en su condición especulativa y económica. Estas dos variables, la del habitar y la económica, han coexistido influenciándose mutuamente. Por un lado, el intercambio económico es lo que le dio origen a la formación de ciudades como lugares de mercadeo y centralidad (Weber, 1922) y es en la ciudad donde se despliega el ‘mercado de suelos’ (Ingram, 2006:109-112). Por otro lado, el valor de suelo urbano es condicionado por la calidad del habitar, ya que el capital simbólico, social o cultural, derivado de ese habitar

ELKE SCHLACK

Escuela de Arquitectura, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile
 Centro Núcleo Milenio Autoridad y Asimetrías de Poder / Millennium Nucleus Center Authority and Power Asymmetries
 Campus Creativo, Universidad Andrés Bello



específico, opera como capital incorporado al entorno construido (Bourdieu, 1983).

La gestión que equilibra estos intereses tensionados ha sido materia de iniciativas recientes en el ámbito de la planificación de ciudades latinoamericanas. Una es la iniciativa del Estatuto de la Ciudad, un proyecto de legislación urbana de Brasil, donde la asimetría entre los diferentes criterios intentó resolverse legislando los temas de la ciudad en un cuerpo normativo específico – el Estatuto de la Ciudad – para así desplazar su habitual vinculación al derecho a la propiedad, que regula la acción individual, al ámbito del derecho administrativo, es decir, hacer de la regulación de la ciudad parte del consenso entre un colectivo (Fernández, 2003; Rajevic, 2000). Junto a esto, la reforma a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, desarrollada en Chile en la década pasada, avanzó en definir y explicitar las diversas aristas que interactúan en el desarrollo urbano y que coexisten en la ciudad: «integración social, desarrollo económico, equilibrio ambiental e identidad y patrimonio» (Ministerio de Vivienda y Urbanismo [MINVU], 2014:20-63).

Mientras en legislaciones latinoamericanas se ha incorporado la noción de coexistencia de estas diferentes aristas, países con una tradición más larga en planificación han avanzado incluso en regular la gestión de las asimetrías entre los diferentes intereses de la ciudad. En el caso de la legislación urbana de Alemania existe un mecanismo de arbitraje que, mediante un proceso participativo específico al tipo de intervención urbana y con los actores involucrados, define la prioridad que en cada caso le corresponde a cada variable (*Abwägungsgebot* Art. 1 Párrafo 7 del Baugesetzbuch; Battis et al, 2019).

Si miramos la praxis de la planificación urbana en Chile desde esa perspectiva, aún queda algún camino por recorrer en cuanto a la gestión de la asimetría que se produce entre los diferentes intereses de la ciudad debido a lo que en la literatura reciente se ha descrito como un des-

FIG. 1 El resultado de la morfología urbana según la regulación de la volumetría mediante línea de edificación, edificación continua y altura de edificación (izquierda) vs. la regulación de la volumetría mediante coeficiente de constructibilidad, distanciamientos y rasantes (derecha) / The result of urban morphology according to the regulation of volumes by building line, continuous building and building height (left) vs. regulation of volumetry by construction coefficient, spacing and gradients (right). Dibujo por / drawing by: C. Fariña, 2020.

equilibrio entre las variables de habitabilidad y rentabilidad en la legislación chilena (López-Morales et al, 2012; Vicuña, 2013). Instalando el argumento central en la consolidación de un ‘urbanismo empresarialista’ (Harvey, 2005), estos autores describen cómo los criterios normativos han cambiado durante las últimas décadas y cómo los paradigmas que se han hecho visibles anteriormente – el criterio morfológico en los años treinta (i. e. Barrio Cívico del centro de Santiago) y el criterio funcional en los años sesenta (i. e. conjuntos de vivienda moderna como las unidades vecinales) – han sido suspendidos a favor del criterio de la máxima rentabilidad del suelo.



FIG. 2 La rasante de 1930 entendida como un escalonamiento del final del volumen. / *The 1930 rasante understood as a staggering of the end of the volume.* © Álvaro Castro, 2010.

Habitabilidad vs. rentabilidad en la normativa chilena

Los paradigmas morfológicos y funcionalistas que estuvieron presentes para definir la habitabilidad y la forma urbana fueron desplazados por el paradigma de la mercantilización del desarrollo urbano (Vicuña, 2017; López-Morales et al, 2012). Sobre todo en la escala de la gobernanza metropolitana y comunal, y a través de mecanismos de partenariado público-privado, el marco regulatorio chileno promueve la aparición de formas híbridas generadas a partir de oportunidades de desarrollo arbitrarias e intereses especulativos individuales (Vicuña, 2013).

Este artículo quiere destacar, además de la subordinación de las variables de habitabilidad, el hecho de que se han invisibilizado las verdaderas variables que están definiendo la forma urbana, ocupando figuras normativas de volumetría urbana para hacerlas tributarias a la maximización de la edificabilidad.

Históricamente, la invención de códigos normativos estaba al servicio de criterios de habitabilidad: la altura de edificación obedeció a la altura máxima definida por un criterio de seguridad constructiva y por una razón simbólica-cultural de distinguir los edificios públicos (más altos) de las edificaciones privadas (menos altos) en las ciudades europeas y latinoamericanas influenciadas por Europa. También, la normativa de distanciamiento se creó como respuesta a un criterio de habitabilidad vinculado a la seguridad ante la propagación de incendios y la buena iluminación de los recintos dentro de los edificios.

Es por ello que salta a la vista la falacia de que las normas que se refieren a alturas, distancias y volúmenes son fórmulas para alcanzar la máxima rentabilidad del suelo. Son códigos normativos instituidos como si fueran códigos de la forma, incluso parecen estar derivadas de modelos de ciudad modernos que promueven volumetrías y alturas mayores, pero su aplicación las hace arbitrarias y descontextualizadas a la hora de alcanzar el objetivo de una adecuada forma urbana. La descripción de las normativas de coeficiente de constructibilidad, de rasante y de cesión de áreas verdes y calles permitirá profundizar en este argumento.

1. El coeficiente de constructibilidad

El coeficiente de constructibilidad es una figura normativa² que se comienza a aplicar en la normativa chilena desde los años sesenta (Ministerio de Obras Públicas [MOP], 1960). Se aplica para definir la volumetría y altura de la edificación, expresando la proporción entre la cantidad total de

metros cuadrados construidos en sus diferentes pisos y el tamaño del terreno. El inicio de esta normativa coincide con la influencia de la arquitectura moderna en Chile, con edificios aislados y donde la altura se rige según la lógica del asoleamiento y la ventilación de los recintos del mismo edificio y de los edificios vecinos.

Desde el año 1960, el coeficiente de constructibilidad comenzó a reemplazar paulatinamente la regulación de la volumetría, que antes se lograba con la normativa de Altura de Edificación y la Forma de Agrupamiento Continua. En esta normativa anterior, independiente del tamaño del predio, la línea y la altura aseguraban una cierta armonía de conjunto, permitiendo que las cabidas volumétricas y rentabilidades variaran dependiendo del tamaño predial [FIG.1, lado izquierdo]. En cambio, la normativa de coeficiente de constructibilidad establecía la cabida homogénea, es decir, una rentabilidad equivalente para lotes de tamaño similar [FIG.1, lado derecho]. El coeficiente de constructibilidad no sólo se hizo más frecuente en la regulación comunal, sino que también se hizo cada vez más uso de dos normas de excepción que incentivaban la conformación de lotes mayores y conjuntos edificatorios a través de un aumento de 30% o 50% de constructibilidad adicional.

Lo que fue determinante para que el coeficiente de constructibilidad se transformara en una medida de rentabilidad – más que de habitabilidad – fue que en los planes reguladores comunales de los años ochenta y noventa era mucho más recurrente la aplicación de esta norma para definir alturas y distancias, aboliéndose prácticamente la regulación vía limitación de alturas de edificación en muchas comunas (por ejemplo, Santiago Centro, San Miguel, Ñuñoa, Recoleta, que, en general, también eran comunas con un alto grado de renovación urbana). También es importante la incidencia del número mayor de proyectos que se acogieron a normas de excepción como la Fusión Predial y el Conjunto Armónico³, que se transformaron en importantes amplificadores de la rentabilidad del suelo (hasta un 50% adicional de constructibilidad) (Schlack y Vicuña, 2011).

Las comunas que han puesto mayor énfasis en la forma urbana y habitabilidad, como es el caso de Providencia y el sector patrimonial histórico de Santiago, han ido aboliendo la regulación mediante el coeficiente de constructibilidad y han vuelto a regular la forma mediante la limitación de la altura de edificación.

2. Rasante

La rasante es una figura normativa, originalmente consignada en la ordenanza de los años treinta, que define el perfil longitudinal de las edificaciones, es decir, la línea de término del edificio a lo largo del frente, y con ello, su altura y la forma en que se configura la cornisa del edificio⁴. Hasta ahora se ha aseverado que esta forma de regular derivó de la normativa urbana de Nueva York, donde los edificios optaban por un perfil edificatorio escalonado (Ugarte, 1999). En dicha normativa, el último piso estaba retranqueado inscrito en una rasante de ángulo de 60°. También es posible comprobar una similitud de esta norma con lo que en la regulación de ciudades europeas era el *setback*, un piso final

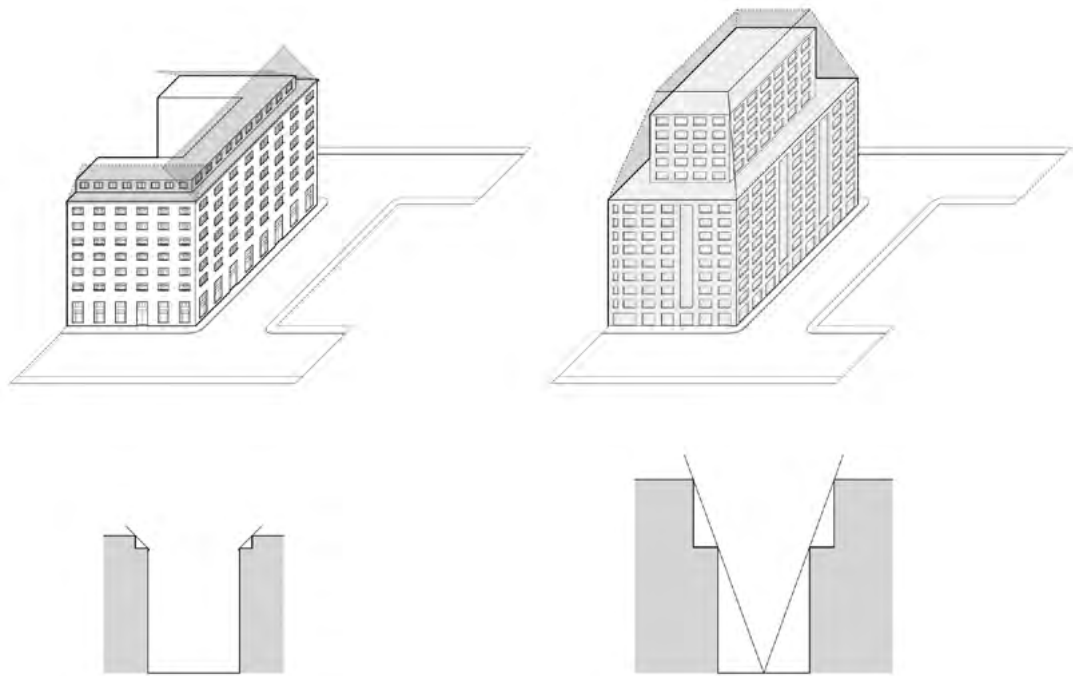


FIG. 3 Comparación de las figuras legales llamadas rasante de 1930 (izquierda), que prioriza una proporcionalidad y composición de la morfología urbana, y rasante de 1960 (derecha) que prioriza la maximización de la constructibilidad. / Comparison of the legal figures called 1930 rasante (left), which prioritizes proportionality and composition of urban morphology, and 1960 rasante (right) which prioritizes the maximization of constructibility. Dibujo por / drawing by: C. Fariña, 2020.

del edificio que se dejaba retranqueado dentro de un ángulo de 45° y que, visto desde la perspectiva de la calle, se fundiría visualmente con la cornisa sin alterar el perfil percibido desde el nivel calle⁵.

En el caso de Chile, esta situación cambió drásticamente cuando se formuló una nueva versión de la normativa en el año 1979. La rasante, concebida conforme a la normativa de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones del año 1975⁶, estableció un plano inclinado imaginario que fijaría el límite de la volumetría de los edificios de una manera distinta. En esta nueva versión, la rasante ya no sería la medida de una altura absoluta, independiente del terreno al que se aplicara, sino un volumen teórico, construido a partir de planos inclinados, de ángulo de entre 60° y 80°, que se construían teóricamente desde el eje de la calle y desde los deslindes del terreno. Con ello, la altura de edificación máxima de los edificios dependería del tamaño del terreno al que se aplicara esta norma. Este cambio impactó sobre la construcción de varias comunas con mayor intensidad inmobiliaria: en Providencia incluso incidió en la generación de nuevas tipologías de edificios (Carrasco, 2020) y en la comuna de Santiago, desde la normativa de 1989, impactaría sobre la exacerbación de la ocupación del terreno (Vicuña, 2013; Froimovich et al, 2006).

Las diferencias entre las dos conceptualizaciones de la rasante son notorias [FIG. 3, rasante entendida como remate con escalonamiento a la izquierda y rasante entendida como un volumen teórico, a la derecha].

Esta versión de la normativa de rasante habría sido incorporada a nuestra legislación como una derivación del *Zoning Ordinance* 1916 de Nueva York (Ugarte, 1999) que, de acuerdo a lo que describen los bocetos de Ferris, tendría el objetivo de cautelar el asoleamiento de los sitios vecinos cuando grandes rascacielos dibujaran grandes proyecciones de sombra [FIG. 4 y 5].

Esta rasante, la cual fue planteada originalmente para regular el asoleamiento de los sitios vecinos, se aplicó durante décadas, teniendo un efecto importante sobre la definición de la volumetría construida (Carrasco, 2020). En muchas comunas de Santiago, la normativa de la rasante resultaba más permisiva que la normativa del coeficiente de constructibilidad y era ocupada para aprovechar la máxima rentabilidad de los terrenos. La forma resultante del uso indiscriminado de esta normativa fue el surgimiento de muchos volúmenes truncados, cuya morfología era literalmente el máximo construible bajo el volumen imaginario definido por la rasante [FIG. 6].

En el año 2001 se introdujo un cambio que liberó ciertos proyectos de la restricción normativa de la rasante. Este cambio normativo no tenía como objetivo alcanzar un asoleamiento efectivo de los sitios vecinos, sino que, considerando que definía la máxima volumetría del terreno, el objetivo era lograr volúmenes regulares (Ugarte, 2001) [FIG. 7, izquierda]. Mediante esta modificación normativa, las sumas de las superficies de sombra arrojadas sobre los predios vecinos seguirían siendo iguales en ambos casos, pero se haría más regular la forma del edificio para lograr una cabida mayor y más racional que la que se alcanzaba con los edificios escalonados [FIG. 7, derecha].

Si el foco hubiese estado en normar eficientemente el asoleamiento de los edificios, probablemente la discusión habría tomado otro curso. Por ejemplo, se podría haber discutido un modelo de normas orientadas en objetivos (como una cantidad mínima de horas de asoleamiento), siguiendo la regulación de los Países Bajos [FIG. 8, dos alternativas morfológicamente diferentes para lograr el mismo objetivo de tres horas de asoleamiento].

De acuerdo a lo visto, la evolución de la rasante siguió el objetivo de mantener y mejorar la medida de la rentabilidad del suelo y tuvo en algunos casos el objetivo secundario de la forma y la habitabilidad. El impacto que ha tenido esta normativa es importante, ya que la mayoría de los edificios en altura que se construyen hoy se acogen al cálculo de sombras para maximizar el volumen construible sobre el terreno.

3. Cesión de terreno para calles y áreas verdes

Desde la primera normativa del año 1938 en adelante, la provisión de espacio público se concibió como un resultado de la cesión de terrenos en un proceso de loteo privado⁷. Sólo en períodos muy acotados del desarrollo urbano chileno, en los años sesenta y comienzos de los setenta, bajo la vigencia de programas presupuestarios excepcionales, normas de Remodelación Urbana y la institucionalidad de la CORMU (Corporación de Mejoramiento Urbano) (Raposo y Valencia, 2004; Rajevic, 2019), se financiaron proyectos como las unidades vecinales, en las cuales se proveyó de áreas verdes y circulaciones como parte constitutiva del proyecto de remodelación, implementando importantes innovaciones al diseño urbano chileno (Pérez de Arce, 2016).

Los espacios públicos eran considerados elementos relevantes de la composición urbana en el período entre 1938 y 1960 (Rosas et al, 2015; Cortés, 1996) y acorde con

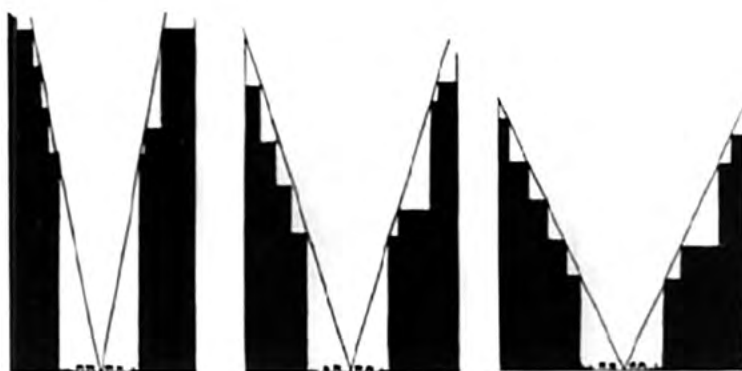


FIG. 4 Retranqueos de los edificios definidos por el ángulo de rasante / Setbacks of buildings defined by rasante angle. Fuente / source: Pegels (2004:56), basada en / based on Willis (1995:72).



FIG. 5 Fuente / source: Ferriss (1929:75).

FIG. 6 Edificios regulados mediante la rasante en sector Sanhattan, Santiago oriente. / Buildings regulated by rasante in the Sanhattan sector, eastern Santiago. © Elke Schlack.



ello la regulación de la cesión de espacios públicos usaba terminologías como plazas, plazuelas, avenidas, parques y calles para referirse a estos espacios⁸. La normativa establecía una cesión expresada en porcentaje del terreno. Un 37% de la superficie de los loteos debía estar destinado a espacios públicos⁹.

Desde 1960 en adelante, la terminología se asocia a la terminología funcionalista 'circulación, área verde y equipamiento' y la cesión es calculada de acuerdo a la densidad habitacional bruta, lo cual señala la noción de un estándar por cápita de habitantes¹⁰. La compleja tabla que se incorpora en el artículo 3.3.5 para calcular las cesiones da cuenta de que los valores estipulados finalmente son muy similares a los de la ordenanza de 1938. La nueva tabla normativa tampoco es consistente en disponer una superficie proporcional a la cantidad de habitantes. En el gráfico a continuación se puede ver que en densidades más altas (150 hab./ha) la cesión de espacios públicos llega a sólo 4,8 m²/hab., mientras que en densidades más bajas (70 m²/hab.) los espacios públicos llegan a 10 m²/hab. [ver comparación loteo superior e inferior en FIG. 9]. Si se hiciera ese cálculo con loteos de 300 a 600 hab./ha (vivienda vulnerable), la situación sería aún más extrema y se alcanzarían a lo más 3 m² de áreas verdes por habitante, lo cual está por debajo de estándares de 6-7 m²/hab., valores habitualmente referenciados¹¹.

La evolución de la normativa de cesión de espacios públicos nos muestra que, más allá de adecuar la norma a unos estándares composicionales (proporción de superficie) o funcionales (superficie por habitante), la prioridad estuvo en adaptar una fórmula para que mantuviera exigencias muy similares a las que establece la ordenanza del año 1938. Con ello, es posible deducir que la prioridad fue la consolidación de máximo valor en las cesiones de terreno y, con ello, la mantención estable de la rentabilidad del suelo en el desarrollo de loteos.

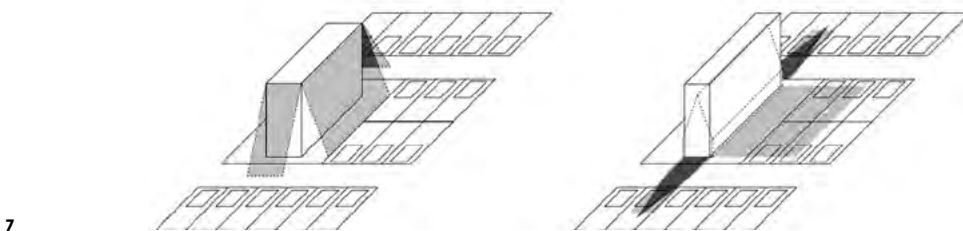
Conclusión

La revisión de las tres normativas devela un patrón común: una tendencia a subordinar las normativas de habitabilidad al objetivo de una maximización de la rentabilidad. En algunos casos, es la posibilidad de una aplicación arbitraria de la norma que conlleva a limitar y definir la volumetría urbana con criterios de maximización de la edificabilidad,

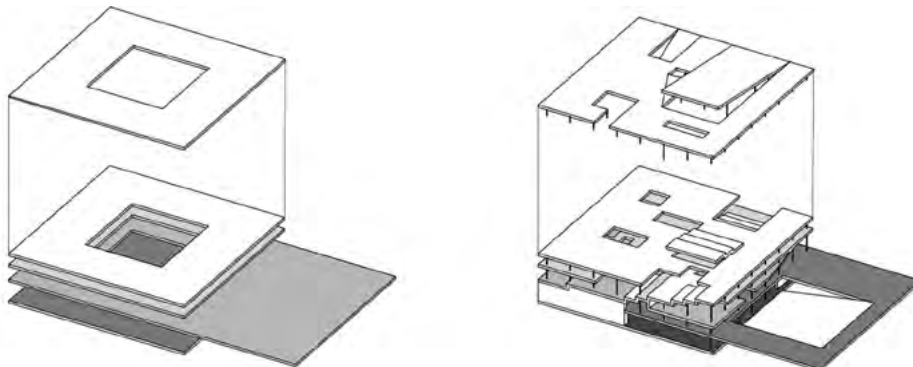
sin argumentos asociados a la habitabilidad (coeficiente de constructibilidad). En otros casos, conlleva a que las normas se descontextualicen de su sentido original para ser reinterpretadas como medida para una rentabilidad mayor (rasante). Finalmente, en otros, conduce a que las oportunidades de restar valor a la rentabilidad del suelo se mantengan al mínimo posible (cesión de áreas verdes y calles).

Sin duda, el camino que ha abierto la nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano de Chile, en cuanto al reconocimiento de la complejidad de la ciudad, requiere explorar las diferentes variables que coexisten en la legislación urbana, visibilizando, por un lado, el verdadero objetivo de las normas y, por el otro, las arbitrariedades que se derivan de su aplicación. Así, una determinada normativa no es deficiente en sí, sino que lo que conduce a una forma urbana arbitraria es el hecho de que los planes reguladores usen prioritariamente normativas que regulan la cabida volumétrica (coeficiente de constructibilidad o rasante) para definir la morfología urbana. Aún más estructural es el problema que acarrea la normativa de cesión de espacios para la provisión de áreas verdes y calles. En este caso, la norma vela, tras un complejo procedimiento de cálculo, el hecho de que la cesión de superficies para bienes públicos no se orienta en indicadores racionales para alcanzar unos estándares explícitos.

Para que la legislación urbana se desarrolle en función de lograr una mejor calidad de nuestras ciudades en cuanto al lugar de vida de sus habitantes, sería deseable que se explicitaran los objetivos técnicos de las normas, es decir, los criterios morfológicos, funcionales, de habitabilidad, etc., y que se desarrollara una discusión colegiada sobre la forma más apropiada de lograr el cumplimiento de dichos objetivos. En ese sentido, podemos ver que un mayor nivel de sofisticación normativa está presente en comunas de mayores ingresos, donde además de cuantiosos ingresos mu-



7



8

FIG. 7 Normativa de rasante (derecha) y normativa de cálculo de sombras (izquierda). La suma de sombras arrojadas en ambos casos es la misma. / Rasante regulations (right) and shadow calculation regulations (left). The sum of the shadows cast in both cases is the same. Dibujo por / drawing by: C. Fariña, 2020.

FIG. 8 Normativa de asoleamiento de los Países Bajos. Esquemas redibujados de las alternativas para el proyecto VPRO de MVRDV. / Netherlands Sunlight Regulations. Redrawn diagrams of the alternatives for MVRDV's VPRO Project. Dibujo por / drawing by: C. Fariña 2020.



FIG. 9 Cesión de espacio público de acuerdo al Artículo 3.3.5 OGUC. Loteo superior muestra una densidad media 150 hab/ha; calles son un 30% y área verde es 7,24% de la superficie; 4,8 m² de área verde/hab. Loteo inferior muestra una densidad baja 70 hab/ha, calles son un 30% y área verde es un 7% de la superficie y 10 m² de área verde/hab. / *Transfer of public space according to Article 3.3.5 OGUC. Upper plot shows an average density of 150 inhabitants/ha; streets are 30% and green area is 7.24% of the surface; 4.8 m² of green area/inhabitant. Lower plot shows a low density of 70 inhabitants/ha, streets are 30% and green area is 7% of the surface and 10 m² of green area/inhabitant.*
 Dibujo por / drawing by: C. Fariña 2020.

nicipales ha habido un interés por disponer recursos para proteger su patrimonio construido. Dentro de las comunas de Santiago, Providencia es un ejemplo de ello, lo que es evidente en una regulación más acuciosa en el sentido morfológico y una mejor calibración de la interacción entre las diversas normativas para lograr un resultado urbano de calidad, logrado mediante una declaración explícita de los objetivos técnicos en la 'memoria explicativa' de los planes reguladores y mediante la correspondencia entre memoria explicativa y ordenanza de los planes reguladores. En cambio, en comunas con menos ingresos para la planificación urbana, los planes reguladores tienden a estar acompañados por memorias explicativas mucho menos analíticas en los diagnósticos y menos descriptivas en los objetivos. **ARQ**

Notas / Notes

- 1 Agradecimientos: Este trabajo se benefició del apoyo financiero de la Iniciativa Científica Milenio de la Agencia Nacional de Investigación y Desarrollo (ANID) adjudicado al Centro Núcleo Milenio Autoridad y Asimetrías de Poder.
- 2 El coeficiente de constructibilidad está definido en el Artículo 1.1.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) y es una de las normas urbanísticas que se establecen en los planes reguladores comunales. Originalmente regulado en el Decreto Supremo N° 47 publicado en el D. O. 19.05.92 y en su versión actualizada como Decreto Supremo N° 8 publicado en el D. O. 01.03.05.
- 3 Artículo 63 y 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones desde el año 1960 en adelante.
- 4 Artículo 462 de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Ley 17386 publicada en el D. O. 6.2.1936.
- 5 En la regulación de la edificación continua de Berlín, por ejemplo, el cornisamiento del edificio se llama *oberkante* y el último piso retranqueado se llama *staffellung* y se inscribe en una rasante de 45°, estando consignado en el plan seccional del Leipziger Platz. Fuente: Bebauungsplan II-165 Bereich Potsdamer Platz (Bezirksamt Tiergarten von Berlin). Bebauungsplan I-15 und I-16 Leipziger Platz, entspr. südlicher und nördlicher Teil. Comuna Mitte en Berlín.
- 6 Ley General de Urbanismo y Construcciones (DFL 458) que entró en vigencia el año 1976.
- 7 Artículo 59 de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Ley 17386 publicada en D. O. 6.2.1936; Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de 1960, D.S. 1.050 (MOP) publicada en el D. O. 09.07.60.
- 8 Artículos 37, 59 y 64 de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Ley 17386 publicada en D. O. 6.2.1936.
- 9 Artículo 501 de la Ley y Ordenanza General de Construcciones y Urbanización. Ley 17386 publicada en D. O. 6.2.1936. «El trazado de nuevas calles, barrios o poblaciones, debe proyectarse de acuerdo con las siguientes condiciones generales: [...] c) Repartición de la zona

urbanizada, de modo que, por lo menos, un 30 por ciento de la superficie total se destine a calles, plazas y plazuelas, pudiendo la autoridad local exigir que hasta un 7% que se destine a parques, jardines o espacios libre de carácter público».

- 10 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Decreto Supremo N° 107 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo publicado en el D. O. 05.06.1970; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Decreto Supremo N° 47 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicada en el D. O. 19.05.1992.
- 11 Estos valores son los estipulados por la OMS y han sido citados como parte de los catastros de áreas verdes realizados por el MINVU. Fuente: MINVU. *Áreas verdes existentes y déficit*. Santiago, 2000.

Bibliografía / Bibliography

- BATTIS, Ulrich; KRAUTZBERGER, Michael; LÖHR, Rolf-Peter. *Baugesetzbuch Kommentar*. München: CH Beck Verlag, 2019.
- BOURDIEU, Pierre. «Ökonomisches Kapital, Kulturelles Kapital, Soziales Kapital». En KRECKEL, Reinhard (ed.). *Soziale Ungleichheiten* (183-199). Göttingen: Otto Schwarz Verlag, 1983.
- CARRASCO, Gonzalo. «1979, Santiago año cero. La normativa de rasantes, el modelo japonés y la formación de la ciudad neoliberal». *ARQ*, no. 104 (2020): 52-69.
- CORTÉS, Fernando. «La construcción de la ciudad como espacio público». *Revista de Urbanismo*, vol. 7, no. 8 (1996): 14-19.
- DE MATTOS, Carlos. *Revolución urbana: estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RIL editores, 2015.
- FERNANDES, Edésio. «Del Código Civil al estatuto de la ciudad: algunas notas sobre la trayectoria del derecho urbanístico en Brasil». *EURE*, vol. 29, no. 87 (2003): 63-78.
- FERRISS, Hugh. *The Metropolis of Tomorrow*. Nueva York: Ives Washburn Publisher, 1929.
- FROIMOVICH, Jocelyn; GARCÍA, Marisol; LEPORI, Gilberto; VERGARA, Javier. «Transformación de la comuna de Santiago a partir de la vivienda en densidad. Revisión de un proceso de renovación urbana». Tesis de arquitectura presentada en la Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, 2006.
- HARVEY, David. *A Brief History of Neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press, 2005.
- INGRAM, Gregory. «Patrones del desarrollo metropolitano: ¿qué hemos aprendido?». En GALETOVIC, Alexander (ed.). *Santiago. Dónde estamos y hacia dónde vamos* (97-122). Santiago de Chile: CEP, 2006.
- LÓPEZ-MORALES, Ernesto; GASIC, Ivo; MEZA, Daniel. «Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago». *Revista INVI* 27 (Nov. 2012): 75-114.
- Ministerio de Obras Públicas (MOP). Ley General de Construcciones y Urbanización, 1960. Chile.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). 2014. *Política Nacional de Desarrollo Urbano: hacia una nueva política urbana para Chile*. Santiago de Chile: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, PNUD. Disponible en / Accessible at: <http://cndu.gob.cl/wp-content/uploads/2014/10/L4-Politica-Nacional-Urbana.pdf>
- ORELLANA, Arturo; VICUÑA, Magdalena; MORIS, Roberto. «Planificación urbana y calidad de vida: aproximación al estado de la planificación local en Chile». *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* vol. 10, no. 19 (2017): 88.
- PEGELS, Juliane. *Privately Owned Public Space. New York Cities Erfahrungen im Umgang mit öffentlich nutzbarem Räumen, die sich im privaten Besitz befinden*. Cuaderno D82 de la serie Dissertationen der Fakultät für Architektur der Universität RWTH Aachen, Alemania, 2004.
- PÉREZ DE ARCE, Rodrigo. «El jardín de los senderos entrecruzados». *ARQ*, no. 92 (2016): 50-67.
- RAJEVIC, Enrique. «Derecho y legislación urbanística en Chile». *Revista de Derecho Administrativo Económico*, no. 4 (2000): 527-548.
- RAJEVIC, Enrique. «El paulatino pero insuficiente desarrollo del derecho urbanístico en Chile: en tránsito de la adolescencia a la madurez». *Fórum de Direito Urbano e Ambiental*, vol. 9, no. 54 (2010): 61-70.
- RAPOSO, Alfonso; VALENCIA, Marco. «Práctica política del diseño urbano. Notas sobre la vida institucional y labor de la Corporación de Mejoramiento Urbano CORMU 1966-1976». *Revista INVI*, vol. 49, no. 18 (2004): 112-143.
- ROSAS, José; HIDALGO, Germán; STRABUCCHI, Wren; BANNEN, Pedro. «El plano oficial de urbanización de la comuna de Santiago de 1939: trazas comunes entre la ciudad moderna y la ciudad preexistente». *ARQ* no. 91 (2015): 83-93.
- SCHLACK, Elke; VICUÑA, Magdalena. «Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago metropolitano: una revisión crítica de la norma de 'conjunto armónico'». *EURE*, vol. 37, no. III (2011): 131-166.
- UGARTE, José Ramón. «Norma de rasantes. Proposición de modificación». Santiago de Chile, 1999.
- VICUÑA, Magdalena. «El marco regulatorio en el contexto de la gestión empresarialista y la mercantilización del desarrollo urbano». *Revista INVI* 28 (2013): 181-219.
- VICUÑA, Magdalena. «Planificación Metropolitana de Santiago». *Revista Iberoamericana de Urbanismo* 13 (2017): 47-64.
- WILLIS, Carol. *Form follows finance*. New York: Princeton Architectural Press, 1995.

Elke Schlack

<eschlack@uc.cl>

Arquitecta, Pontificia Universidad Católica de Chile, 1997. PhD con especialidad en Urbanismo Internacional y Legislación Urbana, Universidad Tecnológica de Berlín, Alemania, 2008. Sus temas de interés incluyen espacio público, teoría del espacio público, regulación, gobernanza y políticas públicas del espacio público. Es investigadora de diversos proyectos, entre ellos ANID y Núcleo Milenio. Ha publicado *POPS – el carácter público del espacio urbano* (Santiago, 2015), *Housing and regeneration in deprived neighbourhoods in Santiago* (Delft, 2019) y el capítulo «Espacio público-descontento, expectativas, fórmulas de desintegración e integración», del libro *Hilos tensados* (Araujo, 2019).