



Construcción en altura en el centro urbano v/s protección del patrimonio



La altura de los edificios en el centro de Chillán ha sido un tema ampliamente debatido y que ahora tras el Prich adquiere mayor relevancia, ya que este reduce concentración poblacional, especialmente en el centro, al restringir las densidades promedio a 500 habitantes por hectárea en Chillán y a 400 habitantes por hectárea en Chillán Viejo, lo que indirectamente limita la construcción en altura.

Para el ex presidente de la Cámara de Construcción de Ñuble, Ricardo Salman, estas medidas tienden a elevar el precio final de las edificaciones.

"Lo ideal sería mantener una mayor densidad que permita una mayor cantidad de soluciones habitacionales en aquellas zonas de la ciudad que cuenten con un mayor equipamiento, como es el caso del centro de Chillán. Lamentablemente, es precisamente en esta área donde se ha optado por limitar la densidad. Considero más conveniente facilitar y promover que los grandes proyectos se ubiquen en avenidas importantes, que tengan la capacidad de soportar un mayor flujo vehicular y así evitar la congestión", sostiene.

Desde el punto de vista del ingeniero, Chillán está experimentando un significativo crecimiento poblacional, lo que obliga a generar una oferta habitacional adecuada.

"Es cierto que, para algunos, los nuevos proyectos pueden entrar en conflicto con la preservación de las edificaciones históricas. No obstante, debemos reconocer que los propietarios de estas edificaciones antiguas muchas veces enfrentan dificultades para mantenerlas debido a los altos costos que ello implica. Esta falta de mantenimiento puede resultar en una mala imagen para la ciudad. Hay una propuesta en consideración para designar la Avenida Libertad, entre Brasil e Isabel Riquelme, como un barrio típico con el propósito de conservar la arquitectura tradicional. Esta iniciativa parece ser un enfoque más acotado, que busca preservar el patrimonio sin afectar negativamente el desarrollo urbano", reconoce.

El arquitecto Claudio Martínez ha defendido la propuesta de limitar la construcción en altura en el cuadrante comprendido por las cinco plazas, ya que, según plantea, representa una amenaza para el patrimonio, por lo que espera que el futuro Plan Regulador acoja sus planteamientos.

"El casco histórico tiene una serie de valores patrimoniales y medioambientales, de diseño urbano, que se pueden perder si se sigue proliferando de manera indiscriminada la edificación en altura. Eso ha provocado, entre otras cosas, que la especulación inmobiliaria, donde la gente demuele sus casas para playa estacionamiento en espera de que aparezca una oferta inmobiliaria. El segundo punto, es que el plan actual permite altura indefinida en el centro y va bajando a medida de los bordes.

En realidad, lo que eso ha producido es una expansión descontrolada de la ciudad a baja altura con todos los problemas que hay en la realidad, porque no se puede construir edificios en ciertas zonas que son periféricas. Ese problema de alguna manera está consolidado en Chillán, pero una modificación del plan regulador podría, por lo menos, en el mediano largo plazo, frenar eso y abrir expectativas de un desarrollo más equilibrado de la densidad, de la altura de edificación", sostuvo. Según plantea, a través de una modificación no sustancial del plan regulador, podría entrar en vigencia por separado la regulación de la altura, mientras se espera el consolidado del nuevo instrumento. "Nosotros en 2020 ingresamos la solicitud en esa línea, que es modificar un solo aspecto. En este caso la modificación era la altura del casco histórico. Eso se puede hacer en un plazo relativamente corto y el proceso de la totalidad del Plan Regulador, bueno ese proceso es mucho más lento, pero agregar el tema de la altura en la modificación del Plan Regulador puede facilitar el regular la altura del casco histórico de manera mucho más rápida. Entra en vigencia por separado", puntualiza.