

# La altura no es el tema

Señor Director:

Varias municipalidades están en proceso de desarrollo o modificación de sus planes reguladores. Los alcaldes en campaña prometen bajar las alturas para evitar así situaciones como la de Estación Central.

Lo cierto, y que deben saber los vecinos, es que si alguna comuna prefiere 8, 10 o 12 pisos en nada aportará a solucionar la emergencia que nos preocupa, que es el déficit de viviendas. Este no se soluciona por las alturas de los edificios, sino por una correcta vinculación entre los factores de densidad habitacional y constructibilidad en los planes reguladores comunales.

Un ejemplo: el municipio de Maipú anunció una baja importante en las alturas máximas fijadas en su plan regulador, en particular en sus zonas centrales y comerciales. Sin embargo, esta modificación en nada altera sus índices de densidad bruta y constructibilidad para las mismas. De hecho, usando los factores que siguen vigentes y aplicándolos en su totalidad a un proyecto de vivienda (donde está la emergencia), entregaría como resultado que en un terreno ficticio de 1.000 m<sup>2</sup>, con sus mejores condiciones urbanísticas, se podrían ejecutar aproximadamente 22 departamentos de cerca de 160 m<sup>2</sup> c/u.

Es evidente que esta superficie, y su precio consecuente, no serán accesibles para la mayoría de los habitantes de la misma comuna, alejándose de los conceptos de integración social, arraigo y, por supuesto, de la emergencia habitacional que nos convoca.

Así, se cumplirá el objetivo de bajar las alturas, pero será con un resultado espurio,

ya que, al no considerar los otros indicadores, va en contra de la vivienda accesible y, tan grave como eso, impide que más gente viva en las zonas mejor equipadas y conectadas de sus comunas.

**FERNANDO MARÍN CRUCHAGA**

Arquitecto