

## ESPACIO ABIERTO

# Un paso adelante, dos para atrás

**Pablo Allard**

Decano  
Fac. de Arquitectura  
U. del Desarrollo

**Jonathan Orrego**

Licenciado en  
Geografía

**S**e acaba de publicar en el Diario Oficial el decreto alcaldicio que aprueba la modificación al Plan Regulador Comunal de Maipú. Introduce cambios en los sectores con mayor infraestructura, cercanos a líneas de Metro, corredores de buses de Red Metropolitana, parques y equipamiento, áreas donde la evidencia recomienda aumentar densidades para que más personas vivan cerca de las oportunidades que ofrecen. Tal es el caso de Av. Pajaritos, Américo Vespucio, el entorno de la Plaza de Maipú, el Templo Votivo, el Centro Histórico y la Autopista del Sol.

La modificación prohíbe en todos esos sectores el uso de suelo apart-hotel, lo que es razona-

ble ya que se ha utilizado como resquicio para evadir algunas restricciones en zonas residenciales. Menos razonable es el nuevo límite de altura, dejando 4 a 9 pisos de altura máxima como norma base. Con ello se busca evitar los guetos verticales en Maipú, pero como dijo el ex alcalde Peñalosa de Bogotá, “el problema no es la altura de los edificios, sino el cómo llegan al nivel de la calle y la calidad de su entorno”.

Volviendo a Maipú, si los proyectos incluyen un porcentaje de viviendas de interés público y otros usos como comercio o áreas verdes, se pueden construir dos pisos adicionales, lo que parece razonable. El problema es que estos incentivos probablemente no serán suficientes, atraerán poca o nula inversión, y aumentarán el problema de acceso a la vivienda.

¿Por qué? Porque la verdadera restricción en Maipú -y en nuestras ciudades- no es la altura, sino la densidad. La norma en Maipú define 800 habitantes por hectárea, esto permitiría construir apenas 60 unidades de vivienda en un terreno de 3.000 m<sup>2</sup>, es decir, departamentos entre 90 m<sup>2</sup> y 120 m<sup>2</sup> en 11 pisos. Un desarrollo de este tipo puede ser atractivo para familias de altos ingresos, pero es un formato completamente inalcanzable para segmentos emergentes y menos aún para familias vulnerables. Además, es una densidad por debajo de los 1.800 o 2.000 habitantes por hectárea recomendada para aquellos lugares con mejor in-

fraestructura de la ciudad. Si antes no había proyectos en estos sectores de Maipú, ahora tampoco, y menos para familias vulnerables.

Lo más grave es que el anuncio genera falsas expectativas de que se podrían construir viviendas de interés público. La modificación carece de un análisis del déficit habitacional de la comuna y de una justificación de por qué los incentivos elegidos ayudarían a disminuir este déficit. Según el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones esta modificación es “oportuna”, porque se da en los sectores con mayor accesibilidad, pero no sería “eficaz”, puesto que es probable que no provoque cambio alguno. En otras palabras, estamos ante lo que en inglés se denomina *exclusionary zoning*, una zonificación excluyente que usa la norma para evitar la integración social en barrios consolidados, pese a que cuentan con infraestructura, transporte y equipamiento suficientes para acomodar más población.

Desde la promulgación de la Ley de Integración Social y Urbana, los alcaldes, a través de la planificación, deben considerar todos los resguardos para enfrentar la emergencia habitacional, por lo que habría de preguntarse si acaso el alcalde y Concejo de Maipú tienen la potestad para limitar el acceso a la vivienda de interés público en los lugares donde el Estado ha hecho sus mayores esfuerzos de inversión. Nosotros creemos que no la tienen.