

Vicente Pereira

vicente.pereira@diariollanquihue.cl

Cuánto y hacia dónde crecer en altura. Los servicios que se dispondrá y la planificación de ciudad a largo plazo que se busca ejecutar, figuran entre las interrogantes planteadas a nivel local frente a la propuesta del alcalde de Puerto Montt, Rodrigo Wainraihgt, de densificar el centro, con el objetivo que las familias vuelvan a vivir en esta zona.

Para concretar su proyecto, el jefe comunal postula realizar una enmienda al plan regulador comunal vigente desde 2009, el que fue elaborado y aprobado bajo la administración del ex alcalde Rabindranath Quinteros (PS).

Wainraihgt plantea -incluso- que esta enmienda pudiese motivar a los privados para que puedan desarrollar proyectos habitacionales en esta zona. Por ejemplo, en el ex edificio del Colegio San Javier, ubicado en Guillermo Gallardo, donde estima que se puede desarrollar una iniciativa con categoría DS-19.

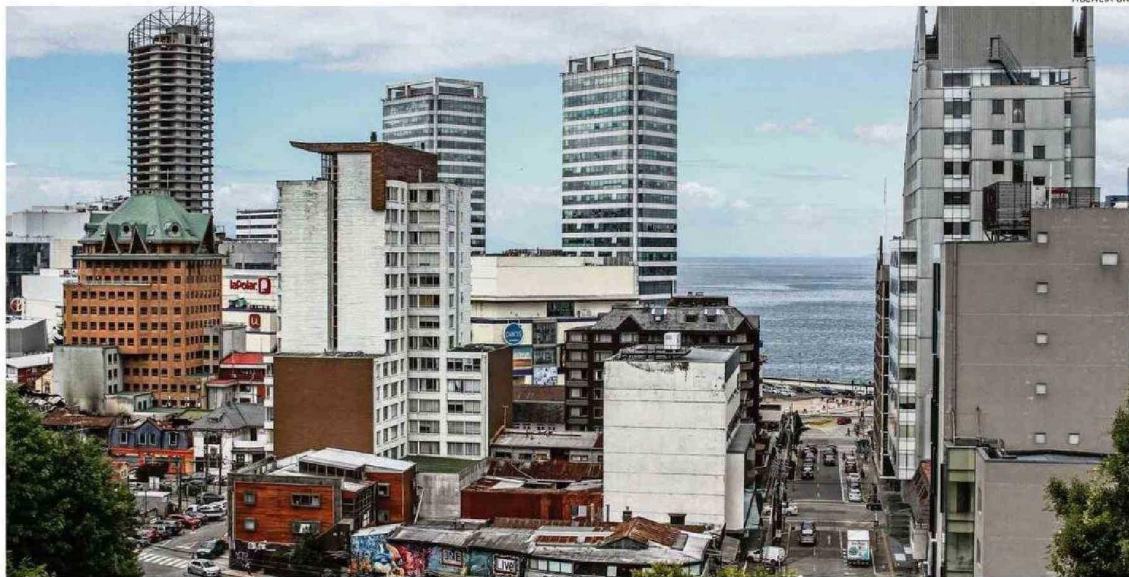
La idea de Wainraihgt genera adeptos. Pero siempre y cuando el proceso sea planificado y se desarrolle de forma equilibrada.

**"EN LA MEDIDA QUE..."**

Claudio Sepúlveda, presidente de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Puerto Montt, plantea que como gremio apoyan la propuesta en la medida que existan los medios de transporte, servicios, empresas y vías para tales efectos, complementando una planificación a largo plazo que, "nuestra ciudad necesita y es imprescindible enfocarnos en ella desde ya".

En la misma línea, el arquitecto y académico de la carrera de Arquitectura de la Universidad San Sebastián, Sede de la Patagonia (Puerto Montt), Marcelo Reyes, sostiene que más que definir un número respecto de cuál es la densidad adecuada, esta tiene que gestionarse en el sector. Y repara en un factor a considerar: la altura.

Por ejemplo, dice, al densificar en terrenos del ex San Javier es posible que se puedan encontrar algunos puntos en que la altura no complique. Pe-



LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS ES UN ASPECTO A CONSIDERAR EN LA ENMIENDA, SEGÚN ARQUITECTO.

# Altura y calidad de servicios: las observaciones a plan de densificar la zona céntrica

ro habrá otros que sí y no por la densidad, sino que por el atributo patrimonial y de cómo se ve la ciudad. Por ello también repara en que no es lo mismo un edificio en altura en la vereda norte que en la sur.

"Cuando se camina por la vereda norte, no se recibe nunca sol, porque están los edificios que ofrecen sombra hacia el espacio público. Lo contrario sucede en la vereda sur", asevera.

Por ello, sostiene que es partidario de gestionar la densidad y de analizar la altura con mayores detalles. "No soy partidario de limitar la altura en los centros históricos, sino que controlarla de forma adecuada".

De ahí que Reyes considere que cuando se defina la norma se haga con criterio de diseño urbano, con precisión y con mecanismos de gestión de la

**PUERTO MONTT.** *Presidente de la Cámara de la Construcción de Puerto Montt apunta a desarrollar una planificación a largo plazo, mientras que arquitectos coinciden que es necesario alcanzar un equilibrio, frente a la propuesta del alcalde de elaborar una enmienda al plan regulador comunal que permita densificar el centro.*

densidad y no del establecimiento una altura fija para todo.

En este debate, el también arquitecto y consejero regional (core), Rodrigo Arismendi, sostiene que la densificación del centro de Puerto Montt es una estrategia urbanística necesaria para optimizar el uso del suelo y potenciar el desarrollo económico y social de la ciudad.

Sin embargo, estima que este proceso debe asumirse con una planificación responsable, priorizando la calidad de vida de sus residentes.

Para el core, es fundamental que la densificación no se concentre únicamente en unas pocas manzanas, sino que se distribuya de manera equilibrada, evitando así la saturación de ciertas zonas y la formación de "islas de desarrollo".

Este enfoque, señala, debe integrarse con estrategias de regeneración urbana para asegurar que todas las áreas del centro se beneficien del progreso. Un ejemplo puede ser el mejoramiento de fachadas.

**PLANIFICAR**

Por su parte, Claudio Sepúlveda, sostiene que si se toma en cuenta que el suelo es un bien finito, como gremio "hemos sido insistentes" en la necesidad de planificar el territorio a largo plazo, con el fin de dar respuesta a las necesidades de las personas y fortalecer con ello el desarrollo de las industrias locales, según la vocación del territorio.

Esto, afirma, conlleva a definir cómo se quiere que crezca la ciudad, considerando el aumento poblacional de la región y el actual déficit habitacional subsidiado y privado, estiman-

## 2009 es el año

en que se aprobó el plan regulador actual de Puerto Montt. Fue bajo la gestión del ex alcalde Rabindranath Quinteros.

## 6 de diciembre

es la fecha en la que asumió el actual alcalde de Puerto Montt, Rodrigo Wainraihgt.

(viene de la página anterior)

do fundamental que Puerto Montt crezca de manera equilibrada, mezclando distintas estrategias.

Para Sepúlveda, en este sentido, es necesario ampliar el radio urbano de manera sostenible y restringida, y densificar en algunos sectores que cuenten con la infraestructura necesaria para sostener las necesidades de las personas y rehabilitar o reconvertir barrios y sectores para dar cabida a las nuevas generaciones.

### POLICENTROS

Para Claudio Sepúlveda, otra forma de acercar los servicios a las personas es el desarrollo de policentros, de tal manera que las familias satisfagan sus necesidades de manera local, disminuyendo los viajes por toda la ciudad y mejorando la movilidad.

“Creemos que no existe una sola forma de crecer, sino que el éxito de la planificación territorial radica en elaborar un mix de posibilidades que apunten a mejorar la calidad de vida de las personas y entregar las herramientas a las diferentes industrias para su eficiente desarrollo”, detalló.

En este punto, el arquitecto Marcelo Reyes no cree que se trate del “centro o los barrios. Son dos medidas complementarias”. En su explicación, detalla que en las ciudades que comienzan a tener dinámicas metropolitanas como Puerto Montt, “un solo centro no resiste toda la presión urbana, ni toda la demanda de servicios”.

Por lo tanto, añade, los barrios y la periferia tienen que propender a la autonomía en la satisfacción de sus bienes y servicios más básicos. Por ejem-

### Edificio Histórico

● Sobre motivar a privados para que desarrollen un proyecto en el ex Colegio San Javier, inmueble de Conservación Histórica desde 2009, se indicó que la idea del alcalde es que se puedan ejecutar en el interior, en sectores donde están los patios, por ejemplo, pero conservando la fachada del recinto, donde también funcionó hasta hace poco una sede de la Universidad de Los Lagos.



QUE SE ORDENE LA CIUDAD ES UNO DE LOS ASPECTOS PRIMORDIALES PLANTEADOS POR LOS ARQUITECTOS.

plo, los colegios de educación básica y los jardines infantiles debieran estar más cerca de las casas, mientras que los liceos y establecimientos de educación superior pudiesen estar más cerca del centro. O, en la denominada jerarquía de centros, que los más chicos (barrios) cuenten, por ejemplo, con una caja vecina, farmacia o almacén.

Luego, plantea la existencia de un centro más grande, donde los vecinos puedan contar con los colegios o escuelas y, posteriormente, postula un centro de la ciudad propiamente tal, que, en este caso, tiene alcance regional.

### CAPACIDAD DE CARGA

Rodrigo Arismendi, en tanto, expone que con la llegada de nuevos residentes o mayor población concentrada en el centro, las áreas verdes tienden a reducirse si no se planifican adecuadamente.

Por ello, apunta a que cualquier plan de densificación debe incluir la creación y preservación de parques, plazas y áreas recreativas que compensen el aumento de la población.

Agrega que esta determinación impactará la demanda de transporte público y el uso del automóvil.

Es por ello que sostiene que es imprescindible planificar mejoras en el sistema de

### Obsoletos e inseguros

● Marcelo Reyes señala que es común que los centros de las ciudades que crecen y que se desarrollan desde el punto de vista económico comienzan a quedar “obsoletos, se deterioran y se vuelven inseguros además”. Y así, dice, ha pasado en todo el mundo, ya que es un proceso típico del crecimiento económico o de la migración de las familias del centro hacia otros sectores. En este sentido, recuerda que hace cuatro décadas los comerciantes que tenían negocios en el centro de Puerto Montt, vivían ahí mismo, por lo que el sector era un lugar activo, tanto de día, como de noche, porque vivía gente en este lugar. Por lo mismo, para Marcelo Reyes, es “súper sano” que se proponga que la gente retorne a vivir al centro y argumenta que “necesitan densidad”. “A los centros históricos, de ciudades que experimentado estos crecimientos desmesurados, les hace bien la densidad y volver a recibir población”.

transporte público para hacerlo más eficiente y accesible.

Así también el core indica que debe asegurarse que exista espacio suficiente para estacionamientos en las zonas estratégicas del centro, evitando la congestión y mejorando la movilidad urbana.

“Es crucial evaluar la capacidad de carga de la infraestructura actual, como agua potable, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones. Si estas no son suficientes, se deberán implementar nuevas inversiones que acompañen el crecimiento poblacional, evitando el colapso de los servicios básicos, importante incluir el soterramiento de cables. Debe ir también acompañada de una normativa urbana estricta y bien regulada”.

En este sentido, destaca que tiene que contemplar, por ejemplo, el estado de las veredas, priorizando su reparación y accesibilidad universal, la calidad de las áreas verdes y espacios públicos y establecer restricciones claras sobre la altura y densidad de los nuevos edificios, asegurando armonía con el entorno urbano.

En su opinión, la planificación no solo debe enfocarse en aumentar la densidad, sino en garantizar que esta se traduzca en un centro más habitable e inclusivo. “Puerto Montt tiene la oportunidad de ser un ejemplo en Chile de cómo densificar de forma eficiente y sostenible, y eso requiere voluntad política, inversión adecuada y un diálogo constante con la ciudadanía”, remarcó el core. **CS**