

## EDITORIAL

# Desafíos del nuevo plan regulador

**La discusión sobre la altura máxima de los edificios ha generado una controversia artificial entre los “guardianes del patrimonio arquitectónico” y los “liberales”, como si el desarrollo inmobiliario solo permitiera dos miradas.**

**E**l crecimiento demográfico de Chillán está presionando cada vez más por el uso de suelo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, lo que se ha traducido en un crecimiento por extensión de la ciudad, con los costos que ello significa, por ejemplo, en tiempos de desplazamiento y calidad de vida. A ello hay que agregar que este crecimiento en extensión se ha producido con el mismo carácter segregacionista que se observa en otras ciudades del país, donde las políticas públicas poco han podido hacer para evitar esta segregación social del territorio.

En ese contexto, la densificación del centro de la mano de la edificación en altura constituye una respuesta a esta problemática, pese a las rigideces que impone el Plan Regulador Comunal vigente, que está lejos de dar respuesta a las demandas de una ciudad del siglo 21.

La creación de la región y el desarrollo económico de Chillán como polo comercial y de servicios de Nuble ha sido un factor clave en la inmigración y en la configuración de nuevos segmentos de demanda habitacional, que han encontrado en los nuevos edificios en altura que se levantan en el centro una respuesta a sus necesidades.

Lo anterior explica, en buena medida, el auge inmobiliario dentro de las cuatro avenidas, como nunca antes se había visto en Chillán, con torres que fácilmente superan los 15 pisos. Sin embargo, aún existen amplios espacios disponibles en otros puntos del centro.

La discusión sobre la altura máxima de los edificios ha generado una controversia artificial entre los “guardianes del patrimonio arquitectónico” y los “liberales”, como si el desarrollo inmobiliario solo permitiera dos miradas.

Fruto de ello es que hoy la ciudad cuenta con un ordenamiento territorial que no responde a las necesidades actuales y que lejos de cumplir el objetivo de “proteger” el centro -donde se concentran las edificaciones modernistas- promueve la edificación en altura en el corazón del barrio cívico y desincentiva la construcción de torres en vías estructurantes como Collín, Argentina, Ecuador, Brasil o Vicente Méndez.

Por ello, hoy se requiere una visión de largo plazo que considere las nuevas variables del crecimiento urbano, que defina zonas de edificación en altura en relación a la capacidad de la vialidad, y que efectivamente proteja aquellos espacios de carácter patrimonial.

La expectativa está en la elaboración de un nuevo Plan Regulador que el municipio de Chillán debiera iniciar este año, independiente de si obtiene los 500 millones que aproximadamente cuesta y que espera sea financiado por el Gobierno Regional, y donde es fundamental que esta vez sí se considere la opinión de todos los actores involucrados.

El crecimiento de las ciudades es un proceso que responde a múltiples factores, donde el mercado y las regulaciones juegan un rol importante, así como también la geografía, la disponibilidad de terrenos y la conectividad. Chillán no es la excepción a esta regla, y si bien su crecimiento no ha sido muy armónico y el mercado ha ejercido un rol más preponderante que la planificación, es importante que las nuevas autoridades tomen las decisiones adecuadas para que en los próximos 30 años no se lamenten los errores que hoy sufrimos.