

Pronto se iniciará la consulta vecinal, aunque no es vinculante

Debate genera eventual nuevo plan regulador de Iquique: permitiría edificios de hasta 12 pisos

Constructores dicen que habrá menor oferta, pero el Colegio de Arquitectos señala que la iniciativa busca evitar una “cortina de hormigón” en el borde costero.

DAVID JAIMÉ

La última consulta ciudadana respecto del futuro plan regulador comunal (PRC) de Iquique levantó una enardecida discusión sobre las consecuencias que tendría su actualización, la cual se encuentra en sus últimas fases antes de ser votada en el congreso municipal.

La principal inquietud es la restricción de densidad, que ahora permitirá hasta 800 habitantes por cada 1.000 m², lo que según estimaciones de especialistas se traduce en que no se podrán levantar edificios de más de 12 pisos.

Rafael Iturra, vocero de un grupo de empresarios inmobiliarios independientes, asegura que la medida va en contra del actual déficit habitacional.

“Hoy la densidad es libre, creo que se debe regular, pero

no de manera extremista, pues lo que plantea el nuevo plan regulador es una densidad de entre 450 y 800 habitantes por hectárea, esto en castellano es entre 11,25 y 20 viviendas cada 1.000 m², respectivamente. Con esto es imposible desarrollar ningún proyecto de viviendas sociales, ni inmobiliarios. Con esto se acabó la construcción en Iquique”, advierte.

El empresario ejemplifica que con un espacio de 3.000 m² de calle Videla, “aportada por el sindicato de Zofri a cero pesos, se construirán 241 departamentos.

Con el nuevo plan regulador podrían ser solo 33, es decir, 208 familias menos”.

Si bien han sido opositores al proyecto, la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) cree que el proceso de definición del plan regulador ha sido bastante largo y quizás faltó mayor interés previo de parte



El plan regulador de Iquique, que data de 1981, da libertad de densidad para construcción.

de los vecinos.

“Esto parte con la aprobación del plano regulador intercomunal (2022), que es el que sienta las bases de densidad, el plan comunal solo viene a poner restricciones adicionales”, asegura Iván Berríos, presidente regional de la CChC.

Este último señala que con un cálculo técnico, “se puede

hablar de 12 pisos aproximadamente, ya no se podrá construir un edificio más alto. Esto aplica a todo Iquique, incluirá a lo que hoy es la ciudad y todo el sector costero (expansión) hacia el sur”.

Por ejemplo en península Cavanha, donde hay una gran cantidad de edificios en altura sobre los 25 pisos, Berríos aseve-

ra que “ya no se podrá construir nada, incluso si existiera un sitio eriazo, no se podrá levantar ningún edificio, ni de 12 pisos, salvo una remodelación de una casa, pero un edificio propiamente tal ya no, y no solo en la península, en la mayor parte de la ciudad, solo en algunos sectores se podría construir hasta un máximo de 12 pisos”.

Conservación

Sin embargo, para el Colegio de Arquitectos de Iquique, el nuevo plan permitirá “potenciar los barrios fundacionales, mejorar su viabilidad y seguir conservando su borde costero”. No comparten la visión del rubro inmobiliario y creen que el PRC propone evitar que se siga generando una “cortina de hormigón” en el borde costero, donde las utilidades para las inmobiliarias son mucho más altas.

En el gremio sostienen que el nuevo PRC “sí permite mayor densidad y altura, pero estas se distribuyen longitudinalmente al intermedio de la ciudad” y creen que “si hoy se puede construir y vender 120 unidades, ahora solo podrán vender 40, por dar un ejemplo, lo que claramente no es conveniente, y entonces divulgan el terror”.

Frente a las preocupaciones, la Municipalidad de Iquique indicó que “son legítimas en el marco de un proceso de recepción de observaciones como este, dichos sectores están llamados a participar formalmente”.

Pese a lo anterior, el proceso se encuentra en la parte final de la etapa 4 donde se analizarán las propuestas de la comunidad (no vinculantes), y se evalúa extenderla por un mes.