

EXPANSIÓN INMOBILIARIA INCENTIVA DESARROLLO DE POLO COMERCIAL

Nuevo microcentro urbano toma forma en el sector oriente de Chillán

El rápido crecimiento de viviendas en el sector oriente de Chillán ha dado lugar a la instalación y consolidación de strip centers, brindando una variedad de servicios y comercios a los residentes locales. Si bien actores locales destacan la creación de un polo de desarrollo urbano, advierten que aún persisten desafíos relacionados con infraestructura vial y la seguridad.



SUSANA NÚÑEZ
 diario@ladiscusion.cl
 FOTOS: CRISTIAN CÁCERES

La expansión del sector oriente y suroriental de Chillán, producto del desarrollo inmobiliario acelerado, ha impulsado la llegada y consolidación de centros comerciales o strip center que han permitido acercar comercios y servicios a vecinos de la Avenida Alonso de Ercilla y Camino a Las Mariposas.

Las iniciativas comerciales que se han forjado en estos puntos urbanos, en general, han sido aplaudidas por diferentes actores locales. La reactivación de la economía local y la disminución de los desplazamientos hacia el centro son impactos que se esgrimen en el análisis, destacándose la mejor calidad de vida al acercar bienes y servicios en estos sectores, que son densamente poblados y con alta congestión vehicular. Pese a

Numerosos comercios se han instalado en la zona, evitando traslados de los residentes hacia el centro de la ciudad.

ello, vecinos del sector oriente por años siguen esperando la ejecución de un mejor acceso para los automovilistas.

La instalación del strip center "Parque Urbano", ubicado en Camino a Las Mariposas con intersección de Callejón San Gabriel, ha permitido desarrollar un polo de desarrollo urbano en ese sector. Ejemplos de este tipo de iniciativas privadas en la capital regional hay varios. "Patio de Alonso de Ercilla" con al menos 14 establecimientos, el Portal Paul Harris en el sector norte y el Mall Vivo, en la zona nororiental, han consolidado microcentros alejados del núcleo urbano de la ciudad.

El proyecto de camino Las Mariposas se encuentra en vías de consolidar su segunda etapa, que comenzó en marzo del año en curso y sumó 15 locales más para arrendar, conformando en total 22. El strip center partió en 2022 con siete locales y consideró una inversión de cuatro millones de dólares.

Fue impulsado por la empresa Inversiones Roca Ltda., que decidió construir en dos lotes. Se trata de 22 negocios de diversos rubros como canchas, gimnasio, peluquería, panadería, pastelería, abastos, congelados, accesorios de bicicleta, chocolatería, consulta médica-dental, centro infantil, restaurantes, entre otros.

"Siempre se buscó acercar a las poblaciones que estaban alrededor. Los vecinos decían que no había nada cerca o un centro de reuniones donde la gente pudiese tener un espacio abierto y salir en familia, por lo tanto, se pensó en ese objetivo, dado que el crecimiento poblacional iba para ese sector y había varios proyectos en carpeta que se estaban ampliando", explica el administrador de strip center "Parque Urbano", Juan Pablo Vásquez.

Destaca que la respuesta positiva de los chillanejos hacia el centro comercial, llevó al proyecto a construirse en dos etapas.

"La experiencia ha sido bonita. Al principio comenzamos con siete locales, estaba pensado en solo una etapa, pero dado el buen recibimiento de la gente se amplió a una segunda etapa que tiene 15 locales más", revela.

Desde la mirada de los urbanistas locales, el strip center "Parque Urbano" es un ejemplo que va en la línea de lo que se proyecta para el Chillán del futuro, en el marco Plan Bicentenario 2035-2039. Esta iniciativa municipal elabora una propuesta de acciones y proyectos estratégicos que permitan una transformación de la ciudad a mediano y largo plazo, enfrentando situaciones críticas y avanzando en la construcción de una imagen de futuro.

La proliferación de polos comerciales, junto con la instalación de oficinas de servicios públicos en zonas altamente pobladas, es el modelo de ciudad al que se apunta. Lo que se plasma en edificios que conjuguen el concepto habitacional

y comercial o strip center cercanos a equipamiento, a vías estructurantes y a transporte. Todo con la intención de descomprimir la oferta de bienes y servicios del centro, justamente para evitar viajes innecesarios y "tacos".

"Nosotros dentro del Comité Bicentenario, la secretaría ejecutiva, como esta unidad de Secpla, estamos considerando estos lineamientos para orientar el desarrollo de las ciudades, para que sea más equilibrada, menos fraccionada y sobre todo que haya bienestar en los barrios para que las personas no tengan que desplazarse innecesariamente a otros puntos de la ciudad para buscar lo esencial y básico. Lo que es justamente la 'ciudad en 15 minutos', que en la puerta de tu casa tengas la posibilidad de acceder a todo lo que buscas durante todos los días. Una farmacia, panadería, cajero bancario, algún servicio de salud y el acceso al transporte público", explica el arquitecto y secretario ejecutivo del Plan Bicentenario, Miguel Ángel Pino.

Desde la mirada del profesional es pertinente que estos centros comerciales no se construyan al azar, sino bajo ciertos parámetros normativos que respondan a la planificación urbana, de modo tal de orientar la inversión privada y pública.

"Es necesario entender que requieren cierto tipo de regulación normativa para que las localizaciones de estas centralidades vayan haciendo pensar integralmente el funcionamiento de toda la ciudad. Que sean espacios comerciales que tengan algún ancla, de algún equipamiento a escala comunal o regional, por ejemplo, próximo a un cefam o algún centro comunitario y sobre todo próximo a la intersección de vías estructurantes. Deberíamos propiciar dentro de lo que es la actualización del Plan Regulador Comunal, si realmente queremos implementar este modelo de ciudad, este tipo de

centralidades asociadas sobre todo en intersección de vías estructurantes. Para eso, es necesario que en el plan regulador se establezcan zonas donde se privilegie las condiciones urbanísticas para edificios de uso mixto (habitacional-comercial)", destaca.

Déficit de microcentros

Pese a que los instrumentos de planificación urbana entregaban luces sobre la necesidad de crear centralidades en determinadas zonas, aún existe déficit en el acceso equitativo de bienes y servicios en barrios, según la visión de la presidenta del Colegio de Arquitectos, Viviana Norambuena.

"Desde hace tiempo nuestros instrumentos de planificación identificaban la necesidad de generar centralidades y dotar con servicios nuestros barrios. Y los indicadores muestran que los sectores menos equipados tienen menor calidad de vida. Por lo tanto, el déficit existe, y lo vemos en cada área café (no verde) en nuestra ciudad, o lo vemos cada vez que tenemos que desplazarnos varios kilómetros para conseguir un medicamento. Podemos decir que aún falta mucho por avanzar, pero el modelo del strip center contribuye a disminuir esta brecha en los barrios", expone.

Entre las ventajas que generan este tipo de establecimientos comerciales, la profesional destaca principalmente el acceso equitativo a servicios y el valor de la propiedad. "Permitiendo que todas las personas en la ciudad puedan acceder a ellos en similares tiempos de desplazamientos. El estar cerca de equipamientos o parques aumenta el valor o tasación de las viviendas", valora.

Desde su perspectiva, para estimular la creación de estos espacios en diferentes sectores de Chillán, es necesario resolver problemas de mayor escala.

"Mejorando la infraestructura vial, y que resuelva la necesidad de desplazarse en diferentes modos de transporte: taxibuses, vehículos, bicicletas y peatones deben tener un acceso expedito y seguro hacia estos centros de actividad. Mejorando la seguridad de los barrios también se promueve la instalación de comercio y servicios y promoviendo la consolidación de zonas de equipamiento y áreas verdes con un alto estándar, que concentren personas y en consecuencia generen actividad comercial", explica.

Valoran el comercio formal

Desde la Cámara de Comercio de Chillán, la llegada de estos "strip center" son vistos con buenos ojos debido a la reactivación económica y el aporte a la calidad de vida de los barrios, al acercar la oferta de bienes y servicios.

"Porque son comercios formales y eso siempre ha sido apoyado por nuestro gremio. Lo que significa una comodidad enorme para el consumidor, porque no se tiene que desplazar hacia el centro de la ciudad. Tiene a la mano la posibilidad de satisfacer necesidades de alimentación, lavandería, entretenimiento, gimnasio. Así que nos parece muy bueno lo que está sucediendo y esperamos que mucho más 'strip center' se establezcan en partes donde haya mayor densidad poblacional. Lo importante es que tengan buen aparcamiento de vehículos, porque es una necesidad imperiosa donde estacionarse", destaca el presidente del gremio, Alejandro Lama.

Para el dirigente una de las trabas al crecimiento de estos polos comerciales viene dado por la "permisología". "Hoy la ley establece que si abre un local comercial, y sobre todo si es de alimentos, el trámite es bastante largo y engorroso y eso a veces ha desmotivado a emprendedores. Pensamos que ahí hay mucho por hacer. Es desmotivador si cumple con todos los requisitos legales y se ve este comercio informal o a través de redes sociales, donde se ofrecen alimentos, que, desde nuestra mirada, es una competencia absolutamente desleal para el comercio establecido. Lo ideal sería que las municipalidades fueran más proactivas para que estas personas se formalicen", dice.

En la línea de facilitar el acceso al consumo, Lama destaca que Chillán podría replicar el concepto de mercado itinerante que se desarrolla en otras ciudades, como una manera de descentralizar la actividad comercial en beneficio de los habitantes.

"En otras ciudades vemos que los mercados son itinerantes. Aquí eso no sucede en Chillán. Hemos visto que el mercado donde está la plaza Sargento Aldea se lleva todo el consumo de los chilanejos y echamos de menos este concepto itinerante, como es en todas las ciudades grandes, que se van localizando por barrios y días. Comerciantes de frutas y verduras, que, por lo general, se les cierra una calle y están de 8.00 a 14.00 horas. Eso no lo hemos observado en Chillán y creo que es algo que está por verse y sería bueno", propone.

Atrás en infraestructura vial

Los vecinos también valoran el crecimiento de estas iniciativas privadas, que dinamizan el sector y ofrecen mayores opciones comerciales y de espaciamiento. Sin embargo, expresan preocupación por la seguridad en la zona y hacen un llamado a mejorar la infraestructura vial para abordar la congestión en horas punta.

"Cada vez está creciendo más el sector oriente y es una gran ayuda. Estamos súper contentos con esto. Ojalá no se preste para vandalismo, porque como está el sector por los alrededores, con tanto robo, no vaya a suceder nada malo cuando salgan los jóvenes en la noche. Así que hay que tener ojo con eso", comenta la presidenta de Villa Doña Rosa I y II, Consuelo Núñez.

"(La plusvalía) lógico que se eleva, todo hace bien, todos ganamos. Vamos a tener más comercio y ojalá a futuro podamos ser comuna. Teniendo negocios, farmacias, faltaría una sucursal de banco o cajero. Nos gustaría ser comuna, porque tendríamos más beneficios, recibiríamos más ayuda, pero falta mucho para el sector oriente como tener más negocios y fuentes de trabajo para la gente, pero eso ya es sueño", añade.

Si bien dentro de los impactos positivos estos centros comerciales, se destaca la disminución de los viajes al centro de la ciudad, según la dirigente, aún no se perciben cambios significativos en la congestión, debido a que se trata de una problemática de fondo.

"Se mantiene igual la congestión en los horarios punta. Es típico eso. A pesar que el puente de Doña Rosa ha ayudado mucho, gracias al alcalde pudimos tener el puente que sale por San Agustín. El problema son las personas que trabajan en el centro y vienen por Alonso de Ercilla, porque está el colegio y el supermercado y ahí se genera atoamiento. Años que van a enanchar Alonso de Ercilla, pero creo que es difícil, porque hay muchas casas. Ojalá que resulte, porque este sector ha crecido mucho. La gente tiene más vehículos, entonces, es un caos en horas peak. Ojalá se puede hacer, porque hace años se escucha ese proyecto y está igual la cosa. Hay un accidente, queda todo parado. No hay por dónde pasar, sobre todo por Doña Francisca", sostiene.



Dado el buen recibimiento de la gente se amplió a una segunda etapa que tiene 15 locales más"

JUAN PABLO VÁSQUEZ
ADMINISTRADOR PARQUE URBANO



Estamos considerando estos lineamientos para orientar las ciudades, para que sea más equilibrada, menos fraccionada"

MIGUEL ÁNGEL PINO
ARQUITECTO PLAN BICENTENARIO



Desde hace tiempo nuestros instrumentos de planificación identificaban la necesidad de generar centralidades"

VIVIANA NORAMBUENA
COLEGIO DE ARQUITECTOS