

Advierten tendencia al alza en construcciones en altura en Chillán

EDIFICIOS. Según CChC, dos tercios de las viviendas son departamentos. Gremio se refiere a los alcances de ello, tras entrar en vigor nueva normativa reguladora intercomunal.

Alejandro Torres Caamaño
 alejandro.torres@cronica.chillan.cl

Las construcciones de edificios en los conos urbanos han sido materia de debate y análisis por parte de distintos organismos. En algunos casos, el tema se ha vuelto preocupante, en medio de un complejo contexto nacional en tanto a adquirir una propiedad. En el caso local, fue anunciado este año la entrada en vigencia del nuevo Plan Regulador Intercomunal Chillán-Chillán Viejo, el que establece nuevos lineamientos respecto de las zonas de extensión urbana.

En ese contexto, desde la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) Chillán, revelaron que en la intercomuna, de cada tres viviendas, dos son departamentos, proporción que según el presidente del gremio, Ricardo Salman, va en aumento.

“En Chillán, al igual que en las grandes ciudades, hemos avanzado rápidamente en la tendencia a construir en altura. Según las recientes cifras de la oferta en la conurbación de Chillán y Chillán Viejo, aproximadamente dos

tercios del total de viviendas son departamentos, y esta proporción sigue en aumento. Por ejemplo, hasta enero de 2024, se proyectaban 23 proyectos de edificios con un total de 2,651 departamentos, esto contempla edificios sin ejecución, en fundaciones, en obra gruesa, en etapa de terminaciones y finalizados. Por su parte, con relación a las casas hay una cantidad de 22 proyectos hasta enero 2024 con una oferta de 1233 casas, con las mismas etapas que en el caso de los edificios”, dijo.

A ello, Salman agregó que “definitivamente se puede advertir una tendencia creciente hacia la construcción en altura en Chillán. El porcentaje de departamentos sobre el total de viviendas representa aproximadamente dos tercios del mercado, y esta proporción sigue aumentando. De acuerdo con los permisos de edificación solicitados, se proyecta que esta tendencia continuará en los próximos años”.

A juicio del arquitecto Mauricio Castillo, este tipo de construcciones responden a “la tendencia mundial de población urbana, que según

organismos como el Banco Mundial, se proyecta que esto seguirá en incremento. Esto, lo de construir en altura, es una respuesta ante una necesidad. Ahora bien, siempre es importante tener la discusión morfológica de los edificios y las construcciones, como también conocer y valorar correctamente el entorno dónde se emplaza. Dada la actualidad, lo que se debe buscar es que estas construcciones actúen positivamente en el lugar, aportando a la revitalización del área donde se emplaza”, dijo.

“En el caso de Chillán, recientemente se conoció el nuevo plan regular intercomunal, lo que da cuenta que este se trata de un tema que es y será discutido, como debe ser, ya que ni Chillán ni Ñuble en general tienen resuelto este aspecto, y es preciso abordarlo en este punto de avance, puesto que en casos como la Metropolitana, la situación es mucho más compleja. Hay casos donde la calidad de vida y la relación con el entorno son aspectos demasiado soslayados, lo que podría representar una oportunidad para esta región, que está a tiempo



HASTA ENERO, SE PROYECTABAN 23 PROYECTOS DE EDIFICIOS CON MÁS DE 2 MIL DEPARTAMENTOS.

de abordar este tema correctamente y a tiempo”.

NUEVA NORMATIVA

En lo referente al citado Plan Regulador Intercomunal, Ricardo Salman, consultado sobre los alcances de la normativa, declaró que “tiene importantes alcances para Chillán. Por un lado, se amplían las zonas de extensión urbana en 3,493 hectáreas y se destina un área adicional de 1,123 hectáreas para uso industrial. Esto ofrece oportunidades para grandes obras que beneficien a diversos sectores productivos de la ciudad. Sin embargo, la reducción en la densidad habitacional promedio de 500 ha-

bitantes por hectárea para Chillán y 400 para Chillán Viejo en los cuadrantes históricos, nos reduce las posibilidades de construir mayor cantidad de edificios e implica que las grandes edificaciones en altura en el casco central de Chillán estarán limitadas. Según análisis técnicos, se proyectan edificios de hasta 5 pisos, principalmente en las áreas periféricas a las cuatro avenidas de la ciudad, en aquellas zonas con mayor densidad, la que actualmente llega a 1.000 habitantes por hectárea en algunos sectores que enfrentan vialidad mayor”.

En tanto, respecto al impacto que tienen los edificios en altura en el aspecto urba-

nístico chillanejo, el presidente de la CChC Chillán, sostuvo que “el crecimiento de la construcción en altura ha impactado significativamente el aspecto urbanístico de Chillán. Se observa un mayor desarrollo de barrios a medida que la ciudad avanza con la urbanización de nuevos proyectos inmobiliarios. La inversión privada está cubriendo espacios de equipamiento comercial y de servicios, especialmente en áreas con mayor densidad habitacional. Esto está dando lugar a la formación de micro barrios donde ya no es necesario desplazarse al centro de la ciudad para acceder a servicios básicos”.