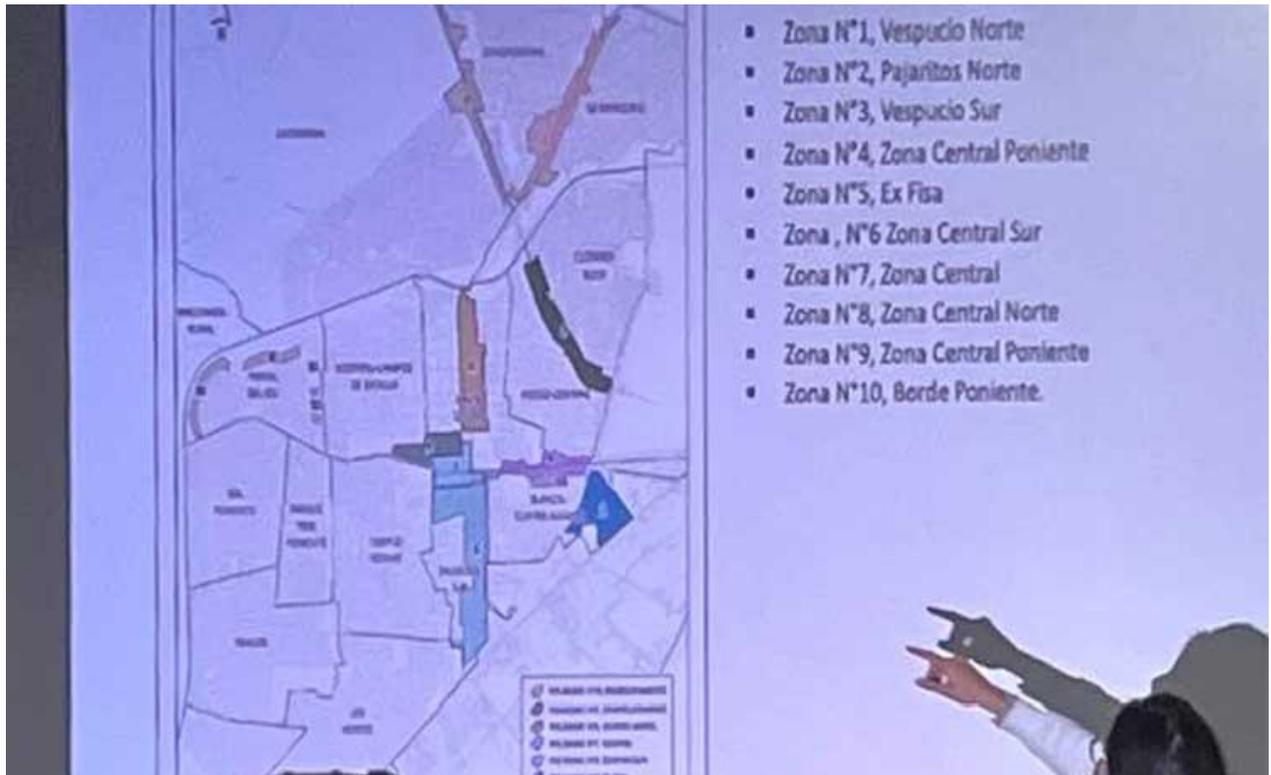


# Plan Regulador Comunal: ¿Es importante definir las alturas? Sí, pero también es importante definir cuáles son las áreas de desarrollo prioritario

25 mayo, 2023 por Nolberto Salinas



## Opinión Ciudadana

Por **Nolberto Salinas Rebolledo.**

La propuesta del alcalde para establecer limitaciones de altura en edificios en la comuna es positiva, pero se necesita resolver el problema de definir usos de suelo para mejorar la infraestructura y la calidad de vida de los habitantes.

Junto con la preocupación por los edificios que se construyen en Pajaritos, es importante definir áreas de desarrollo prioritario y de recuperación en la comuna.

Bueno, lo primero que debo considerar es que esta es una iniciativa interesante y veo que existe voluntad del alcalde particularmente en establecer claras limitantes a las alturas en las edificaciones en la comuna. Y es por eso que **la propuesta considera siete o nueve sectores en la comuna en donde se limitan las alturas máximas**, seis pisos, la idea de que el edificio que tiene seis pisos tiene la

obligación de llevar ascensor, ocho pisos y diez pisos, si no me equivoco. Creo que eso es altamente positivo, pero siendo positivo, es decir, teniendo claridad respecto de la máxima altura y de la densificación, tenemos aún un problema por resolver y tiene que ver con también, ojalá, aprovechar y definir usos de suelos.

Sigue latente la preocupación por los edificios que se pueda construir ahí en Pajaritos. En esta discusión del nuevo plan regulador, mientras no se congelen los permisos de edificación, vamos a seguir con el mismo temor. Las inmobiliarias tienen perfectamente detectados los paños de terreno y la inmobiliaria, mientras no entre en vigencia este nuevo plan regulador, que podrán pasar un año y medio, dos años, tal vez más, van a seguir pidiendo permiso de edificación con las normas actualmente vigentes.

Vuelvo a señalar, es una propuesta que desde el punto de vista de definir la altura máxima me parece interesante. Es una propuesta que señala incentivos urbanísticos siempre que se lleven adelante proyectos de integración social.

Aclaro, sí, que esos incentivos urbanísticos de adecuación normativa están señalados en la **Ley de Integración Social en la Planificación Urbana**, por lo tanto, la propuesta del municipio simplemente se hace cargo de algo que ya definió la Ley de Integración Social en la Planificación Urbana, que son las modificaciones que se hicieron a la Ley General de Urbanismo y Construcción.

También me parece interesante recoger una idea que viene desde principios de los años 70, que se materializó principalmente **en la comuna de Providencia, que significa motivar, incentivar la generación de espacios privados de uso público**, es decir, si yo voy a construir un edificio, el primer nivel lo puedo destinar aquí a generar espacios privados de uso público, siempre y cuando se me premie a mí con una altura que de alguna manera compense el espacio que yo voy a brindar para el uso público. Digo, yo quisiera invitar a la gente que lea esta nota, que conozca la experiencia de la comuna de Providencia que viene y que es una iniciativa que impulsó en su minuto el Premio Nacional de Urbanismo, don **Germán Bannen**. Don Germán falleció el año 2019, un señor que definió de alguna manera el perfil, las características de la comuna de Providencia que lo hacen ser una comuna completamente distinta.

Entonces sería interesante mirarlo un poquitito más y que este perfil que pretende definirse en esta primera etapa de discusión del plan regulador aborde todas las preocupaciones que tiene la comuna. **¿Es importante definir las alturas? Sí, pero también es importante definir cuáles son las áreas de desarrollo prioritario, cuáles son las áreas de recuperación**, por qué seguimos teniendo áreas que están completamente abandonadas, como la del sector de San Juan, ahí en los alrededores de las dependencias de ENAP, en fin, tenemos varias cosas que resolver. Vuelvo a decir, es una iniciativa que desde el punto de vista de definir con claridad las alturas es interesante, pero siento que resulta aún

insuficiente y en ese sentido hago un llamado a todos los vecinos a que participen, que pregunten, que se motiven y que no dejen de preguntar, porque sólo de esa manera se va a definir un perfil de plan regulador y en definitiva una nueva normativa de plan regulador en la comuna que de alguna manera señale y en conjunto defina un plan de inversión en infraestructura de movilidad y espacio público.

**Nolberto Salinas**

Abogado.

Profesor de Derecho Urbanístico