

# HACIA UNA PLANIFICACIÓN *Urbana regional* PARA LOGRAR UNA MEJOR GESTIÓN *territorial*



**Francisco Klein**  
Experto sector inmobiliario y construcción

En los últimos años, muchas municipalidades de la Región Metropolitana han ejecutado o iniciado el proceso de actualización de sus planes reguladores, una tarea tremendamente necesaria para ir adecuando la ciudad al constante crecimiento poblacional y a la creciente necesidad de las personas de acceder a mejores servicios, infraestructura, parques y comercio.

Lamentablemente, en la gran mayoría de los casos, los alcaldes han optado por planificar sus comunas en la línea de reducir densidades, limitando la cantidad de pisos, altura de edificación, cantidad de viviendas por

La Región Metropolitana enfrenta un desafío: adaptar sus ciudades al crecimiento poblacional y garantizar que todos los habitantes accedan a una vivienda digna, infraestructura adecuada y transporte eficiente. Sin embargo, la fragmentación de los planes reguladores están llevando a una planificación urbana que limita la densidad, contradiciendo la necesidad de aprovechar al máximo la inversión pública en transporte e infraestructura.

hectárea y constructibilidad, bajo el pretexto de proteger a sus vecinos, evitando la construcción de los mal llamados "guetos verticales".

En una ciudad con un déficit habitacional tan grande y con un contante aumento de la población, el reducir la densidad en los centros

urbanos va en la línea contraria a lo que se necesita y termina excluyendo a las personas de menores recursos de acceder a mayor y mejor locomoción pública, mejores servicios y comercio, alejándolos hacia la periferia donde el impacto en su calidad de vida se ve fuertemente afectada.

Y es que la vivienda digna, derecho fundamental de cada persona, suele medirse sólo respecto a características de la casa misma, es decir tamaño mínimo, calidad, seguridad, iluminación, ventilación e infraestructura básica (acceso a luz, agua y alcantarillado). Pero también son esenciales las ca-



racterísticas de su entorno, considerando el acceso a un ambiente seguro, cercanía a comercio, servicios, equipamiento, áreas verdes y tan importante como eso, acceso a transporte público que le permita trasladarse de forma eficiente y rápida a sus lugares de trabajo.

La planificación urbana, por tanto, debe buscar equidad, sostenibilidad y permitir que la mayor cantidad de personas puedan acceder a los beneficios de la infraestructura pública que el gobierno cen-

tral ha dispuesto con grandes inversiones. Es el ejemplo del eje por donde pasan las distintas líneas del metro.

Como dicta la lógica, las ciudades deben diseñarse aumentando las densidades en el eje metro, que concentra la mejor y mayor infraestructura pública e ir reduciéndola hacia fuera donde se generan zonas más tranquilas con más vida de barrio.

La forma entonces de que la planificación funciona, es bajo una mirada global de

## *"Las decisiones de planificación urbana deben maximizar el acceso de la población a la infraestructura pública, garantizando equidad y sostenibilidad"*

las ciudades, donde las decisiones centrales de inversión en infraestructura coincidan con el acceso de la población a ellos y que no dependa de la postura e ideología del alcalde de turno, donde muchas veces pesan argumentos más populistas, cortoplacistas y políticas en las decisiones que se toman.

Para evitar esto, en vez de recaer la planificación sobre cada municipalidad, debiera existir una institución central por cada región, indepen-

diente de los poderes del estado, integrada por expertos en la materia y que, con una mirada apolítica y técnica, diseñen la ciudad como un todo, pensando en su crecimiento de mediano y largo plazo, entregando coherencia y maximizando el acceso de la infraestructura pública. Algo parecido a lo que es el Banco Central. **N&C**

*"Un organismo técnico e independiente puede transformar nuestras ciudades en espacios inclusivos, conectados y preparados para el futuro"*