



Columna

Académico FAU Universidad de Chile, consejero del Consejo de Políticas de Infraestructura (CPI)



Alberto Texido

## Nuevos (y viejos) desafíos de la planificación

**S**eis de cada diez comunas están modificando sus planes reguladores, carta de navegación que tienen en cuanto al uso adecuado y consensuado de sus territorios. Pese a que las modificaciones en curso son vistas a veces como un problema que genera incertidumbre, se trata de una herramienta necesaria y valiosa con la que cuentan las instituciones y comunidades organizadas para consensuar nuevos y mejores usos de suelo.

Así, los municipios de la capital y regiones están deliberando nuevos planes, los que determinarán usos del territorio, identificar zonas de riesgo o protegidas, señalar usos compatibles, espacios públicos, definir vialidades, densidades y alturas.

Sin embargo, hay elementos pendientes que pueden -y deben- complementar a este instrumento. Primero, existe consenso en que una comuna requiere de un buen plan, lo que lamentablemente no evita que puedan implementarse proyectos que generen impactos. O bien al revés: muy buenas iniciativas emplazadas donde no existe regulación o tienen instrumentos antiguos. Entonces, más allá del plan, la calidad del diseño de los proyectos es clave y debe resguardarse a través de equipos idóneos, una coordinación intersectorial y más concursos públicos.

Segundo, la hiperdensidad -con la postal de los denominados guetos verticales de Estación Central-, sigue siendo un problema no resuelto, lo que en muchas ciudades ha causado reacciones ciudadanas con alturas mínimas. Al mismo tiempo, estamos en una emergencia habitacional que requiere de todo tipo de soluciones, obligan-

do la pregunta: ¿cuál es la altura y densidad que nos da una solución?

Diversos análisis sobre densidad armónica o equilibrada han intentado resolver la pregunta, especialmente en entornos de corredores de transporte público, inversiones públicas que intentan beneficiar a la mayor población posible. O, también, saber que un edificio de más de 20 pisos disminuye la capacidad y tiempo de evacuación segura en emergencias.

A esto podemos sumar que se han publicado estudios que indican que es deseable que se densifiquen los entornos de las nuevas líneas de metro en Santiago (la 7 en construcción y en planificación y en estudios la 8 y 9), para aprovechar estas favorables condiciones. Por el contrario, podría haber comercio, equipamientos y servicios bien ubicados y menores tiempos para sus traslados.

Ante este escenario, el Consejo Nacional de Desarrollo Territorial (CNDT), que trabaja en su actualización tratando sobre lo urbano y lo rural, puede volver a pronunciarse y proponer una salida legislativa para resolver la controversia de las alturas, en medio de un debate que empuja a limitar el crecimiento. Además de contar con la visión y estudios técnicos de esa entidad, resulta útil conocer qué mirada existe hoy desde el Estado sobre los diferentes tipos de desarrollo.

Todo esto es un desafío para las nuevas autoridades, como alcaldes y concejales, que serán electas para encabezar la planificación. En ese sentido, el Estado, la academia y los privados juegan roles clave en esas discusiones, todo para llegar al objetivo común de la mejor ciudad.