

¿Y si los privados también ayudaran a planificar la ciudad?

IGNACIO ARAVENA

PLAZA
de
IDEAS



Las últimas propuestas del Gobierno en materia de vivienda y ciudad, orientadas a densificar y construir más, parten de un diagnóstico correcto. La escasez de suelo afecta a la disponibilidad de viviendas nuevas bien localizadas y a sus precios. Sin embargo, que esta tarea esté solo en manos del Estado implica que cualquier ajuste tarde años en concretarse, justo cuando los desafíos habitacionales exigen respuestas más rápidas.

Por eso vale la pena preguntarnos: ¿Y si las empresas también pudieran ayudar a la planificación urbana?

Modificar un plan regulador toma un par de años, cerca de siete en promedio. En la práctica, eso significa que la norma llega tarde y termina regulando un escenario que ya cambió. Cuando la planificación no responde a tiempo, debería existir un mecanismo para que las empresas también puedan proponer ajustes normativos específicos, con participación ciudadana, revisión técnica de contrapartidas y acuerdos municipales.

En Nueva York entendieron hace décadas que la ciudad no puede esperar siempre grandes cambios ni pasar años sin responder a sus problemas. Por eso, su normativa base de 1961 se complementa con planes barriales y con procedimientos para que proyectos concretos

impulsen cambios normativos con etapas y plazos definidos, muchas veces menores a un año. El resultado es una planificación menos rígida, donde el sector privado también puede contribuir a hacer ciudad bajo reglas claras y con mayor agilidad.

Por rupturista que parezca, esta lógica no es ajena a Chile. La habilitación normativa de terrenos ya permite viabilizar proyectos con normas especiales, pero en la práctica sigue siendo una herramienta reservada al aparato público, un monopolio que tiene cada vez menos justificación. Si un privado identifica un terreno bien ubicado y ofrece más viviendas, mejores espacios públicos, inte-

Una norma mal diseñada puede no producir ciudad.

gración social o una mejor conexión urbana, debería poder activar un procedimiento equivalente, no para eludir la planificación, sino para ponerla en marcha cuando esta no llega a tiempo.

Lo anterior no es solo una discusión sobre cómo planificar la ciudad, también es parte del problema económico. Una norma mal diseñada puede no producir ciudad o no generar los efectos que promete, muchas veces porque no crea condiciones suficientes para que alguien invierta. El caso de Renca es ilustrativo. Incorporó incentivos en su plan regulador y tuvo que corregirlos apenas dos años después, ante la falta de los permisos de edificación que se esperaban.

Planificar no consiste solo en fijar reglas, sino en crear mecanismos que orienten el desarrollo urbano. Para eso, todos los agentes económicos, incluidas las empresas inmobiliarias, pueden contribuir a hacer ciudad.