

ESPACIO ABIERTO

## ¿Más o mejor planificación?

**Pablo Allard**  
Decano  
Fac. de Arquitectura UDD



**A**nte cuestionamientos de algunas autoridades locales, académicos y urbanistas a las propuestas de modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones presentadas por el gobierno, invito a sincerar el debate: Si la planificación en Chile es demasiado lenta en tiempos de paz... en tiempos de urgencia esa cadencia es crítica.

El economista urbano de Harvard, Edward Glaeser, ha probado que los sistemas actuales de zonificación y regulaciones restrictivas como el chileno, funcionan como un "impuesto" que

infla artificialmente los precios de la vivienda, perjudicando especialmente a los jóvenes, adultos mayores y personas de bajos ingresos que no tienen acceso a crédito.

El proyecto del gobierno no es una desregulación o una reforma refundacional neoliberal -como algunos sindicán-, sino más bien un esfuerzo pragmático y arriesgado para reactivar la economía. Además, busca ampliar la oferta de vivienda en tamaños, formatos y localizaciones asequibles, reconociendo cambios demográficos e inversión en transporte público. El cuestionado cambio en las densidades de 4 habitantes por hogar a 2 habitantes por hogar no significa que se duplique el número de personas en un barrio; es la misma cantidad de personas definidas en el Plan Regulador, pero en viviendas más pequeñas acorde con la realidad demográfica. Hoy 1/5 de los hogares en Chile son unipersonales, y seguimos exigiendo viviendas para cuatro personas y viviendas sociales de más de 55 m<sup>2</sup>.

Quienes acusan que esto fomentará los mal llamados "guetos verticales" construyen una falacia, ya que hay otros parámetros que los limitan; y los "guetos" fueron precisamente resultado de una mala planificación, fallas de mercado y la codicia. Fallas corregibles si los planificadores, reguladores y fiscalizadores

hicieran bien su trabajo, junto a la pendiente autorregulación de la industria inmobiliaria.

Como arquitecto urbanista, defendiendo la planificación, pero menos y mejor. Ya lo adelantó Kent Larson, director del MIT CityScienceLab el año pasado en Concepción: la Inteligencia Artificial está desafiando y cambiará la planificación, gobernanza, regulación y gestión urbana en tres puntos clave: (I) Permisología: Con la Inteligencia Artificial y el "Block Chain" los permisos de edificación pasarán de tomar 3 años a máximo 3 meses; y su avance se publicará en tableros digitales de transparencia. (II) Los Códigos y Normas: dejarán de ser generales y discrecionales, y pasarán a ser flexibles y basados en desempeño, evitando errores como la Norma Térmica recientemente impuesta. (III) Los Planes Reguladores y Ordenanzas: pasarán a ser dinámicos, basados en evidencia, modelados en tiempo real y con mecanismos de incentivos y condiciones transparentes.

La planificación urbana tradicional hoy está desafiada por las nuevas dinámicas demográficas, sociales, económicas y tecnológicas, y no podemos ser los propios planificadores quienes desperdiciemos esta oportunidad por problemas de agencia, captura o posiciones ideológicas. Resistirse al cambio solo profundizará la crisis habitacional y urbana.