

## EDITORIAL

# Plan regulador

**Quizás el desafío más importante sea otro: que esta vez la planificación no llegue tarde. Durante demasiado tiempo, Chillán creció reaccionando a los problemas y no anticipándolos.**

La actualización del plan regulador ofrece la posibilidad de corregir esa lógica y construir una ciudad más equilibrada, sostenible y coherente con su condición de capital regional.

La actualización del Plan Regulador Comunal de Chillán llega en un momento clave. La obtención de la Recomendación Satisfactoria (RS) para iniciar el proceso abre, probablemente, una de las conversaciones urbanas más trascendentales de las últimas décadas para la capital regional. Lo que allí se defina marcará la manera en que la ciudad crecerá, se desplazará y convivirá durante los próximos 20 o 30 años.

El actual instrumento fue aprobado en 2016, cuando Chillán tenía otra escala, otro ritmo de expansión y problemas urbanos menos complejos. Hoy la realidad es distinta. La ciudad ya supera los 200 mil habitantes, enfrenta una creciente presión inmobiliaria, experimenta altos niveles de congestión en distintos barrios y comienza a evidenciar un fenómeno que hasta hace poco parecía propio de urbes mayores: el surgimiento de subcentros comerciales y de servicios fuera del casco histórico.

El futuro hospital regional en el sector sur, el crecimiento del nororiente, los nuevos polos comerciales en avenidas como Vicente Méndez y Alonso de Ercilla, y el desarrollo de equipamientos periféricos están cambiando aceleradamente la lógica urbana de Chillán. La ciudad monocéntrica, donde todo converge hacia las cuatro avenidas, comienza a quedar atrás.

Ese proceso puede representar una oportunidad o un problema. Por un lado, los subcentros permiten acercar servicios y comercio a sectores residenciales, reduciendo desplazamientos y generando nuevas dinámicas económicas. Al mismo tiempo, también pueden profundizar el deterioro del centro tradicional si no existe una estrategia

clara de reconversión urbana. El casco histórico de Chillán enfrenta señales evidentes de desgaste: comercio informal, congestión, pérdida de residentes y una creciente tensión entre habitabilidad, movilidad y actividad económica. La pregunta de fondo es qué rol se quiere para el centro en las próximas décadas y cómo se evitará que quede rezagado frente a los nuevos polos periféricos.

La discusión también deberá abordar la altura de las edificaciones dentro de las cuatro avenidas. El propio asesor urbanista del municipio ha planteado que probablemente será necesario disminuir alturas y densidades, vinculándolas a la capacidad vial y a una escala más humana de ciudad. El debate no es menor. Durante años, Chillán ha vivido una tensión permanente entre crecimiento inmobiliario, protección patrimonial y calidad urbana. Resolverla exigirá visión estratégica y no simples respuestas coyunturales.

Otro punto crítico será la movilidad. Sectores como Alonso de Ercilla, Parque Lantaño y Vicente Méndez muestran desde años saturación vial. El nuevo plan regulador debe integrarse con políticas de transporte público, ciclovías, desplazamiento peatonal y generación de vías estructurantes que permitan descongestionar el centro y conectar adecuadamente los nuevos polos urbanos.

Quizás el desafío más importante sea otro: que esta vez la planificación no llegue tarde. Durante demasiado tiempo, Chillán creció reaccionando a los problemas y no anticipándolos. La actualización del plan regulador ofrece la posibilidad de corregir esa lógica y construir una ciudad más equilibrada, sostenible y coherente con su condición de capital regional.