

CIUDADES COMPACTAS

Comisión Ciudades y Territorios

1. Diagnóstico

En ciudades como las nuestras, la segregación periférica de nivel metropolitano ha sido el principal resultado del modelo de desarrollo urbano predominante de las décadas anteriores basado en la expansión urbana descontrolada y que en la última década ha mutado para permitir la hiperdensificación de las comunas centrales y la gentrificación de los residentes tradicionales de sus barrios.

Además, este modelo de regeneración de la ciudad está afectando gravemente los modos de vida de las familias tradicionales de estos barrios, disminuyendo el valor de cambio y el valor de uso (calidad de vida) de sus viviendas; vulnerando el derecho a permanecer en los barrios en que han desarrollado sus vidas, ya sea por el acoso inmobiliario o por la generación de barreras de acceso al mercado de la nueva vivienda, cada vez más costosas y al mismo tiempo cada vez más pequeña.

Bajo el modelo neoliberal que nos rige no es posible pedir a las empresas privadas que tomen decisiones en función de objetivos sociales. No obstante, la ausencia de regulación estatal efectiva sumado a los incentivos pro-empresariales de las políticas públicas urbanas han permitido la expansión urbana descontrolada que predominó las décadas anteriores y una hiperdensificación de áreas centrales que ha predominado en los últimos años.

Estos fenómenos, además de generar enormes problemas sociales vinculados a la movilidad diaria, la concentración espacial de pobreza, la ocupación de zonas de riesgo geológico para actividades residenciales, entre otras; han permitido evidenciar la crisis de nuestras ciudades como motor del desarrollo social, demostrando espacialmente la desigualdad de nuestra sociedad y transformándose en los principales desafíos para la construcción de ciudades integradas.

En el mismo sentido, la segregación y la gentrificación como dos partes del mismo modelo privatizado, excluyente, de nula sensibilidad con el patrimonio y basado en el endeudamiento, ha impactado fuertemente en la pérdida de la democracia urbana entendida como la posibilidad de todos los que conformamos la sociedad de tomar las decisiones respecto del futuro de nuestros barrios y de ejercer el derecho a la ciudad en plenitud.

Como ejemplo, comunas han sido depredadas por el mercado inmobiliario, destruyen los barrios que configuraban la comuna, gentrificando (desplazando a los residentes) y hiperdensificando la comuna a través de megaproyectos inmobiliarios de hasta 36 pisos. La renovación urbana y la densificación asociada a estos debe ser compatible con la capacidad de carga de los barrios y la ciudad.

2. Objetivos

El derecho a la centralidad urbana (accesibilidad a equipamiento y servicios, transporte, oferta laboral, etc.) para todos debe ser una prioridad para el Estado y sus políticas públicas. En este escenario, es prioritario privilegiar una densificación de calidad por sobre la expansión, e incluso prohibir ésta última, para asegurar la integración social y estándares equitativos de accesibilidad a equipamientos públicos y servicios urbanos, pero al mismo tiempo debe ser una densificación adecuada para permitir la conservación de las condiciones ambientales, sociales y culturales de los barrios centrales. Para esto, la principal medida será fortalecer los instrumentos de planificación urbana y territorial, y construirlos mediante procesos ampliamente participativos.

Hoy es innegable que la densificación de calidad y el derecho a la centralidad urbana (accesibilidad a equipamiento, oferta de transporte, oferta laboral, etc.) para todos debe ser una prioridad para el Estado y las políticas públicas urbanas. Pero, estas necesidades de carácter urgente, no pueden transformarse en la excusa para la hiperdensificación de las comunas centrales y pericentrales; en el contexto de un mercado inmobiliario apalancado por planes y subsidios que aseguran altas rentabilidades para las empresas inmobiliarias, mientras que concentran el riesgo político en los gobiernos locales y el riesgo económico en el sector público central que debe gastar cada vez más en subsidios a la localización de las clases medias y en comprar suelo con valores sujetos a la especulación inmobiliaria.

3. Propuestas

Se propone avanzar de forma decidida hacia una nueva institucionalidad urbana donde el Estado asuma un rol más activo en la gestión del suelo, y una nueva gobernanza donde la participación ciudadana sea pilar del desarrollo urbano. Siendo, de vital importancia revisar el sistema completo de políticas públicas urbanas, y sobre todo aquellas que dan plataforma al actual modelo ya descrito, para sustituirlo por otro que privilegie la densificación de calidad por sobre la expansión y que al mismo tiempo asegure la integración social y estándares equitativos de accesibilidad a equipamientos públicos y servicios urbanos, mediante políticas públicas que prohíban la expansión descontrolada, generen densificación con la adecuada conservación de las

condiciones ambientales, sociales y culturales de los barrios; y gestionen el desarrollo territorial a través de herramientas más flexibles y coordinadas.

PROPUESTA: PLANES REGULADORES

Optimizar el análisis, diseño, aprobación y gestión, de nuevos Planes Reguladores Comunes (PRC), profesionalizando y desburocratización el proceso de formulación y aprobación con el fin de establecer una planificación urbana permanente y efectiva. En el ámbito local se deberá revisar y actualizar participativamente cada Plan Regulador Comunal (PRC) con un enfoque en zonificación de altura y densidad pertinentes para un crecimiento sostenible y respetuoso con el entorno y los vecinos.

PROPUESTA: PLANES DE DESARROLLO COMUNAL

Desarrollar o actualizar Planes de Desarrollo Comunal (PLADECO) de forma participativa con la comunidad y coordinadamente con los PRC, para generar diagnósticos asertivos y ajustar el desarrollo comunal a la identidad local y a la planificación urbana.

PROPUESTA: GESTIÓN TERRITORIAL

Fomentar el uso de otras herramientas de gestión territorial coordinadas con los instrumentos de planificación como, por ejemplo: la sesión de patentes, la localización de proyectos municipales y de los gobiernos centrales, que aporten a la generación equilibrada de equipamiento, áreas verdes, etc.

PROPUESTA: ASESORÍA URBANA Y PLANIFICACIÓN

Reforzar la presencia y actividad de los equipos de Asesoría Urbana y Planificación multidisciplinarios en los gobiernos locales, para que las comunas cuenten con una visión urbana no residual que permitan los procesos de planificación participativos, permanentes y de múltiples herramientas de gestión coordinadas.

PROPUESTA PROYECTOS URBANOS INTERCOMUNALES

Avanzar hacia la gestión y diseño de proyectos urbanos intercomunales o metropolitanos, diseñando estrategias de colaboración y financiamiento, creando alianzas y fortaleciendo otras ya existentes, con el objetivo de evaluar aquellas iniciativas que puedan ser más eficientes y equitativas al entender que la ciudad es un sistema que va más allá de las comunas, sobre todo en ciudades metropolitanas que hoy carecen de gobernabilidad.