

Estudio de Fundación Vivienda:

El 96% de las áreas próximas a líneas del metro tiene baja densidad habitacional

En más de la mitad de estas zonas viven menos de 100 personas por hectárea. Expertos coinciden en que allí podrían convivir ocho veces más residentes.

DIERK GOTSCHLICH

El proyecto de ley de integración social impulsado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que esta semana comenzó su discusión en el Congreso, busca, entre varias medidas que alrededor de ejes estructurantes de la ciudad se establezcan "zonas de integración urbana".

Estos son sectores donde habrá incentivos para que las inmobiliarias construyan con mayor densificación que la que permita el plan regulador comunal si es que edifican iniciativas que aseguran la convivencia de familias vulnerables y de clase media.

Así, se quiere fomentar la construcción en altura en torno a grandes inversiones fiscales para que más personas puedan aprovecharlas. Estas pueden ser líneas de metro, vías con una amplia oferta de transporte público, o sectores que concentren servicios y áreas verdes.

En ese contexto, un estudio de la Fundación Vivienda calculó la densidad habitacional por hectárea (hab/ha) de todas las manzanas con población en el Gran Santiago, según datos del Censo 2017, que se encuentren en un radio de 250 metros de las líneas de metro actuales y pro-

“Esto confirma la necesidad de avanzar en este proyecto de mayor integración en zonas céntricas o pericentrales”.

CRISTIÁN MONCKEBERG
Ministro de Vivienda y Urbanismo

“Tenemos mala densidad y, por otro lado, capacidades de infraestructura urbana que están subutilizadas”.

FELIPE ARTEAGA
Director Fundación Vivienda

“No es bueno que pocas personas usen una muy buena infraestructura en forma privilegiada”.

SERGIO BAERISWYL
Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

yectadas (a 2026, cuando estén funcionando las líneas 3 y 7).

Equilibrio

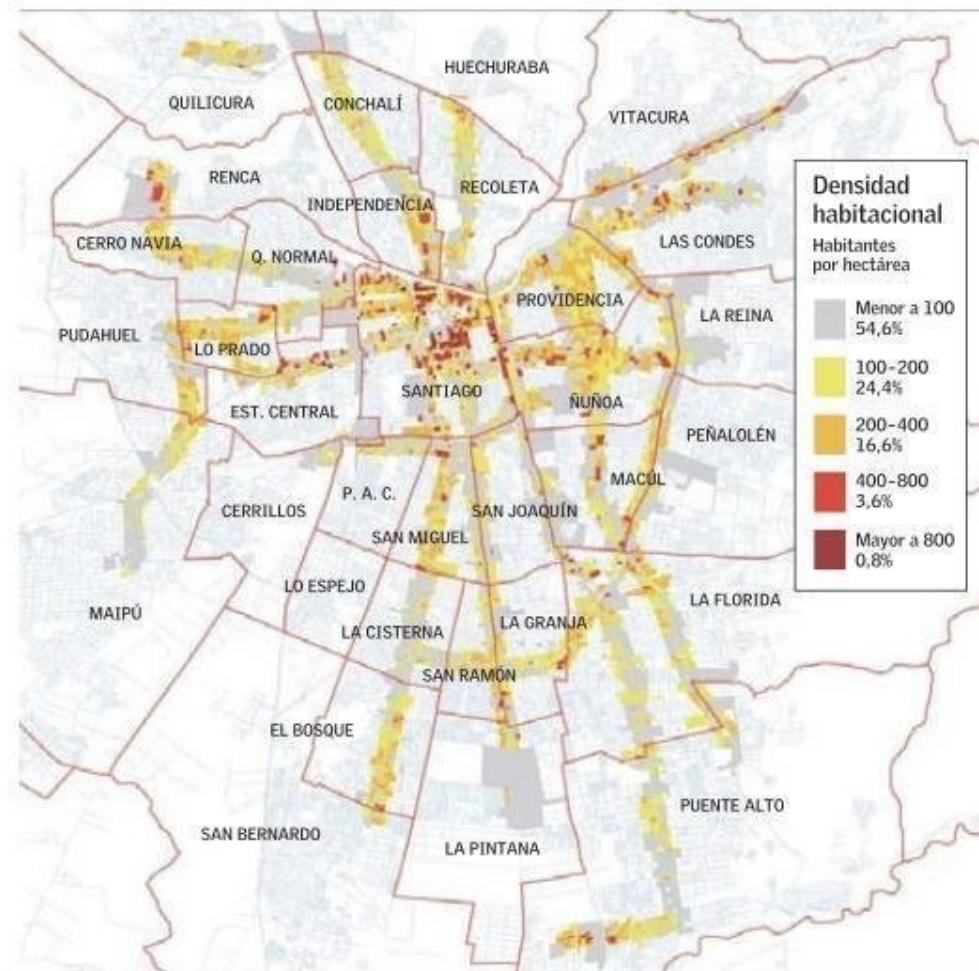
La investigación arrojó que solo el 4% del área próxima a las líneas de metro posee densidades sobre los 400 hab/ha. Y, a pesar de que expertos plantean que no existe un "número mágico" a la hora de densificar equilibradamente, coinciden en que la cantidad de residentes próximos al tren subterráneo es muy baja en relación con la que debería existir en torno a una de las grandes inversiones fiscales.

El presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, Sergio Baeriswyl, asegura que en esas zonas se puede aumentar la densidad a más de 500 hab/ha y que "no es bueno que pocas personas usen una muy buena infraestructura en forma privilegiada, y que eso tenga como efecto que muchas otras personas queden excluidas".

La medición también muestra que el 55% de estas zonas posee densidad bajo los 100 hab/ha.

Felipe Arteaga, director de Fundación Vivienda, opina que "estamos súper desactualizados con la densidad que deberíamos tener en lugares que ameritan que haya una mayor. También

Predominan zonas con casas y edificios de pocos residentes



Fuente: Fundación Vivienda en base a Censo 2017

EL MERCURIO

hay zonas que necesitan una densidad a escala de barrio, pero hoy no se ajustan a eso y se generan problemas". Agrega que "en esas áreas pueden convivir fácilmente 800 o mil habitantes".

Barrios amigables

Uno de los puntos a la hora de construir edificios más densos es cómo cuidar a los barrios de que colapsen. El ministro de Vivienda y Urbanismo, Cristián Monckeberg, dice que "el estudio confirma aún más la necesidad de que tengamos facultades para que en esas zonas se produzca una densificación equilibrada, es

importante señalarlo, porque no vamos a destruir los barrios, sino que sean amigables".

La directora de gestión urbana de Fundación Urbanismo Social, Camila Ramírez, destaca la importancia de compartir el valor del suelo según los beneficios que entrega a quienes viven allí. "Que haya 100 hab/ha es súper bajo, es una vivienda unifamiliar, entonces ahí se requieren 800 hab/ha o más", afirma.

El presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios, Mauricio Varela, en tanto, puntualiza que incluso esa cifra sigue siendo baja. Según calcula, 800 hab/ha son alrededor de 266

viviendas por hectárea, "se podrían construir dos edificios de unos 130 departamentos en 5 mil m², todavía es un espacio holgado, una densidad no muy alta".

En esa línea, Luis Eduardo Bresciani, director de la Escuela de Arquitectura UC, detalla que hay sectores donde esa densidad se justifica porque se ajusta al perfil del barrio, pero "hay muchas avenidas con transporte público que podrían acoger fácilmente densidades de entre 1.500 y 3.000 hab/ha, edificios de 6 a 12 pisos. Eso se necesita para vitalizar la ciudad, siempre que se obligue a tener integración social y diversidad de usos".