

PAULINA ORTEGA

Un sondeo realizado por AGS Visión Inmobiliaria reveló que la mitad de las líneas de Metro tienen una densidad poblacional inferior a 1.000 habitantes por hectárea, lo que demuestra un desaprovechamiento de los espacios con mejores opciones de movilidad del país. Se trata de la extensión de la Línea 1 con un promedio de 883 habitantes por hectárea, 4 en conjunto a la 4a con 615 y 489 personas por hectárea respectivamente, y la 5 con 958.

“Sin duda existe un desaprovechamiento de la inversión pública asociada a la red de Metro donde las densidades brutas promedio van desde 500 hasta 1.200 hab/ha en un buffer de 500 metros alrededor de las estaciones existentes y proyectadas. Para el caso de las líneas 1, 4, 4a, 5, y 7 las densidades brutas promedio son iguales o inferiores a 1.000 hab/ha, lo que genera una menor rentabilidad social e impacto urbano de los beneficios del transporte público”, señala David Briones Jefe Asesoría Estratégica AGS.

Sólo tres líneas de metro cuentan con una densidad poblacional superior a los 1.000 habitantes por hectárea: la 6 con 1.006 hab/ha; la 3 con 1.248 hab/ha; y la 2 con 1.281 hab/ha.

La futura línea 7, en tanto, que pasará por las comunas de Renca, Cerro Navia, Santiago, Recoleta, Las Condes y Vitacura, tiene una densidad bruta promedio de 817 habitantes por hectárea cercana a las 19 nuevas estaciones que se incorporarán en esta línea. De estas Cerro Navia, Santiago, Recoleta, Las Condes están modificando sus Planes Reguladores Comunales (PRC).

Esto último “representa una oportunidad para incorporar condiciones normativas alrededor de las estaciones, ejes y/o subcentros que permitan generar una mayor rentabilidad social de la inversión en el transporte público”, declaró David Briones. En ese sentido, afirma que así que podría impulsar la consolidación de nuevos subcentros alrededor de las estaciones y así mitigar los déficits urbanos de viviendas, equipamientos, servicios, áreas verdes, entre otros.

Hasta ahora, las cifras reflejan “una falta de integración de los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto a nivel comunal como metropolitano, respecto a las áreas de influencia inmediata del Metro, que constituye uno de los principales articuladores del desarrollo urbano y mercado del suelo en el Gran Santiago, lo que ha tendido a desaprovechar sus beneficios, tal es el caso de comunas como Puente Alto, Vitacura y Cerro Navia que presentan densidades brutas promedio inferiores a 250 hab/ha alrededor de las estaciones existentes y proyectadas del Metro”, añadió.

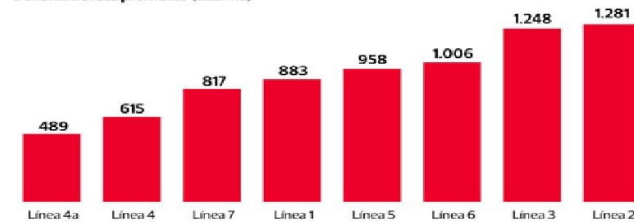
En concreto, las cifras recopiladas por AGS muestra que el 54% de la superficie analizada cuenta con una densidad bruta inferior a los 1.200 habitantes por hectárea. Mientras que un 24% posee densidad libre debido a que las normativas de las comunas o se encuentran desactualizadas o no existen. De hecho, el 21% de las 34 comunas del Gran

Baja densidad poblacional cerca del Metro: expertos apuntan a desaprovechamiento de inversión pública

“Para el caso de las líneas 1, 4, 4a, 5, y 7 las densidades brutas promedio son iguales o inferiores a 1.000 habitantes por hectárea, lo que genera una menor rentabilidad social e impacto urbano de los beneficios del transporte público”, explican desde AGS Visión Inmobiliaria.

DENSIDAD POBLACIONAL CERCANA A LA RED DEL METRO DE SANTIAGO

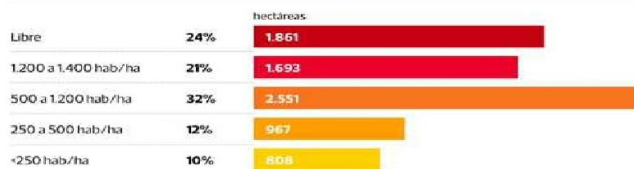
Densidad bruta promedio (hab/ha)



FUENTE: AGS Visión Inmobiliaria

LA TERCERA **LT**

PROPORCIÓN DE DENSIDADES BRUTAS EN RADIOS CERCANOS AL METRO



FUENTE: AGS Visión Inmobiliaria

LA TERCERA **LT**



Santiago no cuenta con Plan Regulador Comunal (PRC), como El Bosque, San Ramón, Pedro Aguirre Cerca y Quilicura.

“Actualmente, no existen condiciones o incentivos normativos en los Instrumentos de Planificación Territorial que promuevan una densificación equilibrada alrededor de las estaciones de la red de Metro y Metrotren ya que la planificación urbana reside principalmente en las municipalidades por lo que carece de una visión integral y a escala metropolitana, generando un territorio fragmentado y sin una vinculación entre sí, lo que se ve reflejado en las dispares condiciones normativas existentes en los Planes Reguladores”, manifestó Briones.

Para abordar este tema, el jefe de asesoría estratégica de AGS Visión Inmobiliaria dice que “se requiere de una mirada integral y a escala metropolitana, que promueva un desarrollo sostenible y armónico de la ciudad. Para ello, el primer paso sería una actualización al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) incorporando condiciones e incentivos normativos que promuevan procesos de densificación equilibrada alrededor de ejes viales estructurantes, estaciones de Metro y Metrotren y subcentros urbanos a fin de amplificar los beneficios de la inversión pública; generando con ello, una mayor disponibilidad de suelo, oferta de vivienda, inversión en equipamiento y servicios, y en consecuencia, un mayor derecho a la ciudad y calidad de vida para sus habitantes”, propone.

Según expone el ejecutivo no hay un consenso en cuanto a las condiciones normativas óptimas para las cercanías de las estaciones de Metro o Metrotren. Sin embargo, hay documentos como la Guía referencial para una densificación equilibrada del Centro Nacional de Desarrollo Urbano, que permitirían estimar que un rango adecuado sería entre los 1.500 a 2.000 hab/ha con una altura máxima de edificación de 10 a 12 pisos, donde se podría incluir la aplicación de incentivos normativos.