



ESPACIO ABIERTO

Destrabando la metrópolis

Pablo Allard
Decano
Fac. de Arquitectura
UDD



Ya despejada la duda, el liderazgo que Claudio Orrego, Rodrigo Mundaca y Sergio Giacaman, sumado a quienes desde la primera vuelta gobernarán nuestras principales áreas metropolitanas, será crucial. Pese al poco presupuesto y atribuciones que tienen, desde la implementación de la ley de descentralización en Chile, los gobernadores electos han visto ampliadas y fortalecidas sus responsabilidades en el caso de las grandes ciudades, donde pueden solicitar al gobierno central la tución sobre el plan regulador metropolitano y el plan metropolitano de transportes. Además, imple-

mentan y aprueban el presupuesto regional y la distribución de recursos asignados a grandes proyectos de inversión pública.

Si bien el fuerte del debate en campaña se centró en seguridad, desarrollo económico y capacidad de gestión, uno de los principales desafíos que enfrentan nuestras ciudades es la crisis habitacional, el crecimiento explosivo de los campamentos y la escasez de suelo para vivienda de interés social. La escasa disponibilidad de suelos habilitados para usos residenciales se ha convertido en uno de los puntos críticos para las políticas de vivienda y el mercado inmobiliario. Hasta ahora, los gobiernos regionales poco o nada podían hacer al respecto, pero con estas nuevas atribuciones, surge una gran oportunidad para que nuestros gobernadores metropolitanos se empoderen como parte de la solución, liberando trabas normativas para reconvertir terrenos industriales exclusivos para usos habitacionales.

Muchas de nuestras grandes ciudades se planificaron cuando los cordones industriales eran parte central de la estructura urbana; sin embargo hoy, por razones ambientales, logísticas y de obsolescencia, las actividades y usos industriales exclusivos están reduciendo su impacto o migrando a áreas periféricas. En el caso de Santiago, fuera del anillo Américo Vespucio.

Un estudio reciente de BRND y Allard&Partners estima que al interior del anillo Américo Vespucio habría disposición de terrenos de uso industrial exclusivo equivalente a 890,39 hectáreas. No se trata de eliminar la industria, sino solo eliminar los usos "exclusivos", para que aquellos terrenos cuya vocación y potencial real sea residencial se puedan liberar. Con un buen diseño, y utilizando los marcos legales vigentes, en la RM se podría cubrir un promedio de 83.500 viviendas de las 259.000 que requiere el Plan de Emergencia Habitacional.

Es hora de que los gobernadores se atrevan a impulsar dos articulaciones complementarias o independientes que ayudarán a liberar el potencial real de estos terrenos para vivienda: primero, realizar una enmienda y calificar en áreas como dentro de Américo Vespucio a la industria como "inofensiva", lo que le quita la relevancia de la "exclusividad"; y, segundo, proponer una modificación que señale, específicamente: "Las industrias dentro del anillo Américo Vespucio -o áreas similares- dejan de ser exclusivas".

Planificar es humano; implementar es divino. Si bien aún son pocas las atribuciones de los gobernadores, hoy tienen en sus manos el poder de planificar para destrabar el suelo y ser protagonistas clave en la solución de nuestra crisis habitacional.