

ESPACIO ABIERTO

"Vivienda a un metro"

Ricardo Abuauad

Decano
Campus Creativo UNAB
y profesor UC



Conseguir el mejor suelo para desarrollar vivienda, ese que permitirá que las personas que vivan en él accedan, además de a un techo, a servicios, equipamientos, y, por supuesto, buena movilidad? Hay enorme acuerdo en la importancia de planificar el suelo y el transporte en conjunto, potenciándose: hace una década que la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU) indicó que eso era necesario. Y, sin que haya una buena explicación, aún no ocurre.

Sin embargo, hay luces de esperanza: acaba de lanzarse la semana pasada el estudio "Vivien-

da a un metro", elaborado por la CChC, Mobily y la Fundación Alcanzable. La pregunta es simple y contundente: ¿es posible desarrollar conjuntos habitacionales que incluyan viviendas de interés público, promoviendo integración social, en los terrenos que Metro de Santiago adquiere para sus estaciones? En simple, se trataría de pensar la movilidad y el desarrollo de la ciudad en conjunto, tal como indica la PNDU. Pero, además, aportando un "nuevo suelo" para paliar la crisis de vivienda, un suelo con ubicación central, equipado, conectado, en el que sus habitantes estarían integrados a la ciudad. Edificios habitacionales sobre o adyacentes a las estaciones, en terrenos disponibles, con la normativa existente: de eso se trata pensar la ciudad y la movilidad.

El estudio detecta una gran cartera de terrenos potenciales en las líneas 3, 6 y 7, ya construidas o en ejecución, aunque si se incluyen las futuras 8 y 9 el espectro crece a 5.000 viviendas posibles. Además, si se hicieran algunos cambios normativos, ese número podría llegar a 6.500. De ellos, se identifican 9 terrenos prioritarios, que permitirían 1.500 viviendas nuevas en 6 comunas (Vitacura, Ñuñoa, Providencia, Santiago, Quinta Normal y San Miguel), en 8 estaciones y un pique. Esas

estaciones fueron pensadas con estructuras que permiten construir sobre ellas; o bien disponen de suelo adyacente a la estación subterránea. Todo ello sin cambios en las condiciones, en terrenos que ya existen, con comercio, y la mejor conectividad imaginable.

Si bien el giro de Metro no le permite desarrollar por sí mismo proyectos habitacionales, esta sería una oportunidad de que aportara en la gestión como dueño del suelo, en alianza con otros actores, públicos y privados, incluyendo el Serviu o Desarrollo País. Y, como la idea es acercar la vivienda a los más vulnerables, la propuesta es que estos conjuntos consideren unidades en arriendo asequible, que no pierdan su fin social en el tiempo.

El debate actual sobre la crisis de vivienda se ha centrado mayoritariamente en la cantidad de unidades necesarias, pero eso es solo parte del problema: la experiencia muestra que los conjuntos periféricos, distantes de las oportunidades, sin conectividad, generan ciudades injustas, segregadas, desiguales. Aquí hay una fórmula concreta para consolidar un tándem virtuoso: polos de desarrollo que incluyen vivienda y la conexión inmejorable que ofrece Metro. Una propuesta que hay que mirar con atención.