

# Tren urbano abriría espacio para más de 10 mil viviendas

El análisis identifica 66,83 hectáreas con potencial habitacional condicionado a modificaciones del plan regulador.

Alberto Uribe Miranda  
 La Estrella de Arica

La futura implementación del Tren Urbano de Arica no solo podría cambiar la forma en que se desplazan miles de personas por la ciudad. También abriría una oportunidad para repensar el crecimiento urbano y generar nuevas soluciones habitacionales en sectores ya consolidados, evitando seguir expandiendo la ciudad hacia la periferia.

## TREN URBANO

Esa es una de las principales conclusiones de un estudio desarrollado por Déficit Cero, que identificó 66,83 hectáreas con potencial de desarrollo en el entorno de las futuras estaciones del proyecto ferroviario. Según el análisis, dichos terrenos podrían albergar más de 10.000 viviendas en caso de cambios normativos, lo que contrasta con las cerca de 2.200 unidades posibles bajo la regulación actual, mediante la reconversión de áreas industriales y el desarrollo de barrios de uso mixto.



EL ESTUDIO DE DÉFICIT CERO IDENTIFICÓ 66,83 HECTÁREAS CON POTENCIAL HABITACIONAL EN EL ENTORNO DEL FUTURO TREN URBANO.

El director de Desarrollo Urbano de Déficit Cero, José Ignacio Selles, explicó que la estimación se basa en terrenos subutilizados cercanos a las futuras estaciones del tren. "Se identificaron terrenos subutilizados a menos de 15 minutos caminando de las futuras estaciones

**150**  
 viviendas por hectárea es lo que se proyecta como densidad en el estudio.

del tren y ellas suman las 66,83 hectáreas potenciales de desarrollar. De acuerdo a la normativa actual se pueden desarrollar cerca de 2.200 viviendas, pero lo que proponemos es un cambio normativo que permita desarrollar proyectos habitacionales mixtos en estos sectores con una densidad de 150 viviendas por hectárea", señaló.

De acuerdo con el estudio, los terrenos con mayor potencial se ubican principalmente entre la futura estación Diego Portales, en el sector Maestranza, y la estación Los Artesanos, en áreas que actualmente mantienen uso industrial.

La propuesta apunta a aprovechar infraestructura y servicios ya existentes en la ciudad mediante el desarrollo de viviendas en torno al futuro corredor ferroviario. Según Selles, esta alternativa ofrece ventajas frente al crecimiento hacia zonas periféricas, donde se requieren mayores inversiones en urbanización y equipamiento.

Actualmente, el Tren Urbano de Arica se encuentra en etapa de estudio de factibilidad. En ese contexto, Déficit Cero plantea la necesidad de evaluar desde ahora oportunidades de desarrollo urbano asociadas a la futura infraestructura, con el objetivo de anticipar escenarios de planificación y preparar condiciones para aprovechar el impacto que podría generar el proyecto en caso de concretarse.

La propuesta requeriría modificaciones normativas que permitan incorporar viviendas, equipamientos, servicios y actividades económicas en sectores que actualmente mantienen usos predominantemente industriales.