

Urbanismo: ¿centralizado o comunal?

El déficit de viviendas que enfrenta el país —y la Región Metropolitana en particular— ha llevado al ministerio respectivo a plantear modificaciones a las regulaciones generales que rigen su construcción. Ello, con el objeto de densificar su número, e incorporar el hecho de que hoy menos personas habitan cada vivienda, para así inducir una reducción en su costo, aumentando de paso su disponibilidad. Se ha propuesto, entre las medidas más visibles, reducir el coeficiente de habitantes por vivienda de 4 a 2 personas para las viviendas en general, y de 4 a 1 para las más económicas.

Esto ha generado un debate entre quienes celebran la medida, pues, afirman, va en la dirección correcta, y quienes ven que un planteamiento que parece válido en términos generales, pero que no atiende a las particularidades de cada comuna, puede generar problemas de diversa índole a los vecinos, además de

modificar los respectivos planos reguladores que en su momento atendieron a esas particularidades. Los primeros rebaten, por su parte, que dejar a los alcaldes y a sus concejos decidir respecto de esas materias los hace lábiles a las distintas presiones que puedan ejercer los vecinos, cuyas motivaciones se basan en preferencias individuales y no consideran el escenario más amplio en el que se inserta una ciudad moderna, interconectada de múltiples maneras. En efecto, los habitantes de una comuna enfrentan no solo intereses contrapuestos entre ellos, sino, además, potencialmente contrapuestos a los de otras comunas, algo que resulta políticamente difícil de administrar. Por ejemplo, así como los estadios, centros comerciales, hospitales u otros pueden ser molestos para los vecinos más cercanos a ellos, son, sin embargo, especialmente beneficiosos para aquellos usuarios que se trasladan desde lugares más distantes para aprovecharlos; también las vías de circulación que se transforman con el tiempo en intercomunales trastocan la vida vecinal,

originalmente tranquila, en beneficio del traslado de grandes masas desde un extremo de la ciudad a otro.

De modo que, aunque es cierto que las normativas generales no dan cuenta de las realidades locales, estas últimas tienden a ponderar desproporcionadamente los intereses de ciertos barrios, afectando negativamente a importantes grupos ciudadanos de esa y otras comunas. Lograr el adecuado equilibrio entre ambas aproximaciones requiere un esfuerzo considerable, sin que el éxito esté garantizado. Una forma posible de hacerlo es combinando ambas de manera creativa. Por ejemplo, aumentando la densidad general de la ciudad, pero permitiendo que las comunas decidan, cada una conforme a su realidad, la manera de conseguirlo, con densidades diferenciadas en distintos sectores de estas, de modo que el promedio se ajuste a la norma general.

También hay otra forma de abaratar el costo del suelo y, como consecuencia, el valor de la vivienda, para así contribuir a disminuir su déficit. Consiste en levantar las restricciones que impiden densificar ciertas zonas suburbanas, para aprovechar su menor costo. Y aunque ello tiene el inconveniente de extender la ciudad a zonas con menor infraestructura de servicios y mayores tiempos de desplazamiento, si se hace conforme a la normativa diseñada para las Zoduc (Zonas de Desarrollo Urbano Condicionadas), es decir, condicionando su desarrollo a la incorporación de la infraestructura de servicios requerida, esos problemas pueden mitigarse en buena medida.

Las modificaciones urbanísticas tienen consecuencias de largo plazo, por lo que normalmente ellas se aprueban luego de un intenso y prolongado debate. Sin embargo, como el problema de la vivienda se ha vuelto cada vez más acuciante y los factores que lo generan están suficientemente diagnosticados, las modificaciones requeridas deben hacerse con un sentido de urgencia.

Lograr el adecuado equilibrio entre ambas aproximaciones requiere un esfuerzo considerable, sin que el éxito esté garantizado.

También hay otra forma de abaratar el costo del suelo y, como consecuencia, el valor de la vivienda, para así contribuir a disminuir su déficit.