

Densificación para ciudades y territorios sostenibles

El modelo habitacional de densificación predial en el rural y en altura en las ciudades, ha venido para quedarse, pero, ¿qué ciudades y territorios queremos?

La planificación urbana y territorial inadecuada, o la ausencia de planificación, nos entrega hoy una gran cantidad de ejemplos negativos. Una densidad adecuada debe ser acorde con las características del lugar, del modelo de vida que se busca y que asegure el bien común.

Una pregunta clave es para qué densificar y quién o quiénes se benefician de este cambio. Si la justificación es solo la alta rentabilidad y beneficios económicos de quien realiza la operación inmobiliaria, entonces es crucial cuestionar este tipo de modelo.

Los precios de los departamentos en gran altura no son menores que los de mediana altura, por tanto, ¿en qué se beneficia el usuario final?

Es posible contar con proyectos inmobiliarios que densifican nuestros barrios, crean ciudad y, a la vez, son muy rentables. En esta línea, son numerosos los municipios que han congelado o han cambiado sus Planes Reguladores para asegurar desarrollos equilibrados en altura y densidad.

El impacto de la densificación

La densificación debe ser siempre entendida en su contexto, de otra manera, no entenderemos el alcance y magnitud de sus efectos. Por ejemplo, en una zona de baja altura y densidad, cada piso que se alce tendrá un impacto visual, urbano y ecosistémico. Revisemos dos casos que la planificación urbana y territorial debe atender con urgencia:

Parcelaciones. Es un fenómeno que individualmente no parece de gran impacto. Sin embargo, es un fenómeno extendido con un fuerte impacto en los sistemas naturales, asociado al mayor consumo de recursos, muchas veces escasos, como el agua

o el suelo de alto valor agrícola. Su desarrollo sin planificación está contaminando el subsuelo, creando problemas de gestión de desechos y saturación de calles y estructura vial no preparada para esta nueva densidad y uso del suelo rural.

Densificación en altura. Su impacto está en directa relación con las características de las edificaciones del entorno. Genera problemas de sombra sobre amplias superficies y pérdida de vistas. También estresa a los sistemas viales, de equipamientos y áreas verdes, haciéndolos insuficientes. Internamente, representan dificultades para su mantención y convivencia, dados los numerosos copropietarios y arrendatarios.

Finalmente, este modelo tendrá mayor efecto negativo si se emplaza en un entorno de valor paisajístico o de patrimonio cultural.

El modelo de ciudad compacta permite la sostenibilidad urbana, y ello requiere de una densidad que responda a las necesidades sociales y al equilibrio urbano. Implica, a su vez, resguardar y conservar nuestros sistemas naturales. Se trata de sentido común, de responsabilidad, y de contar con instrumentos legales que aseguren ciudades amables y territorios sanos y seguros. **R**

Maricarmen Tapia Gómez

Directora Revista Redes

Jefa Centro de Estudios de Ciudad y Territorio