

ARTÍCULO

DENSIDAD EN LA COHESIÓN TERRITORIAL: CASO VALPARAÍSO



Leticia Opazo Rojas, arquitecta, Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Valparaíso.

Si entendemos la densidad habitacional como el número de personas en una unidad territorial, (habitantes por hectárea), podemos distinguir diferentes formas de medirla, considerando la población censal o la densidad teórica que utilizamos en los Instrumentos de Planificación Territorial, para definir las unidades habitacionales a proyectar en un predio. El objetivo de este artículo es analizar cómo este factor influye en las relaciones territoriales del habitante con su entorno, para determinar qué elementos permitirían alcanzar una Densificación Sostenible entendiéndola como aquella que permite mantener la cohesión territorial en la estructura de la ciudad, definiendo un modelo de desarrollo.

La densidad máxima normada en los Planes Reguladores, es una de las 17 normas urbanísticas que tenemos como herramientas para regular el territorio, siendo ésta una de las más representativas, ya

que conjuga variables, como, altura máxima, porcentaje de ocupación predial, constructibilidad, sistemas de agrupamiento, que corresponden a factores que definen la morfología edificatoria y en su conjunto la superficie a construir.

Para analizar cómo la densidad habitacional afecta al territorio, es fundamental entender, en primer lugar, la influencia de la carga de ocupación en la cohesión territorial, considerando la facilidad de acceso a fuentes de trabajo, equipamientos, servicios y espacios de recreación y esparcimiento, que mejoren la eficiencia del sistema territorial, la sustentabilidad y la calidad de vida de los habitantes. Y en segundo lugar cómo ésta incide en el modelo de desarrollo de una ciudad, ya que, si bien su estructura propone una disposición de los sectores habitacionales y sus centros de servicios y equipamientos, es la carga de ocupación la que hace crítica la eficiencia de esta estructura.

Históricamente reconocemos dos modelos de desarrollo antagónicos de acuerdo a Salvador Rueda, "La ciudad compacta y la ciudad difusa", la primera como resultado del creciente proceso de urbanización, donde se caracteriza por una alta concentración de población en los centros urbanos y la segunda dispersa en el territorio.

Analizadas desde el punto de vista ecosistémico, la ciudad compacta tiene usos de suelo mixtos, alta densidad concentrada en el territorio y mayor uso de transporte público, no obstante, presenta conflictos como congestión, contaminación atmosférica, acústica, ambiental, lumínica, afectación del paisaje, poco acceso del habitante al sol, tugurización.

La ciudad difusa en cambio, tiene usos de suelo atomizados y baja densidad extendida en el territorio, lo que genera segregación territorial, falta de accesibilidad a los servicios y equipamientos,



Valparaíso, 2023
Foto: Comunicaciones MINVU

urbanización precaria, conectividad mediante grandes infraestructuras viales que privilegian el uso del automóvil particular, teniendo como consecuencia un alto consumo energético que contribuye al calentamiento global.

Valparaíso presenta una estructura territorial histórica donde el plan actúa como centro del núcleo urbano compacto versus los cerros como su área de expansión natural y difusos. Dicha estructura es reforzada por su topografía, donde la forma de anfiteatro, presenta un núcleo que organiza y conecta ramales diferentes, proveniente de los cerros. Pero esta geomorfología accidentada ha impuesto a Valparaíso un desafío en la búsqueda natural de centralidad y de vinculación entre sus partes.

Primero, porque la expansión natural se ve frenada por su topografía, siendo su recurso máspreciado el suelo plano y la vista, como un bien público. Segundo, porque le impone un gran desafío en la conectividad, para asegurar el acceso de los habitantes a sus equipamientos y servicios, y tercero, porque el crecimiento irregular afecta la sustentabilidad ambiental, al atentar contra los valores naturales y morfológicos.

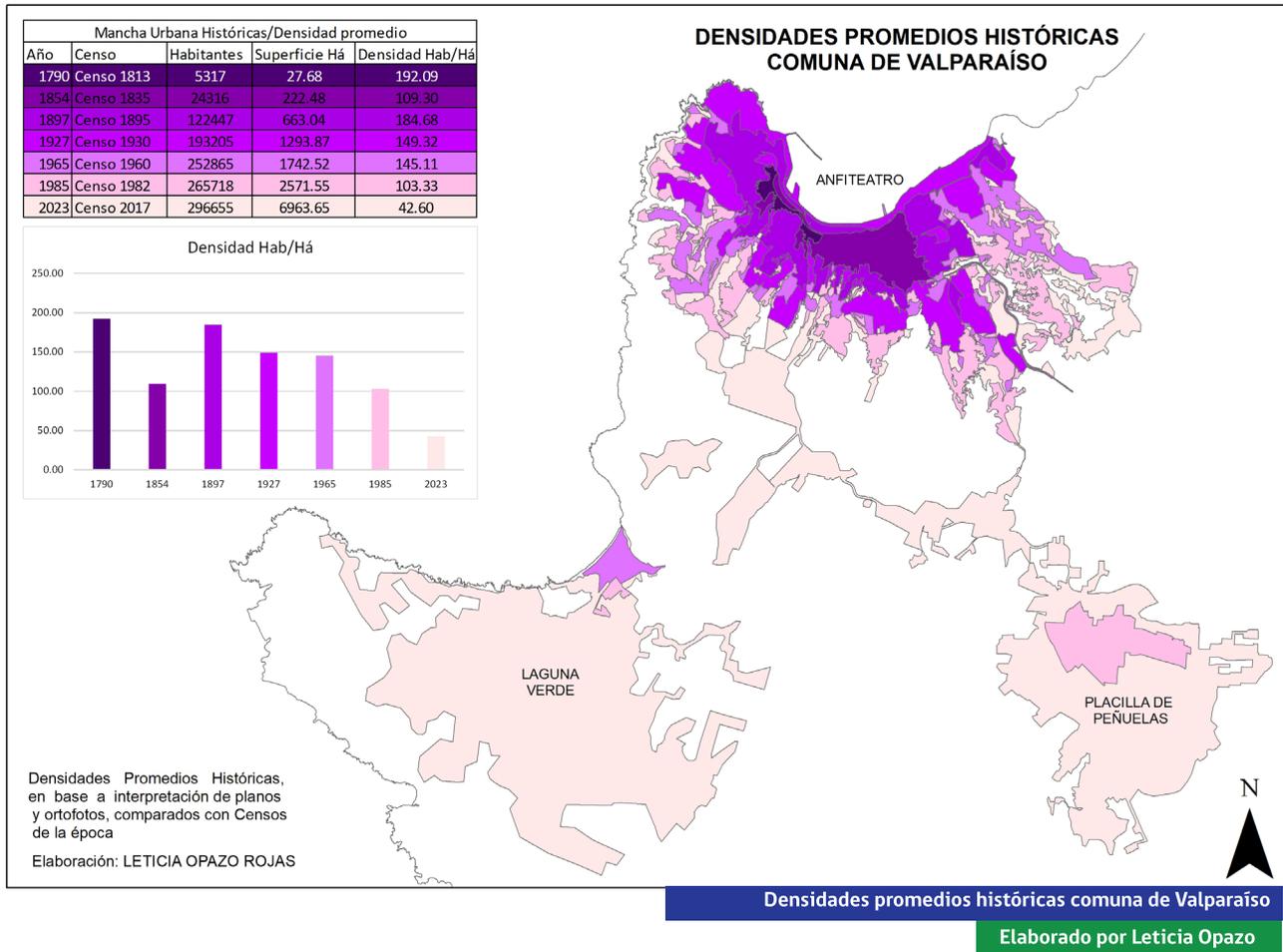
Actualmente podemos observar la desocupación del centro histórico, que presenta gran cantidad de sitios eriazos, propiedades abandonadas y subutilizadas, simultáneamente al crecimiento de asentamientos

irregulares en su periferia (Valparaíso y Viña del Mar son las comunas con más campamentos del país), con alta complejidad topográfica y factores de riesgo (inundaciones, remoción en masa, ocurrencia de incendios y movimientos sísmicos).

Como dos caras de una misma moneda, en un fenómeno que podemos denominar “fuerza centrífuga”. Por lo que la ciudad tiende a un modelo de estructura “Difusa”, generando como consecuencia una “pérdida de la cohesión territorial”, acrecentada por el proceso de metropolización, lo que se constata en la evolución de su mancha urbana, donde la ocupación del territorio es cada vez mayor en contraste con su menor densidad promedio. A esto se le suma el crecimiento acelerado de la ciudad satélite de Placilla y la ciudad balneario de Laguna Verde, esta última con un explosivo crecimiento por venta ilegal de derechos en zonas rurales.

“Entendemos entonces, que la densidad sostenible, es aquella que genera un equilibrio en el territorio, asegurando a sus habitantes el acceso equitativo a los diferentes bienes y servicios que ofrece la ciudad, a una escala local, asegurando la cohesión territorial”.





Valparaíso posee un Plan Regulador de 1984, con múltiples modificaciones posteriores, que data de una época sin freno al desarrollo inmobiliario, por lo que la mayor parte de su territorio carece de las normas de densidad máxima hasta el día de hoy. Desde 1998 comienzan varias modificaciones para la protección Patrimonial (Declaración de Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica), que acotan las alturas máximas, pero que no se incorpora el factor densidad. Esto logra frenar en forma tardía algunos proyectos inmobiliarios de gran altura en el anfiteatro que rompen la escala del barrio, por colocar una sobrecarga de ocupación en territorios no aptos para este impacto y que afectan gravemente el entorno, visual y ambiental.

Entendemos entonces que la densidad sostenible es aquella que genera un equilibrio en el territorio, asegurando a sus habitantes el acceso equitativo a los diferentes bienes y servicios que ofrece la ciudad, a una escala local, asegurando la cohesión territorial. Para alcanzar este objetivo, se requiere la regulación de las

densidades de acuerdo con las particularidades de cada sector del territorio, resguardando los valores patrimoniales culturales y naturales. Esto permitiría no sólo prevenir la ocupación en zonas de riesgo sino también contribuiría a proteger el sistema urbano en su conjunto **R**