

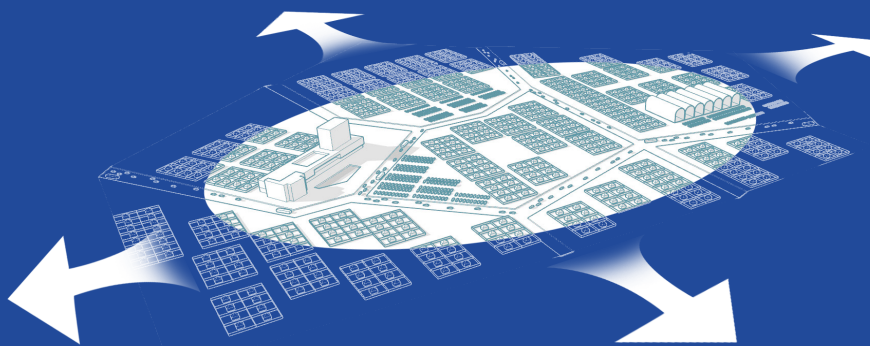
DENSIDAD URBANA

¿Quién se beneficia de la densificación?

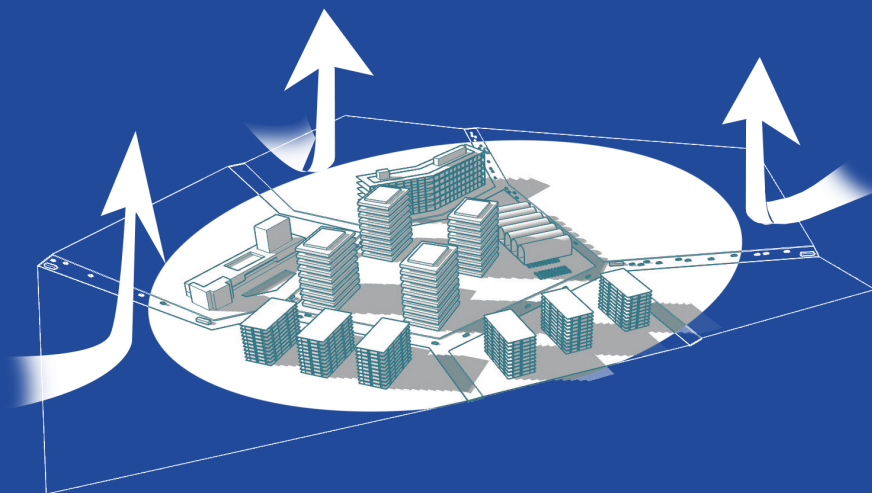


La densidad urbana es una unidad métrica que se refiere a la cantidad de habitantes o viviendas por unidad de superficie. Una densidad adecuada debe ser acorde con las características del lugar, del modelo de vida que se busca y que asegure el bien común.

Modelos de ciudad



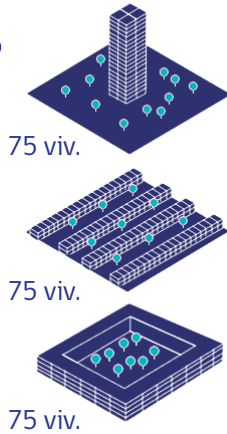
Ciudad difusa: a menor densidad la ciudad crece en extensión, generando mayores distancias entre las personas y sus actividades diarias, lo que implica mayor dependencia del automóvil y respectiva demanda por carreteras así como gasto público en redes de servicios y mantenimiento.



Ciudad compacta: a mayor densidad la ciudad crece en altura y compacidad, lo que reduce distancias entre personas y actividades diarias, implicando menor dependencia del automóvil así como gasto público en mantenimiento. No obstante, una extrema densidad puede mermar la convivencia y dividir la ciudad.

ONU Hábitat recomienda en las ciudades

A partir del Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) 11, para frenar el crecimiento en extensión de las ciudades a fin de hacerlas más sostenibles, ONU Hábitat propone un mínimo de 1.500 habitantes por hectárea, e indica que a partir de 500 unidades por hectárea se requiere un diseño que controle la sobrepoblación. En el esquema, ONU muestra diferentes formas de densidad "bien diseñada".



Densificación rural en el mundo

A nivel individual, las parcelaciones parecen no impactar su entorno, sin embargo, numerosas parcelaciones impactan en:



Mayor **consumo de recursos**, como el agua o el suelo de alto valor agrícola.



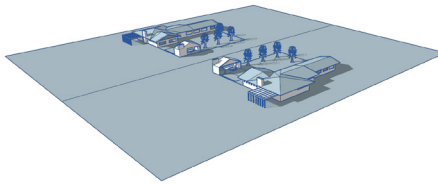
Contaminación del subsuelo y problemas de gestión de desechos.



Saturación del sistema vial, equipamientos y servicios.

Fuente: ONU, 2021

Tipos de densidad urbana



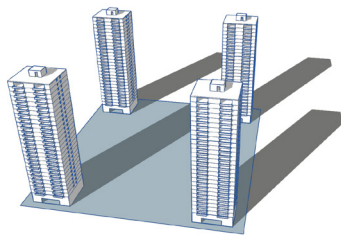
Tipo 1: Menos de 10 viviendas por hectárea. Baja ocupación de suelo: menos del 10%.



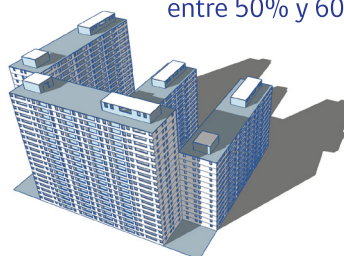
Tipo 2: Entre 11 y 50 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre 50% y 60%.



Tipo 3: Entre 51 y 125 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre 50% y 60%.



Tipo 4: Entre 126 y 499 viviendas por hectárea. Media ocupación de suelo: entre el 30 y el 50%.



Tipo 5: Más de 500 viviendas por hectárea. Alta ocupación de suelo: entre 60% y 80%.

Fuente: CECT, Minvu, 2023

Densidad urbana. Tipologías y comparación en tres grandes ciudades chilenas

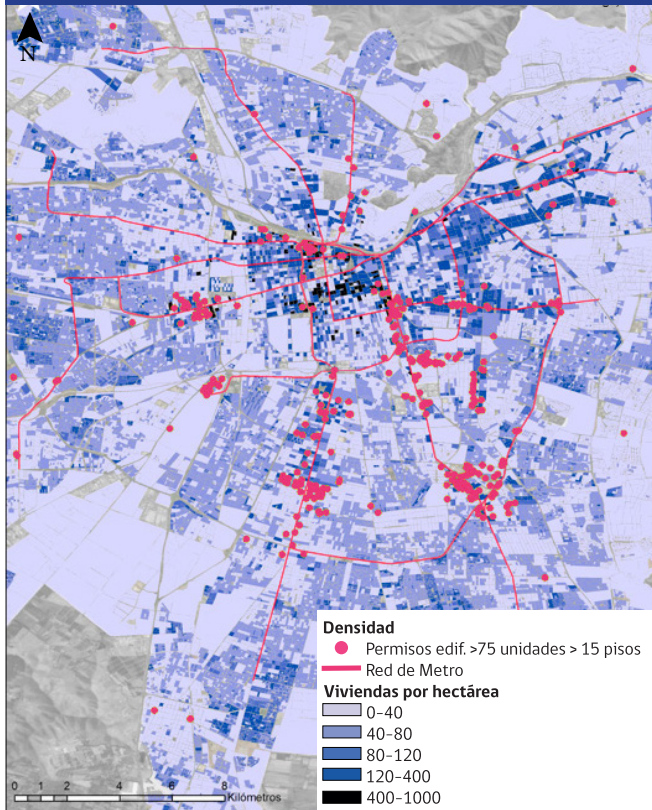
El gran Santiago, muestra **densidades tipo 4 y 5** tanto en el centro como en el área de influencia del Metro y tipo 3 en polos El Bosque y San Bernardo. El gran Valparaíso muestra mayor densidad en Cochoa y Playa Ancha y, en el gran Concepción, pese a incrementarse la densidad de tipo 4 en el centro de la ciudad, las densidades Tipo 1, 2 y 3 son las más comunes. **(Ver estudio completo: <https://shorturl.at/ijlB4>)**

Resultados del estudio

Densidad por manzana y permisos de edificación de más de 15 pisos y 75 viviendas

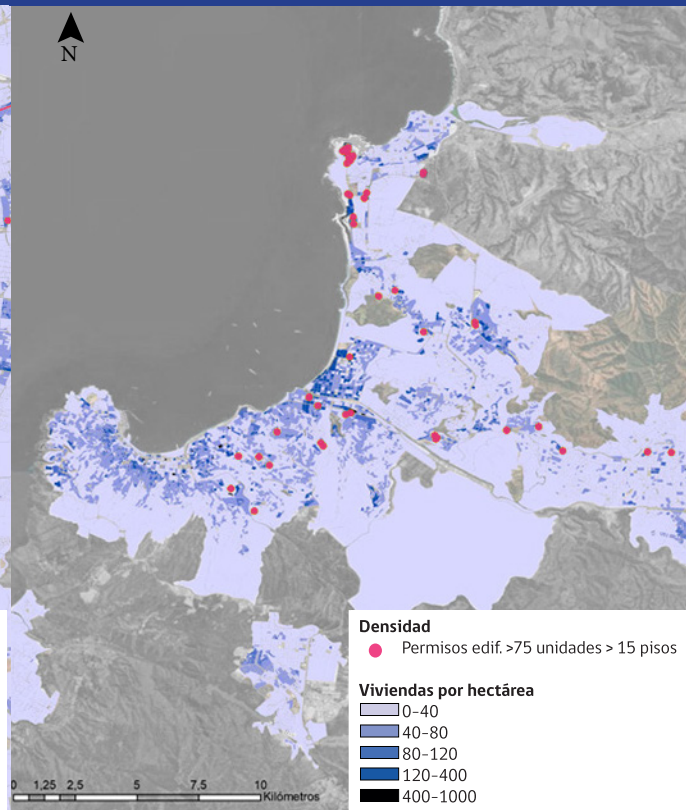
Santiago

Densidad en viviendas por hectárea

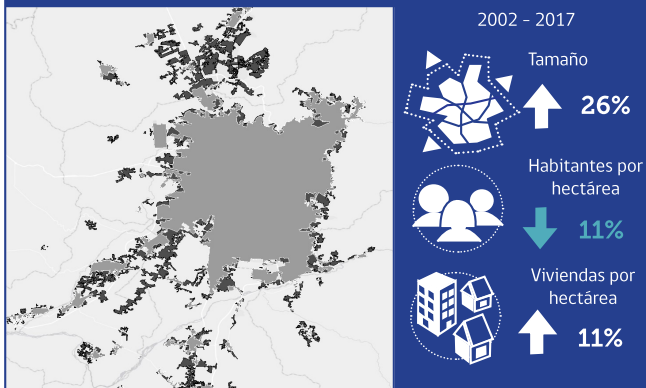


Valparaíso

Densidad en viviendas por hectárea

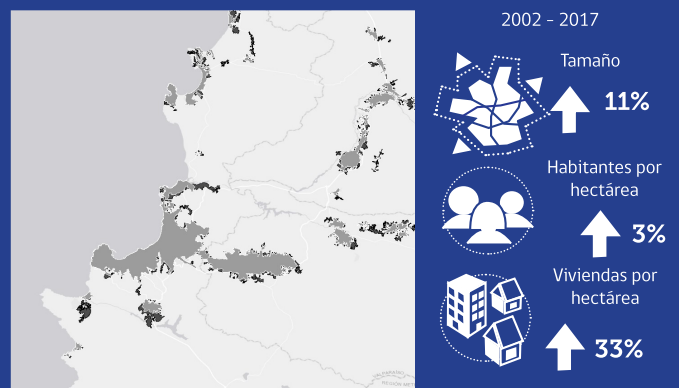


Densidad y tamaño de la ciudad



Fuente: CECT, Minvu, 2023

Densidad y tamaño de la ciudad



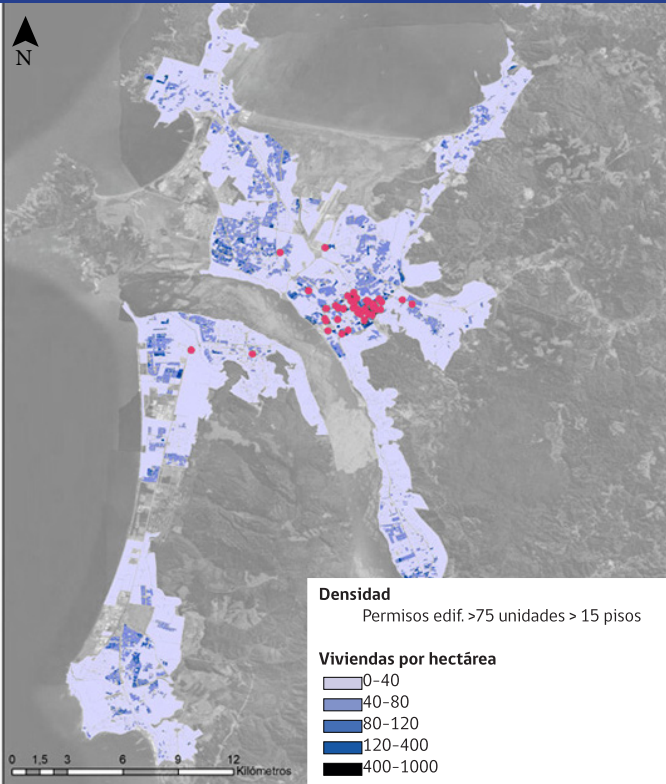
Fuente: CECT, Minvu, 2023

El crecimiento del Gran Santiago en el período intercensal 2002 - 2017 baja su densidad un 11% en habitantes por hectárea (83,1 a 74,4), pero aumenta un 11% en viviendas por hectárea (22,6 a 25,1), esto implica que **el Gran Santiago crece más en extensión que en altura**. En algunas manzanas las densidades superan las 900 viviendas por hectárea.

El Gran Valparaíso muestra un crecimiento del 11% en su extensión territorial y un aumento intercensal del 33% en su densidad de viviendas por hectárea (19,2 a 25,6) y sólo un 3% en habitantes por hectárea (60,6 a 62,6). **Crece más en altura que en extensión.**



Concepción Densidad en viviendas por hectárea



Densificación en altura

Una alta densidad no planificada o inadecuadamente planificada, puede producir impactos, tales como:



Concentración de la inversión y la población sin criterios de sostenibilidad urbana.

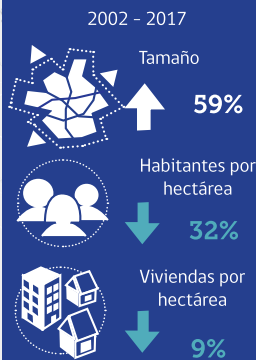
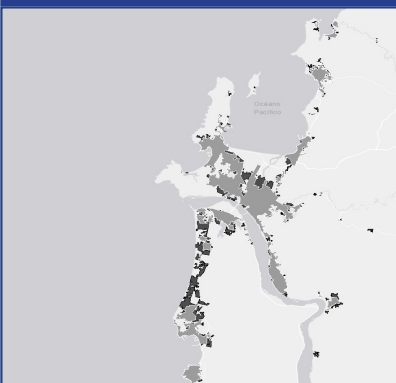


Estrés de los sistemas viales, equipamientos y espacios públicos.



Dificultades en la convivencia y mantenimiento de espacios comunes. Sombra prolongada, bloqueo visual y **división de barrios.**

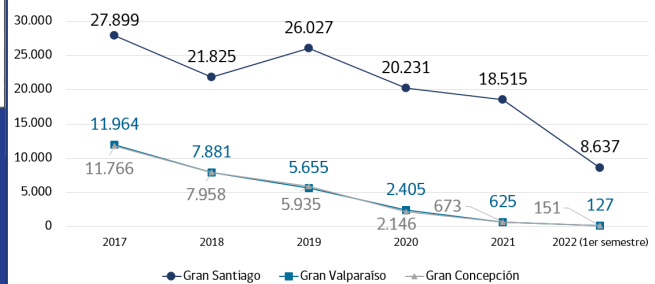
Densidad y tamaño de la ciudad



Fuente: CECT, Minvu, 2023

El Gran Concepción muestra el mayor crecimiento intercensal entre los 3 casos, 59%, pero reduce su densidad en habitantes en un tercio y en viviendas en un 9%. **Crece principalmente en extensión.**

Evolución de los permisos de edificación



Fuente: CECT, Minvu, 2023

Para las tres metrópolis se observa una baja en las solicitudes de permisos de edificación acentuada por la crisis COVID. La Región Metropolitana triplica las solicitudes respecto a las demás. Pese a esta tendencia, el sector privado está aumentando un 6% las viviendas censadas en 2017.

Desde el Estado, el Plan de Emergencia Habitacional MINVU propone 40 viviendas por hectárea para ciudades pequeñas, 88 para ciudades grandes y 125 para conurbaciones.