

MIRADA urbana

¿Se densifica la ciudad de Concepción?



Sergio Baeriswyl Rada
Arquitecto Urbanista, Universidad del Bío-Bío

Una de las reglas más aceptadas en el urbanismo es que la densificación habitacional es buena para la ciudad porque aprovecha mejor la infraestructura urbana y evita la expansión en la periferia. Esto último es un fenómeno a evitar, pues causa la destrucción del entorno y sus ecosistemas, obligando a extender la infraestructura y elevar los costos de la ciudad, haciéndola más ineficiente, segregada y con más barreras de acceso al trabajo y los servicios.

¿Pero qué está pasando en Concepción? La percepción es que la ciudad se ha poblado de edificios en altura, lo que nos lleva a pensar en un aumento de la densidad poblacional. Contrario a esto, un reciente estudio publicado por la académica Magdalena Vicuña de la Pontificia Universidad Católica y el suscrito arrojó una nueva realidad completamente distinta. La investigación analizó el crecimiento de Concepción en los últimos 30 años, observando la evolución de la densidad habitacional, es decir, cuántos habitantes residen por una unidad de hectárea o, más simple, en una manzana. Los resultados fueron sorprendentes, hoy viven en Concepción menos personas por hectárea que hace 30 años, pasamos de una densidad de 99,1 habitantes por hectárea a 74,8.

La interrogante es grande, ¿cómo es



possible que la densidad habitacional se reduzca, si vemos tantos edificios en altura que nos sugieren todo lo contrario? La información obtenida de la base de datos de los últimos tres censos no se equivocan. La respuesta está en algo inesperado pero que ya sabíamos. Se trata de la progresiva reducción del número de personas que componen los hogares pueblistas. Si el año 1992 un hogar estaba compuesto por cuatro integrantes, hoy está compuesto en promedio por tan sólo 2,8. Se trata de una consecuencia del cambio demográfico que vi-

ve la sociedad chilena y el mundo. Más hogares unipersonales y menos hogares multipersonales. Esto ha traído otro efecto inesperado: la superficie promedio de la vivienda por habitante aumentó significativamente, pasando de 56 m² el año 1992 a 74 m² por persona, lo cual debe considerarse un indicador de mejora en la calidad de vida de los residentes. Pero el problema mayor es que este nuevo patrón demográfico seguirá aumentando la demanda de viviendas, la cual ya representa un déficit de más de 26.000 viviendas según el censo de 2024. Como si esto

no fuera poco, la demanda de suelo urbano no ha disminuido en los últimos 10 años y se mantiene a un ritmo promedio de 75 hectáreas por año.

Enfrentamos una forma de vida urbana muy distinta a la de hace 30 años, no sólo por los cambios tecnológicos, políticos y económicos, sino porque nuestra sociedad habita más solitariamente la ciudad. Es importante entender esta nueva forma de vivir en el futuro, porque desafía las actuales políticas habitacionales, ya que los hogares unipersonales crecen más rápidamente que las capacidades del Estado para proveerles una vivienda. Con ello se profundiza el déficit y aumenta el consumo de suelo, exigiendo una estrategia habitacional más sensible y flexible, capaz de adaptarse a estos cambios sociales y urbanos.

Ante este desafío la mejor estrategia, por el momento seguirá siendo una política de densificación equilibrada de las ciudades y contar con planes reguladores que privilegien esta opción por sobre la expansión. Deberemos abandonar los prejuicios, las ideologías y la resistencia a los cambios urbanos y abrirmos a la innovación y nuevos proyectos de ciudad, capaces de responder a esta nueva etapa demográfica y social que vive el mundo y que ya llegó a nuestra ciudad.