

¿ES ESTA LA RESPUESTA AL CRECIMIENTO?

Mitos de la densificación

Los expertos señalan que esta sería una de las soluciones para que los precios de las viviendas sean más accesibles

AMMY RAVELO
supiaerrosespacialesm@gmail.com

Actualmente, la Ciudad de México cuenta con el precio más elevado por metro cuadrado, con un 82.57% por arriba del promedio nacional para viviendas de tipo residencial, según datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Desde la década de 1980, la migración de las zonas rurales a las ciudades aumentó. El Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), indica que 43% de la población vivía en localidades urbanas para 1950 pero para 1990 el porcentaje aumentó al 78% y ya para el 2020 se registró un 79%.

La densificación urbana es un concepto que han adoptado diversos países como una solución al crecimiento desmedido de las poblaciones. Esta idea se basa en el aprovechamiento de los espacios, los cuales se utilizan de manera vertical en lugar de horizontal para que puedan dar cabida a la mayor cantidad de viviendas y, por ende, de habitantes en un mismo territorio. La densificación, además, permite la creación de ciudades más compactas, funcionales, productivas y sustentables.

CONCEPTO COMPLEJO

La densidad urbana se refiere al número de personas que habitan un área específica. En el caso de la Ciudad de México, los niveles de densidad poblacional varían de manera significativa entre las diferentes alcaldías. En Cuauhtémoc, por ejemplo, existen colonias como Roma y Condesa en las cuales la densidad supera los 14 mil habitantes por kilómetro cuadrado, mientras que en áreas como Milpa Alta es menor a mil habitantes por kilómetro cuadrado. Estas disparidades reflejan tanto la historia del desarrollo urbano de la ciudad como las desigualdades económicas y sociales.

Ciudades como Nueva York o Hong Kong son ejemplos de alta densidad, mientras que Los Ángeles o Houston se caracterizan por su baja densidad, señala Francisco Andragón, quien es CEO de Homie.mx. Mientras que Roberto Conventi, Director de Oficina Urbana y Decano de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad Argentina de la Empresa (UADE), señala que la densificación está asociada a una ciudad más compacta, más vinculada y más relacionada, inclusive, socialmente. "La construcción de comunidad y el tipo de comunidad es diversa cuando justamente existe mayor o menor densidad", señala Conventi; sin embargo, en la Ciudad de México, la baja densidad de la población ha generado una serie de desafíos significativos, entre ellos el tráfico, la contaminación y la escasez de agua.



50 hectáreas se necesitarían en las áreas suburbanas para construir lo que en una ciudad densa ocuparía solo una hectárea.

2 horas diarias las personas invierten, en promedio, en sus traslados por vivir lejos de su trabajo.

- ESTOS SON LOS BENEFICIOS**
- De acuerdo con GM Capital, estos son algunas de las ventajas que tiene la densificación:
- Disminuye el uso del automóvil y, como consecuencia, el tráfico en las ciudades.
 - Fomenta el uso de medios de transporte alternativos.
 - Reduce la dispersión de la población y se evita el crecimiento de la mancha urbana.
 - ALGUNAS DESVENTAJAS...
 - Rechazo social a nuevos proyectos (fenómeno NIMBY): existe una fuerte resistencia de los vecinos que no desean nuevas construcciones cerca de sus hogares, por temor a perder áreas verdes, luz solar o tranquilidad.
 - Desigualdad territorial y social: no existe una distribución equitativa al nivel de densificación. Lo refuerza las desigualdades económicas y el acceso a servicios.

Hasta 40% se reduce los costos de infraestructura en drenaje, por ejemplo, con una densidad mayor.

5 áreas existen en la Ciudad de México con alta densidad: Reforma, Polanco, Santa Fe, Periferico Sur y algunas otras áreas puntuales.

3 problemas principales en la CDMX se podrían evitar con la densificación: tráfico, contaminación y falta de agua.

TRÁFICO Y CONTAMINACIÓN

Andragón añade que la expansión desmedida hacia las periferias obliga a millones de personas a realizar largos trayectos desde localidades lejanas, como Zumpango, Ecatepec, Aragón, Chalco, Ixtapalapa, etc. hasta sus lugares de trabajo, lo que ocasiona mucho tráfico y largos tiempos de transporte, contrario a lo que sucedería si aquellos que trabajan en las zonas céntricas de la ciudad pudieran llegar caminando a sus trabajos. Esto no solo incrementa el tiempo en el tráfico, también reduce la productividad y la calidad de vida de los habitantes.

Una ciudad más densa permitiría una mejor distribución de las actividades y servicios, lo que podría contribuir para la reducción de los tiempos de traslado, indica Conventi, quien enfatiza en que la densidad produce tiempo de traslado y el tiempo de traslado produce pobreza a nivel ciudad y pobreza emocional a nivel de la gente. "Al haber más tráfico, usamos más tierra, menos espacio verde y construimos más calles y casas con techos que no absorben agua, lo que recalienta la ciudad y hace el clima más extremo", detalla Andragón.

Hace algunas décadas, la Ciudad de México estaba rodeada de lagos y bosques, pero la expansión suburbana ha reemplazado estos ecosistemas por barrios y calles. La contaminación en la capital podría ser significativamente menor si la densidad fuera mayor, ya que más personas podrían caminar o usar bicicletas, disminuyendo el uso de automóviles. Esto, a su vez, permitiría recuperar áreas verdes y mejorar la calidad del aire.

Otro de los problemas que se relacionan es la escasez de agua, un factor crítico relacionado con la baja densidad ya que, al haber más metros de cañería que mantener, es mucho más caro. En zonas suburbanas donde los hogares están dispersos, se requiere una infraestructura mucho más extensa para administrar agua, lo que incrementa los costos y las posibilidades de fallos en el sistema. Por el contrario, en áreas densas, como algunas partes de la Ciudad de México, la infraestructura es más compacta y eficiente.

COMUNIDAD SOCIAL

La baja densidad también influye en el elevado costo de la tierra y la vivienda en la Ciudad de México. "Si yo puedo hacer 20 viviendas en lugar de una sola, el costo por vivienda sería mucho más bajo, por ejemplo, en zonas como Reforma o Santa Fe, donde la densidad es mayor, el costo por metro cuadrado construido es más bajo que en áreas menos densas", destaca Andragón y agrega Conventi: "Esto demuestra que una mayor constructibilidad no solo beneficiaría a quienes buscan vivienda, sino que también permitiría mejorar la infraestructura urbana, justificando inversiones en drenaje, transporte público e espacios públicos".

La densidad no solo tiene implicaciones físicas y económicas, también sociales. Conventi subraya que la densificación tiene también que ver con una ciudad más compacta, más vinculada y más relacionada. En una ciudad más densa, las personas tienen más oportunidades de interactuar y construir comunidades diversas y cohesionadas. Esto contrasta con las áreas suburbanas, donde la dispersión dificulta la interacción social y el acceso a los servicios básicos.

Sin embargo, las restricciones al uso del suelo y la oposición de los vecinos a proyectos de mayor densidad, un fenómeno conocido como NIMBY (Not In My Backyard), dificultan el desarrollo de viviendas más accesibles. "La gente que no quiere que se construya cerca, porque quieren su área verde, luz del sol etc., y cada vez que se quiere hacer un proyecto de mayor densidad, no quieren que se construya, no es una cuestión solo de gente que vive en Las Lomas, también sucede en Iztapalapa, en Chalco, en Jalapa, en donde sea, cada vez que va a construir vivienda, los vecinos, en su mayoría, protestan y no quieren vivienda cerca de su casa", puntualiza el CEO.

Por otro lado, los políticos también enfrentan presiones para oponerse a proyectos de densificación, a pesar de que estos podrían beneficiar a la población a largo plazo. "La densidad tiene que ver con las condiciones de uso del suelo y, al mismo tiempo, con las condiciones de habitar el suelo", concluye Conventi. En el caso de la Ciudad de México, una mayor densidad podría contribuir a resolver problemas críticos como el tráfico, la contaminación y la escasez de agua, además de mejorar la cohesión social y reducir los costos de la vivienda.

El problema es que al haber poca densidad, la tierra se vuelve cara; si hay un terreno que vale 50 pesos el metro y solamente se pueden hacer 10 viviendas en altura va a valer cinco mil pesos por metro cuadrado construido".

Francisco Andragón, CEO de Homie.mx.

Hay un tema que debemos deconstruir, que la densidad solo está en el centro y las periferias son contrarias al concepto de densidad. Se pueden densificar lugares y zonas de las periferias, generarse centralidades, generar oportunidades de mayor calidad e inclusive, diversificar el desarrollo del territorio".

Roberto Conventi, Director de Oficina Urbana y Decano de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la UADE.