

SITUACION HABITACIONAL DEL AREA METROPOLITANA DE VALPARAISO

por Sergio Paravic Valdivia



Es conocido el fuerte proceso de urbanización acaecido en el país, especialmente en el período 1950-60 donde la población aumentó en un 24 por ciento en tanto que la urbana se incrementó en más de un 40 por ciento, acentuando la estructura predominantemente urbana que indicaba para el año 1960 un 68 por ciento del total de la población del país.

Estas concentraciones se polarizan en las provincias de Santiago, Valparaíso y Concepción que tienen el 92 por ciento de las inversiones de las industrias manufactureras; el 49 por ciento de los habitantes del país y el 50 por ciento de las viviendas familiares. De estas cifras corresponden a Valparaíso el 6,5%, 8,4% y 9,5% respectivamente.

Estos indicadores ponen de manifiesto la tendencia a continuar en aumento de las áreas del país mejor equipadas en su desarrollo y en el caso del Area Metropolitana de Valparaíso el objeto del presente estudio es medir físicamente su expansión de acuerdo a los datos de Estadística y Censos y el Programa del Plan Intercomunal de Valparaíso aprobado en 1965.

De acuerdo con el destino habitacional fijado por la Ordenanza del P.I.V. (1) para las comunas del Area Metropolitana —Valparaíso, Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana— éstas se dividen en 4 “áreas residenciales” que el P.I.V llama “Áreas Urbanas” de acuerdo al artículo 40 que dice en su parte pertinente: “... se establece que la edificación de viviendas aisladas, la formación de zonas habitacionales y la creación y desarrollo de unidades vecinales, sólo se podrá realizar dentro de las áreas urbanas establecidas por el Plan Intercomunal”. Las áreas son las siguientes: Residencial A que corresponde al sector “plano”; Residencial B sector “cerros”; Residencial C, sector de “reserva” y Residencial D “Balnearios”.

Para los efectos del presente estudio sólo se considerarán los Sectores A y B (plan y cerro) pues los tipos C de reserva están destinados, según el artículo 39, para forestación, silvicultura, quintas, parcelas residenciales, esparcimiento, establecimientos culturales y destinos especiales como cementerios, regimientos, etc., y los del tipo D corresponden solamente a residencial de los sectores de Concón y Reñaca.

En los cuadros por comunas que se presentarán, se especifica el nombre toponímico de los diferentes sectores que el P.I.V. sólo individualiza con letras y números.

A) Contabilidad de las áreas habitacionales.

Cuadro Nº 1

COMUNA DE VALPARAISO. AREAS RESIDENCIALES
(De acuerdo al P. I. V. y plano de Valparaíso de 1964)

A-1	Area Urbana	Sector plano	205 ha.
B-1	Area Urbana	Cerros: Playa Ancha	280 ha.
B-2	Area Urbana	Cerros: Artillería, Arrayán, Santo Domingo, Toro y Cordillera	273 ha.
B-3	Area Urbana	Cerros: Concepción, Alegre, Panteón, Miraflores, La Cárcel, La Loma, San Juan de Dios, Jiménez, Yungay, Bellavista, La Florida, Mariposa y Las Monjas	310 ha.
B-4	Area Urbana	Cerros: La Cruz, Merced-La Virgen, El Litre y Las Cañas	196 ha.
B-5	Area Urbana	Cerros: Sta. Elena, Ramaditas, O'Higgins, Delicias	331 ha.
B-6	Area Urbana	Cerros: Molino, Polanco, Recreo, Rodríguez, Larraín, Lecheros, Barón	139 ha.
B-7	Area Urbana	Cerros: Los Placeres	161 ha.
B-8	Area Urbana	Cerros: Esperanza	68 ha.
Total Areas Residenciales Comuna Valparaíso			1.963 ha.

(1) Plan Intercomunal de Valparaíso.

Cuadro N° 2
COMUNA DE VIÑA DEL MAR. AREAS RESIDENCIALES

A—2	Area Urbana	Sector Plano	510 ha.
A—3	Area Urbana	Sector Plano	98 ha.
B—8	Area Urbana	Sector en Cerro Recreo-Villa Moderna	39 ha.
B—9	Area Urbana	Sector Cerro Colinas-Viña del Mar	695 ha.
B—10	Area Urbana	Sector Cerro Chorrillos	337 ha.
B—11	Area Urbana	Sector Plano-Cerro Miraflores	153 ha.
B—12	Area Urbana	Sector Cerro Santa Inés	108 ha.
B—13	Area Urbana	Sector Achupallas (Villa Dulce)	580 ha.
B—13a	Area Urbana	Sector Achupallas (Villa Dulce)	172 ha.
B—14	Area Urbana	Sector Cerro Sta. Inés Alto (Gómez Carreño)	226 ha.
B—14	Area Urbana	Sector Cerro Reñaca Alto	240 ha.
Total Areas Residenciales Comuna Viña del Mar			3.158 ha.
B—15	Area Urbana Especial (Concón-Enap) (no se contabiliza)		665 ha.

Cuadro N° 3
COMUNA DE QUILPUE. AREAS RESIDENCIALES

A—4	Sector Central		205 ha.
B—16	Area Urbana Pob. Valencia		331 ha.
B—17	Area Extensión Urbana (Sur Pob. Valencia)		205 ha.
B—18	Area Urbana		60 ha.
B—19	} Areas Urbanas desde Pob. Valencia hasta Belloto		100 ha.
B—20			149 ha.
B—21			275 ha.
B—22			225 ha.
B—23		Area Extensión Urbana El Belloto Sur	
B—24	Area Urbana Sector Belloto Sur		246 ha.
B—25	Area Urbana Sector Belloto Norte		322 ha.
B—27	Extensión Urbana Sector Belloto Norte		175 ha.
Total Area Urbana más Extensión			2.468 ha.
menos extensiones (sin urbanizar)			1.240 ha.
Areas urbanizadas en Junio 1966			1.228 ha.

Cuadro N° 4
COMUNA DE VILLA ALEMANA. AREAS RESIDENCIALES

A—5	Area Urbana Sector Central		134 ha.
B—25	Area Urbana Sector Belloto Norte		12 ha.
B—26	Area Urbana Sector Norte		453 ha.
B—27	Area Extensión Urbana Belloto		539 ha.
B—28	Area Urbana Sector Peñablanca Norte		369 ha.
B—30	Area Urbana Sector Peñablanca Norte		248 ha.
B—31	Area Urbana Sector Peñablanca Sur		191 ha.
B—32	Area Extensión Urbana Peñablanca Sur		181 ha.
B—33	Area Extensión Urbana Peñablanca Norte		167 ha.
Total Areas Urbanas más Extensión			2.599 ha.
menos Extensión (sin urbanizar)			877 ha.
Areas urbanizadas (Junio 1966)			1.712 ha.

Cuadro N° 5

SUPERFICIE TOTAL DE AREAS HABITACIONALES DEL AREA METROPOLITANA

	Areas Habitacionales	Extensión Urbana destinada a residencia	Total
Valparaíso	1.963 ha.	—(2)	1.963 ha.
Viña del Mar	3.158	—(2)	3.158
Quilpué	1.228	1.240	2.248
Villa Alemana	1.712	887	2.599
	8.061	2.127	9.968 ha.

Del cuadro anterior se arriba a la conclusión que, de 9.968 ha. destinadas a residencia habitacional sólo 2.127 ha. no han sido "tocadas" con proyectos de viviendas hasta el segundo semestre de 1966. Es decir, las áreas habitacionales tenidas en consideración durante la elaboración del Plan Intercomunal arrojan un "saldo disponible" equivalente apenas al 21% del área considerada "residencial" cuando se inició el estudio urbanístico de la intercomuna, pues en esa etapa las áreas de extensión urbana (destinadas a residencia) aún no estaban comprometidas como lo están en el presente en su mayor proporción.

Es además un indicador de la violencia y velocidad con que la población se radica y expande en las áreas desocupadas, situación que el planificador no puede desconocer al pretender controlar en "planos" el uso del suelo.

B) Cálculos demográficos referidos al área metropolitana.

De acuerdo a los indicadores del "Atlas Social de las Comunas de Chile" (3), la tasa de crecimiento anual en el período 1952-60, es de 1,8 por ciento para Valparaíso; 3,7% para Viña del Mar; 5,2% para Quilpué y 5,5% para Villa Alemana. Si estimamos que una tasa de crecimiento vegetativo para una comuna urbana es del orden del 2,1 por ciento anual como resultado de una natalidad de 32 por mil anual y una mortalidad de 11 por mil, es evidente que en el sector en estudio existe una inmigración de 1,6%; 3,1% y 3,4% en las comunas de Viña del Mar, Quilpué y Villa Alemana respectivamente y no provienen de la comuna de Valparaíso pues ésta sólo tiene una emigración de 0,3% anual y tampoco puede considerarse una corriente migratoria del área

(2) Las áreas de extensión están incorporadas en las áreas residenciales pues están o serán ocupadas a breve plazo (Villa Duice-Villa Balmaceda, etc.).

(3) "Atlas Social de las Comunas de Chile", por Armand Mattelart y M. A. Garretón, Ed. del Pacífico, 1965.

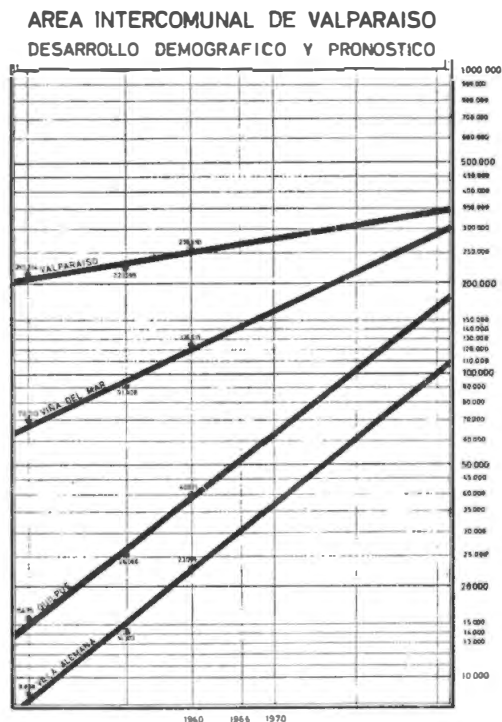
rural significativa de la propia provincia, puesto que acusa uno de los índices más bajos de población rural del país: 11%.

El siguiente cuadro muestra la proyección de la población del Area Metropolitana, con las tasas indicadas, para los años 1970 y 1980.

Cuadro Nº 6

	Censo 1960	Tasa anual %	Calculada a 1966	Calculada a 1970	Calculada a 1980
Valparaíso	259,680	1,8	289,000	310.000	370.000
Viña del Mar	126,619	3,7	157.000	182.000	260.000
Quilpué	40.941	5,5	55.000	68.000	102.000
Villa Alemana	23.099	5,7	33.000	40.000	67.000
	450.339		534.000	600.000	799.000

Es importante advertir que el área metropolitana a ese ritmo de crecimiento duplicará su población por comunas —a contar de 1960— en: 13 años para Villa Alemana (año 1973); en 14 años para Quilpué, (año 1974); en 19 años para Viña del Mar (año 1979) y en 39 años para Valparaíso (año 1999). Como comprobación se usó además el sistema gráfico semilogarítmico (ver gráfico) que confirma las proyecciones anteriores, aunque con cifras levemente inferiores, resultante de un mayor período intercensal: 1940-1960.



C) Cálculos de densidades de acuerdo a los pronósticos 1970-1980.

Cuadro N° 7

	Hab./ha. 1960	Hab./ha. 1970	Hab./ha. 1980
Valparaíso	133	158	190
Viña del Mar	44	64	93
Quilpué	33 (16,5)	55 (27,5)	98 (49)
Villa Alemana	13 (9)	23 (15)	40 (26)

(Las cifras en paréntesis indican la densidad resultante aplicando el uso del total del suelo: área habitacional más extensión urbana).

Se observa que las densidades brutas de 1960 de las áreas habitacionales fluctúan entre 133 a 13 hab./ha., es decir en una proporción de 10: 1 entre Valparaíso y Villa Alemana; en 1970 la proporción sería de 7: 1 y en 1980 de 5: 1. En 1990 (4) se duplicaría la población del Area Metropolitana (1.100.000 habitantes) con referencia al año 1966 calculada en 534.000 habitantes.

(4) Extrapolación obtenida con el método gráfico de proyección semilogarítmico.