

VALPARAISO, 29 de Julio 2015.

DESARROLLO INMOBILIARIO EN PARTES ALTAS DE VALPARAÍSO: ¿DEGRADACIÓN DE LA CALIDAD DE VIDA GENERAL POR OBSOLESCENCIA FUNCIONAL DE LA INFRAESTRUCTURA Y LOS SERVICIOS?

1

Para el desarrollo de una ciudad, se van presentando y aceptando nuevos escenarios, donde una de las claves es considerar los nuevos proyectos inmobiliarios dentro de un proceso de integración, con los habitantes y sus fisonomías tanto urbanas como arquitectónicas, ello basado en una estrategia de integración territorial. Para ello se debe basar en los elementos que faciliten la integración física: redes viales, energía, combustible, mejoramiento de áreas verdes existentes, reemplazo de áreas no construidas para nuevos desarrollo inmobiliario, manejo de laderas en quebradas, aseguramiento de escurrimientos de sus ejes hidráulicos, entre otros. Ellos deben además contemplar códigos ambientales comunes y medidas para reducir la vulnerabilidad y el riesgo.

Esta situación demanda por parte de la ciudad una reflexión, sobre cuáles son sus capacidades reales para producir y desarrollarse. Es necesario realizar, en consecuencia, una evaluación del proceso histórico, que ha ocurrido y recorrido en los diversos territorios, que se irán reconvirtiendo o incorporando a este desarrollo inmobiliario.

Valparaíso tiene un pasado que puede poner en evidencias sus potencialidades. Se puede inferir entonces, que de esta revisión histórica debiésemos abordar los siguientes aspectos de las metamorfosis urbanas de la ciudad:

- la capacidad de integración demostrada en otros tiempos.
- la competitividad desarrollada históricamente.
- la competitividad actual y los factores que la desencadenaron.
- las tendencias históricas propias de cada espacio.
- las tendencias de desarrollo e interacción territorial.
- las políticas de ordenamiento territorial ensayadas.
- la cultura de vinculación con el manejo del riesgo.
- la cultura de vinculación con la gestión ambiental.

La idea es evaluar cuáles son las *tendencias positivas propias* de cada espacio de la ciudad, y dónde están radicadas *las fuerzas* que ha probado tener éxito para su desarrollo. Estos elementos sirven para explicar y fundamentar en qué medida es necesario estimular – a través de educación o de programas especiales o participación ciudadana– una

actitud de cambio o no – frente a los muchos modelos de organización y planificación, o si por el contrario, la sociedad ha demostrado tener los elementos necesarios para auto-adecuarse a ellos.

De los cinco primeros aspectos mencionados, podemos expresar como buen ejemplo, el caso de nuestro país, donde se reconoce que “el éxito del modelo exportador y de apertura hacia el exterior no es en absoluto ajeno al aprovechamiento eficiente de las costas y de los puertos, donde no es de extrañar que el éxito de los buenos resultados obtenidos en el crecimiento económico se deban a él”.

En este caso, tanto los corredores bioceánicos como los programas de reactivación regional y las nuevas oportunidades para la política económica exterior país, se asientan una vez más en el *manejo histórico de los puertos*.

Pero hay un cambio en el esquema territorial: la nueva perspectiva se vuelca hacia el interior, y desafía al país a incorporar además la montaña, dar vuelta la visión territorial hacia la cordillera –se dice a la que siempre dio la espalda - para ordenar los pasos montañosos, y caminos transversales necesarios, en un ámbito natural de altísimo riesgo.

URIEL PADILLA CARREÑO
Académico Titular- Investigador
Escuela de Construcción Civil
Facultad de Ingeniería
Universidad de Valparaíso

Constructor Civil ICCV 7672 U. de V.
Diplomado en Economía Urbana P.U.C.Ch.
Magister Asentamiento Humano y Medio Ambiente P.U.C.Ch.

