

# Al Mundo Libre

## ESPACIO PÚBLICO Y LA DENSIDAD HABITACIONAL.

**Francisco Bascuñán Walker**

La Serena, 2005

**Área verde:** superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.<sup>1</sup>

**Inmobiliaria:** empresa que construye, vende y administra edificios.<sup>2</sup>

**Inmobiliarias verdes:** empresa que construye, vende y administra superficies de terreno destinadas preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.<sup>3</sup>

### La realidad

Para introducirnos en la idea partiremos tratando de traer al estudio la situación existente en Chile en relación al tipo y calidad de las Áreas Verdes.

En nuestro país existen dos tipos de áreas verdes, por un lado tenemos las áreas verdes diseñadas y construidas por las inmobiliarias en sus condominios y loteos nuevos, que se ajustan a lo dispuesto por la ordenanza de urbanismo y construcción, en general son áreas verdes de carácter vecinal, con áreas de juegos infantiles y una superficie que no excede el 10% del terreno a lotear.

Por otro lado están los grandes parques urbanos, diseñados y construidos por el ministerio de vivienda y urbanismo y administrados por los municipios correspondientes. Sin embargo para los gobiernos locales se trata de una fuente de abundantes gastos, lo que dificulta el mantenimiento y la planificación.

---

<sup>1</sup> ordenanza de urbanismo y construcción, Chile 2005

<sup>2</sup> diccionario pequeño Larousse ilustrado, 1996

<sup>3</sup> nuevo concepto

En La Serena tenemos grandes parques diseñados y construidos durante el gobierno de Gonzáles Videla (hace más de 50 años) y que hoy se encuentran en un alto grado de abandono, tal como el Parque Coll, Parque Pedro de Valdivia y la colina Santa Inés.

Ahora bien, otro punto interesante es que el cálculo propuesto por la ordenanza dimensiona el tamaño del área verde en proporción al terreno y no a los usuarios, es decir, la densidad no es determinante en ningún caso.

Veamos:

<i><b>densidad hab./ha</b></i>	<i><b>% a ceder</b></i>		
	<i><b>áreas verdes deportes y recreación</b></i>	<i><b>equipamiento</b></i>	<i><b>circulaciones</b></i>
hasta 70	0,1 x densidad	0,03 x densidad - 0,1	hasta 30% en todos los tramos de densidad
sobre 70	0,003 x dens. + 6,79 con un máx. de 10%	0,002 x den + 1,86 con un máx. de 4%	

De lo anterior podemos observar que el área verde mínima exigida para un loteo del estrato ABC1 y C2 de hasta 70 habitantes por hectárea será de 10 m<sup>2</sup> por habitante, sin embargo en los estratos inferiores, donde las densidades son del orden de los 500 habitantes por hectárea y los espacios interiores de las viviendas son realmente pequeños, las áreas verdes mínimas totales exigidas son entre 1,5 y 1,1 m<sup>2</sup> por habitante.

*Es decir en los loteos donde menos se requiere más se exige y viceversa.*

### **La teoría**

De acuerdo al estudio de la Universidad Politécnica de Madrid, denominado "Parámetros dotacionales en suelo urbano" confeccionado por Agustín Hernández, Julio Alguacil, María Medina

del Río y otros en 1996, se establece que los óptimos dotacionales de zonas verdes son los siguientes:

Por habitante se requieren 13 m<sup>2</sup> de zonas verdes, distribuidos como siguen (y esto es lo interesante para nosotros):

En una escala de *vecindario*, 1 m<sup>2</sup> por habitante, son las áreas de juego y estancia. Recoge todos los elementos de pequeña dimensión que, integrados en áreas de vivienda y accesibles mediante itinerarios peatonales, tiene por objeto resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente.

En una escala de *barrio*, 2 m<sup>2</sup> por habitante, son áreas ajardinadas de barrio de superficie media dedicadas a resolver las necesidades básicas de estancia y esparcimiento en este escalón urbano. Pueden incluir espacios para el juego y el deporte al aire libre.

En la escala de *barrio - ciudad*, 5 m<sup>2</sup> por habitante, también denominados parques urbanos. Se trata de grandes áreas ajardinadas que sirven como punto de encuentro y reposo a los habitantes del barrio ciudad. Pueden contener elementos especiales que las caractericen frente al resto de áreas ajardinadas, así como elementos aptos para el desarrollo de actividades culturales y deportivas.

En la *ciudad*, 5 m<sup>2</sup> por habitante, son los parques supralocales, los grandes parques que sirven como elementos de transición a los parques metropolitanos y a las áreas ambientales de valor natural. Su misión es la de permitir una mayor contacto con los ciclos naturales, y el mantenimiento y conservación de la biodiversidad.

La propuesta teórica identifica a lo menos cuatro niveles en la escala jerárquica de la ciudad, y son estos niveles los que establecen lugares para reunir al grupo inmediato de vecinos o para integrarlos a otros grupos, es decir, no solo entregan áreas de esparcimiento sino también zonas donde los habitantes más diversos se encuentran, se produce un roce urbano un reconocimiento de su gente.

La exigencia de los parámetros internacionales de 13 m<sup>2</sup> no dista mucho del máximo exigible en nuestro país, donde alcanza en urbanizaciones bajo los 70 habitantes por hectárea cifras de hasta 10 m<sup>2</sup> de áreas verde por persona, pero exigiéndolas íntegramente dentro de los loteos, donde el valor del terreno es mayor que en zonas especiales de áreas verde como parques y quebradas de la ciudad.

### ***El encuentro, inmobiliarias verdes.***

Es muy estimulante imaginar nuestras ciudades creciendo de la mano a una planificación urbana de áreas verdes de tan diversas escalas, donde podamos encontrarnos en un entorno natural, donde los niños, los jóvenes los ancianos y todos en general encontremos espacios de esparcimiento junto a una naturaleza bien cuidada. Pequeñas plazas de juegos infantiles, plazas arboladas donde nuestros niños crecen y grandes parques que reconozcan nuestro territorio, nuestras quebradas y nos acogan calidamente...un sueño?, no lo creo... simplemente un objetivo.

**Pero, ¿Cómo estimular este sueño para que se incorpore en nuestras decisiones de planificación y diseño y se transforme realmente en un objetivo?**

Veamos, lo primero podría ser el vincular la necesidad de áreas verdes a las personas y no a la superficie, es decir, tomar conciencia que a mayor cantidad de personas, mayor será el uso de los espacios verdes. Vincular el tamaño de las zonas verdes a la densidad, a la cantidad de habitantes y no a un porcentaje de cesión de terreno

En segundo lugar, sería interesante que las áreas verdes no se exigieran todas juntas, es decir que se reconozca las *escalas* de dichas áreas y acercarnos un poco a los parámetros dotacionales internacionales, no por cantidad sino más bien por escala, es decir, no exigir, por ejemplo, una plaza de vecindario con superficie y tamaño de una plaza de barrio.

Podemos, con la ordenanza actual, exigir en la planificación de nuevos loteos, una determinada área verde de nivel de vecindario, incluso en los proyectos más grandes también podríamos exigir una área verde de nivel de barrio, pero, ¿cómo vamos a exigir a las inmobiliarias, la construcción de grandes parques urbanos, donde la participación de su conjunto será ciertamente muy menor?, no parece muy prudente.

Sin embargo, a la vista del presente estudio, es necesario el parque y el parque urbano también, por lo tanto, si decidimos exigir a través de una nueva ordenanza, la cantidad de m<sup>2</sup> señalada en parques de nivel barrio ciudad y nivel ciudad nos encontraremos frente a un nuevo negocio urbano, la venta de derechos de parque.

Ciertamente, si para la aprobación de nuevos loteos es necesario contar con los derechos de uso de parques de distintos niveles, hacer parques públicos (según una planificación municipal previa) y vender los derechos de usos a diferentes inmobiliarias podría

desembocar en un nuevo negocio inmobiliario, en el cual el producto de venta sea justamente el m2 de parque necesario para dotar a las áreas de crecimiento urbano de los parámetros exigidos de áreas verdes en sus distintas escalas.

Estas nuevas *inmobiliarias verdes*, integran dentro del sistema de mercado, el requerimiento de nuevos parámetros dotacionales de zonas verdes, que al ser parte de la ecuación, se valorizan y se producen en la medida de que se proyectan nuevos loteos habitacionales; de esta forma estaríamos garantizando que el crecimiento de nuestras ciudades sea equilibrado, con el medio ambiente necesario y requerido para una vida sana y tenderíamos finalmente a una ciudad sustentable desde el punto de vista de los espacios públicos vegetales.

-- O --

[www.mundolibre.cl](http://www.mundolibre.cl)