



Áreas verdes y densidad habitacional

Arquitectura, 15/03/2011



El principio de las áreas verdes urbanas se basa en el reconocimiento colectivo de que éstas generan una serie de beneficios sociales y ambientales que van más allá del uso recreativo o estético. Entre estos beneficios se encuentran mejoras en la sanidad básica, reducción de contaminación del aire y enriquecimiento de la biodiversidad entre otros. (Sorensen, M. 1998). Éstos relacionan directamente la superficie de áreas verdes con los habitantes que hacen uso de ella, es decir, guardan una relación sobre la cantidad de habitantes que se vinculan a ella y no sobre la superficie que ocupan, a mayor cantidad de habitantes mayores

requerimientos de área verde.

La Organización Mundial de la Salud propone un estándar bastante moderado de 9 m² de áreas verdes por habitante y los estándares Españoles señalan un óptimo de 13 m² por habitante (Hernández, A. 1996). En Santiago de Chile el promedio de m² de áreas verdes por habitantes es de 4,2 según lo señalado por Vicente Gámez en su estudio "Sobre sistemas, tipologías y estándares de áreas verdes en el planeamiento urbano" 2005, es decir, muy por debajo de los estándares internacionales.

Sabemos que parte del problema deficitario se produce porque que las áreas verdes aportadas por condominios y poblaciones están por debajo del requerimiento internacional y los grandes parques urbanos son una fuente de abundantes gastos, lo que dificulta su mantenimiento y planificación. Se hace necesario entonces revisar las exigencias de aportes de áreas verdes en la planificación de nuevos loteos, (Gámez V. 2005) y buscar una fuente de financiamiento a los parques comunales e intercomunales.

Esto último ya lo presentaba Sorensen (1998) en su trabajo denominado "Manejo de áreas verdes urbanas" al plantear que entre las dificultades a vencer para el buen manejo y mantención de áreas verdes es prioritario "conseguir establecer un apropiado valor monetario a los beneficios que resultan de estas áreas, tales como el aire limpio y el uso recreativo de parques". También podemos pensar que si vinculamos el desarrollo urbano habitacional al de zonas verdes, el "apropiado valor" será aquel que los habitantes estén dispuestos a pagar por vivir en una determinada zona.

En nuestro país las áreas verdes diseñadas y construidas por las inmobiliarias en sus condominios y loteos nuevos se ajustan a lo dispuesto por el Art. 2.2.5 de La Ordenanza de Urbanismo y Construcción (OUC, 2006) y 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, éste artículo de la ordenanza propone una tabla para calcular el porcentaje de la superficie a ceder de área verde en proporción al terreno y no a

los usuarios, es decir, la densidad no es determinante en ningún caso.

Tabla 1: Datos para calcular el porcentaje de superficie a ceder de área verde y equipamiento. Tomado del Artículo 2.5.5 de la Ordenanza de Urbanismo y Construcción Chilena (2006)

% a ceder

densidad

áreas verdes

hab/ha

deportes y

equipamiento

circulaciones

recreación

hasta 70

$0,1 \times \text{densidad}$

$0,03 \times \text{densidad} - 0,1$

hasta 30% en todos los

tramos de densidad

sobre 70

$0,003 \times \text{dens.} + 6,79$

$0,002 \times \text{den} + 1,86$

con un max de 10%

con un max de 4%

De la Tabla 1 podemos calcular que el área verde mínima exigida para un loteo del estrato ABC1 y C2 de hasta 70 habitantes por hectárea será de 10 m² 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 m² por habitante. Es decir en los loteos donde menos se requiere área verde mas se exige y viceversa.

si quiere seguir leyendo puede hacerlo en

<http://redalyc.uaemex.mx/pdf/198/19801514.pdf>