

**Zeitschrift:** Panorama suizo : revista para los Suizos en el extranjero  
**Herausgeber:** Organización de los Suizos en el extranjero  
**Band:** 45 (2018)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Muy a su pesar, Suiza acepta aumentar su densidad urbana  
**Autor:** Herzog, Stéphane  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-908492>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Muy a su pesar, Suiza acepta aumentar su densidad urbana

La revisión de la ley de planificación territorial ha supuesto un freno al crecimiento urbano desordenado, obligando a las colectividades a densificar las áreas construidas. Sin embargo, la aplicación de esta política ha suscitado mucha oposición.



STÉPHANE HERZOG

Construir en la ciudad y en sus cercanías, en cualquier sitio donde quede espacio por aprovechar, para frenar el crecimiento urbano desordenado que absorbe 1,2 metros cuadrados de terreno agrícola por segundo; además, reducir las zonas edificables demasiado extensas: tal es el concepto que han aceptado los suizos a través de su apoyo a la nueva Ley de Planificación Territorial (LPT), en vigor desde el mes de mayo de 2014. En un país que ha adoptado muy tarde (a finales de los años sesenta) los instrumentos legales para delimitar las zonas agrícola-

las con respecto a las zonas edificables, esta nueva ley establece auténticas barreras contra un consumo exponencial de tierras. “La LPT ha introducido una moratoria de cinco años que prohíbe a los municipios delimitar nuevas zonas edificables, a menos que éstas se compensen con zonas agrícolas, con la obligación para los cantones de presentar a la Confederación un plan director dentro de este plazo. Este freno surtirá efecto”, subraya Christa Perregaux DuPasquier, Vicedirectora de la Asociación para la Planificación Territorial, EspaceSuisse.

**Este proyecto del municipio Chêne-Bougeries, en Ginebra, posee valor ejemplar; las fachadas de madera recuerdan a la arquitectura rural.**

Entre 1985 y 2009, las superficies destinadas a vivienda e infraestructura crecieron en un 23,4%, en un territorio donde éstas representan un 7,5%. Este proceso afectó principalmente a los cinturones periféricos y a las regiones metropolitanas. ¿Puede afirmarse que Suiza es un país denso? “Es difícil contestar”, señala el urbanista y arquitecto Jérôme Chenal, quien dirige la Comunidad de Estudios para la Planificación Territorial (CEAT, por sus siglas en francés) de la Escuela Politécnica Federal de Lausana. En su opinión, “un viaje por la Meseta suiza revela una densidad que se mantiene aceptable, y

el país sigue contando con un importante potencial de densificación, particularmente en las ciudades que presentan una baja densidad”.

## ¿Nuevas viviendas? Sí, pero no aquí en mi barrio

Creada en 1943 para proteger los espacios naturales, la asociación EspaceSuisse recibió por parte de la Confederación el encargo de apoyar a los municipios y a los cantones en la aplicación de las medidas de densificación urbana promovidas por la LPT. Porque existen grandes necesidades en este campo: aunque la idea de salvaguardar los espacios agrícolas y naturales ha sido aceptada por los suizos, el concepto de densificación suele asustarlos. ¿Algún ejemplo reciente? Un proyecto de 268 viviendas en la región ginebrina de Chêne-Bougeries fue rechazado en marzo mediante un referendo, a pesar de la voluntad del municipio y del cantón y aunque sólo presentaba una densidad moderada, con un índice de uso del suelo de 0.9 (véase el cuadro de texto adjunto). ¿Rechazar viviendas para proteger una superficie hortícola, en un cantón en

el que existe una enorme necesidad de apartamentos? La reacción puede parecer egoísta. “No podemos reprochárselo a los habitantes de este municipio, afirma Jérôme Chenal. Los vecinos consideraron que este proyecto iba a alterar profundamente su barrio, en el que se encuentran a gusto tal y como está”.

Sin embargo, esta reacción de rechazo no corresponde a una actitud generalizada, ya que por las mismas fechas los ginebrinos aprobaron mediante votación municipal dos proyectos que sumaban un total de 600 viviendas: uno en el municipio suburbano de Bernex y el otro en el corazón del barrio urbano de Petit-Saconnex. Este voto refleja otro deseo de los suizos: “vivir cerca de su trabajo y contar con todos los servicios de proximidad”, indica el director del CEAT.

## “Suiza sigue siendo un país antiurbano”

Esta desconfianza hacia la ciudad corresponde a un sentimiento enraizado en los suizos, quienes siguen mostrándose “antiurbanos” y en los que prevalece el ideal de una mansión en la na-

turalidad”, subraya Nicolas Bassand, quien imparte clases de arquitectura en la Escuela Superior de Paisajismo, Ingeniería y Arquitectura de Ginebra (HEPIA). Sin embargo, existe una creciente demanda de espacio, recuerda la Vicedirectora de EspaceSuisse. “Por un lado, la población aumenta y, por otro, disminuye el número de familias numerosas. En 1930, la mitad de los hogares contaba con cinco personas o más, mientras que hoy, dos tercios cuentan con una o dos. Asimismo, la

## Aumentando la densidad de las zonas residenciales gracias a un hábil manejo de los códigos culturales

En Ginebra, la zona 5 -residencial- representa casi la mitad de la zona edificable del cantón, aunque sólo uno de cada diez ginebrinos vive en ella. El problema es que la construcción de viviendas más densas en estos espacios suscita una fuerte oposición. El propio concepto de densificación conlleva una imagen negativa, asociada a la delincuencia o la estandarización de la vivienda.

Pero los tiempos cambian, opina Nicolas Bassand. “Una parte de la población se ha despedido del modelo de la residencia con césped y setos de tuias. Asimismo, la presión económica hará quizás que los propietarios de residencias acepten proyectos de viviendas en estas áreas, siempre y cuando se diseñen con mimo y de un modo que asocie propietarios y responsables del proyecto”.

El arquitecto cita el caso de unas viviendas construidas junto a una zona residencial, con lo que se logró más que duplicar la densidad -pasando de un índice de uso del suelo de 0.3 a 0.8-, “gracias a la integración de los códigos culturales de la zona residencial”. Nicolas Bassand menciona el conjunto Brüggliäcker, en Schwamendingen (ZH), y el de la carretera Jean-Jacques Rigaud, en Chêne-Bougeries (GE). “En Zúrich, los frontones del edificio (ordenados en forma de quince) se asemejan en tamaño a los de las residencias que se encuentran justo al lado. Atrás ha quedado la imagen de viviendas enjauladas y, al mismo tiempo, la densidad es mayor. Gracias a sabios arreglos, los arquitectos han jugado con el ambiente del jardín. Y, en Ginebra, los tejados de dos aguas y la fachada de madera del proyecto recuerdan a una arquitectura rural”.

Nicolas Bassand dedicó su doctorado al tema de la “profundidad” de la construcción. Este modo compacto de construir, inspirado en algunas construcciones medievales, se abandonó en el siglo XX, con lo que surgieron bloques de viviendas lineales y espaciados, acordes con las exigencias higienistas del urbanismo. Desde principios de siglo está de regreso en Suiza este concepto de profundidad, con construcciones más densas y anchas. El profesor de la HEPIA cita como ejemplo un inmueble del Schürliweg, en Affoltern (ZH), que presenta un espesor de 38 metros, o bien un bloque de edificios de 19 metros de profundidad, construido en el barrio de Hardturm, en Zurich-West, que integra apartamentos comunitarios de trece habitaciones.



El complejo residencial de Brüggliäcker, en Schwamendingen, desarrollado por una cooperativa de construcción de viviendas, está situado junto a un barrio tradicional de casas unifamiliares.

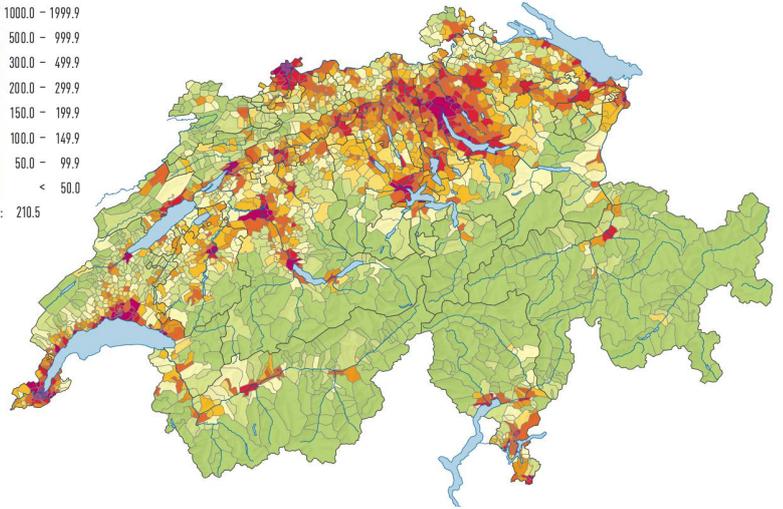
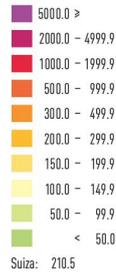
## Hormigón y personas por metro cuadrado: cómo se calcula la densidad

Los cálculos de la densidad pueden variar según los cantones, dependiendo, por ejemplo, de si éstos incluyen o no partes del subsuelo dentro de las superficies de referencia, comenta Nicolas Bassand. Los arquitectos utilizan varios índices, como el índice de uso del suelo (IUS), que calcula la superficie bruta construida con respecto a la parcela. La densidad (IUS) de un rascacielos puede ser 15, con 30 000 m<sup>2</sup> de suelo en una parcela de 2 000 m<sup>2</sup>; una residencia con un IUS de 0.3 corresponde, por ejemplo, a un total de 300 m<sup>2</sup> construidos en 1 000 m<sup>2</sup> del terreno.

Existen otros índices de densidad, por ejemplo aquellos que se basan en la presencia humana por hectárea o kilómetro cuadrado. La ciudad de Ginebra es el municipio más denso de Suiza (con 12 800 habitantes por kilómetro cuadrado, frente a los 4 500 de Zúrich).

“La densidad es una noción contable”, señala Jérôme Chenal, quien aboga por un enfoque científico de esta cuestión, capaz de indicar si la densificación es o no es la mejor solución en un es-

Habitantes por km<sup>2</sup> de área total



Tomado del atlas “Densidad de población” de 2017, de la Oficina Federal de Estadística. ©BFS

pacio determinado. Por ejemplo, según él, los inmuebles altos y poco espaciados no son óptimos para captar la energía solar. El Director del CEAT señala además que existe una cierta falta de preparación en Suiza en cuanto a la densificación de las ciudades, particularmente en lo que se refiere a la capacidad de los suelos construidos para absorber fuertes lluvias. A este respecto

cita las graves inundaciones que tuvieron lugar en el mes de junio en Lausana. Otro punto que debe tomarse en cuenta es el de la contaminación, “ya que si alentamos a la gente a vivir en pleno centro, se verá sometida durante más tiempo a una atmósfera contaminada. Este es otro factor que debe considerarse cuando se habla de la densidad”, concluye el urbanista.

**Estos barrios de viviendas unifamiliares ya no son compatibles con la exigencia de densificación actual.**

Fotografía: Keystone



movilidad se dispara, lo que incrementa drásticamente la necesidad de terrenos con infraestructuras, sobre todo por el tiempo dedicado al ocio, el cual se ha duplicado entre 1984 y el año 2000, de modo que un 60% del tiempo de traslado se relaciona con estas actividades. El nivel de vida se ha elevado”, señala. De ahí la necesidad de densificar, pero conservando en todo momento la calidad de vida.

### Las cooperativas de vivienda: alojamientos asequibles en el centro

Según Nicolas Bassand, las cooperativas de vivienda serían la mejor opción para crear alojamientos cerca del centro, asequibles para todos los niveles de ingresos. En concreto, cita el ecobarrio de Plaines-du-Loup, en Lausana, una zona periurbana que acogerá 11 000 habitantes y en cuya planificación participarán cooperativas. Sin embargo, el sistema de cooperativa, muy de moda en la Suiza alemana, necesita que las colectividades públicas mantengan el control de la propiedad. “En Plaines-du-Loup, el municipio de Lausana, el cual posee el suelo, edifica con calidad; pero si dejamos el terreno en manos privadas, la cosa cambia”, asegura Jérôme Chenal. El arquitecto y urbanista menciona como ejemplo el proyecto ginebrino Praille-Accacias-Vernets (PAV), que contempla la creación de 12 000 viviendas y 6 000 puestos de trabajo. Aunque se encuentra en manos públicas, esta zona se cedió a empresas privadas a muy largo plazo, por lo que suscita la codicia de promotores inmobiliarios que sólo anhelen construir el mayor número posible de condominios en cada piso.

### Un riesgo: la densificación podría favorecer la gentrificación de los centros urbanos

De hecho, en tiempos pasados las colectividades públicas ya construyeron la ciudad dentro de la ciudad. Esto es



lo que sucedió en la Ginebra de los años 1960 con los edificios de alquiler de los hermanos Honegger, que se construyeron en el barrio de la Jonction. “En Lausana, el municipio dice no poseer los medios; en realidad, el alquiler de viviendas permitiría obtener una plusvalía que podría redistribuirse”, opina Jérôme Chenal. En cambio, el Estado desarrolla transportes públicos eficientes. “Las colectividades ofrecen las infraestructuras que

benefician al sector privado gracias al incremento del atractivo de las viviendas situadas cerca de las estaciones”, señala el Director del CEAT, citando como ejemplo el futuro M3 de Lausana.

A este respecto, el investigador señala la gentrificación, que sería uno de los mayores riesgos ligados a la densificación de las ciudades. “El Estado debe intervenir para construir viviendas de utilidad pública”, afirma Christa Perregaux DuPasquier.

**En el barrio de Plaines-du-Loup, en Lausana, se planea la creación de viviendas para unas 7 000 personas y de 4 000 puestos de trabajo. El municipio, como propietario de los terrenos, garantiza una alta calidad, así como precios razonables.**

### Ginebra, entre la espada y la pared: la apremiante necesidad de alojamientos vs. el miedo al hormigón

Construir allí donde sea posible o ahogarse bajo un intenso tráfico y no conseguir alojar a sus propios habitantes: tal es el dilema que vive Ginebra actualmente, cuya prioridad coincide con la de la LPT: densificar.

¿Cuál es el objetivo? Construir 2 500 viviendas cada año hasta 2030, con el fin de alojar a 100 000 personas. Se trata de recuperar el tiempo perdido en un cantón que crea empleos y atrae a nuevos trabajadores, a la vez que exporta parte de su población fuera de sus fronteras. Este mensaje de “sentido común” lo difunde urbi et orbi el Verde Antonio Hodgers, a quien acusan de querer cubrir la ciudad de hormigón.

El arquitecto-urbanista Jérôme Chenal considera que “Ginebra no tiene elección. Si quiere alojar a sus trabajadores, deberá encontrar el modo de utilizar su zona agrícola, puesto que el desarrollo de la zona residencial es demasiado difícil de gestionar y puede llevar 50 años”. Pero existe un problema: las “buenas tierras”, denominadas zonas de rotación de cultivos, están protegidas por la Confederación, y Ginebra está al límite de su capacidad. “El asunto ha llegado hasta Berna, que está estudiando la cuestión”, subraya Christa Perregaux DuPasquier, no sin reservas: “Si empezamos a utilizar las zonas de rotación de cultivos, corremos el riesgo de abrir la caja de Pandora y serán muchos los cantones que empiecen a solicitar derogaciones”.