

# DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA PARA LA REGENERACIÓN URBANA



Rodolfo Jiménez Cavieres, arquitecto, Decano de la Facultad de Arquitectura y Ambiente Construido Universidad de Santiago

La idea de densificar lotes urbanos existentes en ciudades como Santiago de Chile no es algo nuevo, pero no por esto menos importante y vigente en la actualidad, fue propuesto en el ya mítico libro “El Lote de 9x18” de Vergara y Palmer en 1990. Los autores al estudiar como los habitantes ocupaban la ciudad y sus lotes llegaron a la conclusión de que en muchos de ellos se producía un proceso de densificación espontánea incorporando nuevas viviendas para sus “allegados” con una o más familias, alcanzando densidades de hasta 300 habitantes por hectárea. Herederos de esta investigación son la propuesta realizada en el año 1990 por el Centro Urbano de Asistencia Técnica Taller Norte al gobierno del Presidente Aylwin, quien la acogió de manera

favorable, lo que se expresó en el Programa de Viviendas Progresivas (PVP) con “densificación predial” y las modificaciones de normas que lo facilitaban. En este largo camino recorrido el concepto se ha enriquecido tanto desde la política pública como también de los aportes desde la academia y desde la quijotesca acción de algunos desarrolladores que se han aventurado a realizar proyectos y obras con esa orientación.

En la ciudad de Santiago de Chile, como en tantas otras metrópolis globales, el reto de crear un hábitat urbano equilibrado y sostenible es una preocupación constante. A pesar de las múltiples estrategias implementadas hasta la fecha, la densificación habitacional sigue siendo un desafío y un tema que genera controversia. Ahí es donde

el concepto de urbanismo basado en el lote (Plot-based Urbanism) de Ombretta y Porta en 2010 podría marcar una significativa diferencia.

Este enfoque se centra en la utilización de parcelas individuales o lotes como las unidades fundamentales para el desarrollo urbano. Reconoce que los lotes presentes en la ciudad -construidos o vacíos- son un recurso valioso para la densificación equilibrada y sostenible y para la regeneración urbana, pudiendo ser una respuesta al creciente descontento con los proyectos de construcción a gran escala como los llamados “guetos verticales” que a menudo alteran drásticamente el carácter de los barrios, desplazan a las comunidades existentes y no dan cabida a los espacios públicos y áreas verdes. Por el contrario,



Calle Ricardo Lyon, Providencia, Santiago, 2023

Foto: Isabel Serra

el urbanismo basado en el lote promueve desarrollos inmobiliarios más pequeños en zonas céntricas o pericéntricas que se integran de manera orgánica en el tejido urbano existente.

Una de las principales ventajas de este enfoque es que permite una regeneración urbana con mayor diversidad y flexibilidad en el desarrollo de la ciudad, es más sostenible al reducir la necesidad de desplazamientos largos, lo que disminuye las emisiones de gases contaminantes y mejora la calidad de vida de los habitantes, junto con aprovechar infraestructuras y equipamientos existente en las ciudades.

En lugar de un único gran proyecto que dicta el uso y la forma de un área completa, los lotes

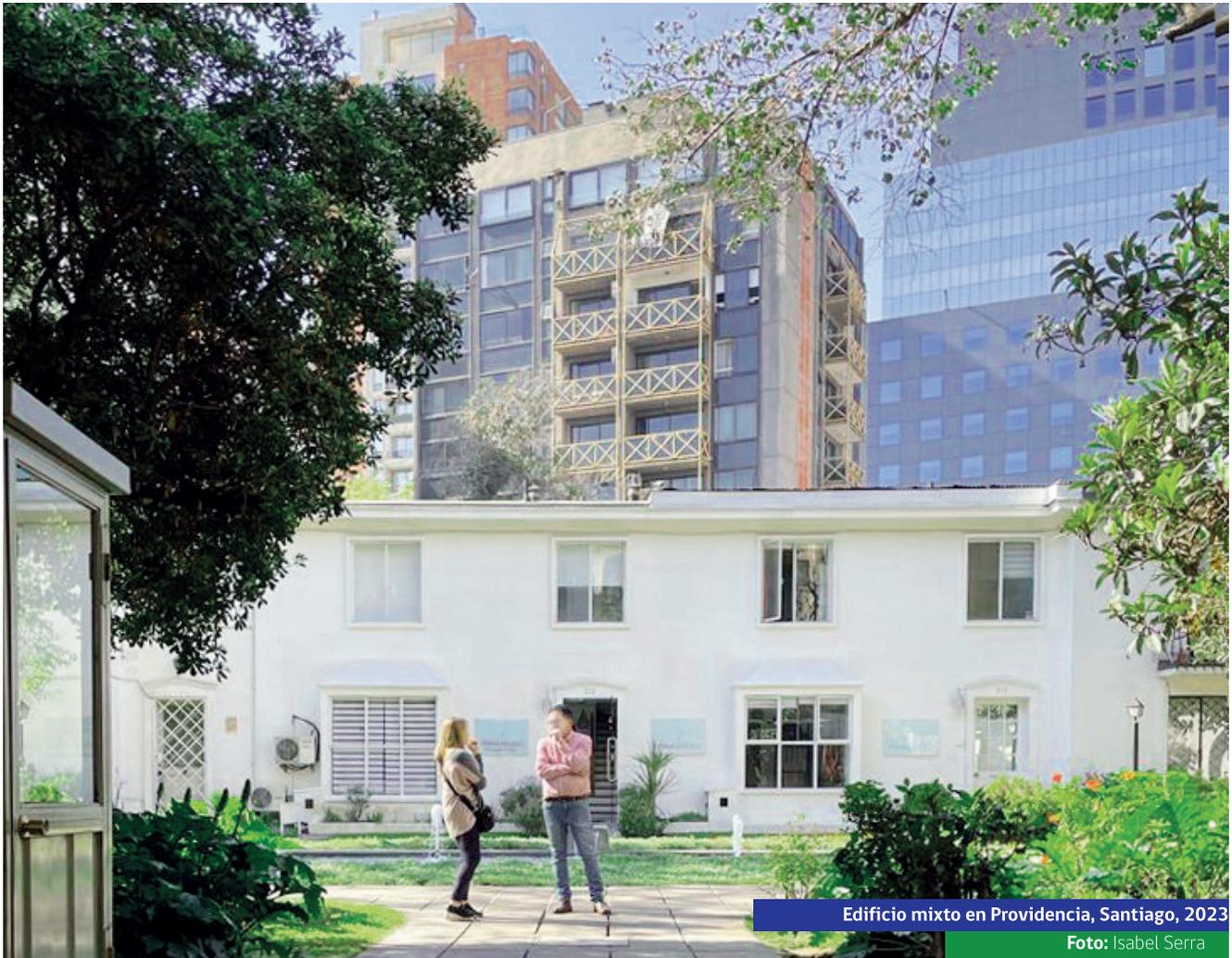
individuales pueden desarrollarse de manera orgánica de acuerdo con las necesidades y posibilidades de cada sector y comunidad.

Esto significa que un lote podría ser desarrollado como vivienda, otro como espacio comercial, y otro más como un espacio verde o recreativo. Esta diversidad no

***"A pesar de las múltiples estrategias implementadas hasta la fecha, la densificación habitacional sigue siendo un desafío y un tema que genera controversia".***

solo hace que los barrios sean más atractivos y vibrantes, sino que también puede aumentar la resiliencia de la ciudad frente a los cambios económicos, sociales y ambientales con un crecimiento más equitativo y respetuoso con el tejido social y urbano existente.

El concebir pequeños proyectos inmobiliarios que se llevan a cabo en cada lote pueden ser más accesibles para pequeños desarrolladores locales, cooperativas, comités de vivienda, incluyendo a los propietarios de lotes, en lugar de ser dominados por grandes empresas de construcción. Esto puede ayudar a democratizar el desarrollo urbano y a permitir que más personas participen y se beneficien del crecimiento de la ciudad. Ejemplos de este tipo de proyecto podemos



encontrar en muchas ciudades del mundo.

Estos múltiples y pequeños desarrollos inmobiliarios también pueden ser más rápidos y flexibles para responder a las necesidades cambiantes de la ciudad. Un gran proyecto de construcción puede tardar años en completarse y puede quedar obsoleto incluso antes de su finalización. Por el contrario, los pequeños proyectos pueden adaptarse y evolucionar a medida que cambian las necesidades y preferencias de la comunidad pudiendo fomentar la diversidad habitacional y múltiples formas de producción tanto en lo relativo a la gestión como también respecto de las tecnologías

empleadas.

Hoy desde la política pública existen algunos mecanismos y programas que pueden favorecer este tipo de proyectos como lo es el Programa de Micro Radicación que desgraciadamente no ha contado con todo el impulso para que se transforme en un mecanismo permanente de regeneración urbana con densificación sostenible, seguramente hay múltiples razones que se puedan esgrimir explicando los porqué, pero lo cierto es que es una alternativa importante de explorar y profundizar.

Por supuesto, este tipo de urbanismo requiere una cuidadosa

regulación y planificación, así como incentivos para motivar a desarrolladores y propietarios a densificar sus lotes, cuestión que también podría ayudar a aliviar al Estado en su responsabilidad de ofrecer vivienda y ciudad a los habitantes.

El desafío del crecimiento urbano en Santiago no se resolverá de la noche a la mañana. Pero es vital que empecemos a adoptar estrategias más equilibradas y sostenibles. El urbanismo basado en el lote nos ofrece una ruta prometedora hacia ese futuro, una que merece nuestra seria consideración. **R**