

DOS CASOS DE DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA EN VALPARAÍSO



Raúl Araya Bugueño, arquitecto, magíster en Diseño y Arquitectura PUCV, Oficina borde URBANO, Valparaíso, Chile

Circulan tres conceptos en el mundo de la construcción de vivienda y barrios que han sido parte de los desafíos para la arquitectura porteña: participación de las comunidades, retorno a las áreas centrales de las ciudades y últimamente la industrialización como manera de promover la ejecución del Plan de Emergencia Habitacional del MINVU.

Reunir estos tres conceptos en el desarrollo de proyectos habitacionales contempla desafíos no menores. Una forma de lograrlo es a través de una densificación equilibrada de terrenos existentes en áreas centrales, promoviendo la participación y la co-creación como acción de organización de la

comunidad y de los proyectos.

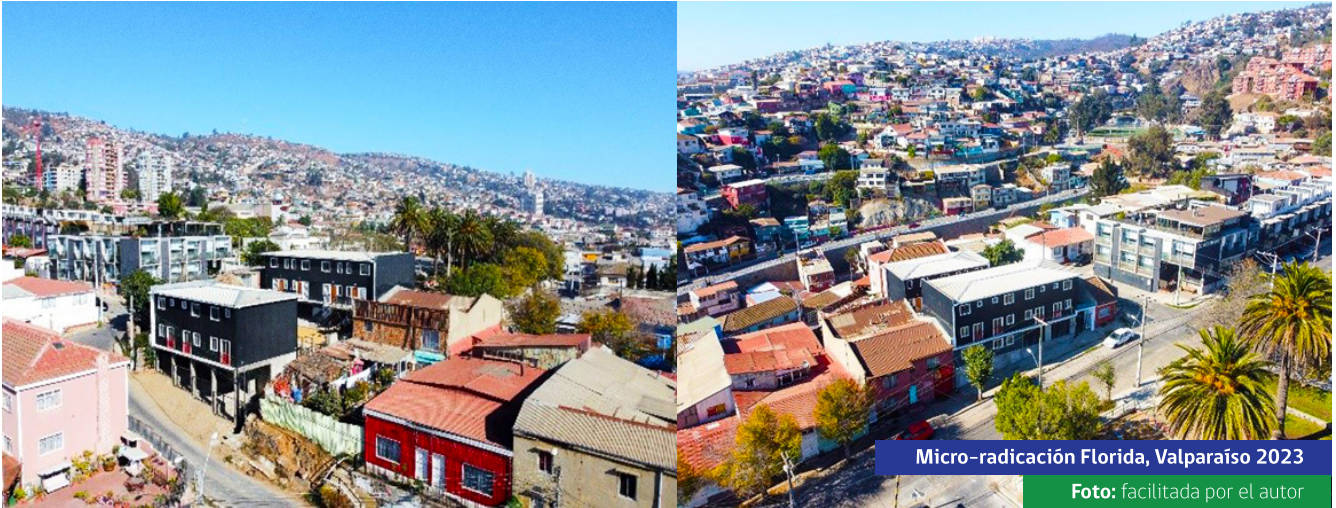
Densificar no es sólo aumentar la densidad, sino una forma de re-agrupar lo que estaba separado y cuyos vínculos de origen (la familia o la cooperativa) permitirían potenciar lo colectivo, recuperando una vieja forma de ciudad: aquella que se trama a partir de las relaciones de afectos y desde la que se articulan los deseos y las potencias colectivas.

Las preguntas que surgen a la vista de varias décadas de aplicación de diversas políticas públicas y de estos empeños del Plan de Emergencia Habitacional son ¿qué tipo de proyectos se requieren para disminuir la desigualdad social? ¿cómo se disminuye la desigualdad

territorial, de género, de acceso a los recursos económicos o culturales? ¿cómo los proyectos apoyan la construcción de una ciudad justa?

Nuestras ciudades y, en particular una ciudad histórica como Valparaíso, muestran una creciente degradación de su parque habitacional producto de la pobreza estructural, de la falta de inversión y la obsolescencia propia de su antigüedad e historia. Se tiene centros con muy baja densidad y periferias sin equipamiento urbano.

Reunir calidad de vida urbana y vivienda es un desafío no menor si entendemos que por costos y por la especulación del suelo



las áreas centrales en grandes paños son difíciles de abordar con la estructura de financiamiento público existente, sin embargo, las ciudades contienen innumerables pequeños lotes o sitios donde abordar proyectos de pequeña o mediana escala. Para aumentar la rentabilidad social de dichos terrenos es necesario densificar hasta donde el equilibrio urbano lo permita. Ahí hay una dificultad de cálculo, porque normativas y rentabilidad dicen una parte de la oración, el resto es el tamaño que se determina por una compleja ecuación entre proyecto y entorno urbano y barrial. Conocido es que la vivienda social no siempre es bienvenida en sectores ya consolidados, también existe actualmente las resistencias ciudadanas a las intervenciones gentrificadoras del mercado inmobiliario, por ello el equilibrio es siempre frágil y delicado.

¿Cuánto densificar? Idealmente el tamaño debiese estar dado por los propios cálculos de lugar, por

los requerimientos del colectivo, por las normas urbanas, pero sobre todo por una “ética del cuidado” entre el nuevo colectivo de viviendas y la ciudad existente, que más que una regla de aplicación general debiese establecer una precisión adecuada a la intervención en cada caso.

El tamaño justo o equilibrado deviene de la precisión que tenga dicho cálculo y el proceso co-creativo. El conjunto de dinámicas, procesos, decisiones y sensibilidades pueden llegar a determinar con precisión el tamaño, por tanto, la cifra misma es el producto de una experiencia interna al proceso creativo, no algo que se impondría desde el exterior. Aún queda camino por recorrer en ese sentido, entre otras cosas, porque la desconfianza que establecen las normas y las instituciones reglamentan de antemano sin la experiencia práctica de los proyectos. Devolver la capacidad de juicio a los actores del proceso requiere una vida social

que tal vez aún no está plenamente desarrollada, pero hacia las cuales habría que avanzar. Aún se prefieren las metodologías rígidas a los caminos abiertos y recorribles por la propia experiencia urbana de los habitantes.

A modo de experiencia, mostramos dos casos en que lo dicho adquiere sentido de realidad en una densificación equilibrada guiada por la participación comunitaria: la micro-radicación Florida y la Cooperativa Atas en Cerro Bellavista. Son dos maneras diferentes por su origen y por los procesos, aunque ambas se guían por el proyecto co-creativo.

Micro-radicación Florida

Son cuatro hermanos dueños de un terreno de 430 m², a los que se les propone densificar duplicando la cantidad de viviendas, una adicional para uno de los hijos de la familia. El terreno se encuentra frente a Plaza Mena en Cerro Florida, tiene acceso a dos calles,



Micro-radicación Florida, Valparaíso 2023

Foto: facilitada por el autor

lo que genera dos fachadas, ambas unidades se encuentran en un patio central comunitario.

El proyecto es parte de un proceso de revalorización de lugares bien ubicados y en barrios con alto equipamiento. Densificar en familia permite la renovación del ciclo vital, alargando la vida en común de diferentes generaciones y optimizando los cuidados familiares, promoviendo la solidaridad sin perder la intimidad e independencia de cada hogar.

Cooperativa Atas en Cerro Bellavista

Atas es una cooperativa porteña altamente organizada de 19 familias, en un terreno de 775 m² en un pasaje del Cerro Bellavista, a cinco minutos del plan de la ciudad. Se definen tres bloques de viviendas de fachada continua en tres niveles del lugar, articulados por pasillos y escalas que privilegian los vacíos intermedios para mostrar distintas

vistas a través de los recorridos. Técnicamente el proyecto se construirá mediante el sistema industrializado de hormigón armado para aumentar la precisión, el trabajo en terrenos difíciles y la compleja accesibilidad.

A modo de conclusión, creemos que la participación real es aquella en que los propios vecinos son los que proponen los límites de su organización, la forma de abordar los temas de propiedad y el sentido del proyecto. Cuando se avanza

más allá de la sola necesidad de la “casa propia” surgen inmediatamente los temas de fondo con los que habrán de tratar inevitablemente una vez instalados en sus viviendas y si esto comienza al principiar el proyecto, la propia idea de “proyecto de vida” adquiere carne y consistencia. El vacío abstracto de la propiedad se vuelve “lo propio”, llevando lo individual a lo colectivo de un proyecto en común. **R**

“¿Qué tipo de proyectos se requieren para disminuir la desigualdad social? ¿cómo se disminuye la desigualdad territorial, de género, de acceso a los recursos económicos o culturales? ¿cómo los proyectos apoyan la construcción de una ciudad justa?”