

HACER CIUDAD REGENERANDO BARRIOS CON PEQUEÑOS CONDOMINIOS



Rosanna Forray Claps.

Arquitecta PUC, MSc Urbanismo y PhD Cs. del Urbanismo y del Ordenamiento Territorial, U. Catholique de Louvain. Profesora Titular E. de Arquitectura PUC, Miembro del claustro del Doctorado en Arquitectura y Urbanismo y del Laboratorio 9x18 FADEU-PUC.

Hace 60 años, junto con el nacimiento del Minvu, se creaba en nuestro país el Programa de Operación Sitio, a partir del cual el gobierno daba solución a las necesidades de vivienda de los sin casa que se agolpaban en poblaciones callampa y tomas de terreno. Hoy en día, en esos barrios se encuentra uno de los más grandes potenciales para dar un salto cualitativo y cuantitativo no sólo en la vivienda sino también en la calidad de los servicios y el entorno urbano. Los desafíos son muchos, pero una clave se encuentra en una gobernanza que ponga en el centro a las familias organizadas.

Los procesos de negociación y distribución de poderes y responsabilidades en la provisión de vivienda y en la creación de grandes paños de ciudad, tienen raíces profundas en nuestra historia social (Garcés, 2002). Con el Programa de Operación Sitio, el Estado respondía a la presión de los grupos

organizados, les aseguraba el acceso a suelo urbanizado donde levantar la vivienda, y con ello, el derecho a no ser desalojados e iniciar allí procesos de integración social de base comunitaria a la vida de la urbe. Más allá de la dotación de un sitio de

"Los pequeños condominios permiten reducir el déficit cuantitativo, mejorar sustancialmente la calidad de las viviendas y arraigar a las familias."

160 m², el diseño del tejido urbano de la gran mayoría de los barrios creados en esa época reflejaba el proyecto político y social del Estado, el de la Promoción Popular. De este modo, la sociabilidad vecinal y la integración urbana se desplegarían en una sucesión de escalas espaciales. Desde macromanzanas conformadas por grupos de manzanas pequeñas organizadas en torno a pasajes compartiendo

pequeñas plazoletas, hasta grupos de macromanzanas organizadas en torno a calles o avenidas principales, compartiendo en su conjunto grandes paños centrales destinados a equipamientos públicos (escuelas, centros de salud, comercio, áreas deportivas, centros comunitarios, etc.). El espacio público sería así un soporte de construcción de comunidad. En conjunto, este sistema urbano constituía barrios definidos territorialmente, con grupos sociales organizados con lazos de proximidad y con historias compartidas.

Así estos barrios, construidos prácticamente por el esfuerzo propio y colectivo, que guardan la memoria de las organizaciones que allí se formaron, que han acogido la agregación de usos dentro del predio y a más de una generación en el seno de las familias, donde buena parte de los equipamientos públicos tuvieron su origen en prácticas comunitarias, se multiplicaron en todo el país.



Proyecto "Plaza cuatro esquinas".

Juan Agustín Oyarzún.

Desde hace más de 10 años, la preocupación de las entidades públicas y las comunidades académicas (Tapia et al. 2012) llevó a revisitar el potencial de estos barrios para contribuir a reducir el déficit de vivienda desde una perspectiva más acorde a las necesidades presentes en sus habitantes. A partir de allí, la creación del subsidio de Pequeños Condominios por parte del Minvu en 2015 les ha abierto un futuro promisorio.

Los Pequeños Condominios permiten reducir el déficit cuantitativo, mejorar sustancialmente la calidad de las viviendas y arraigar a las familias allegadas en suelos bien localizados, cada vez mejor dotados de servicios y conectados por el transporte público, reconstruyendo así la ciudad sobre sí misma. Desde la perspectiva de los habitantes, permiten a las generaciones mayores contar con la convivencia y el cuidado de sus familiares; y a las más jóvenes, acceder a vivienda de calidad

manteniendo la pertenencia a sus territorios, donde comparten lazos familiares, de amistad, de apoyo vecinal, laborales, redes de cuidados, historias y trayectorias de vida comunes. Todos, factores de protección ante las vulnerabilidades.

Este potencial no ha sido desplegado sin problemas. Ha habido que enfrentar puntos críticos, especialmente normativos, de gestión, legales y sociales como la generación de acuerdos en el seno de las familias, las confianzas necesarias frente a las empresas y la disposición a demoler la casa levantada con esfuerzo.

A diez años de su lanzamiento, varios municipios ya cuentan con proyectos realizados o en curso, algunas empresas constructoras ya entran en rodaje y nuevas se integran al sistema, las familias se muestran satisfechas, las edificaciones se destacan en el horizonte. Sin embargo, el ritmo y la dispersión de los proyectos

inquieta. Se hace urgente pensar en la aceleración de este proceso y en sus consecuencias barriales y urbanas. Ello implica hacer un salto no solo de escala, sino en complejidad, pasar de la solución basada en el lote hacia operaciones barriales. Se abre con ello una nueva oportunidad, mejorar significativamente los estándares del espacio público, los servicios y las dinámicas locales integrando la dimensión habitacional y urbana. Consolidar la ciudad regenerando barrios con Pequeños Condominios.

Pensar en la posibilidad de hacer ciudad así es posible, ello requiere reunir en el mismo instrumento de planificación la vivienda, el espacio público y las dinámicas locales. Al mismo tiempo, requiere un modelo de gobernanza que dé un papel preponderante a los habitantes organizados, ellos son propietarios del suelo edificable y conocedores de sus barrios y sus dinámicas. Todos los ingredientes están. Está la capacidad de gestión



Pequeño condominio Escala Anfitea, región de Valparaíso.

MINVU

de las organizaciones comunitarias, garantes de las confianzas requeridas para convocar a sus pares, con experiencia en la relación con las instituciones. Están las instituciones públicas que han impulsado los Pequeños Condominios sorteando las dificultades, y han acumulado una vasta experiencia en políticas y programas urbanos que incluyen procesos participativos. Están las empresas constructoras, que han enfrentado los desafíos e innovado en gestión, diseño y construcción de los proyectos. Está el apoyo de entidades académicas y sociales. Y está el recurso generoso del espacio público. En las Operaciones Sitio, un 40% de la superficie fue destinado a los espacios de la vida comunitaria. Calles, pasajes, plazuelas, platabandas, ensanches de veredas, centros sociales, equipamientos

públicos, constituyen entramados que forman el paisaje singular de estos barrios, un patrimonio común reconocido por sus habitantes.

A los 60 años de su origen, el Minvu puede mirar con orgullo el salto del acceso a suelo a las soluciones habitacionales logradas con el Pequeño Condominio. Pero el desafío no queda allí, hacer de esta figura la base de la regeneración urbana y de la reconquista del espacio público por parte de sus habitantes en operaciones integradas de escala barrial, es una posibilidad de hacer ciudad de calidad. Una clave para ello es contar con las comunidades organizadas en el modelo de gobernanza**R**

Referencias

Garcés, M. (2002). Tomando su sitio: el movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970. Lom Ediciones.

Tapia, R., Araos, C. y Salinas, C. (2012). Condominios familiares: una alternativa de solución residencial para las familias allegadas en lotes tipo 9x18. En Centro de Políticas Públicas UC (ed.) Concurso Políticas Públicas, 2012: Propuestas para Chile (pp. 101-137). Pontificia Universidad Católica de Chile. https://politicaspublicas.uc.cl/web/content/uploads/2013/02/PROPUESTAS-PARA-CHILE-Digital-1_1-2.pdf