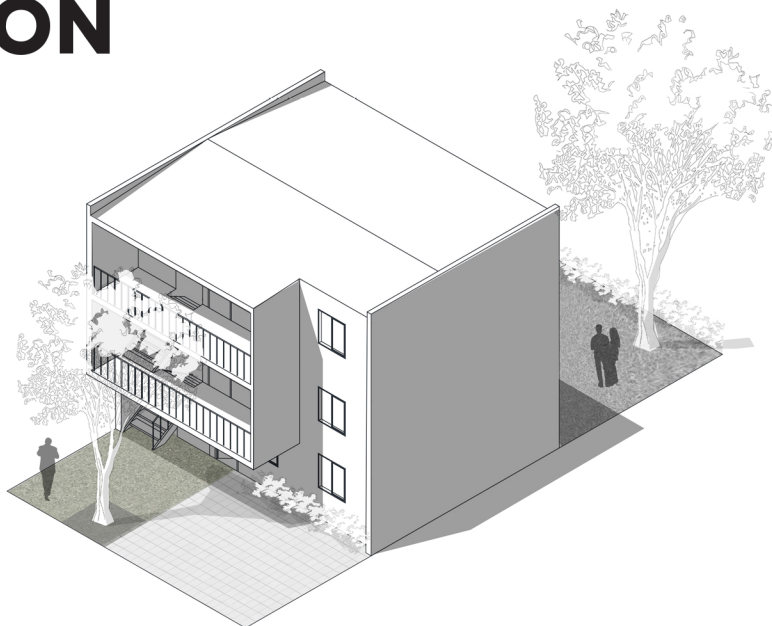


## RESUMEN DEL ESTUDIO

# REGENERACIÓN URBANA Y DENSIFICACIÓN DE LOTES 9\*18:

## IMPACTO HABITACIONAL Y URBANO



### ANTECEDENTES DEL ESTUDIO

¿Cuál es el escenario actual que enfrentamos en materia de vivienda en ciudades consolidadas como Santiago?

• Poca disponibilidad de suelo urbano bien localizado para la generación de nuevas viviendas sociales, sumado a una fuerte segregación socio-residencial.

• Desafíos en el mejoramiento conjunto de viviendas y barrios en sectores ya consolidados.

• Ruptura de redes familiares y vecinales por erradicación de familias hacia la periferia.

El Consejo Nacional de Desarrollo Urbano propuso abordar la Integración Social con el fin último de fomentar una mejor calidad de vida de sus habitantes, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas<sup>1</sup>. Para ello estableció como ámbitos centrales, la regeneración de la Ciudad Segregada, regulación para la integración Social y la Participación de la

Sociedad Civil para una ciudad justa.

El objetivo principal de esta Política es generar condiciones para una mejor “Calidad de Vida de las Personas”<sup>6</sup>, entendida no solo respecto de la disponibilidad de bienes o condiciones objetivas sino también en términos subjetivos, asociados a la dimensión humana y relaciones entre las personas.

<sup>1</sup> Estudio realizado en el marco del convenio de Universidades del MINVU.

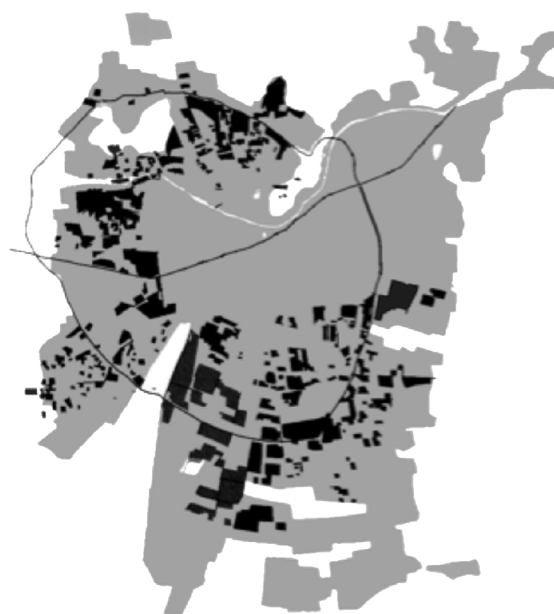
**¿HAY SUELO DISPONIBLE PARA CONSTRUIR VIVIENDAS SUBSIDIADAS, RENOVANDO LOS BARRIOS YA CONSOLIDADOS Y POTENCIANDO LAS REDES SOCIALES YA EXISTENTES?**

**TENEMOS LA POSIBILIDAD DE RECICLAR SUELO URBANO A TRAVÉS DE LA RADICACIÓN Y DENSIFICACIÓN DE BARRIOS CON LOTES DE 9X18.**

-En el Gran Santiago existen un total de **216.367 lotes tipo 9\*18**, que corresponden a 466 poblaciones, que corresponden a casi un **10% de la superficie de la ciudad** (6.250 há). Esto equivale a las comunas de Ñuñoa, Providencia y Santiago juntas.

-El potencial de generación de nuevas viviendas sería de **865.000 unidades (\*)**.

(\*) Cabida Potencial Máxima: 4 Viviendas | 4 A 5 Hab. por Vivienda | 16 A 20 Hab. por Lote.



**Ventajas de la densificación de lotes:**

- Se gestiona el suelo urbano ya existente, ahorrando el costo de compra y urbanización de nuevos terrenos (servicios básicos e infraestructura pública). Se ha estimado que el valor podría ser incluso hasta 10 veces más que utilizar la infraestructura de la ciudad ya consolidada<sup>2</sup>.

- Es una posibilidad para el mejoramiento y regeneración de barrios que requieren de intervención estatal a escala habitacional, urbana y social.

-Se posibilita la permanencia de los vínculos sociales de las familias y vecinos, potenciando con ello el arraigo e identidad de los barrios.

<sup>2</sup> En Bogotá se ha estimado que el costo de reparación de un asentamiento irregular es 2.7 veces mayor que el costo de áreas planificadas (Aristizábal y Gómez 2001 en Smolka 2005), mientras que en los programas de recuperación de Recife en Brasil las cifras aumentan a 4 o 10 veces más (Calderón en Smolka 2005). Fuente: Smolka, M. (2005). Disfunciones y funciones del mercado del suelo en América Latina: retos y oportunidades. In Ponencia en 1º Congreso Nacional de Suelo Urbano (Vol. 23).

## PROPUESTAS DESDE LA UC

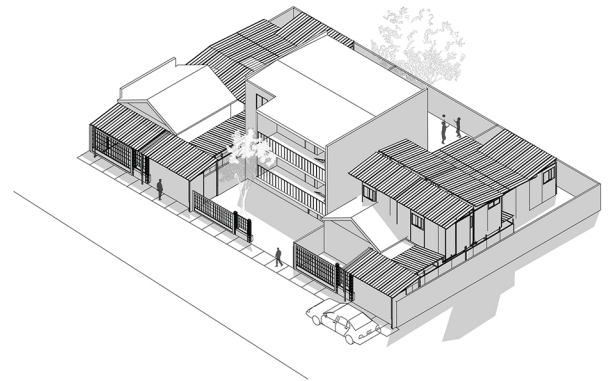
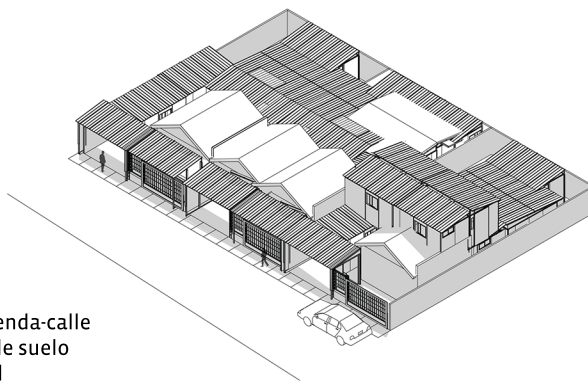
Para avanzar en este desafío, el equipo de investigación decidió desarrollar un estudio de factibilización que permitiera poner a prueba en un barrio específico la posibilidad de implementar nuevas tipologías de vivienda.

### ¿Cómo se vería un proyecto de este tipo?

Diseño de pequeño condominio para la unidad °N°10 de la población La Faena, Peñalolén<sup>3</sup>.

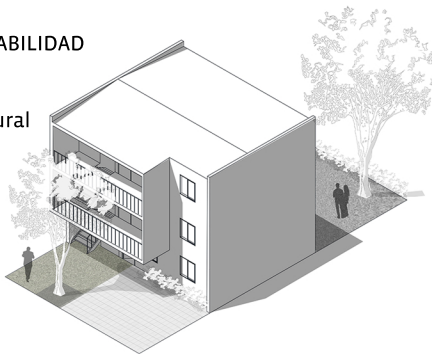
#### RENOVACIÓN BARRIAL

- Mejor ocupación vivienda-calle
- Ocupación eficiente de suelo
- Aumento de densidad
- Proyección a largo plazo



#### MEJORES ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD

- Viviendas entre 55 y 65 m<sup>2</sup>
- Ventilación e iluminación natural
- Patios, balcones y terrazas
- Estacionamientos



#### Factibilización económica

Con el actual subsidio de 951 UF para el Pequeño Condominio, un proyecto comienza a ser rentable considerando un mínimo de 3 proyectos con 3 viviendas cada uno<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> El diseño propuesto es un anteproyecto tipo para un sitio de relleno.

<sup>4</sup> Este cálculo se obtuvo a partir de la factibilización del anteproyecto propuesto en la comuna de Peñalolén, donde se propuso un diseño de 3 viviendas por la normativa del PRC. Se propuso una rentabilidad del 15%.

**¿CUÁLES SON LOS DESAFÍOS DE ESTE TIPO DE PROYECTOS?**

**DISMINUIR LAS BARRERAS DE ENTRADA A TRAVÉS DE UNA MAYOR PRESENCIA DE LAS INSTITUCIONES ESTATALES.**

Temas claves a abordar para una efectiva implementación del Programa de Pequeños Condominios.	Desafíos
<p>Las familias manifiestan interés por la propuesta, sin embargo se requiere gestión institucional local a escala barrial con la población beneficiada, con foco en la regeneración barrial.</p>	<p>Un programa nuevo requiere de despliegue territorial a través de una convocatoria informativa masiva en los sectores donde se quiere intervenir.</p> <p>Apoyo visual del proyecto en terreno para que las familias entiendan la propuesta y quieran participar como beneficiarias.</p> <p>Dada la reticencia a ceder terreno, es necesario contar con apoyo legal en terreno, desde “clínicas jurídicas territoriales” para la regularización de los sitios y cesión y/o venta de estos, hasta convenios con Bienes Nacionales para hacer regularizaciones en terreno.</p> <p>Importancia de tener instituciones en terreno para recuperar y fortalecer la confianza institucional frente a intervenciones tan delicadas como la propiedad de las familias.</p>
<p>Se requiere de mayor flexibilidad normativa para posibilitar el programa de Pequeños Condominios y de densificación predial, tanto a nivel arquitectónico como detonador de procesos de regeneración a escala barrial.</p>	<p>Aspectos de la OGUC que ya buscan densificar operaciones sitio estarían dificultando el diseño de programas de PC, como el artículo 6.1.8 que regula densidad y el 6.2.9 que regula adosamientos. Si bien hay alternativas para flexibilizar las exigencias, una zonificación especial para sectores a intervenir podría facilitar las intervenciones a escala barrial, superando la excepcionalidad lote a lote que es deficiente para detonar procesos mayores (por ejemplo, planos seccionales, planos maestros o las futuras zonas de intervención social).</p> <p>También aspectos de la Ley de Copropiedad estarían condicionando el diseño de estos proyectos (exigencia de estacionamientos), así como también la futura habilitación social de las familias (reglamento de copropiedad, administrador, régimen de gastos comunes, entre otros). Una alternativa sería buscar una figura intermedia para el Pequeño Condominio, donde se disminuyan estas exigencias.</p>

**El Programa de Pequeños Condominios reporta rentabilidad económica para la oferta, sin embargo es necesario contemplar costos de gestión asociados a proyectos de este tipo.**

Hoy el pequeño condominio es rentable para la oferta desde el punto de vista de la ejecución, sin embargo existen trabas en la gestión de los proyectos:

- Extensos y complejos procesos administrativos
- Altos costos de desarrollo técnico de proyectos con alto nivel de detalle
- Financiamiento insuficiente
- Financiamiento tardío del diseño y la gestión

La apuesta sería disminuir las barreras de entrada y disminuir los riesgos que asumen las EP de manera que se puedan incorporar nuevos actores:

- Que sea SERVIU quién lidere e impulse que se desarrollen y aprueben proyectos, por ejemplo a través de la organización de la demanda y apoyo en la regularización de dominio de los sitios.
- Que se paguen los costos reales de gestión para proyectos de esta escala.
- Que se paguen separadamente y de manera más oportuna las distintas etapas de la gestión, y que SERVIU sea el articulador y gestor del proceso, de manera que puedan entrar varios actores en el proceso de un proyecto, en lugar de estar suscrito solo una EP y Constructora.
- Que los parámetros de evaluación de los funcionarios de SERVIU se vinculen directamente a cuantos proyectos se aprueban y realizan.



## ¿CÓMO IMAGINAMOS UN PROCESO DE MEJORAMIENTO Y REGENERACIÓN URBANA A MAYOR ESCALA?

### FACILITAR Y PROMOVER UN ENFOQUE BARRIAL DE INTERVENCIÓN, SUPERANDO LA LÓGICA DEL LOTE A LOTE.

Avanzar hacia un abordaje territorial a escala de barrio y no de lote a lote como se hace actualmente: el Pequeño Condominio debiese ser una herramienta dentro de un conjunto de soluciones para abordar las múltiples necesidades de las familias que requieren de mejoramiento y/o regeneración barrial. Esto se cree, debiese contemplar distintas etapas:

- 1.** Tipologización del barrio: priorizar barrios a densificar.
- 2.** Planificación para el mejoramiento y regeneración barrial: zonificación de barrios a intervenir a través de planos seccionales, plan maestro o futuras zonas de intervención social definidas en la PNDU.
- 3.** Potenciar instituciones públicas como el Quiero mi Barrio para promover mayor gobernanza a pequeña escala, donde se

coordine a los actores involucrados en procesos de mejoramiento regeneración barrial: vecinos, la entidad patrocinante, la municipalidad hasta el SERVIU (donde también podría entrar Bienes Nacionales según lo que se ha señalado).

- 4.** Planificación para el mejoramiento y regeneración barrial: zonificación de barrios a intervenir a través de planos seccionales, plan maestro o futuras zonas de intervención social definidas en la PNDU.
- 5.** Contar con un pack de soluciones posibles para regenerar barrios, más que subsidios específicos definidos individualmente. De esta manera un barrio podría optar a programas de mejoramiento, ampliación, densificación predial, construcción en sitio propio y pequeño condominio, al mismo tiempo.

