

Housing and Urban Regeneration of Deprived

Neighborhoods in Santiago, North-South

Perspectives about Collaborative Processes

Vivienda Y Regeneración De Barrios Vulnerables en

Santiago, Reflexiones Cruzadas Norte - Sur sobre

Procesos Colaborativos

Research in Urbanism Series (RiUS)

Volume 5

ISSN 1875-0192 (print)

E-ISSN 1879-8217 (online)

Editors-in-chief

Frank van der Hoeven, PhD

Steffen Nijhuis, PhD

Scientific Committee (peer review)

Esteban de Manuel Jerez, PhD.

Professor, Faculty of Architecture, Universidad de Sevilla
(Spain)

Rosa Elena Donoso, PhD.

Advisor in Applied research at the Programme : Ciudades
Intermedias Sostenibles - GFA - GIZ, Quito (Ecuador)

Ana María Fernández-Maldonado, PhD.

Senior Researcher, Faculty of Architecture and the Built
Environment, Delft University of Technology (the Netherlands)

Fernando Jiménez-Cavieles, PhD.

Analyst, Housing Policy division at Ministry of Housing and
Urbanism (Chile)

Eva Morales, PhD.

Associate Professor, Faculty of Architecture, Universidad
de Málaga (Spain)

Alejandra Rasse, PhD.

Assistant Professor, School of Social Work, Pontificia
Universidad Católica de Chile (Chile)

Diego Sepulveda, PhD.

Assistant Professor, Faculty of Architecture and the
Built Environment, Delft University of Technology (the
Netherlands)

Aims & scope

RiUS is a peer-reviewed and indexed academic publication series that deals with dynamics, planning and design in contemporary urban areas. It provides an outlet for investigation, analysis, and exploration in the overlapping fields of urban design, urban planning, regional planning, metropolitan design, spatial planning, housing, urban renewal, urban management, landscape architecture, environmental design, sustainability, urban technology, urban mobility and cultural heritage.

RiUS is aimed at designers, researchers, planners, consultants, decision-makers and politicians. It pays special attention to design, research, techniques, methodology and theory.

RiUS laboratory facilitates a dialogue between the community and society at large through high-quality publications focusing on transformation and sustainability.

Housing and Urban Regeneration of Deprived Neighborhoods in Santiago

North-South Perspectives
about Collaborative Processes

Vivienda y Regeneración de Barrios Vulnerables en Santiago

Reflexiones Cruzadas
Norte - Sur sobre Procesos
Colaborativos

Edited by

Luz María Vergara
Cristián Robertson
Darinka Czischke
Elke Schlack
Rodrigo Tapia

Volume editors

Luz María Vergara, PhD

Cristián Robertson, MSc

Darinka Czischke, PhD

Elke Schlack, PhD

Rodrigo Tapia, MSc

Copy editor

Fatma Taniş, MSc

Layout

Linda Swaap, Accu ontwerpers

ISBN

978-94-6366-222-2

Rights

This work is licensed under the Creative Commons Attribution 4.0 International License (CC BY 4.0)

You are free to:

Share — copy and redistribute the material in any medium or format;

Adapt — remix, transform, and build upon the material for any purpose, even commercially.

Under the following terms:

Attribution — You must give appropriate credit, provide a link to the license, and indicate if changes were made. You may do so in any reasonable manner, but not in any way that suggests the licensor endorses you or your use.

No additional restrictions — You may not apply legal terms or technological measures that legally restrict others from doing anything the license permits.

Copyrights remains with the authors.

Cover Image

Correa, Díaz & Valenzuela, 2017.

Publisher

TU Delft Open, 2019



Contents

8 Introduction

Introducción

Luz María Vergara, Cristián Robertson, Darinka Czischke, Elke Schlack & Rodrigo Tapia

PART I PARADIGMS IN TRANSITION PARADIGMAS EN TRANSICION

17 Collaborative Housing Processes

Procesos Colaborativos de Vivienda

Darinka Czischke & Elke Schlack

27 Reflections on European Social Housing Models and Opportunities for Housing Cooperatives from a Dutch Perspective

Reflexión sobre el Modelo de Vivienda Social Europeo y Oportunidades para Cooperativas de Vivienda a través del caso de los Países Bajos

Vincent Gruis

39 Collaborative Housing

Vivienda Colaborativa

Darinka Czischke

53 Collective Housing in Chile

La Vivienda Colectiva en Chile

Rosanna Forray

71 Informal Collaborative Housing

La Vivienda Colaborativa Informal

Rodrigo Tapia

PART II INTERNATIONAL WORKSHOP WORKSHOP INTERNACIONAL

83 International Workshop

Workshop Internacional

Cristián Robertson & Rodrigo Tapia

PART III REFLECTIONS FOR THE FUTURE REFLEXIONES DE FUTURO

117 Challenges of Densification in 9x18 Neighborhoods

Desafíos de la Densificación en Barrios 9 X 18

María José Castillo & Sebastián Gray

125 Extended-Household as a Co-Residence Strategy

Allegamiento como Estrategia de Co-Residencia

Juan Pablo Urrutia, Cristian Robertson & Francisco Walker

135 (Self) Housing Management

(Auto) Gestión de la Vivienda

Luz María Vergara

145 Mobility and Microaccessability the Challenges of Public Space

Movilidad y Microaccesibilidad los Desafíos del Espacio Público

Rosanna Forray

155 Public and Collective Spaces in 9X18 Neighborhoods

El Espacio Público y el Espacio Colectivo en Barrios 9 X 18

Elke Schlack

165 Conclusions

Conclusiones

Luz María Vergara & Cristián Robertson

173 About the authors

Sobre los autores

Introduction

This publication is part of an academic collaboration initiative between the Pontificia Universidad Católica de Chile and Delft University of Technology. It seeks to reflect on the development of alternative housing production models that have arisen in response to social, economic and political changes in both contexts. Although these experiences have followed different paths and have had different results, they share a common denominator: the search for alternative housing models that are collaborative, affordable and have the potential for regenerating urban neighborhoods. We argue that housing that is produced in a collaborative way satisfies specific demands of the community, which have not been fittingly addressed by the dominant housing production models, both in the Chilean and European contexts. The answer to these needs has not been found in the institutions, but in the capacities of the residents who have self-organized and deliberately decided to develop models of collective living.

The collaboration between both academic institutions began in the context of the “International Workshop (9x18). Imagining housing renewal in deprived areas”. The workshop was organized by the 9x18 Laboratory in the context of the Master Programme “MPUR” (Magister en Proyecto Urbano). The activity was developed at the School of Architecture of the Pontificia Universidad Católica de Chile in November 2017. For the occasion, two professors and one PhD researcher from the Department of Management in the Built Environment of the Faculty of Architecture of the TUD were invited to participate in the workshop as guest lecturers. These became an opportunity for discussion among scholars, students, civil society organizations and the community. As a result of this debate, a number of topics and questions were identified, which form the basis of the conceptual framework of this publication.

La presente publicación es un trabajo conjunto entre la Pontificia Universidad Católica de Chile y la Universidad Tecnológica de Delft que busca reflexionar sobre el desarrollo de modelos de producción de vivienda alternativos los cuales han surgido en respuesta a cambios sociales, económicos y políticos en ambos contextos. Si bien se trata de experiencias que han recorrido caminos distintos y han tenido resultados diferentes, comparten un denominador común: la búsqueda de modelos alternativos de vivienda colaborativa, asequible y con el potencial de regeneración urbana de barrios. La vivienda producida colaborativamente obedece a la necesidad de satisfacer demandas específicas de la comunidad que no han sido abordadas satisfactoriamente por los modelos dominantes, tanto en el contexto chileno como europeo. La respuesta a estas necesidades no ha sido encontrada en las instituciones, sino que en las mismas capacidades de los residentes que se han auto-organizado, y deliberadamente han decidido desarrollar modelos de habitar colectivos.

La colaboración entre ambas instituciones comenzó en el contexto del “Workshop Internacional 9 x 18, Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio” organizado por el Laboratorio 9x18, en el contexto del Magister en Proyecto Urbano. La actividad fue desarrollada en la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica en Santiago de Chile en Noviembre del 2017. Para la ocasión, un grupo de docentes del departamento de Management in the Built Environment de la Facultad de Arquitectura de la TU Delft, fueron invitados a participar en el workshop como profesores invitados. La instancia académica se transformó en una oportunidad de discusión entre académicos, alumnos, organizaciones y la comunidad. Fruto de este debate, se identificaron temáticas y preguntas que fueron el inicio del marco conceptual que hemos desarrollado en esta publicación.

The book is organized in three parts. The first part, “Paradigms in transition: North-South Perspectives” provides a brief overview of different housing production paradigms within which collaborative housing models can be understood from the perspectives of the Global North and the Global South, respectively. This includes a reflection on the historical background that has prompted changes in the way of addressing housing production in both contexts. The section ends with an analysis of these changes in two different contexts. The first is the re-emergence of European collaborative housing through a new wave of housing projects, which are self-managed by their residents. The second focuses on neighborhood densification strategies in 9x18 m¹ sites in Chile, as an approach to the concept of collaborative housing from the perspective of informality and low-income site-owners, as well as the extended-household².

The second section of the book is entitled “International Workshop (9x18). Imagining housing renewal in deprived areas”, explains the teaching and research tools that have been developed by the academic team of the 9 x 18 Laboratory to address the densification challenges of pericentral neighborhoods in Santiago. The methodology focuses on positioning the student at the centre of their learning and connecting him/her with the local reality. The emphasis lies in a strong connection with the territory as a case study, as well as in developing a process of constant reflection. This is achieved by comparing different experiences, sharing lessons learned, and above all, establishing a space of mutual trust between teachers and students.

The third section of the book, “Reflections on the future”, takes the lessons learned from the workshop as a starting point to establish future perspectives for the Chilean case, focused on the neighborhoods under study. These perspectives refer to the new housing densities these neighborhoods will face in the future, the understanding of inhabitants and their opportunities; the relevance of housing management in the development of collaborative models; the characteristics of the public and collective spaces in these neighborhoods; and the impacts on urban mobility. In the final reflection, the book returns to the concept of collaborative housing and its neighborhood impact in an attempt to develop joint thinking on the topic, stemming both from local experiences and from the identification of north-south perspectives.

-
- 1 Type of neighborhoods as the result of the “Operation Site” program. This program focuses on delivering urbanized land (sometimes including services) to the homeless inhabitants.
 - 2 Extended Household is the translation for *allegamiento*, a concept that refers to the situation where people do not own the land but are sharing the same plot of land with the owners (not necessarily renting).

El libro, está organizado en tres partes. La primera parte “Paradigmas en transición: Reflexiones cruzadas” presenta la descripción de los paradigmas en ambos contextos con el fin de reflexionar sobre el significado de modelos de vivienda colaborativa desde la perspectiva norte y sur. Una vez establecido el marco conceptual inicial, se profundiza sobre los antecedentes históricos que han informado la necesidad de cambios en la producción de vivienda en ambos contextos. La sección finaliza con la presentación de estos cambios desde la reemergencia de la vivienda colaborativa europea a través de nuevos conjuntos habitacionales auto gestionados por sus residentes, y desde la densificación barrial en terrenos 9x18¹ en Chile como un acercamiento al concepto de vivienda colaborativa desde la informalidad y el allegamiento² como principal motor de transformación.

La segunda sección del libro “Workshop Internacional ‘Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio’ explica las herramientas de docencia e investigación que han sido desarrolladas por el equipo docente del Laboratorio 9 x 18 para abordar los desafíos de densificación de barrios pericentrales de Santiago. La metodología se centra en posicionar al estudiante al centro de su aprendizaje y conectándolo con la realidad local. El énfasis reside en una fuerte conexión con el territorio como caso de estudio, y en desarrollar un proceso de reflexión constante, contrastando experiencias, compartiendo aprendizajes, y por sobre todo, estableciendo un espacio de confianza mutua entre profesores y estudiantes.

La tercera sección del libro “Reflexiones de futuro”, toma los aprendizajes del workshop como punto de partida, para establecer perspectivas de futuro para el caso chileno enfocadas en los barrios en estudio. Estas perspectivas se refieren a las nuevas densidades habitacionales que enfrentarán estos barrios, el entendimiento del allegamiento desde sus oportunidades, la relevancia de la gestión habitacional en el desarrollo de modelos colaborativos, las características de los espacios públicos y colectivos asociados a estos barrios, y los impactos en la movilidad de la ciudad. En la reflexión final, el texto vuelve al concepto de vivienda colaborativa y su impacto barrial en un intento de construir aproximaciones al tema de manera conjunta, tanto desde la experiencias locales como desde la identificación de aprendizajes cruzados norte-sur.

-
- 1 Tipo de barrios como resultado del programa “Operación Sitio”. El programa se enfocó en proveer sitios urbanizados (a veces incluyendo servicios) a la población sin vivienda.
 - 2 Allegamiento refiere a la situación cuando personas no son propietarios del terreno, pero comparten el mismo sitio con los dueños (no necesariamente a través del alquiler).

As the central theme of this book is developed around collaborative processes, the development of this publication was a collective process of learning and cooperation, which has opened the door for future collaborations and areas of joint research. We are grateful for the support we received from the Faculty of Architecture, Design, and Urban Studies, and the School of Architecture of the Pontificia Universidad Católica de Chile; the Faculty of Architecture and the Built Environment; and the Department of Management of the Built Environment of the Delft University of Technology.

We would also like to thank María Calvo, assistant of the workshop, and of the students: Juan Carlos Barandiarán, Michelle Berna, María Calvo, Antonia Correa, Leonardo del Valle, Ricardo Díaz, Rosario Edwards, Ural Espinoza, Ronald Godoy, Teresa Miranda, Irisabella Moreno, Paola Ortiz, Consuelo Polanco, Karin Ponce, Pedro Rodríguez, Catalina Torres, Catalina Valenzuela, Sebastián Vanegas. We would like to acknowledge the valuable contribution of the Fundación Junto al Barrio as a facilitator during the workshop. Last but not least, we are deeply thankful of the community of La Palma neighborhood for opening their homes and their privacy to the students. The knowledge, experience, and enthusiasm of the residents is undoubtedly a fundamental pillar for the training of future professionals.

– The Editors –

Luz María Vergara
Cristián Robertson
Darinka Czischke
Elke Schlack
Rodrigo Tapia

Así como el tema central de este libro se desarrolla en torno a procesos colaborativos, la construcción de esta publicación fue en sí misma un proceso colectivo de aprendizajes y cooperación, que ha abierto la puerta a futuras colaboraciones y líneas de investigación conjunta. No podemos terminar esta introducción sin agradecer el apoyo de la Facultad de Arquitectura, Diseño, y Estudios Urbanos, y la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile; la Facultad de Arquitectura y del Entorno Construido, y el Departamento de Gestión del Entorno Construido de la Universidad Tecnológica de Delft. Agradecemos también el trabajo de María Calvo, ayudante del workshop y de los alumnos: Juan Carlos Barandiarán, Michelle Berna, María Calvo, Antonia Correa, Leonardo del Valle, Ricardo Díaz, Rosario Edwards, Ural Espinoza, Ronald Godoy, Teresa Miranda, Irisabella Moreno, Paola Ortiz, Consuelo Polanco, Karin Ponce, Pedro Rodríguez, Catalina Torres, Catalina Valenzuela, Sebastián Vanegas. Asimismo, agradecemos el aporte de la fundación Junto al Barrio como facilitador durante el workshop. Finalmente, agradecemos a la comunidad del barrio La Palma por abrir las puertas de sus casas, y de su privacidad a los alumnos. El conocimiento, experiencia, y entusiasmo de los residentes, es sin duda, un pilar fundamental para la formación de futuros profesionales.

– Equipo Editorial –

Luz María Vergara
Cristián Robertson
Darinka Czischke
Elke Schlack
Rodrigo Tapia

PART 1: PARADIGMS IN TRANSITION

PARTE 1: PARADIGMAS EN TRANSICION

COLLABORATIVE HOUSING PROCESSES

PARADIGMS IN TRANSITION
FROM A NORTH – SOUTH
PERSPECTIVE

PROCESOS COLABORATIVOS DE VIVIENDA

PARADIGMAS EN TRANSICIÓN
NORTE - SUR

Darinka Czischke¹ and Elke Schlack²

1. Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

2. Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

By way of introduction, this chapter explains the main differences and convergences in housing provision paradigms in European and Chilean cities. From housing as part of Welfare State models, both societies have seen the replacement of the right to housing by the financialization of housing. The chapter highlights a red thread in this book, namely the presence of “cultures of the collective” in the provision of housing, which responds to different traditions and contexts in cities in the global north and in the global south. However, despite these differences, both relate to the essential question on how urban dwellers decide on how they want to live.

KEYWORDS

Housing affordability crisis, Housing policies in Europe, Housing policies in Chile, Collaborative housing, Self-organization.

Resumen

A modo de introducción, este capítulo explica las principales diferencias y convergencias en los contextos de la provisión de vivienda en ciudades europeas y chilenas. El relato atraviesa momentos de provisión de vivienda por los Estados Benefactores y momentos de una mayor financiarización del derecho a vivienda. Aquí se describe lo que en esta publicación quiere relevar: “la cultura” de lo colectivo en la provisión de la vivienda que, si bien en ciudades del norte y del sur obedece a tradiciones y contextos diferentes, en ambas se expresa la pregunta esencial sobre cómo los habitantes de la ciudad se ponen de acuerdo para decidir cómo quieren vivir.

PALABRAS CLAVES

Crisis de asequibilidad de la vivienda; Políticas de vivienda en Europa; Políticas de vivienda en Chile; Vivienda colaborativa; Auto-organización.

In recent decades, and particularly since the global financial crisis of 2008, the so-called “housing affordability crisis” (Wetzstein, 2017; Woetzel, Ram, Mischke, Garemo, & Sankhe, 2014) has been gaining attention in the discussion about the provision of housing at a global level. This crisis denotes that we are reaching a critical point in the evolution of housing provision, where the supply is largely detached from the economic capacity and the real needs of people. This problem has arisen due to structural transformations linked to the growing financialization of cities (Aalbers 2015; Rolnik, 2013), as well as economic and administrative variables to which housing programs are subject. Not only in Europe but also in Latin America, and particularly in Chile, the provision of housing is facing a situation in which, in many cases, the inhabitants have been taking a leading role in demanding improvements to their residential condition. In both cases – European cities and in Chile – the provision of housing seems to require a thorough revision to match the available resources, and to recognize the social capital and the new forms of participation that are emerging amongst the inhabitants.

Although the contexts of housing provision differ significantly between European and Chilean cities, the founding paradigms of housing policies coincide in several respects. In both cases, there was a historical moment in which the provision of housing was recognized as a responsibility of the State as a “Welfare State”. Both the post-war years in Europe, and the period between the 1950s and 1970s in Chile, were marked by this type of policy. A strong State that led urban policies and programmes to tackle the housing shortage, caused by the destruction of the second world war in Europe, and by an explosive rural-urban migration in Chile.

However, not only urban planning paradigms were decisive in the foundation of this form of housing provision. The “cultures” of inhabiting and conceiving the dwellings by their inhabitants developed in specific ways. In post-war European cities, the social movements of the 1960s provided the background for housing projects based on strong community ties (Vestbro, 2000; Jarvis, 2013) and collective living forms, giving rise to new visions of cohabiting the city based on solidarity and collective action by residents.

Similarly, housing construction in Chilean cities from the 50s onwards, represented a time of achievement for the “settlers” who, based on the organization of the land appropriations, created a way to conquer new territories in the city (Castillo u. a. 2008; Espinoza 1988; Garcés 2002; Márquez 2008). This foundational “epic” is still a reference for current actions by inhabitants, as reflected by certain forms of organization which are still underpinned by “delegates per block”, and by the social capital shared by up to four generations of inhabitants who built their own neighborhoods.

Thus, “cultures of the collective” in the provision of housing can be found for many decades in both geographical contexts. While pertaining to different

En las últimas décadas, y en particular desde la crisis financiera mundial del 2008, la así llamada “crisis de asequibilidad de la vivienda” (Wetzstein, 2017; Woetzel, Ram, Mischke, Garemo, & Sankhe, 2014) ha ido ganando atención en la discusión sobre la provisión de vivienda a nivel global. Dicha crisis denota que estamos llegando a un punto crítico en la evolución de la provisión de vivienda, donde la oferta está cada vez más alejada de la capacidad económica y de las necesidades reales de las personas. Este problema se ha ido produciendo debido a transformaciones estructurales ligadas a la creciente financiarización de las ciudades (Aalbers 2015; Rolnik, 2013), así como por variables económicas y administrativas a las que están sometidos los programas de vivienda. No sólo en Europa, sino también en Latinoamérica, y en particular en Chile, la provisión de vivienda se encuentra ante una coyuntura, en la que en muchos casos los habitantes han ido tomando un rol protagonista en exigir mejoras a su situación residencial. En ambos casos – ciudades de países europeos y en Chile – la provisión de vivienda pareciera requerir una revisión profunda para ajustar los recursos financieros disponibles, y reconocer los capitales sociales y las nuevas formas de participación que están emergiendo desde los habitantes.

Aunque los contextos de la provisión de vivienda difieren significativamente entre las ciudades europeas y chilenas, respectivamente, los paradigmas fundantes de las políticas de vivienda coinciden en varios aspectos. En ambos casos, existió un momento histórico en que la provisión de vivienda se reconoció como responsabilidad del Estado, a modo de “Estado Benefactor”. Tanto en los años de post-guerra europeos, como en los años 50-70 en Chile, estuvieron marcados por este tipo de políticas, por un Estado fuerte, que lideraba las acciones urbanas para resolver la escasez de vivienda, acarreada por la destrucción de la segunda guerra mundial en Europa y por una explosiva migración campo-ciudad en Chile.

Sin embargo, no sólo los paradigmas de la planificación urbana fueron determinantes en la fundación de este período de la provisión de vivienda. Las “culturas” de habitar y de concebir la vivienda arraigada en los habitantes se desarrollaron de formas específicas. En las ciudades de la postguerra europea, que luego fueron influenciadas por el sentir de las reivindicaciones de los años 60, que forjaron conjuntos de vivienda basados en fuertes lazos comunitarios (Vestbro, 2000; Jarvis, 2013) y el habitar colectivo dio pie a épicas sobre la formación de una determinada forma de cohabitar la ciudad.

De forma similar, la construcción de vivienda en las ciudades chilenas de los años 50 en adelante, generaron una época de logro de los “pobladores” que basados en la organización de las tomas de terreno crearon una forma de conquistar nuevos territorios en la ciudad (Castillo u. a. 2008; Espinoza 1988; Garcés 2002; Márquez 2008). Esta épica fundacional constituye hasta hoy un

traditions, these cultures respond to the essential question about how the inhabitants of the city agree and decide together on how they want to live.

A radical differentiation in the historical and cultural trajectories of housing provision between European countries and in Chile occurred at the beginning of the 1970s. The military regime that ruled Chile from 1973 to 1990 brought about substantial changes in Chilean urban policies, giving way to the establishment of an exacerbated neoliberal model (Aliste 2014; De Mattos 2015; Morales & Rojas 2009). Neoliberalism happened abruptly in Chile, substituting the previously existing Welfare State model and, thus, the self-management of the inhabitants was replaced by a system of individual provision within the market logic. Although nowadays the neoliberal paradigm is also pervading European cities, the transition between the Welfare State and the subsidiary state has developed gradually in Europe and, in many cases, with strong opposition by citizen groups.

The housing affordability question, which frames current debates on housing provision paradigms globally, requires us to consider these historical differences when trying to establish parallels between both types of cities. The traditions of building the collective, the relationship with “the common good” and “the role of the Welfare State” are key elements to deepen from a comparative North–South perspective. In European collaborative forms of housing provision, the search for shared individualities and for responses to specific needs appear to be at the centre, against a system that tends towards the standardization and commodification of housing. In contrast, in Chile, the emphasis is on the “right to the city” and on achieving inclusion alongside other inhabitants (Castillo u. a. 2008; Hidalgo 2004; Márquez 2008). In this sense, the resurgence of forms of collaborative housing is, on both sides of the world, a common project with others; a reaffirmation of collective self-determination (see, for example: Lang, Carriou & Czischke, 2019). In Latin American cities like those of Chile, the quest is rather to take care of the already existing “culture” of self-organization, in the framework of getting support from the Subsidiary State (Angelcos & Pérez 2017; Renna 2015).

It could be said that both experiences intersect. While the provision of housing in Europe is moving away from the provision of public goods as defined by a Welfare State (with little participation of residents), in Chile, the notion of housing as a public good is not only valued, but also yearned because of its absence. However, this does not mean that the tradition of the collective is discarded. On the contrary, ways of collectively producing housing and inhabiting it, derived from the experiences of land invasions, remain firmly rooted in the “culture” of housing provision.

An important difference between both contexts is the socio-economic group affected by the housing crisis in each case. While in Europe the phenomenon touches middle-income groups, in Chilean cities the most vulner-

referente para las actuales acciones de los habitantes, ya sea porque hasta hoy permanecen subyacentes ciertas formas de organización a través de los “delegados por manzana” o por el capital social que comparten hasta cuatro generaciones de habitantes que construyeron sus propios barrios.

Así, ambos tipos de ciudades, ya cuentan con una relación o “cultura” de lo colectivo en la provisión de la vivienda que, si bien obedecen a tradiciones y contextos diferentes, responden a la pregunta esencial sobre cómo los habitantes de la ciudad se ponen de acuerdo para decidir cómo quieren vivir.

Una diferenciación radical en las trayectorias histórico y culturales de la provisión de vivienda en países europeos y en Chile se produce a comienzos de los años 70, cuando debido a transformaciones políticas se produce un cambio sustancial en las políticas urbanas de Chile, dando paso a la instauración de un modelo neoliberal exacerbado (Aliste 2014; De Mattos 2015; Morales & Rojas 2009). El neoliberalismo en Chile, sucedió abruptamente al modelo de Estado Benefactor existente anteriormente y, así, la auto-gestión de los habitantes fue reemplazada totalmente por un sistema de provisión individual dentro de las lógicas del mercado. Aunque hoy en las ciudades europeas también observamos una evolución hacia el paradigma neoliberal, el tránsito entre el Estado Benefactor y el Estado Subsidiario se ha desarrollado de manera gradual y en muchos casos, con fuerte oposición por grupos ciudadanos.

Es necesario considerar estas diferencias históricas al tratar de establecer paralelos y similitudes entre ambos tipos de ciudades para preguntarnos sobre la problemática de la asequibilidad de la vivienda. Las tradiciones de construir lo colectivo, la relación con “el bien común” y “el rol del Estado Benefactor” son elementos claves para profundizar en reflexiones cruzadas. En la discusión europea sobre la provisión de vivienda, pareciera ser que, el punto focal está en la búsqueda de individualidad y especificidad de los habitantes frente a un sistema que tiende a la estandarización y a la comodificación de la vivienda. En cambio, en Chile el énfasis está en conseguir el “derecho a la ciudad” y lograr la inclusión con los demás habitantes (Castillo u. a. 2008; Hidalgo 2004; Márquez 2008). En ese sentido, el resurgimiento de formas de vivienda colaborativa es, al mismo tiempo, un proyecto común con otros, es una reafirmación de la auto-determinación colectiva (véase, por ejemplo: Lang, Carriou & Czischke, 2019). En ciudades latinoamericanas como las de Chile, la búsqueda está más bien en cuidar la “cultura” de la auto-organización ya existente, en el marco de conseguir apoyo en el Estado Subsidiario (Angelcos & Pérez 2017; Renna 2015).

De manera placativa se podría decir que nuestras experiencias se cruzan. Mientras la provisión de vivienda en Europa se aleja de la provisión de bienes públicos definidos por un Estado Benefactor el cual lo define todo con escasa participación de los residentes, en la provisión de vivienda en Chile, los bienes públicos no sólo son valorados, sino que también añorados, por su ausencia.

able groups are predominantly affected. The latter seek something very elementary: the “right to the city” and accessibility to basic services. In the city of Santiago, for example, these groups constitute almost 70% of the population.

The capacity of residents for self-organization and self-management has different origins and trajectories in each context. The different forms and motivations that characterise collaborative housing initiatives in each context will be discussed in the next chapters.

In line with the above, the housing affordability crisis will be discussed in each context in a differentiated way, from the perspective of the specific “cultures of the collective” in housing. To do so, this book addresses the following questions: What characterizes current collaborative approaches in housing production in European countries and in Chile? What are the particularities of collaborative housing in the Chilean case, from an European perspective? What strengths and weaknesses are found in each context? And finally, what are the future perspectives for these ways of inhabiting?

Pero eso no significa que se descarte el acervo de lo colectivo, al contrario, los modos de habitar colectivo derivado de las experiencias de las tomas de terreno están firmemente arraigadas a la “cultura” de proveer vivienda.

Una importante diferencia entre ambos contextos es también el grupo socio-económico que está implicado en la crisis de vivienda en cada caso. Mientras que en Europa es un fenómeno de las clases emergentes y medias, en las ciudades de Chile han sido predominantemente los grupos más vulnerables buscando algo muy elemental, “derecho a ciudad” y accesibilidad a servicios básicos, que, a diferencia del contexto europeo, constituyen casi un 70% de la población, en el caso de la ciudad de Santiago.

Sin lugar a dudas, la capacidad de autogestión y auto-organización tiene diferentes orígenes y trayectorias en cada contexto. La forma, motivación y origen debido al cual las poblaciones de unos países y otros se inclinan más o menos por estos procesos, es algo que se tratará en los próximos capítulos.

Como se desprende de lo anterior, la crisis de asequibilidad se discutirá en cada contexto de manera diferenciada, desde la mirada de estas “culturas” ya existentes y específicas de cada lugar. Al respecto, este libro explora las siguientes interrogantes: ¿Qué caracteriza los enfoques colaborativos en la producción de vivienda actualmente en países europeos y en Chile, respectivamente? ¿Cuáles son las particularidades de lo colaborativo en vivienda en el caso Chileno, desde una perspectiva europea? Y por último, cuáles son las perspectivas de futuro para estas formas de habitar, qué fortalezas y debilidades se encuentran en cada contexto?

REFERENCES / REFERENCIAS

- Aalbers, M. B. (2015). The great moderation, the great excess and the global housing crisis. *International Journal of Housing Policy*, 15(1), 43-60.
- Aliste, Enrique 2014. Prefacio. Apuntes breves para pensar una geografía urbana crítica. In R. Hidalgo & M. Janoschka, (editores) *La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile*, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile: Geolibros, 33-41.
- Angelcos, Nicolás & Pérez, Miguel 2017. De la “desaparición” a la reemergencia: Continuidades y rupturas del movimiento de pobladores en Chile. *Latin American Research Review*.
- Castillo, María José, Forray, Rossana & Sepúlveda, Camila 2008. Corolarios arquitectónicos. Más allá de los resultados cuantitativos, los desafíos de la política de vivienda en Chile. *Quorum* 20, 14-29.
- De Mattos, Carlos A. 2015. *Revolución urbana: Estado, mercado y capital en América Latina*. Santiago de Chile: RIL editores.
- Espinoza, Vicente 1988. *Para una historia de los pobres de la ciudad*. Colección. Santiago de Chile: Ediciones SUR.
- Garcés, Mario 2002. *Tomando su Sitio*. LOM Ediciones.
- Hidalgo, Rodrigo 2004. La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. *Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile* 219-241.
- Jarvis, H. (2013). Against the ‘tyranny’ of single-family dwelling: insights from Christiania at 40. *Gender, Place & Culture*, 20(8), 939-959.
- Rolnik, R. (2013). Late neoliberalism: the financialization of homeownership and housing rights. *International journal of urban and regional research*, 37(3), 1058-1066.
- Lang, R., Carriou, C., & Czuschke, D. (2018). Collaborative housing research (1990-2017): A systematic review and thematic analysis of the field. *Housing, Theory and Society*, 1-30.
- Márquez, Francisca 2008. Resisitencia y sumisión en sociedades urbanas y desiguales: poblaciones, villas y barrios populares en Chile. In *Procesos de urbanización de la pobreza y nuevas formas de exclusión social: Los retos de las políticas sociales de las ciudades latinoamericanas del siglo XXI*. Bogotá: CLACSO, 347-369.
- Morales, Eduardo & Rojas, Sergio 2009. Relocalización socioespacial de la pobreza: política estatal y presión popular. In A. Rodríguez & P. Rodríguez, (editores) *Santiago, una ciudad neoliberal*. Santiago de Chile: OLACCHI, 123-142.
- Renna, Henry 2015. La situación actual de los movimientos sociales urbanos. Autonomía, pluralidad y territorialización múltiple. In J. Solís, M. Valencia, & L. Cortés, (editores) *Vectores de Residencia. Antología Revista Diseño Urbano y Paisaje*. 2005-2013. Santiago de Chile: CEAUP, 24-33.
- Vestbro, D. U. (2000). From collective housing to cohousing—a summary of research. *Journal of architectural and planning research*, 164-178.
- Wetzstein, S. (2017). The global urban housing affordability crisis. *Urban Studies*, 54(14), 3159-3177.
- Woetzel, J., Ram, S., Mischke, J., Garemo, N., & S. Sankhe (2014). *A blueprint for addressing the global affordable housing challenge*. McKinsey Global Institute.

REFLECTIONS ON EUROPEAN SOCIAL HOUSING MODELS AND OPPORTUNITIES FOR HOUSING COOPERATIVES FROM A DUTCH PERSPECTIVE

REFLEXIÓN SOBRE EL MODELO DE VIVIENDA SOCIAL EUROPEO Y OPORTUNIDADES PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL CASO DE LOS PAISES BAJOS

Vincent Gruis

Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

Abstract

This chapter briefly reflects on European social housing models and mainly discusses opportunities for housing cooperatives in the Dutch housing system. Since the introduction of the new Housing Act in 2015 in the Netherlands, there are legal opportunities for social housing tenants to form cooperatives. However, in practice, this does not happen a lot yet. From our analysis of the Dutch housing systems it is concluded that it is unlikely that it will take place on a larger scale, among others due to a lack of tradition (path dependency) and support from housing corporations – the main owners of social housing in the Netherlands.

KEYWORDS

Social housing, housing cooperatives, path dependency, housing corporations, the Netherlands

Resumen

Este capítulo reflexiona brevemente sobre los modelos de vivienda social europeos y presenta las oportunidades para las cooperativas de vivienda en el sistema de vivienda holandés. La introducción de la nueva Acta de Vivienda el 2015 en los Países bajos, abrió oportunidades legales para los arrendatarios de vivienda social de formar cooperativas. Sin embargo, su implementación no ha sido masiva en la práctica. Desde nuestro análisis del sistema de vivienda Holandesa se puede concluir que es poco probable que esto suceda a una gran escala, entre otros factores, debido a la falta de tradición (trayectorias dependientes) y a la falta de apoyo desde las corporaciones de vivienda, quienes son los principales dueños de la vivienda social en los Países Bajos.

PALABRAS CLAVES

Vivienda social, Cooperativas de vivienda, Trayectorias dependientes, Corporaciones de Vivienda, Países bajos.

1. REFLECTIONS ON EUROPEAN SOCIAL HOUSING MODELS AND OPPORTUNITIES FOR HOUSING COOPERATIVES FROM A DUTCH PERSPECTIVE

There is not one European model for social housing provision and management. There is a wide variety of models regarding for example tenure (owner-occupied, rent, cooperative, mixed tenure), or when looking at the provider (state, market, third-sector, community organizations), the allocation criteria (ranging from restricted to the relatively low-income households to open to a broad part of society) or the finance mechanism (public grants, revolving funds, private finance, mortgages etc.). Even within countries, there is often more than one system in place to provide social housing, which is one of the reasons why there is not one commonly accepted definition of social housing in Europe, not even within the EU (see e.g. Brava & Palvarini, 2013).

In more general terms, a very rough distinction can be made between countries with an emphasis on social housing provision through subsidized owner-occupied housing (mostly southern and post-communist eastern European countries) and countries with an emphasis on rental housing which usually have rents set below market rents to increase the affordability (mostly north-western European countries). Additionally, various forms of cooperative housing exist in many European countries as well. For example, housing cooperatives manage over 2,5 million dwellings in Poland, approximately 20% of the total housing stock in the country, 17% in the Czech Republic and Sweden and 15% in Norway, but in many other European countries it has a small share. On average 10% of European households live in cooperatives (CE-CODHAS Housing Europe and ICA Housing, 2012).

The main housing policy and tenure form is argued to be related to countries' welfare systems and socio-cultural preferences that have developed over years (e.g. Hoekstra, 2010). Consequently, the dominant shapes of social housing provision are highly path-dependent (e.g. Boelhouwer & Van der Heijden, 1993). Nevertheless, as for example Van Bortel et al. (2018) indicate, there is an increasing hybridity in the provision of social housing. Traditionally, there has been a more or less singular relationship between the providing entity of social housing and the tenant, and in recent decades hybrid forms of provision have emerged, in which housing is provided through cooperation between different types of actors, including a growing collaboration between the tenants and professional housing providers, as well as an increasing mix of public and private finance. Moreover, the term social housing is more and more replaced and/or complemented by the term affordable housing, reflecting among others the acknowledgement that also middle-income households have increasing problems to secure affordable housing, particularly in larger European cities (among others due to the continuous urbanisation) (e.g. Czis-

1. REFLEXIÓN SOBRE EL MODELO DE VIVIENDA SOCIAL EUROPEO Y OPORTUNIDADES PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDA A TRAVÉS DEL CASO DE PAÍSES BAJOS

No existe un único modelo europeo para la provisión y gestión de viviendas sociales. Por el contrario, existe una amplia variedad de modelos relacionados, por ejemplo, con la tenencia (en propiedad, alquiler, cooperativa, tenencia mixta), o cuando se mira al proveedor (estado, mercado, tercer sector, organizaciones comunitarias), los criterios de asignación (que van desde los criterios restringidos a los hogares de ingresos relativamente bajos hasta los que se abren a una gran parte de la sociedad) o al mecanismo financiero (subvenciones públicas, fondos rotatorios, finanzas privadas, hipotecas, etc.). Incluso dentro de los países, a menudo hay más de un sistema establecido para proporcionar vivienda social, que es una de las razones por las que no existe una definición comúnmente aceptada de vivienda social en Europa, ni siquiera dentro de la UE (véase, por ejemplo, Brava & Palvarini, 2013).

En términos más generales, se puede hacer una distinción muy aproximada entre países con énfasis en la provisión de vivienda social a través de viviendas subsidiadas ocupadas por sus propietarios (en su mayoría países de Europa del sur y postcomunistas de Europa del este) y países con énfasis en viviendas de alquiler que usualmente tienen precios de alquiler establecidos por debajo de las rentas del mercado para aumentar la asequibilidad (en su mayoría países del noroeste de Europa). Además, también existen varias formas de vivienda cooperativa en muchos países europeos. Por ejemplo, las cooperativas de vivienda administran más de 2,5 millones de viviendas en Polonia, aproximadamente el 20% del total de viviendas en el país, el 17% en la República Checa y Suecia, y el 15% en Noruega, pero en muchos otros países europeos tienen una pequeña cuota. En promedio, el 10% de los hogares europeos viven en cooperativas (CECODHAS Housing Europe e ICA Housing, 2012).

Se sostiene que la principal política de vivienda y forma de tenencia está relacionada con los sistemas de bienestar de los países y las preferencias socioculturales que se han desarrollado a lo largo de los años (por ejemplo, Hoekstra, 2010). Esto implica que las formas dominantes de la provisión de viviendas sociales son altamente dependientes de la trayectoria (por ejemplo, Boelhouwer & Van der Heijden, 1993). Sin embargo, como por ejemplo Van Bortel et al. (2018) indican, hay una creciente hibridez en la provisión de viviendas sociales. Si bien tradicionalmente ha habido una relación más o menos directa entre la entidad proveedora de vivienda social y el inquilino, en las últimas décadas han surgido formas híbridas de provisión, en las cuales la vivienda se proporciona a través de la cooperación entre diferentes tipos de actores. Dentro de estas cooperaciones, se incluye una creciente colaboración entre los inquilinos y los proveedores profesionales de vivienda, así como un-

chke & Van Bortel, 2018). Nevertheless, the Dutch experience indicates that these new, more hybrid forms of housing provision, still have to conquer a place among mainstream forms of (social) housing provision and this counts in particular for the institutionalized form of housing cooperatives.

The Netherlands is characterized by a relatively large share of social rented housing, being approximately 30% of the total Dutch housing stock, which is higher than in any other country in the European Union. 56 % of the stock is owner occupied and 14 % private rent (rented out by private landlords and institutional investors). The Netherlands has only very few housing cooperatives. In fact, they are so few that they are not even recognized as a separate tenure category in national data on housing tenures.

Social rented housing in the Netherlands is mainly owned and managed by housing corporations, which are private not-for-profit institutions that operate within a specific public regulatory framework. Their main task is to provide rental housing that is affordable for people with relatively low-incomes. They are allowed to provide housing for higher-income households as well, but will not receive state support for this. Dwellings with a rent below a level determined by central government regulations, have to be allocated mainly to households with an income below a level determined by state regulations. However, if tenants' income rises above the threshold, they cannot be forced to leave the dwelling, under Dutch rent protection laws. The state support for social housing mainly consists of the central and local government jointly acting as backup for a guarantee on loans that housing corporations attract to develop and maintain social rented housing. This backup secures easy access for housing corporations to loans on the capital market against low-interest rates. For the rest, deficits in investments for new construction and renovation of social rented housing must be covered by surpluses from the exploitation and sales of parts of the housing stock.

Roughly since the 1980s, after decades of post-war stimulation of housing provision through the housing corporations, the Dutch government has diminished its direct support (through "bricks-and-mortar" subsidies) for social rented housing. Tenants with a low income are, however, eligible for an individual housing allowance depending on their income and the rent of their dwelling and home-ownership is supported through a (significant) tax deduction facility for interest on mortgages. The shift away from direct support of social rented housing was part of a more general trend of neo-liberalism in Europe (e.g. Boelhouwer, 1997), but also rooted in the (not undisputed) notion that there is sufficient social rented housing in comparison to the number of low-income households in the Netherlands (Ministry of VROM, 1989). In this context of state withdrawal in direct housing provision, both central and local government are sympathetic towards collaborative forms of provision, in which groups of households jointly provide for and/or manage their housing.

acombinación cada vez mayor de financiación pública y privada. Además, el término vivienda social es cada vez más reemplazado y/o complementado por el término vivienda asequible; lo que refleja, entre otros, el reconocimiento de que también los hogares de ingresos medios tienen problemas cada vez mayores para asegurar una vivienda asequible, particularmente en ciudades europeas más grandes (entre otras, debido a la urbanización continua) (por ejemplo, Czischke & Van Bortel, 2018). Sin embargo, la experiencia holandesa indica que estas nuevas formas, más híbridas, de provisión de vivienda, todavía tienen que conquistar un lugar entre las formas corrientes de provisión de vivienda (social), y esto cuenta en particular para la forma institucionalizada de cooperativas de vivienda.

Los Países Bajos se caracterizan por una proporción relativamente grande de viviendas sociales alquiladas, que representan aproximadamente el 30% del total de viviendas holandesas, que es mayor que en cualquier otro país de la Unión Europea. El 56% del parque habitacional está ocupado por el propietario y el 14% de alquiler privado (alquilado por propietarios privados e inversionistas institucionales). Los Países Bajos tienen muy pocas cooperativas de vivienda. De hecho, son tan pocos que ni siquiera son reconocidos como una categoría de tenencia separada en los datos nacionales sobre tenencias de vivienda.

Las viviendas de alquiler social en los Países Bajos están administradas por corporaciones de vivienda, y son principalmente propiedad de estas. Las corporaciones de vivienda son instituciones privadas sin fines de lucro que operan dentro de un marco regulatorio público específico. Su tarea principal es proporcionar viviendas de alquiler que sean asequibles para personas con ingresos relativamente bajos. También se les permite proporcionar vivienda a los hogares de mayores ingresos, aunque no reciben apoyo estatal para esto. Las viviendas con un alquiler bajo el nivel definido en las regulaciones del gobierno central deben asignarse principalmente a los hogares están también por debajo del nivel determinado el estado. Sin embargo, según las leyes holandesas de protección de alquileres, si los ingresos de los inquilinos aumentan por encima del umbral, no se les puede obligar a abandonar la vivienda. El apoyo estatal a la vivienda social consiste principalmente en que el gobierno central y el gobierno local actúan conjuntamente como respaldo de una garantía de préstamos que las corporaciones de vivienda atraen para desarrollar y mantener viviendas sociales de alquiler. Este respaldo garantiza un acceso fácil para las corporaciones de vivienda a préstamos en el mercado de capital con bajas tasas de interés. Para el resto, los déficits en las inversiones para nuevas construcciones y renovaciones de viviendas sociales alquiladas deben cubrirse con excedentes de la explotación y venta de partes del parque de viviendas.

Aproximadamente desde la década de 1980, después de décadas de estim-

Since the introduction of the new Housing Act in 2015, housing corporations are obliged to consider handing over the property or management of their housing stock to their tenants, if there is sufficient interest amongst tenants to form a housing cooperative. Former member of Senate Adri Duivesteijn, has played a crucial role in advocating for the introduction of this possibility in the new Housing Act. He argued that transfer of housing from housing corporations to housing cooperatives would lead to empowerment of households and a greater involvement with their living environment and at the same time would generate cash for new investments by housing corporations (Duivesteijn, 2013).

Since the recent introduction of the possibility to establish housing cooperatives, there have been only a few cases in which a transfer from a housing corporation to a cooperative has taken place. This may have to do with the fact that it is still a relatively new possibility and initiatives to form a housing cooperative will develop in the coming years, but there are other explanations which hamper implementation in the Netherlands as well.

As stated above, there is no tradition of cooperative housing in the Netherlands, which means that households are not used to it and nor are banks. The lack of tradition makes Dutch banks reluctant to provide mortgages to cooperatives, because they do not know the risks and do not have “standard” financial arrangements in place. The Dutch regulatory context is not mature either. Whilst there are well developed regulations for rented housing and home-owners’ associations, there is no specific regulatory framework for the management and finance of cooperatives.

The lack of tradition makes it also questionable how large the (potential) demand for housing cooperatives in the Netherlands is, particularly when there still are options at the social rented and private sector for many. And although collaborative housing initiatives are increasingly applied in urban renewal processes (e.g. Krokfors, 2012; Fromm, 2012; Droste, 2015), they may be easiest to apply to new housing development in which locations can be matched with groups with similar interests. In the case of an existing, inhabited housing estate, the chance of having sufficient households within that estate interested in establishing a housing cooperative is in general probably lower. For massive take-up, however, increased community involvement in the existing stock is crucial, if only because of the low share of new developments in housing provision, compared to the existing stock (Van Bortel et al., 2018).

If the establishment of housing cooperatives from the existing housing stock in the Netherlands is to be stimulated, a strong involvement of housing corporations would be necessary, if only because of their share in the total housing stock and their legal obligation to respond to tenant initiatives to establish a housing cooperative. Although housing corporations are generally

ulación post-guerra de la provisión de viviendas a través de las corporaciones de vivienda, el gobierno holandés ha disminuido su apoyo directo (a través de subsidios de “ladrillos y mortero”) para viviendas de alquiler social. Sin embargo, los inquilinos con bajos ingresos son elegibles para un subsidio de vivienda individual en función de sus ingresos y el alquiler de su vivienda, y la propiedad de la vivienda se financia a través de una (significativa) deducción de impuestos por intereses sobre hipotecas. El cambio del apoyo directo a las viviendas sociales alquiladas formaba parte de una tendencia más general del neoliberalismo en Europa (por ejemplo, Boelhouwer, 1997), pero también estaba arraigado en la noción (no indiscutible) de que hay suficientes viviendas sociales alquiladas en comparación con el número de hogares de bajos ingresos en los Países Bajos (Ministerio de VROM, 1989). En este contexto de retiro estatal en la provisión directa de viviendas, tanto el gobierno central como el local simpatizan con las formas colaborativas de provisión, en las cuales grupos de hogares proporcionan y/o administran conjuntamente su vivienda.

Desde la introducción de la nueva Ley de Vivienda en 2015, las corporaciones de vivienda están obligadas a considerar la entrega de la propiedad o la gestión de su stock de viviendas a sus inquilinos, si es que hay suficiente interés entre los inquilinos para formar una cooperativa de vivienda. El ex miembro del Senado, Adri Duivesteijn, ha jugado un papel crucial en abogar por la introducción de esta posibilidad en la nueva Ley de Vivienda. Argumentó que la transferencia de vivienda desde corporaciones de vivienda a cooperativas de vivienda conduciría al empoderamiento de los hogares y a una mayor participación en su forma de vivir y, al mismo tiempo, generaría efectivo para nuevas inversiones de corporaciones de vivienda (Duivesteijn, 2013).

Desde la reciente introducción de la posibilidad de establecer cooperativas de vivienda, solo ha habido unos pocos casos en los que se ha realizado una transferencia de una corporación de vivienda a una cooperativa. Esto puede tener que ver con el hecho de que todavía es una posibilidad relativamente nueva y las iniciativas para formar una cooperativa de vivienda se desarrollarán en los próximos años, pero existen otras explicaciones que también dificultan la implementación en los Países Bajos.

Como se mencionó anteriormente, no existe una tradición de vivienda cooperativa en los Países Bajos, lo que significa que ni los hogares ni los bancos tampoco están acostumbrados a ello. La falta de tradición hace que los bancos holandeses se muestren reacios a otorgar hipotecas a las cooperativas, porque no conocen los riesgos y no cuentan con acuerdos financieros “estándar”. El contexto regulatorio holandés tampoco es maduro. Si bien existen reglamentos bien desarrollados para las viviendas de alquiler y las asociaciones de propietarios de viviendas, no existe un marco regulatorio específico para la gestión y la financiación de las cooperativas.

sympathetic towards tenant involvement, they have reasons to be reluctant towards stimulation of housing cooperatives as well. They have, for example, concerns about social exclusion by cooperatives and the longer term availability of housing for lower-income households. Furthermore, their tenants are often not able or willing to pay the market price, so they do not have a financial interest in stimulating housing cooperatives either – the housing corporations could generate more income when they sell houses on the open market when they become vacant or selling estates to for example real estate investors. Finally, supporting the households in shaping a cooperative asks a lot from the housing corporations' human resources as well, which hampers duplication of initiatives (see also Fromm, 2012).

The overall conclusion is that the conditions for housing cooperatives to become a mainstream form of housing provision in the Netherlands are not favourable, confirming Boelhouwer & Van der Heijden's (1993) observation that housing traditions and the institutional structure of the housing market play an important role in the shaping and adoption of housing policies. For advocates of collaborative housing this means it is very fortunate that a single European model for social housing does not exist. And for the Netherlands, it is very fortunate that collaboration between and amongst tenants and landlords is not restricted to the formal establishment of housing cooperatives.

La falta de tradición hace que también sea cuestionable cuán grande es la (potencial) demanda de cooperativas de vivienda en los Países Bajos, particularmente cuando todavía hay opciones, para muchos, en el sector social alquilado y privado. Y aunque las iniciativas de vivienda colaborativa se aplican cada vez más en los procesos de renovación urbana (por ejemplo, Krokfors, 2012; Fromm, 2012; Droste, 2015), pueden ser las más fáciles de aplicar al desarrollo de nuevas viviendas en las que las ubicaciones pueden combinarse con grupos con intereses similares. En el caso de un conjunto habitacional existente, la posibilidad de tener suficientes hogares dentro de ese conjunto interesados en establecer una cooperativa de vivienda es, en general, probablemente baja. Sin embargo, para una adopción masiva, es crucial una mayor participación de la comunidad en el stock existente, aunque solo sea por la baja participación de nuevos desarrollos en la provisión de vivienda, en comparación con el stock existente (Van Bortel et al., 2018).

Si se desea estimular el establecimiento de cooperativas de vivienda a partir del stock de vivienda existente en los Países Bajos, sería necesaria una fuerte participación de las corporaciones de vivienda, aunque solo sea por su participación en el stock de vivienda total y su obligación legal de responder a iniciativas de inquilinos para establecer una cooperativa de vivienda. Si bien las corporaciones de vivienda generalmente simpatizan con la participación de los inquilinos, también tienen motivos para mostrarse reacios a estimular las cooperativas de vivienda. Por ejemplo, tienen preocupaciones sobre la exclusión social por parte de las cooperativas y la disponibilidad a largo plazo de viviendas para hogares de bajos ingresos. Además, sus inquilinos a menudo no pueden o no están dispuestos a pagar el precio del mercado, por lo que tampoco tienen un interés financiero en estimular las cooperativas de vivienda. Las corporaciones de vivienda podrían generar más ingresos al vender casas en el mercado abierto cuando quedan vacantes o vendiendo conjuntos a, por ejemplo, inversores inmobiliarios. Finalmente, apoyar a los hogares en la conformación de una cooperativa también exige mucho de los recursos humanos de las corporaciones de vivienda, lo que dificulta la duplicación de iniciativas (véase también Fromm, 2012).

La conclusión general es que las condiciones para que las cooperativas de vivienda se conviertan en una forma generalizada de provisión de vivienda en los Países Bajos no son favorables, lo que confirma la observación de Boelhouwer y Van der Heijden (1993) de que las tradiciones de vivienda y la estructura institucional del mercado inmobiliario desempeñan un papel importante en la conformación y adopción de políticas de vivienda. Para los defensores de la vivienda colaborativa, esto significa que es muy afortunado que no exista un modelo único europeo para la vivienda social. Y para los Países Bajos, es muy afortunado que la colaboración entre inquilinos y propietarios no se limite al establecimiento formal de cooperativas de vivienda.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Boelhouwer, P., & Van der Heijden, H. (1993). Housing Policy in Seven European Countries: the Role of Politics in Housing. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 8(4), 383-404.
- Boelhouwer, P. (ed.) (1997). *Financing the social rented sector in Western Europe*. Delft: Delft University Press.
- Bortel, G. van, Gruis, V., Nieuwenhuijzen, J. & Pluijmers B. (Eds.) (2018). *Affordable Housing Governance and Finance: Innovations, partnerships and comparative perspectives*. Routledge
- Brava, M. & Palvarini, P. (2013). *Social Housing in the EU*, European Parliament, Directorate General for Internal Policies, Policy Department A: Economic and Scientific Policy.
- CECODHAS Housing Europe and ICA Housing (2012). *Profiles of a Movement: Co-operative Housing around the World*.
- Czischke, D., & Van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-21.
- Droste, C. (2015). German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development?, *Urban Research & Practice* 8 (1), 79-92.
- Duivensteijn, A. (2013). *De Wooncoöperatie: Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving* [The housing cooperative: the way towards a self-organising society] <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/doc/wooncooperatie/2013-03%20De%20Wooncooperatie%20-%20Op%20weg%20naar%20een%20zichzelf%20organiserende%20samenleving%20-%20Adri%20Duivensteijn.pdf>
- Fromm, D. (2012). Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighborhood Repair. *Built Environment*, 38 (3), 364-394.
- Hoekstra, J. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems* [PhD thesis]. Delft: Delft University Press.
- Krokfors, K. (2012). Co-Housing in the Making. *Built Environment*, 38 (3), 309-314. Large European Cities (2013). *Resolution for Social Housing in Europe*.
- Ministry of VROM (1989). *Volkshuisvesting in de jaren negentig* [Memorandum on Housing in the Nineties]. The Hague: SDU Uitgeverij.

COLLABORATIVE HOUSING

THE RESURGENCE OF COLLECTIVELY SELF-ORGANISED AND SELF-MANAGED HOUSING IN EUROPE

VIVIENDA COLABORATIVA

EL RESURGIMIENTO DE LA VIVIENDA AUTO-ORGANIZADA Y AUTO-GESTIONADA COLECTIVAMENTE EN EUROPA

Darinka Czischke

Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

Abstract

Against the backdrop of the current housing crisis, Europe has seen the (re) emergence of collectively self-organised housing projects. Collaborative housing stands as an umbrella term for the wide range of these housing forms, where groups of residents collectively design, develop and inhabit housing. This chapter provides a brief characterization of the motives underlying these new types of housing forms, and lays out challenges and opportunities that these projects entail. In doing so, it applies the concept of co-production, which signals a new paradigm in the way of conceiving the relationship between residents and professionals in housing provision.

KEYWORDS

Collaborative housing; collective self-organization; co-production; housing crisis; Europe.

Resumen

En el contexto de la actual crisis de vivienda, Europa ha visto el (re)surgimiento de la vivienda colectivamente auto-organizada. “Vivienda colaborativa” opera como concepto paraguas que engloba la amplia gama de estas formas de vivienda, donde grupos de residentes diseñan, desarrollan y habitan colectivamente. Este capítulo proporciona una breve caracterización de los motivos que subyacen a estas nuevas formas de vivienda, y presenta desafíos y oportunidades que conllevan estos proyectos. El concepto de “coproducción” es utilizado aquí para designar un nuevo paradigma en la forma de concebir la relación entre residentes y profesionales en la provisión de vivienda.

PALABRAS CLAVES

Vivienda colaborativa; Auto-organización colectiva; Coproducción; Crisis de la vivienda; Europa.

Housing in Europe is currently undergoing a period of crisis, characterized mainly by a lack of affordability. In 2017, the price of housing in the European Union (EU) increased by 4.5% (Eurostat, 2017). This growth has been faster than that of household incomes. In 2016, 11.1% of households in the EU spent 40% or more of their available household income on housing (see Figure 1). This means that a very high proportion of the household's income is dedicated to housing. The situation is quite paradoxical regarding access to mortgage loans. On the one hand, interest rates are very low, which favours the increase in prices; on the other hand, the requirements by lending institutions to access a mortgage are much more demanding than before the 2008 global financial and economic crisis (GFEC). The result is that the mortgage market favours households with higher incomes, as credit is not accessible to those who would need it most – especially the young and vulnerable groups. At a spatial level, this gap translates into the difference in housing prices between the major European metropolises, and the economically less attractive territories.

As a background to this situation, in the last decades, social housing provision systems in Europe have experienced important changes linked to profound transformations of the post-war Welfare State. Briefly explained, the allocation of social housing (subsidized rent) is increasingly focused on the poorest and vulnerable people, to the detriment of low-middle-income households that in past decades were also beneficiaries of this type of subsidies. This process, called “residualisation”, is enhanced by the difficulties of mortgage credit access for middle-income households, which leaves an increasing number of households in Europe in a “vacuum”. That is: on the one hand, they do not qualify for social housing, and on the other, they cannot access housing in the free market (see, for example, Czischke & van Bortel, 2018). It is in this context that a series of collective housing initiatives have re-emerged seeking to fill this gap, as well as other demands from sectors of middle-income households.

As of the year 2000, alternative models of housing provision have proliferated in many European countries, including a new wave of initiatives led by self-organized groups. These include, for example, cooperatives of inhabitants; collective self-help and self-built housing initiatives; “Cohousing”; “Community Land Trusts” (CLTs); among other models. We refer to the wide range of these collectively self-organised housing initiatives under the umbrella term “collaborative housing” (Fromm, 2012; Lang, Carriou & Czischke, 2019). These groups share certain values and motivations regarding their way of life, which guide the project from the beginning, shaping a common vision of their housing project. Since the origin of the first cooperative and community housing models more than a century ago, the aspiration to a life in community has been a main motivation in these projects (see Box 1).

La vivienda en Europa atraviesa actualmente un periodo de crisis, caracterizada principalmente por un déficit de asequibilidad. En 2017, el precio de la vivienda en Europa aumentó un 4,5% (Eurostat, 2017). Este crecimiento ha sido más rápido que el de los ingresos de los hogares. En 2016, un 11,1 % de los hogares en la Unión Europea gastaron 40% o un porcentaje mayor de sus ingresos disponibles en la vivienda (véase figura 1). Esto significa que una proporción altísima del ingreso familiar se dedica a la vivienda. La situación es bastante paradójica respecto al acceso a créditos hipotecarios. Por una parte, las tasas de interés son muy bajas, lo que favorece el aumento de precios; por otra, los requisitos bancarios para acceder a una hipoteca son mucho más exigentes que antes de la crisis. El resultado es que el mercado hipotecario favorece a los hogares de mayores ingresos, ya que este dinero no es accesible a los que más lo necesitarían, especialmente los jóvenes y las personas vulnerables. A nivel espacial, esta brecha se traduce en la diferencia de precios de la vivienda entre las grandes metrópolis europeas, y los territorios económicamente menos atractivos.

Como trasfondo a esta situación, los sistemas de provisión de vivienda social en Europa han experimentado hace décadas importantes cambios vinculados a profundas transformaciones del Estado de Bienestar de posguerra. En breve, la adjudicación de la vivienda social (arriendo subsidiado) se está focalizando crecientemente en los más pobres y en las personas vulnerables, en detrimento de hogares de ingresos medio-bajos que en décadas pasadas también eran beneficiarios de este tipo de vivienda. Este proceso, llamado “residualización”, se potencia con las dificultades de acceso a crédito hipotecario para hogares de ingresos medios, lo cual deja un número creciente de hogares en Europa en un “vacío”, es decir: por una parte, no califican para obtener vivienda social, y por otra, no pueden acceder a vivienda en el mercado libre (véase, por ejemplo, Czischke & van Bortel, 2018). Es en este contexto que han resurgido una serie de iniciativas colectivas que buscan cubrir esta brecha, así como otras demandas de sectores de estratos económicos medios, a las que nos referiremos a través del concepto de “vivienda colaborativa” (Fromm, 2012; Lang, Carriou & Czischke, 2019).

A partir del año 2000, en muchos países europeos han proliferado modelos alternativos de provisión de vivienda, incluyendo una nueva oleada de iniciativas lideradas por grupos auto-organizados. Estos incluyen, por ejemplo, cooperativas de habitantes; iniciativas colectivas de vivienda de auto-ayuda y construcción; “cohousing”; “Community Land Trusts” (CLTs); entre otros modelos. El término “vivienda colaborativa” engloba esta amplia gama de proyectos de vivienda auto-organizada y auto-gestionada colectivamente por grupos de personas que serán residentes. Estos grupos comparten ciertos valores y motivaciones respecto a su forma de vivir, los que guían el proyecto desde el comienzo, otorgándoles una visión común de su hábitat deseado.

Housing cost overburden rate by tenure status, 2016

(% of population)

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan
EU-28	11.1	5.4
Euro area (EA-19)	11.0	5.5
Belgium	9.5	2.4
Bulgaria	20.7	23.2
Czech Republic	9.5	6.0
Denmark	15.0	5.2
Germany	15.8	10.3
Estonia	4.9	3.0
Ireland	4.6	2.2
Greece	40.5	28.5
Spain	10.2	6.7
France	5.2	1.1
Croatia	6.4	1.8
Italy	9.6	4.6
Cyprus	3.1	2.5
Latvia	7.0	9.3
Lithuania	7.8	3.3
Luxembourg	9.5	1.6
Hungary	8.8	11.2
Malta	1.4	1.2
Netherlands	10.7	3.1
Austria	7.2	2.1
Poland	7.7	11.9
Portugal	7.5	4.4
Romania	14.4	32.5
Slovenia	5.7	7.7
Slovakia	7.7	15.1
Finland	4.4	1.4
Sweden	8.5	2.8
United Kingdom	12.3	4.8
Iceland (*)	6.3	4.6
Norway	9.7	6.7
Switzerland	12.0	4.4
Former Yugoslav Republic of Macedonia	12.5	3.8
Serbia	28.2	31.4
Turkey (†)	10.5	14.1

(*) Provisional.

(†) 2015.

Source: Eurostat (online data codes: ilc_lvh07c and ilc_lvh07a)

Figure 1: Housing cost overburden rate by tenure status. Source: Eurostat.

Figura 1: Tasa de sobrecoste de la vivienda por forma de tenencia. Fuente: Eurostat.

Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant — rent at market price	Tenant — rent at reduced price or free
6.4	28.0	13.0
5.2	27.1	11.8
1.3	35.4	11.9
19.6	50.4	20.3
5.2	29.3	10.6
4.3	31.1	:
9.2	23.0	19.1
3.6	28.5	6.4
1.5	19.6	4.2
30.6	84.6	10.4
2.8	43.0	10.6
0.9	16.5	8.9
5.9	45.2	7.7
3.6	32.2	12.7
0.2	18.1	0.6
5.8	13.0	8.0
7.3	48.3	12.2
1.6	33.8	22.3
5.1	36.6	19.6
0.6	22.1	0.9
3.2	28.0	16.4
1.7	15.6	10.2
5.9	24.5	11.5
2.9	31.9	5.4
13.7	36.3	19.2
2.8	29.0	7.7
5.7	13.9	17.6
2.1	14.6	8.2
7.5	18.0	5.6
4.3	35.4	16.2
2.1	16.9	12.8
4.3	34.0	18.6
7.9	18.2	12.2
11.9	29.0	18.6
25.7	68.3	33.8
1.5	36.1	1.9



Box 1: Cohousing and life as a community: Centraal Wonen Delft (Delft, The Netherlands) Source: Sara Brysch.

Recuadro 1: Cohousing y vida en comunidad: Centraal Wonen Delft (Delft, Países Bajos). Fuente: Sara Brysch.

Project developed in the 70s; led by the architect and resident Philip Krabbendam. The land belongs to the municipality and the flats are social rental housing owned by the DUWO Foundation (woonstichting), which is responsible for the administration and general maintenance of the complex. The design sought to promote that families do not isolate themselves and share as many common spaces as possible. The spatial organization is based on individual rooms, groups, clusters and the building, with different degrees of privacy. Groups (8 - 10 people) share kitchen and a living room. Clusters (3 - 4 groups) share workrooms, laundry, gardens and bicycle parking. All residents share a bar, a yoga room and a physiotherapy room, and an orchard.

Proyecto desarrollado en los años 70's; liderazgo del arquitecto y residente Philip Krabbendam. Son viviendas sociales en arriendo. Terreno pertenece a la municipalidad. Viviendas propiedad de la Fundación DUWO (woonstichting), quien se ocupa de la administración y mantención del conjunto. El diseño buscó promover que las familias no se aislaran y compartieran la mayor cantidad de espacios comunes. Organización en base a piezas individuales, grupos, clusters y el edificio, existiendo diferentes grados de privacidad. Grupo (8 - 10 personas) comparte cocina y living. Cluster (3 - 4 grupos) comparte talleres, lavandería, jardines y estacionamiento de bicicletas. Todos los residentes comparten un bar, sala de yoga y fisioterapia y huertos.



Box 2: Sustainability and social inclusion: Cooperative of Inhabitants 'Vertical Village', Villeurbanne, Grand Lyon (France). Source: Darinka Czischke.

Recuadro 2: Sostenibilidad e inclusión social: Cooperativa de habitantes 'Village Vertical', Villeurbanne, Grand Lyon (France). Fuente: Darinka Czischke.

"Residents' cooperative": In this housing project, residents have a double status: they are owners of the collective areas and members of the cooperative that leases their homes. The project was realised thanks to alliances between: the national umbrella association for residents' cooperatives "Habicoop"; the social housing company (HLM) Rhône-Saône-Habitat; the municipality of Villeurbanne, Grand Lyon; and the General Council of the Rhone-Alpes region. The socio-economic composition of the project is 60% rental social rental housing for medium-low incomes; 30% social rental housing for low incomes; and 10% subsidized housing for people with very low incomes. The social housing organisation (HLM cooperative) administers the building and the apartments. The high environmental standards sought by the residents led them to hire architects with expertise in green buildings.

'Cooperativa de habitantes': Residentes tienen el doble status de propietarios de las áreas colectivas y miembros de la cooperativa de arriendo de sus viviendas. Alianzas entre: asociación de cooperativas de habitantes "Habicoop"; empresa de vivienda social (HLM) Rhône-Saône-Habitat; municipalidad de Villeurbanne, Grand Lyon; Consejo General de la región Rhone-Alpes. 'Mix' socio-económico (sólo arriendo): 60% vivienda social de arriendo (ingreso medio-bajo) y 30% vivienda social de arriendo (ingreso bajo), 10% vivienda subsidiada para personas de ingresos muy bajos. Una entidad externa (cooperativa HLM) administra el edificio y los departamentos de vivienda social. Los alto estándares medio ambientales buscados por los residentes los llevaron a contratar arquitectos expertos en edificios ecológicos.

At the same time, the feminist movement of the 1970s found expression in forms of community living, where domestic duties are shared equally among all residents (Vestbro & Horelli, 2012). In addition, the concern for the environment and the aspiration for more environmentally sustainable ways of living are among the motivations that have re-emerged with great force in the current context (see Box 2). Furthermore, the ageing of the population in Europe, which brings enormous challenges in terms of health and physical and psychological well-being of the elderly, is one of the main motivations in a growing number of projects. Among these, the collaborative housing approach called “second half of life housing” stands out. This approach brings together people who seek to live as a community during their retirement stages and/or when their children leave the family (Labit, 2015).

In general terms, collaborative housing is characterized by a high level of involvement of residents in the conception, development and management of the project; as well as by the establishment of relationships of reciprocity, mutual aid and solidarity within the community. In this respect, collaborative housing today can be understood as part of the “co-production” paradigm (Pestoff & Brandsen, 2013; Needham, 2008; Ostrom, 1996), which has gained increasing popularity in both academic and public policy circles over the last decades.

This concept is mainly applied to the provision of public services through “(...) an equal and reciprocal relationship between the professionals, the users of the service, their families and their neighbors” (Boyle & Harris, 2009, p.14, own translation). This implies a fundamental change in the relationship between service providers and users, emphasizing the role of the latter as active agents, rather than passive beneficiaries of the service (see Figure 2). In the case of collaborative housing, the paradigm of co-production imposes important challenges on the role of professionals involved in the various stages of cooperation with residents, such as architects, urban planners and real estate agents, among others. This requires moving from a logic of professional-client relationship to a more horizontal relationship, where the experience, skills and aspirations of each is considered in equal measure.

In this chapter we have briefly presented a new conceptualization of the collective ways of conceiving and co-producing housing, called “collaborative housing”. We can conclude that, although these forms have existed in different variants throughout Europe and other countries for more than a century, the current context characterized by the “housing crisis” as well as growing concerns for the environment open up new challenges and opportunities. Among the challenges, recent literature highlights the need to establish local and national legal and regulatory frameworks that facilitate these alternative ways of living (Czischke, Zijlstra & Carriou, 2016). Likewise, as noted above, this new way of conceiving housing provision requires re-thinking and

Desde el origen de los primeros modelos cooperativos y comunitarios de vivienda hace más de un siglo, la aspiración a una vida en comunidad ha sido una motivación principal en estos proyectos (ver recuadro 1).

Al mismo tiempo, el movimiento feminista de la década de los 1970 encontró expresión en formas de habitar comunitarias, donde los deberes domésticos se comparten igualitariamente entre todos los residentes (Vestbro & Horelli, 2012). La preocupación por el medio ambiente y la aspiración de formas de vida ambientalmente más sostenibles está entre las motivaciones que han resurgido con gran fuerza en el contexto actual (ver recuadro 2). Al mismo tiempo, el envejecimiento de la población en Europa, que conlleva desafíos enormes en cuanto a salud y bienestar física y psicológica de personas mayores, es uno de las motivaciones principales en un creciente número de proyectos. Entre éstos, destaca el enfoque de vivienda colaborativa para la “segunda mitad de la vida” que agrupa a personas que buscan vivir en comunidad la etapa de sus vidas una vez que jubilan y/o sus hijos dejan el familiar (Labit, 2015).

En términos generales, la vivienda colaborativa se caracteriza por un alto nivel de involucramiento de los residentes en la concepción, el desarrollo y la gestión del proyecto, así como por el establecimiento de relaciones de reciprocidad, ayuda mutua y solidaridad en la comunidad. En este sentido, la vivienda colaborativa hoy en día se enmarca dentro del paradigma de la “coproducción” (Pestoff & Brandsen, 2013; Needham, 2008; Ostrom, 1996), que ha adquirido creciente popularidad tanto en círculos académicos como de políticas públicas en las últimas décadas. Este término se aplica principalmente a la provisión de servicios públicos a través de “(...) una relación igualitaria y recíproca entre los profesionales, las personas usuarias del servicio, sus familias y sus vecinos” (Boyle & Harris, 2009, p.14, traducción propia). Esto implica un cambio fundamental en la relación entre los proveedores del servicio y los usuarios, enfatizando el rol de estos últimos como agentes activos, en vez de beneficiarios pasivos, del servicio (ver figura 2). En el caso de la vivienda colaborativa, el paradigma de la coproducción impone desafíos importantes al rol de los profesionales involucrados en las distintas etapas de cooperación con los residentes, tales como arquitectos, planificadores urbanos y agentes inmobiliarios, entre otros. Esto requiere pasar de una lógica de profesional/cliente a una relación de carácter horizontal, donde la experiencia, capacidades y aspiraciones de cada cual es tomada en cuenta en igual medida.

En este capítulo hemos presentado brevemente una nueva conceptualización de las formas colectivas de concebir y coproducir el hábitat residencial en actualidad, denominada “vivienda colaborativa”. A modo de conclusión, podemos decir que, si bien estas formas han existido en distintas variantes lo largo de Europa y de otros países hace más de un siglo, el contexto actu-

re-designing education and training of professionals working in these areas, so that they can establish horizontal relationships with residents. Among the opportunities, we can mention the potential of developing ways of harmonious coexistence that benefit not only these projects' residents, but also their neighbours; the proven benefits for physical and mental health for older adults living in these communities; and the implementation of more sustainable ways of living thanks to collective and environmentally responsible practices of consumption and disposal of waste, among others.

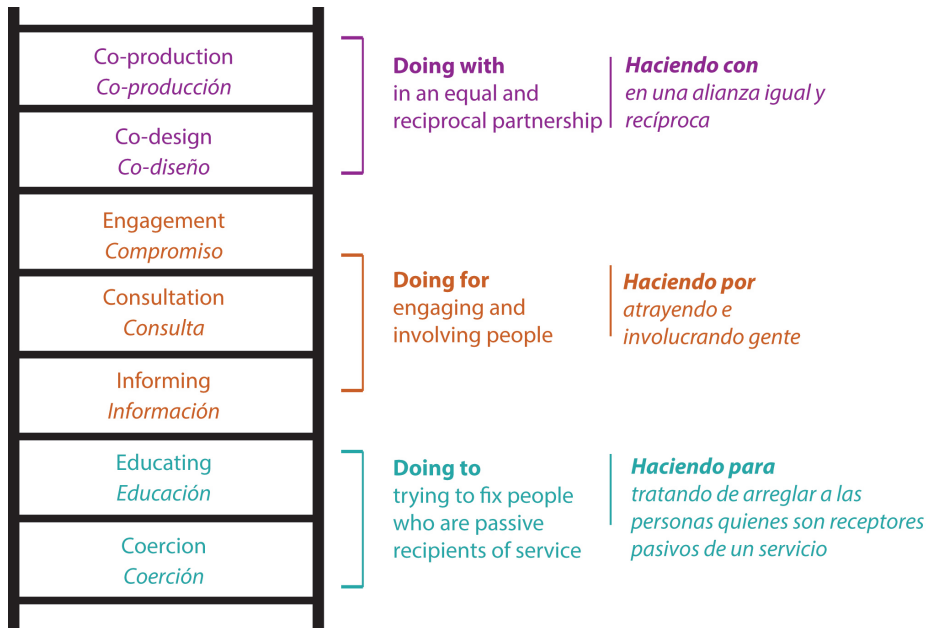


Figure 2: The gradient of co-production (own translation). Source: www.thinklocalactpersonal.org.uk.
Figura 2: La gradiente de la coproducción (traducción propia). Fuente: www.thinklocalactpersonal.org.uk.

al caracterizado por la llamada “crisis de la vivienda” así como la creciente preocupación por el medio ambiente, le otorga nuevos matices, desafíos y oportunidades. Dentro de los retos, literatura reciente en el tema destaca la necesidad de diseñar y establecer marcos legales y regulatorios locales y nacionales que acojan y faciliten estas formas alternativas del habitar (Czischke, Zijlstra & Carriou, 2016). Asimismo, como indicamos anteriormente, esta nueva forma de concebir la producción del habitar requiere repensar y rediseñar la formación de profesionales que trabajan en estos ámbitos, para que sean capaces de establecer relaciones horizontales de coproducción con los residentes. Dentro de las oportunidades, destaca el potencial de desarrollar formas de convivencia armónicas que beneficien no sólo a los residentes de estos proyectos, sino también a los vecinos de los barrios donde estos se localizan; los comprobados beneficios para la salud física y mental para adultos mayores residentes en estas comunidades; y la implementación de formas de vida más sostenibles gracias a prácticas colectivas de consumo y disposición de desechos ambientalmente responsables, entre otros.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Boyle, D., & Harris, M. (2009). The challenges of co-production. How equal partnerships between professionals and the public are crucial to improving public service. London: New Economics Foundation (NEF) & National Endowment for Science, Technology and the Arts (NESTA). Retrieved from http://centerforborderdialog.dk/sites/default/files/CFB_images/bannere/The_Challenge_of_Co-production.pdf
- Czischke, D., & van Bortel, G. (2018). An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and The Netherlands. *Journal of Housing and the Built Environment*, 1-21.
- Czischke, D., Zijlstra, S., & Carriou, C. (2016). The rise of collaborative housing approaches in England, France and the Netherlands: (How) are national housing policies responding? Paper presented at the workshop on Collaborative Housing, ENHR conference "Governance, Territory and Housing", Belfast (Northern Ireland), 28 June – 1 July 2016.
- Fromm, D. (2012). Seeding community: Collaborative housing as a strategy for social and neighborhood repair. *Built Environment*, 38(3), 364-394.
- Ostrom, E. (1996). Crossing the great divide: Coproduction, synergy and development. *World Development*, 24 (6), 1073-1087.
- Pestoff, V., & Brandsen, T. (2013). *Co-production: The third sector and the delivery of public services*. Oxon and New York, NY: Routledge.
- Needham, C. (2008). Realising the potential of co-production: Negotiating improvements in public services. *Social Policy and Society*, 7(2), 221-231.

COLLECTIVE HOUSING IN CHILE

A HISTORICAL REALITY WITH A
POSSIBLE FUTURE

LA VIVIENDA COLECTIVA EN CHILE

UNA REALIDAD HISTÓRICA CON
FUTURO POSIBLE EN EUROPA

Rosanna Forray

Laboratorio 9x18 | Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

Collective habitat has been part of the housing history in Chile through the poor inhabitant's incursion in the city since more than one century. First, as round rooms, "cites" and "conventillos", and afterwards as "colectivos". Later in informal settlements that evolved into self-organised and self-built neighborhoods. During the last decades, in social condominiums. This form of co-habitation has adopted different shapes according to their historical moment, the spatial configuration of the places that inhabitants stayed or co-produced, the social and/or political organisation, the political and institutional context in which they were subscribed. Ones better than others were simultaneously embracing and configuring a specific model of habitat in which the base of 'the collective' is the historical memory, the tradition of organisation, and the parental and neighbors' networks. Today, these collective ways of living remain in our cities opening paths for their consideration in programmes and projects of collective inhabit in the country.

KEYWORDS

Collective Housing, Co-habitation, Housing policies, Chile.

Resumen

El habitar colectivo ha estado presente en la historia de la vivienda en Chile a lo largo de más de un siglo de incursión de los pobres en la ciudad. Primero en la forma de cuartos redondos, cités y conventillos. Después en colectivos. Más tarde en asentamientos irregulares que evolucionaron en barrios autogestionados y autoconstruidos. En las últimas décadas, en condominios sociales. Este cohabitar ha cobrado distintas formas según el momento en que ocurrieron, la configuración espacial de los lugares en que se alojaron o que coprodujeron, la organización social y/o política en que se desarrollaron, el contexto político institucional en que se inscribieron. Unos mejor que otros fueron acogiendo y al mismo tiempo configurando, un modo específico de habitar donde la memoria histórica, la tradición organizativa, los vínculos parentales y vecinales son la base de 'lo colectivo'. Hoy varias de estas formas de cohabitar perduran en nuestras ciudades abriendo pistas para su reconsideración en programas y proyectos de habitar colectivo en el país.

PALABRAS CLAVES

Vivienda colectiva; Cohabitar; Políticas de vivienda; Chile.

Collective habitat has been part of the housing history in Chile, since the poor inhabitant's incursion in the city in the early XX century. First, as "round rooms", "cites" and "conventillos", and afterward as "colectivos". Later in informal settlements that evolved into self-organized and self-built neighborhoods. During the last decades, in social condominiums. These forms of co-habitation have adopted different shapes according to their historical moment, the spatial configuration of places co-produced by dwellers, the social and political organization, the political and institutional context in which they evolved. Along time, they produced specific inhabiting models in which the base of 'the collective' is the historical memory, the tradition of organization, and the parental and neighbors' networks. Today, these common ways of living remain in our cities opening paths for their consideration in programs and projects of collective housing in the country.

Collective housing has been a way of inhabiting by the most modest groups that populated our cities from very early on. It was how peasants made their transition to urbanity since the mid-nineteenth century, first, by living in round rooms where large families lived in one enclosure without water, sewerage, natural light, or ventilation (Torres, 1986). Little by little, as the demand for housing for unstable workers increased and the land was scarce, this type of room became a privileged model to generate income by renting them. The "conventillos" arose from the subdivision of old houses or from the construction of rows of rooms on one or two floors, that penetrated the interior of blocks. They were aligned around a narrow passage or a common patio equipped with a source of water and hygienic services. The hygienic and living conditions were critical, and rents were abusive. With the Law of Cheap Rooms of 1906, which sought to stop speculative processes, the supply of collective rooms evolves towards the figure of the *cité*. The *cité* were units composed of two or three rooms with one bathroom and one kitchen aligned around a private patio (Hidalgo, 2002). In the *cités*, the hygienic conditions and sociability between neighbors improved substantially.

As of 1925, in the face of the speculative process that accompanied this model of collective rental housing, new laws and decrees were promoted to activate the construction of new housing and encourage the creation of cooperatives (Hidalgo, 1999). In this way, workers, public and private employees supported by unions and parishes could create their cooperative projects for savings and credits to access housing. This led to the construction of condominiums apartments of up to four floors, with gardens and community facilities such as swimming pools or sports-fields and playgrounds. However, unemployed families expelled from the countryside and mines by the crisis of the 30s crowded slums or irregular settlements around the city.

The slums, known as "Callampas" to describe the speed with which they grew, and the physical forms with which they constituted (Skewes, 2005,

La vivienda en colectivo ha sido una de las formas de habitar de los grupos más modestos que poblaron nuestras ciudades desde muy temprano. De hecho, fue el modo mediante el cual los campesinos hicieron su transición hacia la urbanidad desde mediados del siglo XIX. Primero, viviendo en cuartos redondos donde familias numerosas habitaban un recinto sin agua, alcantarillado, luz natural ni ventilación (Torres, 1986). Poco a poco, a medida que la demanda de vivienda para pobladores sin trabajo estable aumentaba y el suelo escaseaba, esta figura pasó a ser un modelo privilegiado para generar renta a través del arrendamiento por piezas. Surgieron así los conventillos como resultado de la subdivisión de casas viejas o bien de la construcción de hileras de cuartos redondos que penetraban hacia el interior de las manzanas en uno o dos pisos, alineados en torno a un estrecho pasaje o a un patio común dotado de una fuente de agua y servicios higiénicos. Allí las condiciones higiénicas y la convivencia eran críticas, y los alquileres abusivos. Con la Ley Habitaciones Baratas de 1906, que buscaba frenar este proceso especulativo, la oferta de habitación colectiva evoluciona hacia la figura del cité, compuesto por unidades de dos o tres habitaciones con baño y cocina alineadas en torno a un patio privado (Hidalgo, 2002) donde las condiciones de higiene y la sociabilidad entre vecinos mejoraron sustancialmente.

A partir de 1925, frente al proceso especulativo que acompañó este modelo de vivienda colectiva de alquiler, se promovieron nuevas leyes y decretos tendientes a activar la construcción de vivienda nueva e impulsar la creación de cooperativas (Hidalgo, 1999). De este modo, los obreros, empleados públicos y privados apoyados por sindicatos y parroquias podrían crear sus propios proyectos cooperativos de ahorro y crédito para acceder a la vivienda. Esto dio lugar a la construcción de notables proyectos de habitaciones en condominios de hasta cuatro pisos con jardines y equipamientos comunitarios como piscinas o canchas y juegos infantiles. Sin embargo, fuera de los circuitos de la obra pública destinada a trabajadores y empleados, las familias sin trabajo expulsadas del campo y de las minas por la crisis los años treinta, se agolpaban en campamentos o asentamientos irregulares en los alrededores de la ciudad.

Los campamentos, que en su momento recibieron el nombre de poblaciones callampas para describir no sólo la velocidad con que crecían sino también las formas físicas con que se constituían (Skewes, 2005, p. 106), son una tercera modalidad de la vivienda colectiva en Chile. Construido y diseñado a partir de saberes y recursos compartidos, en su configuración espacial el campamento es reflejo de un complejo entramado de relaciones familiares, apoyos e interdependencias, en un espacio común conformado por las viviendas precarias de sus habitantes (Skewes, 2005).

Hacia fines de los años cuarenta la situación se vuelve apremiante, los pobladores deciden hacer ocupaciones ilegales de terrenos a partir de acciones colectivas concertadas y en muchos casos por la fuerza, que serán conocidas

p.106), can be identified as the third form of collective housing in Chile. The slums were built and designed from shared knowledge and resources. In its spatial configuration, the slum reflects a complex network of family relationships, supports, and interdependencies in a collective space made up of the precarious dwellings of its inhabitants (Skewes, 2005).

Towards the end of the 1940s, the situation became urgent. The inhabitants decided to illegally occupy land through collective actions and in many cases, by force, which will be known as “*tomas de terreno*” or land appropriations (De Ramón, 1990). In this way, the housing problem becomes a political issue (Angelcos & Pérez, 2017; Millán, 2016). The residents play a double role: they are inhabitants and producers of their space in the city, as well as social and political actors arising from the land appropriation. They have the capacity for self-construction and social organization, which is reflected in the spatial organization of the slum: the equitable distribution of space by family, services, common areas, etc. As De Ramón points out, these informal settlements “were the result of, or gave rise to, a principle of social organization unknown until then, generating social leaders and shaping new ways of living together that would be a predecessor of more perfect forms of organization that would be born in the future” (1999: 12). At the same time, they were the prelude to homeownership and the conquest of a place in the city.

The transition from the slum to the neighborhood or single-family housing neighborhood constitutes for us, the fourth form of collective housing in Chile. From 1964, the threat of political polarization of low-income dwellers and new families avalanche into the cities will be attributed to the lack of participation and belonging to modern urban society by the “marginals” (Angelcos & Pérez, 2017; Vekemanns, 1969). With the “Popular Promotion” program, the State will encourage social integration through participation in grassroots organizations such as Neighborhood Boards, Mother Centers, unions, and initiatives for cultural, sports, and social training of leaders.

The integration to the city will be the transition from the slum to the neighborhood through the Site & Service program. This program focuses on delivering urbanized land (sometimes including services) to the homeless inhabitants. It is based on their organizational capacity and on their potential to contribute to the workforce in the self-help construction of housing (Hidalgo, 2010). The Site & Service model promotes the idea of access to single-family individual property, which was not owned by low-income families until then, lived collectively in informal settlements. As De Ramón points out, “the incorporation of the settlers into the existing financial systems is promoted, which would allow them to become homeowners in the city” (1990: 13).

This time, the collective no longer consists of sharing the same floor but the same neighborhood, identity, and a shared history (Márquez, 2017). It also consists of the community organization formed by relatively homoge-

con el nombre de tomas de terreno (De Ramón, 1990). De este modo, el problema de la vivienda pasa a ser una cuestión política (Angelcos & Pérez, 2017; Millán, 2016). Los pobladores, en su rol tanto habitantes y productores de su espacio en la ciudad como de sujetos sociales y políticos surgidos de las tomas de terreno, cuentan con una capacidad de autoconstrucción y de organización social y partidaria que se refleja en la organización espacial del campamento: la distribución equitativa del espacio por familia, los servicios, los espacios colectivos, etc. Como señala De Ramón, estos campamentos «eran fruto o daban origen a un principio de organización social que hasta entonces no se conocía, generando líderes sociales y dando forma a nuevas maneras de convivencia que serían el antecedente lejano de formas de organización más perfectas que nacerían en el futuro» (1999:12), y al mismo tiempo eran la antesala de la vivienda propia y de la conquista de un lugar en la ciudad.

El paso del campamento a la población o barrio de vivienda unifamiliar constituye, a nuestros ojos, una cuarta modalidad del habitar colectivo en Chile. A partir de 1964, la amenaza de polarización política de los pobladores y el peligro de una avalancha popular sobre las urbes serán atribuidos a la falta de participación y pertenencia a la sociedad urbana moderna por parte de los “marginales” (Angelcos & Pérez, 2017; Vekemanns, 1969). Con el programa de “Promoción Popular”, el Estado fomentará su integración social mediante la participación en organizaciones de base como las Juntas de Vecinos, Centros de Madres, organizaciones sindicales, y en iniciativas de capacitación cultural, deportiva y social de los dirigentes.

La integración a la ciudad, se hará con la transición del campamento al barrio mediante el programa de “Operación Sitio” que se focaliza en entregar suelo urbanizado, en algunos casos dotado de servicios, a los pobladores sin casa, apoyándose en su capacidad organizativa y en su potencial de contribuir con su fuerza de trabajo en la autoconstrucción de la vivienda (Hidalgo, 2010). Es importante destacar que el modelo de la Operación Sitio promueve la idea del acceso a la vivienda unifamiliar de propiedad individual que no era propia de los grupos populares que hasta entonces habitaban colectivamente en campamentos. Como señala De Ramón: «se promueve la incorporación de los pobladores a los sistemas financieros existentes, lo cual le permitiría llegar a ser propietario en la ciudad» (1990: 13).

Esta vez lo colectivo ya no consiste en compartir el mismo suelo sino el mismo barrio, una identidad y una historia común (Márquez, 2017), y en la organización comunitaria formada por grupos relativamente homogéneos que venían del campamento (De Ramón, 1990). Como señala Espinoza «El ‘nosotros’ [...] apunta a la calidad de poblador [...]», según la cual, «el hecho de compartir determinado hábitat [...] imponía condiciones y circunstancias que les eran comunes [...] y constituía una categoría de identidad» que los llevaba a movilizarse más allá de la solución individual (1998: 259-260).

neous groups that came from the slum (De Ramón, 1990). As Espinoza points out, “The ‘we’ [...] points to the capacity of the inhabitant [...]”, according to which, “the fact of sharing a given habitat [...] imposed conditions and circumstances that were common to them [...] and constituted a category of identity” that led them to move beyond the individual solution (1998: 259–260).

The spatial structure of the neighborhood would tend to reproduce the sense of community of Popular Promotion program (Figueroa & Forray, 2015). Thus, in many of them, the urban fabric organized on groups of blocks arranged around a hierarchy of streets and public spaces would favor different scales of sociability, from the neighborhood to the city. On the minor scale, the squares would host neighborhood venues, micro sports courts, kindergartens or schools. On a great scale, they would enjoy public facilities, schools, health centers, sports fields, and commercial space. This spatial structure is part of the patrimonial inheritance of the Site & Services programs today, sixty years later, when these neighborhoods are the object of the regeneration project.

Meanwhile, since the fifties, the State took charge of the construction of housing complexes consisting of four-storey apartment buildings for families of workers with savings capacity known as “Colectivos”. The idea of collective housing does not refer in this case to the promotion of shared sociability, or to the possession of communal spaces to use. It alludes to the decision to group several homes in the same building, sharing the same floor and managing co-ownership. The ground was destined to become neighborhood spaces with gardens and communal facilities administered by social organizations, cooperatives, or municipal entities to a greater or lesser degree. However, beyond this destination of the ground. The concern was focused on the provision of single-family housing. In the short period between 1970 and 1973, the standard of social housing improves notably. It is a moment of exploration of building prototypes that will be called again “Colectivos” (e.g., Colectivo 1010, 1020). These housing complexes are built in well-located co-owned properties. Here the focus relies on the apartments’ building standards, rather than on the conformation of spaces for common use.

In 1973 the State will forbid social mobilization. The houses will grow inwards. Parents will host their children’s families. From 1978 on, the State will stop building social housing. It will delegate this function to private enterprises. The State would finance individual access to the property through a range of subsidies complemented with prior savings and bank loans, according to the level of income and the family’s debt capacity to opt for private housing (Hidalgo, Santana, & Link, 2018; Millán, 2012; Sugranyes, 2005). Speculation about the land markets will take control of the locations and confine the lower income population to the outskirts of the city (Brain & Sabatini, 2006).

El proyecto de Promoción Popular tenía aparejado un sentido comunitario que se reflejaría en la estructura espacial del barrio (Figuerola & Forray, 2015). Así, en muchos de ellos, el tejido urbano se organizaría en base a grupos de manzanas dispuestas en torno a una jerarquía de calles y espacios públicos que favorecerían distintas escalas de sociabilidad, desde la vecindad hasta la ciudad. En la escala las plazuelas acogerían sedes vecinales, micro canchas deportivas, jardines infantiles o escuelas, en la escala mayor, gozarían de equipamientos públicos, colegios, centros asistenciales, campos deportivos, espacio comercial. Esta es parte de la herencia patrimonial de los barrios originados en las operaciones sitio que hoy, sesenta años después, son objeto del proyecto de regeneración de los barrios 9x18.

Paralelamente, ya desde los años cincuenta el Estado tomaba a su cargo la construcción de lo que se conocerá como “vivienda colectiva” para referirse a conjuntos habitacionales compuestos por edificios de cuatro pisos de departamentos destinados a familias de trabajadores con capacidad de ahorro. La idea de vivienda colectiva no se refiere en este caso al hecho de promover una sociabilidad basada en “lo colectivo” ni a contar con recintos de uso comunitario, sino a la decisión de agrupar varias viviendas en un mismo edificio, compartir el mismo suelo y administrar la copropiedad. Más allá del suelo que estaba llamado a convertirse en espacios vecinales, con jardines y equipamiento comunitario, en mayor o menor grado administrados por organizaciones sociales, cajas de empleados o entidades municipales, la preocupación se centraba en la dotación de vivienda unifamiliar. En el corto período entre 1970 y 1973, el estándar de la vivienda social mejora notablemente, es un momento de exploración de prototipos edificatorios que serán denominados “Colectivos” (eg. Colectivo 1010, 1020, etc.). Se construyen conjuntos habitacionales en predios de copropiedad, bien localizados, donde la atención se focaliza en la calidad de la construcción y el estándar de los departamentos, más que en la conformación de espacios de uso común.

En 1973 el Estado paralizará la movilización social. Las viviendas crecerán hacia dentro. Desde 1978 en adelante, dejará de construir vivienda social y delegará esta función en la empresa privada. Financiará el acceso individual a la propiedad mediante una gama de subsidios que se complementan con ahorro previo y crédito bancario, según el nivel de ingreso y la capacidad de endeudamiento de la familia para optar a una vivienda construida por el sector privado (Hidalgo, Santana, & Link, 2018; Millán, 2012; Sugranyes, 2005). La especulación en los mercados de suelo pasará a regir las localizaciones y a confinar a la población de menores ingresos en las afueras de la ciudad (Brain & Sabatini, 2006). Como señala Sugranyes, se llevan a cabo operaciones masivas de erradicación o traslado forzado con el objetivo de “sanear” los campamentos originados en las tomas de terreno de los años sesenta y setenta (2005, p. 31), y de recuperar suelo urbano para fines de mercado (Hidalgo,

As Sugranyes points out, massive eradication or forced transfer operations are carried out with the objective of “cleaning up” the slums originated in the land appropriations of the 1960s and 1970s (2005, p.31). These operations also had the objective of recovering urban land for market purposes (Hidalgo, 2007; Sabatini, Cáceres & Cerdá, 2001). The slum eradication policy destroyed the support networks and community participation by grouping families of different origins into sets of two or three floors of miniscule dwellings. These sets of houses were increasingly distant and devoid of services and connection to the city (Hidalgo, 2010, Millán 2012)

Meanwhile, in the neighborhoods of Site & Services, the houses are densified to accommodate – inside or nearby grounds– children with their families, friends in a precarious situation, or new tenants. This process must be understood considering the impossibility of organizing land appropriations during the dictatorship, and the impoverishment of the population in the middle of the economic crisis of 1983–1986. This cohabitation of the extended-household is a fifth way to inhabit collectively, this time “inside” the dwelling. However, outside the home, the economic constraints that hit the families bring an intense neighborhood organization aimed at mitigating the effects of the crisis and reconstituting community ties lost with the dictatorship (Angelcos & Pérez, 2017). Thus, the basic needs of family life are solved collectively in organizations such as “Common Pots,” “Buying Together,” “Committees for Housing,” among others.

At the beginning of the nineties, the subsidiary system and the provision of land with essential services are maintained. Both programs were intended for the progressive consolidation of housing by the action of their owners. Although now, people can apply collectively to the subsidies and land provisions. For the collective, initiatives for the consolidation of public spaces are launched. Such initiatives are implemented with participatory programs for paving streets and for providing public and communal facilities focused on the neighborhoods that needed it the most (Millán, 2012; MINVU, 2004, p. 266– 268, Sugranyes, 2005). As the urban land becomes scarce, three or four-storey housing complexes devoid of facilities spread. These complexes welcome increasingly vulnerable families on the outskirts of the city. Their vulnerability develops because of their economic condition but also because they have been displaced from their parental and communal bonds that make up their support networks (Araos, 2005; Millán, 2012). Because the land used for housing is private, the figure of the “condominium” is used, which consists of a system of individual and collective property that delegates to residents the responsibility of managing the co-property. In these cases, without neighborhood networks and among strangers, the residents cannot manage this collective land that is perceived by the co-owners as a no-man’s land, and therefore, as a source of conflict (Donoso & Elsinga, 2018). The environment

2007; Sabatini, Cáceres & Cerdá, 2001). La política de erradicación de campamentos destruyó las redes de apoyo y la participación comunitaria agrupando a familias de distinto origen en conjuntos de dos o tres pisos de viviendas de exiguuo tamaño cada vez más alejados y desprovistos de servicios y conexión con la ciudad (Hidalgo, 2010; Millán, 2012)

Entre tanto, en los barrios de Operación Sitio, ante la imposibilidad de organizar tomas de terreno en dictadura y debido al empobrecimiento de la población en el marco de la crisis económica de 1983-1986, las viviendas se densifican para acoger ya sea en su interior o en el sitio, a los hijos con sus familias, a amigos en situación precaria o a locatarios. Esta cohabitación, que tomó el nombre de allegamiento, es una quinta forma de habitar colectivo, esta vez “puertas adentro”. Sin embargo, al mismo tiempo, “puertas afuera” los apremios económicos que golpean a las familias traen aparejada una intensa organización vecinal destinada a paliar los efectos de la crisis y a reconstituir lazos comunitarios perdidos con la dictadura (Angelcos & Pérez, 2017). Es así como necesidades básicas de la vida familiar se resuelven en colectivo en organizaciones como “Ollas Comunes”, “Comprando Juntos”, “Comités por la Vivienda”, entre otras.

A principios de los noventa se mantiene el sistema de subsidios y la dotación de suelo con servicios básicos destinados a la consolidación progresiva de la vivienda por la acción de sus propietarios, aunque ahora se puede postular colectivamente. En el ámbito de lo colectivo, se lanzan iniciativas de consolidación del espacio público con programas participativos de pavimentación de calles y pasajes, y de dotación de equipamientos públicos y comunitarios focalizados en los barrios más necesitados (Millán, 2012; MINVU, 2004, p. 266-268, Sugranyes, 2005). A medida que el suelo urbano escasea, se multiplican los conjuntos de viviendas de tres o cuatro pisos desprovistos de equipamientos, que acogen en los extremos de la ciudad a familias cada vez más vulnerables, no sólo por su condición económica sino por haber sido desarraigada de los lazos parentales y comunitarios que conforman sus redes de apoyo en el barrio de origen (Araos, 2005; Millán, 2012). Por tratarse de suelo privado para vivienda, se utiliza la figura del “condominio” que consiste en un sistema de propiedad individual y colectiva que delega en los residentes la responsabilidad de administrar la copropiedad. En estos casos, sin redes de vecindad, entre desconocidos, los habitantes no tienen capacidad de administrar este suelo colectivo que es percibido por los copropietarios como tierra de nadie y por ende fuente de conflicto (Donoso & Elsinga, 2018). El ambiente se degrada y se generan cierres y apropiaciones, que buscan privatizar en la práctica los espacios colectivos como solución a la dificultad de organización (Salcedo, Sabatini & Rasse, 2009). Se manifiesta lo que Rodríguez y Sugranyes denominaron como “el problema de los con techo” (2004). Más tarde, a partir del 2007, para restituir la sociabilidad dañada en muchos de estos conjuntos

deteriorates, and neighbors appropriate common spaces, as a solution to the difficulty of organizing that arises from this degradation (Salcedo, Sabatini & Rasse, 2009). This manifestation is what Rodríguez and Sugranyes called “the problem of those with a roof” (2004). Later, from 2007 on, the government implements a set of programs in order to restore the damaged sociability in many of these complexes that are considered to be critical. These programs aimed to re-conquer the public space, to manage the co-ownership, and to promote neighborhood organizations within the complexes, such as the so-called “I Love My Neighborhood” and “Social Condominiums” (Bustos, 2014).

After fifty years of the implementation of the Site & Services neighborhoods, the extended-households have grown, and the quality of housing has not always improved. However, the location in the city has improved. Since the end of the nineties, the organization of the villagers is rearticulated in committees of “allegados” around the “Movement of Settlers in Struggle”. It organizes land appropriations to question the subsidized housing supply promoted by the State, not only for its quality but also for its location. It claims for worthy dwellings for the “allegados” in their original places where they were born, where their parents built their homes and in their neighborhoods. Not only that, they also deploy a capacity for action, “[...] they cross the territory, identify vacant lots, contact the owners and find out about the regulatory conditions by which they are governed, create self-management companies that empower them to carry out projects and negotiate lands” (Castillo & Forray, 2014, p.52). They even claim housing forms other than single-family units, recovering collective models of self-management. As an example, in 2007 a committee of allegados created a Social Real Estate Self-management Entity for the development of a collective social housing project in its neighborhood of origin, based on a participatory process. It culminated in its construction in 2013 (Franco, 2015).

The collective inhabiting has been present throughout more than a century since the poor arrived in the city. The ways in which cohabitation has taken shape differ according to the moment in which they occurred, the spatial configurations they shaped, and the social and political organization in which they developed. In specific ways, they exist until today, opening the opportunities to reconsider new collective housing alternatives in our cities.

The “conventillo” that still endures in the central areas, as Vassalli (1993) points out, would allow to conceive an accessible rental housing alternative for lower income tenants who have always lived in the center, the elderly, single women with children, low-skilled workers, and immigrants. According to the author, there is a solvent demand to sustain this housing. The cité, which also persists, is an alternative for young people looking to buy new housing in a group with shared spaces, examples of which exist in the west-center. Organizations of salaried-workers and cooperatives weakened. How-

considerados como críticos, el gobierno implementa programas de reconquista del espacio público, de gestión de la copropiedad y de promoción de las organizaciones vecinales dentro de los conjuntos, como los denominados “Quiero mi Barrio” y “Condominios sociales” (Bustos, 2014).

Mientras tanto, los barrios de operaciones sitio cumplen cincuenta años de existencia donde el allegamiento ha crecido y la calidad de la vivienda no siempre ha mejorado, sin embargo ha mejorado la localización en la ciudad. Desde fines de los noventa, la organización de los pobladores se re articula en comités de allegados en torno al “Movimiento de Pobladores en Lucha”, y organiza tomas de terreno para poner en cuestión la oferta de vivienda por subsidio impulsada por el Estado, no sólo por su calidad sino también por su localización. Revindica vivienda digna para los allegados y en sus lugares de origen. Allí donde nacieron, allí donde sus padres construyeron sus casas y sus barrios. Pero no sólo eso, también despliegan una capacidad de acción, «[...] recorren el territorio, identifican sitios eriazos, contactan a los dueños y averiguan sobre las condiciones normativas por las cuales se rigen, crean empresas de autogestión que los facultan a realizar proyectos y negociar terrenos» (Castillo & Forray, 2014, p. 52). Incluso revindican formas de vivienda distintas a la vivienda unifamiliar recuperando modelos colectivos de autogestión. Para ejemplo, en 2007 un comité de allegados crea una Entidad de Autogestión Inmobiliaria Social, para el desarrollo de un proyecto de vivienda social colectiva en su barrio de origen, a partir de un proceso participativo que culmina con su construcción en 2013 (Franco, 2015).

El habitar colectivo ha estado presente a lo largo de más de un siglo de incursión de los pobres en la ciudad. Las maneras en que este cohabitar ha cobrado forma son distintas según el momento en que ocurrieron, la configuración espacial de los lugares en que se alojaron o que coprodujeron, la organización social y/o política en que se desarrollaron. Y en cierto modo, todas perduran hasta hoy abriendo pistas a una reconsideración de la vivienda en colectivo en nuestras ciudades.

Así, el conventillo que aún perdura en las áreas centrales, como señala Vassalli (1993), permitiría concebir una alternativa de vivienda en arriendo accesible para locatarios de menores ingresos que siempre han vivido en el centro, adultos mayores, mujeres solas con hijos, trabajadores de oficios, inmigrantes. Según el autor, existe demanda solvente para sustentarla. El cité, que también persiste, es una alternativa para jóvenes que buscan comprar vivienda nueva en un conjunto con espacios compartidos, ejemplos de ello existen en el centro poniente. Con el debilitamiento de las organizaciones de trabajadores asalariados las cooperativas también se debilitaron, sin embargo, han estado presentes durante gran parte de la historia de Chile (BCN, s/f), por lo cual son un recurso potencial a la hora de concebir un proyecto de vivienda en colectivo.

ever, they have been present for a considerable part of Chilean history (BCN, nd), so they are a potential resource when it comes to conceiving a collective housing project.

On the other hand, throughout sixty years of social and political organization, the inhabitants have produced their space and inhabited collectively with a high capacity for self-management. First in the informal settlement, a community space poured-in to protect itself against the imminence of eviction. Then in the land appropriations, a space organized under the custody of social and political leaders. Finally, from land invasions to the neighborhoods of Operation Site, traced by the public actor but self-built. In these neighborhoods, the generous size of the lots allowed families to welcome those close to them in difficult times, and therefore the social networks built a fundamental element of support. It is in here where the “allegados” are reunited with their historic memory, they are reorganized into post-dictatorship social movements to obtain a decent home (Angelcos & Pérez, 2017) and create self-managed entities to carry out collective housing projects. This is how the neighborhood regeneration processes -via densification- have the possibility of accommodating them.

Por su parte, a lo largo de sesenta años de organización social y política los pobladores han producido su espacio y habitado en colectivo con una alta capacidad de autogestión. Primero en el campamento, un espacio comunitario vertido hacia dentro para protegerse de la inminencia del desalojo. Después en la toma de terreno, un espacio organizado bajo la custodia de dirigentes sociales y políticos. Y de allí a los barrios de las operaciones sitio, trazados por el actor público pero autoconstruidos, donde el tamaño generoso de los predios permitió a las familias acoger a los allegados en tiempos difíciles, donde las redes de apoyo vecinal son un soporte fundamental. Es en estos barrios donde los allegados se reencuentran con su memoria histórica, se reorganizan en movimientos sociales post dictadura para obtener una vivienda digna (Angelcos & Pérez, 2017) y crean entidades de autogestión para realizar proyectos de vivienda colectiva. Allí es donde los procesos de regeneración barrial por densificación tienen la posibilidad de acogerlos.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Angelcos, N., & Pérez, M. (2017). De la "desaparición" a la reemergencia: Continuidades y rupturas del movimiento de pobladores en Chile. *Latin American Research Review*, 52(1), 94-109. <https://doi.org/10.25222/larr.39>
- Araos, C. (2005). El allegamiento o la proximidad invisible.[Working Paper] Santiago de Chile.
- Brain, I., & Sabatini, F. (2006). Los precios del suelo en alza carcomen el subsidio habitacional, contribuyendo al deterioro en la calidad y localización de la vivienda social. *Prourbana*, 4(Maio), 1-12. Retrieved from http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Precios_Suelo_Alza-Brain_Isabel-2006.pdf
- Biblioteca del Congreso Nacional de Chile (s/f) Las Cooperativas en Chile: Referencia histórica y Caracterización. Minuta.
- Bustos, M. (Coord.) (2014) Vivienda Social en Copropiedad. Memoria de Tipologías en Condominios Sociales. Santiago de Chile: Secretaría Ejecutiva Desarrollo de Barrios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).
- Castillo, M. J., & Forray, R. (2014). La vivienda, un problema de acceso al suelo. *ARQ (Santiago)*, (86), 48-57. <https://doi.org/10.4067/s0717-69962014000100007>
- De Ramón, A. (1990). La población informal poblamiento de la periferia de Santiago de Chile. 1920-1970. *Revista EURE*, XVII, 5-17.
- Donoso, R. E., & Elsinga, M. (2018). Management of low-income condominiums in Bogotá and Quito: the balance between property law and self-organisation. *International Journal of Housing Policy*, 18(2), 312-334. <https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1248608>
- Espinoza, V. (1998) Para una Historia de los Pobres de la Ciudad. Santiago de Chile: Ediciones Sur, 359 p.
- Figueroa, C., & Forray, R. (2015). Women's mobility: Setbacks in socio-spatial utopia in the slums of Santiago de Chile. *Revista de Estudios Sociales*, 2015(54). <https://doi.org/10.7440/res54.2015.04>
- Franco, J. T.(2015) Autogestión territorial y diseño participativo: vivienda social colectiva en Peñalolén, Chile. En *Plataforma Arquitectura*, www.plataformaarquitectura.cl
- Hidalgo Dattwyler, R., Santana Rivas, L. D., & Link, F. (2018). New neoliberal public housing policies: between centrality discourse and peripheralization practices in Santiago, Chile. *Housing Studies*, 3037, 1-30. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1458287>
- Hidalgo, R. (2010). La vivienda social en Santiago de Chile en la segunda mitad del siglo XX: Actores relevantes y tendencias espaciales. In *Santiago en la globalización: ¿Una nueva ciudad?* (pp. 219-241).
- Hidalgo, R. (2002). Vivienda social y espacio urbano en Santiago de Chile: Una mirada retrospectiva a la acción del Estado en las primeras décadas del Siglo XX. *EURE (Santiago)*, 28(83), 83-106. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008300006>
- Hidalgo, R. (1999) La vivienda social en Chile: la acción del Estado en un siglo de planes y programas. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* N° 45 (1), <http://www.ub.edu/geocrit/sn-45-1.htm>
- Márquez, F. (2017). Resistencia y sumisión en sociedades urbanas desiguales: poblaciones, villas y barrios populares en Chile. Retrieved from <https://www.researchgate.net/publication/239606207>
- Millán, R. (2012). Operación sitio a cuatro décadas de su constitución. Programas y políticas de mejoramiento urbano en áreas pericentrales del Gran Santiago. In *ISA Forum RC 43. Housing and Built Environment / Informal settlements: Land and housing markets, policies and formalisation*. Universidad Diego Portales.
- MINVU (2004) La vivienda social en el período del Gobierno Militar, 1973-1990. Camilo Arriagada Luco (ed.) Chile, un siglo de políticas de vivienda y barrio. Santiago de Chile: Departamento de Estudios, DITEC, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Capítulos 3, 4, 5, 6.
- Pérez, M. (2016) Becoming Political Subjects in the City's Peripheries: Pobladores and Housing Struggles in Santiago, Chile. Thesis, Doctor in Philosophy in Anthropology and the Designated Emphasis in Global Metropolitan Studies, University of Berkeley California, 253 pp.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los "con techo". *EURE (Santiago)*, 30(91),

- Sabatini, F. (2000). "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". *EURE*, 77, 49-80.
- Salcedo, R., Sabatini, F., Rasse, A. (2009) Criminalidad, control social e individualismo: reflexiones en torno a los cambios culturales en el habitar popular. En Lunecke, A.; Munizaga, A.; Ruiz, J. (Eds.) *Violencia y delincuencia en barrios: Sistematización de experiencias*. Santiago: Fundación Paz Ciudadana – Universidad Alberto Hurtado
- Skewes, J.C. (2005) De invasor a deudor: el éxodo desde los campamentos. En Rodríguez & Sugranyez, Los con techo. Santiago de Chile: Ediciones Sur, pp. 101-122.
- Sugranyez (2005) La política habitacional en Chile 1990-2000. En Rodríguez, A., & Sugranyes, A. Los con techo. Un desafío para la vivienda social. Santiago de Chile: Ediciones Sur, pp. 23-57.
- Torres, Isabel. (1986). Los conventillos en Santiago, Cuadernos de Historia N°6, Departamento de Ciencias Históricas Universidad de Chile, 67-85.
- Vassalli, C. (1993). Los conventillos: un mercado de la vivienda en plena actividad. *Revista INVI*, 8 (18), 14-20
- Vekemans, R. & Silva, I. (1969) El Concepto de Marginalidad. En DESAL (ed.) *Marginalidad en América Latina: un ensayo de diagnóstico*, Santiago de Chile: Herder, p. 15-63.

INFORMAL COLLABORATIVE HOUSING

THE CASE OF CHILE AND
DWELLINGS IN 9X18 LOTS

LA VIVIENDA COLABORATIVA INFORMAL

EL CASO DE CHILE Y LA
VIVIENDA EN LOTES 9 X 18

Rodrigo Tapia

Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

The neighborhoods 9X18 emerged from a housing policy promoted in the 60s in Chile. They represent today a particular way of collective habitat in relation to their neighborhood scale and to the interior of each plot. They are territories constituted and built by familiar and community networks. In Santiago, they are 466 neighborhoods, and 216.000 lots between 160 and 250 m2, with a 38% of public space surface and an excellent pericentral location. Here, there is a lot to observe, learn and protect; and a tremendous potential that needs to be explored and imagined from the understanding of their physical and immaterial patrimony and their opportunities for human-scale densification.

KEYWORDS

9X18 neighborhoods, Neighborhood regeneration, collective habitat.

Resumen

Los barrios 9x18, surgidos a partir de una política pública impulsada en los 60 en Chile, recogen hoy un particular modo de habitar colectivo, tanto en su escala barrial como al interior de cada lote. Son territorios, constituidos y contruidos por redes familiares y comunitarias, en Santiago suman 466 barrios y 216.000 lotes entre 160 y 250 m², con un 38% de superficie pública y una excelente ubicación pericentral. Hay aquí mucho que observar, aprender y proteger, un tremendo potencial que necesita ser explorado e imaginado, reconociendo su patrimonio físico e inmaterial y sus oportunidades de densificación a escala humana.

PALABRAS CLAVES

Barrios 9x18, regeneración barrial, habitar colectivo.

A public policy developed in Chile since 1960 that has been slightly disseminated and examined are the so-called “Operations Site”, also labelled as “9x18 Neighborhoods” by the measurements of the land. It has been slightly disseminated perhaps because of its simplicity and in most cases because it has not been completed with housing buildings. This public policy consisted basically in the distribution of an urbanized single-family land of at least 160 square meters, arranged in a lot with equally sized sites and organized in such a way that they were close to a future green area and local community infrastructure. In these lots, the responsibility of constructing a built space was left to its own residents (Giannotti, Mondragón, 2017).

The question is whether the development of “9x18” lots has been a Chilean expression of collaborative housing or, if on a larger scale, these neighborhoods formed by this type of lots can be considered as urban residential spaces generated in a collective way.

If we observe the ways of living developed by the residents in these lots over time, an arrangement can clearly be distinguished: one between different family groups to share their daily residential space. This arrangement is collaborative because the inhabitants have agreed to share not only a piece of land but also their lives. There are spaces designed for patios and access, but also for the bathroom, the laundry area, interior corridors, as well as the living and dining room. The dwellings are built by their own efforts and under common design criteria: from the distribution of their rooms to the decision of the construction systems and materials used. This has been possible partly because of the generosity of the size of these lands, which allowed to accommodate different generations within them.

The agreements were constituted, most of the time, under family ties or intergenerational cohabitation ties, which is also described as family-allegamiento. The phenomenon of the allegados in Chile has not only responded to adverse socioeconomic conditions that can only be solve through cohabitation, nor only to a matter of privileged location within the city; but rather, as a priority to the necessity of being close to the family and supporting each other, and thus constituting this particular way of living (Araos, 2008). It is a model of family economy of mutual support, where expenses, payments of accounts, the care for children and elderly, the surveillance of the house, and also an eventual local commerce are shared.

But it was not only the private land that was shared. These neighborhoods were configured through the collective effort to build their public space, to fight for the arrival of light and water, to create and take care of their plazas. All in all, to organize to petition and resolve social demands. Community life was organized through sports clubs, mother centres and neighborhood associations. These organizations were thought to celebrate Children’s Day, the neighborhood’s anniversary, Christmas, New Year or the National Holidays.

Una política pública desarrollada en Chile a partir de 1960 que ha sido poco difundida y examinada, quizás por su sencillez y en la mayoría de los casos, por no haberse completado con edificaciones de vivienda, son las llamadas “operaciones sitio”, también apodadas como “barrios 9X18” por las medidas de sus terrenos. Esta consistió básicamente en la entrega de un terreno unifamiliar urbanizado de al menos 160 metros cuadrados de superficie, dispuesto en un loteo con sitios de igual tamaño, organizados de manera de tal que quedaran próximos a una futura área verde e infraestructura comunitaria local, donde la responsabilidad de levantar el espacio construido, quedó en manos de sus propios residentes (Giannotti, Mondragón, 2017).

La pregunta es si lo ocurrido al interior de los lotes “9x18” ha sido una expresión chilena de vivienda colaborativa, o si a una escala mayor, estos barrios conformados por este tipo de lotes, pueden ser considerados espacios urbanos residenciales generados característicamente de manera colectiva.

Si observamos los modos de habitar desarrollados en el tiempo por los residentes de estos lotes, podemos distinguir con nitidez un arreglo entre distintos grupos familiares para compartir su espacio residencial cotidiano. Es colaborativo, porque los habitantes se han puesto de acuerdo para compartir no solo un terreno sino también sus vidas. Existen espacios destinados a patios y accesos, pero también el baño, la zona de lavado, pasillos interiores, así como el estar y el comedor. Son viviendas levantadas por el esfuerzo propio y bajo criterios de diseño comunes, desde la distribución de sus recintos hasta la decisión de los sistemas constructivos y materiales a utilizar. Probablemente esto haya sido posible en parte, también por la generosidad de la dimensión de estos terrenos, que permitieron albergar a distintas generaciones dentro de ellos.

La mayoría de las veces los acuerdos se constituyeron bajo lazos de parentesco familiar o de cohabitación intergeneracional, también descrito como allegamiento familiar. El fenómeno de los allegados en Chile, no solo ha respondido a condiciones socioeconómicas adversas que encuentra en la cohabitación su única salida, ni tampoco solamente a una cuestión de localización privilegiada dentro de la ciudad, sino más bien de manera prioritaria, a la necesidad de estar cerca de la familia, y apoyarse mutuamente constituyéndose este modo particular de habitar (Araos, 2008). Es un modelo de economía familiar de apoyo mutuo, donde se comparten gastos y el pago de cuentas, el cuidado de niños y adultos mayores, la vigilancia de la casa y de un eventual comercio local.

Pero no fue solo el terreno privado lo compartido. Estos barrios se fueron configurando a través del esfuerzo colectivo de levantar a pulso su espacio público, de pelear la llegada de la luz y el agua, de crear y cuidar sus plazas, de organizarse para exigir y resolver sus demandas sociales. La vida comunitaria se organizó a través de clubes deportivos, centros de madres y juntas de veci-

In short, a physical and social territory, constituted and built by family and community networks.

Although these neighborhoods were originally created under the social pressure of land appropriations or State initiatives to provide a space in the city for young families with lower incomes, nowadays we can find three and four generations living in the same land. Despite the years, the precarious housing conditions do not seem to improve, nor do the lack of space and privacy. The housing conditions can even get worse with the aggregation of new housing extensions to accommodate new members. There are clear problems associated with loss of light and natural ventilation, lack of good thermal and water insulation, structural problems, fire risks and overlapping uses.

However, the services and transportation have improved, as well as the relative location in the city. Their public spaces –not always well enabled and maintained– have a good surface. In average, more than 38% of the neighborhood's surface is destined to public spaces (Vergara, Palmer, 1990). Many neighborhoods have spaces for squares and community infrastructure, and some of their urban plots were designed to proportionally divide the opportunities for access to these benefits. But one of its most important advantage is the relevant proportion they occupy in Santiago today. There are 466 neighborhoods, consisting of a total of 216,000 lots, ranging between 160 and 250 square meters, and occupying a total of 6,250 hectares (Tapia, Araos & Salinas, 2012).

But what are the opportunities and threats we observe?

To resettle part of these families to more peripheral areas of the city has serious consequences, even if it is to ensure a decent roof for them. It means breaking these networks, socially disintegrating what it has taken so many years to configure. On the other hand, locating and densifying in average scale would allow to act more sustainably and to stall the expansion of the city. Therefore, it would avoid the need to replicate new infrastructures and public networks that already exist and are being used. Incidentally, if we act on these well located and exploited pieces of the city, we could initiate processes of urban regeneration that are more respectful with this way of living. This can be done so by focusing resources on these pieces of the city to build new types of housing with high standards and improve the conditions of their public spaces.

Another threat, already observed in more central areas of the city, is that the real estate sector capitalizes on this neighborhood heritage that has been so difficult to lift; expelling its current residents, through hyper-densified buildings financed by external investors. The challenge would be to give formal accommodation to the applicants of new housing that are already residing in the neighborhood and in the municipality, and at the same time generates incentives to retain the families that have fared better economically.

nos, para celebrar el día del niño, el aniversario del barrio, la navidad, el nuevo año o las fiestas patrias.

En síntesis un territorio físico y social, constituido y construido por redes familiares y comunitarias.

Si bien estos barrios se originaron bajo la presión social de tomas de terreno o iniciativas estatales para dotar de un espacio en la ciudad a las familias jóvenes de menores ingresos, hoy podemos hallar a tres y cuatro generaciones viviendo en el mismo terreno. A pesar de los años, las condiciones de precariedad habitacional, en muchos casos, no logran ser superadas o empeoran con la agregación de nuevos recintos o unidades para acoger a otros miembros, lo que se expresa en deficitarias condiciones de habitabilidad, en falta espacio y privacidad. Se evidencia así problemas asociados a la pérdida de luz y ventilación natural, falta de una buena aislación térmica e hídrica, problemas estructurales, riesgos de incendio y usos superpuestos.

Sin embargo los servicios y el transporte han mejorado, así como la localización relativa en la ciudad. En tanto sus espacios públicos no siempre bien habilitados y mantenidos, cuentan desde su origen con una buena superficie, teniendo como promedio más de un 38% de la superficie barrial (Vergara, Palmer, 1990). Muchos barrios cuentan con espacios para plazas e infraestructura comunitaria, y algunas de sus tramas urbanas fueron diseñadas para repartir proporcionalmente las oportunidades de acceso a estos beneficios. Pero una de sus más importantes ventajas, es la relevante proporción que ocupan en el Santiago de hoy. Son 466 barrios, conformados por un total de 216.000 lotes, que van entre los 160 y 250 m², ocupando un total de 6. 250 hectáreas (Tapia, Araos & Salinas, 2012).

¿Pero cuáles son las oportunidades y amenazas que observamos?

Erradicar a parte de estas familias a otras zonas más periféricas de la ciudad, aunque sea con el fin de asegurarles un techo digno, tiene aparejadas otras graves consecuencias. Significa romper estas redes, desintegrar socialmente lo que ha costado tantos años configurar. En tanto radicar y densificar a escala media, permitiría actuar más sustentablemente y no seguir expandiendo la ciudad, evitando con ello el tener que replicar nuevas infraestructuras y redes públicas que ya existen y están siendo utilizadas. De paso, si actuamos sobre estos trozos de ciudad bien localizados y servidos, podríamos iniciar procesos de regeneración urbana, focalizando en ellos recursos para construir nuevas tipologías de viviendas con altos estándares y mejorar las condiciones de sus espacios públicos, más respetuosos de este modo de habitar.

Otra de las amenazas, ya observadas en áreas más centrales de la ciudad, es que el sector inmobiliario sea el que capitalice este patrimonio barrial que ha costado tanto levantar, expulsando a sus residentes actuales, mediante hiperdensificaciones financiadas por inversionistas externos. El desafío sería,

Thus, promoting non-forced integration processes among groups of people that have grown together.

There is, therefore, much to observe, learn and protect. But there is also a tremendous urban and social potential, which needs to be explored and imagined, recognizing its physical and intangible heritage and its potential for densification on a human scale. A new space in the city for new generations born in the neighborhood and also for new families.

dar alojamiento formal a los requirentes de nuevas viviendas que residen en el barrio y en la comuna, generando también incentivos para retener a las familias que les ha ido mejor económicamente, propiciando así, procesos de integración no forzados entre grupos de personas que han crecido juntas.

Hay aquí por tanto mucho que observar, aprender y proteger, pero también un tremendo potencial urbano y social, que necesita ser explorado e imaginado, reconociendo su patrimonio físico e inmaterial y sus potenciales de densificación a escala humana. Un nuevo espacio en la ciudad para las nuevas generaciones nacidas en el barrio, y por qué no, también para nuevas familias.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Araos, C. (2016). El allegamiento o la proximidad invisible. Aportes etnográficos al estudio del espacio doméstico en contexto de pobreza urbana en Chile. Catalina Siles (ed.), *Los invisibles. Por qué la pobreza y la exclusión social dejaron de ser prioridad*, Santiago, IES.
- Araos, C. (2008). La tensión entre filiación y conyugalidad en la génesis empírica del allegamiento: estudio cualitativo comparado entre familias pobres de Santiago de Chile (Doctoral dissertation, Pontificia Universidad Católica de Chile).
- Giannotti, E., & Mondragón-López, H. (2017). La inestabilidad de la forma. Proyectos para barrios populares en Santiago de Chile, 1953-1970. *Bitácora Urbano Territorial*, 27 (1), 35-46.
- Tapia, R., Araos, C. & Salinas, C. (2012). Condominios familiares. Una alternativa de solución residencial para familias allegadas en lotes tipo 9x18. *Propuestas para Chile*, Concurso de Políticas Públicas 2012, 101-139.
- Vergara, F., Palmer, M. (1990). El lote 9x18. En la encrucijada habitacional de hoy. Santiago de Chile: Editorial Universitaria.

PART 2: INTERNATIONAL WORKSHOP

PARTE 2: WORKSHOP INTERNACIONAL

INTERNATIONAL WORKSHOP

IMAGINING HOUSING RENEWAL IN DEPRIVED AREAS

WORKSHOP INTERNACIONAL

CÓMO IMAGINAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN SITIO PROPIO

Cristián Robertson & Rodrigo Tapia

Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

The “International Workshop 9 x 18. Imagining housing renewal in deprived areas”, is presented as a synthetic experience of diagnosis, analysis, proposal, and reflection on the challenges of regeneration of vulnerable urban neighborhoods, which are triggered from collective housing projects. Its structure, principles, and methodologies are born from the accumulated experience of the course 9 x 18, design module of the School of Architecture of the Catholic University of Chile, complemented with the knowledge and experience of the teaching team of the University of TU Delft. The Workshop was held on November 2017 in Santiago, Chile in Las Palmas neighborhood of Central Station.

KEYWORDS

Workshop, Neighborhood Regeneration, Collective Housing, 9 x 18 Neighborhoods.

Resumen

El “Workshop Internacional 9 x 18. Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio”, se plantea como una experiencia sintética de diagnóstico, análisis, propuesta y reflexión acerca de los desafíos de la regeneración barrial en contextos urbanos vulnerables, desencadenados a partir de proyectos de vivienda colectiva. Su estructura, principios y metodologías nacen a partir de la experiencia acumulada del Taller 9 x 18, taller de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Católica de Chile, complementado a su vez con el conocimiento y experiencia del equipo docente de la Universidad de Tu Delft. El Workshop fue llevado a cabo en Noviembre del 2017 en Santiago de Chile, en el Barrio Las Palmas de Estación Central.

PALABRAS CLAVES

Workshop, Regeneración Barrial, Vivienda Colectiva, Barrios 9 x 18.

The “International Workshop (9x18). Imagining housing renewal in deprived areas”, was built based on the accumulated experience of the 9x18 Workshop. The one-semester long Architecture workshop is developed by professors Rodrigo Tapia and Cristián Robertson at the eaves of the Urban Regeneration 9x18 Workshop. This instance has been carried out regularly during the last 5 years. In this case, the Workshop was designed and directed with the academic team of Delft University of Technology. It was adapted to a short format of 1 week for 18 students of the Master of Urban Project, some of which came from disciplines other than Architecture. The Workshop was carried out in November of 2017.

The workshop was complemented with a series of seminars and open lectures to the public, which sought to enrich the discussion and reflect on regenerative processes in both the Chilean and Dutch cases. The inaugural lecture proposed two topics of great interest. The first one, in charge of Rodrigo Tapia from Chile, approached the experience of the 9x18 Laboratory in relation to the study of this typology of neighborhoods and their potential for reconversion. The second, dealt with the European experience of collaborative housing, by Darinka Czischke from TU Delft. The Magistral talk, given by Vincent Gruis from the Netherlands, proposed a broader view of Dutch public housing policies. Finally, Luz María Vergara from the Netherlands closed this series of talks with a conference with Ph.D. students, on which the issue of housing management was addressed.

For the Workshop, a specific neighborhood was selected as a case study: Las Palmas, located in the Estación Central district of the city of Santiago. This neighborhood is one of the 466 communities that emerged under the modality of Operation Site in the 60s by the State of Chile. Las Palmas neighborhood was created in 1958 through the Housing Corporation (CORVI -by its initials in Spanish-). The Housing Corporation expropriated the lands of the “Chacras de las Palmas de Chuchunco” and managed the construction of 196 definitive one-storey homes of 36 square metres. The fieldwork was articulated with the Foundation Junto al Barrio, an organization settled in the territory that works with residents of the neighborhood to promote processes of social organization empowerment.

The exercises of the workshop sought to understand the morphological components that are at stake in a neighborhood. Moreover, the idea was to understand the different management strategies from the inhabitants and other actors. In the workshop, proposals for neighborhood regeneration were developed based on collective housing projects that wanted to densify their own site.

The projects should promote the permanence of the neighborhood families and improve the housing conditions of the current owners, maintaining and strengthening existing networks (social and physical ones).

El “Workshop Internacional 9 x 18. Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio”, fue construido sobre la base de la experiencia acumulada del taller de Regeneración Urbana 9 x 18, taller de arquitectura de un semestre de duración que se viene desarrollando de manera regular durante los últimos años por los profesores Rodrigo Tapia y Cristián Robertson. En este caso, el Workshop fue diseñado y dirigido en conjunto con el equipo docente de la Universidad de TU Delft, adaptándolo a un formato de corta duración de 1 semana de extensión, para 18 estudiantes del Magíster de Proyecto Urbano, algunos de los cuales provenían de otras disciplinas distintas de la Arquitectura, llevado a cabo en Noviembre del 2017.

El trabajo del Workshop, fue complementado con la realización de una serie de seminarios y charlas abiertas a público, que buscaban enriquecer la discusión y reflexionar respecto de procesos regenerativos tanto en el caso chileno como holandés: La charla inaugural propuso 2 temas de gran interés. El primero a cargo de Rodrigo Tapia de Chile, abordó la experiencia del Laboratorio 9x18 en relación al estudio de esta tipología de barrios y sus potencialidades de reconversión. El segundo, trató de la experiencia europea de viviendas colaborativas, a cargo de Darinka Czischke de TU Delft. La charla Magistral, dictada por Vincent Gruis de Holanda, propuso una mirada más amplia acerca de las políticas públicas holandesas en materia de vivienda. Por último, Luz María Vergara de Holanda, cerró esta serie de charlas, con un encuentro con los doctorantes y tesisistas, ocasión en que se abordó la cuestión de la gestión de la vivienda y los organismos a cargo.

Para el trabajo del Workshop se seleccionó un barrio específico como caso de estudio, ubicado en la comuna de Estación Central de la ciudad de Santiago, llamado Las Palmas. Este barrio, es una más de los 466 poblaciones levantadas bajo la modalidad de operaciones sitios en los años 60 por el Estado de Chile. El barrio Las Palmas fue creado el año 1958 a través de la Corporación de la Vivienda (CORVI), la cual expropió los terrenos de las “Chacras de las Palmas de Chunchunco”, y gestionó la construcción de 196 viviendas definitivas de 36 m2 en un piso de altura. El trabajo de terreno se articuló con la Fundación Junto al Barrio, organización instalada en el territorio que trabaja con los vecinos del barrio para impulsar procesos de empoderamiento de sus organizaciones sociales.

El ejercicio buscó comprender los componentes morfológicos que están en juego en un barrio y entender las diferentes modalidades de gestión desde los habitantes y otros actores. En él se desarrollaron propuestas de regeneración barrial, a partir de proyectos de vivienda colectiva que buscaban densificar en su propio predio.

Los proyectos debían propiciar la permanencia de las familias allegadas del barrio y mejorar las condiciones habitacionales de los actuales propietarios, manteniendo y potenciando las redes existentes (sociales y físicas).

En lo específico el Workshop se organizó a partir de componentes básicos:

INTERNATIONAL WORKSHOP [9x18] Imagining housing renewal in deprived areas



The workshop will focus on the development of housing and urban renewal proposals for Barrio La Palma, Estación Central. This is working-class district with one or two-storey single-family dwellings. It is located in the centre of Santiago, only a 15-minutes walk from an Underground station, surrounded by residential tall buildings resulting from the housing and urban speculation process that has taken place in the last years in this area.

During the workshop, students will work with the local families to achieve a joint understanding of the history and development of the area. On the basis of the of the workshop's results, the students will propose improvements for the existing housing and urban context aimed at a more sustainable growth that assures a future for the families that founded the neighborhood together new residents.

The workshop is part of a institutional collaboration between the Faculty of Architecture and the Built Environment at the TU Delft and the Faculty of Architecture, Design and Urban Studies at the Pontificia Universidad Católica de Chile.

GUESTS

Prof. Vincent Grule - TU Delft
Prof. Daria Cieszkiewicz - TU Delft
Phd (c) Luz María Vergara - TU Delft

COORDINATION

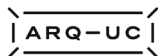
Prof. Cristian Robertson - MPUR UC

COLLABORATORS

Prof. Rosana Forray - MPUR UC
Prof. Elke Schlack - MPUR UC
Prof. Rodrigo Tapia - MPUR UC

PARTICIPATES

Taller Investigación y Proyecto - Gray - Castillo
OPR Vivienda como Proyecto Urbano Social



organiza:



Figure 3: International Workshop (9x18). Imagining housing renewal in deprived areas.

Figura 3: Workshop Internacional 9 x 18. Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio.

WORKSHOP INTERNACIONAL [9x18]

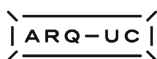
Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio:
Perspectivas desde la vivienda social y colaborativa en Europa

CHARLA MAGISTRAL

Vincent Gruis y Darinka Czischke

89

INTERNATIONAL WORKSHOP WORKSHOP INTERNACIONAL



organiza



Figure 4: Keynote lecture by Vincent Gruis and Darinka Czischke. Perspectives from the social and collaborative housing in Europe.

Figura 4: Charla Magistral de Vincent Gruis y Darinka Czischke. Perspectivas desde la vivienda social y colaborativa en Europa.

Specifically, the workshop was organized on basic components:

1. Ways of Inhabiting: understanding the ways of living in the neighborhood, both in the private and public sphere, that can be rescued in regenerative processes, assessing what should be protected and what should be modified.
2. Dreams for the Future: work together with residents, inquiring about their concepts of change for the neighborhood and the city models that are behind.
3. Express Project: development of specific proposals for housing and public space in the neighborhood, which reconfigure it under densification processes on a human scale.



Picture 1: Inaugural lecture of the Workshop. November 2017. Picture by María Calvo.

Foto 1 Charla inaugural del Workshop. Noviembre 2017. Foto de María Calvo.

PRINCIPLES AND METHODOLOGICAL TOOLS OF THE WORKSHOP

The “International Workshop (9x18). Imagining housing renewal in deprived areas” is presented as a synthetic experience of diagnosis, analysis, proposal and reflection on the challenges of regeneration of vulnerable urban neighborhoods. The workshop is based on collective housing projects and small condominiums capable of triggering neighborhood regeneration processes. Its structure, principles and methodologies are born from the accumulated experience of the 9x18 Workshop, a one-semester long architecture workshop developed by professors Rodrigo Tapia and Cristián Robertson at the eaves of the 9x18 Laboratory of Urban Regeneration. The Laboratory is a research project and platform that seeks to respond to the challenge of the regeneration of vulnerable neighborhoods by focusing on applied research in

1. Modos de Habitar: comprensión de las formas de habitar presentes en el barrio, tanto en su ámbito privado y público, que puedan ser rescatados en procesos regenerativos, valorando lo que se debe proteger y qué modificar.

2. Sueños de Futuro: trabajo junto a los residentes, donde se indaga acerca de sus imaginarios de cambio para el barrio y los modelos de ciudad que están detrás.

3. Proyecto Express: desarrollo de propuestas específicas para la vivienda y espacio público del barrio, que lo reconfiguren bajo procesos de densificación a escala humana.



Picture 2: La Palma Neighborhood and Urban Context. Source: Junto al Barrio.

Foto 2: Barrio La Palma y contexto Urbano. Fuente: Junto al Barrio.

PRINCIPIOS Y METODOLOGÍAS DE TRABAJO DEL WORKSHOP

El “Workshop Internacional 9 x 18. Cómo imaginar la construcción de vivienda en sitio propio” se plantea como una experiencia sintética de diagnóstico, análisis, propuesta y reflexión acerca los desafíos de regeneración barrial de barrios urbanos vulnerables, a partir de proyectos de vivienda colectiva y pequeños condominios capaces de desencadenar procesos de regeneración barrial. Su estructura, principios y metodologías nacen a partir de la experiencia acumulada del Taller 9 x 18, taller de Arquitectura de un semestre de duración desarrollado por los profesores Rodrigo Tapia y Cristián Robertson al alero del Laboratorio de Regeneración Urbana 9 x 18, plataforma de Investigación y proyecto desde la cual se busca responder al desafío de la regeneración de barrios vulnerables incidiendo desde la investigación aplicada en la construcción de ciudades más justas. Al igual que otros cursos del

the construction of fairer cities. Like other Lab courses, the Workshop seeks to answer key questions throughout its process such as, How to trigger neighborhood renewal processes from the dwelling?, How to design new building volumes that consolidate the public space and the street?, How to design flexible spaces that welcome social diversity (elderly, migrants, extended families, etc.)?, Which neighborhood elements should be maintained or defended, and which ones should be modified or incorporated?

The Workshop is built on three fundamental principles. First, a principle of social nature, which states that the person and the communities must be at the centre of the design challenge. This principle relates to the idea that both housing projects and university lectures are developed from average and fictitious families, who do not respond to the reality in our cities and classrooms.

Second, a design principle that seeks to recognize, through the fieldwork, the particularities and riches of the territories that make it unique. The principle is carried out to design a response adjusted to the reality of the neighborhood that incorporates strategies of medium densification, improvement of public spaces and connectivity at different scales; without losing the inhabitant scale. This principle stems from the realization that when housing and neighborhood projects are applied at large scales without integral planning and as a mere response to demand, they lose their ability to respond to specificities.

Third, a principle of political nature, which seeks that public policies must incorporate and articulate the new challenges associated with housing and urban poverty, searching for the construction of fairer cities, involving all actors present in the territory. This principle is built on the basis that many government initiatives have generated more serious problems than those that have been intended to solve. The design, elaborated on partial assumptions, generates misleading projects.

The workshop seeks to propose new forms of housing and neighborhood that allow, among others: (i) to retain and not to expel poor families to the new outskirts of the city; (ii) to settle the families and densify the neighborhoods, today located in pericentral areas of the cities, in a balanced way; (iii) to grow inwards and on a medium scale, avoiding the expansion of the city horizontally like an “oil stain”, and encouraging the construction of compact cities; (iv) to strengthen and improve current networks, identifying the nowadays existing social fabric in the neighborhoods as a key capital that is difficult to find in the new peripheral neighborhoods; (v) to build new housing and neighborhood imaginaries; (vi) to develop new typologies unexplored today; (vii) to move the barrier of current standards, generating new comprehensive and social plans that challenge the existing ones in order to construct new paradigms.

Laboratorio, el Workshop busca responder preguntas claves a lo largo de su proceso. Entre ellos: ¿Cómo detonar procesos de renovación barrial desde la vivienda?, ¿Cómo diseñar nuevos volúmenes edificatorios que consoliden el espacio público y la calle?, ¿Cómo diseñar espacios flexibles que acojan la diversidad social (adultos mayores, migrantes, familias extendidas, etc.)?, ¿Qué elementos barriales mantener o defender y cuáles modificar o incorporar?

El Workshop se construye sobre la base de tres principios fundamentales. Un primer principio de carácter social, que plantea que la persona y las comunidades deben estar al centro del desafío proyectual. Este principio nace de la constatación de que tanto los proyectos de vivienda urbana como la docencia universitaria, comúnmente se desarrollan a partir de personas tipo y familias promedio ficticias, que no responden a la realidad existente hoy nuestras ciudades y aulas.

Un segundo principio que es de tipo proyectual, busca reconocer desde el trabajo en terreno las particularidades y riquezas de los territorios que lo hacen único, para poder así diseñar una respuesta ajustada a la realidad del barrio que incorpore estrategias de densificación media, mejoramiento de espacios públicos y conectividad a distintas escalas, sin por ello perder la escala del habitante. Este principio nace de la constatación de que cuando los proyectos de vivienda y barrio son aplicados en grandes escalas, sin planificación integral y como una mera respuesta a la demanda, pierden su capacidad de responder a las especificidades.

Un tercer principio de carácter político, busca que las políticas públicas incorporen y articulen los nuevos desafíos asociados a la vivienda y pobreza, tras la construcción de ciudades más justas, involucrando a todos actores presentes en el territorio. Este principio está construido sobre la base de que muchas iniciativas gubernamentales han generado más graves problemas que los que han querido solucionar. El diseño elaborado sobre supuestos parciales, genera proyectos equívocos.

La instancia del Workshop busca proponer nuevas formas de vivienda y barrio que permitan, entre otras cosas: (i) retener, no expulsar a las familias pobres hacia las nuevas periferias; (ii) radicar a las familias y densificar de manera equilibrada los barrios, hoy ubicados en zonas pericentrales de las ciudades; (iii) crecer hacia dentro y en escala media evitando la expansión de la ciudad de manera horizontal a modo de mancha de aceite, fomentando la construcción de ciudades compactas; (iv) potenciar y mejorar las redes actuales, identificando el tejido social existente hoy en día en los barrios como un capital clave difícil de encontrar en los barrios nuevos periféricos; (v) construir nuevos imaginarios de vivienda y barrio; (vi) desarrollar nuevas tipologías inexploradas al día de hoy; (vii) mover la barrera de las normas actuales, generando nuevos planes integrales y sociales buscan tensionar lo existente para la construcción de nuevos paradigmas.

Methodological guidelines

The type of work promoted by the Workshop seeks to position students at the centre of their learning, awakening their motivation and connecting them with their own life challenges, where architecture is a way to reach common good and to search for one's own meaning. For this, it is necessary to enter a constant reflective process, contrasting experiences, sharing learnings and doubts, in a space of mutual trust between teachers and students.

The methodology used makes a special effort to expand and make the best use of the individual and collective learnings. Throughout the week, group exercises were developed in which both personal reflections and the material produced with the rest of the classmates were shared, generating a collective learning process.

The Workshop was characterized by a strong connection with the territory. In this sense, it is important to pay special attention to the perspective of the inhabitant and their ways of appropriating their environment. This allowed the student to understand the local culture, respect their characteristic ways and defend their tangible and intangible heritage. At the same time, it allowed the student to propose new imaginaries, widening the field for future possibilities for that place.

The evaluation was considered as a learning tool with which the contents addressed are deepened, socialized and discussed together. The correction criteria were explained, and different formats were tested -like cross evaluations, voting by areas (where each student and teacher states their preference for the best aspect)- promoting an argued discussion, reducing the relevance of the score itself and emphasizing the discussion and collective learning.

Finally, the Workshop promoted a close and constant work with the local government and institutions linked to the neighborhood. This responds to the challenge to influence public policy and to be a concrete and innovative contribution to the development of neighborhood regeneration process. It does so by involving professionals from these organizations, inviting them to relevant assessments and result proposals.

Thus, the methodology of the Workshop is guided by the following objectives: understand before proposing and proposing to understand better; expand learning through a joint and constant reflection; encourage work that is highly motivated and committed to the challenge; move from an individual learning model to a collective one; combine an atmosphere of trust, a lot of work and deep learning; prepare each assignment in advance with explicit objectives, products and evaluation criteria; promote a strong connection with the territory, its inhabitants and local authorities; understand, map out and give back.

Orientaciones metodológicas

El tipo de trabajo impulsado por el Workshop busca poner al estudiante en el centro de su aprendizaje, despertando su motivación y conectándolo con sus propios desafíos de vida, donde la arquitectura se pone al servicio del bien común y de una búsqueda profunda del propio sentido. Para ello, se requiere entrar en un proceso reflexivo constante, contrastando experiencias, compartiendo aprendizajes y dudas, en un espacio de confianza mutua entre profesores y estudiantes.

La metodología utilizada hace un esfuerzo especial en sacar el mejor provecho y expandir los aprendizajes individuales con los del resto de los compañeros de aula. A lo largo de la semana, se desarrollan ejercicios grupales en donde se comparte tanto la reflexión propia como el material producido con el resto de compañeros, generando potenciando un proceso de aprendizaje colectivo.

El Workshop se caracterizó por una fuerte conexión con el territorio como caso de estudio, donde interesa poner especial atención en la mirada del habitante y sus formas de apropiación de su entorno. Ello permitió al estudiante por una parte, comprender la cultura local, respetar sus modos particulares y defender su patrimonio tangible e intangible, pero a la vez, proponer nuevos imaginarios, ensanchando el campo de posibilidades futuras para ese lugar.

La evaluación fue considerada como una herramienta de aprendizaje con la que se profundizan, socializan y discuten de manera conjunta los contenidos abordados. Se explicitaron los criterios de corrección, se probaron distintos formatos como evaluaciones cruzadas, votaciones por ámbitos, donde cada alumno y profesor emitió su preferencia por el aspecto mejor enfrentado, promoviendo una discusión argumentada, disminuyendo la relevancia por la propia nota y enfatizando la discusión y el aprendizaje colectivo.

Por último, el Workshop en su desafío de influir en política pública y de ser un aporte concreto e innovador al desarrollo de proceso de regeneración de barrios, impulsó un trabajo próximo y regular con el gobierno local e instituciones vinculadas al barrio, participando los profesionales de estos organismos invitados a correcciones y entregas relevantes.

Es así que la metodología del Workshop está orientada por los siguientes objetivos: comprender antes de proponer y proponer para mejor comprender; expandir los aprendizajes por medio de una reflexión conjunta y constante; incentivar un trabajo con alta motivación y compromiso en el desafío; avanzar desde un modelo individual de aprendizaje a otro más colectivo; combinar un ambiente de confianza, mucho trabajo y aprendizaje profundo; preparar previamente cada encargo con objetivos, productos y criterios de evaluación explícitos; promover una fuerte conexión con el territorio, sus habitantes y autoridades locales; comprender, proyectar y devolver.

Stages of the Workshop

The week of the Workshop was organized in three main stages:

Stage 01. Comprehension (day 01).

This stage intends for the students to explore the spatial and social dynamics existing in the neighborhood, in its private sphere (housing and lot) and public space. The goal is to identify and record from this process of diagnosis, problems and potentialities for a future design proposal. The stage is organized in:

a. Private area registry (indoors).

It consists in visiting a family of the neighborhood, made by a trio of students. Each group must observe the habitability conditions of the house and register it. In addition, it is sought to enter into a dialogue with a representative of the family in order to understand the perception that the person has of their home. The surveyed information has four areas to deepen:

Resident registry

It seeks to understand the structure of the family unit or unit, their history, length of residence, their legal status with respect to the property, perceptions of the resident, among others. (i. Spatialized Genogram; ii. Historical Record; iii. Experiential Registry).

Physical analysis.

It seeks to analytically understand the condition of the built environment, its daily use, its identity, morphology and its relation to the context.

Experiential analysis

It seeks to understand, from the experience of the inhabitant, the perception of the dwelling and its conditions of habitability. Thus, the architect understands the vital moments and daily life of the family.

Key Element

From an analytical approach, it seeks to identify the key element of the dwelling that structures it. The one that articulates the condition that makes it unique in both physically and socially.

b. Public domain registration (outdoors).

It consists of the deliberate analysis of the public space next to the dwelling and its context. The objective is that the student understands what influences the lot and vice versa, starting from the analysis and observations made. The exercise requires the student to understand the street on which the site is located and was analysed in part (1), and then to link the street with the neighborhood context from one of the following approaches: Permeability of the street and its relationship with the use of public space; Density of

Fases del Workshop

La semana de duración del Workshop fue organizada en tres etapas principales:

Etapla 01. Comprensión (día 01).

Esta etapa, pretende que los alumnos exploren las dinámicas espaciales y sociales existentes en el barrio, en su ámbito privado (vivienda y lote) y espacio público, con el objetivo de identificar y registrar desde este proceso diagnóstico, problemas y potencialidades para una futura propuesta de diseño. La etapa está organizada en:

a. Registro ámbito privado (puertas adentro).

Consiste en la visita de una familia de la población, realizada por trío de alumnos. Cada grupo debe observar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, de manera de enfrentar esta observación y su registro. Se busca complementariamente entrar en diálogo con un representante de la familia de manera de comprender la percepción que ésta tiene de su vivienda. El levantamiento de información cuenta con cuatro áreas de profundización:

Registro residente

Busca comprender la estructura del/los núcleo familiar; su historia, tiempo de residencia, su condición legal con respecto a la propiedad, percepciones del residente, entre otros. (i. Genograma Espacializado; ii. Registro Histórico; iii. Registro Vivencial).

Análisis físico

Busca comprender analíticamente la condición del espacio construido, su uso cotidiano, su identidad, morfología y relación con el contexto.

Análisis vivencial

Busca entender desde la experiencia del habitante la percepción de la vivienda y sus condiciones de habitabilidad. Así también cómo el arquitecto entiende el momento vital y cotidiano de la familia.

Pieza Clave

Busca, desde una aproximación analítica, identificar aquella pieza estructurante de la vivienda, desde la cual se articula la condición que la hace única en términos físicos y sociales.

b. Registro ámbito público (puertas afuera).

Consiste en el análisis intencionado del espacio público colindante de la vivienda y su contexto, con el objetivo de que el alumno comprenda desde el análisis, qué de lo observado influye en el lote y viceversa. Se solicita que el alumno comprenda la calle sobre la cual se encuentra ubicado el sitio analizado en la parte (1) y para luego vincular la calle con el contexto barrial a partir de uno de los siguientes lentes de aproximación: Permeabilidad desde la calle

the neighborhood; Attributes and environmental challenges; Vegetal material, urban agriculture, etc.; Hyperdensification in low density contexts; Road hierarchies and their relationship with the local urban fabric; Industrial sites and their relation to the context.

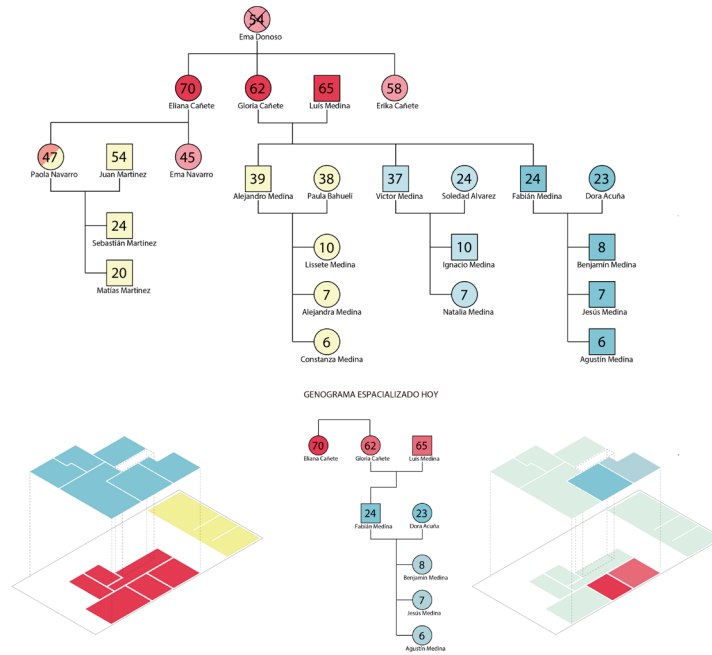


Figure 5: Methodological tool based on experiences from previous workshops, given to the students of the Workshop as a reference. Residence Registry. Jaramillo-rojas, 2017.

Figura 5: Herramienta metodológica realizada en base a experiencias de talleres anteriores, entregada a los alumnos del Workshop como referente. Registro Residencia. Jaramillo-Rojas, 2017.

Stage 02. Dreams of the future (day 02).

This stage seeks for the students to, together with the inhabitants of the neighborhood, imagine and select the desired future neighborhood. They must inquire about the elements that must be maintained or the ones that they must be cautious about, the elements that must be changed and incorporated, and the doubts or fears that are in a process of this magnitude. The idea is to collaborate and construct with neighbors a definition of the type of neighborhood they desire. They must do so by discussing at least 3 general models, defined especially by the type of edification that characterizes it:

- One conformed by high-rise towers (10 or more floors);
- One conformed by buildings of average height (3 to 5 floors);
- One conformed by single-family dwellings (up to 3 floors);
- One conformed by dwellings like those that the neighborhood currently has

y su relación con el uso del espacio público; Densidad del barrio; Atributos y desafíos ambientales. Material vegetal, agricultura urbana, etc.; Hiperdensificación en contextos de baja densidad; Jerarquías viales y su relación con el tejido urbano local; Sitios industriales y su relación con el contexto.

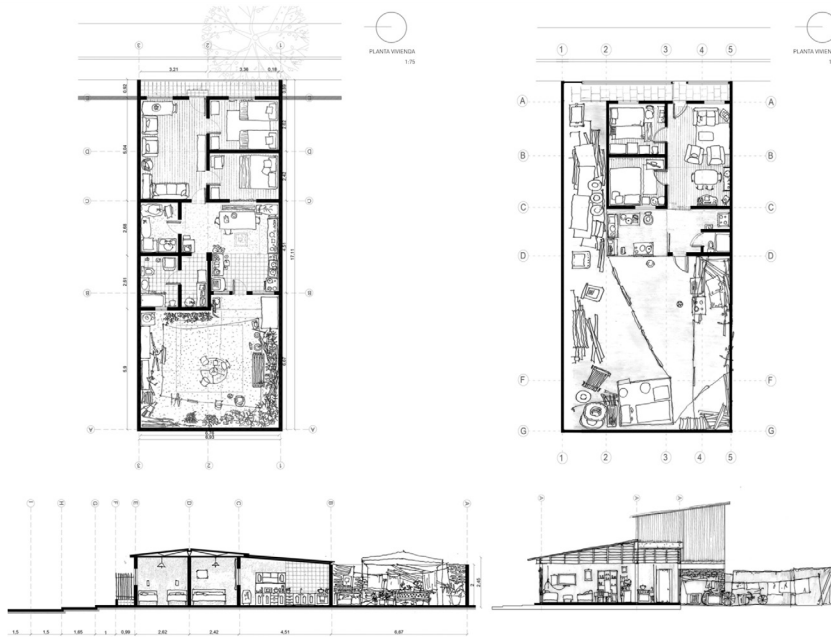


Figure 6: Methodological tool based on experiences from previous workshops, given to the students of the Workshop as a reference. Physical analysis. Allende, Pizarro 2017.

Figura 6: Herramienta metodológica realizada en base a experiencias de talleres anteriores, entregada a los alumnos del Workshop como referente. Análisis físico. Allende, Pizarro 2017.

Etapa 02. Sueños de futuro (día 02)

Esta etapa busca que los alumnos en conjunto con los habitantes del barrio, imaginen y seleccionen el tipo de barrio futuro deseado, indagando sobre las cosas que se deben mantener o cautelar, las que hay que cambiar e incorporar, y las dudas o temores que se tienen en un proceso de esta envergadura. El trabajo consiste en avanzar de manera grupal con vecinos, hacia una definición del tipo de barrio deseado, discutiendo al menos 3 modelos generales, definidos especialmente por el tipo de edificación que lo caracteriza:

- El conformado por torres de gran altura (10 o más pisos);
- El conformado por edificios de altura media (3 a 5 pisos);
- El conformado por viviendas unifamiliares (hasta 3 pisos)
- El conformado por viviendas como las que el barrio tiene actualmente

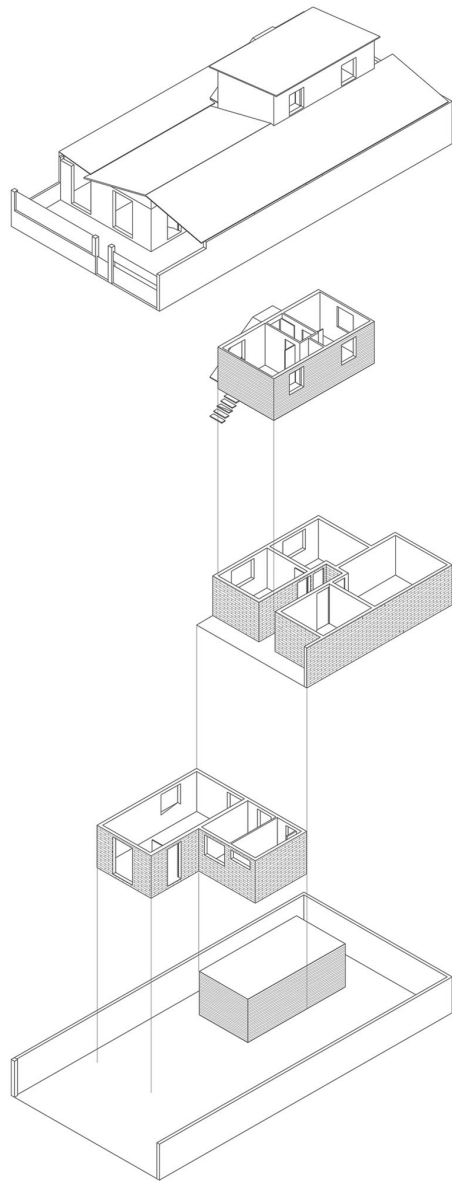
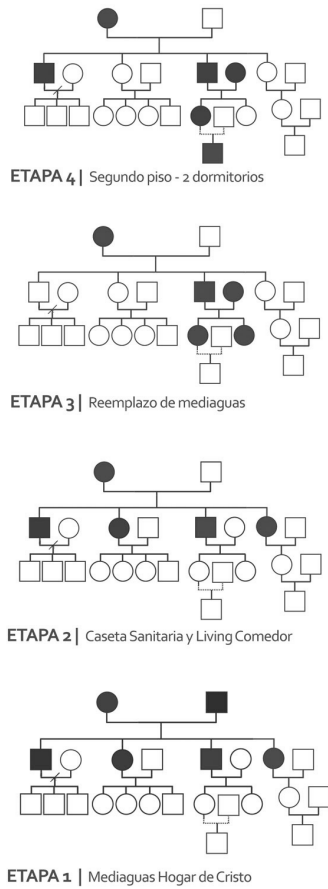


Figure 7: Methodological tool based on experiences from previous workshops, given to the students of the Workshop as a reference. Experiential analysis. Bravo, Buglio 2016.

Figura 7: Herramienta metodológica realizada en base a experiencias de talleres anteriores, entregada a los alumnos del Workshop como referente. Análisis físico. Bravo, Buglio 2016.

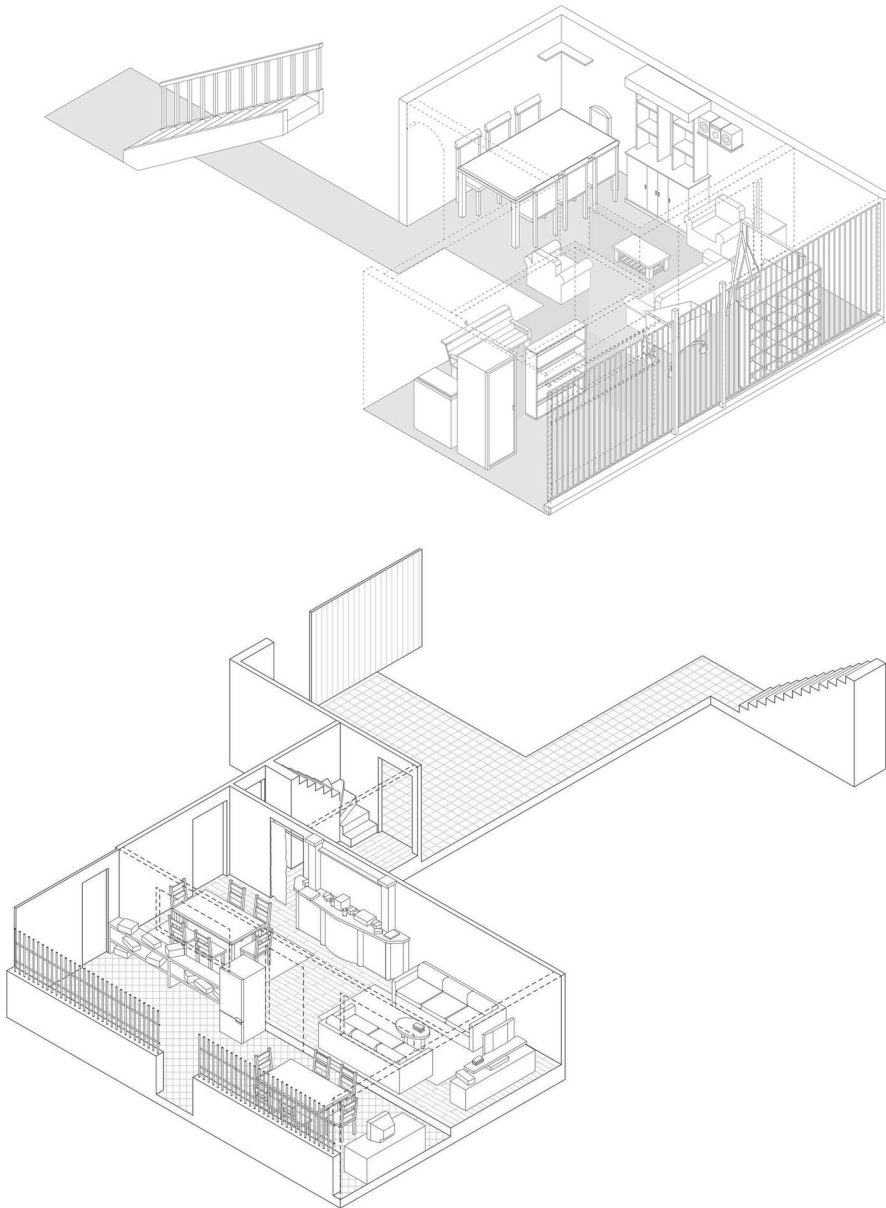


Figure 8: Methodological tool based on experiences from previous workshops, given to the students of the Workshop as a reference. Key Element. Rojas, Almudéver 2018.

Figura 8: Herramienta metodológica realizada en base a experiencias de talleres anteriores, entregada a los alumnos del Workshop como referente. Pieza Clave. Rojas, Almudéver 2018.



Figure 9: Methodological tool based on experiences from previous workshops, given to the students of the Workshop as a reference. Public Domain. Calvo, 2017.

Figura 9: Herramienta metodológica realizada en base a experiencias de talleres anteriores, entregada a los alumnos del Workshop como referente. Ámbito Público. Calvo, 2017.

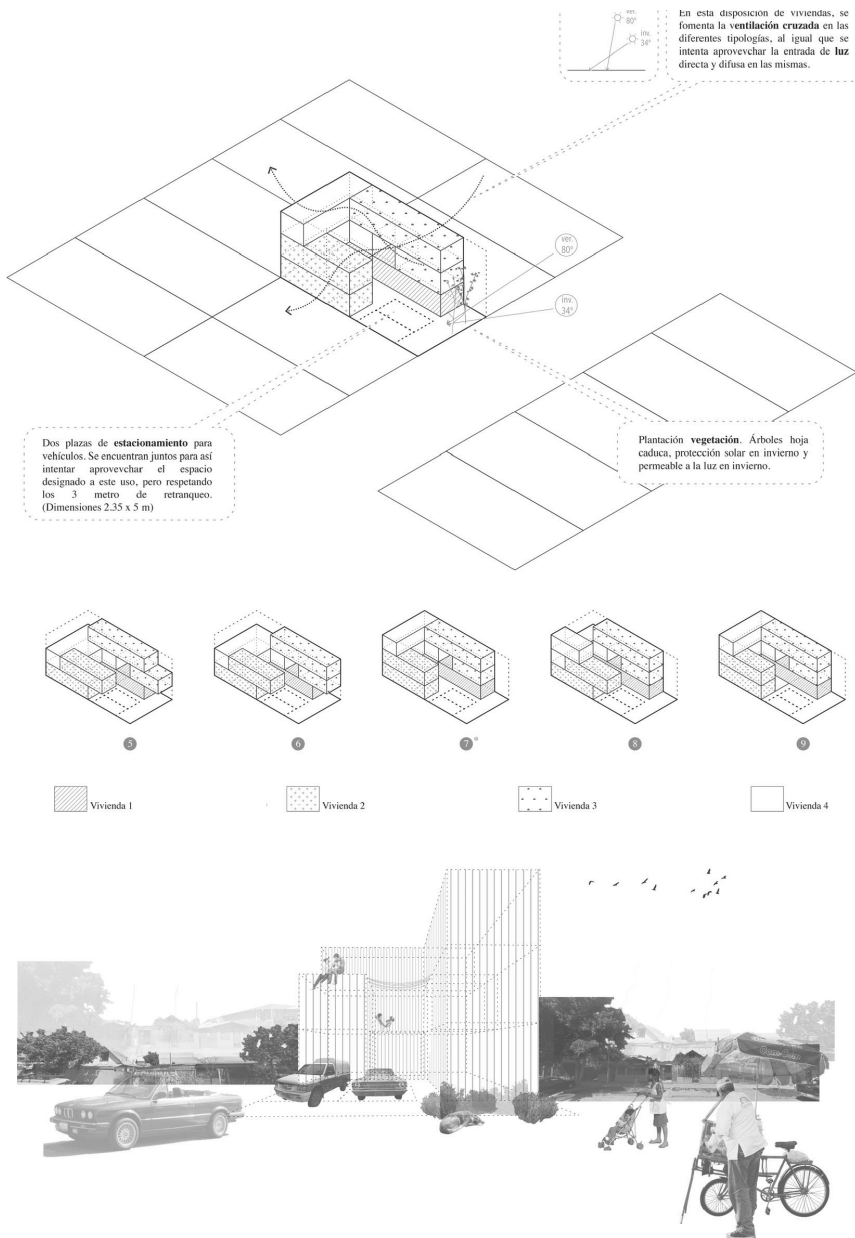


Figure 10: Express project developed by Justo Díaz.
Figura 10: Proyecto express desarrollado por Justo Díaz.

Stage 03. Express Project (day 04 and 05).

This stage seeks for students to carry out a first project that will quickly face him/her to the main challenge of the Workshop: densifying a lot of 9 meters wide by 18 meters of depth – where the building allows to create a valuable public space. The idea is to be able to problematize what was observed in the first visit and generate hypotheses linked to the housing unit, the articulation between the different units that make up the “small condominium”, the relationship between full and empty spaces, and the relationship with neighboring lots and with the public space. In brief words, generate a proposal that approaches the challenge of articulating a lot, the building, a public space, a neighborhood. In this context, 3 or 4 dwellings per lot (60 m² each) should be accommodated in a 3 or 4 storey-high edification, ensuring light and natural ventilation for the dwellings, 2 parking spaces within the lot and defined vertical and horizontal circulations.

THEMATIC REFLECTIONS ARISING FROM THE DEVELOPMENT OF THE WORKSHOP

The Workshop proposes a work logic that is directly linked with the territories, the institutions of the neighborhood and the families of the area in an environment of deliberate reflection. This causes reality to permeate all stages of development, and also allows the student to delve and deepen topics of interest that potentially have a positive impact on the quality of life of the inhabitants.

Thus, the Workshop not only managed to generate pertinent responses to a specific territory of the district of Estación Central, but also made possible the formulation of new questions and challenges. Questions and challenges that were necessary to face considering the risk of imminent regeneration processes without proper guidance. Aspects such as condominium organization; the understanding of the dwelling as an element of constant transformation; the distinction between public and private space; the definition of common areas and the rules associated with its use; the incorporation of new demand, associated with the migrant world; and renting as an emerging solution to the housing problem in Chile are just some of the issues addressed.

Four specific topics will be deepened, related to neighborhood regeneration processes, which have been identified as key and cross-cutting topics of the Workshop. The proposed reflection seeks to provide some key points to boost the discussion in relation to the neighborhood and city. The same discussion that this publication wants to encourage.

Topic 01. Neighborhood vision: densification and dreams for the future

One of the main challenges in the process of pericentral-neighborhood regeneration is related to the necessity of building new neighborhood-imagi-

Etapas 03. Proyecto Express (día 04 y 05)

Esta etapa busca que los alumnos realicen una primera experiencia proyectual que lo enfrente rápidamente al desafío central del Workshop de densificar un lote de 9 mts. de frente X 18 mts. de fondo, donde el volumen construido permita conformar un espacio público de calidad. Interesa poder problematizar lo observado en la primera visita y generar hipótesis de interés, vinculadas a la unidad de vivienda, la articulación entre las distintas unidades que conforman el “pequeño condominio”, la relación de llenos y vacíos, la relación con los lotes vecinos y con el espacio público. En definitiva, generar una propuesta que se aproxime al desafío de articular lote, volumen edificado, espacio público, barrio. En este contexto se deberá dar cabida a 3 o 4 viviendas por lote (de 60 m² cada una), en 3 o 4 pisos de altura, asegurando luz y ventilación natural para las viviendas, 2 estacionamientos dentro del lote y circulaciones verticales y horizontales definidas.

REFLEXIONES TEMÁTICAS SURGIDAS A PARTIR DEL DESARROLLO DEL WORKSHOP

El Workshop, al proponer una lógica de trabajo que se vincula de manera directa con los territorios, las instituciones del barrio y las familias del sector en un ambiente de reflexión intencionada, provoca que la realidad permee todas etapas de desarrollo permitiendo al alumno relevar y profundizar temáticas de interés con el potencial de impactar positivamente en la calidad de vida de los habitantes.

Es así que el Workshop no solo logró generar respuestas pertinentes a un territorio específico de la comuna de Estación Central, sino que también permitió la formulación de nuevas preguntas y desafíos, necesarios de afrontar ante el riesgo de inminentes procesos de regeneración sin las adecuadas orientaciones y restricciones. Aspectos como la organización condominial, el entendimiento de la vivienda como un elemento en constante transformación, las distinciones entre el espacio público y privado, la definición de espacios compartidos y las reglas asociadas a su uso, la incorporación de nuevos públicos de demanda, asociados al mundo migrante y el arrendamiento como un emergente formato de solución al problema habitacional en Chile son solo algunos de los temas abordados.

A continuación, se profundizará en 4 temáticas específicas vinculadas a procesos de regeneración de barrios, que han sido identificados como temáticas claves y transversales del Workshop. La reflexión propuesta busca aportar con algunos puntos claves que permita alimentar la discusión en relación a barrio y ciudad que la publicación busca sembrar.

Temática 01. Visión de barrio: densificación y sueños de futuro

Uno de los principales desafíos en el proceso de regeneración de barri-

naries among the neighbors. Imaginaries that as such, have not yet been built and therefore, are abstract and difficult to conceive. Today, neighborhoods have been built with local tools, resources and knowledge, as new needs and demands have emerged. Thus, buildings have occupied up to 100% of the first floor and sometimes second floors – through the gradual aggregation of new rooms.

When working on the notion of density, specifically at the neighborhood level, the recurrent image mentioned by the residents are the hyper-dense towers in downtown areas of the city. These towers have been widely spread in mass media due to the multiple problems of habitability that these real estate projects come with. Problems associated with the saturation of networks, equipment and services of the neighborhoods in which they are located have positioned these towers as undesired elements in the urban context. Upon this referent, the imaginary is the complete opposite: the single-family house with one or two floors, in the context of a garden city: plant material, shadows, individual patios. A non-existent reality in our cities because of the imminent scarcity of urban land and over-urbanization of peripheral lands.

In this context the Workshop proceeds with the construction of new imaginaries that allow to dismantle both extremes: the tower v/s the city garden house – which are difficult to accommodate. An instance such as this evidences the need to build new tools of research, representation, graphic tools and forms of horizontal dialogue with neighbors and families. Tools that allow to familiarize ideas of the city that are not distant and unreachable, but that have not yet been built.

Topic 02. Housing as an element in transformation

The house and the land represent two important economic and social resources that protect families from situations of extreme poverty. Understood as a productive asset, the houses are transformed by their residents. They evolve to serve family needs. The exhaustive examination of the houses of the La Palma neighborhood developed by the students of the Workshop, allowed to individualize how these transformations have materialized in time through the extension of existing premises, additions of new rooms, construction of commercial space, reinforcement of the security of the house, among others.

The analysis of the houses included a planimetric drawing up study, sketch, family genogram, and interviews. It allowed both the students and the academic team to understand the transformation of the house from its complexity. Although each story and each transformation are unique, the students' analyses and the discussions during the workshop converged in two main points. First, the house-transformations vary between a temporary and permanent condition.

os pericentrales tiene relación con la necesidad de construir nuevos imaginarios de barrios posibles entre los vecinos, Imaginarios que como tales, no han sido aún construidos y por lo mismo, son imaginarios abstractos difíciles de imaginar. Hoy los barrios han sido levantados con las herramientas, recursos y conocimientos locales, en la medida que nuevas necesidades y demandas han ido surgiendo. Es así que las construcciones han ido ocupando hasta el 100% del primer piso y en ocasiones segundos pisos, por medio de la agregación paulatina de nuevos recintos.

Al trabajar a nivel barrial sobre la noción de densidad, la imagen referente comúnmente mencionada son las torres hiperdensas en zonas céntricas de la ciudad, que han sido ampliamente difundidas en redes y medios masivos por los múltiples problemas de habitabilidad que estos proyectos inmobiliarios han traído consigo. Problemas asociados a la saturación de las redes, equipamientos y servicios de los barrios en los que se ubican lo han posicionado como elementos indeseados en contextos urbanos. Ante este referente, el ejercicio de construcción de imaginarios nos lleva a su opuesto: la vivienda unifamiliar de uno – dos pisos, en un contexto de ciudad jardín: material vegetal, sombras, patios individuales; realidad inexistente en nuestras ciudades ante la inminente escasez de suelo urbano y la sobre urbanización de suelos periféricos.

Es en este contexto que el Workshop avanza en el ejercicio de construcción de nuevos imaginarios que permita romper los dos polos – la torre v/s la casa ciudad jardín – que son difíciles de acoger. Por lo mismo, una instancia como esta evidencia la necesidad de construir nuevas herramientas de investigación, representación, herramientas gráficas y formas de diálogo horizontal con vecinos y familias que permitan familiarizar ideas de ciudad que no son lejanas e inalcanzables, pero que no han sido construidas al día de hoy.

Temática 02. La vivienda como elemento en transformación

La vivienda y el sitio representan dos importantes recursos económicos y sociales que protegen a las familias de situaciones de extrema pobreza. Entendidas como activos productivos, las viviendas son transformadas por sus residentes, las cuales evolucionan al servicio de las necesidades familiares. El levantamiento exhaustivo de las viviendas del barrio La Palma, desarrollado por los alumnos del Workshop, permitió individualizar la manera en que estas transformaciones se han materializado en el tiempo a través de la ampliación de recintos existentes, adiciones de nuevas habitaciones, construcción de espacio comercial, reforzamiento de la seguridad de la casa, entre otras.

El análisis de las viviendas que incluyó levantamiento planimétrico, croquis, genograma familiar, y entrevistas, permitió tanto a los alumnos como al equipo docente, entender la transformación de la vivienda desde su complejidad. Si bien cada historia y cada transformación son únicas, los análisis

The solutions are developed over time, adding and subtracting elements to the house according to the dominant needs: the arrival of a family member, the birth of a grandchild, the departure of children, or the need to set up a business. Even if many decisions are conceived as temporary, they are shaping a home that is consolidated on the land organically. Second, the home-transformations do not obey a long-term plan. They are developed along the way as the necessities rise and the economic resources allow it. This type of growth model adjusts to the resources of the residents, but it implies that decisions are taken as a reaction to a problem and not as preventive measures.

Given that students are informed in depth about the dynamics inside the house, both characteristics are constantly gravitating in the design exercise. The densification proposals had to, on the one hand, be accountable of the needs of the current residents. On the other hand, it had to consider the growth over time. The solutions had to face problems such as the design of a sufficiently consolidated house; the possibility of incorporating incremental growth; the search for strategies to make the land profitable by incorporating housing for new residents; and the visualization of management models for the land and for the common spaces in collective ownership.

Topic 03. The private, collective and public space: limits and transitions

The densification of the land generates challenges beyond the dwelling itself. When the limits of private space are defined, the beginning of the collective space is also defined. In these 9x18 lands, the collective space not only represents an area of transition between the private and public sphere, but also defines the characteristics of common property. In the collective spaces, all residents live together, and common activities are developed. They are, therefore, collectively managed areas whose organization, maintenance and evolution depend directly on the residents. In this way, the design and destination of these spaces is not only a design problem, but it is also a management and self-organization problem.

The Workshop addressed the collective space from two perspectives. First, as a necessary and relevant space for the configuration of the site and the houses. These areas represent not only transition spaces between the public and private spheres, but also represent spaces of coexistence and community life. While searching to maintain the ways of collaborative living already existing in the sites, the collective spaces were also structuring elements in the proposals. They acquired a variety of uses: from workrooms, patios, entrance gardens, galleries, parking, and living areas among others. The second perspective addressed as a group was the importance of designing collective spaces with clear and recognizable borders for residents. A space that is not clearly understood and defined can hardly be managed, appropriated and cared for by its residents.

de los alumnos y las discusiones durante el workshop confluyeron en dos puntos. Primero, las transformaciones se mueven entre una condición temporal y permanente. Las soluciones son desarrolladas a lo largo del tiempo, sumando y restando elementos a la vivienda según las necesidades dominantes: la llegada de un familiar, el nacimiento de un nieto, la partida de los hijos, la necesidad de armar un negocio. Cada decisión, muchas de ellas desde el principio concebidas como temporales, van dando forma a una vivienda que se consolida en el sitio de manera orgánica. Segundo, las transformaciones no obedecen a un plan a largo plazo, se desarrollan en la medida que las necesidades aparecen y los recursos económicos lo permiten. Si bien este es el modelo de crecimiento que se ajusta a los recursos de sus residentes, hace que las decisiones sean tomadas desde la reacción a un problema y no necesariamente desde la prevención.

El hecho de que los alumnos se informarán en profundidad sobre las dinámicas al interior de la vivienda, hizo que estas dos características fueran gravitantes en el ejercicio proyectual. Las propuestas de densificación tenían que, por un lado, hacerse cargo de las necesidades de los actuales residentes, y por otro lado, pensar en el crecimiento en el tiempo. Las soluciones se enfrentaron con problemas como el diseño de una vivienda suficientemente consolidada y la posibilidad de incorporar crecimiento incremental; la búsqueda de estrategias para rentabilizar el lote incorporando vivienda para nuevos residentes, y la visualización de modelos administración del lote y los espacios comunes en propiedad colectiva.

Temática 03.El espacio privado, colectivo y público: límites y transiciones

La densificación del lote genera desafíos más allá de la unidad de vivienda. Al momento en que se definen los límites del espacio privado, se define también el inicio del espacio colectivo. En estos lotes de dimensiones 9x18 mts, el espacio colectivo no solo representa un área de transición entre el ámbito privado y el espacio público, sino que también define las características de la propiedad común. En el espacio colectivo conviven todos los residentes y se desarrollan actividades comunes. Son por lo tanto, áreas administradas colectivamente cuya organización, mantención y evolución depende de sus residentes. De esta forma, el diseño y destino de estos espacios no es un problema únicamente de diseño, sino que también es un problema de gestión y auto-organización.

El espacio colectivo se abordó a lo largo del Workshop desde dos perspectivas. Primero, como un espacio necesario y relevante para la configuración del sitio y las viviendas. Estas áreas representan no solo espacios de transición entre el ámbito público y privado, sino que también representan espacios de convivencia y vida en comunidad. En la búsqueda de mantener las formas de habitar colaborativas ya existentes en los sitios, los espacios colectivos fueron



Picture 3: Sessions of student's presentations and teacher's feedback during the Workshop. Picture by María Calvo.

Foto 3: Sesiones de presentación y corrección del trabajo de los alumnos. Fotos de María Calvo.



Picture 4: Diagnosis and understanding of the urban context in a session with residents. November 2017. Picture by María Calvo.

Foto 4: Diagnóstico y comprensión del contexto urbano en una sesión con residentes. Barrio La Palma. Fotos de María Calvo.



Picture 5: Final Assessment of the students' work, using peer review and collective assessment tools. Pictures by María Calvo.

Foto 5: Evaluación final del trabajo de los alumnos usando herramientas colectivas de evaluación y revisión de pares. Fotos de María Calvo.



Picture 6: Lecture of Fundación Junto al Barrio and conversation with community leaders in La Palma neighborhood. November 2017. Picture by María Calvo.

Foto 6: Charla de Fundación Junto al Barrio y conversación con líderes comunitarios del barrio La Palma Noviembre 2017. Foto de María Calvo.

The relationship between the collective and public space was approached from the possibility of creating balanced areas of transition between openness to the public space and a sense of security towards the interior. The relationship between the collective and private space was approached from the creation and definition of areas of interaction. These areas had a balance between privacy and the importance of maintaining interaction among the inhabitants. Particularly, privacy was often lacking in dwellings that have internal-allegamiento.

Topic 04. The urban structuring element of the neighborhood

Various experiences of neighborhood regeneration have failed in their consolidation as such. They fail when developing territorial investments (i) in an unorganized manner among the different sectors and actors linked to the territories, (ii) in a diffuse way and only slightly focused on the territory, and (iii) with participation processes that are disconnected with the key processes for decision making.

The design of this Workshop focused on the importance of identifying urban structuring pieces of neighborhoods. Key pieces that, due to their condition, are recognizable elements that allow to relieve the patrimony and identity of the neighborhood, uniting a series of pieces and buildings scattered throughout the territory. The design has demonstrated the need to focus renewal processes in concentrated areas, where it is possible to generate processes of urban and housing regeneration in an integrated, coordinated and participatory manner.

Conclusion

The four previous texts collect key and cross-cutting issues raised during the workshop process. These issues are important because of the degree of relevance of the challenges that trigger new processes of regeneration in consolidated neighborhoods. In the reflection process of students, certain topics of interest are highlighted in order for them to be deepened in later instances. Topics such as the identification of the need to build new imaginaries; understanding housing as a transformative unit; the potential of the public space; and the question about the limits of the interventions. All of this allows to boost the discussion for better decision making in the process of building fairer cities.

también elementos estructurantes en las propuestas adquiriendo variedad de usos y formas desde talleres, patios, antejardines, galerías, estacionamientos, áreas de estar, entre otros. El segundo tema abordado como grupo fue la importancia de diseñar espacios colectivos con bordes claros y reconocibles para los residentes. Un espacio que no se entiende y define como tal, difícilmente puede ser administrado, apropiado y cuidado por sus residentes.

La relación entre el espacio colectivo y el espacio público se abordó desde la capacidad de crear áreas de transición mediante un balance entre apertura hacia el espacio público y sensación de seguridad hacia el interior. La relación del espacio colectivo con el espacio privado, se abordó desde la creación y definición de áreas de interacción a través del balance entre la privacidad, muchas veces carente en viviendas que presentan allegamiento interno, y la importancia de mantener la interacción entre los habitantes.

Temática 04. La pieza como elemento estructurante del barrio

Diversas experiencias de regeneración de barrios han fracasado en su consolidación como tal, al desarrollar inversiones territoriales i. de manera sectorial y desarticulada entre los distintos sectores y actores vinculados a los territorios, ii. de manera difusa y poco concentrada en el territorio y iii. con procesos de participación desvinculados con los procesos claves para la toma de decisiones.

El ejercicio proyectual de este Workshop ha profundizado en la importancia de identificar piezas urbanas estructurantes de los barrios; aquellas piezas claves que por su condición son elementos reconocibles que permitan relevar lo patrimonial e identitario del barrio y unir una serie de partes, piezas y edificaciones dispersas en el territorio. El ejercicio proyectual ha demostrado la necesidad de focalizar los procesos de renovación en áreas concentradas desde las cuales generar procesos de regeneración urbana y habitacional, de manera integrada, coordinada y participativa.

Conclusión

Los cuatro textos anteriores, recogen temáticas claves y transversales levantadas durante el proceso del Workshop y que destacan por el grado de pertinencia en torno a los desafíos que desencadenan nuevos procesos de regeneración de barrios consolidados. En el proceso de reflexión de los alumnos, el haber identificado la necesidad de construcción de nuevos imaginarios; el entender la vivienda como unidad transformativa; el potencial del espacio público; y la pregunta sobre los límites de las intervenciones, ponen de manifiesto temáticas de interés para ser profundizados en instancias posteriores, permitiendo así alimentar la discusión para una mejor toma de decisiones en el proceso de construcción de ciudades más justas.

PART 3: REFLECTIONS FOR THE FUTURE

PARTE 3: REFLEXIONES DE FUTURO

CHALLENGES OF DENSIFICATION IN 9X18 NEIGHBORHOODS

DESAFÍOS DE LA DENSIFICACIÓN EN BARRIOS 9X18

María José Castillo & Sebastián Gray

Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

The extension of Santiago's metro line towards pericentral neighbourhoods of social housing in 9x18 lots entails a process of densification and gentrification with the challenge of planning urban regeneration with territorial equity and social integration principles. This requires private/public management and investment at national, district and neighborhood scale, that approaches to the neighborhood improvement with maximum standards and high-quality densification that guarantee the permanence of current residents. In this chapter, measures for the development of public space and sustainable mobility are proposed, as well for the rehabilitation and construction of housing for homeowners, extended-households and new residents.

KEYWORDS

Transportation infrastructure, quality densification, urban regeneration, neighborhood management, gentrification.

Resumen

La extensión del Metro de Santiago hacia barrios pericéntricos de vivienda social en lotes de 9 x 18 supone procesos de densificación y gentrificación, con el desafío de planificar la regeneración urbana con principios de equidad territorial e integración social. Esto requiere gestión e inversión pública y privada, de escala nacional, comunal y barrial, que aborde el mejoramiento con máximos estándares y una densificación con calidad que asegure la permanencia de la población residente. En este capítulo se proponen medidas para el desarrollo de los espacios públicos y la movilidad sustentable; y para la rehabilitación y construcción de vivienda para propietarios, allegados y nuevos residentes.

PALABRAS CLAVES

Infraestructura de transporte, densificación con calidad, regeneración urbana, gestión vecinal, gentrificación.

The announcement of new subway lines reaching areas that were urbanized half a century ago for social housing, typically in lots of 9x18 m and with single-family homes, opens the debate on the processes of densification, speculation and gentrification to which these neighborhoods would become exposed.

The new Line 7 of the Santiago subway would connect, for the first time, communities of the north-west, such as Renca and Cerro Navia, to the city network. We have recorded 5,403 9x18 lots in 143 ha in Renca and 17,696 lots in 430 ha in Cerro Navia (Vergara and Palmer, 1990).

In these neighborhoods, a large part of the built area is due to the efforts of its inhabitants. Over time, they have also accommodated, as long-term live-ins, extended family members who have not wished to migrate to the far-off periphery. Thus, they have formed family communities within the lots. Over the years, inhabitants have also acquired the technical and managerial skills to not only self-build their own dwellings, but to urbanize, densify and improve their neighborhoods (Castillo, 2013).

Ensuring good quality public transport in historically neglected areas improves the lives of its residents regarding accessibility. However, it also places urgency on the regeneration of these neighborhoods to incorporate urban standards, development of public spaces and a sustainable mobility expressed in improvements for pedestrians and bicycle users as a complement to public transport (De Manuel and López Medina, 2017). Additionally, this new infrastructure will increase the pressure to densify the land, opening opportunities for those seeking good housing and imposing a challenge for the community. Densification should not cause displacement of the original owners; it should improve their living conditions and at the same time allow for the settlement of their extended households (Castillo, 2004, Díaz Parra, 2016). Therefore, efforts must be made to tackle the likely gentrification that would occur with the valorization of the surroundings and the speculation of the land market as a result of State intervention in transport infrastructure.

In the case of the 9x18 lots, it is essential to incorporate inhabitants/owners and their live-in extended families who have proclaimed “here we grew up, here we were born and here we want to stay” as agents in a process of urban regeneration based on self-management; a process which improves living conditions and meets the demands that currently exists in these neighborhoods due to overcrowding conditions (Castillo, 2013). Another mechanism to prevent gentrification is the formalization of cooperatives or collaborative housing based on the communities of families that already exist in the 9x18 lots (Rosa Jiménez et al., 2016). Collective ownership can be a good alternative. It generates communities within the lots, whether merged or not. Residents themselves have proposed mutual-aid cooperatives under collective co-ownership, granting the use of dwellings as an alternative to cope

El anuncio de nuevas líneas del ferrocarril metropolitano hacia zonas urbanizadas hace medio siglo para la vivienda social, típicamente en lotes de 9x18 m y con viviendas unifamiliares, abre el debate sobre los procesos de densificación, especulación y gentrificación a los que quedarían expuestos dichos barrios.

La nueva línea 7 del metro de Santiago uniría por primera vez las comunas del norponiente, como Renca y Cerro Navia, a la red de la ciudad. Se han catastrado 5.403 lotes 9x18 en 143 ha en la primera comuna, y 17.696 lotes en 430 ha en la segunda (Vergara y Palmer, 1990).

En estas poblaciones, gran parte de la superficie construida es obra de los propios habitantes, quienes han acogido además, como allegados a lo largo del tiempo, a las familias de sus hijos que no han querido emigrar a la periferia más lejana, constituyendo así comunidades familiares al interior de los lotes. También a lo largo de los años, los pobladores han adquirido las competencias técnicas y de gestión no solo para autoconstruir sus viviendas, sino que para urbanizar, densificar y mejorar sus barrios (Castillo, 2013).

Asegurar transporte público de calidad en zonas históricamente postergadas mejora la vida de sus residentes con respecto a la accesibilidad, pero coloca urgencia a la regeneración de estos barrios para incorporar estándares urbanos, desarrollo de los espacios públicos y de una movilidad sustentable expresada en mejoras peatonales y ciclistas complementarias al transporte público (De Manuel y López Medina, 2017). Además, la presión por densificar el suelo que provocará esta nueva infraestructura de transporte y movilidad, que abre oportunidades para quienes buscan buena vivienda, supone el desafío de que el nuevo poblamiento se lleve a cabo sin el desplazamiento de los propietarios originales y con mejoras en sus condiciones de habitabilidad, y a la vez con la radicación de sus allegados (Castillo, 2004; Díaz Parra, 2016). Por lo tanto, hay que hacer frente a la gentrificación que podría producirse con la valorización del entorno y la consecuente especulación del mercado de suelo producto de la intervención estatal en infraestructura de transporte.

En el caso de los lotes 9x18, es imprescindible incorporar a los habitantes/propietarios y allegados que han proclamado «aquí crecimos, aquí nacimos y aquí nos queremos quedar» como gestores en un proceso de regeneración urbana basado en la autogestión, que mejore las condiciones de habitabilidad y también acoja la demanda que existe actualmente en dichos barrios a causa del hacinamiento (Castillo, 2013). Otro mecanismo para poner freno a la gentrificación, es la formalización de cooperativas o viviendas colaborativas a partir de las comunidades familiares que ya existen en los lotes 9x18 (Rosa Jiménez et al., 2016). La propiedad colectiva, que genera comunidades al interior de lotes, fusionados o no, puede ser una buena alternativa. Los mismos pobladores han planteado las cooperativas de ayuda mutua en régimen de copropiedad colectiva, con cesión de uso de las viviendas, como una alternativa

with the displacement to the outskirts and the settlement of live-ins in their same districts of origin.

The most urgent and complex challenge is to update codes and legal instruments to conduct a process of qualitative densification that respects and values the built heritage of 9 x 18 neighborhoods. In these neighborhoods, spontaneous densification already exists. It is achieved through horizontal and vertical extensions within each lot, increasing built areas but impoverishing the conditions of habitability and security. Typical street profiles have been altered by building on front setbacks –including informal commerce– and by the massification of the automobile and its parking. However, this type of city retains characteristic features and community relationships as a result of the urban layout and property subdivision (Vergara and Palmer, 1995).

For decades, the densification process has been conceived as a blind process that abides to the rules of the market in a clean-up replacement policy. It now seems necessary to explore the landscape and cultural potential of a densification process conceived from the existing property unit and its multiples, as well as the associative capacity of current owners to set up real estate micro-enterprises. It is necessary to redefine public and private real estate management: regeneration programs and new housing programs with high standards, social integration housing that considers subsidized access for both homeownership and rental models.

In a long-term perspective, there is an opportunity to make these neighborhoods equitable urban territories. These pericentral sectors were built under norms that promoted urban conditions of lower standards than the rest of the city, which enjoyed the benefits of the DFL 2 decree of 1959 and the special regulations for social housing of 1984. Because in these neighborhoods urbanization was incomplete, today it is necessary to invest decisively in public space and facilities through public investment. Moreover, it is also necessary to include mechanisms for the capture of surplus value generated by public investment in infrastructure. It is the right time to redefine street profiles that incorporate pedestrians, cyclists, better trees, etc. Integrated strategic planning must be done, ensuring that in 20 or 30 years these neighborhoods will be well integrated into the rest of the city.

The regeneration of 9 x 18 neighborhoods into equitable and sustainable urban territories will not be possible without starting from the socio-spatial reality and capacity already within them, nor without contemplating a legal and regulatory framework on qualitative densification, design of public space and property ownership.

para hacer frente al desplazamiento a las periferias y a la radicación de los allegados en las comunas de origen.

El desafío más urgente y complejo es la actualización de instrumentos normativos y legales para conducir un proceso de densificación cualitativa que respete y ponga en valor el patrimonio construido de los barrios 9 x 18. En estos barrios, ya existe una forma de densificación espontánea lograda mediante ampliaciones horizontales y verticales al interior de cada lote, aumentando la superficie útil pero empobreciendo las condiciones de habitabilidad y seguridad. Los perfiles típicos de calles y pasajes se han visto alterados por la construcción en antejardines, incluyendo comercio informal, y por la masificación del automóvil y su estacionamiento. Sin embargo, es un tipo de ciudad que conserva una fisonomía y relaciones comunitarias características, fruto del trazado vial y de la subdivisión predial (Vergara y Palmer, 1995).

En lugar de pensar en un proceso de densificación entregado ciegamente a las reglas del mercado en una política de reemplazo a tabla rasa, como se ha hecho por décadas, parece necesario explorar el potencial paisajístico y cultural de un proceso de densificación concebido a partir de la unidad predial existente y sus múltiplos, así como de la capacidad de asociatividad de actuales propietarios para constituir microemprendimientos inmobiliarios. Se necesita redefinir la gestión inmobiliaria pública y privada: programas de regeneración y vivienda nueva con estándares altos, vivienda de integración social que considere acceso subsidiado tanto para la propiedad como para el arriendo.

En una visión de largo plazo, surge la oportunidad de hacer de estos barrios territorios urbanos equitativos. Estos sectores pericentrales se construyeron bajo normas que fomentaron condiciones urbanas de más bajos estándares que el resto de la ciudad, que gozaba del DFL 2 de 1959 y de la normativa especial para la vivienda social de 1984. Como en estos barrios la urbanización quedó incompleta, hoy es necesario invertir decididamente en equipamiento y espacio público de calidad (tal como el nuevo Hospital Félix Bulnes en Cerro Navia, próximo a la nueva línea 7 del Metro) mediante inversión pública, incluyendo mecanismos de recuperación de la plusvalía que genera la inversión pública en infraestructura. Es el momento adecuado para redefinir perfiles de calles y pasajes que incorporen a peatones, ciclistas, mejor arborización, etc. Se debe hacer una planificación estratégica integrada, que asegure que en 20 o 30 años estos barrios estarán bien integrados al resto de la ciudad.

No será posible abordar la regeneración de los barrios 9 x 18, para transformarlos en territorios equitativos y sostenibles de la ciudad, sin desarrollarlos a partir de la realidad socio espacial y a la capacidad ya instalada en los barrios, y sin contemplar un marco legal y normativo sobre densificación cualitativa, diseño de espacio público y tenencia de la propiedad.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Castillo María José (2004). "Renovación de las poblaciones mediante la radicación de allegados: una alternativa a la expansión de Santiago de Chile", Informes de la Construcción Vol. 56 N° 491: OTRAS REALIDADES, OTRAS CONSTRUCCIONES, Consejo Superior de Investigaciones Científicas, Madrid, España, mayo-junio, p. 7-17.
- Castillo María José (2012). "Gestión y autogestión de los pobladores, potencial de innovación para la política habitacional", en FUNDACIÓN SUPERACIÓN DE LA POBREZA (2012). Tesis País 2011: Piensa un país sin pobreza, Santiago, p. 36-67.
- Castillo María José (2013). "Producción y gestión habitacional de los pobladores. Articulación con la política de vivienda y barrio. Trayectoria y problemática actual", tesis doctoral Universidad Politécnica de Madrid.
- De Manuel Jerez, Esteban y López Medina, José María (2017). "Dinamizar la regeneración urbana desde la escala barrial: aprendizajes y transferencias del proyecto Barrios en Transición", Ciudades N° 20, p. 21-44.
- Díaz Parra Ibán (2016). "Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o reasentamiento?", Territorios N° 35, p. 127-148.
- Rosa Jiménez Carlos [et al.] (2016). "Cooperativas Vecinales. Una aproximación a la gestión colaborativa en rehabilitación y conservación de barriadas", WPS Review International on Sustainable Housing and Urban Renewal (RI-SHUR), Vol.1 N° 3, p. 7-21.
- Vergara Francisco, Palmer Montserrat (1990). "El Lote 9 x 18 en la encrucijada habitacional de hoy", Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Pontificia Universidad Católica de Chile, Editorial Universitaria, Santiago, Chile.
- Vergara Francisco, Palmer Montserrat (1995). "Santiago y sus periferias populares. El Lote 9x18m. y el trabajo inconcluso de sus barrios"; en Bannen Pedro (Ed.) (1995). Santiago de Chile: Quince escritos y cien imágenes, Ediciones ARQ, Santiago, Chile, p. 139-147.

EXTENDED-HOUSEHOLD AS A CO-RESIDENCE STRATEGY THE CASE OF SANTIAGO DE CHILE

ALLEGAMIENTO COMO ESTRATEGIA DE CO-RESIDENCIA EL CASO DE SANTIAGO DE CHILE

**Juan Pablo Urrutia¹, Cristian Robertson² &
Francisco Walker²**

1. Facultad de Arquitectura y Urbanismo | Universidad de Chile

2. Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

Extended- household, as a social phenomenon, depends on the value of relationships of support and dependence among the members of a community. When this collaborative relationship occurs between residents of the same dwelling, it is then understood as a situation of co-residence. In the case of Santiago de Chile, the Extended - household phenomenon has increased by 510%. Data shows that families prefer to sacrifice conditions of habitability, privacy and security to maintain networks of support, location and access to urban goods, rather than migrating to the periphery as homeowners. It is urgent to generate mechanisms that recognize the needs and preferences of those who make up this “chronic” housing deficit, which is shown today as a form of fragile resistance to socio-spatial segregation.

KEYWORDS

Extended – household; Co-residence; Housing Deficit; Socio - Spatial Segregation.

Resumen

El allegamiento, como fenómeno social, depende de relaciones de apoyo y dependencia entre los miembros de una comunidad. Cuando esta relación colaborativa se da entre residentes de una misma vivienda, se entiende entonces como una situación de co-residencia. En el caso de Santiago de Chile, el allegamiento ha aumentado en un 510%. Las cifras muestran que las familias prefieren sacrificar condiciones de habitabilidad, privacidad y seguridad para mantener redes de apoyo, localización y acceso a los bienes urbanos, antes que migrar a la periferia como propietarios. Es urgente generar mecanismos que reconozcan las necesidades y preferencias de quienes componen este déficit habitacional “crónico”, que se muestra hoy como una forma de resistencia frágil a la segregación socio espacial.

PALABRAS CLAVES

Allegamiento; Co-residencia; Déficit Habitacional; Segregación Socio espacial.

“Allegamiento” is understood to be the coexistence of two or more family groups in the same dwelling or land. This coexistence is characterized in a relationship where one of the groups of families becomes a receiver, and the other an “allegado” in a complementary way (Mercado 1993; Arriagada, Icaza y Rodríguez 1999, Araos 2008). As a socio-cultural phenomenon, the “allegamiento” depends on two structural factors: the need for housing and the value of relationships of support and dependence among the members of one community. Therefore, when the benefits of collaboration between residents of the same dwelling are acknowledged, it is precise to refer to this as a co-residence (Urrutia, Jirón and Lagos 2015).

It is important then to differentiate the co-residence as a way of living efficiently from a mere lack of housing. “Allegamiento” can be both, but public policies have focused on confronting it only as a manifestation of a housing deficit, without considering the value of co-residence strategies.

Chile has progressively reduced the quantitative housing deficit, going from nearly 1,000,000 requirements in the 1990s to almost 400,000 units nowadays. However, when analysing the structure of the deficit, its component of *allegamiento* not only has not decreased, but has increased steadily between 2000 and 2017 (Urrutia 2019). Furthermore, according to data from the Casen Survey 2017 the increase in this period reaches 290% nationally and 510% in the city of Santiago.

One of the reasons that explains the increase in the number of people living in Santiago is the value that people give to the location of their homes in the city. They prefer location instead of the physical-environmental well-being and levels of privacy that the ownership of a property entails. During the last decades, the supply of social housing in Chile has been concentrated in the urban periphery because of the value of land as the most determining factor in the development of housing of public interest. Another reason that stimulates the increase of “allegamiento” is the social capital that benefits them by sharing housing. This allows the residents to have relations of mutual collaboration between relatives and people close to the family, a situation that they would not enjoy in a house for a single-household family. Thus, families have preferred to maintain a situation of *allegamiento* rather than migrate to the periphery and be homeowners. This is particularly relevant when it involves sacrificing hygiene and privacy standards or increasing the risk of fires and the possibilities of social conflict due to the overlap of uses in small areas. Overall, it multiplies vulnerability factors in general. The assessment of urban location at such radical levels constitutes an unprecedented phenomenon in the tradition of housing provision in Chile.

From this perspective, the “allegamiento” has been transformed into a strategy of resistance against the segregating processes of eradication that tend to lead the most vulnerable citizens to the urban periphery. Urrutia

Se entiende por allegamiento la convivencia de dos o más grupos familiares en una misma vivienda o terreno, que se caracteriza en la relación entre al menos dos de los grupos de familias que se hacen complementarios, uno de ellos como receptor y otro como allegado (Mercado 1993; Arriagada, Icaza y Rodríguez 1999, Araos 2008). Como fenómeno socio-cultural, el allegamiento depende de dos factores estructurales: la necesidad de vivienda por un lado y el valor de relaciones de apoyo y dependencia entre los miembros de una comunidad por otro. Por tanto, cuando se cuenta con los beneficios de la colaboración entre residentes de una misma vivienda es preciso referirse a este como co-residencia (Urrutia, Jirón y Lagos 2015).

Es importante entonces diferenciar la co-residencia, en cuanto una manera de habitar eficiente, de una mera carencia habitacional. El allegamiento puede ser ambas cosas, pero las políticas públicas se han centrado en enfrentar al allegamiento sólo como manifestación de déficit habitacional, sin recoger de este fenómeno el valor de las estrategias de co-residencia.

Chile ha disminuido progresivamente el déficit habitacional cuantitativo, pasando de cerca de 1.000.000 de requerimientos en la década de los 90 a casi 400.000 unidades en la actualidad. Sin embargo al analizar la estructura del déficit, nos encontramos con que su componente de hogares allegados no sólo no ha disminuido, sino que ha aumentado sostenidamente entre los años 2000 y 2017 (Urrutia 2019) y que según datos de la Encuesta Casen 2017 el incremento en este periodo alcanza un 290% a nivel nacional y un 510% solo en la ciudad de Santiago.

Una de las razones que explica el aumento del allegamiento en Santiago es el valor que las personas dan a la localización de sus viviendas en la ciudad, esto por sobre el bienestar físico-ambiental y niveles de privacidad que supone la tenencia de una vivienda en propiedad. Durante las últimas décadas, la oferta de vivienda social en Chile se ha concentrado en la periferia urbana, esto en función del valor de suelo como factor más determinante en el desarrollo de la vivienda de interés público. Otra razón que estimula el incremento de familias allegadas es el capital social que les beneficia por compartir vivienda, ello les permite tener relaciones de mutua colaboración entre parientes y cercanos a la familia, situación que no gozarían en una vivienda para una familia mononuclear. Así, las familias han preferido mantener una situación de allegamiento antes que migrar a la periferia y ser propietarios. Esto es particularmente relevante cuando implica sacrificar estándares de higiene y privacidad o aumentar el riesgo de incendios y las posibilidades de conflicto social debido a la sobreposición de usos en áreas pequeñas, multiplicándose los factores de vulnerabilidad en general. Esta valoración de la localización urbana a tales niveles de radicalidad, constituye un fenómeno inédito en la tradición de provisión habitacional en Chile.

Desde esta perspectiva, el allegamiento se ha transformado en una es-

(2019) argues that 82% of “allegado”-families do not want to change their current situation or are not doing anything to obtain another home. Moreover, 94% from these same families indicate they are comfortable with their location.

This significant assessment to the location generates clusters of *allegamiento* around the urban centres due to the public goods they provide. This is how the pericentre takes centre stage in the study of “*allegamiento*”. This is an area of the city located around the networks of opportunities and mobility, which makes them highly valuable and also desirable for the real estate market with its natural pressure on the land.

Considering the abovementioned, it is possible to point out that “*allegamiento*” has become a form of resistance to socio-spatial segregation. It has become a strategy that ensures the right to the city and avoids the problems of homeowners indicated by Rodríguez and Sugranyes (2004). Some reasons that explain this strategy is, for example, the atomization of land ownership and the comparative value that residents place on their current situation versus the offer they could access through the market. Much of the “*allegamiento*” occurs in small and ancient areas of the pericentre, where original owners have given space to their offspring – hosting two or three generations of the same family. Thus, for a real estate developer who must purchase several lots for a higher density project, it is very difficult to coordinate numerous owners. Finally, the inhabitants themselves are aware that despite the surplus value that their land has acquired, selling it is no guarantee of being able to access a market housing that satisfies their location interests.

However, this situation of resistance is fragile and can easily become unbalanced, causing the eviction of the historical residents and the surrounding communities. It is for this reason that the clusters of “*allegamiento*” in the pericentre of Santiago should be considered as priority areas for urban regeneration. A regeneration that encourages formal co-residence and increases the housing densities at intermediate scales that allow the micro-location of these families in the land they already own, and with social networks they already belong to.

It is urgent to generate mechanisms that recognize the needs and preferences of those who make up this chronic housing deficit of “*allegamiento*”, otherwise it will continue to increase. Addressing this urban phenomenon with a long-term perspective is the key to combat the deficit without further ado. It is also the key to face the new challenges that we have assumed as a country along with the members of the United Nations at the Habitat III Summit, initiating processes of urban regeneration and social integration that are necessary for sustainability and for the fight against inequality. It is urgent to replace exhausted logics of housing production; to move from massive construction in peripheries to denser ones in central areas; to assume

trategia de resistencia frente a los procesos segregadores de erradicación que tienden a llevar a los ciudadanos más vulnerables hacia la periferia urbana. Urrutia (2019) sostiene que el 82% de las familias allegadas no quiere cambiarse o no está haciendo nada por moverse a otra vivienda, y que estas mismas familias, en un 94%, declaran estar a gusto con su ubicación.

Esta valoración significativa de la localización genera clusters de allegamiento en torno a los centros urbanos gracias a los bienes públicos que estos proveen. Así es como el pericentro toma protagonismo en el estudio del allegamiento, áreas de la ciudad situadas en torno a las redes de oportunidades y movilidad, lo que las hace altamente valiosas y apetecibles también para el mercado inmobiliario con su natural presión sobre el suelo.

Dicho esto es posible señalar que el allegamiento se ha transformado en una forma de resistencia a la segregación socio espacial, una estrategia que asegura el derecho a la ciudad y evita los flajelos de los con techo señalados por Rodríguez y Sugranyes (2004). Razones que explican ello son la atomización de la propiedad del suelo y el valor comparado que otorgan los residentes a su situación actual versus la oferta a la que podrían acceder a través del mercado. Gran parte del allegamiento ocurre en terrenos pequeños y antiguos del pericentro, donde propietarios originales han dado lugar a su descendencia, acogiendo a dos o tres generaciones de una misma familia. Así, para un desarrollador inmobiliario que debe adquirir varios paños para un proyecto de mayor densidad, resulta muy difícil tener que coordinar a numerosos propietarios disgregados. Finalmente los mismos habitantes tienen conciencia de que a pesar de la plusvalía que han adquirido sus terrenos, al venderlos no existe garantía de poder acceder a una vivienda de mercado que satisfaga sus intereses de localización.

Ahora bien, esta situación de resistencia es frágil y puede fácilmente desequilibrarse ocasionando la expulsión de los residentes históricos y las comunidades allegadas. Es por esta razón que los clusters de allegamiento en el pericentro de Santiago deben ser considerados como zonas prioritarias para la regeneración urbana incentivando la co-residencia formal y aumentando las densidades habitacionales a escalas intermedias que permitan la micro radiación de estas familias en el suelo que ya poseen y con las redes sociales a las que ya pertenecen.

Es urgente generar mecanismos que reconozcan las necesidades y preferencias de quienes componen este déficit habitacional “crónico” de allegamiento, de lo contrario continuará en permanente aumento. Abordar este fenómeno urbano con altura de miras y perspectiva de largo plazo es la clave no sólo para combatir el déficit sin más, sino para hacer frente a los nuevos desafíos que hemos asumido como país junto a los miembros de Naciones Unidas en la Cumbre Habitat III, iniciando procesos de regeneración urbana e integración social que son necesarios para la sustentabilidad y el combate a

that families are diverse and not only single-household, where the “allegamiento” could be co-residence, and the dwelling also a city.

la desigualdad. Urge reemplazar lógicas agotadas de producción de vivienda, pasar de la construcción masiva en periferias a una más densa en áreas centrales, asumir que las familias son diversas y no sólo mononucleares, donde el allegamiento podría ser co-residencia y la vivienda también ciudad.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Araos, C. (2008). La tensión entre conyugalidad y filiación en la génesis empírica del allegamiento. Estudio cualitativo comparado entre familias pobres de Santiago de Chile. (Master), Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago.
- Arriagada, C., A.M. Icaza y A. Rodríguez (1999). "Allegamiento, pobreza y políticas públicas". Temas Sociales (25).
- Mercado, O. (1993). "Allegamiento: operacionalización del concepto y característica relevantes". En Allegados: caracterización y propuesta para una política de vivienda. Santiago: DITEC/MINVU.
- Ministerio de Desarrollo Social (2017). Encuesta de Caracterización Socioeconómica Nacional (CASEN) 2017.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2004). El problema de vivienda de los "con techo". EURE (Santiago), 30 (91), 53-65.
- Urrutia, J. (2019). Estrategias de co-residencia, tipologías de vivienda informal para familias extensas, Santiago de Chile, Chile: Local Editores.
- Urrutia, J., Jiron, P., & Lagos, A. (2016). ¿Allegamiento o Co-residencia? Revista CA. Ciudad y Arquitectura (152).

(SELF) HOUSING MANAGEMENT

CHALLENGES FOR COLLECTIVE
DENSIFICATION

(AUTO) GESTIÓN DE LA VIVIENDA

DESAFÍOS PARA LA
DENSIFICACIÓN COLECTIVA

Luz María Vergara

Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

Abstract

The development of self-organized neighborhoods positions the residents at the centre of the process. They organize themselves to plan, densify and subsequently manage their dwellings collectively. This chapter focuses on defining the type of management that accompanies the housing densification in condominium tenure, and the challenges related to the maintenance and administration of common property areas. Housing management is understood as a multidimensional process in which the correct performance of the condominium is defined by organisational, technical and sociocultural aspects. From the identification of challenges for the community and the institutions, this chapter reflects on the need for cross-sector collaboration and institutional support to ensure a sustainable long-term management.

KEYWORDS

Housing management; Condominiums; Self-organization; Maintenance; Collective administration.

Resumen

El desarrollo de barrios de manera auto-organizada posiciona a los residentes al centro del proceso, los cuales se organizan para planificar, densificar y posteriormente administrar sus viviendas colectivamente. Este capítulo se enfoca en definir el tipo de gestión que acompaña la densificación de viviendas en copropiedad, y los desafíos asociados a al mantenimiento y administración de las áreas de uso común. La gestión es entendida como un proceso multidimensional en el cual el correcto funcionamiento del condominio está definido por aspectos organizacionales, técnicos y socioculturales. A partir de la identificación de desafíos para la comunidad y las instituciones, el capítulo reflexiona entorno a la necesidad de colaboración intersectorial y apoyo institucional para asegurar una gestión sostenible en el largo plazo.

PALABRAS CLAVES

Gestión habitacional; Condominios, Auto-organización; Mantenimiento; Administración colectiva.

The collective production of housing and neighborhoods positions the residents at the centre of the process. This implies defining the new role of society in housing production models as well as rethinking the management processes and the institutional framework that supports these practices. Most of the collective production processes have developed spontaneously and stem from family needs of surface and proximity. However, they are also an opportunity to promote an institutional framework that encourages developments that today are understood as informal. An example is the proposal of Family Condominiums that focuses on the densification of 9x18 pericentral neighborhoods of Santiago (Tapia, Araos, & Salinas, 2012). This type of initiatives represent an opportunity to promote collaborative models in which the residents, making use of the existing social capital, self-organize to plan, densify and collectively manage their properties. This article will focus on understanding the type of management that accompanies the densification of neighborhoods, reflecting on the main challenges for both the community and the institutions.

Housing management has been extensively defined in the context of European social housing, especially from the point of view of strategic maintenance; that is, all the necessary activities to ensure the proper functioning of the building (Priemus, Dieleman, & Clapham, 1999, Straub, 2002). Besides the technical perspective, housing management can also be defined within broader frameworks, such as the social habitat management. The concept, long discussed in the Ibero-American context, focuses on collective social and cultural processes. The emphasis is on the participation of the inhabitants who, together with social and political agents, are involved in the different phases of the housing process (Manuel Jerez, 2010).

In collective housing, which is commonly understood under the figure of condominium tenure, the housing management process is led by the co-owners. The decisions, therefore, are closely linked to the financial, cultural and personal situations of the owners and their families. This implies tensions between individual and collective interests that result in a complex decision-making process for the care and maintenance of common property areas (Donoso & Elsinga, 2016). Thus, management can be understood as a multidimensional process in which the correct functioning of the condominium is defined by closely related technical, organizational and sociocultural aspects (Vergara, 2016; Vergara, Gruis, & van der Flier, 2019). The management involves all the activities related to the maintenance of the building; the efficient coordination of human and financial resources under internal governance rules; and the interaction of the owners with their built environment, in relation to their collective capacity, will and knowledge to lead this process. In addition to these dimensions, external elements to the condominium such as the regulatory framework and housing policies can be key elements to fa-

La producción de vivienda y barrios de manera colectiva posiciona a los residentes al centro del proceso. Esto implica definir el nuevo rol de la sociedad en modelos de producción habitacional así como repensar los procesos de gestión y la institucionalidad que ampara estas prácticas. Si bien la mayoría de los procesos de producción colectiva se han desarrollado de manera espontánea y desde las necesidades familiares de superficie y proximidad, son una oportunidad para impulsar un marco institucional que promueva desarrollos que hoy en día se clasifican como informales. Un ejemplo es la propuesta de Condominios Familiares que se centra en la densificación de predios del tipo 9x18 en barrios peri centrales de Santiago (Tapia, Araos, & Salinas, 2012). Este tipo de iniciativas representan una oportunidad para impulsar modelos colaborativos en los cuales los mismos residentes, haciendo uso del capital social existente, se organizan para planificar, densificar y posteriormente administrar colectivamente sus propiedades. En el siguiente texto nos enfocaremos en entender el tipo de gestión que acompaña a la densificación de barrios, reflexionando en torno a los principales desafíos tanto para la comunidad como para las instituciones.

La gestión habitacional se ha definido extensamente en el contexto de vivienda social europeo, especialmente desde el mantenimiento estratégico, como todas las actividades necesarias para asegurar el correcto funcionamiento del edificio (Priemus, Dieleman, & Clapham, 1999; Straub, 2002). Además de la perspectiva técnica, la gestión habitacional se puede definir también dentro de marcos más amplios como el de gestión social del hábitat. El concepto, largamente discutido en el contexto Iberoamericano, se enfoca en procesos colectivos sociales y culturales. El énfasis reside en la participación de los habitantes, que junto a agentes sociales y políticos, se involucran en las distintas fases del proceso habitacional (Manuel Jerez, 2010).

En el contexto de vivienda en propiedad colectiva, comúnmente bajo la figura de tenencia de condominio, el proceso de gestión habitacional se encuentra liderado por los copropietarios. Las decisiones, por lo tanto, están estrechamente ligadas a las situaciones financieras, culturales y personales de los propietarios y sus familias. Esto implica tensiones entre los intereses individuales y colectivos que se traducen en un proceso complejo de toma de decisiones para el cuidado y mantenimiento de las áreas de propiedad común (Donoso & Elsinga, 2016). Así, la gestión se puede entender como un proceso multidimensional en el cual el correcto funcionamiento del condominio está definido por aspectos técnicos, organizacionales y socioculturales estrechamente relacionados (Vergara, 2016; Vergara, Gruis, & van der Flier, 2019). Esto implica que la gestión involucra las actividades relativas al mantenimiento del edificio, la coordinación eficiente de recursos humanos y financieros bajo reglas internas de gobernanza, así como la interacción de los propietarios con su entorno construido, en relación a su capacidad colectiva, voluntad y cono-

cilitate management, especially in the long term.

Challenges for the community and institutions

From managerial point of view, what are the social and institutional challenges faced by a process of neighborhood densification in vulnerable contexts? The challenges are multiple, but we will only refer to two challenges for the community and two challenges for the institutions. The first challenge for the community is related to the relationship between the individual and the collective. Specifically, the existence of conflicts within the condominium that stem from the use of common property and communal life. Informal expansions, land appropriations, inappropriate use of collective spaces are recurrent problems that result in conflicts between residents and affect their cohesion and organizational capacity. In this line of thought, both the design and the internal rules must clearly define the areas of individual and collective ownership to facilitate the administration and maintenance of each. Are the collective spaces recognizable by the community? What are the norms established by the residents for a fair use of common property areas in the short and long term? Are the responsibilities clearly defined and divided within the community?

A second challenge is related to the sense of urgency that accompanies situations of economic precariousness versus the relevance of maintenance in the long term. On the one hand, there is a need to give physical space inside the house to productive activities as well as to the transformations of the family core. On the other hand, a maintenance plan is required to ensure the added value and quality of the built environment. The maintenance and growth plan must be flexible enough and feasible in relation to the characteristics of the residents and their economic reality. What elements should be considered in the management plan to serve as a roadmap for the condominium? In what way are the financial and human resources within the condominium used and combined efficiently and effectively?

A successful process of self-management demands plenty from the community in terms of leadership and decision-making to promote and develop the project. However, it also requires institutional support to ensure sustainable results in the long term. An important institutional challenge is the existence of a regulatory framework to promote and consolidate these practices and ensure the availability of the professional services required to meet the established standards. The access to affordable architectural services for a densification project and future extensions, legal advice, support in self-management, mediation in case of conflicts, administration services, are some examples. Finally, intersectoral collaboration, especially at a local level, is another important challenge. Coordination between the municipality, intermediary organizations and civil society organizations is key to ensure

cimiento para liderar este proceso. Además de estas dimensiones, elementos externos al condominio como el marco regulatorio y las políticas de vivienda, pueden ser claves para facilitar la gestión, especialmente en el largo plazo.

Desafíos para la comunidad y para las instituciones

Desde el punto de vista de la gestión ¿Cuáles son los desafíos sociales e institucionales a los que se enfrenta un proceso de densificación barrial en contextos de vulnerabilidad?. Los desafíos son múltiples, pero nos referiremos a dos desafíos para la comunidad y dos desafíos para las instituciones. El primero desafío para la comunidad está relacionado con la relación entre lo individual y lo colectivo, y específicamente la existencia de conflictos al interior del condominio derivados del uso de la propiedad común y la vida en comunidad. Ampliaciones informales, apropiaciones de terreno, uso inapropiado de los espacios colectivos son problemas recurrentes que se traducen en conflictos entre los residentes y afectan su cohesión y capacidad de organización. En este sentido, tanto el diseño como la reglas internas deben reconocer claramente las áreas de propiedad individual y colectiva para facilitar su administración y mantención. ¿Son los espacios colectivos reconocibles por la comunidad?, ¿Cuáles son las normas que los residentes establecen para un uso justo de las áreas de propiedad común en el corto y largo plazo?, ¿Están las responsabilidades claramente definidas y divididas al interior de la comunidad?

Un segundo desafío se relaciona con la urgencia que acompaña situaciones de precariedad económica versus la relevancia del mantenimiento en el largo plazo. Por un lado, existe necesidad de dar espacio físico dentro de la vivienda a actividades productivas así como a las transformaciones del núcleo familiar. Por otro lado, se requiere un plan de mantenimiento para asegurar la plusvalía y la calidad del entorno construido. El plan de mantenimiento y crecimiento debe ser lo suficientemente flexible y factible en relación a las características de los residentes y su realidad económica. ¿Qué elementos tiene que tener un plan de gestión para que sirva como hoja de ruta para el condominio? ¿De qué manera los recursos financieros y humanos al interior del condómino se utilizan y combinan de manera eficiente y efectiva?.

Un proceso exitoso de autogestión demanda bastante desde la comunidad en términos de liderazgos, toma de decisiones para impulsar y desarrollar el proyecto, pero también requiere apoyo institucional para asegurar resultados sostenibles en el largo plazo. Un desafío institucional importante es la existencia de un marco normativo para promover y consolidar estas prácticas, y asegurar la disponibilidad de los servicios profesionales que se requieren para cumplir los estándares establecidos. El acceso a servicios asequibles de arquitectura para el proyecto de densificación y para futuras ampliaciones, asesoría legal, apoyo en la autogestión, mediación en caso de conflictos, servicios de

sustainable local development and thus, have a greater impact. What type of organizations or institutions are the most adequate to provide the services required by the community? What is the role of the municipality in densification processes?

Both the process of densifying and the process of maintaining a building in good condition require technical knowledge in design and maintenance, efficient coordination of resources and the existence of collective action capacity of the community despite their social and economic difficulties. Institutional support is central to in promoting and facilitating these practices in order to transform scattered initiatives into collaborative models of housing provision and improvement.

administración, son algunos ejemplos. Finalmente, la colaboración intersectorial, especialmente a nivel local es otro importante desafío. La coordinación entre la municipalidad, las organizaciones intermediarias y las organizaciones de la sociedad civil son clave para asegurar un desarrollo local sostenible y de mayor impacto. ¿Qué tipo de organizaciones o instituciones son las más adecuadas para proveer los servicios que requiere la comunidad?, ¿Cuál es el rol de la municipalidad a nivel territorial en procesos de densificación?

Tanto el proceso de densificar como el proceso de mantener esa edificación en buenas condiciones requiere conocimiento técnico en diseño y mantenimiento, coordinación eficiente de recursos y capacidad de acción de la comunidad por sobre las dificultades sociales y económicas. El apoyo institucional es central para promover y facilitar estas prácticas con el fin de transformar iniciativas aisladas en modelos colaborativos de provisión y mejoramiento de vivienda.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Donoso, R. E., & Elsinga, M. (2016). Management of low-income condominiums in Bogotá and Quito: the balance between property law and self-organisation. *International Journal of Housing Policy*, 1-23. doi: 10.1080/14616718.2016.1248608
- Manuel Jerez, E. d. (2010). Construyendo triángulos para la gestión social del hábitat. *Habitat y sociedad*, 1, 13-37.
- Priemus, H., Dieleman, F., & Clapham, D. (1999). Current developments in social housing management. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 14(3), 211-223. doi: 10.1007/BF02496678
- Straub, A. (2002). Strategic technical management of housing stock: lessons from Dutch housing associations. *Building Research and Information*, 30(5), 372-381. doi: 10.1080/09613210210150955
- Tapia, R., Araos, C., & Salinas, C. (2012). Condominios familiares. Una alternativa de solución residencial para las familias allegadas en lotes tipo 9x18. In P. U. C. d. C. Centro de Políticas Públicas UC (Ed.), *Propuestas para Chile 2012* (Irrarrázaval, I.; Morandé, M.; Letelier, M. ed., pp. 101-138). Santiago.
- Vergara, L. M. (2016). Gestión de la Vivienda Social. Hechos, desafíos y campos de acción. *Revista CA. Ciudad y Arquitectura*, 152.
- Vergara, L. M., Gruis, V., & van der Flier, K. (2019). Understanding Housing Management by Low-income Homeowners: Technical, Organisational and Sociocultural Challenges in Chilean Condominium Housing. *Buildings*, 9(3), 65.

MOBILITY AND MICROACCESSABILITY

THE CHALLENGES OF PUBLIC SPACE

MOVILIDAD Y MICROACCESIBILIDAD

LOS DESAFÍOS DEL ESPACIO PÚBLICO

Rosanna Forray

Laboratorio 9x18 | Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

In urban peripheral neighborhoods, mobility is a right yet to be conquered. The residents have to face marginal conditions either in the 'macroaccessibility' that leads to long distances, as well as to the 'microaccessibility' that occurs in the proximal space and in the daily life. For this mobility, predominantly female, the most determinant factors are the quality, vitality, and along with it, the safety of the public space. Women have to negotiate their right to appropriate, use and transform this space. And they do it throughout the repetitive practice of walking, often under threat. This brings the challenge of thinking the proximal city with them: diverse, safe and well connected. To do so, the public space is the key.

KEYWORDS

Mobility; Microaccessability; Public Space; Proximal City.

Resumen

En los barrios de las periferias urbanas, la movilidad es un derecho aún por conquistar. Allí los residentes deben enfrentar condiciones deplorables tanto en la “macroaccesibilidad” que conduce a las largas distancias, como en la “microaccesibilidad” que se despliega en el espacio de proximidad y en los tiempos de la vida cotidiana. Para esta movilidad, predominantemente femenina, los factores más determinantes son la calidad, la vitalidad y con ello la seguridad del espacio público. Es allí donde las mujeres deben negociar su derecho a apropiarse, usar y transformar el espacio. Y lo hacen a través de la práctica repetitiva de la caminata muchas veces amenazada. Esto abre el desafío de pensar con ellas la ciudad próxima, diversa, segura y bien conectada. Para ello el espacio público es la clave.

PALABRAS CLAVES

Movilidad; Microaccesibilidad; Espacio público; Ciudad próxima.

If we accept that mobility is a right, which in turn allows access to all rights: health, education, housing, recreation, work, exchange opportunities and interactions that the city offers (Ascher, 2004); then the mobility right is unequally distributed both socially and spatially (Vasconcellos Alcántara, 2010). From the perspective of the place of residence, income levels, composition and position in the family, means of displacement, and particularly gender; mobility presents very different types of challenges. This reality is particularly sensitive in the neighborhoods that had their origin in social housing policies, where modest families live in peripheries badly connected to the city and with a limited supply of public spaces. There, (in)mobility is a factor of impoverishment. That is, it is not only a reflection but a producer of inequality (Jirón & Zunino Singh, 2017, Le Breton, 2005). In those neighborhoods, mobility is a right yet to be conquered.

Those who inhabit these neighborhoods must face deplorable conditions in what Alcántara Vasconcellos (2010) calls the macroaccessibility and the microaccessibility. Conditions that alter and almost determine their quality of life. With regards to the macroaccessibility, the conditions under which users travel are still deplorable. Even though in Santiago high-capacity public transport systems gradually expand their coverage to improve mobility from these neighborhoods to distant destinations in the city. Access to boarding points, stops and stations, requires long walks or combined means of approach. Furthermore, the conditions of services, transfers, waiting times in inhospitable environments, the agglutination in buses and wagons, congestion on the streets, affect the daily travel experience. In this way, users assume, with their time and fatigue, the double cost of distant location and poor travel conditions.

From this perspective, the “right to the city” is the right to an accessible city and to a mobility that conduces to it. However, as Jouffe (2011) points out, it is not only a question of accessibility. He argues so following Lefebvre’s (1969) definition of the right to the city as the ability to appropriate the urban environment and participate. To him, the right to the city is, above all, the right to produce, transform and use the city. This is based on the proximity of neighborhoods.

In a neighborhood-regeneration perspective originated in the sixties, microaccessibility is the focus of attention – the topic that summons us. Here the physical space conditions the right to the city, as pointed out by Muxi Martínez, Casanovas, Ciocchetto, & Gutiérrez Valdivia (2011). The mobility is not only to transportation means, but to the interior of the neighborhood and the municipality. It is intimately linked to the quality, vitality and the security of the public space that is caused by the quality and vitality. In Santiago, walking is the predominant mode of displacement. This mode of transportation reaches up to 75% of the trips in the peripheral municipalities. Those

Si aceptamos que la movilidad es un derecho, que a su vez permite acceder a todos los derechos, la salud, la educación, la vivienda, la recreación, el trabajo, las oportunidades de intercambio e interacciones que la ciudad ofrece (Ascher, 2004), este derecho está social y espacialmente distribuido de manera inequitativa (Vasconcellos Alcántara, 2010). Vista desde la perspectiva del lugar de residencia, de los niveles de ingreso, la composición y la posición en la familia, los medios de desplazamiento, y particularmente el género, la movilidad presenta desafíos de muy diverso tipo. Esta realidad es particularmente sensible en los barrios que tuvieron su origen en las políticas de vivienda social, donde habitan familias modestas en periferias mal conectadas a la ciudad y con una oferta limitada de espacios públicos. Allí, la (in)movilidad es factor de empobrecimiento, es decir, no sólo es reflejo sino productora de desigualdad (Jirón & Zunino Singh, 2017; Le Breton, 2005). Allí, la movilidad es un derecho aún por conquistar.

Quienes habitan estos barrios, deben enfrentar condiciones deplorables tanto en lo que Alcántara Vasconcellos (2010) llama la macroaccesibilidad como en la microaccesibilidad. Condiciones que alteran y casi determinan su calidad de vida. En el ámbito de la macroaccesibilidad, si bien en Santiago los sistemas de transporte público de gran capacidad poco a poco amplían su cobertura para mejorar la movilidad desde estos barrios hacia destinos distantes en la ciudad, las condiciones en que los usuarios viajan son aún deplorables. Por una parte, acceder a los puntos de abordaje, paraderos y estaciones, exige largas caminatas o cambios de medios de acercamiento, por otra, las condiciones de los servicios, los trasbordos, los tiempos de espera en ambientes inhóspitos, el aglutinamiento en buses y vagones, la congestión en las calles, afectan diariamente la experiencia del viaje. De este modo los usuarios asumen, con su tiempo y su fatiga, el doble costo de la localización distante y de las malas condiciones de viaje.

Desde esta perspectiva, el “derecho a la ciudad” es el derecho a una ciudad accesible y a una movilidad conducente a ella. Sin embargo como señala Jouffe (2011) el derecho a la ciudad, definido por Lefebvre (1969) como la capacidad de apropiarse del entorno urbano y de participar, no es sólo una cuestión de accesibilidad, es sobre todo el derecho a producir, transformar y usar la ciudad, y este tiene su asiento en la proximidad.

En una perspectiva de regeneración de los barrios originados en los años sesenta –tema que aquí nos convoca– es la microaccesibilidad nuestro foco de atención. Aquí el espacio físico condiciona el derecho a la ciudad, como señalan Muxi Martínez, Casanovas, Ciocoletto, & Gutiérrez Valdivia (2011). La movilidad hacia los medios de transporte como hacia el interior del vecindario y de la comuna, está íntimamente ligada a la calidad, a la vitalidad y la consecuente seguridad del espacio público. En Santiago, el modo predominante de desplazamiento es la caminata, esta alcanza en las comunas periféricas hasta

who mainly practice it are women between 21 and 60 years of age, and they do it to go to work, get children to and from school, accompany seniors, make purchases, visit relatives, feed the network of support and assistance relationships relationships that are woven in the neighborhood and sustain the life of the extended family (Araos, 2016). It is there, in the space of proximity and in the unfolding of daily life activities where mobility allows to practice the production, transformation and use of space. As Fenster (2011) points out, citing De Certeau in his book *L’Invention du quotidien* (1984) “the daily activities of the body are part of the process of appropriation and territorialisation of space. The repetitive practice of walking is part of the strategies used to transform and reclaim that space as their own”. However, the author continues, “[for women] to carry out their social and family tasks, they must negotiate their spatial practices of citizenship in order to ensure that they can conduct their right to use [the space]” (2011: 72).

This predominantly female micromobility requires negotiations. The quality of the public space, the neighborhood sociability and the security are threatened by thefts, assaults, harassments, intimidation, traffics accidents, among others. This reality causes women to require bid detours to avoid such threats (Figueroa & Forray Claps, 2015). However, diverse elements of the built environment can condition the proximity through the daily practice of walking: the state of the sidewalks, the relation of the house to the street, the presence of neighbors, the presence of shops, the existence or not of blind walls or opaque fences, the dead-end streets, the security at crossings, floods, light and shade, facilities for moving by bicycle, proximity to services, work sources and public transport, among other. All of these elements have a strong impact on the daily experience of mobility, on journeys and breaks, on access to goods and services inside and outside the neighborhoods.

Female mobility, as well as that of children and adults who travel with them, is a sustainable mobility for its complex or multipurpose displacements of short journeys, on foot or in collective transport (Miralles-Guasch & Dones, 2010). It also plays a central role in the life of the neighborhood. A mobility that through the recurrence of daily practices feeds sociability in the proximity space. In keeping with these practices, identification, knowledge and the transformation of space are being configured. Hence, in the line of De Certau, Muxi notes that “the gender perspective applied to urban planning is understood from experience” (2011, p.109). However, the mobility of women is the most vulnerable (Ortiz Escalante, 1971) both in terms of macroaccessibility and microaccessibility.

Within a perspective of regeneration processes of the sixties-generation neighborhoods, which today have a densification potential based on collective housing, mobility opens both an opportunity and a greater challenge. Mobility is understood simultaneously as a means of access to the distanced city

el 75% de los viajes, y quienes la practican principalmente son las mujeres entre 21 y 60 años de edad, para dirigirse al trabajo, llevar y traer niños del colegio, acompañar adultos mayores, hacer compras, visitar parientes, alimentar la red de relaciones de apoyo y asistencia que se tejen en el vecindario y sustentan la vida de la familia extensa (Araos, 2016). Es allí, en el espacio de proximidad y en el despliegue de las actividades de la vida cotidiana donde la movilidad permite practicar la producción, la transformación y el uso del espacio. Como señala Fenster (2011) citando a De Certeau, en su libro *L'Invention du quotidien* (1984) “las actividades corporales de la vida diaria son parte del proceso de apropiación y territorialización del espacio, y la práctica repetitiva de la caminata es parte de las estrategias usadas para transformar y reclamar ese espacio como propio”. Sin embargo, prosigue el autor, “[las mujeres] para realizar sus quehaceres sociales y familiares deben negociar sus prácticas espaciales de ciudadanía con el objetivo de asegurar que pueden realizar su derecho al uso [del espacio]” (2011:72).

Esta micromovilidad, predominantemente femenina, requiere negociaciones. La calidad del espacio público, la sociabilidad vecinal y la seguridad se encuentran amenazadas por robos, asaltos, acoso, amedrentamiento, accidentes de tránsito, entre otros. Esta realidad genera que muchas veces las mujeres deban hacer grandes rodeos para esquivar estas amenazas (Figueroa & Forray Claps, 2015). Sin embargo, diversos factores del entorno construido pueden condicionar la proximidad a través de la práctica cotidiana de la caminata: el estado de las veredas, la relación de la vivienda con la calle, la presencia de vecinos, la presencia de almacenes, la existencia o no de muros ciegos o cierres opacos, las calles sin salida, la seguridad en los cruces, las inundaciones, la luz y la sombra, las facilidades para moverse en bicicleta, la cercanía a los servicios, a fuentes de trabajo y al transporte público, entre otros factores tienen fuerte impacto en la experiencia cotidiana de la movilidad, en los desplazamientos y las pausas, como también en el acceso a bienes y servicios al interior y al exterior de los barrios.

Por sus desplazamientos complejos –o multipropósitos– de trayectos cortos y a pie o en transporte colectivo, la movilidad femenina, así como la de los niños y las personas adultas que se desplazan con ella, es una movilidad sostenible (Miralles-Guasch & Dones, 2010) y juega un papel central en la vida del barrio. Una movilidad que a través de la recurrencia de las prácticas cotidianas alimenta la sociabilidad en el espacio de la proximidad; y a su vez, al compás de esas prácticas se va configurando la identificación, el conocimiento y la transformación del espacio. De ahí que en la línea de De Certeau, Muxi señala que “La perspectiva de género aplicada al urbanismo se entiende desde la experiencia” (2011, p. 109). Sin embargo la movilidad de las mujeres es la más vulnerada (Ortiz Escalante, 1971) tanto en lo que se refiere a la macroaccesibilidad como a la microaccesibilidad.

and as a 'performative' practice of the use and transformation of the space of proximity. The opportunity is to think about its transformations from the practices and the daily experience of space. The challenge is to contribute to the production of the walkable city, a well-connected city with diverse neighborhoods with mixed activities and close opportunities, with fewer costs of displacement (Miralles-Guasch & Dones, 2010). A city where public spaces, streets, and squares of proximity are safe, comfortable, attractive, and accessible; a city that welcomes and encourage local life (Valdivia, 2017), that values the potentials of their hierarchical urban tissue - which is a legacy of the social project that originated them. A city with friendly and safe routes from the house to the neighborhood, and beyond. In short, a 'friendly' public space that -in the neighbors' wishes- improves the daily experience of travel, feeds the sense of belonging and vitalizes social life both within the neighbourhood and in their transition to the city.

En la perspectiva de un proceso de regeneración de los barrios de la generación de los sesenta, que hoy presentan un potencial de densificación basada en la vivienda colectiva, la movilidad entendida simultáneamente como vía de acceso a la ciudad a distancia y como práctica ‘performativa’ del uso y transformación del espacio de proximidad, nos abre a la vez una oportunidad y un desafío mayor. La oportunidad de pensar sus transformaciones desde las prácticas y la experiencia cotidiana del espacio. Y el desafío de contribuir a la producción de la ciudad próxima, de barrios diversos con actividades mixtas y oportunidades cercanas, con menos costos de desplazamiento, bien conectada (Miralles-Guasch & Dones, 2010). Una proximidad de espacios públicos, calles y plazas seguras, confortables, atractivas, accesibles, que acojan y propicien la vida local (Valdivia, 2017), con recorridos amables y seguros desde la casa hasta más allá de los límites barriales. En síntesis, un espacio público ‘amigable’ –al decir de los anhelos de las vecinas– que mejore la experiencia cotidiana de los viajes, alimente el sentido de pertenencia y vitalice la sociabilidad tanto en el seno los barrios como en su transición hacia la ciudad.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Araos, C. (2016). When family lives nearby: kinship, socioeconomic conditions and residential configurations in Santiago, Chile. (Vol. 1).
- Ascher, F. (2004). Le sens du mouvement. Modernité et mobilités dans les sociétés urbaines contemporaines. In L. J. Allemand, Sylvain, Ascher, François (Ed.), *Le sens du mouvement* (p. 336). Paris: Belin.
- De Certeau, M. (1990) *L'invention du quotidien*. Paris: Gallimard.
- Fenster, T. (2011) The Right to the City and Gendered Everyday Life. En Sugranyez, A. y Mathivet, C: *Cities for All. Proposals and Experiences towards the Right to the City*. Santiago de Chile: Habitat International Coalition HIC, pp. 45-58.
- Figuerola, C., & Forray Claps, R. (2015). Movilidad femenina: los reveses de la utopía socio-espacial en las poblaciones de Santiago de Chile. *Revista de Estudios Sociales* No.35, 25, 52-67. <https://doi.org/10.7440/res54.2015.04>
- Jirón, P., & Zunino Singh, D. (2017). Dossier. Movilidad Urbana y Género: experiencias latinoamericanas. *Revista Transporte y Territorio*, 0(16), 1-8. Retrieved from <http://revistascientificas.filo.uba.ar/index.php/rtt/article/view/3600/3295>
- Jouffe, Yves (2011) Countering the Right to the Accessible City: The Perversity of a Consensual Demand. En Sugranyez, A. y Mathivet, C: *Cities for All. Proposals and Experiences towards the Right to the City*. Santiago de Chile: Habitat International Coalition HIC, pp. 45-58.
- Le Breton, É. (2005). *Bouger pour s'en sortir, mobilité quotidienne et intégration sociale*. Paris: Les Canets de l'Info.
- Lefebvre, H. (1969) *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos.
- Miralles-Guasch, C., & Dones, I. C. de les. (2010). Dones, mobilitat, temps i ciutats. *Quaderns de l'Institut* (Vol. 14).
- Muxi Martínez, Z., Casanovas, R., Cicoletto, A., & Gutiérrez Valdivia, B. (2011). ¿Qué aporta la perspectiva de género al urbanismo? *Feminismos*, 17, 105-129.
- Ortiz Escalante, S. (2014) Espacio público, género e (in)seguridad. En Carmen Cortés Zaborras (coord.) *Jornadas Urbanismo y Género. Ciudades en Construcción*. Perséfone. Ediciones electrónicas de la AEHM/UMA, pp. 48-67. <http://www.punt6.org/articulos-y-libros-escritos-por-col%C2%B7lectiu-punt-6/> Visitado: 15 mayo, 2019.
- Valdivia, B. (2017) Calles para todas. *Revista Ecologista*, N° 93. <https://www.ecologistasenaccion.org/35171/> visitado: 15 mayo, 2019.
- Vasconcellos Alcántara, E. (2010). *Análisis de la movilidad urbana. Espacio, medio ambiente y equidad*. Bogotá, Colombia. Bogotá: CAF. <https://doi.org/10.7440/res54.2015.04>

PUBLIC AND COLLECTIVE SPACES IN 9X18 NEIGHBORHOODS

EL ESPACIO PÚBLICO Y EL ESPACIO COLECTIVO EN BARRIOS 9X18

Elke Schlack

Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

Abstract

In the debate about public space in the urban regeneration of 9x18 settlements, it is relevant to follow the urban space definition that transits from one form of society to another. This definition is used by Swekes to describe neighborhoods that were originally informal settlements, and then suffered transformations that were not sensitive to their previous public life. In 9x18 neighborhoods, which were born from informal settlements as well, it is possible to recognise the coexistence of public spaces with patterns derived from their original collective life as well as other spaces that emerged from the subsequent governmental interventions. This chapter describes the characteristics of some concrete public and collective spaces, those which simultaneously give shelter to the collective life among people from the land invasions, and the public life of the neighborhood that was built from new modernising interventions

KEYWORDS

Plot of land operation; peripheral urbanisations; public space, collective space; urban regeneration.

Resumen

En la discusión sobre el espacio público en la regeneración urbana de urbanizaciones 9x18 es pertinente retomar la noción de un espacio público que transita desde una forma de sociedad a otra, descrita por Skewes para aquellos barrios, que, formados como campamentos, luego sufrieron transformaciones que no fueron sensible a las nociones de la vida pública de sus inicios. En los barrios 9x18, que igualmente surgieron de campamentos, es posible reconocer la coexistencia de espacios públicos con patrones derivados de la colectividad original, y también otros espacios, de otro orden, surgidos a partir de las intervenciones estatales posteriores. Este capítulo describe las características de algunos espacios públicos y colectivos concretos, que simultáneamente cobijan la vida colectiva que se dio entre conocidos surgidos en las tomas de terrenos y la vida pública del barrio que se fue construyendo a partir de nuevas intervenciones modernizadoras.

PALABRAS CLAVES

Operación Sitio; urbanizaciones periféricas; espacio público; espacio colectivo, regeneración urbana. .

The way in which 9x18 neighborhoods build their public life is associated with a particular “way of living” and a sense of community as introduced by Rosanna Forray in the chapter of this book on “Collective housing in Chile” (Castillo & Forray, 2014 Castillo, Forray, & Sepúlveda, 2008). What these neighborhoods show is what Skewes describes as “transit from one form of society to another” (Skewes, 2005). In the same way that Skewes describes neighborhoods settled from slums, these neighborhoods originated in a state of illegal “invaders” that took their place in lands on the outskirts of the city. However, the transition to exist within the system of housing provision in the eighties was based on land already acquired – unlike those that underwent towards this new form of society by being resettled and installed as “debtors” in a new site. Still, the residents of these 9x18 neighborhoods were not exempt from living this transition under the rules of a modernizing layout, which re-ordered social relations and public spaces according to criteria of rationality defined by the State.

Skewes describes the keys of “popular design” and explains that what was at stake in the layout of the informal settlements was a space, a protection mechanism against the situation of illegality in which its inhabitants live. According to him, inside the informal settlement and for the “acquaintances”, the layout of the spaces establishes a very rich community order, which is formed by labyrinths that only its inhabitants know how to travel. In these labyrinths, there is interconnection between the interior spaces of daily collective encounter, particularly in focal spaces such as interior squares. There is also interconnection with exterior spaces, which constitute escape routes in case of danger (Skewes, 2005). In this world, open to the neighborhood, the boundaries between the collective and the private are porous. There is no need to protect oneself from the neighbor, but there is a need to protect the entire environment of the neighborhood from the city.

The keys to the modernizing urbanization of the State have also been the subject of recent studies. Gianotti and Mondragón have registered the trajectory of the State in carrying out vast Operation Site projects between the fifties and seventies. These authors highlight the constant search for the rationality of State management that focused its effort on the definition of efficient sites, while the urban layout was relegated to a secondary role (Giannotti & Mondragón, 2017). As described by these authors, the urban fabric of Santiago was woven with different types of urban layout, with little connection to the city and forming urban islands (Giannotti & Mondragón, 2017, p.43). From the study of these authors, it is evident how diverse urban layouts were being tested, which, one after another, were defining the morphology of the periphery of Santiago. Within these routes you can see different types that were implemented in different places of Santiago. Vergara and Palmer include in their detailed account of 9x18 urbanizations a series of sets, where you can

La forma en que los barrios 9x18 construyen su vida pública está asociada a un particular “modo de habitar” y un sentido comunitario tal como introduce Rosanna Forray en el capítulo de este libro sobre “La vivienda colectiva en Chile” (Castillo & Forray, 2014; Castillo, Forray, & Sepúlveda, 2008). Lo que estos barrios muestran es, lo que Skewes describe como el “tránsito desde una forma de sociedad a otra” (Skewes, 2005). De la misma forma como este autor describe en poblaciones radicadas a partir de campamentos, estos barrios se originaron en una existencia de “invasores” ilegales que tomaron su sitio en terrenos de la periferia de la ciudad. Pero en este caso, el tránsito hacia una existencia dentro del sistema de provisión de vivienda de los años ochenta, fue sobre la base de un terreno ya adquirido, a diferencia de los que transitaron a esa nueva forma de sociedad, siendo erradicados e instalados como “deudores” en un nuevo sitio. Sin embargo, los pobladores de estos barrios 9x18 no fueron eximidos de vivir esa transición bajo las reglas de un trazado modernizador, que reordenó las relaciones sociales y los espacios públicos según criterios de racionalidad definidos por el Estado.

Skewes describe las claves del “diseño popular” y explica que lo que estaba en juego en el trazado de los campamentos era un espacio, mecanismo de protección ante la situación de ilegalidad en la que viven sus pobladores. Según este autor, al interior del campamento y para los “conocidos”, el trazado de los espacios establece un orden comunitario muy rico, que se conforma por laberintos, que solo sus habitantes saben recorrer. En estos laberintos, en efecto, hay interconexión entre los espacios interiores de cotidiano encuentro colectivo en espacios focales como las plazoletas interiores y también hay interconexión con espacios exteriores, que se constituyen como vías de escape en caso de peligro (Skewes, 2005). En ese mundo, abierto a la vecindad, los límites entre lo colectivo y lo privado son porosos, no hay necesidad de protegerse del vecino, pero si la necesidad de proteger el conjunto del entorno de la ciudad.

Las claves de la urbanización modernizadora del Estado también han sido materia de estudios recientes. Gianotti y Mondragón han registrado la trayectoria del Estado en realizar vastos proyectos de Operación Sitio entre los años cincuenta y setenta. Estos autores denotan la constante búsqueda de la racionalidad de la gestión Estatal que centró su esfuerzo en la definición de sitios eficientes, mientras que el trazado urbano quedó relegada a un rol secundario (Giannotti & Mondragón, 2017). Tal como lo describen estos autores, el tapiz urbano de Santiago se fue tejiendo con diferentes tipos de trazados urbanos, con escasa vinculación con la ciudad, conformando islas urbanas (Giannotti & Mondragón, 2017, p. 43). Del estudio de estos autores consta, como se fueron ensayando trazados urbanos diversos, que, uno tras otro, fueron definiendo la morfología de la periferia de Santiago. Dentro de esos trazados se pueden observar distintas tipologías que fueron implementadas en distintos lugares

distinguish grid layouts, gridlines with outdated streets and others with hierarchical plots (Vergara & Palmer, 1990, pp. 35-49).

In particular, the plot of the analysed population –“Los Acacios”– corresponds to a plot where a hierarchical logic appears. There is a mixture of organization criteria in a modernizing layout materialized with structuring streets and main locations, but also gave space to what Rodrigo Tapia and Cristián Robertson define as the “intimate city”. Thus, the plot of this population is constituted by public spaces and hierarchical streets, where main streets are distinguished because they connect with the city, main squares are located along these and secondary streets structure sections of the neighborhood. Furthermore, third-order streets connect only a group of houses and correspondingly private squares that serve ten or more houses. This last area, described as “the intimate city”, seems to correspond to the collective space described by Skewes as the elementary space of the slums.

The interviews with the nine families of Los Acacios neighborhood allowed to understand how the spaces found in the neighborhood are interpreted: a diversity of spaces between the public and the private. This is an expression of the fact that there is a calibration between spaces that constitute a stage for an audience of people from the neighborhood and the outskirts, as well as meeting spaces between lifelong neighbors. The main streets, the free fairs and the squares are those that gather the wider audience – neighbors of diverse places of the municipality. These are the most public spaces, where there is a scenario for public life. Instead, it is in the small squares, in the interior labyrinths of the blocks, and also the premises within community buildings such as the social headquarters, the chapel, the health practice and some small commercial shops, where the meeting between acquaintances, the collective life of the neighborhood takes place, where everyone knows each other.

In this specific social network of the inhabitants of “Los Acacios”, public life is generally circumscribed to the neighborhood and establishes little relationship with the city. The activities and social exchange have a key meaning for public life that is a function of economic subsistence and the articulation of resources and social capital. The spaces of the public sphere are determined by original urban design and morphologies of main spaces and secondary sub-spaces. They are determined also by the particular logics of the daily practices of its inhabitants and by the social networks woven among them. The inhabitants gave meaning to streets, squares, and plazas and to the various enclosures provided successively by the municipality, health service, sports and education. The inhabitants have taken on the role of “space producers” and “space consumers” at the same time.

Although Los Acacios neighborhood is a particular case and it is not possible to generalize, it allows to advance in the discussion that Skewes rais-

de Santiago. Vergara y Palmer incluyen en su detallado recuento de urbanizaciones 9x18 una serie de conjuntos, donde se pueden distinguir trazados en retícula, retículas con calles desfasadas y otros con tramas jerarquizadas (Vergara & Palmer, 1990, pp. 35-49).

En particular, el trazado de la población analizada “Los Acacios” corresponde a una trama donde aparece una lógica jerarquizada. Acá se materializó una mezcla de órdenes de un trazado modernizador con calles estructurantes y localizaciones principales, pero también se dio espacio a lo que Rodrigo Tapia y Cristián Robertson definen como la “ciudad íntima”. Así la trama de esta población está constituida por espacios públicos y calles jerarquizadas donde se distinguen calles principales que conectan con la ciudad, plazas mayores ubicadas a lo largo de éstas y calles secundarias estructurantes de tramos del barrio, así como, calles de tercer orden que conectan solo un grupo de casas y correspondientemente plazoletas privadas que sirven a diez o más casas. Este último ámbito, descrito como “la ciudad íntima”, parece corresponder al espacio colectivo descrito por Skewes como es espacio elemental de los campamentos.

Las entrevistas a las nueve familias del barrio Los Acacios nos permitió entender cómo se interpretan los espacios que son posibles de encontrar en el barrio: una diversidad de espacios entre lo público y lo privado. Esto es expresión de que hay una graduación entre espacios que constituyen un escenario para un público de personas del barrio y de las afueras, así como, espacios de encuentro entre conocidos, de los vecinos de toda la vida. Las calles principales, las ferias libres y las plazas son las que reúnen ese primer público más amplio – a vecinos de diversos lugares de la comuna. Estos son los espacios más públicos, donde se da una situación de escenario de la vida pública. En cambio, son las pequeñas plazoletas en los laberintos interiores de las manzanas, y también recintos dentro de edificios comunitarios como la sede social, la capilla, el consultorio y los pequeños locales comerciales puntuales, donde tiene lugar el encuentro entre conocidos, la vida colectiva o grupal del barrio, donde todos se conocen.

En esta red social específica, de los pobladores de “Los Acacios”, vida pública se circunscribe generalmente al barrio y establece poca relación con la ciudad. Las actividades e intercambio social tienen un sentido clave para la vida pública que está en función de la subsistencia económica y la articulación de recursos y capitales sociales. Los espacios del ámbito público están determinados por diseño original dado a la urbanización- morfologías de espacios principales y sub-espacios secundarios, pero también por las particulares lógicas de las prácticas cotidianas de sus habitantes y de las redes sociales tejidas entre sus habitantes. Los habitantes le fueron dando sentido a calles, plazas, pasajes y plazoletas y a los diversos recintos provistos sucesivamente por el municipio, servicio de salud, deporte y educación. Los habitantes han

es about residential projects that contribute to incorporate the perspectives of inhabitants in a more sensitive way. A view that is closer to their organizational models from their origin of collective life in slums. This article interprets the urbanization of Los Acacios as a project that incorporated, in morphological terms, both the logic of the collective spaces of the informal settlement as well as the logic of modernization and the common good. That is, by leaving certain spaces open to self-organization and also with public spaces managed by public entities.

tomado el rol de “productores de espacio” y de “consumidores de espacio” al mismo tiempo.

Aunque el barrio Los Acacios es un caso particular y no es posible extrapolar generalizaciones, este caso nos permite avanzar en la discusión que plantea Skewes sobre proyectos residenciales que contribuyen a incorporar de manera más sensible la visión de mundo de los habitantes, más cercana a sus modelos organizacionales provenientes de su origen de vida colectiva en los campamentos. Este artículo interpreta la urbanización de los Acacios como un proyecto que incorporó, en términos morfológicos, tanto la lógica de los espacios colectivos del campamento – dejando ciertos espacios libres a la auto-organización –, como la lógica de la modernización y el bien común, a través de espacios públicos a ser gestionados por los estamentos públicos.

REFERENCES / REFERENCIAS

- Castillo, M. J., & Forray, R. (2014). La vivienda, un problema de acceso al suelo. *ARQ (Santiago)*, (86), 48–57.
<https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000100007>
- Castillo, M. J., Forray, R., & Sepúlveda, C. (2008). Corolarios arquitectónicos. Más allá de los resultados cuantitativos, los desafíos de la política de vivienda en Chile. *Quorum*, (20), 14–29.
- Giannotti, E., & Mondragón, H. (2017). La inestabilidad de la forma arquitectónica y urbana. Proyectos para barrios populares en Santiago de Chile. 1953-1970. *Bitácora Urbano Territorial*, 27(1), 35–46.
<https://doi.org/10.15446/bitacora.v27n1.42910>
- Skewes, J. C. (2005). De invasor a deudor: el éxodo desde los campamentos a las viviendas sociales en Chile. *Los Con Techo. Un Desafío Para La Política de Vivienda Social.*, 101–122.
- Vergara, F., & Palmer, M. (1990). El lote 9x18 en la encrucijada habitacional de hoy. Santiago de Chile: Editorial Universitaria. Facultad de Arquitectura y Bellas Artes. Pontificia Universidad Católica de Chile.

CONCLUSIONS

CONCLUSIONES

165

CONCLUSIONS CONCLUSIONES

Luz María Vergara¹ & Cristián Robertson²

1. Faculty of Architecture and the Built Environment | Delft University of Technology

2. Escuela de Arquitectura | Pontificia Universidad Católica de Chile

We are facing a paradigm shift in the production of housing, and it is precisely in this transition where contexts as different as The Netherlands and Chile find a common denominator: the problem of affordability and general discontent in the face of a supply that has strayed further away from the economic capacity and needs of the people. Access to housing has become a scarce commodity. In a growing context of demands for the right to the city and for the provision of affordable housing, inhabitants have positioned themselves as protagonists – seeking solutions that cope with the housing problem through collaborative processes. In Europe these processes have re-emerged as a reaffirmation of self-determination in response to the commodification and standardization of housing. However, in Chile the quest has been driven by the need of collaborative survival, through the dynamics of *allegamiento* and self-organization in pericentral areas.

From this common point of departure, the initial chapters of the book identified collaborative processes, alternating experiences both in Chile and in Europe. The European case, reviewed from the Dutch social housing model and the re-emergence of collaborative housing models, provides three important insights to consider when traditional and consolidated systems face novel and emerging models. First, the opportunity that arises from the hybridization of both systems and cooperation among different actors. Second, the importance of having a cultural change, followed by regulatory frameworks, to ensure the implementation and subsequent massification of new models. Third, despite the legal and operational barriers, the European experience has shown that self-organized and self-managed models are possible, necessary and effective when housing demands have not been satisfied by the State nor by the market.

From the Chilean experience, the identification of the collaborative dimension arises from the historical meaning of the collectivity in housing policies and from the review of the particular case of the 9x18 neighborhoods. This situation offers nuances to the debate through perspectives that challenge the theoretical framework of collaborative housing. The Chilean experience has its culture of self-organization rooted in the collective mobilization of settlers for the right to housing, paradoxically, single-family housing. Under this premise, collective self-organization in neighborhoods such as 9x18 Operation Site, manifested itself not only in the self-construction of each home, but in the development of family and neighborhood support networks that remain alive to this day. The family and intergenerational cohabitation are currently the engine of what we can understand as collaborative processes that define the management of these neighborhoods. We refer to these experiences as ‘informal’ collaborative housing to demonstrate the need to create normative instruments that support and validate them.

In academic terms, the empirical experience gained from the workshop

Nos encontramos ante un cambio de paradigma en la producción de vivienda, y es precisamente en esta transición donde contextos tan distintos como Holanda y Chile encuentran un denominador en común: el problema de la asequibilidad y un descontento general frente a una oferta cada vez más alejada de la capacidad económica y de las necesidades de las personas. El acceso a la vivienda, se ha vuelto un bien escaso. En un contexto creciente de demandas por el derecho a la ciudad, la provisión de vivienda asequible se ha tornado en una coyuntura tal que ha promovido que los habitantes deban posicionarse como protagonistas buscando soluciones que ataquen el problema de la vivienda mediante procesos colaborativos. Si bien en Europa estos procesos han vuelto a surgir como una reafirmación de la autodeterminación en respuesta a la comodificación y estandarización de la vivienda, en Chile en tanto, la búsqueda ha estado más bien relacionada a medios de sobrevivencia colaborativos por medio de dinámicas de allegamiento y auto-organización en áreas pericentrales.

A partir de este punto común de partida, los capítulos iniciales del libro elaboran una identificación de procesos colaborativos, alternando experiencias tanto en Chile como en Europa. El caso europeo, revisado desde el modelo de vivienda social holandesa y el re-surgimiento de modelos de vivienda colaborativa, entrega tres puntos relevantes de reflexión cuando sistemas tradicionales y consolidados se enfrentan a modelos rupturistas y emergentes. Primero, la oportunidad que surge en la hibridación de ambos sistemas y cooperación entre diferentes actores. Segundo, la importancia de que exista un cambio cultural, seguido de marcos regulatorios, para asegurar la implementación, y posterior masificación de nuevos modelos. Tercero, que pese a las barreras legales y operacionales, la experiencia europea en su conjunto ha demostrado que modelos auto-organizados y auto-gestionados por sus habitantes son posibles, necesarios y eficaces cuando las demandas habitacionales no han sido resueltas ni por el Estado, ni por el mercado.

Desde la experiencia chilena, la identificación de lo colaborativo surge a partir del significado histórico de lo colectivo en las políticas de vivienda y desde la revisión del caso particular de los barrios 9x18, situación que permite ofrecer matices al debate a través de perspectivas que desafían al marco teórico de vivienda colaborativa. La experiencia chilena tiene su cultura de auto-organización enraizada en la movilización colectiva de pobladores por el derecho a la vivienda, paradójicamente, unifamiliar. Bajo esta premisa, la auto-organización colectiva en barrios como operaciones sitio 9x18, se manifestó no solo en la autoconstrucción de cada vivienda, sino que en el desarrollo de redes de apoyo familiar y vecinales que se mantienen vigentes. La familia y la cohabitación intergeneracional son, hoy en día, el motor de lo que podemos entender como procesos colaborativos que definen la gestión del hábitat en estos barrios. Nos referimos a estas experiencias como vivienda colaborativa

presented and systematized in the book, allows to trigger a direct and sincere dialogue between academics, students, local actors and neighbors. This dialogue seeks to answer questions that show different aspects, cultures and aspirations, but that arise from the need to find new paradigms of housing production and access to the city. An empirical-theoretical approach to these issues was the basis of the workshop and this book, seeking to identify collaborative processes of habitat production from the experience of communities in pericentral neighborhoods of Santiago. It was an empirical exercise because it focused on the development of housing and neighborhood projects for a real community based on the collection of first-source information. It was a theoretical exercise because these processes were explained from the concept of collaborative housing developed mainly in Europe.

Finally, the book specifically focuses on the local context and the upcoming challenges that 9x18 neighborhoods will face. The location of these neighborhoods in pericentral areas of the cities, and the shortage of well-located land for new real estate developments put these neighborhoods in an imminent scenario of change, responding to challenges and opportunities on which it is necessary to reflect on. Opportunities linked to densification processes, new logics of mobility, accessibility and public spaces must be addressed considering integral neighborhood regeneration processes.

From its experimental nature, the main contribution of the book is to question and revisit the concept of collaborative housing based on the reflection and exchange of experiences between North and South, South and North. The generated dialogue has allowed us to look at the problem of social housing from a perspective that dignifies the right of the inhabitants to seek affordable housing while claiming their right to the city, and fulfilling their need to live in a high-quality environment. The exercise of shifting the discussion of housing from the logic of “assistance” and placing it again as a “right” directly influences the focus of this debate.

In this iterative process of reflection, the book does not seek to arrive at a unique answer or perspective upon the topic. On the contrary, it seeks to (re)open topics and establish questions of interest to continue researching from the exchange of experiences in European and Latin American contexts. Questions like: Who collaborates and among who they collaborate? What tenure regime do they have? What is the socio-cultural-economic profile of the inhabitants? How are they organized today / how were they organized in the past? What is the reason to collaborate? What dependence/autonomy do they have with the State and local governments? What normative and other mechanisms of collaboration have existed historically? How to trigger neighborhood renewal processes from housing? How to design new building that consolidate the public space and the street? How to design flexible spaces that welcome social diversity (elders, migrants, extended families, etc.)? Which

‘informal’ en un intento de evidenciar la necesidad de crear instrumentos normativos que las apoyen y las validen.

Por otra parte, en términos académicos – docentes, la experiencia del workshop sistematizada en el libro, permite sobre la base de hechos y fenómenos concretos, desencadenar un diálogo directo y sincero entre académicos, estudiantes, actores locales y vecinos. Este diálogo, busca responder a preguntas que evidencian diversas vertientes, culturas y aspiraciones, pero que surgen desde la necesidad de encontrar nuevos paradigmas de producción de vivienda y acceso a la ciudad. Esta reflexión fue abordada a lo largo del workshop y de la presente publicación como un ejercicio empírico-teórico en tanto busca identificar procesos colaborativos de producción del hábitat desde la experiencia de comunidades en barrios peri centrales de Santiago. Fue un ejercicio empírico porque se centró en el desarrollo de proyectos de vivienda y barrio para una comunidad real a partir de levantamiento de información de primera fuente. Fue un ejercicio teórico, porque estos procesos fueron mirados a partir del concepto de vivienda colaborativa desarrollado principalmente en Europa.

Finalmente, el libro concentra la mirada desde la especificidad de la realidad local y los desafíos próximos que enfrentarán los barrios 9x18. La ubicación de estos barrios en zonas pericentrales de las ciudades, y la escasez de suelo bien ubicado para nuevos desarrollos inmobiliarios, pone a estos barrios en un escenario inminente de cambio, desafíos y oportunidades sobre el cual es necesario reflexionar. Oportunidades vinculados a procesos de densificación, nuevas lógicas de movilidad, accesibilidad y espacios públicos deben ser abordados con alturas de mira en post de procesos de regeneración barrial integrales.

Desde su naturaleza experimental, la principal contribución del libro es cuestionar y revisitar el concepto de vivienda colaborativa a partir de la reflexión e intercambio de experiencias entre Norte y Sur, Sur y Norte. El diálogo generado ha permitido mirar el problema de la vivienda social desde una perspectiva que dignifica el derecho de los habitantes a buscar una vivienda asequible pero reclamando a su vez el derecho a la ciudad, cumpliendo su necesidad de vivir en un medio ambiente de calidad. El ejercicio de desplazar la discusión de la vivienda desde la lógica “asistencialista” y colocarla nuevamente como un “derecho” influye directamente en el foco desde el cual se aborda el tema.

En este proceso iterativo de reflexión, el libro no busca llegar a una visión unitaria sobre el tema, por el contrario, busca (re)abrir temáticas y establecer preguntas de interés para seguir profundizando desde el intercambio de experiencias en contextos Europeos y Latinoamericanos. Preguntas como ¿Quiénes colaboran y entre quiénes colaboran?; ¿Qué régimen de tenencia tienen?; ¿De qué perfil socio-cultural-económico son los habitantes?; ¿Cómo se

neighborhood elements should be maintained or defended, and which ones should be modified or incorporated? These are all questions that open new discussions and will undoubtedly inspire new research.

organizan hoy/ cómo se organizaron en el pasado?; ¿Cuál es el motivo para colaborar?; ¿Qué dependencia/autonomía tienen con el Estado y los gobiernos locales?; ¿Qué normativa y otros mecanismos de colaboración han existido históricamente?; ¿Cómo detonar procesos de renovación barrial desde la vivienda?; ¿Cómo diseñar nuevos volúmenes edificatorios que consoliden el espacio público y la calle?; ¿Cómo diseñar espacios flexibles que acojan la diversidad social (adultos mayores, migrantes, familias extendidas, etc)?; ¿Qué elementos barriales mantener o defender y cuáles modificar o incorporar? son preguntas que abren nuevos flancos y que pueden inspirar sin duda nuevas investigaciones.

María Jose Castillo Architect from the Catholic University of Chile, and doctor in Architect and urbanism with specialization on cooperation for the development of human settlements in the third world by Polytechnic University of Madrid. She is currently an Urban Planning Consultant and Head of the Urban Advisory Department of the Municipality of Providencia, Santiago and lecturer at School of Architecture at the Catholic University of Chile.

Arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile y Doctora en Arquitectura y Urbanismo y Especialista en cooperación para el desarrollo de asentamientos humanos en el tercer mundo de la Universidad Politécnica de Madrid. Actualmente es Asesora Urbanista y Jefa del Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Providencia y profesora de la Escuela de Arquitectura UC.

Darinka Czischke Assistant Professor at the Department of Management in the Built Environment and head of the knowledge hub on collaborative housing Co-Lab Research, at the Faculty of Architecture in Delft University of Technology. She holds a BA in sociology from the Catholic University of Chile, MSc in Urban and Regional Planning Studies from London School of Economics and Political Science, and PhD in Architecture from Delft University of Technology, the Netherlands, with specialization on housing management, social enterprises and innovation.

Profesora asistente del departamento de Gestión del Entorno Construido, y fundadora de la red de vivienda colaborativa Co-Lab Research, de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Tecnológica de Delft. Darinka es socióloga de la Pontificia Universidad Católica de Chile, MSc en Estudios de Planificación Urbana y Regional, de London School of Economics and Political Science, y Doctora en Arquitectura por la Universidad Tecnológica de Delft, Países Bajos con especialidad en gestión habitacional, empresas sociales e innovación.

Rosanna Forray Architect from the Catholic University of Chile, MSc

in Applied Sciences, Architecture and PhD in Applied Sciences, Urban Planning from the Catholic University of Leuven. She is currently professor at the School of Architecture at Catholic University of Chile and co-director of the UC City and Mobility Laboratory (CMLab), member of the Center of Urban Sustainable development (CEDEUS) and member of the 9x18 Laboratory.

Arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Master en Ciencias Aplicadas, Arquitectura, y Doctora en Ciencias Aplicadas, Urbanismo de la Universidad Católica de Lovaina. Actualmente es Profesora Titular en la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, co-directora del Laboratorio de Ciudad y Movilidad UC, miembro del Centro de Desarrollo Urbano Sustentable (CEDEUS) y miembro del Laboratorio 9x18.

Sebastian Gray Architect from the Catholic University of Chile, and MSc in Architecture Studies at MIT. He is currently Associate Professor at the School of Architecture at Catholic University of Chile, director of the Espacio Público think tank, principal at Bresciani Gray Arquitectos, Partner Architect at Bresciani Gray Arquitectos Ltda., and columnist and collaborator in various journalistic media specialized in Architecture and Urbanism.

Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y MSc en Estudios de Arquitectura, MIT. Actualmente es Profesor Asociado Adjunto de la Escuela de Arquitectura UC, director del Centro de Estudios Espacio Público. Arquitecto Socio en Bresciani Gray Arquitectos; columnista y colaborador en diversos medios periodísticos especializados en arquitectura y urbanismo.

Vincent Gruis Graduated from the Faculty of Architecture and the Built Environment of Delft University of Technology and MSc in Real Estate Management and Housing and Urban Renewal. He holds a PhD from the same university with specialization in financial-economic fundamentals for housing associations. He is currently Full Professor, Chairman of the Housing Management Chair, and Head of the Department of Management in the Built Environment at the Faculty of Architecture in Delft University of Technology, The Netherlands.

Graduado de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Tecnológica de Delft con MSc en Real Estate Management y Housing and Urban Renewal. Doctor por la misma universidad con especialización en economía y finanzas para asociaciones de vivienda holandesas. Actualmente es Profesor Titular a cargo de la Cátedra de Gestión Habitacional, y jefe del Departamento de Gestión del Entorno Construido de la Facultad de Arquitectura, en la Universidad Tecnológica de Delft, Países Bajos.

Cristian Robertson Architect from the Catholic University of Chile, MSc in Building and Urban Design in Development at The Bartlett Development

Planning Unit, University College of London. He is currently Assistant Professor at the School of Architecture at Catholic University of Chile, Independent Advisor at the Housing and Urban Development Division of BID, and part of the team of the 9x18 Laboratory.

Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, MSc en Building and Urban Design in Development en la Unidad de Planificación de Bartlett, University College de Londres. Actualmente es Profesor Asistente de la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, Consultor Independiente de la División de Vivienda y Desarrollo Urbano del BID, y parte del equipo del Laboratorio 9x18 UC.

Juan Pablo Urrutia Architect and MSc in Management and Administration of Real Estate Projects of the University of Chile. Master in Public Administration, London School of Economics and Political Science and Master in Public Affairs, Institut d'études politiques of Paris (Sciences Po). He is currently Assistant Professor and head of the Architecture School at the University of Chile, and Co-Curator of the XXI Biennial of Architecture and Urbanism of Chile.

Arquitecto y MSc en Dirección y Administración de Proyectos Inmobiliarios de la Universidad de Chile. Master in Public Administration, London School of Economics and Political Science y Master in Public Affairs, Institut d'études politiques de Paris (Sciences Po). Actualmente es Profesor Asistente y Jefe de la Carrera de Arquitectura de la Universidad de Chile y Co-curador de la XXI Bienal de Arquitectura y Urbanismo de Chile.

Elke Schlack Architect from the Catholic University of Chile, and Doctor from the Technological University of Berlin, Germany with specialization in urban development and urban law. She is currently academic and researcher at the School of Architecture of the Catholic University of Chile and academic at the Andres Bello University, Chile. She is also member of the 9x18 Laboratory and CMLab of the UC.

Arquitecta de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y doctora por la Universidad Tecnológica de Berlín, Alemania con especialidad en desarrollo urbano y derecho urbanístico. Actualmente es académica e investigadora de la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile y docente de la Universidad Andrés Bello, Chile; miembro del Laboratorio 9x18 y el Laboratorio CMLab de la UC.

Rodrigo Tapia V-C Architect and MSc in Urban Development from Catholic University of Chile. He is currently Consultant of the FOSIS Social Investment Solidarity Fund for the Habitability Program since 2004, Associate Professor at the School of Architecture of Catholic University of Chile, and

coordinator of the 9x18 Laboratory of Neighborhood Regeneration.

Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y MSc en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile. Actualmente es consultor del Fondo de Solidaridad en Inversión Social FOSIS para el Programa de Habitabilidad, Profesor Asociado de la Escuela de Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y coordinador del Laboratorio 9x18 UC.

Luz María Vergara Architect and MSc en Architecture from the Catholic University of Chile, and Doctor from the Delft University of Technology with specialization in housing management in deprived contexts. She is currently postdoctoral researcher at the Department of Management in the Built Environment and part of the Co-Lab Research team at the Faculty of Architecture, Delft University of Technology, the Netherlands.

Arquitecta y MSc en Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y Doctora por la Universidad Tecnológica de Delft con especialidad en gestión habitacional en contextos vulnerables. Actualmente es investigadora de postdoctorado del departamento de Gestión del Entorno Construido y parte del equipo de Co-Lab Research, de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Tecnológica de Delft, Países Bajos.

Francisco Walker Architect from the Catholic University of Chile and MSc Urban Development Planning, from The Bartlett Development Planning Unit, University College London. Founder of the Incubator of Public Projects of the School of Architecture and Researcher of the 9x18 Laboratory, UC.

Arquitecto de la Pontificia Universidad Católica de Chile, y MSc en Urban Development Planning, en la Unidad de Planificación de Bartlett, University College de Londres. Fundador de la Incubadora de Proyectos Públicos de la Escuela de Arquitectura e Investigador del Laboratorio 9x18 UC.