

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 construidos 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.