

Entre público y privado. El espacio común en la vivienda moderna chilena: arquitectura y legislación¹

Umberto Bonomo
Shakti Feuerhake

La ciudad siempre se ha caracterizado principalmente por la residencia. Se puede decir que no hay ni hay ciudades en las que el aspecto residencial no estuviese presente (Rossi, 1982: 69).

Aldo Rossi, en el libro *La arquitectura de la ciudad*, identifica con asertividad desconcertante la esencia de lo que puede considerarse una ciudad. La residencia es, para Rossi, el elemento constitutivo de la ciudad. Es por la existencia del espacio privado de las viviendas que existe el espacio público de la ciudad.

El objetivo de este artículo es desdibujar el límite dicotómico que tradicionalmente se usa para definir el espacio urbano, entendido como una contraposición entre lo público y lo privado. Esto se logra describiendo el proceso de conformación del espacio común, que en este artículo es entendido como aquel lugar nuevo – desde un punto de vista morfológico, urbano y legal – fundamental y necesario para la definición de los conjuntos habitacionales modernos. El surgimiento y consolidación del espacio común se realiza a través del estudio de algunos conjuntos habitacionales construidos en Santiago de Chile entre 1906 y 1959². Estas obras han sido objeto de la investigación Fondecyt titulada *Arquitectura y política habitacional: trece proyectos de viviendas económicas y la construcción de la metrópolis. Santiago 1948-1973*³ que se ha centrado en entender las relaciones entre la dimensión política y legislativa vinculada a la vivienda y su impacto en la forma y estructura de las mismas. La investigación ha permitido dar cuenta de cómo el espacio común, que se afirma y reconoce legalmente durante las primeras décadas del siglo XX, se consolida en la mitad de siglo pasado dando forma a nuevos modelos urbanos que fueron capaces de transformar grandes porciones de la ciudad de Santiago, entregándole una imagen metropolitana.

El espacio común se considera aquí como ese espesor que se encuentra entre las líneas de la propiedad privada de las viviendas y las de la propiedad pública de la calle, siendo su particularidad la de ser un espacio común a todas las viviendas agrupadas en un determinado conjunto. Es, por lo tanto, un espacio de copropiedad y convivencia. La profundización referida a este espacio común de uso común se realiza cruzando dos ejes temáticos distintos: el legislativo y el morfológico.

ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO A PRINCIPIO DEL SIGLO XX: UNA RELACIÓN BINARIA

Las investigaciones que se han encargado de revisar y analizar el desarrollo legislativo de Chile en tema habitacional son numerosas. Estos estudios van desde los trabajos de Luis Bravo Heitmann en 1959 a los completos estudios de corte geopolítico de Rodrigo Hidalgo en 2005, incluyendo los historiográficos que han realizado Alfonso Raposo en 2001, María José Castillo con Rodrigo Hidalgo en 2007 o Luis Valenzuela en 2005. Los trabajos mencionados se pueden agrupar en dos grandes categorías: aquellos que analizan las leyes y los que estudian las obras. En este artículo se propone un análisis que cruce estos dos ámbitos complementarios, destacando los argumentos y mecanismos que permitieron la configuración del espacio común en la vivienda económica chilena.

La Ley N° 1.838 de 1906, llamada Ley de Habitaciones Obreras, marcó el inicio de la legislación en materia habitacional en Chile. A pesar de que se enfocaba en la dimensión colectiva de las viviendas, interviniendo casas colectivas o conventillos, su texto no hace mención específica a los espacios comunes. En ese momento, la emergencia higiénica y el control de enfermedades de contagio fueron los principales argumentos que guiaron el trabajo de médicos e ingenieros, quienes propusieron solucionar estos problemas desde la estructura institucional y legislativa del Estado. Esto se tradujo en medidas enfocadas a los espacios privados e interiores de las viviendas más que a las estructuras compartidas de las agrupaciones.

El proyecto de la Población Huelmul de Ricardo Larraín Bravo puede considerarse uno de los primeros proyectos de vivienda construidos para obreros como respuesta a la aprobación de la Ley de 1906⁴. Esta población fue experimental al incorporar estándares urbanos e ingenieriles de vanguardia para la época como el alumbrado público, el alcantarillado, el uso de bloques de hormigón como sistema constructivo y por estructurarse en torno a dos plazas públicas sobre las cuales se disponía el equipamiento comunitario: la Gota de Leche⁵, un teatro, una capilla, un consultorio, una sala de madres y una lavandería. El trazado urbano de esta población consiste en seis manzanas de casas de un piso de fachada continua, cuya puerta de acceso abre directamente a la calle. La relación entre el espacio público de la calle y el privado de las viviendas se estructura, de esta manera, en una relación binaria.

En 1925 se publica la Ley de Habitaciones Baratas como consecuencia de la escasez en el número de viviendas y la crisis en el sistema de arrendamiento. Esta ley marcó el inicio de las cooperativas de viviendas, previó importantes exenciones para los edificios colectivos construidos en el radio urbano de las ciudades y proveyó, a través del Consejo Superior, la construcción gratuita de escuelas, plazas de juegos infantiles, policlínicos, farmacias, restaurantes populares, teatros y correos. De esta forma se fomentó la creación de conjuntos de vivienda colectiva, poniendo énfasis en los equipamientos comunes que iban a necesitar, pero sin mencionar específicamente los espacios comunes y las dimensiones o cualidades que tendrían dentro de los conjuntos.

En el año 1931 el DFL N° 33⁶ sobre Fomento de la Habitación Obrera creó la Junta Central de Habitación Popular, dependiente del Ministerio de Bienestar Social, con el objetivo de proporcionar viviendas higiénicas y de bajo precio a personas de bajos ingresos. Con los recursos de esta ley se podían construir edificios colectivos destinados a la vivienda de diez familias, a lo menos, en los cuales podrían construirse locales destinados a la explotación comercial y para el recreo de la población infantil. Por primera vez las leyes de fomento a la construcción hicieron referencia explícita a la dimensión colectiva de los conjuntos. La condición multifamiliar, definida en el número de 10 familias, era determinante al momento de pensar y planear los espacios comunes ubicados fuera de los límites de los hogares, en los cuales podrían fortalecerse los lazos sociales de los habitantes y desarrollarse actividades de recreo.

LA CAJA DE LA HABITACIÓN POPULAR Y LA CREACIÓN LEGAL DEL ESPACIO COMÚN

La Ley N° 5.950 de 1936 creó la Caja de la Habitación Popular, destinada al fomento de la edificación de viviendas salubres de bajo precio y de huertos obreros y familiares. La Caja de la Habitación Popular fue una institución clave en el proceso de modernización de la vivienda y de sus problemas asociados. Su existencia dio un fuerte impulso al desarrollo legislativo, a la consolidación de las propuestas urbanas y arquitectónicas modernas que se estaban posicionando en el contexto chileno y facilitó la creación de un número significativo de conjuntos habitacionales bien descritos por Luis

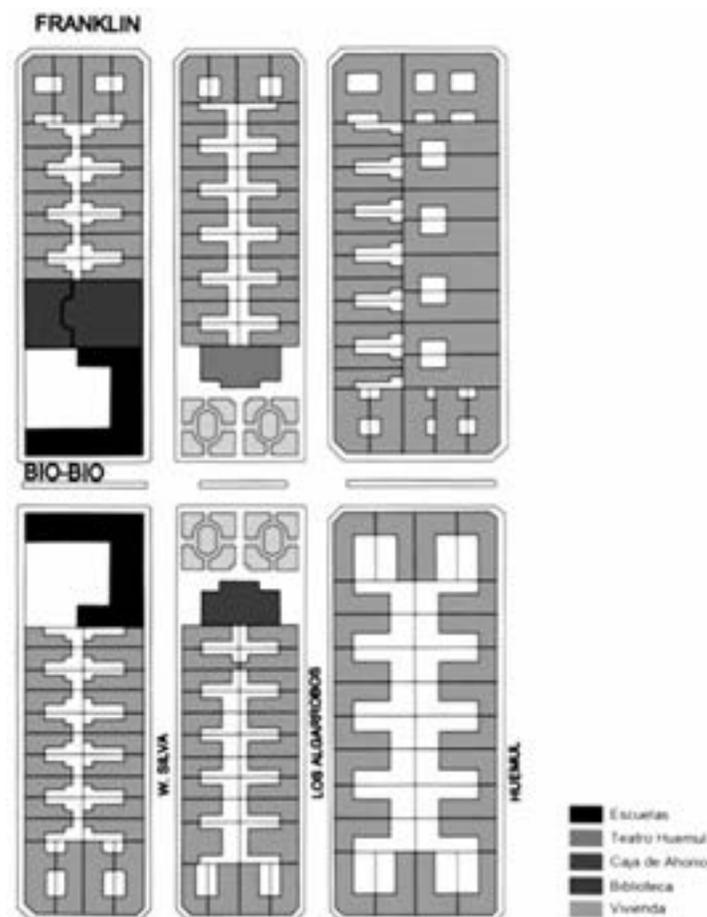


FIG. 01

Valenzuela en su investigación *Mass housing and urbanization on the road to modernization in Santiago of Chile, 1930-1960*.

Ese mismo año entró en vigencia la Ley y Ordenanza General sobre Construcciones y Urbanización⁷, en las cuales se hacía referencia tanto al barrio obrero como al edificio de viviendas colectivas: “Barrio obrero: el destinado esencialmente para casas de habitación de obreros” y “Edificio de habitación colectiva: el de departamentos separados, cada uno destinado a una familia y que posee salidas comunes a una calle o a un pasaje” (Gobierno de Chile, 1936:15). Estas definiciones dan cuenta de cómo se afinó en el aparato institucional del Estado la necesidad de crear el marco legal para proyectar y construir los barrios y conjuntos para los obreros mediante el uso del bloque con espacios comunes como tejido conector entre los departamentos.

En esa misma dirección, pocos meses después de la creación de la Caja de la Habitación Popular se aprobó en Chile la ley que determinó la propiedad de los espacios comunes de un edificio de departamentos o de un conjunto habitacional. Se trata de la llamada Ley de venta por piso o Ley de propiedad horizontal, N° 6.071 de 1937⁸. La Ley N° 6.071 dispuso que los pisos o departamentos en que se dividía un edificio podrían pertenecer a distintos propietarios y que cada propietario sería dueño exclusivo de su piso o de su departamento. Esta ley además definió el ‘espacio común’, que correspondía a los espacios necesarios para la ‘existencia, seguridad y conservación del edificio’ (Ley 6.071, 1937: 1) y a los espacios “que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del piso o departamento de su exclusivo dominio” (Ley 6.071,

1937: 1). Reforzando su condición de ‘comunes’, la ley detalla que “los bienes a que se refiere el inciso precedente en ningún caso podrán dejar de ser comunes” (Ley 6.071, 1937: 2). A pesar de nombrarlos – patios, corredores, vestíbulos, etc. – la ley no hace referencia a las características morfológicas que deberían tener, sin embargo, se comienzan a normar los derechos y deberes de los copropietarios para con ellos. Los reglamentos de copropiedad se volvieron indispensables para coordinar la armonía de los espacios comunes en los edificios de renta o en los conjuntos de vivienda económica colectiva.

Lo expuesto hasta este momento da cuenta de cómo los bloques de departamentos se estaban afianzando entre las posibilidades de desarrollo residencial. Los beneficios de economía y rapidez en la construcción también quedaron reflejados en los debates parlamentarios que llevaron a la aprobación de la ley:

(...) d) La construcción de edificios colectivos, que son verdaderas casas superpuestas sobre un mismo solar, significa una apreciable economía con relación al edificio unifamiliar, tanto en el costo de la obra como en la adquisición del terreno. (...) 'Es indudable que la arquitectura moderna, (...) ha impuesto los grandes edificios de muchos pisos, divididos en departamentos, como los que mayores ventajas y confort pueden proporcionar, y que esta forma de edificación ha de extenderse mucho en el futuro (Undurraga, 1936: Sin número).

Es en el marco regulatorio de esta ley y al alero de estas discusiones que se construye el Colectivo San Eugenio. La propuesta tipológica y la estructura urbana explotaron incipientemente la Ley de

propiedad horizontal. El conjunto se construye en base a dos pares de bloques separados por una plaza comunitaria que alberga un área deportiva y de esparcimiento. Cada uno de los pabellones residenciales alberga 12 departamentos por piso a los cuales se accede por medio de unos pasillos que se constituyen como verdaderos espacios comunes en los cuales la comunidad se reúne hasta el día de hoy. Otros aspectos significativos del conjunto son la terraza superior de uso colectivo, en la cual se ubicaba un lavadero comunitario junto con un sistema de tendederos para secar la ropa, y el suelo del primer piso de la manzana, completamente interconectado. Las dos plazas internas, contenidas entre los bloques, cumplen la función de jardín comunitario para cada bloque, mientras que la plaza central acoge usos y funciones de escala urbana.

Este caso conforma una de las primeras experiencias de urbanización resueltas por medio de la repetición del bloque de departamentos, tipología que permitió aumentar la densidad habitacional reduciendo la ocupación del suelo. El suelo, por lo tanto, se transformó en materia de libre disposición para los arquitectos, quienes podían generar espacios colectivos de uso colectivo y programas comunitarios, todo ello permitido por la Ley de propiedad horizontal.

LA CORVI Y EL CAMBIO DE ESCALA DEL ESPACIO COMÚN: DESDE LA MANZANA COLONIAL A LA MACROMANZANA MODERNA

Entre la creación de la Caja de la Habitación Popular en 1936, que llegó a definir los estándares y las características de las viviendas económicas que financiaba, y la creación de la CORVI⁹ en 1953, que a su vez propuso nuevos estándares edilicios, se promulgó, en 1948, la Ley N° 9.135, mejor conocida como Ley Pereira por el nombre de su autor. Esta ley no sólo cambió la estructura fiscal y tributaria en el ámbito de la vivienda, sino que aumentó y consolidó la participación del sector privado, facilitando la entrada de nuevos capitales en la construcción de conjuntos y unidades vecinales cada vez más grandes. Si por un lado la Ley N° 6.071 creó legalmente el espacio común, la Ley Pereira tuvo un impacto muy importante en la dimensión y complejidad de los conjuntos habitacionales de la época y, por lo tanto, en las características y protagonismo que adquirió el espacio común en estas obras.

Los parámetros urbanos de la Ley Pereira estaban definidos por la Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas aprobada en 1944. La ordenanza establecía que las plazas, calles, pasajes y espacios libres de uso público podían variar entre un mínimo del 25% hasta un máximo del 40% de la superficie total del terreno, sin embargo, el Departamento Técnico de la Caja estaba autorizado para aprobar un porcentaje menor o mayor de espacios libres con las argumentaciones necesarias que lo justificaran. La ordenanza también establecía que la densidad máxima de nuevas poblaciones en las ciudades con más de 100.000 habitantes podía ser de 700 habitantes por hectárea. Cabe mencionar que estos valores tenían un carácter referencial, ya que en algunos conjuntos emblemáticos de este período, como la Unidad Vecinal Portales o la Unidad Vecinal Providencia, la superficie libre alcanzó el 80% de la superficie total del terreno y la densidad

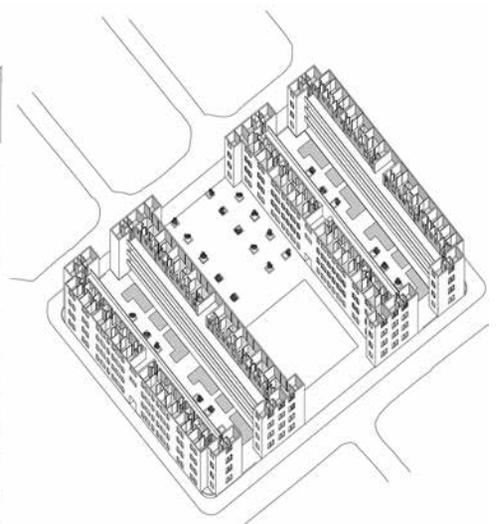
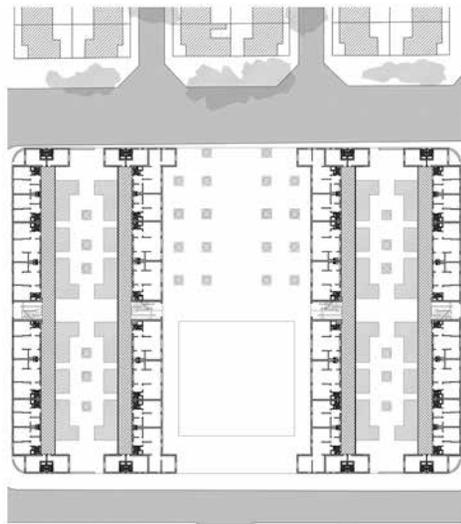


FIG. 02

llegó a 350 habitantes por hectárea, en el primer caso, y a 647 habitantes por hectárea en la Unidad Vecinal Providencia.

La mencionada Unidad Vecinal Portales se construyó entre 1955 y 1969 y es considerada un ejemplo emblemático de las nuevas ideas urbanas modernas y de las posibilidades de desarrollo del nuevo marco legislativo recién descrito. Aquí el espacio común de uso colectivo fue el verdadero protagonista de la vida urbana. En un artículo de la revista Chile Construye dedicado a este proyecto se describen las tres principales estrategias proyectuales puestas en juego en la obra. La primera fue la “ampliación” de la zona destinada a parque público, la segunda fue la construcción del conjunto “en forma tal que sus áreas sean la prolongación del mismo parque y tengan el carácter de públicas” (S/A, 1961: 16), mientras que la última operación consistía en la edificación de la Universidad Técnica del Estado en los terrenos aledaños a la obra. La dimensión colectiva del terreno en el cual se construyó la Unidad Vecinal Portales dista mucho de la condición binaria del espacio público y privado de los barrios mencionados al inicio de este artículo. Aquí entre el espacio privado de los departamentos y el espacio público de la ciudad hay un verdadero tejido conectivo determinante para el funcionamiento de la vida comunitaria.

En 1959 se promulgó el Decreto con Fuerza de Ley N°2 (DFL N°2), el que amplió las atribuciones de la CORVI transformándola en el organismo centralizador de la política habitacional. Con la aprobación de este decreto, que eliminó el límite de cinco pisos para las viviendas económicas, se modificaron algunos de los proyectos de unidades vecinales que se estaban construyendo y se empezaron a incluir torres y edificios en altura en las propuestas de viviendas económicas, aportando con ello una nueva escala al contexto urbano de Santiago que se enfrentaba a un importante proceso de metropolización.

El proyecto que sufrió más transformaciones con esta situación fue la Unidad Vecinal Providencia. Este conjunto comenzó a construirse en 1954 en el corazón de la comuna de Providencia en un gran parque de carácter común. Si se compara el proyecto desarrollado antes de la aprobación del

DFL N°2 con la versión posterior –que al final se construye– es notoria la aparición de grandes torres en el extremo norte del sector y la sustitución de bloques de 5 pisos por bloques de 11 pisos. Lo que se mantuvo casi sin variaciones es el espacio común en el primer piso, el que ocupa el 80% del total de la obra.

La aprobación del DFL N° 2 constituye un punto clave en el proceso de transformación del aparato legislativo e institucional del Estado chileno vinculado a la vivienda colectiva. La liberación de la altura en la vivienda económica junto con el desarrollo de proyectos cada vez más ambiciosos, en donde el espacio común era el protagonista, aportaron una nueva escala y uso a la ciudad de la época.

CONCLUSIONES

Sólo una ciudad puede ser habitada, pero no es posible habitar la ciudad si ésta no se dispone para el habitar; es decir, si no “proporciona” lugares. El lugar es allí donde nos paramos: es pausa; es algo análogo al silencio en una partitura. La música no se produce sin el silencio (Cacciari, 2004: 35).

El espacio común, cuya definición legal se ha expuesto en este artículo, ha tenido un rol cada vez más relevante hasta transformarse, en la década de 1960, en el verdadero protagonista de la metrópolis que se estaba construyendo. Pues bien, tal como dice Cacciari, el espacio común es y fue el silencio entre las partituras de edificios, bloques y departamentos. Es el lugar del habitar metropolitano, ese espacio indeterminado cuya propiedad y dominio –por lo menos en Chile– no se ha logrado definir con precisión. El espacio común se tensiona entre la vida privada de los departamentos y la vida pública de la ciudad. Estos barrios hoy forman parte importante de nuestras ciudades y son producto de las voluntades políticas y legislativas audaces que, quizás con demasiada ingenuidad o utopía, pensaron una ciudad en la cual la colectividad tuviera su espacio propio en el cual desarrollarse.



FIG. 03



FIG. 04

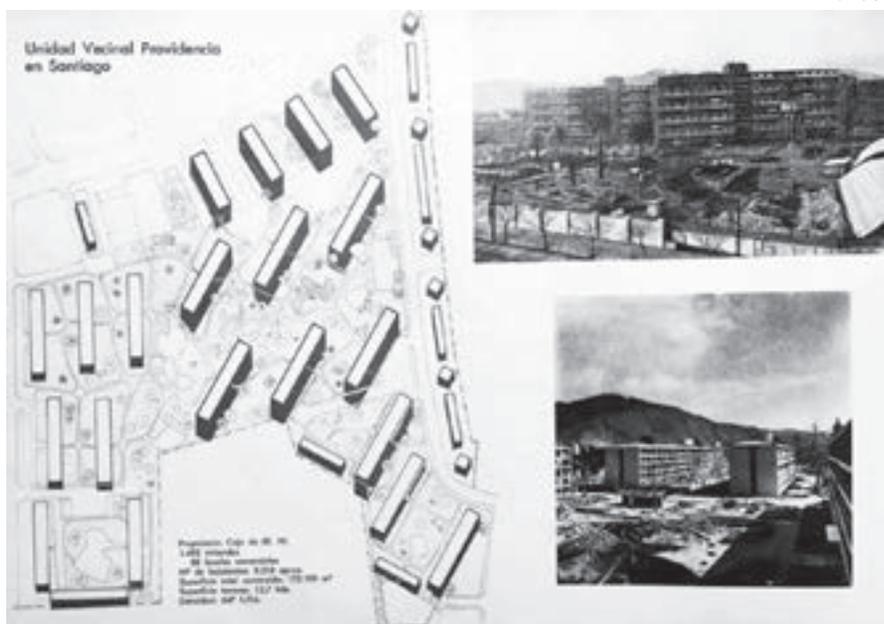


FIG. 05



FIG. 06

NOTAS

1 Este artículo es una versión actualizada del publicado en: Bonomo Umberto, Shakti Feuerhake. "Entre público y privado. El espacio colectivo en la vivienda moderna chilena: arquitectura y legislación". (130-137) Revista Dearquitectura n.20, Universidad de los andes, Colombia. Julio 2017. / Desarrollado en base a los resultados del proyecto Fondecyt de Iniciación N.11121338 titulado Arquitectura y política habitacional: trece proyectos de viviendas económicas y la construcción de la metrópolis. Santiago 1948-1973. Umberto Bonomo, investigador responsable (sin coinvestigador).

2 Estas fechas corresponden a la creación de la primera ley en temas habitacionales en 1906 y a 1959, fecha en la cual se aprueba el Decreto con Fuerza de Ley N° 2. En este marco temporal el tema de la habitación colectiva se instala al interior del Estado con una paulatina y consistente transformación institucional y legislativa que permitió la creación de obras emblemáticas en estas materias. Este proceso culmina con la creación del MINVU (Ministerio de Vivienda y Urbanismo) en 1965.

3 Fondecyt de Iniciación N° 11121338. Investigador responsable: Umberto Bonomo (sin coinvestigador).

4 Revisar: Vizcaíno Marcelo, *Ricardo Larrain Bravo 1879-1845: obra arquitectónica* (Santiago de Chile: Ediciones Universidad Diego Portales, 2010), 80.

5 Una institución de orden social que distribuía leche entre la población.

6 En Chile, un DFL es un Decreto con Fuerza de Ley emitido por el Presidente de la República como medida extraordinaria para agilizar la actuación del Gobierno frente a temas de alto interés público.

7 Gobierno de Chile. *Ley y ordenanza general sobre construcciones y urbanización (1936)*.

8 Gobierno de Chile, Ministerio de Justicia, Ley N° 6.071.

9 La CORVI (Corporación de la Vivienda) se creó en 1953 por medio de la fusión de la Corporación de Auxilio y Reconstrucción y la Caja de la Habitación Popular.

REFERENCIAS

BRAVO HEITMANN, Luis. *Chile: el problema de la vivienda a través de su legislación. Plan habitacional Alessandri*. Santiago de Chile: Editorial Universidad Católica, 1959.

CACCIARI, Massimo. *La città*. Villa Verucchio (Rímini): Pazzini Stampadore Editore, 2004.

CASTILLO, María José; HIDALGO, Rodrigo. *1906/2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Santiago de Chile: Facultad de Arquitectura y Diseño, UNAB; Instituto de Geografía de la Facultad de Historia, Geografía y Ciencia Política, UC Chile, 2007.

CORPORACIÓN DE LA VIVIENDA. *Plan Habitacional Chile*. Santiago de Chile, 1963.

GOBIERNO DE CHILE, Ministerio del Interior. *Ley N° 1.838, de 1906*. Santiago de Chile. Disponible en <<https://www.leychile.cl/N?i=22950&f=1912-12-13&p=>>

GOBIERNO DE CHILE, Ministerio de Justicia. *Ley N° 6.071 de 1937, dispone que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso podrán pertenecer a distintos propietarios*. Santiago de Chile. Disponible en <<http://www.leychile.cl/N?i=256753&f=1997-12-16&p=>>

GOBIERNO DE CHILE, Ministerio de Hacienda. *Ley N° 9.135 de 1948, dispone que las habitaciones económicas que se construyan, de acuerdo con los requisitos que establece*. Santiago de Chile. Disponible en <<https://www.leychile.cl/N?i=25937&f=1968-02-09&p=>>

GOBIERNO DE CHILE. *Ley y ordenanza general sobre construcciones y urbanización (1936)*. Publicada en Diario Oficial N°17.386 del 6 de febrero de 1936. Santiago, Chile: Imprenta Cultura, 1938.

HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo. *La vivienda social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago de Chile: Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile, Centro de Investigaciones Diego Barros Arana, 2005.

IGLESIAS, Felipe. "1933-1936. Cambios físicos en la vivienda colectiva en Chile. Desde la población al colectivo: el caso del Barrio San Eugenio en Santiago de Chile". En: *Taller de investigación 2° semestre 2010. Los espacios de la vivienda colectiva moderna. La evolución de los sistemas residenciales en Santiago. 1906-1959*. Bonomo, U., Salazar S. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2° semestre de 2010.

POBLETE, Andrea. "Evolución de los espacios públicos en los conjuntos Huemul". En: *Taller de investigación 2° semestre 2010. Los espacios de la vivienda colectiva moderna. La evolución de los sistemas residenciales en Santiago. 1906-1959*. Bonomo, U., Salazar S. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2° semestre de 2010.

RAPOSO MOYANO, Alfonso. *Espacio urbano e ideología, el paradigma de la corporación de la vivienda en la arquitectura habitacional chilena, 1953-1976*. Santiago de Chile: Universidad Central, 2001.

ROSSI, Aldo. *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.

UNDURRAGA OSSA, Sergio. "Pisos y Departamentos". En *Anales de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales* Vol. II, N° 5 (Enero-Marzo de 1936). Disponible en <http://web.uchile.cl/vignette/analesderecho/CDA/an_der_articulo/0,1361,SCID%253D164%2526ISID%253D10,00.html>

S/A. "UNIDAD VECINAL PORTALES". En *Revista Chile Construye* N°1 (Octubre de 1961): 12-18.

VALENZUELA, Luis. *Mass housing and urbanization on the road to modernization in Santiago of Chile, 1930-1960*. Cambridge, Mass.: The Harvard University Press, 2005.

VIZCAÍNO, Marcelo. *Ricardo Larrain Bravo 1879-1845: obra arquitectónica*. Santiago de Chile: Ediciones Universidad Diego Portales, 2010.

IMÁGENES

FIG. 01 Planta de trazado urbano de la Población Huemul 1, Santiago. En la parte central se ubican los programas de carácter público.
Fuente: Poblete, A., "Evolución de los espacios públicos en los conjuntos Huemul"

FIG. 02 Planta y axonometría del Colectivo San Eugenio, Santiago.
Fuente: Iglesias, F., "1933 – 1936. Cambios físicos en la vivienda colectiva en Chile"

FIG. 03 Áreas verdes en copropiedad de la Unidad Vecinal Portales, Santiago.
Fuente: Fondo René Combeau, Archivo de Originales FADEU. Pontificia Universidad Católica de Chile

FIG. 04 Planta de ubicación de la Unidad Vecinal Portales en el Parque de la Quinta Normal de Agricultura, Santiago.
Fuente: Fondo René Combeau, Archivo de Originales FADEU. Pontificia Universidad Católica de Chile

FIG. 05 Planta del primer proyecto de la Unidad Vecinal Providencia, Santiago.
Fuente: Gobierno de Chile, Corporación de la Vivienda, Plan Habitacional Chile, 36

FIG. 06 Axonometría de la Unidad Vecinal Providencia en su estado actual, Santiago.
Fuente: Fondecyt de Iniciación N° 11121338. Investigador responsable: Umberto Bonomo (sin co-investigador)