

# Hacia unas políticas públicas de densificación y de intensificación flexibles

## Interés, límites y oportunidades

### un programa de investigación y de experimentación del PUCA

Desde hace varios años, algunos especialistas consideran la densificación como una de las cuestiones para la construcción de una ciudad «sostenible», menos consumidora de espacios y de recursos, que permite ahorrar en las redes y que contribuye a la reducción de los consumos energéticos relacionados con los desplazamientos. Por este motivo, la densificación urbana se presenta hoy generalmente como uno de los pilares de la ordenación sostenible. Además puede ofrecer oportunidades reales de viviendas a unos precios especialmente controlados en zonas perfectamente atendidas por servicios públicos de todo tipo, lo que contribuye a mejorar el acceso a la ciudad por parte de todos.

Concretamente en Francia, para resolver la crisis de la construcción de viviendas, se han propuesto diversas medidas para facilitar la densificación de los espacios urbanos, desde la ley SRU a la ley Alur votada recientemente, sin olvidar las leyes Grenelle.

De igual modo, diversos estudios han demostrado que los tejidos urbanizados constituyen una apuesta destacada en la materia: desde el hecho de la importancia de las

superficies urbanizadas en juego (que se estima en torno a unos 20.000 km<sup>2</sup> en Francia) y porqué encierran recursos parcelarios no explotados debido a las bajas densidades residenciales ejercidas en ellos.

Entre las diferentes formas identificadas, la densificación llamada «flexible» parece ser hoy para numerosas partes interesadas, una solución innovadora en materia de protección de viviendas.

#### ¿Qué se entiende por «densificación flexible» de los tejidos urbanizados?

En el ministerio de Igualdad de los Territorios y de la Vivienda, el Plan Urbanismo Construcción Arquitectura (PUCA) favorece una amplia definición de la densificación flexible. Engloba diversos tipos de mecanismos y prácticas, formales o informales, que implican una enorme diversidad de partes interesadas

La densificación flexible de los tejidos urbanizados consiste pues en densificar el tejido urbano existente, sin destruir lo edificado. Concretamente facilita la inserción o la planificación de nuevas viviendas sin cambiar significativamente las formas urbanas.

Las formas de la densificación flexible

### 1ª forma : la división en parcelas y construcción en parcelas separadas

Una primera forma de densificación flexible es la que contempla la división en parcelas y la construcción en parcelas separadas. Generalmente atañe a particulares que deciden desprenderse de una parte de su terreno para venderla como terreno edificable capaz de albergar una nueva casa individual.

### 2ª forma : La construcción de pisos anexos

Una 2ª forma de densificación flexible es la construcción de pisos anexos, que son viviendas anexas construidas en los barrios de casas individuales mediante la división interna de los chalés o mediante la construcción en la propia parcela.

En Norteamérica, un piso anexo se entiende como una vivienda autónoma, separada de la vivienda principal y que posee una cocina y un cuarto de baño propio, así como una entrada independiente.

Puede construirse en el interior de la casa principal o en el exterior, en la misma parcela.

En Estados Unidos y Canadá, existen políticas especiales de densificación flexible basadas en los pisos anexos. En la provincia canadiense de Ontario, por ejemplo, los pisos anexos se han integrado en una auténtica política regional de control del crecimiento urbano.

Los poderes públicos fomentan la conversión de este mecanismo en una herramienta de política pública para la construcción de viviendas asequibles en los municipios suburbanos.

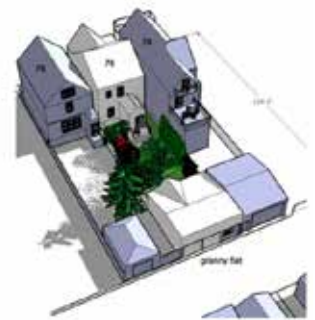
El objetivo de esta política no es tan solo ofrecer nuevas viviendas de alquiler a unos precios moderados y garantizar unos ingresos extra al propietario que las ocupa, sino también contribuir a un uso óptimo de las infraestructuras y de las redes existentes aumentando la densidad residencial de barrios cuya población disminuye y/o se envejece.

En Francia encontramos prácticas parecidas, tanto mediante construcciones en parcelas sin división como en mediante la planificación de una o más viviendas anexas en el interior de un chalé mediante la división interna. Generalmente comportan la creación de viviendas en alquiler y pueden incluirse en el marco de la normativa de urbanismo. Estas prácticas también pueden tener carácter informal. La coyuntura inmobiliaria actual marcada por una nueva crisis de la vivienda puede explicar en parte este fenómeno. Esta forma concreta de producción residencial, aunque informal, responde hoy a una demanda no satisfecha en el mercado principal de la vivienda.



*Le dispositif des appartements accessoires*

*Les « Granny Flats »*



*Source: Ontario Ministry of Municipal Affairs and Housing*

*Source : Reading Toronto*



### 3ª forma: reestructuración interna y/o externa de grandes chalés

Por último existe una 3ª forma de densificación, la reestructuración interna de grandes chalés que pueden incorporar alzamientos y ampliaciones con o sin concentraciones parcelarias.

Estas operaciones permiten la creación de diversas viviendas. Es, por ejemplo, bajo esta forma que intervienen los micro arrendadores que operan en la creación prolífica de viviendas sociales, es decir, en el tejido existente y en pequeñas operaciones, de 1 a 12 viviendas.

Es el caso de Solidarités Nouvelles pour le Logement (SNL). SNL es una asociación que crea y gestiona viviendas sociales para los más desfavorecidos. Favorece como modo de creación de viviendas sociales la transformación de un chalé existente en varias viviendas de alquiler. En la ilustración se muestra una rehabilitación ecológica mediante la ampliación de un chalé en el centro urbano de Saint-Rémy-les-Chevreuses, en les Yvelines.

### Otras modalidades de prácticas de densificación flexible

Por último cabe señalar otras modalidades de prácticas de densificación flexible:

Por ejemplo, los agrupamientos de particulares pueden desembocar en operaciones de concentración parcelaria. Pueden inscribirse en el marco de Asociaciones Territoriales Urbanas o de Sociedades Cooperativas de Interés Colectivo, es decir como resultado de los trámites de hábitat participativo. En estas, un grupo de habitantes se involucra, en el marco de un proyecto común, en el diseño, la construcción y la gestión de sus viviendas.

Tal como lo demuestran estos ejemplos, la densificación flexible se diferencia de otra forma de densificación que puede considerarse como rígida ya que cambia drásticamente las formas urbanas y puede destruir la existente. Las partes interesadas que pueden estar involucradas son muy diversas: particulares, constructores de casas individuales o de hábitat intermedio, geómetras, micro arrendadores, pequeñas empresas promotoras, asociaciones de ciudadanos implicados en los trámites de hábitat participativo.

### Conclusión : ¿Cuáles son las perspectivas para la densificación flexible de los tejidos urbanizados?

En la actualidad, la densificación flexible constituye un complemento interesante para los sectores tradicionales de creación de viviendas sin escalonamiento urbano.

Según sus promotores, puede responder a los diversos problemas que plantea hoy la gestión de los espacios de los extrarradios: escasez de terrenos dentro de los límites construidos de los municipios, optimización de los servi-



cios y equipamientos de cercanía, mantenimiento de las infraestructuras de transporte, etc. También puede facilitar la redinamización de determinados barrios periurbanos o rurales, en los que desciende la población.

El entusiasmo actual que suscita la densificación flexible invita a reflexionar en profundidad sobre esta forma particular de densificación y así cuestionar los intereses, las oportunidades y los límites.

Este es el objetivo que se ha fijado PUCA al comprometerse en el 2014 en un programa de investigación y de experimentación sobre estas cuestiones.

En el marco del Foro urbano de Medellín, el ministerio francés de Igualdad de los territorios y de la Vivienda, organiza un networking event sobre el tema « Construcción de la ciudad sostenible: presentaciones y discusiones en torno a experiencias internacionales innovadoras en el sector de la construcción urbana sostenible y participativa ». Este evento se celebrará el martes 8 de abril de 16:30 a 18:30 en el pabellón amarillo.

### Para más información :

[Página web PUCA](#)

[BIMBY](#)