

La operación de *regularizar asentamientos irregulares* es relativamente nueva en nuestro país, pudiendo ubicarse sus primeros antecedentes en la ley No. 14.006, que dispuso la nunca instrumentada regularización de un importante conjunto de asentamientos en terrenos fiscales en la zona del Cerro y, sobre todo, en los Decretos de la Junta Departamental de Montevideo de 1989, que determinaron la regularización de los llamados "Siete Barrios" en la zona Oeste del Departamento (entre ellos el de Santa Catalina, con alrededor de mil quinientas familias).

Sin embargo, es recién en 1990, con la aprobación unánime por la Junta Departamental de Montevideo del Decreto No. 24.654, de creación de la Cartera Municipal de Tierras para Vivienda, que se tiene una pieza jurídica que comprende todos los aspectos del tema y que además pretende no solamente regularizar los asentamientos existentes en predios municipales sino *prevenir* la creación de nuevos asentamientos irregulares, mediante la oferta de tierra urbana accesible a los sectores de bajos recursos. El llamado realizado al año siguiente por la I.M.M. para contratar equipos técnicos multidisciplinarios, a efectos de encarar las tareas de regularización, establece a su vez los lineamientos administrativos y metodológicos que en el futuro seguirán estos procesos.

A su vez, el Ministerio de Vivienda, Acondicionamiento Territorial y Medio Ambiente toma intervención en el tema sobre fines del período 90-94, mediante la creación de una Comisión Especial de Asentamientos en la órbita de la Dirección de Ordenamiento Territorial que, luego de trabajar en una fase diagnóstica y en la modificación de algunos aspectos legales que dificultaban las regularizaciones, comienza a encarar efectivamente éstas en el actual período de gobierno, con un primer programa piloto de diez asentamientos.

Hoy existen ya nueve regularizaciones concluidas (todas encaradas por la I.M.M.) y treinta y cuatro en curso (veinticuatro a cargo de la I.M.M. y las diez del M.V.O.T.M.A.). Esas cuarenta y tres experiencias han sido comparadas y discutidas, total o parcialmente, más de una vez y en diferentes ámbitos. Cuatro de los equipos técnicos que han actuado en este tipo de trabajos convocaron en 1997 a un Encuentro-Taller bajo el título "Asentamientos, Regularizar y... ¿Después?", cuyas conclusiones fueron publicadas con el apoyo de E.Z.E.

Las dos visiones que hoy recoge VIVIENDA POPULAR sobre el trabajo de estos equipos técnicos no pretenden ser representativas sino simplemente dos pantallazos, tomados casi al azar, que ayudan a complementar la comprensión de un problema que no es comprensible sino es desde sus múltiples facetas.

De la "COVI H-2000"  
al Barrio "Nuevo Colman"



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
Depto. de DGC. y BIBLIOTECA

## REGULARIZACION Y REALOJO

Arq. Ariel Ruchansky  
A.S. Rosa De León

### Breve descripción

El asentamiento hoy llamado "Nuevo Colman" se encuentra ubicado en Camino Teniente Rinaldi y Camino Carmelo Colman, en la Zona 11. Comprende 89 familias, con un total de 347 personas: 179 mujeres y 168 hombres. De esos 89 hogares, 66 cuentan con terreno asignado, mientras que 23 se encuentran anotados dentro del padrón social pero aún sin terreno asignado. Esto se comprenderá más adelante.

El 18% de la población son menores de 5 años; 19%

municipales).

Más del 60% de la población ocupada cuenta con un ingreso inferior a los 3 Salarios Mínimos Nacionales, situación ésta que dificulta las posibilidades de acceso a otras alternativas de vivienda.

La población se caracteriza por familias que promedian los cinco integrantes, en viviendas que en su mayoría son de dimensiones reducidas, estando constituidas en general por un único ambiente con divisiones internas de carácter precario (cortinas, muebles). Ello genera situaciones de hacinamiento, con las conocidas repercusiones en la calidad de vida de los habitantes.

Las construcciones son de materiales precarios (costaneros, chapas, plásticos), carecen de contrapiso, cuentan con escasas aberturas y la mayoría carecen de servicio sanitario.

### Historia de un Asentamiento

El terreno sobre el cual se encuentra instalado el asentamiento (Padrón 90.215) era propiedad de un particular, hasta el momento en que la IMM lo expropia dentro de un programa de adquisición de predios baldíos en zonas a las que ha llegado o va a llegar próximamente el saneamiento.

El propietario no vivía en el predio a pesar de tener en él algunas construcciones: dos casonas de

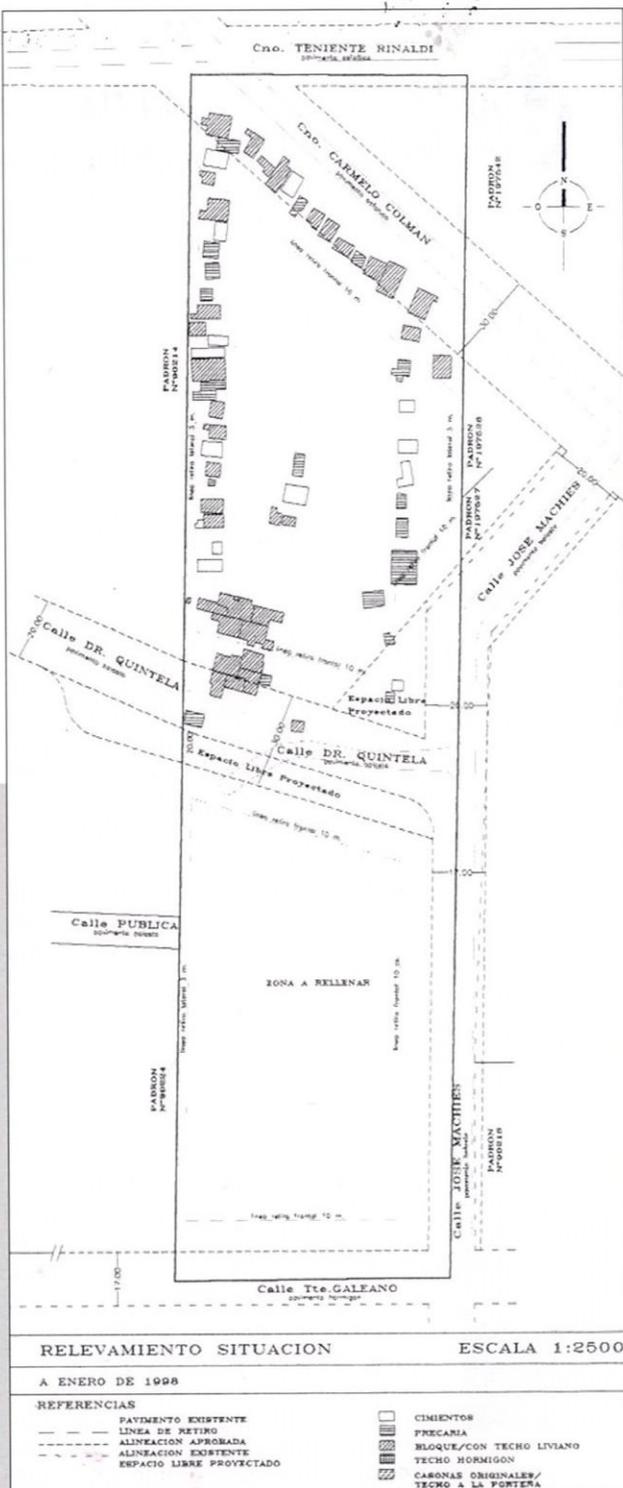
importantes dimensiones, que convirtieron en nueve «apartamentos», ocho arrendados a otras tantas familias y el restante, cedido a dos tíos viejos, situación ésta que hereda la IMM en el momento de la expropiación.

En 1996, un grupo de quince familias, entre las que se encontraban los ocupantes de las casonas, se presenta a la IMM, solicitando como Cooperativa en formación ("COVI H- 2000") la adjudicación y custodia del terreno. La IMM accede a tal solicitud.



tiene de 6 a 12 años; 13 % de 13 a 18 años y el 50% son mayores de 18 años. Se trata de familias jóvenes: el promedio de edad de los jefes es de 37 años y el de los cónyuges de 30.

Hay un total de 120 personas con trabajo, así distribuidas: 25%, construcción; 24%, servicio doméstico; 18%, militares o policías; 11%, comercio; 3%, servicios de salud y 19%, otros rubros (herrero, chapista, vendedor ambulante, obreros, empleados



Al cabo de algunos meses, el terreno había sido ocupado por más de cincuenta familias que, convencidas de la veracidad de las informaciones aportadas por algunos dirigentes de la "cooperativa", les pagaban cuotas por concepto de ingreso y mensualidades. Quedaban en lista de espera más de cien familias, también cotizantes, aguardando un lugar en el predio, que según informaban los dirigentes de la cooperativa era propiedad del MVOTMA.

Al tomar conocimiento las autoridades locales de estas irregularidades, se instala en el predio una custodia policial para impedir el ingreso de más familias, comenzándose además acciones judiciales para el desalojo del terreno y contra los dirigentes de la "cooperativa". La IMM toma así el control de la situación, decidiendo incluir lo que ahora ya era un asentamiento en el Programa de Regularización.

Esta situación de engaño y estafa generó un sentimiento de desconfianza en las familias y llevó a un resquebrajamiento del grupo. Nuestro Equipo Técnico, contratado a fines de 1997 para actuar en la regularización, debió por ello diseñar una estrategia de abordaje del grupo, tendiente a disminuir los factores de resistencia y tensión, en la búsqueda de la legitimidad.

### El Proceso Organizativo

En el mes de abril de 1998, en Asamblea, es electa una Comisión de Vecinos, mediante voto a mano alzada y sobre nombres propuestos por la propia Asamblea. De esa manera, queda conformada una Comisión de cinco miembros, quedando definidos los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero.

Esta Comisión ha encarado una serie de actividades, entre las que se destacan: representar al Barrio ante diferentes organismos, incluso en las negociaciones con el Equipo Técnico y la IMM; organizar actividades tendientes a mejorar el asentamiento, como jornadas de limpieza del terreno o construcción de nichos para la basura; cobro de cuota mensual; elaboración de un boletín informativo; iniciar las gestiones necesarias para la obtención de la Personería Jurídica; actividades con niños y jóvenes, destacándose la organización de beneficios en función del festejo del Día de Reyes y la puesta en funcionamiento de un merendero para los niños del asentamiento.

La Comisión se ha propuesto promover la integración de los dos grupos de adjudicatarios (los ocupantes, y los que habiendo integrado la cooperativa inicial y pagado cuotas, aún no han ingresado), a los efectos de que éstos últimos formen parte del grupo que funde la Asociación Civil.

Nuestra preocupación como O.N.G. ha estado centrada en lograr (además del cumplimiento de las etapas de la regularización y de apoyar la gestión y

planificación de actividades en el proceso de realojo), transmitir, en el corto período que estaremos vinculados con la población del asentamiento, algunos elementos metodológicos básicos que faciliten el desenvolvimiento de procesos futuros al interior del asentamiento, como su relacionamiento con el entorno.

### Los aspectos urbanísticos en el programa de regularización

El trabajo de relevamiento físico del predio y sus construcciones se realizó en paralelo con el relevamiento social, para poder congelar la situación a diciembre del 97. Para ello se hizo un relevamiento del perímetro de cada construcción, una ficha con los materiales predominantes en muros y techos y el estado de avance de las obras y una fotografía de la fachada. Este trabajo se desarrolló con equipos integrados por ayudantes de arquitecto e ingeniero agrimensor, supervisados por el arquitecto.

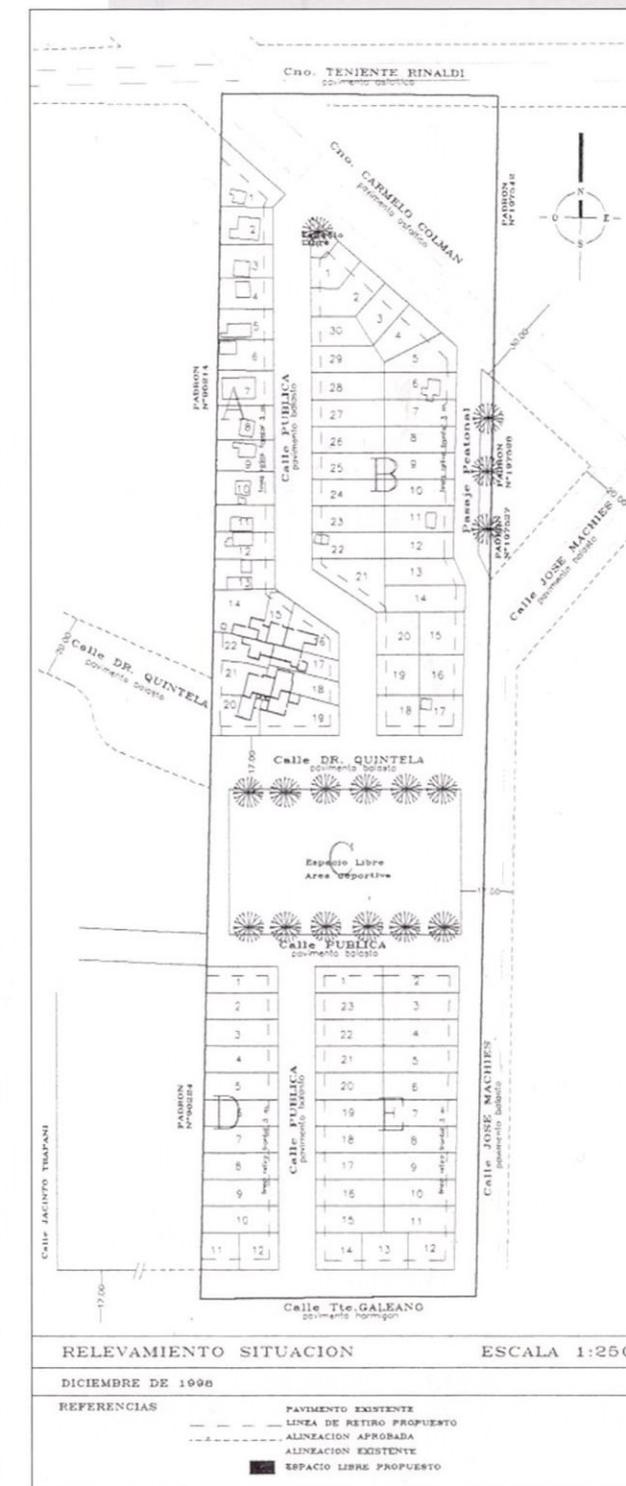
A partir de esta información y con los datos de las afectaciones del predio, se comenzó a trabajar buscando articular consensos entre los distintos intereses: los de los vecinos, los compromisos asumidos por el C.C.Z. 11 y el interés general de la comuna representados por el Servicio de Tierras y Vivienda y la Unidad Central de Planificación.

Como resultado de estas negociaciones, se logró definir un nuevo esquema de afectaciones que, respetando el ensanche de Camino Colman, reduce las de la calle Quintela, manteniendo el compromiso del CCZ de generar un acceso más directo desde la calle Machies al Camino Tte. Rinaldi, por un pasaje peatonal. Se redefinieron asimismo los retiros generales de la zona, quedando el frontal sobre Camino Colman en 5 metros, los retiros frontales en general en 3 m y eliminándose los retiros laterales. El porcentaje de ocupación del suelo es del 50%.

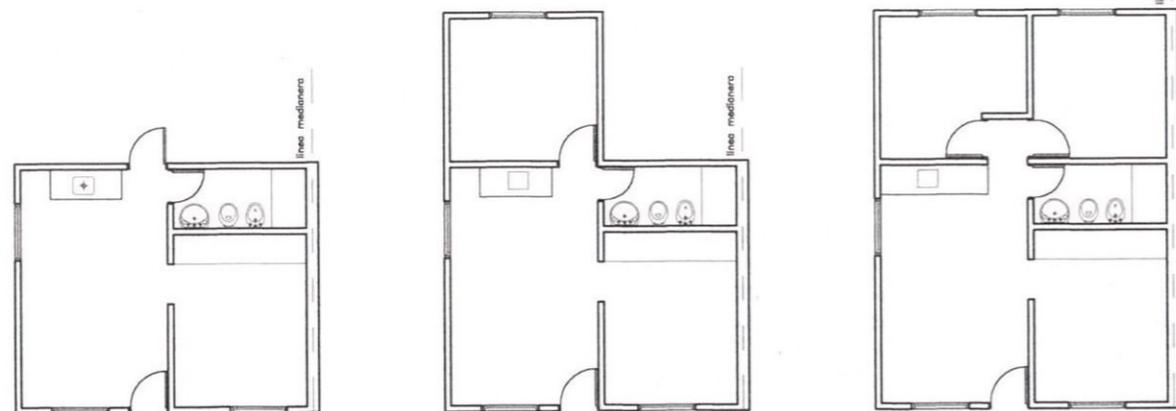
Para la elaboración de la propuesta urbana que se llevó como base para la discusión con los vecinos se plantearon las siguientes premisas:

- plantear la mayor integración posible a la trama urbana, para facilitar la integración social, no generando un barrio cerrado;
- reducir el tamaño de los lotes propuestos para generar un espacio libre lo más amplio posible que permita desarrollar actividades deportivas y crear un espacio de descompresión en una zona con carencia de espacios públicos;
- mantener intocado el mayor número posible de viviendas consolidadas;
- no generar, en lo posible, pasajes secundarios.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto por parte de los vecinos, se comenzó a discutir los criterios de asignación de los lotes, mientras en paralelo se

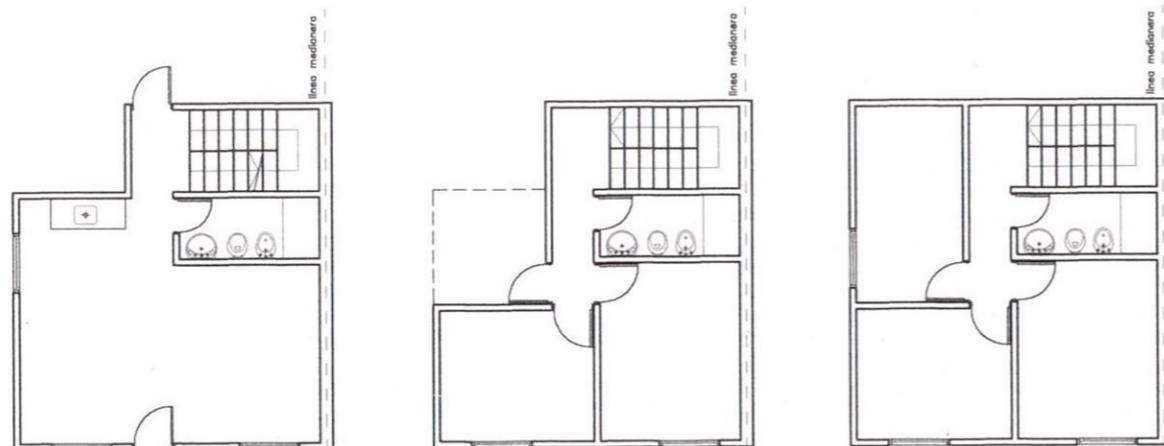


### CRECIMIENTO EN UNA PLANTA



C.P.P.	REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO	PADRON	90.215
Centro de Participación Popular	PROPUESTA DE VIVIENDA PARA BARRIO NUEVO COLMAN		
	EQUIPO TECNICO: A.S. ROSA DE LEON	ARQ. A. RUCHANSKY	ING. AGRIM. F. CORTABARRIA
	FECHA: 04/02/99	ESC. 1/100	LAM. 8

### CRECIMIENTO EN DOS PLANTAS



C.P.P.	REGULARIZACION DEL ASENTAMIENTO	PADRON	90.215
Centro de Participación Popular	PROPUESTA DE VIVIENDA PARA BARRIO NUEVO COLMAN		
	EQUIPO TECNICO: A.S. ROSA DE LEON	ARQ. A. RUCHANSKY	ING. AGRIM. F. CORTABARRIA
	FECHA: 04/02/99	ESC. 1/100	LAM. 6

gestionaba la aprobación oficial por parte de la I.M.M..

El proceso de asignación se realizó de común acuerdo entre los vecinos, sin tener que llegar a la situación de sorteo en las manzanas "A" y "B" (donde se realojan los vecinos que ya estaban viviendo en el predio), mientras que en la manzanas "D" y "E", donde se instalarían los vecinos que aún no viven en el predio, se hizo por sorteo.

#### Los aspectos arquitectónicos en el programa de realojo

Para el abordaje del trabajo en el tema vivienda se dividió a la población en cuatro grupos-problema: las familias a realojar con aporte de materiales por parte de la I.M.M.; las familias que sólo reciben el lote con servicios; las que quedan en el lugar y situación actual, y las que ocupan las dos casonas originales, para las que se consiguió un aporte de materiales a fin de independizar la sanitaria y mejorar las condiciones de habitabilidad.

Para la tipología de vivienda a usar en los realojos, la I.M.M. propuso la del barrio "Unión y Fuerza" (otra experiencia de realojo, en un terreno próximo), dejando abierta la posibilidad de plantear alternativas siempre que las mismas no implicaran un aumento de costos respecto a la propuesta original.

En la discusión con los vecinos, éstos criticaron esa tipología en dos aspectos: las dimensiones de los ambientes, que se veían insuficientes y el rechazo al baño sin bidet.

En base a estos dos parámetros se manejaron distintas opciones, resultando aceptada una de planta libre sin subdivisiones que, con lo ahorrado en tabique y puerta interior, permite obtener un baño completo y mejorar la cimentación de modo que permita manejar las alternativas de techar con losa de hormigón o crecer la vivienda en dos niveles con techo liviano.

#### Situación actual

A la fecha de redactar este artículo los lotes de las manzanas "A" y "B" se encuentran amojonados y el primer grupo de realojos (siete viviendas que obstruían la construcción de las calles internas y el saneamiento) está casi terminado, habiéndose mudado ya las dos primeras familias, comenzando a ejecutar la I.M.M. los trabajos de infraestructura. En las manzanas "D" y "E", en cambio, no se pudo aún avanzar, pues no se han terminado los trabajos de remoción de las losas de demolición de pavimentos que allí fueron depositadas y posterior nivelación del predio.

La vinculación del Barrio con el entorno ha ido mejorando, en calidad y en cantidad. En la actualidad se mantiene un vínculo importante con las organizaciones más cercanas: las cooperativas "COVIPARNI" y "COVIFU" y el Barrio "Los Reyes" (asentamiento en terreno privado), encarando acciones en conjunto o prestándose servicios

mutuos.

Se observa asimismo un progresivo relacionamiento con el Consejo Vecinal a través de los concejales de la subzona, en función de los problemas comunes. La relación con la Junta Local, por su parte, ha sido permanente durante todo el proceso, debido a la intervención que la IMM ha implementado en el Padrón 90.215.

\* El equipo técnico del Centro de Participación Popular (C.P.P.) está constituido por la A.S. Rosa de León, el Arq. Ariel Ruchansky y el Ing. Agrim. Fernando Cortabarría, como Responsables; el Dr. Alberto Quintela y Arq. Eduardo Brenes, como Asesores, y como Ayudantes: en el Area Social, A.S. Adela Claramount, A.S. Martha Soanes y A.S. Fidel Russo; en el Area Arquitectura, Bach. Elena Ferreira, y en el Area Ingeniería, Bach. Mónica Pamparato.