

Con el  
Arq. **Manuel González  
Fustegueras**

## **MONTEVIDEO: CRECER PARA ADENTRO**

*El arquitecto gaditano Manuel González Fustegueras es Coordinador de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, España, y ha sido uno de los principales asesores de la Intendencia de Montevideo en la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.). Aprovechando una de sus estancias en Montevideo fue entrevistado para VIVIENDA POPULAR por las Arqs. Noemí Alonso y Patricia Roland. Aquí nos habla de vivienda popular, en su patria y en el Uruguay.*



**Vivienda Popular:** Ud. asesoró a la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM) en la elaboración del Plan Montevideo o Plan de Ordenamiento Territorial, popularmente conocido por el "POT" y sabemos que en el marco del mismo ahora se empieza a trabajar en un Plan de Vivienda. ¿Cómo inciden estos planes en la temática de la vivienda popular?

**González Fustegueras:** Eso surgirá del propio Plan. El Plan Especial o Plan Sectorial de Vivienda tendrá que definir hasta qué punto incide en la vivienda popular: eso es una decisión del propio Plan y por lo tanto de la propia IMM. Ahora, por el origen que tuvo este Plan de Vivienda (por iniciativa de la propia Junta Departamental, que fue la que hizo que se lo incluyera en el POT) y de la misma IMM, el Plan de Vivienda aparece como una de la "estrellas" del POT. Un Plan de estas características tiene que atender sin duda todo un abanico de posibilidades, pero yo creo que en él el tema de la vivienda popular (o vivienda social como le llamamos en España) es un poco la clave. Además todos los planes de vivienda hacen mucha incidencia en ese aspecto, lógicamente, porque es ése el sector que requiere una

planificación más detallada, tanto desde el punto de vista económico-financiero como desde el punto de vista territorial.

**VP:** Otro programa que lleva adelante la IMM en convenio con la Junta de Andalucía es la Oficina de Rehabilitación del Barrio Sur (ORBS), que se enmarca en las políticas de recuperación de las áreas centrales: pequeños préstamos, de hasta tres mil dólares, para acciones de rehabilitación...

**GF:** Yo diría que las operaciones de la Oficina de Rehabilitación del Barrio Sur tienen evidentemente un sentido de recuperación patrimonial pero tienen también otro sentido muy importante -que yo creo que casi lo pondría en primer lugar- que es el de ayudar a mejorar la calidad de vida de las personas que allí viven. Es decir que se trata -y lo mismo sucede con las políticas desarrolladas en Andalucía por la Junta- por un lado de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, lo que ayuda a conservar el patrimonio, pero que el gran objetivo es mejorar las condiciones de vida de esas personas. Y eso coadyuva al mantenimiento del patrimonio y al mantenimiento de la vida de los

barrios, porque permite que esas personas sigan viviendo allí, que no tengan que desplazarse, en definitiva yo diría que es una apuesta incluso por la economía, porque es mucho más económico mantener que volver a construir.

**VP:** ¿Cuál es la experiencia de la Junta de Andalucía en esta materia y qué considera interesante transmitir de ella?

**GF:** La experiencia que nosotros hemos desarrollado en Andalucía -que yo creo que ha sido muy positiva- cubre una amplia gama de programas, de los cuales aquí hemos desarrollado básicamente dos. El primero tiene que ver con lo que podríamos llamar la recuperación más "dura", la rehabilitación o reciclaje de fincas completas, incluso con una experiencia que allí no hemos desarrollado -o por lo menos no hemos desarrollado al nivel que se ha llegado aquí- que es la autoconstrucción o la participación en la construcción de las propias personas que van a vivir en esas fincas, lo que nos ha dejado muchas experiencias. Esto es muy interesante porque también es un reflejo de cómo la cooperación es de ida pero también es de vuelta.

**VP:** ¿Y la segunda línea?

**GF:** La segunda línea es la rehabilitación "ligera", que yo creo que ha sido una experiencia muy interesante que ha desarrollado la Junta de Andalucía y de la cual nos sentimos especialmente satisfechos. Son pequeñas ayudas para que las personas puedan, mediante un esfuerzo también limitado, mejorar sus condiciones de vida con reformas -nada del otro mundo- que afectan fundamentalmente la estructura sanitaria o la habitabilidad de las viviendas. Ésta es la experiencia que se está implementando a través de la ORBS.

**VP:** ¿Qué evaluación haces de este programa?

**GF:** Bueno, hemos podido comprobar en las visitas que hemos hecho que está siendo muy exitoso, porque la gente con esas pequeñas intervenciones parece como si cambiaran de su casa a un palacio: esa es un poco la sensación que teníamos ayer en la visita al Barrio Sur. Para mí resultó un poco sorprendente, porque yo encontraba todavía algunas deficiencias, pero veía que para las personas beneficiadas era como si hubiera cambiado radicalmente su vida y eso es una gran satisfacción: al final, contribuir a ello te llena un poco de orgullo.

**VP:** O sea que valió la pena...

**GF:** Sí, esto nos permite comprobar como estas pequeñas ayudas -que en definitiva son un esfuerzo económico para la IMM o para la

Junta, pero que es mínimo en comparación con otros grandísimos presupuestos que tienen las administraciones públicas- son capaces de generar esfuerzo o cariño de los moradores por su vivienda, ya que no sólo gastan el dinero concedido por la administración o por la cooperación, sino que se esfuerzan en añadir más presupuesto, con lo cual yo creo consiguen multiplicar por dos o por tres lo que se les concede. Yo creo que tenemos que extender más estas experiencias porque con pocas cantidades de dinero llegamos a mucha gente y así sí que hacemos mantenimiento de la población en su hábitat, recuperación de edificios y por lo tanto conservación del Patrimonio.

**VP:** Pero a veces se hace imprescindible actuar, ¿no?, tomar la iniciativa sin esperar a que la gente venga a pedir el préstamo, sobre todo cuando se trata de inmuebles de gran valor urbano. Aquí ha surgido la idea de trabajar en forma parecida a como se hace en la regularización de asentamientos, con un equipo técnico que busque poner de acuerdo a los vecinos para llevar adelante la recuperación. ¿Ustedes tienen algún programa de este estilo?

**GF:** Sí, hay programas de ese tipo, con la diferencia que el apoyo legal que tenemos en España es distinto: hay más capacidad para intervenir directamente, tanto en relación con los propietarios que tienen arrendadas viviendas en malas condiciones como con los que viven ellos mismos en esas viviendas. Pero a mí me parece muy interesante ese tipo de propuesta, que busca no esperar a la demanda sino ir por delante de ella. Sobre todo en determinadas áreas donde, o se actúa de una forma rápida y yo diría radical, o ya no tiene ningún sentido la actuación. Creo que salvo que seas capaz de unir a los propietarios y a los moradores de las viviendas en ese tipo de programa, es muy difícil poder actuar, pero en cualquier caso la experiencia de la regularización de asentamientos es un buen antecedente para pensar que eso es posible. Aunque hay un matiz importante: que en los asentamientos los moradores no son titulares de la tierra, por lo que la regularización los lleva a la propiedad, y eso es un aliciente, mientras que aquí ellos son ya propietarios del edificio.

**VP:** ¿Debería existir un respaldo legal para este tipo de actuaciones?

**GF:** Pienso que sería muy importante. Creo que se debería tratar que los anteproyectos de ley que se están elaborando ahora sobre este tipo de cosas otorgaran una capacidad todo lo regulada, todo lo normalizada que se quiera, pero que permita, por ejemplo a los municipios, tener una capacidad de intervenir en este tipo de situaciones, lo que yo no sé si es posible en este

momento con la legislación vigente.

**VP:** Lo que la IMM puede hacer ahora es intimar a los propietarios a hacer los arreglos y si no cumplen, poner multas.

**GF:** Pues mira, la legislación urbanística española permite incluso la expropiación por incumplimiento de lo que se llama el deber de conservación.

**VP:** Pero, ¿qué pasa cuando la conservación no se hace, no porque no se quiere sino porque no se puede?

**GF:** Bueno, ahí es cuando este tipo de mecanismo de rehabilitación que estamos planteando, como el de la ORBS, debe extenderse, abarcando acciones colectivas y aumentando las cantidades, sobre todo cuando existe un interés patrimonial. Pero la sociedad tiene que tener el derecho de intervenir si el propietario no quiere hacerlo: mira, allá se da el caso -y me imagino que aquí también- de decisiones interesadas por la no conservación, o sea dejar que la finca se arruine para conseguir un mejor valor, porque a veces el suelo vale más en el mercado que la casa.

**VP:** Provocar la ruina...

**GF:** Sí, eso en España ha sido muy habitual hasta ahora. Se provoca la ruina, y eso trae el desalojo inmediato de los inquilinos sin ningún tipo de derecho y a partir de ese momento una mayor edificabilidad del solar y con ello un mayor precio. Contra esa práctica, afortunadamente los planes a partir de la época democrática han luchado, con bastante éxito.

**VP:** ¿Y cómo se lucha contra eso?

**GF:** Obligando a que las casas se habiten. Porque, mira, las casas no se caen porque tengan las cubiertas mal: se caen porque no se habitan.

**VP:** La IMM ya ha realizado tres licitaciones para la compra de fincas y tierras en las áreas centrales, en las zonas 1, 2 y 3 concretamente, destinadas a apuntalar las políticas de rehabilitación en estas zonas, posibilitando el acceso a las mismas a sectores de población de recursos bajos y medios. ¿Qué opinión tienes

sobre esta línea de trabajo y qué experiencias al respecto hay en España?

**GF:** Bueno, yo creo que la IMM va bien por ese camino, y que incluso debería destinar más recursos a la compra de terrenos en el "interior" de la ciudad en vez de en el "exterior". Pero también intuyo que la IMM es una gran propietaria de suelo: sé, por ejemplo, que en la Ciudad Vieja lo es. Y creo que habría que complementar la tenencia del suelo con hacer algo con ese suelo, por ejemplo

acordando programas con el BHU para los PPT, de forma que efectivamente ese suelo, toda esa masa crítica, se pusiera al servicio de la recuperación efectiva de esas áreas centrales. Ahí está la diferencia creo yo entre las políticas de suelo en España y aquí en Montevideo.

**VP:** ¿Cómo es en España?

**GF:** En España los municipios se comprometen mucho con las políticas de vivienda, tienen mucha competencia en materia de vivienda o más que tienen, asumen mucha competencia. Allí es normal que cualquier municipio tenga una empresa municipal de la vivienda y que realice amplios programas de lo que llamamos vivienda protegida, para sectores medios, sectores medio bajos, sectores bajos. Aquí hay políticas de suelo pero falta la política de vivienda y la política de suelo sin la política de vivienda queda un poco coja.

**VP:** Pero por la legislación uruguaya la política de vivienda no es competencia de los municipios.

**GF:** Sí, lo sé, sé que la política de vivienda aquí no es competencia de los municipios, pero quizá habría que hacer un esfuerzo para que esa competencia pasara a ellos, o buscar una coordinación estrecha entre las políticas de suelo y las políticas de vivienda, con los responsables del gobierno central y el BHU, de forma que las promociones o las operaciones de vivienda financiadas por el BHU o el Ministerio se realizaran en las áreas que, por ejemplo para Montevideo, el POT considera como necesarias de rehabilitación, de redensificación, etc. Si todo el mundo, todo el esfuerzo y todas las instituciones fueran por el mismo camino el éxito estaría asegurado.

**VP:** El POT propone controlar y orientar el crecimiento del área urbana y la creación de zonas suburbanas o potencialmente urbanizables. Esto está directamente relacionado con la problemática de la ocupación de tierras y de los asentamientos irregulares. ¿Cuáles son las líneas de trabajo que te parecen apropiadas para contribuir a solucionar esta realidad?

**GF:** Bueno, yo creo que la ciudad de Montevideo tiene que procurar no crecer más, porque una ciudad de esta dimensión territorial, con todos estos kilómetros cuadrados y con esta población, es inmantenible: no hay recursos económicos capaces de mantener esta situación. De eso debe ser consciente la sociedad toda y contener su crecimiento, transformarlo en un crecimiento muy seleccionado, muy entroncado con el interés general. Eso es un poco el objetivo de esa categoría de suelo suburbano o potencialmente urbanizable, posibilitar un crecimiento muy estratégico, reservado para resolver problemas como pueden ser un asentamiento o la instalación de actividades no fácilmente previsibles en el momento de la aprobación del Plan.

**VP:** ¿Cómo debería ser el crecimiento, entonces?

**GF:** Pues para adentro: yo diría que el esfuerzo fundamental que habría que hacer en Montevideo es el crecimiento interior, crecer hacia el interior, que es donde están los servicios, donde están las infraestructuras. Eso haría posible económicamente la ciudad; si no, si el

crecimiento es indiscriminado, no solamente estamos agotando el territorio, un territorio fértil, un territorio económicamente posible, económicamente rentable, como es el área rural de Montevideo, sino que incluso estamos haciendo que la propia ciudad, su suelo construido, sea prácticamente ingobernable.

**VP:** El suelo potencialmente urbanizable sería una especie de reserva...

**GF:** Eso. El suelo potencialmente urbanizable es un suelo que el plan selecciona para preservarlo: no es para urbanizarlo sino para preservarlo, para preservarlo para las posibles operaciones que pudieran durante la vigencia del plan surgir. El objetivo fundamental del suelo suburbano o potencialmente urbanizable, no es que se urbanice, sino tenerlo como reserva, por si hubiera la necesidad de urbanizar, poder hacerlo en esas áreas de reserva y no en cualquier sitio. Pero el crecimiento ahora debe ser hacia adentro, donde aún se puede crecer mucho.

**VP:** Esto puede chocarse con las ocupaciones, que hoy pueden ser una estrategia para llegar a tener una vivienda.

**GF:** Eso se evita yendo por delante. ¿Porqué no vamos por delante? Es decir ¿porqué no compramos, urbanizamos y facilitamos el acceso a esa tierra? Es la única manera. Yo comprendo que eso no es de hoy para mañana, pero debemos hacer el esfuerzo por ir acortando caminos, distancias, para poder llegar a pasar por delante.

## **SOBRE TODO, LA VIVIENDA POPULAR**



**-Hace un momento mencionó que en Uruguay queda todo por hacer. En materia arquitectónica, ¿qué alcance tiene esa frase?**

-Sobre todo la vivienda popular, que es el tema más importante del país y no podemos ignorarlo. Tenemos magníficos edificios, pero quien visita los suburbios de la costa Oeste y el centro de Montevideo se da cuenta de esa otra realidad.

**-¿Ud. los ha visitado?**

-Yo viví en esa zona. De chico cruzaba Montevideo de punta a punta. Del Norte bajaba hasta el Sur.

*(Carlos Ott, arquitecto uruguayo, entrevistado por la revista «Arte y Diseño» de «El País», setiembre de 1999)*