

Una respuesta a la degradación urbana

Arq. Patricia Roland, A.S. Ximena Baráibar, Arq. Noemí Alonso,
Mariana Dameles, Julia Pacheco, Martín Batalla y Dolores Aguiar*

El problema

En las centralidades de las zonas consolidadas de la ciudad, donde existen construcciones de una cierta antigüedad, se hace dificultoso el mantenimiento y adecuación de las viviendas, lo que es manifiesto en el caso de los sectores de recursos escasos.

Numerosos pequeños propietarios, por razones económicas, no pueden mantener sus viviendas en condiciones y se va produciendo un deterioro paulatino de las mismas, que puede llegar a ser irreversible. Esta situación se presenta con frecuencia, ya que la población que ha permanecido en estas zonas se encuentra en su mayoría en las condiciones antes descritas, mientras que otras se han visto obligadas a emigrar a la periferia.

El deterioro de la calidad de vida, el vaciamiento de las zonas centrales y la amenaza de perder definitivamente el patrimonio construido son una realidad tangible, que se hace evidente en una mirada sobre la ciudad, donde se perciben construcciones deterioradas y con riesgos a la vía pública, cuando no ruinas o claramente terrenos baldíos.

Las Oficinas de Rehabilitación de la Intendencia de Montevideo, implementadas como una respuesta a esta situación, tienen como consigna "arreglando nuestra casa vamos a mejorar la ciudad", refiriéndose a los

pequeños trabajos de mantenimiento o refacción que son tan necesarios para prolongar la vida del patrimonio construido.

Los objetivos del programa

Los objetivos definidos por el programa de Oficinas de Rehabilitación son los siguientes:

- Conservar el patrimonio habitacional de barrios característicos de Montevideo.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes de las viviendas con problemas de mantenimiento y deterioro, debido a la edad de las mismas y las dificultades económicas de sus propietarios.
- Preservar el entorno, evitando su deterioro así como el proceso de vaciamiento, la sustitución edilicia, la pérdida de identidad y la tugurización.
- Evitar el desarraigo de la población y su traslado a zonas periféricas de la ciudad.
- Fomentar la intervención pública y especialmente la privada en el mantenimiento y rehabilitación del estoc habitacional.

PRESTAMOS PARA LA REHABILITACION DE VIVIENDAS UBICADAS EN BARRIO PEÑAROL

INSCRIPCIONES:
Del 7 al 31 de marzo
Los días martes y jueves
de 14:00 a 19:00 horas
Sábados de 10:00 a 13:00
horas en la Estación.

I.M.M. - COOPERACIÓN ESPAÑOLA - JUNTA DE ANDALUCÍA
Oficina de Rehabilitación: Estación Peñarol
C.C.Z. N° 13 - Servicio de Tierras y Viviendas - Tel. 1950 1681

* Patricia Roland es la Directora de la División Espacios Públicos y Edificaciones de la Intendencia Municipal de Montevideo; Ximena Baráibar y Noemí Alonso, integrantes del equipo municipal responsable del proyecto "Oficinas de Rehabilitación". También integran el equipo municipal Mariana Acosta, que realiza tareas administrativas necesarias para la ejecución del proyecto. Mariana Dameles, Julia Pacheco, Martín Batalla y Dolores Aguiar son becarios actuales de Escribanía, Arquitectura y Trabajo Social, colaboradores de dicho programa.

La instrumentación

El programa se instrumentó dentro del Servicio de Tierras y Vivienda de la Intendencia Municipal de Montevideo, contando desde el inicio (en el año 1995) con el apoyo de la Junta de Andalucía.

Consiste en pequeños préstamos, actualmente de un monto máximo de \$60.000, reembolsables en un máximo de 60 cuotas y reajustables, sin intereses, destinados a propietarios o inquilinos de viviendas con carencias y situadas en zonas previamente seleccionadas. En caso de cumplimiento con las obras acordadas y los pagos estipulados, se puede otorgar un subsidio de hasta un 30% para el arreglo de las fachadas, como forma de estimular ese cumplimiento y reflejar en la imagen urbana las mejoras realizadas.

Los montos reembolsados por los beneficiarios se vierten a un Fondo Rotatorio creado por Decreto de la Junta Departamental para este Programa cuyo objetivo es la sostenibilidad y replicabilidad del mismo, a lo largo del tiempo, en distintos barrios de la ciudad.

Se actúa por barrios, en un ámbito delimitado según criterios urbanos y sociales, entre los que figuran la antigüedad de las viviendas, el estado de las mismas, su valor patrimonial y el tipo de población objetivo.

La permanencia del programa en cada zona puede ser variable, considerando que es importante satisfacer las necesidades de la población del lugar y poder visualizar los resultados obtenidos. Hasta ahora se ha fijado un período de unos cinco años, para las actuaciones en curso en cada zona.

Centralmente, el Servicio de Tierras y Vivienda cuenta para trabajar en este programa con un equipo de profesionales (asistente social, escribano, arquitecto, contador) que actúa en forma conjunta con los técnicos de los Centros Comunales Zonales de cada uno de los barrios seleccionados. Se ha contado desde el inicio con la colaboración de becarios de las diferentes áreas que, al mismo tiempo que se han capacitado, han contribuido al desarrollo del programa con su esfuerzo y entusiasmo, en especial en el relacionamiento con la población.

Existe también un programa computarizado realizado especialmente para la gestión de los pagos, los que

se pueden efectuar descentralizadamente a través de las redes existentes.

Para otorgar los préstamos se realizan llamados a inscripción de interesados, los que se publicitan ampliamente en el barrio, a través de afiches, volantes y recorrido de altoparlantes. El período de inscripción permanece abierto durante aproximadamente un mes.

Una vez concluido el mismo se estudian las propuestas presentadas y se hace una primera visita al lugar. La selección de los beneficiarios se realiza mediante un estudio socioeconómico y un análisis de las obras a realizar. Los vecinos seleccionados firman un convenio con la IMM y posteriormente se les hace entrega del préstamo.

Los adjudicatarios del programa son asesorados desde el punto de vista social y arquitectónico, con relación a las obras a realizar, cuáles priorizar y cómo ejecutarlas, así como también sobre los montos y forma de pago que se adaptan a sus posibilidades. Pero cada vecino es su propio gestor, realiza las obras que necesita, solicita presupuestos y selecciona la mano de obra que le conviene más. Muchas veces complementa el préstamo con rubros propios.

Los técnicos del programa realizan al menos, dos visitas de obra: en la primera, se definen y planifican los trabajos a efectuar y se firma el acta de inicio; en la segunda, se verifica que las obras han sido realizadas según lo acordado y se firma el acta de finalización. Asimismo, durante la obra, en caso de ser necesario, los vecinos pueden contar con asesoramiento del equipo técnico.

Como se dijo antes, a los vecinos que lo solicitan se les otorga un subsidio para el arreglo de las fachadas, una vez que han finalizado las obras interiores.

A lo largo de todo el proceso se realiza un seguimiento del cumplimiento con los pagos y cuando se detectan retrasos, casos en los que se aplican recargos, se contacta al vecino para estudiar el problema y buscar la forma que pueda continuar con el reembolso. Tratándose de un fondo rotatorio es muy importante la devolución de los préstamos para que el sistema se retroalimente,



Los destinatarios y las obras a realizar

Este préstamo está destinado a sectores socio-económicos con ingresos familiares mensuales comprendidos entre las 30 y las 80 UR. Se tiene en cuenta además la composición familiar, las obligaciones contraídas con anterioridad y el hábito de pago de los solicitantes. Se trata de que el préstamo pueda ser rembolsado sin afectar en forma seria el presupuesto familiar.

El tipo de obra más corriente es reparación de techos, eliminación de humedades de todo tipo así como de fisuras y otras lesiones, arreglos de baños y cocinas, revoques y pinturas. Dentro de estos aspectos generales, en cada barrio se presentan ligeras variantes dependiendo de la tipología constructiva dominante. En el caso de Peñarol, barrio en el que recientemente se ha realizado el saneamiento, se priorizó la conexión domiciliaria al mismo.

Con relación a las condicionantes físicas, se descartan las obras de una magnitud tal que requieran asesoramiento técnico específico, salvo que el propietario esté dispuesto a financiarlo y a gestionar los permisos correspondientes por su cuenta. Tampoco se aplica en los casos de ruinosidad manifiesta, donde los riesgos de la obra y los costos de la misma superen los montos del programa.

Los barrios elegidos son aquellos donde existen, por parte de la IMM, Planes Especiales o Proyectos más generales para la zona, de modo de buscar la complementariedad entre los diversos programas, generando sinergias positivas en las zonas de actuación.

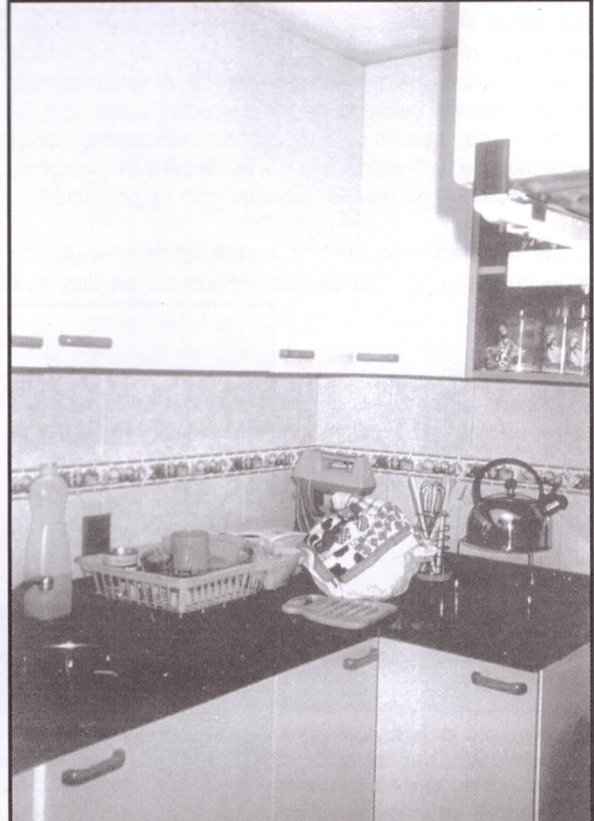
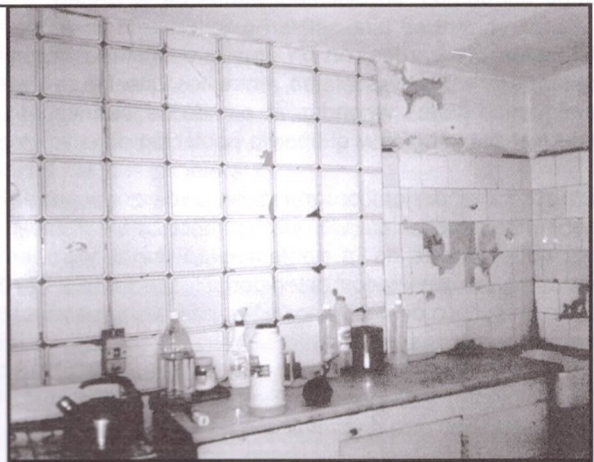
Las experiencias realizadas

Barrio Sur

El primer barrio elegido para el desarrollo del programa fue el Barrio Sur, en la zona comprendida entre las calles Maldonado, Ejido y Rambla República Argentina, coincidente con el ámbito del Plan Especial de Barrio Sur. Es de hacer notar que esta zona tiene características propias de gran interés histórico-cultural y patrimonial y que en ella la función residencial está en un franco proceso de deterioro.

Consideramos que este programa, conjuntamente con otros como la rehabilitación de las fachadas de las calles Carlos Gardel y Curuguay, la realización de reciclajes de viviendas, la mejora de espacios públicos, así como otros proyectos de mayor envergadura como el proyecto urbano a desarrollar en el terreno que ocuparan los galpones de Barrido y Limpieza de la IMM, contribuye a la puesta en valor del lugar y a dignificar la calidad de vida de los habitantes.

La Oficina de Rehabilitación actuó en el Barrio Sur durante cinco años, realizándose un llamado por año mediante los cuales se otorgó un total de 87 préstamos y 46 subsidios de fachada. Los resultados alcanzados son evaluados como muy buenos por los técnicos que actuaron y también por los habitantes, según lo demuestra una encuesta realizada entre los beneficiarios. Con respecto a la evaluación general del programa, el 100% de las respuestas se encuentra entre bueno, muy bueno y excelente, y casi un 90% lo califican de excelente o muy bueno.



Barrio Reus Norte

La Oficina de Rehabilitación de Reus al Norte se inició en el año 2003 y se encuentra aún en funcionamiento. La zona seleccionada para los préstamos coincide con la zona declarada de interés patrimonial y la de proximidad patrimonial.

Con indudables valores histórico-culturales y edificios, el Reus al Norte es un barrio que también ha sufrido un proceso de deterioro muy importante, que afecta en forma particular a las viviendas allí situadas.

Por otra parte se han realizado en él numerosos estudios y propuestas urbanas tendientes a concretar un Plan Especial para la zona y se están impulsando distintos tipos de acciones que contribuyen a la rehabilitación del barrio, como la pintura de fachadas y la peatonalización de la calle Emilio Reus.

Esta Oficina realizó hasta el momento tres llamados y otorgó un total de 44 préstamos y 10 subsidios de fachada.

Barrio Peñarol

En 2005 se dio inicio a la oficina del Barrio Peñarol. Enmarcada dentro de un proyecto global que incluye el Plan de Saneamiento III y el Proyecto "El Ferrocarril en Villa Peñarol: Patrimonio Industrial-Circuito y Paseo Histórico", la oficina se establece en un área singular dentro del barrio: en un perímetro de cinco cuadras se encuentra el 10% de los bienes inmuebles de Montevideo afectados como patrimonio nacional.

Desde el punto de vista socioeconómico, su población integra un sector claramente deprimido en los últimos años. La función residencial es la primordial en el barrio y se encuentra en un proceso de deterioro constante. Por todo lo expuesto se ha entendido sustancial la actuación en dicha zona.

Esta Oficina ya realizó un primer llamado donde se inscribieron 56 interesados y se realizaron las visitas correspondientes. De un estudio preliminar surge que se otorgarían unos 50 préstamos.

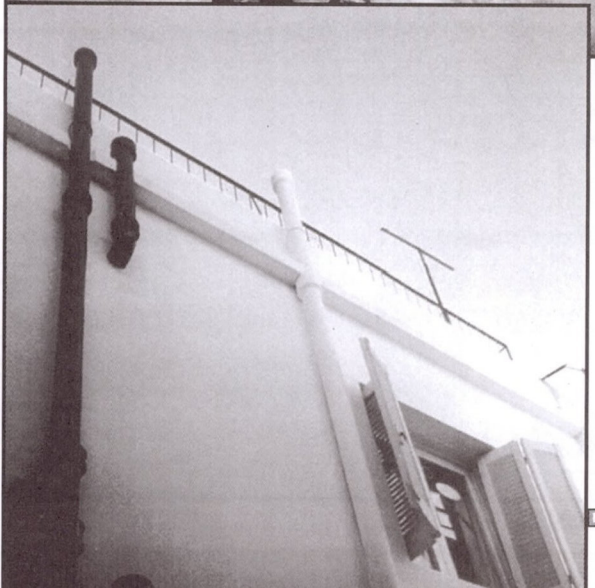
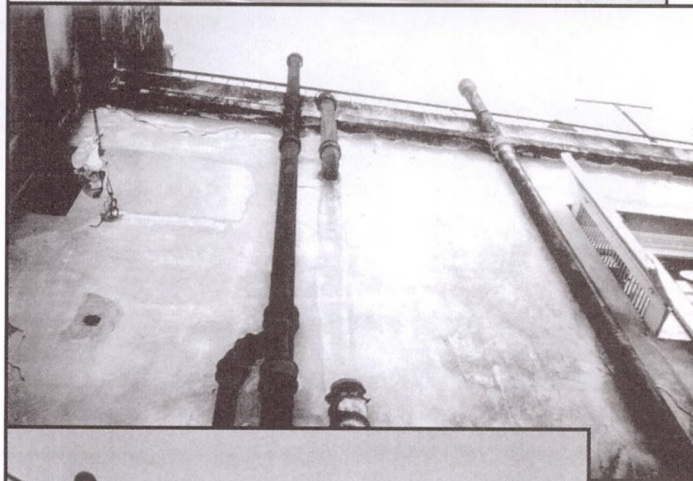


AYUDA PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN EL BARRIO REUS NORTE

INSCRIPCIONES

del 20 de setiembre al 1° de octubre
en el Centro Comunal Zonal N° 3
(Domingo Aramburú y Gral Flores)
de Lunes a Viernes de 14 a 16 horas

C.C.Z N° 3 - OFICINA DE REHABILITACIÓN I.M.M.
JUNTA DE ANDALUCÍA
AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL



Logros

Las Oficinas de Rehabilitación han resultado de un gran valor experimental y han demostrado ser una herramienta eficaz en la recuperación de los centros barriales con una cierta antigüedad, ayudando a mejorar la calidad de vida de sus habitantes y a mantener el patrimonio habitacional.

Este tipo de actuación genera hábitos de mantenimiento y desencadena una serie de otras acciones de recuperación con fondos de los propios vecinos. Ello se ve claramente en el "efecto contagio" en la pintura de fachadas y en las inversiones que los vecinos beneficiarios realizan para complementar los préstamos.

Es una forma de intervención posible, que no implica grandes erogaciones y que se destina a un sector social al que normalmente no se contempla. Si bien se da un apoyo económico y un asesoramiento técnico, como ya dijimos el propio vecino es el gestor de las obras y se hace responsable de las mismas, lo que produce mayor conformidad con los resultados y potenciación de los recursos invertidos. Por todo ello resulta un complemento ideal para programas de rehabilitación barrial que se inserten en un plan de recuperación más integral.



Dificultades

Si se tiene en cuenta que el patrimonio edilicio de la capital es de casi medio millón de viviendas, se vislumbra la dificultad de adaptar un programa de este tipo para que pueda alcanzar no sólo a ciertos barrios con características especiales, sino a toda la ciudad.

Esa dificultad es en primer término económica, y para resolver esta limitante deberán aunarse los esfuerzos del municipio y el gobierno central a través del Ministerio de Vivienda. Pero además, un programa en que las decenas de casos se transformen en cientos o miles, como resulta necesario, encontrará dificultades propias de la escala masiva, que deberán superarse sin que se pierdan los aspectos que han marcado la eficiencia de esta experiencia.

No existen, por otra parte, programas complementarios que permitan a la Oficina de Rehabilitación recurrir a ellos cuando sea necesario; por ejemplo, en caso de problemas edilicios graves y/o recursos insuficientes.



Perspectivas

Entendemos que estas actuaciones deben ser el inicio de un plan más amplio, aspirando a llegar a más vecinos y a otros barrios de la ciudad. El cambio de escala implicará, sin duda, la necesidad de mayores recursos humanos y materiales, así como algunos cambios operativos, no obstante parece necesario conservar algunos aspectos fundamentales que enumeramos sintéticamente:

- delimitar claramente las zonas de actuación con una permanencia en ellas suficiente para cubrir las demandas existentes y visualizar los resultados;
- conservar en la medida de lo posible una relación personalizada con los vecinos, de manera de optimizar los recursos invertidos;
- enmarcarse en un proyecto global para el barrio;
- contar con otros programas complementarios que permitan cubrir otras necesidades y potencien la acción de la Oficina.