

VIVIENDAS SOCIALES:

Urden medidas para mejorar entorno y calidad de vida de sus habitantes

Expertos de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Construcción de la Universidad Mayor, afirman que recuperar los espacios que circundan a los conjuntos es clave para que sean social y urbanísticamente sustentables. Pero aclaran que no basta con intervenciones menores, sino que se requiere de una acción estatal potente, que gatille una mejor la calidad de vida y un aumento en la plusvalía.

“Uno de cada diez santiaguinos vive en un bloque de viviendas sociales en malas o precarias condiciones”, asegura Isabel Matas, docente de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Mayor y experta en urbanismo.

La académica explica que desde 1980 hubo una construcción masiva de este tipo viviendas las que en su mayoría son muy pequeñas –desde 30 metros cuadrados para cinco personas- y están ubicadas lejos del sistema de transporte público. “Son conjuntos de una alta densidad, donde también se concentran, en muchos casos, varias externalidades negativas como deserción escolar, delincuencia y tráfico de drogas. En su mayoría, ellas no son construcciones dignas, ni desde el punto de vista de habitabilidad, ni desde el punto de vista urbano”, puntualiza.

Para modificar esta situación, Isabel Matas es tajante: el Estado debe realizar una inversión fuerte y directa en los conjuntos existentes. Y debe mejorar la ubicación de los nuevos proyectos para que estén integrados a la ciudad, incorporando servicios desde el inicio y apostando por la mixtura social.

“Los subsidios cumplen un rol, pero no solucionan la raíz del problema. Para ello se necesita una actuación más enérgica, decidida”, agrega Andrés Doyharçabal arquitecto de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Construcción de la Universidad Mayor, quien actualmente trabaja en la organización Techo.

La clave, afirman, está en que paralelamente al mejoramiento interior de las viviendas – como las condiciones de aislamiento térmica y acústica-, el Estado se haga cargo de mejorar el entorno, de intervenir los barrios con un criterio integral, urbano.

“Como ciudad debemos hacernos cargo de la periferia. Se deben generar proyectos urbanos que gatillen cambios en estos conjuntos de viviendas

sociales, que los reactiven. En ese sentido el rol de Estado es clave, pues a los privados no les interesa invertir porque no es rentable, y los municipios en la mayoría de los casos no tienen los recursos”, puntualizan los expertos.

Estos cambios, señalan, producirían un círculo virtuoso en estos conjuntos: “aunque la vivienda no sea de una calidad óptima, si está en un buen barrio sus habitantes podrán salir adelante. Pero si el entorno está degradado, la tarea será mucho más difícil”. La académica de la U.Mayor explica que la mejora en el entorno produce plusvalía, y con ello mayor movilidad social. “Nadie quiere irse a vivir a un mal barrio, no se produce demanda por estar ahí, lo cual finalmente produce que los dueños tampoco puedan vender e irse a una vivienda mejor”.

TRANSFORMACIONES ESENCIALES

Ahora, ¿cómo deberían ser los cambios al entorno?

Afirman ambos arquitectos que construir grandes áreas verdes no siempre es la mejor solución posible.

“Mantener un área verde es casi tan caro como construirla. Por ejemplo, el parque André Jarlan, en la comuna de Pedro Aguirre Cerda, tuvo que ser asumido por el Parque Metropolitano, por sus costos. En ese sentido, antes de crearlos se debe que pensar en su sustentabilidad, en su existencia de largo plazo”.

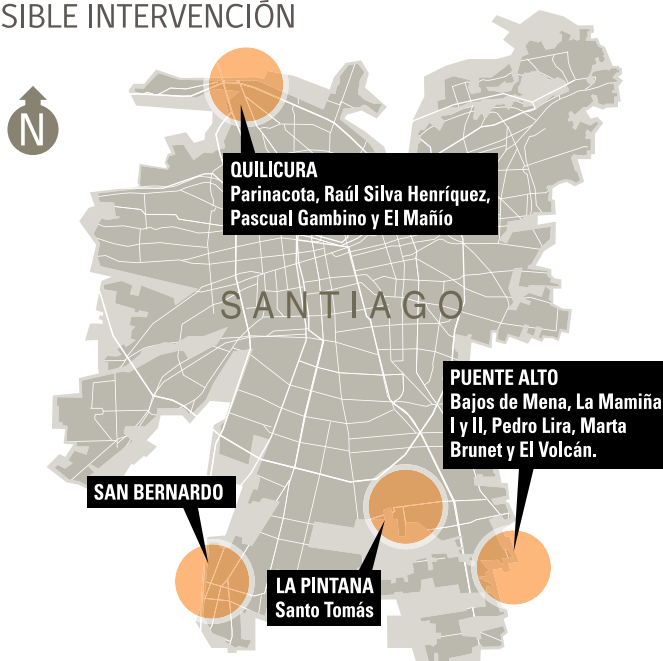
Isabel Matas explica que en vez de generar grandes extensiones de pasto o vegetación se podrían implementar plaza duras con programas de servicios, que requieren poca mantención, y construir las áreas verdes en lugares más acotados.

“Se pueden buscar distintos usos para estos espacios urbanos, equipándolos de servicios y comercio. Lo importante es que sean lugares amables, pero no

Medidas básicas para un buen barrio de viviendas sociales

Una inversión bien planificada puede generar un aumento en la plusvalía y la calidad de vida. Incluso en conjuntos ya existentes.

ALGUNAS POBLACIONES DE POSIBLE INTERVENCIÓN



LO ESENCIAL PARA ESPACIOS DE CALIDAD



UBICACIÓN: BUENA ACCESIBILIDAD Y CONEXIÓN AL SISTEMA DE TRANSPORTE.



MIXTURA DE USOS: EL CONJUNTO NO SOLO DEBER SER RESIDENCIAL, SINO DEBE CONTAR CON SERVICIOS, EQUIPAMIENTOS Y COMERCIO ESTABLECIDO.



ESPACIOS PÚBLICOS: QUE CONTENGAN BUENOS ESPACIOS PÚBLICOS, LUGARES CUIDADOS QUE LA GENTE SIENTA COMO PROPIOS.

FUENTE: Universidad Mayor.

Solución en altura, integrados a la ciudad

Dice los arquitectos que los blocks de por sí no son una mala solución. El problema es la ubicación y la densidad. “Con menos unidades podrían funcionar mejor. Creemos que se debe apostar por los departamentos, más que por viviendas unifamiliares. Pero lo importante es que estén integrados a la infraestructura urbana y que cuenten con servicios y un espacio público de calidad”.

necesariamente verdes, pues el riego es un gasto que las municipalidades muchas veces no pueden abordar. Y otro punto importante es que los lugares sean apropiados por los vecinos, que los sientan suyos”.

Señala Andrés Doyharçabal que estas transformaciones urbanas podrían ser financiadas mediante soluciones mixtas. “Por ejemplo, que los municipios se hagan cargo de una parte de la mantención de

estos espacios y otro tanto lo haga el Minvu”.

Comentan que el caso de Medellín, Colombia, es emblemático. Dicen que es un ejemplo de lo que se llama ‘urbanismo social’. “En

muchos de sus barrios el Estado construyó grandes bibliotecas, que generaron un impacto muy positivo en el entorno, un cambio mayor”.

En definitiva, señalan los expertos, las claves para el éxito de proyectos de recuperación son: “educación de la población; realización de proyectos urbanos con inversión estatal, y participación ciudadana efectiva. Bajar la densidad de los bloques y mejorar habitabilidad interior son solo un paso, pero no la solución”.



Desafíos para la vivienda social

¿Hacia dónde vamos con la Vivienda Social? Hace unas décadas la solución de este tipo de vivienda consistían en una simple “caseta sanitaria”, la que consideraba un baño e instalaciones sanitarias básicas para la cocina. La construcción apelaba a que la familia beneficiada la ampliara a través de la construcción de dormitorios y espacios de estar. El tiempo demostró que la hipótesis de la autoconstrucción, distanciada del conocimiento profesional o técnico es, sin duda, un gran error.

Hoy la vivienda social cumple los mismos requerimientos técnicos que cualquier otra vivienda de mayor presupuesto. Esto, gracias a la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones y a equipos como Elemental, que se dedica al desarro-

Opinión

POR JORGE HOEHMANN C.
Director Escuela de Arquitectura,
Universidad Mayor

llo y soluciones de este tipo de proyectos y de TECHO que se ha enfocado en gestionar mejores condiciones habitacionales. Esta conjunción ha logrado que la vivienda Social en Chile se transforme en un referente a nivel internacional para países con similar grado de desarrollo.

Pero, ¿cómo debiésemos continuar en este camino? La respuesta no es fácil, por un lado están las políticas habitacionales de gobierno las que

cada cierto tiempo aumentan o cambian los subsidios. Por otra parte, están las Entidades Patrocinantes (ex EGIS), las que trabajan de la mano de las comunidades beneficiadas y, en paralelo, las decisiones de arquitectura y presupuestarias ligadas a la construcción. La utilización de estas variables en una misma ecuación, ordenadas desde un punto de vista pragmático, ocasionan resultados como el catálogo de proyectos de viviendas tipo planteadas para agilizar la reconstrucción.

Las viviendas sociales resultantes de esta sumatoria, generan en el corto plazo barrios sin identidad y peor aún, casas que no presentan posibilidades de realizar ampliaciones bien pensadas. Por lo tanto, se entrega un producto de rápido ven-

cimiento. Es urgente entonces, plantearse para cuánto tiempo queremos construir las viviendas sociales.

Los incentivos para el desarrollo de viviendas de calidad, con real proyección a futuro, no están bien canalizados y en la actualidad solo surgen de fundaciones sin fines de lucro o de agrupaciones con vocación social. Una solución real es dirigir los esfuerzos a los proyectos vivienda, barrios y soluciones de espacio público, con la participación de las comunidades.

Anhelamos que la llegada de la futura Nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano abra nuevos escenarios para esta nueva forma de hacer ciudad y potencie una nueva mirada para desarrollar viviendas sociales.

