

Propuesta de gestión municipal para rehabilitar espacios de uso común en conjuntos residenciales¹

Natalia Mehech Haleby²

El presente artículo propone un plan de gestión municipal interdisciplinaria, destinado a concientizar y movilizar a la comunidad en la búsqueda conjunta de soluciones para la rehabilitación de los espacios de uso común, en conjuntos de bloques de media altura, construidos por SERVIU en la Comuna de Puente Alto. La reiterada frecuencia cotidiana de enfrentar dificultades administrativo-burocráticas para resolver problemas recurrentes en los espacios públicos de estos conjuntos, ha motivado, la búsqueda de procedimientos realmente aplicables dentro del sistema vigente.

This paper proposes a interdisciplinary municipal management plan, aiming at raising awareness and having the community to get involved in the search for solutions to rehabilitate public spaces in medium height department buildings, built by SERVIU in Puente Alto. The every day struggle with the administrative-bouocratic system when aiming at solving the problems in these public spaces has lead to the search of plausible procedures within the actual system.

INTRODUCCION

Como parte de mis labores profesionales en la I. Municipalidad de Puente Alto, me ha tocado asumir durante el año en curso la responsabilidad de atender y tratar de resolver toda la problemática que significa el cierre de calles y pasajes de uso público y de los espacios de uso común en las grandes poblaciones SERVIU de viviendas colectivas.

De esta experiencia nació una gran inquietud y, por no decir, una gran frustración al percibir la complejidad del problema y la imposibilidad de que una sola persona pueda resolverlos. Siendo que esta inquietud es compartida por gran parte de los profesionales de

la Municipalidad y por las autoridades edilicias, estimo de gran relevancia el estudio de un plan de gestión Municipal interdisciplinaria que consiga concientizar y movilizar a la comunidad en la búsqueda conjunta de una solución.

-
- 1 El presente artículo deriva de una monografía para el aprobar el Módulo de Diseño, correspondiente al Curso de Post-Título de Especialización en Vivienda Social que se dicta en INVI-FAU-UCH. 1995. Santiago, Chile.
 - 2 Arquitecta, estudiante del Curso de Post-título de Especialización en Vivienda Social.

Enfocaré este estudio sólo en lo que se refiere a las grandes poblaciones SERVIU por dos motivos:

- 1) Ellas representan la solución oficial al problema de la vivienda social, por tanto, es el objetivo de este curso de post-grado.
- 2) Los problemas suscitados en las poblaciones ya construídas o por construir, derivan mayormente de la calidad o falta de ella del diseño espacial del conjunto, lo que se incluye en la temática de este módulo.

DIAGNOSTICO DEL PROBLEMA

DEFINICION

Dada la dimensión del problema habitacional en Chile, la política de los gobiernos ha sido enfrentarlo de una manera cuantitativa, tratando de maximizar los recursos disponibles; el aspecto cualitativo fue ignorado por mucho tiempo. Sólo en los últimos años se está procurando mejorar la calidad, no sólo de la vivienda como también de su entorno.

Esta política cuantitativa y la necesidad de una mayor densidad de población para evitar el excesivo crecimiento de las ciudades, se ha manifestado en la construcción de enormes poblaciones de viviendas colectivas de media altura, en las cuales las unidades, (bloques), se distribuyen en diferentes esquemas de agrupación que sólo persiguen el máximo aprovechamiento del terreno y quedan esparcidas en un terreno abierto, tierra de nadie, que no permite la identificación del habitante con su entorno, ni el apareamiento de unidades sociales como vecindario o barrio.

En un intento por mejorar esta situación, en los últimos proyectos se han dividido los conjuntos en pequeñas co-propiedades o condominios

compuestos por un número limitado de unidades. Lamentablemente estas co-propiedades sólo han quedado expresadas en el papel pues SERVIU entrega las viviendas sin cerrar de ninguna especie. Además existe el agravante que, estando esta subdivisión aprobada por la Ley 6071 e inscrita en el Conservador de Bienes Raíces, se hace más difícil modificarla si en la práctica ellas no permiten una satisfacción a las necesidades de los usuarios.

CAUSAS

Podemos decir que el entorno de estas viviendas es incompleto, deficitario y muchas veces, inadecuado, lo que crea innumerables problemas que se van evidenciando en el transcurso del tiempo, después de la entrega de la vivienda a los usuarios.

Las deficiencias de estos conjuntos pueden derivar de dos aspectos:

- 1) Diseño:
El diseño en general no presenta soluciones a las demandas físicas de espacio para la satisfacción de las necesidades de uso de los habitantes.
- 2) Materialización:
En la ejecución de estos conjuntos sólo se considera la construcción de los edificios y de la urbanización general. Quedan fuera de la licitación todas las obras complementarias como son:
 - a.- Cierros perimetrales.
 - b.- Urbanización complementaria.
 - c.- Equipamiento interior.
 - d.- Sectorización del espacio.

Por tanto se crea una indefinición de límites, uso y tenencia de estos espacios comunes, problema que se agudiza, toda vez que los usuarios no son

previamente informados del contexto legal en que están insertas las viviendas que están adquiriendo y las normas que rigen el uso de ellas.

CONSECUENCIAS

Esta situación crea problemas psicológicos en los usuarios, que se manifiestan en actitudes anti-sociales.

Problemas Psicológicos:

- 1) Inseguridad frente a robo y asaltos.
- 2) Falta de identificación del usuario con su entorno.
- 3) Desmotivación para la socialización y acción conjunta.
- 4) Pérdida de interés para embellecer el entorno.
- 5) Exacerbación del individualismo: la atención se centra en los intereses de la familia sin importar los intereses generales o de la comunidad.

Actitudes Sociales:

- 1) Apropiación indebida de parte del terreno por algunos co-propietarios.
- 2) Colocación de cierros interiores que obstaculizan la libre circulación.
- 3) Continuos problemas y peleas entre vecinos.
- 4) Formación de grupos o bandas rivales que se disputan el uso del terreno.

OBJETIVOS

- 1) Proponer un plan de Gestión Municipal Interdisciplinaria para encauzar la mejor y más productiva utilización de los recursos disponibles para el mejoramiento de los conjuntos habitacionales.

- 2) Promover la formación de vecindarios y comunidades y su capacidad de auto gestión y co-participación con los agentes que actúan en su ámbito físico.
- 3) Conformar barrios con identidad y vida propia.

METAS

- 1) Promover un relacionamiento social armonioso.
- 2) Proveer los espacios propios para cada actividad.
- 3) Reforzar la seguridad personal y de las viviendas.
- 4) Dotar a la población de una infra-estructura adecuada a sus necesidades.
- 5) Embellecer el entorno.

METODOLOGIA

Para este trabajo se analizarán y estudiarán cinco poblaciones construidas por SERVIU en la Comuna de Puente Alto en el período 1993 - 1995. Ellas son:

- 1) Padre Alberto Hurtado con 888 viviendas en 17 condominios.
- 2) San Miguel con 1742 viviendas en 33 condominios.
- 3) El Caleuche con 154 viviendas en 18 condominios.
- 4) El Refugio con 543 viviendas en 14 condominios.
- 5) Cerro Morado con 168 viviendas en 7 condominios.

Para estos efectos nos hemos basado en:

- a) Estudio y análisis de los proyectos: Esquemas tipológicos. Modelo de carta morfológica.
- b) Observación en terreno.
- c) Contacto y entrevistas con los pobladores.
- d) Entrevistas y comparación de experiencias con profesionales de otros estamentos Municipales como son: Secplac, Depto. de la Vivienda, Depto. de Organizaciones Comunitarias, Depto.

de Estratificación Social, Depto. Jurídico.

e) Clasificación y análisis de las informaciones.

Las conclusiones serán vertidas en una Propuesta de Gestión Municipal interdisciplinaria para el tratamiento y mejoramiento de los espacios de uso común de los condominios de media altura.

FORMULACION DE REQUERIMIENTOS

MODELOS CONCEPTUALES

1. Planificación Habitacional: Desarrollo sustentable.

PREMISA:

La planificación de los esquemas de vivienda social en altura debería elaborarse bajo la óptica del desarrollo sustentable o sostenido.

SUPUESTOS:

- a) La vivienda incluye algo más que tener un tejado bajo el que cobijarse. El término vivienda se refiere no sólo a un lugar donde habitar, sino que incluye una gama de facilidades que, junto con una casa son necesarios para un entorno de vida sano. La vivienda, en relación al tema del Día Mundial del Habitat, incluye esta conexión entre el hogar y el entorno construido de los asentamientos humanos. (Hábitat 1992).
- b) Es claro para todos de que efectivamente existe una gran insuficiencia inicial en la vivienda y, por ende, existe también una necesidad perentoria de hacerla evolucionar en el tiempo, tendiendo a su transformación y mejoramiento.

Esta característica de insuficiencia es extensiva a todas las escalas del ámbito residencial de las familias de escasos recursos. Esto es, además de la unidad vivienda propiamente tal, afecta a su

entorno urbano, rural, minero, pesquero, etc... en que se insertan. (Vivienda social: Un desafío para la sustentabilidad del desarrollo, Edwin Haramoto).

- c) La comisión Bruntland sobre medio-ambiente y desarrollo en 1987 definió el desarrollo sustentable o sostenible como el modo de alcanzar la satisfacción de necesidades presentes sin comprometer la posibilidad para que futuras generaciones puedan satisfacer sus propias necesidades, tomando en cuenta no sólo los factores económicos, sino también los factores ambientales y sociales.

Esta concepción que establece una relación entre presente y futuro debe considerar la posibilidad que permita, no sólo a futuras generaciones, sino a los habitantes presentes, alcanzar mejores niveles en cuanto a calidad de vida, calidad residencial, calidad urbana o rural y calidad ambiental. (Vivienda Social: un desafío para la sustentabilidad del desarrollo, Edwin Haramoto).

SUGERENCIA:

Implementar medidas que tiendan a subsanar las insuficiencias del entorno de los conjuntos habitacionales.

2. Planificación Habitacional: Satisfacción Residencial.

PREMISA:

La vivienda social y su entorno debe promover el desarrollo personal armonioso de cada individuo y de los grupos sociales involucrados, mediante el incremento de la satisfacción residencial de sus habitantes.

SUPUESTOS:

- a) Se debe entender a la vivienda como un conjunto de componentes que involucra aspectos físicos,

sicológicos y sociales relacionados con el desarrollo integral de las personas. Lo anterior implica preocuparse no sólo de aquellos elementos medibles: recursos, materialidad, tecnología, etc... sino también de las necesidades, características y cultura del hombre que la habitará. (Impactos y efectos del diseño habitacional, algunas consideraciones. Rubén Sepúlveda Ocampo 1995).

- b) El tema de la satisfacción residencial se ha constituido en un área de interés de alto desarrollo en la psicología ambiental, se posiciona en el ámbito de las actitudes ambientales, es decir, de los sentimientos favorables o desfavorables que se tiene hacia alguna característica del ambiente físico o hacia un problema relacionado con él (Boletín Invi. Nº 20 - Enero 1994 - año 8:3 a 15 - Emilio Moyano Díaz).

La satisfacción residencial está referida al nivel de agrado o desagrado que las personas sienten por el ambiente en donde residen (Holahan, 1991).

- c) Rapoport (1978) sugirió que la compatibilidad con los vecinos sería el factor más importante de la satisfacción social en general.

Encontramos que un clima social de ayuda mutua y de buenas relaciones de vecindad era un factor asociado muy frecuentemente a comportamientos espaciales de mejoramiento en el entorno inmediato a la vivienda en sectores de pobreza urbana en la ciudad de Santiago. (Moyano, 1992).

- d) De La Puente, Torres y Muñoz (1990) reportan algunos resultados de investigaciones sobre satisfacción residencial obtenidos en poblaciones de extrema pobreza urbana de Santiago de Chile que muestran que la satisfacción con la vivienda depende en mayor medida de variables relativas a lo que estamos designando como mesosistema (conjunto y barrio) y más particularmente, a dimensiones sociales de éste (evaluación de problemas sociales, de la seguridad, evaluación

y comparación de la sociabilidad, fama de la población y evaluación de la erradicación) que de las características físico-espaciales de las viviendas mismas. Cuanto más negativa la percepción acerca del entorno social, más crítica la opinión respecto a la vivienda, ya sea específica o globalmente considerada y viceversa (1990).

SUGERENCIA:

Implementar medidas y acciones que aumenten la satisfacción residencial de los habitantes de estos conjuntos.

3. Planificación Habitacional: Participación activa del habitante.

PREMISA:

Los programas de mejoramiento de barrios deben fundamentarse mediante la participación activa del habitante en co-gestión con las autoridades locales y otros agentes que puedan intervenir, tanto en su planteamiento y diseño como en su ejecución.

SUPUESTOS:

- a) La participación activa de la población en todos los aspectos de la vida ciudadana se está convirtiendo en un elemento indispensable en todo verdadero proceso democrático. Esto implica la participación directa de los residentes en la adopción de decisiones y la ejecución de programas que le atañen.

La participación popular es un proceso integral y, por lo tanto, no debe dividirse en participaciones parciales porque ello conduce a la actual concepción general de la participación como aporte de mano de obra barata o como mecanismo para la solución de problemas parciales a nivel local. (Naciones Unidas: Informe de Habitat; Conferencia de las Naciones Unidas sobre los

Asentamientos Humanos. Ed. Naciones Unidas, Nueva York - 1976, p. 74).

- b) La Organización para la participación ha de buscar que mediante un proceso autogestionario de la comunidad se llegue a la gestión democrática y a la participación conciente de los asociados en la realización de sus proyectos; con miras a lograr una satisfacción de sus necesidades. (De Brill, Inés; Velez, Martha: La participación comunitaria en el sector de la vivienda. En conferencia Latinoamericana y del Caribe. Vivienda: Desarrollo Económico y Social. CENAC, Bogotá, Colombia. 1986, p. 179).
- c) Son conocidas las múltiples investigaciones que durante los últimos años en Chile han dado cuenta de las dificultades y limitaciones que enfrenta la organización comunitaria. Sin embargo, la participación social sigue siendo el principal capital disponible por las personas que habitan en sectores urbanos pobres para enfrentar la peligrosidad, puesto que ella se vive a diario en un espacio que excede la capacidad de control familiar, y muchas veces no es producto de la acción de extraños sino que frecuentemente proviene desde el interior del propio conjunto. (Hacia una definición de la seguridad. E. Torres, P. de la Puente; P. Muñoz; R. Sepúlveda; R. Tapia. Boletín Invi. N° 23 - Nov. de 1994. Año 9. p. 4 a 26).

SUGERENCIAS:

- Promover la organización y capacidad de autogestión de las comunidades.
- Implementar canales de inter-acción fluidos entre el gobierno comunal y los habitantes.
- Fomentar una acción inter-disciplinaria coordinada entre los diferentes estamentos del gobierno local y los grupos de promoción de las comunidades.

4. Diseño Habitacional.

4.1. Conjunto Habitacional en altura.

4.2. Evaluación de Necesidades.

PREMISA:

El diseño de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales en altura debe tener como objetivo la solución a las insuficiencias materiales y funcionales detectadas, de acuerdo a las necesidades físicas y psicológicas y evaluación de sus propios habitantes.

SUPUESTOS:

- a) La evaluación es un tema-instrumento de la legitimación y/o crítica: Sirve a los decididores de la sociedad como a los que se ubican en la base misma; puede servir para clarificar como para opacar. Generalmente la evaluación ha estado casi exclusivamente al servicio de los expertos y resultaría interesante que se hiciera al servicio del Actor más impotente y majestuoso, a saber, el ciudadano. (Viveret eu de Gaulejac, 1990 121). Ubicaremos nuestro problema de evaluar la calidad de las viviendas dentro de la sicología ambiental en el área que se ha dado en llamar Evaluación de Ambientes Ocupados (E.A.O. de ahora en adelante) o también, Evaluación Post Ocupación (Stokols y Altman 1987).
- b) La comunidad es el sistema que puede llegar a definir como comunicación preponderante la necesidad de efectuar acciones de mejoramiento en el espacio público y organizarse para superar los problemas que aquejan a los habitantes de un determinado sector. (Sepúlveda, De La Puente, Muñoz, Torres, Arditi. 1992).
- La comunidad, se exprese o no a través de organizaciones reconocidas legalmente, surge de una definición compartida respecto de cierta realidad socio-espacial y permite superar problemas con mayor eficiencia que si se opera exclusivamente dentro de los límites de la familia

y el vecindario. (Sepúlveda, De La Puente, Torres, Muñoz. 1994).

- c) Debe tenerse en cuenta que los sistemas que emergen al interior de los conjuntos residenciales urbanos lo hacen con una lógica radicalmente distinta a las formas en que se diferencia y opera el sistema societal. Constituyen verdaderos enclaves donde el tiempo y el espacio son significados desde la interacción y no desde su funcionalidad como ocurre con las elecciones que efectúa el Estado, por ejemplo. De esta radical diferencia deriva gran parte de las dificultades para acoplar las expectativas de instancias formales como el Municipio con las que posee la comunidad. (E. Torres, P. De La Puente, P. Muñoz, R. Sepúlveda, R. Tapia. Hacia una definición de la seguridad. Boletín Invi. Nº 23. Noviembre 1994. Año 9: 4 a 26).

SUGERENCIAS:

- Implementar un sistema de encuesta de opinión en las diferentes comunidades para plantear un programa de acción de acuerdo a sus características y necesidades.
- Fomentar reuniones de estudio entre los agentes locales y las comunidades para información, confrontación y discusión de ideas y resultados.

5. Diseño Habitacional

5.1. Conjunto Habitacional en altura

5.2. Sectorización y tenencia espacial

PREMISA:

El diseño de los espacios comunes de conjuntos habitacionales en altura debe poseer una variedad y clasificación clara de las diferentes áreas creadas, y una definición sobre la responsabilidad y tuición que corresponde a cada componente de la comunidad, teniendo también en consideración la aspiración

básica del habitante de contar con un lote de su propiedad.

SUPUESTOS:

- a) Diversas observaciones y estudios han demostrado la necesidad del ser humano de identificarse territorialmente con ciertas áreas de su entorno. Dicha necesidad se expresa mediante:
- Un débil gesto de ocupación del lugar próximo de su vivienda, con asientos transitorios o fijos.
 - Una expresión más fuerte en la apropiación y conformación del espacio exterior.
 - Una manifestación más agresiva en la construcción de extensiones de su vivienda.
 - Un común acuerdo para apropiarse efectiva o simbólicamente de un pasaje que se comparte.
- c) Con los años el entorno inmediato a las viviendas se convierte en una unidad de experiencia colectiva, en un lugar vecinal. Cuando esto ocurre, los vecinos ejercen un control territorial respecto de él, identificándolo como su lugar. El entorno inmediato según una investigación recientemente realizada refleja que el proceso de lugarización asume dos formas: la primera como escenario para la realización de actividades colectivas como fiestas y celebraciones, donde el sentido simbólico es externo al espacio, y la segunda, en que el espacio inmediato se convierte en protagonista de la acción colectiva en la medida que es intervenido, con lo cual el sentido comunicativo recae sobre el espacio mismo generando huellas físicas, que a su vez adquieren valor de mensaje, tanto para los habitantes como para los observadores externos. (Sepúlveda R. y Al. 1994).
- d) Cualquiera sea el tamaño y el número preciso de los dominios debe reservarse la integridad individual de cada uno de ellos; del mismo modo, la conexión entre los distintos dominios debe

ejercer una marcada influencia sobre la jerarquía. En otras palabras la articulación entre los dominios sucesivos y adyacentes, el grado de su separación, el modo preciso en que están relacionados entre sí, el tipo de transición que debe producirse entre ellos, son todas cuestiones de vital importancia, sean cuales fueran el tamaño y el número de los dominios (Chermayeff S.; Alexander, C.: Comunidad y Privacidad. Ed. Nueva Visión. Buenos Aires 1968. p. 148).

SUGERENCIAS:

El diseño de los espacios comunes de un condominio debe considerar una clara sectorización acorde con su tamaño y función y una jerarquización concordante con los diversos grados de tenencia de los habitantes como familia, vecindario y comunidad.

ESTUDIO DE LA TIPOLOGIA

Como definición general, estos condominios están formados por bloques monolíticos de tres pisos, aislados o articulados en pares por escaleras dispuestas en tijeras con una separación de 6 mt. entre ellos. Su longitud varía de 25 a 32 mt.; constan de cuatro departamentos por piso y cada escalera atiende seis departamentos. Excepcionalmente hay bloques de seis departamentos por piso y tres escaleras.

La tipología debe estudiarse respecto a la morfología de la agrupación de los bloques y al tamaño, posición y calidad del espacio creado.

En general se detectan tres tipos de disposición morfológicas: lineal, en paralelo y mixta. La cantidad de bloques en cada condominio y la distancia entre ellos es variable.

Los espacios comunes varían en forma y posición; pueden estar dispuestos entre los bloques, a un costado, o en la parte posterior del conjunto. Su tamaño es sumamente variable.

También es importante observar la ubicación del condominio dentro del conjunto, en cuanto a su relación con otros condominios y con la red vial general.

Este aspecto debe estudiarse caso a caso, pues no existe una relación única entre un determinado tipo de esquema morfológico y una específica ubicación.

En cuanto a su ubicación dentro del contexto general, ellos pueden clasificarse en:

- a) Aislados.
- b) Adosados lateralmente por un costado.
- c) Adosados por dos costados.
- d) Adosados por sus áreas comunes.
- e) Entrecruzados.

Respecto a su relación con la red vial ellos pueden tener:

- a) Frente a una calle.
- b) Frente a dos calles.
- c) Frente a una calle y un pasaje.
- d) Frente a dos calles y un pasaje.
- e) Frente a una calle y dos pasajes.

Los aspectos de ubicación tienen gran influencia en la programación de los espacios comunes, pues en muchos casos se podría tender a agrandar, achicar o fusionar dos condominios, en vista a un mayor aprovechamiento de ellos.

REQUERIMIENTOS FISICOS

Las deficiencias del entorno en la materialización de estos condominios pueden clasificarse en tres

categorías. Cada una de ellas abarca varios aspectos que se deben analizar, clasificar y priorizar de acuerdo al espacio disponible y al grado de necesidad de ellos determinado por la opinión mayoritaria de sus habitantes.

1. Dominio Territorial Espacial - Referido al uso de suelo.

- a) Patios
- b) Circulación
- c) Estacionamiento
- d) Area de Juegos y Esparcimiento

2. Urbanización - Referido al complemento de la urbanización básica, específicas para cada condominio.

- a) Cierros
- b) Iluminación
- c) Pavimentación de calzadas y tratamiento del suelo
- d) Arborización y áreas verdes

3. Equipamiento - Referido a los elementos físicos complementarios a la urbanización.

- a) Mobiliario urbano: bancos, basureros, luminarias, etc.
- b) Juegos infantiles
- c) Construcción para actividades social-comunitarias
- d) Construcción para comercio o actividades laborales

Esta enumeración no pretende ser exhaustiva. Es muy posible que surja en alguna comunidad alguna necesidad no considerada aquí pero, en todo caso, siempre se la podrá incluir en una de estas tres categorías.

PROGRAMA DE GESTION MUNICIPAL

Trabajos preliminares

Son los que se refieren a las labores que deben ejecutarse en el ámbito social.

Objetivos:

Se tendrá como base los siguientes objetivos:

- a) Informar y Orientar a los usuarios.
- b) Investigar y Analizar las necesidades y anhelos de cada comunidad.
- c) Organizar los núcleos vecinales.

Este proceso es lento y debe ser encarado por un grupo interdisciplinario de cooperación entre la Dirección de Obras y algunos Deptos. de la Dirección de Desarrollo Comunitario como: Vivienda, Organizaciones Comunitarias y Estratificación Social.

Estos objetivos podrán desarrollarse en forma simultánea o sucesiva, de acuerdo al estado actual de organización de las comunidades y a la fluidez de los canales de comunicación entre ellas y los órganos Municipales. En todo caso, es indispensable en esta etapa lograr captar el interés de toda la población, sin distinciones de sexo, edad o condición socio-económica.

Medios de Acción

Los medios a emplearse pueden ser variados. Analizaremos los más importantes sin perjuicio que durante el desarrollo del trabajo puedan surgir otras iniciativas.

- a) Circulares y folletos informativos:
Se destinarán a informar y aclarar a los co-

propietarios sobre la Ley 6.071 de Venta por Piso y su reglamento; sus beneficios y limitaciones; sus características en relación a la tenencia de la propiedad y el ámbito de acción de cada una de las Instituciones que intervienen: SERVIU, Municipalidad, etc.

Su distribución puede hacerse a través de las Juntas de Vecinos existentes o destacándolos en algún espacio común visible en cada condominio.

b) Publicaciones en medios de comunicación:

Sirven el mismo propósito, como también para convocar a la población a reuniones y charlas informativas.

Deberán efectuarse en medios de comunicación local pues llegan más directamente a los grupos sociales a quienes van dirigidas.

Es conveniente destacar en ellas la importancia de la Organización Social para enfrentar los problemas comunitarios y la necesidad del contacto con las autoridades para la búsqueda de soluciones. Asimismo se debe aclarar las sanciones a que se exponen los que infringan las normas que rigen este tipo de agrupación habitacional.

c) Reuniones y charlas:

Deben efectuarse con los habitantes de cada condominio por separado y pueden ser de dos tipos: como simples charlas informativas o como reuniones de intercambio para conocer los problemas y aspiraciones de la comunidad, resolver consultas y recibir sugerencias de los participantes.

Pueden aprovecharse para comenzar a organizar la unidad vecinal presentándoles la idea de un reglamento de funcionamiento propio y la necesidad de nombrar uno o más representantes ante los agentes Municipales para facilitar la comunicación.

Esta organización debe ser interna de cada condominio y puede o no estar vinculada con la

organización de Juntas de Vecinos, las que son mucho más amplias y no siempre reflejan una territorialidad definida.

d) Encuestas de opinión y evaluación:

Son indispensables como medida previa a la planificación de la acción. En ellas, los copropietarios pueden manifestar sus opiniones sobre todos los tópicos que tienen relación con su Habitat. Los aspectos más importantes que deben abordarse en ellas son:

- 1) Tamaño del condominio y el eventual deseo de modificarlo.
- 2) Sectorización del espacio común y su utilización.
- 3) Obras materiales que se consideren indispensables o prioritarias.
- 4) Disponibilidad personal para trabajar en auto construcción.
- 5) Disponibilidad personal para participar en actividades comunitarias con el fin de reunir fondos.
- 6) Disponibilidad de participación económica directa.
- 7) Propositiones de solución.

Estas encuestas deben ser presentadas a varios miembros de cada familia de modo que los resultados de ellas reflejen el pensamiento de todos los sectores de la población: hombres, mujeres, jóvenes y niños.

PROGRAMACION Y DISEÑO

Análisis y Programación

El estudio y el análisis de la encuesta y sus conclusiones nos presenta el cuadro de requerimientos físicos de esa comunidad y su capacidad y forma de encarar los problemas.

Al aplicar estos antecedentes al modelo de cuadro morfológico estudiando en cada requerimiento, de

acuerdo al espacio disponible, cuál es la alternativa más viable, obtenemos el programa para el diseño espacial, el que deberá presentarse a los usuarios para su estudio y aprobación.

Este proceso de retroalimentación entre el diseñador y la comunidad puede repetirse varias veces hasta que se consiga un programa que satisfaga a la mayoría. En la imposibilidad de satisfacer plenamente cada uno de los requerimientos, se tenderá a optar sólo por los más prioritarios o buscar un equilibrio entre necesidad y grado de satisfacción.

Si la comunidad es activa y ambiciosa, surgirán otras alternativas que deberán analizarse bajo el punto de vista legal y económico.

Consideraciones legales

En esta etapa del estudio es necesario revisar la legislación y normativas vigentes con respecto al programa propuesto: Señalar si existe la necesidad de mudanza en la legislación y, en la eventualidad, estudiar posibles recursos legales para adecuarla a los propósitos de la comunidad.

Es conveniente en ese momento elaborar un reglamento de co-propiedad que permita manejar el uso del suelo según acuerdos adoptados en asamblea por mayoría o por unanimidad según sea el caso. Estos acuerdos pueden incidir también en la necesidad de efectuar algunas construcciones o la provisión de algún equipamiento.

Cuando el programa adoptado incide en el relacionamiento con condominios adyacentes, se debe buscar los medios legales que permitan una asociación de intereses entre los condominios afectados, sin que se modifique la proporción de

bienes comunes que corresponde a cada departamento.

Para estos fines, es imprescindible la colaboración del Departamento Jurídico Municipal.

Consideraciones Económicas

Es primordial considerar las posibilidades de financiamiento del programa adoptado, antes de llegar a una definición final de él.

Las posibles fuentes de financiamiento pueden ser:

- a) Recursos Municipales.
- b) Recursos aportados por los usuarios.
- c) Recursos externos públicos.
- d) Recursos externos privados.

A la Secretaría Municipal de Planificación le corresponde definir las posibles fuentes de financiamiento de acuerdo al volumen del proyecto y tramitar su aprobación. En este aspecto siempre se debe tener en cuenta el aporte de los usuarios, tanto en mano de obra como económico.

Diseño

Todos los factores anteriormente analizados servirán de base para estudiar las posibilidades de diseño espacial y ambiental.

Debe tenerse en consideración la jerarquización de los espacios, tratando de satisfacer la variedad de uso de ellos: familiar, semi-público propio de cada bloque o par de bloques y comunitario, aunque sean de proporciones reducidas.

En general se debe evitar divisiones interiores

materiales pues rigidizan la sectorización; al contrario, es importante mantener la fluidez entre los distintos sectores y una trama de circulación clara y expedita. Cuando el tamaño del área es reducido, es preferible recurrir a elementos visuales (como tratamiento del suelo), vegetales (jardineras, arbustos, etc...) o livianos semi-transparentes (mallas, enrejados, etc...).

En cuanto a urbanización y equipamiento, se debe ser criterioso y analizar cuidadosamente que elementos se pueden implementar, su tipo y ubicación, de modo de no sobresaturar el espacio y crear un ambiente congestionado y desagradable.

EJECUCION

Agentes

Es necesario definir cuáles serán los agentes o gestores que intervendrán en la realización de las obras. Son varias las alternativas que se deben estudiar, de acuerdo a la magnitud y complejidad del proyecto y a los recursos económicos conseguidos.

En un esquema de complejidad creciente, se pueden mencionar las siguientes posibilidades:

- a) Los co-propietarios (C.P.) sólo con alguna orientación por parte de la Municipalidad.
- b) Los C.P., más orientación Municipal, más dirección técnica de alguna O.N.G.
- c) Los C.P. más la acción de todos los Departamentos Municipales: DOM, DIDECO, SERPLAC, JURIDICO.
- d) Los C.P. más acción Municipal, más ayuda de alguna O.N.G. y más participación de alguna Fundación pública o privada.

Organización Técnica y Construcción

El procedimiento para la ejecución de las obras puede ser dos tipos:

a) Por contratista externo:

Cuando el proyecto implique construcciones de cierta envergadura y se cuenta con los recursos económicos necesarios, es apropiado acudir a un contratista externo, el que se seleccionará mediante propuesta pública o privada, según las circunstancias y gestores que intervienen en el proyecto.

b) Por co-gestión: Autoconstrucción con apoyo Municipal:

Este sistema requiere una planificación y organización, previa al comienzo de la obra, que se pueden sintetizar en las siguientes etapas:

- 1) Organizar la administración de los recursos.
- 2) Estudiar cronograma de realización de las obras.
- 3) Crear grupos de trabajo con responsabilidad y metas bien definidas.
- 4) Realizar cursos previos de capacitación referente a cada tipo de trabajo a ejecutar.
- 5) Si hay construcciones involucradas, tramitar y otorgar el permiso Municipal correspondiente.

Una vez iniciada la construcción, a la D.O.M. le corresponderá supervisar, dar asistencia técnica y recibir los trabajos.

BIBLIOGRAFIA

Chermayef, S; Alexander, C. - Comunidad y Privacidad. Ed. Nueva Visión. Buenos Aires 1968.

De Brill, Inés; Velez, Martha - La Participación Comunitaria en el Sector de la Vivienda. Conferencia Latino Americana y del Caribe. Vivienda: Desarrollo Económico y Social C.E.N.A.C. - Bogotá. Colombia. 1986.

Haramoto, Edwin - Vivienda Social: Un desafío para la sustentabilidad del desarrollo. Reflexiones sobre el Asentamiento

Popular y el derecho a la calidad Residencial. Ponencia presentada al Seminario: Pobreza Crítica y Necesidades Habitacionales. Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Comisión Económica para América Latina y el Caribe. Santiago, Chile 1986.

Naciones Unidas - Informe de Habitat: Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos. Ed. Naciones Unidas. Nueva York. 1976.

Moyano Díaz, Emilio- Boletín Invi. N° 20 - Enero 1944.

Sepúlveda O, Rubén- Impactos y efectos del diseño habitacional; algunas consideraciones - 1995.

Torres, E; De La Puente, P; Muñoz, P; Sepúlveda, R; Tapia, R. Hacia una definición de la Seguridad. Boletín Invi. N°23, Noviembre 1994.