

COMUNICACIONES

INTERVENCIONES URBANAS Y LOS MECANISMOS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PROTEJIDAS

*Maria Cecilia Levy Piza Fontes
Gilda Collet Bruna*

Mack Pesquisa - Universidad Presbiteriana Mackenzie

mcecilialevy@gmail.com

LA REHABILITACIÓN EN LA NUEVA POLÍTICA DE VIVIENDA

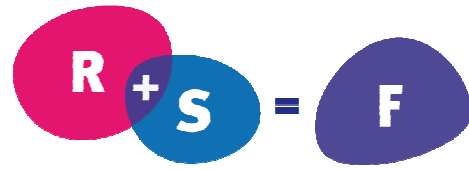
En todas las ciudades importantes, así como en São Paulo o Barcelona, los centros históricos se vacían, se convirtieron en descalificados y poco a poco fueron ocupados por una población prácticamente sin ingresos. La destrucción, demolición y cambio rápido de uso de los edificios son las señales más reconocibles de la dinámica urbana.

Los procesos de intervención urbana en el intento de cambiar radicalmente lo existente, no tuvieron el efecto deseado para los planificadores. Del mismo modo, las propuestas de revitalización, que se convierten en escenarios simples de centros históricos, haciendo caso omiso de la población, han demostrado que cualquier intervención que se propone para estas áreas debe considerar el permanecer en la zona donde la población reside y tiene su medio de vida, evitando así su expulsión en función de la apreciación de valor. Analizar este proceso de intervención urbana es el propósito de este artículo.

Cabe señalar que en ambos casos, la intervención se hizo sin utilizar traslado de las familias del lugar y permitió que el edificio fue renovado.

São Paulo: Edifício São Vito

Con el objetivo de transformar el entorno, dentro de los parámetros del desarrollo sostenible y la mejora de las condiciones de vida en la zona central, lo que permite garantizar



COMUNICACIONES

adecuadamente a la diversidad social, el programa se implementó en el Programa Morar no Centro¹

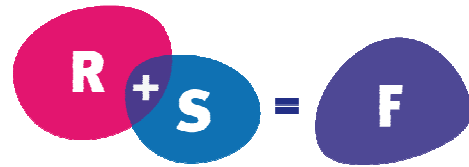
En el caso del Edificio de San Vito(Figura 1), la intervención de parte de este proceso de recuperación del centro de la ciudad. Esta reforma del edificio que permite su reconstrucción que puedo decir es una iniciativa sin precedentes en São Paulo.



FIGURA 1. Fachada del Edificio São Vito
FUENTE: SEHAB/SP

Construido en 1959 por Kogan y Zarzur en una fusión con las industrias Matarazzo, el San Vito nació bajo la influencia de la arquitectura moderna de los años 50. Y en general todos los edificios en el centro de la ciudad, este edificio ha recibido ninguna reforma durante demasiado tiempo y sufrió tan lentamente, un proceso de deterioro a lo largo de los años, siendo ocupado por familias de bajos ingresos.

¹ Programa implementado por el Municipio de São Paulo, a través del Departamento Municipal de la Vivienda y Desarrollo Urbano - SEHAB - que tiene por objeto intervenir en los problemas de vivienda de la zona central. Sus principales objetivos son mejorar las condiciones de vivienda para los que ya viven en el centro, promover la inclusión social de ingresos bajos y atraer a nuevos residentes a la región.



COMUNICACIONES

Ubicado en el Centro de la ciudad, cercano el Mercado Central, dominaba el paisaje de sus 28 plantas, con sótano, planta baja, entreplanta y 25 pisos residenciales, además de la cobertura. Estos pisos residenciales se construyeron con 24 apartamentos cada uno, un total de más de 600 unidades. Estos, en su gran mayoría eran pequeños, y se consistió de la sala de estar / cocina, un dormitorio y un baño, con una superficie que oscila entre 28 y 30 m². El movimiento vertical se hizo a través de escaleras y ascensores con paradas intermedias entre plantas, a fin de tener menos paradas.

La transformación del edificio

Modificar un edificio totalmente ocupado significa trabajar con esta comunidad. Por lo tanto, para empezar a trabajar, era necesario movilizar a la población para llevar a cabo el diagnóstico integrado.²

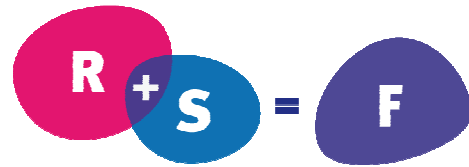
Así, en diciembre de 2002 comenzó la programación de reuniones de trabajo. Fueron convocadas a través de visitas domiciliarias y la creación de afiches distribuidos a los pisos del edificio. Las reuniones se produjeron en la Casa de Retortas, situada en las cercanías, cuando se presentaron los objetivos y que necesita conocer la ubicación del edificio (inspección física) y habilidades de los residentes.

En la pesquisa, fue encontrado para que la comunidad de San Vito se compusiera fundamentalmente de personas con ingresos de hasta tres salarios mínimos (61,5%). De las 600 unidades residenciales, sólo 159 estaban habitadas por sus propietarios, las otras fueron arrendadas u ocupadas ilegalmente. Esta comunidad, casi la mayoría trabajaba en la zona central (74,5%). A su vez, la población masculina representó el 54,54% del total, frente al 45,46% de las mujeres, mientras que el 38,2% de ellos eran jefes de familia, con cerca de un 32,8% de los hogares ocupados por sólo una persona. La edad de esta población pone de relieve que el 30,2% eran menores de 18 años y 4,6% mayores de 50 años.³

Con estos datos e estas consideraciones, se puede reconocer el perfil de la demanda ya partir de estos supuestos formular propuestas de acción que se discutieron con los residentes. Entre estos se incluye también una propuesta para la demolición total del edificio, con sus pros y sus contras. Debatido ampliamente la cuestión, se decidió reformar el edificio, haciendo su

² Contó con la actuación de la Diagonal Urbana, bajo la coordinación de SEHAB - Municipal de la Vivienda

³ DIAGONAL URBANA. Edifício São Vito - Diagnóstico Integrado e Participativo. HABI CENTRO - PROCENTRO. 2003



COMUNICACIONES

recalificación. Sin embargo, cuál sería la mejor forma de realizar ese trabajo, si el edificio estaba completamente ocupado? ¿Cuál sería la mejor estrategia?

Las respuestas a estas preguntas, hemos encontrado en una asociación entre el La Caixa Federal y la municipalidad, por un lado y por otro con una evacuación planeada del edificio, teniendo cada familia un piso alquilado en edificios en el centro de la ciudad durante el período de intervención pagos por la municipalidad. La responsabilidad de coordinar los proyectos y obras fue dada a COHAB - la Empresa Municipal de Viviendas.⁴ El edificio fue declarado de interés social en agosto de 2003, a partir de entonces la operación de expropiación de apartamentos y tiendas de forma individual. El proyecto fue desenvuelto con la participación de los moradores.

La propuesta para la comercialización de las unidades fue presentada por el PAR - Programa de Arrendamiento Residencial. Este programa de La Caixa Federal proporciona arrendamiento (alquiler) de unidades de vivienda por un período de 15 años. Después de este período, pagando el equivalente a un pago mensual y el 0,7% del valor de la propiedad, el destinatario puede comprarlo, deduciendo del total estipulado, el importe ya abonado.

El nuevo edificio

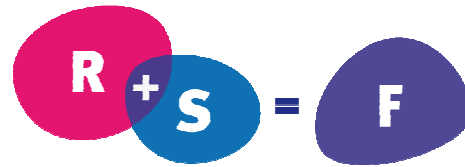
Un nuevo edificio en cuero viejo. Este es el nuevo San Vito

Fueran definidas las directrices de diseño:

- Para facilitar su administración, el nuevo edificio, con menos apartamentos se dividirá en dos edificios de apartamentos con 200 unidades cada uno, cada uno con su acceso y escalera independiente y dos ascensores cada una, con paradas en todos los pisos ;
- En la cobertura del edificio se implementará una guardería en colaboración con el Departamento de Educación de la ciudad, siendo atendidos por ascensor y escaleras independientes, y una glorieta;
- En la planta baja se desplegará un Telecentro en colaboración con la Secretaría Municipal de Comunicación Social e Información;
- Sin embargo en la planta baja y el entresuelo se encuentra en una Escuela Técnica Gourmet en colaboración con la Universidad Anhembi Morumbi.

Este proyecto foi seleccionado para representar o Brasil na Bienal de Arquitetura de Veneza.

⁴ La competencia fue contratado al arquitecto Roberto Loeb para desarrollar todo el proyecto de reforma.



COMUNICACIONES

La evacuación del edificio

Era necesario comenzar la evacuación del edificio. Como atender a los residentes sin expulsarlos de la región central. Ellos sabían que después de la finalización de las obras podrían regresar al edificio - si así lo desean. Esto fue una premisa del proceso

Para resolver este y otros problemas similares, el Departamento de la Ciudad de Vivienda y Desarrollo Urbano - SEHAB he creado un programa que permite, con recursos del Fondo Municipal de la Vivienda, alquilar por 30 meses, pisos para que las familias sean retirados de los edificios o áreas bajo de intervención por parte del público, mediante el pago de subsidio de alquiler, denominado Bolsa Alquiler.

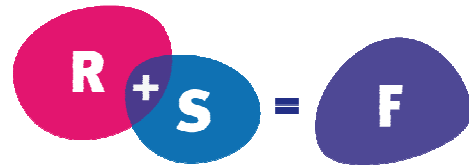
Se decidió que todos los propietarios, residentes, inquilinos u ocupantes se beneficiarían con base en la información de diagnóstico ya celebrado. Por ejemplo el regreso al edificio después de las reformas, se garantiza a todos los que cumplen los requisitos de La Caixa - Banco Federal de Ahorros.

En cualquier trabajo donde es necesario sacar a las familias de sus viviendas es necesario intervenir a través de un proceso participativo, donde cada uno tiene lo conocimiento real de todas las intervenciones. El equipo de trabajadores sociales de la municipalidad, más allá de esta atención habitual, estableció una línea directa con varios propietarios que actúan en la zona central, proporcionando una base de datos de propiedades que se ofrecerán. Así siempre se tenía un tipo de piso o una casa para cada tipo de necesidad. Por lo tanto, se ha logrado, no sin mucho sudor y dedicación que todas las familias abandonaron el edificio a tiempo.

Como los ascensores del edificio no estaban en condiciones de funcionamiento continuo, un montaplatos se instaló fuera del edificio, que sirvió de todos los pisos que se puedan implementar los cambios. Camiones fueron puestos a disposición, para ayudar a aquellos que no tenían condiciones de lo hizo por su cuenta.

El programa Bolsa Alquiler permitió a las familias buscar propiedades, de acuerdo a sus necesidades, recibiendo un subsidio de entre €150 a E200 dependiendo de sus ingresos. En São Paulo estos valores fueron suficientes para alquilar una propiedad en el centro. La mayoría de las familias, 78,64%, optó por permanecer en el centro de la ciudad. Todas las familias fueron removidas y todos los proyectos del edificio se completaron.

Resta ahora empezar a trabajar y continuar con la propuesta original. Rehabilitar sin gentrificar. Tenemos que cambiar el estigma:



COMUNICACIONES

"Quién quiere vivir en el centro no puede pagar.

Quién no puede pagar no permitirse vivir en el Centro"

El proceso de transformación ya ha comenzado y todo estaba bien en marcha.

Pero vienen las elecciones y un nuevo grupo político se hizo cargo de la administración municipal. El proyecto fue dejado de lado y el edificio será demolido. Las familias ansiosas, esperando su regreso a sus hogares, fueron olvidadas. Cada uno por sí en la búsqueda a otra oportunidad de vivienda.

BARCELONA: EL CONJUNTO DE VIVIENDAS DE LA MINA

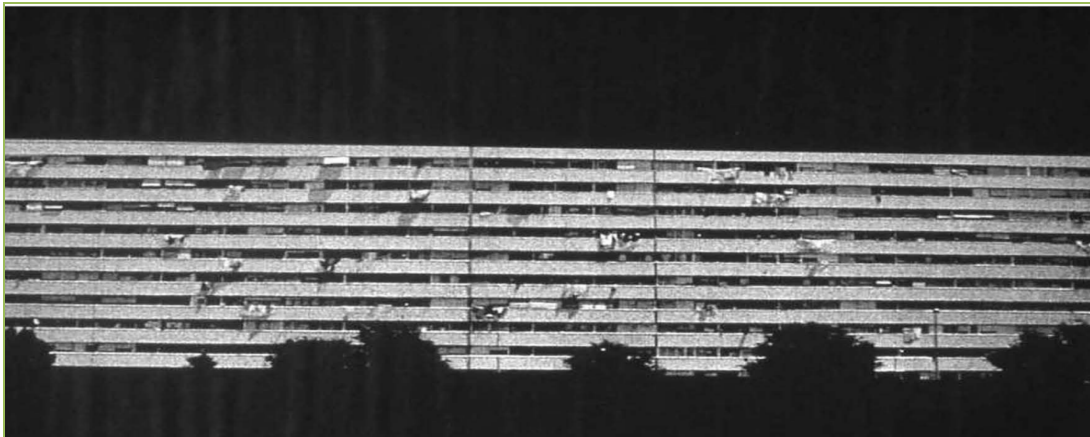
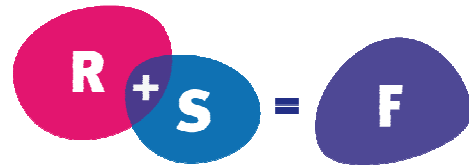


FIGURA 2: LA MINA

FUENTE: PLAN TRANSFORMACIÓN DEL BARRIO DE LA MINA

Con la implementación de varios planes de contingencia en la ciudad de Barcelona, como la apertura de la Diagonal hasta el mar, la intervención en el 22 @ y la construcción del Foro para la Exposición Internacional de las Culturas en 2004, el sureste de la ciudad conocida por el Levante se ha convertido en un lugar atractivo para los inmuebles de inversión nueva. Barrio de La Mina, situado en esa región tan valorado, preocupada por ser una de las regiones más conflictiva de Barcelona. Construido en los años 70 con 850 unidades de vivienda, desde 1980 mostró indicios de una población marginal y desfavorecidos, con la degradación de sus espacios físicos, convirtiéndose en los años 90 en un caso extremo de la marginalidad urbana y social de degradación . Y como un caso similar a los existentes en Brasil, especialmente en la Empresa Municipal de Viviendas - COHAB / SP, que tenía la mitad de sus unidades de



COMUNICACIONES

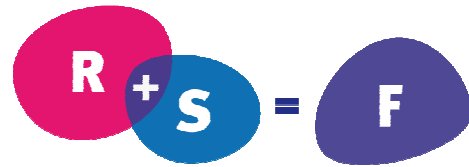
vivienda no pagas, y las constantes ventas irregulares con la generación de apartamentos ocupados irregularmente.

Cuando de las intervenciones de los Juegos Olímpicos de 1992 llegaron grandes proyectos urbanos propuestos por las empresas privadas, a fin de desarrollar un nuevo barrio residencial a orillas del río Besòs, que preconizaba el derrocamiento de Mina. No fue aprobado por la municipalidad, pero trajo una gran insatisfacción de los residentes, ayudando a aumentar aún más la desconfianza de todas las iniciativas procedentes de la administración.

En 2004 se decidió una intervención en la zona mediante la adopción de un Plan Especial para la Reforma y Reorganización de la Mina, con una superficie de 212.127 m² y ha permitido la aplicación de una propuesta urbanística desarrollada por los arquitectos Jornet, Llopp y Pastor, a través de la "Estudios de Base urbana y las prácticas alternativas en el barrio de las Minas". Esta propuesta previa integrar el barrio al vecindario, apostando en gran medida de su recuperación. A través de un extenso trabajo con sociólogos, trabajadores sociales y la comunidad tiene una parte que propone una integración vial con el resto de la ciudad, destaca por la aplicación del Tranvía de superficie, que cruza La Diagonal, aprovechando los equipos y los sitios que generan el intercambio con el entorno.

Mediante la configuración de un espacio central, donde había una mayor intervención física, incluyendo la demolición de una escuela que era como una barrera que separa a la mina del resto de la ciudad. A partir de ahí comenzó el trabajo social para tratar de superar la rigidez de una estructura urbana consolidada y social, pero con un amplio margen para una recuperación sobre la base de la renovación del desarrollo urbano. Las obras de la nueva escuela están listas.

El resultado de este trabajo, llevado a cabo por el Consorcio de La Mina del Barrio, creada en junio de 2000 y coordinada por la Regional de Barcelona, fue un proyecto urbano en forma de documento administrativo que permita su procedimiento jurídico para la adopción por parte del municipio, se desarrolló en tres aspectos, bajo la responsabilidad de los diferentes equipos: (i) Asistencia social y antropológica de estudios del Distrito de Mina, (ii) el estudio técnico de los edificios de vivienda del Distrito de Mina y (iii) Estudios Urbanos y prácticas alternativas en el barrio de la Mina. El Plan de Transformación comenzó a partir de dos ejes de acción, la urbana y social, siendo la primera transformación física del barrio y la segunda a la transformación humana de las condiciones de vida de los residentes del barrio. (Plan de Transformación DEL BARRIO DE LA MINA, 2004)



COMUNICACIONES

Uno de los objetivos podemos destacar más allá del proyecto urbano para llevar a cabo actuaciones en los ámbitos de la educación, la cultura, el empleo y los incentivos de vivienda. Instalado las relaciones con otras administraciones, la ciudad de San Adrià de Besos, además de las dependencias y entidades para facilitar la realización de las tareas asignadas al consorcio. Cabe señalar que, aunque coordinado por la ciudad de Barcelona, el Plan de Transformación ha tenido el consentimiento previo de la Ciudad de San Adrià de Besos, quien también participó en la redacción y aprobación de las intervenciones urbanas.

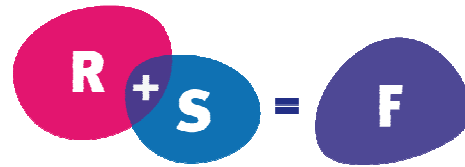
Cabe señalar que todo el trabajo con la participación de los residentes en todas sus etapas, y toda la sociedad civil interesadas, lo que permite la intervención que se realiza en un clima de aceptación y las expectativas por parte de todos. Las obras aún no han terminado, pero ahora el resultado puede ser observado y aprobado por toda la población. En visita al lugar, estaba la calidad del espacio urbano generado después de las intervenciones y la integración de la red de ciudades.

Este proyecto recibió un premio del gobierno de Catalunya de un mejor diseño urbano para el año y las obras están en la final. Es un proyecto que a pesar de amargamente disputado, asistió a sus metas dentro de los parámetros establecidos de antemano.

CONCLUSIÓN

Como se puede observar en el análisis descrito anteriormente, hay una diferencia de enfoque en cada caso. Hay dos realidades, muy adversas. Este estudio tiene como objetivo presentar dos intervenciones en situaciones que no se pueden comparar. Sirva sólo como ejemplos de intervenciones urbanas en la planificación urbana contemporánea. Son dos realidades culturales y dos efectos, cada uno según su legislación y de conformidad con las características de cada ciudad y cada país. No hay manera de hacer comparaciones, sólo un ejemplo de estudio de caso, que puedan servir a arquitectos y urbanistas para la profundización de los investigadores sobre el tema.

Después de estos estudios de casos presentados y la su evaluación, se puede decir que São Paulo comenzó sus primeros pasos hacia la democratización de la ciudad. Pero no sólo un documento o una ley puede aplicar una transformación en la ciudad. La aprobación del actual Plan Director fue un gran avance, ya que incorporó los mecanismos de redistribución que figuran en el Estatuto de la Ciudad y pese a los problemas, fue el primer paso. Pero en Brasil no hay una cultura de su ejecución y los planes no tienen continuidad.



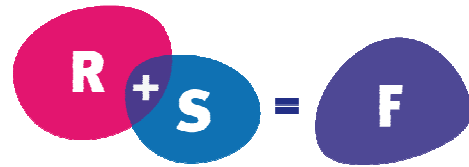
COMUNICACIONES

En el caso de Barcelona, por ejemplo, el Plan General Metropolitano se adoptó en 1976 y sigue vigente. Hay los Planes Especiales de Reforma Interior y sus proyectos que son oportunas y específicas, que pueden a su vez algunas pautas en términos de algo especial. No se puede hacer una planificación urbana sin continuidad administrativa, mediante la modificación de las prioridades de cada administración, y responsable de los técnicos. Un plan urbano tiene un período de implementación y desarrollo de al menos 10 años y en el caso de Sao Paulo como la administración de cambios cada cuatro años, nada se puede hacer. El más evidente es el Diagonal Sur, que es casi dejado de lado desde 2004. Seis años han pasado, los estudios y las propuestas presentadas ya no son válidas, porque la vida de la ciudad es continua y lo que está allí, perdió sus valores y propósitos. Y la población, que a través de las audiencias y debates públicos, ya tenía aceptado los posibles cambios aprobados.

Para los planes que ya existen, siempre hay un problema de gestión, desde que se moveran las prioridades han cambiado los actores y los tipos de intereses: nada puede ser administrada de esta manera. Un plan que debe seguirse y aplicarse. Algunos cambios pueden ocurrir, pero en general debe ser completado y desplegados. Lo que se pensaba y está aprobado es para el beneficio de la comunidad. En el caso del proyecto de recuperación de La Mina de la gestión es echa incluso después del cambio de gobierno de la ciudad, por el mismo equipo, dirigido por expertos que participaron en la definición inicial del proyecto.

No se puede implementar un plan de transformación urbana sin la participación del mercado de la vivienda, pero no pueden dejar sus directrices en manos de la empresa privada, que sólo cubre los intereses de una minoría. No podemos permitir que la vivienda social siempre en segundo plano o que permiten su aburguesamiento cuando el interés del mercado.

Sao Paulo necesita un cambio estructural urgente. Aquí no propone un plan de acción debido a su complejidad multidisciplinar, pero se aventuró a la conclusión, basada en el análisis de casos notificados de que esta intervención debe estar en negrita, en el supuesto de que el cambio radical que se necesita. Los proyectos existentes son superficiales y cuidados paliativos. Hay la necesidad de construir viviendas para los menos favorecidos y crear normas diferentes para todas las clases sociales e así satisfacer la demanda en toda la región central, pero que no expulsen de bajos ingresos de la población que reside allí. Los temas son alencados, el trabajo técnico es fácil de resolver, hay técnicos preparados y capacitados, basta establecer las directrices políticas y administrativas. Es necesaria una firme voluntad política, valentía para una confrontación con las elites gobernantes y, sobre todo la continuidad en el trabajo, para lograr una ciudad mejor y más accesible para todos sus ciudadanos.



COMUNICACIONES

BIBLIOGRAFIA

AJUNTAMENTO DE BARCELONA. - *La Segona Renovació*. Barcelona : Imprensa Municipal 1996

BRASIL . *O Estatuto da Cidade* - Lei 10.257 de 10 de julio de 2001

GENERALITAT DE CATALUNYA, *Text refós i Reglament de la Lley d'Urbanisme*. Barcelona: 2006

GENERALITAT DE CATALUNYA, *Plan De Transformación Del Barrio De La Mina*. Barcelona: 2004

PMSP/SEHAB. *Plano Municipal de Habitação*. São Paulo: SEHAB, 2002.

PMSP/SEHAB/HABI/CEM. *Estimativas de Demandas por Políticas de Habitação no Município de São Paulo*. São Paulo: SEHAB, 2003.