

Vivienda Social: Un desafío para la sustentabilidad del desarrollo

Edwin Haramoto ¹

En esta exposición hecha en la III Reunión Nacional de la Vivienda Pública de la Cámara Chilena de la Construcción en octubre de 1994, se hace referencia al carácter evolutivo de la vivienda social en su doble dimensión de entidad ecológica, en la que tanto su habitante como su hábitat está en proceso de modificación. Esta situación se acentúa debido al hecho que, por insuficiencia de recursos no es posible satisfacer todos los requerimientos necesarios en su inicio; pudiendo cumplir solamente con las condiciones mínimas estimadas como aceptables, y por ende, existe una necesidad perentoria de hacerla evolucionar en el tiempo, tendiendo a su transformación y mejoramiento.

A continuación se exponen varias interpretaciones sobre el desarrollo sustentable o sostenible, entre ellas la de la Comisión Brundtland sobre medio ambiente y desarrollo. Esta concepción que establece una relación entre presente y futuro viene al caso de la vivienda social, la que debe considerar la posibilidad, 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, dentro de un enfoque global. Como consecuencia de lo anterior, es imprescindible para contribuir al logro de estos fines, que en la implementación de proyectos de vivienda social se incluyan iniciativas y medidas que tiendan a su transformación y mejoramiento, teniendo en cuenta que existen factores tanto facilitadores como inhibidores que pueden estar sujetos a control. Estos factores se ilustran mediante ejemplos sobre algunos tópicos habitacionales.

Se finaliza señalando que a pesar de que éste es un desafío que se puede responder solamente con la participación del conjunto de actores involucrados, la Cámara Chilena de la Construcción es la institución privada del país que tiene la mayor incidencia sobre la actividad de la construcción, dentro de la cual está la vivienda social o pública. O sea institucionalmente, su pensamiento y propuesta son de gran importancia en la toma de decisiones en los niveles superiores y entre sus asociados.

This presentation took place at the III Social Housing National Meeting of the Camara Chilena de la Construcción in October 1994. It refers to the evolutive character of social housing and its double dimension as an ecological unit, where its users as well as its habitat are in a modification process. This situation is stressed since given a lack of resources, it is not possible to satisfy all the necessary requirements at the beginning. Only the minimal conditions are met and therefore there is an urgent need to make it evolve towards its transformation and improvement. Several interpretations as regards sustainable development are now presented and among them, the one by the Brundtland commission on environment and development. This conception which states a relationship between present and future, is applicable to social housing since it must consider the possibility of achieving better levels as regards live and residential quality and urban or rural and environmental quality as well, not only for future generations but for the present ones too. As a consequence of this, it is absolutely necessary that in the implementation of social housing projects, initiatives and measures be included aiming at its transformation and improvement, considering the fact there are factors capable of inhibiting or facilitating such improvement and which can be controlled. These factors are illustrated through some habitational topics.

This presentation is ended by pointing out that in spite of the fact that this is a challenge which can only be met with the participation of everyone having a part in it, the Camara Chilena de la Construcción is the private institution with the strongest influence on the construction activity and social housing is part of that activity. So, as an institution its guidelines are very important when decisions are taken at the highest levels and also among its associates.

INTRODUCCIÓN

En primer término deseo expresar mis agradecimientos por la amable invitación de la Delegación Regional Valparaíso de la Cámara Chilena de la Construcción para participar como uno de los relatores en la Tercera Reunión Nacional de la Vivienda Públi-

ca. Para contribuir con mi presencia al éxito de este evento, he decidido asumir plenamente el papel que me ha correspondido cumplir durante más de dos

¹ Arquitecto, M. Phil, académico del Instituto de la Vivienda.

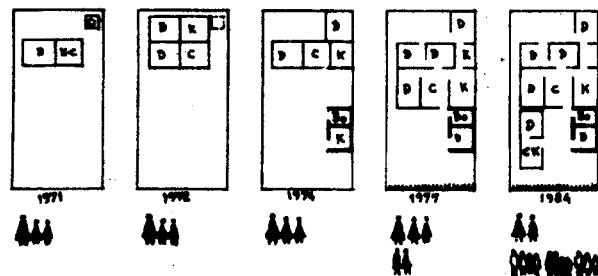
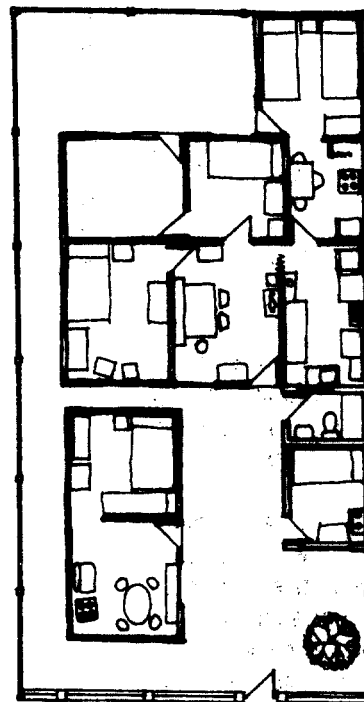
décadas en la actividad de investigación, intentando mejorar la comprensión de los asuntos habitacionales en este país y por ende contribuir en la búsqueda de respuestas a los problemas existentes en la vivienda, especialmente la de índole social.

Dado el tiempo disponible, me van a tener que perdonar que deje fuera de mi exposición diversos temas que para Uds. pueden ser de gran relevancia, igualmente para mi, pero dentro de un enfoque distinto al que quiero dar.

PRESENTACIÓN GENERAL

Vengo a plantearles un desafío más entre muchos otros que Uds. tienen que enfrentar en esta Reunión de la Vivienda Pública, pero relacionado a ellos. Según el programa que se me ha entregado, se incluye en este encuentro la discusión de tópicos inscritos en temáticas tales como el suelo urbano, la infraestructura y urbanización, los estándares y la calidad, la gestión habitacional, así como la normativa en la vivienda pública. El desafío que les vengo a plantear, por la globalidad del enfoque, puede tener una incidencia sobre cada uno de dichos temas, como espero mostrar al final de mi exposición.

Si bien es cierto que este desafío se los planteo a Uds., el éxito para enfrentarlo depende de todos los agentes que intervienen en el proceso y acción habitacional, incluyendo al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, gobiernos comunales, empresarios de la construcción, profesionales y técnicos, organismos sin fines de lucro y también de los propios habitantes. Dentro de diversas formas de participación, cada uno de nosotros debemos asumir nuestra cuota de responsabilidad de acuerdo al rol que cumplimos en dicha acción.



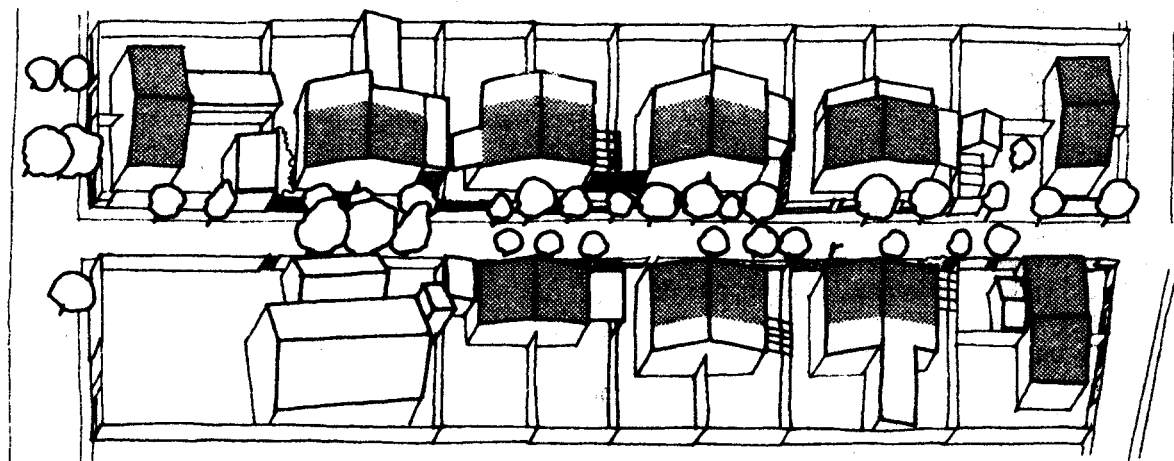
Evolución de la familia y de la vivienda con el transcurso del tiempo.

Para situarnos en el tema central de esta reunión, entiendo por vivienda social, aquella destinada al mejoramiento de la situación habitacional de los grupos, familias e individuos más desposeídos de nuestra sociedad, ya sea en un contexto urbano, rural u otro. En La Sub-comisión Calidad de la Vivienda Pública que me tocó presidir, dentro de la labor desempeñada por la Comisión Tecnología y Calidad de la Vivienda, se acordó que la vivienda pública, en la que el estado tiene una mayor ingerencia y responsabilidad, incluye actualmente tres líneas de acción que son: el programa de la vivienda básica, el programa especial para trabajadores y el programa de viviendas progresivas. Para efecto de esta presentación prefiero utilizar el término: **vivienda social**.

Conviene agregar que «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. Estas incluyen el abastecimiento de agua y de energía, el saneamiento, el drenaje, y el acceso a las

redes de transporte. Estas a su vez dan acceso a escuelas, servicios de sanidad, tiendas y mercados y a oportunidades de empleo. 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).

Lo que les voy a plantear es producto de mis observaciones y estudios, especialmente en terreno por más de veinte años, en conjuntos de vivienda social, después que éstos han sido entregados por las autoridades y empresarios a los habitantes. Cuando nos referimos a la vivienda social, estamos hablando de una vivienda que es evolutiva, para no utilizar el término progresivo, que puede prestarse a confusión con el programa de viviendas progresivas (PVP). En los hechos, toda vivienda es evolutiva y dinámica, porque es una entidad ecológica cuyo habitante está en proceso de desarrollo; la familia y los grupos humanos van modificándose con el transcurrir del tiempo y sus requerimientos en cuanto a calidad de vida cambian, lo que hace necesario adecuar el hábitat que lo cobija en mayor o en menor grado,



Pasaje la Creación, Población La Pincoya 4, Comuna de Huechuraba. Observar ampliaciones (en blanco) realizadas a las viviendas iniciales (techo sombreado).

según sea su capacidad de adaptación. A su vez los materiales sufren desgaste por su calidad, el uso a que está sometido, por efectos climáticos, falta de protección y mantención, como a su vez por actos de vandalismo que afectan el hábitat residencial.

En el caso particular de la vivienda social esta situación se acentúa debido al hecho que por insuficiencia de recursos no es posible satisfacer todos los requerimientos necesarios al momento de partir; pudiendo cumplir solamente con las condiciones mínimas estimadas como aceptables (calidad aceptable) y que difieren de un programa a otro. Por lo tanto es preciso establecer una línea de equilibrio entre las necesidades y los recursos disponibles para su satisfacción.

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 inmediato, al conjunto habitacional y al entorno urbano, rural, minero, pesquero, etc. en que se insertan.

Existe cada día más un consenso mayor en relación a la idea del desarrollo sustentable o sostenible, y que los grandes desafíos que el país y el mundo tienen en cuanto a desarrollo futuro parecan inscribirse en una concepción que pretende lograr tres objetivos interrelacionados y simultáneos que son el crecimiento económico, la equidad social y la preservación del medio ambiente. Por lo tanto reconoce la necesidad de cambios cualitativos en las concepciones tradicionales de desarrollo de un país estableciendo un enfoque en la que ningún objetivo de crecimiento económico puede justificarse si no se da conjuntamente en un marco de equidad social y de protección del medio ambiente.

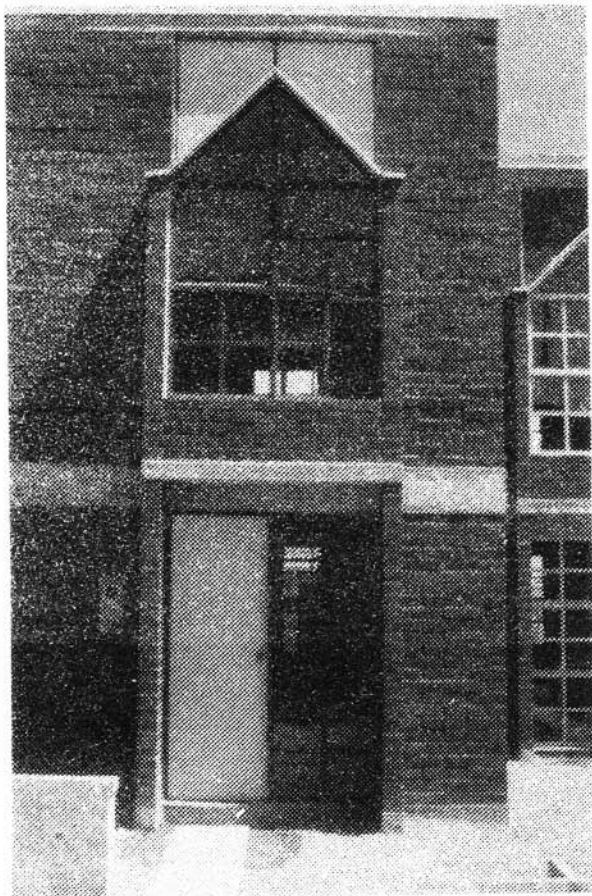
La transformación y destrucción cada vez mayor del medio natural por la acción del hombre, le está dando

una dura lección que su sobrevivencia y su evolución no está en función exclusiva de satisfacer sus propias necesidades, sino más bien de hacerlo en armonía con el desarrollo del medio ambiente en el cual se inserta e interactúa. Esto es coincidente con lo expresado por Hábitat en cuanto a «La idea de desarrollo sostenible ha surgido de reconocer que no podemos tratar nuestro frágil planeta como si fuera una cantera inagotable para satisfacer únicamente nuestras necesidades actuales».

El Director Ejecutivo del Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Hábitat) Dr. Arcot Ramachandran dijo en 1992 que «La meta del desarrollo sostenible en lo que respecta a la vivienda es asegurar que todos tengan un medio ambiente seguro y protegido en el que vivir que fomente la salud y el bienestar de los que depende todo desarrollo humano, pero que no signifique un nivel insostenible de consumo o degradación de recursos».

Hábitat agrega en su Comunicado de Prensa del 5 de octubre de ese mismo año, que «El término desarrollo sostenible enlaza dos principios básicos en la gestión de las actividades humanas - uno se centra sobre las metas del desarrollo, y el otro versa sobre como limitar los efectos nocivos de las actividades humanas sobre el entorno natural. El primero, el desarrollo, versa sobre la satisfacción de las necesidades de la generación actual. El segundo, referente a la sostenibilidad, estudia la actividad humana de modo que no comprometa la capacidad de la tierra para satisfacer las necesidades de las generaciones futuras».

Volviendo a nuestro tema central, espero que nadie esté en desacuerdo con la idea de que efectivamente existe una insuficiencia inicial en la vivienda social, y por ende, existe también una necesidad perentoria



Las fachadas de las viviendas también sufren modificaciones después de un tiempo.

de hacerla evolucionar en el tiempo, tendiendo a su transformación y mejoramiento. Por eso mismo la precisión dada, inicial y complementariamente por la Comisión Bruntland sobre medio ambiente y desarrollo en 1987 viene al caso, al definir 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 solamente los factores econó-

micos, sino también los factores ambientales y sociales.

Esta concepción que establece una relación entre presente y futuro viene al caso de la vivienda social, en la que 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. Como consecuencia de lo

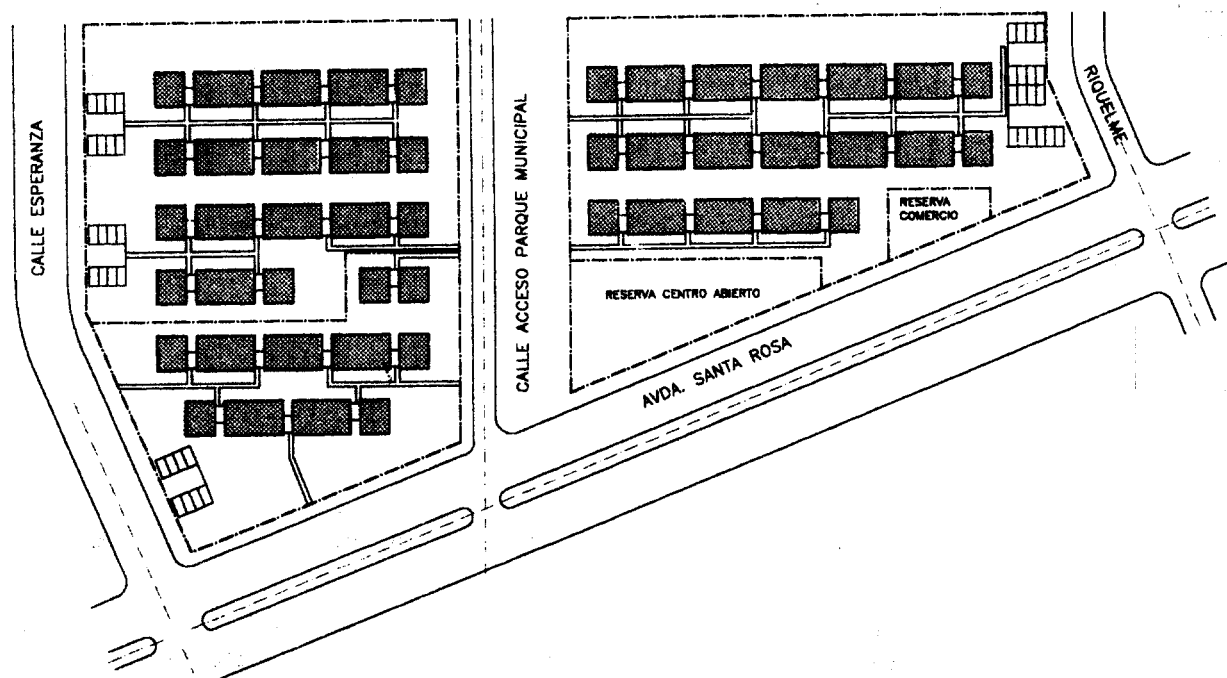
anterior, creo que es imprescindible para contribuir al logro de estos fines, que en la implementación de proyectos de vivienda social se incluyan iniciativas y medidas que tiendan a su transformación y mejoramiento, teniendo en cuenta que existen factores tanto facilitadores como inhibidores que pueden estar sujetos a control.

Una mejor calidad de vida depende de la posibilidad de satisfacer plenamente las necesidades humanas y del ser viviente en general. Sin embargo, lo que puede ser bueno para unos, puede no serlo para otros, ya que satisfacer ciertas necesidades puede significar mejorar dicha calidad para algunos en perjuicio de otros. Además la calidad de vida puede ser a costa de la calidad ambiental, englobándose dentro de este concepto todo aquello que pertenece

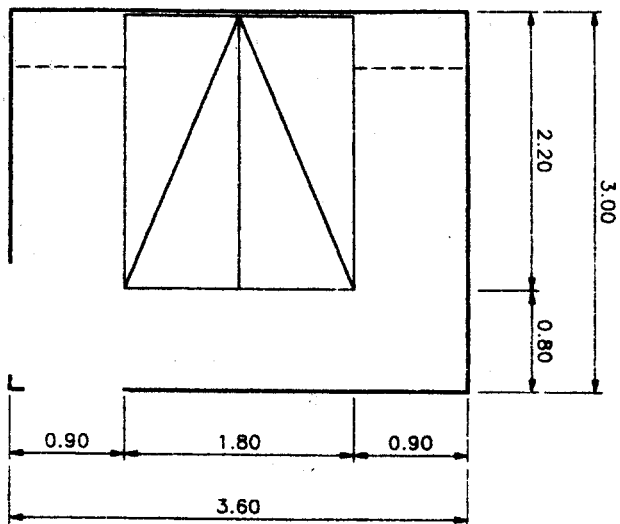
al mundo que nos rodea y sirve de soporte a la vida.

Por lo tanto existe la necesidad de comprender global e integralmente los conceptos de calidad de vida, residencial, urbana o rural y medio ambiental. Allí reside el gran desafío que enfrenta toda nación que tiene visión de futuro, abierta al siglo veintiuno. Cómo hacer compatible los requerimientos de unos y otros, de seres vivos entre sí y en relación armónica con el mundo en que se inserta, en una propuesta solidaria y éticamente justa, dentro de una gestión en que estos principios e ideas se proyecten a las escalas específicas de la vivienda social y a los agentes que intervienen en su acción.

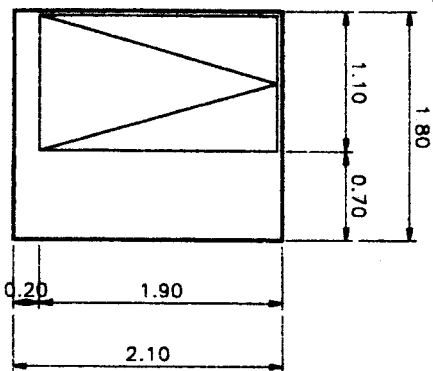
Recordemos que los problemas que hay que enfrentar en los temas que nos ocupa es en todas las



Conjunto habitacional con escasas posibilidades de mejoramiento por la disposición y densidad de los bloques de 3 pisos.



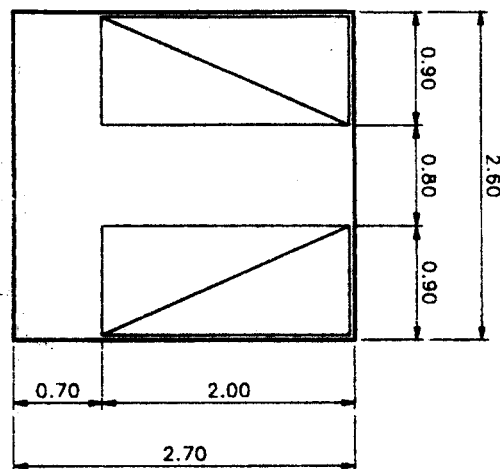
Estándar Sueco para dormitorio matrimonial Según: Swedish Council for Building Research. Housin Research and Design in Sweden. Stockholm 1990.



Cuadro Normativo MINVU 1984. Dormitorio Matrimonial Fuente: CA Nº 38, Agosto 1984.

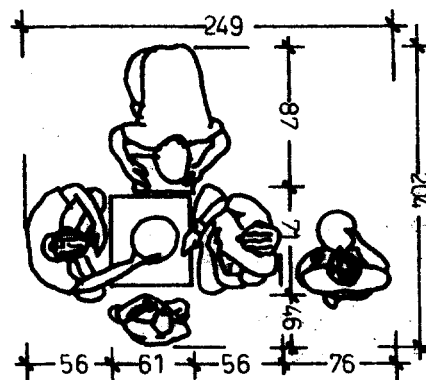
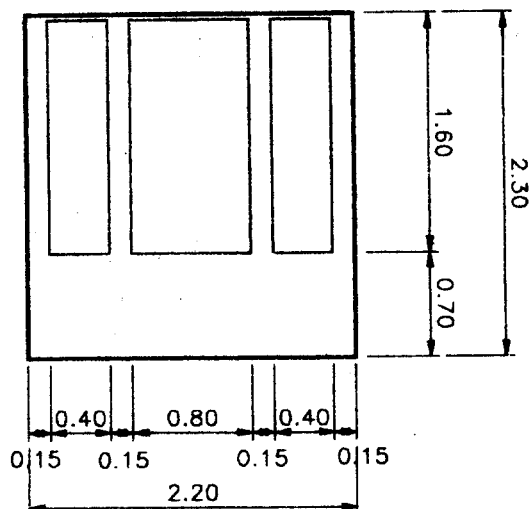
escalas del ámbito residencial propio de la vivienda social, esto es a nivel familiar de la vivienda, a nivel de los vecinos del entorno inmediato a la vivienda, al

DIVERSIDAD DE ESTANDARES PARA DORMITORIOS MATRIMONIAL EN SUECIA Y EN CHILE. OBSERVAR EVOLUCION NORMATIVA CHILENA DE 1984 y 1991.



Cuadro Normativo MINVU 1991. Dormitorio matrimonial.

nivel de la comunidad presente en un conjunto habitacional y en el entorno urbano o rural. O sea la vivienda para el desarrollo sostenible debe darse en



Diversidad de estándares para la actividad comer, por motivos culturales entre Chile (izquierda) e India (derecha).
 Rep.: INDIA: Rapoport y Watson: Variación Cultural en Patrones Físicos. Stgo., Chile. 1974. (traducción).
 CHILE: MINVU: Cuadro Normativo. Stgo., Chile. MINVU 1991.

el marco de ciudades y asentamientos igualmente sostenibles.

ALGUNOS CONCEPTOS BÁSICOS

El logro que se desea alcanzar se puede precisar y expresar mediante el concepto de calidad. Dicho concepto no indica en si un juicio de valor sobre si es buena, regular o mala. Precisando un poco más el término **calidad**, podemos analizarla en su doble sentido, esto es en cuanto a propiedades inherentes a una cosa, dando en esta dimensión un carácter más objetivo; y por otro, en cuanto a juicio de valor que permite apreciarla como igual, mejor o peor que las restantes de su especie, un carácter más subjetivo, pero no menos válido. Esta última apreciación mía a sido objeto de aclaración en otras intervencio-

nes y está publicada, por lo que me permito no extenderme sobre ella.

En el primer caso le estamos atribuyendo al objeto ciertas propiedades y atributos que le pertenecen, independientemente de un juicio de valor. Por ejemplo establecer ciertos estándares que debe alcanzar una vivienda pueden ser medidos en alto grado, sin mediar una apreciación de carácter valórico, ocurriendo lo mismo cuando se establece que debe asimilarse a determinados tipos.

En el segundo caso, prima la percepción del sujeto. En esta situación la calidad se establece en la relación entre la apreciación que éste hace y las propiedades inherentes a la vivienda. O sea un sujeto, compara las propiedades de la vivienda con un modelo de referencia que cumple con condicio-

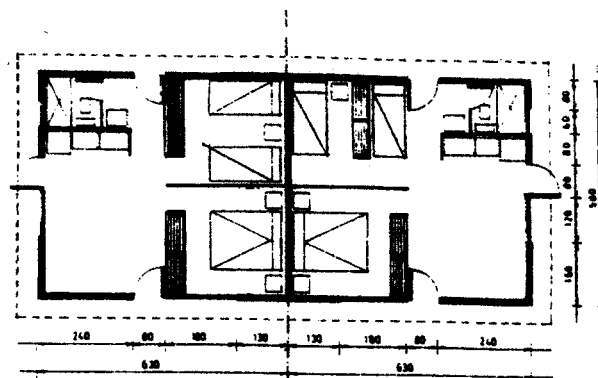
nes que estima positivas o negativas para él, con el objeto de emitir su juicio de calidad.

En el primer caso es más fácil establecer un acuerdo entre las personas involucradas. Sin embargo, en la relación habitante-hábitat, la percepción producto de experiencias, vivencias y conocimientos puede ser de una gran importancia.

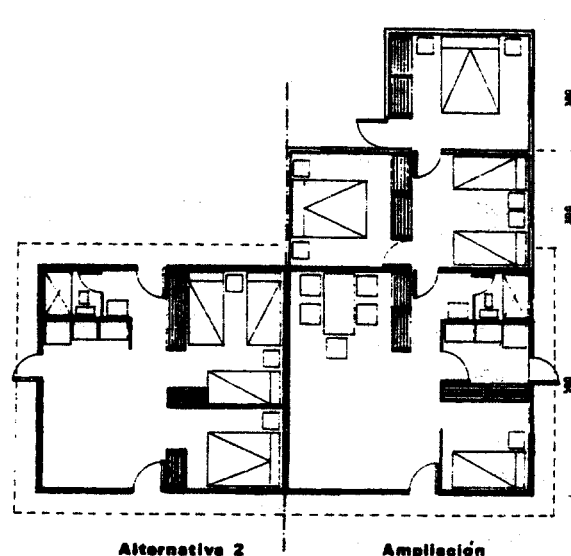
Las condiciones que debe cumplir satisfactoriamente la vivienda y su agrupación, de acuerdo a las necesidades y su posible satisfacción, pueden estar expresadas como estándares, exigencias de desempeño (performance specification), normas. En la definición española, estándar significa: tipo, modelo, patrón, nivel. O sea el estándar se puede expresar como tipo o modelo a seguir y como patrón o nivel a alcanzar. Otra forma de establecer condiciones es mediante normas, que es el establecimiento de la regla que se debe seguir o a que se deben ajustar las operaciones. Una tercera manera de establecer condiciones es mediante la especificación de las exigencias de desempeño que debe cumplir un objeto.

EJEMPLOS PARA ILUSTRAR LOS CONCEPTOS

Estas ideas que he desarrollado conceptualmente deseo ilustrarlas en esta última parte mediante ejemplos tomados de la experiencia habitacional chilena en la Región Metropolitana, para su mejor comprensión. Lo que desearía hacer es compartir mi experiencia, señalando algunos hechos que he podido detectar en mis observaciones y estudios en los ámbitos específicos de los conjuntos habitacionales que están presentes en mis publicaciones, de las cuales, un juego relacionadas a este tema haré entrega a la Delegación Regional de Valparaíso de la Cámara Chilena de la Construcción. Los hechos que relato, no tienen porqué ser similares a los que ocurren en otras regiones del país.



PLANTA Unidad Básica Alternativa 1



Alternativa 2 Ampliación

Proyecto de vivienda (C-36) ampliada a partir del estándar de 9 m² por persona con superficie inicial de 36m². Esta es una de las viviendas más construidas en Chile.

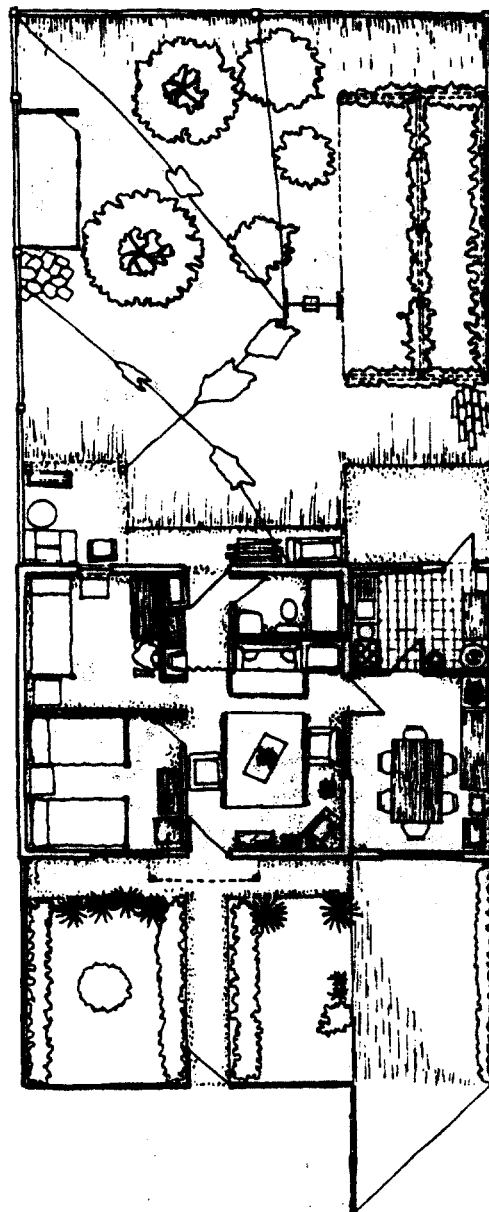
Sobre la diversidad de temas posibles de abordar, me quiero referir en esta oportunidad solamente a cuatro ellos, haciendo ver que hay muchos otros de gran importancia que no podré desarrollar dentro del tiempo disponible, pero que espero existan otras oportunidades para exponerlos.

Los cuatro temas son los siguientes: la dimensión de la vivienda, la relación de la vivienda con el exterior, el entorno inmediato a la vivienda y tamaño y estructura de los conjuntos habitacionales. Además en esta relación habitante-hábitat me voy a referir más a las características de este último.

1.- Dimensión de la vivienda:

La dimensión de la vivienda social en Chile ha variado considerablemente si incluimos las operaciones sitios y los programas de lotes con servicios. Si dejamos fuera estos programas, para la unidad vivienda se estableció en un momento un estándar espacial de 9 m² por personas dando 36 m² para una familia de cuatro personas, permitiendo incluir un espacio para estar-comedor, dos dormitorios, baño y cocina. A su vez el DFL N°2 fijó para la vivienda económica un estándar de 17.5 m² por cama con un máximo de 140 m², pero no corresponde a la realidad de las viviendas sociales. Por lo tanto en éstas, los 9 m² ha venido a ser casi un máximo más que un mínimo, ya que tal como se aprecia han existido programas en los cuales este estándar ha sido inferior. Comparativamente en otros países más desarrollados se han utilizado estándares de 12 a 15 m² por habitante en viviendas con el mismo propósito.

Como consecuencia de lo anterior, la vivienda necesita de ampliación a futuro, y en muchos casos en que esto fue considerado en su diseño, los resultados no han sido muy felices, ya que los habitantes intentan otras extensiones diferentes a las previstas que no respetan en muchos casos normas de calidad y seguridad, o son de mayor costo para responder a estos requerimientos. Este es un buen campo de experimentación y aplicación de sistemas constructivos abiertos por componentes y elementos industrializados que permitan soluciones flexibles y den garantía de calidad a dichas ampliaciones por un



Ampliación en una vivienda C-36 diferente a la prevista.



Extensión de un departamento en la terraza de un bloque de 4 pisos en dúplex. costo conveniente.

Este crecimiento que es posible en viviendas de extensión de uno y dos pisos, no ha sido posible de plantear y lograr en viviendas colectivas de departamentos, en las cuales las posibilidades de ampliación son casi nulas, a pesar de que tenemos ejemplos en que esto se ha facilitado. Además estas viviendas rara vez consideran extensiones como

balcones, terrazas y loggias de servicio. Si se parte con la intención de que estas viviendas no están sujetas a crecimiento, entonces debe darse un estándar mayor en superficie, o establecer que son para familias iniciales o permanentes para quienes éste programa sea aceptable. Otra forma de ver esta situación particular es mediante viviendas transferibles. Un caso más grave se produce cuando además de ser viviendas colectivas, su estándar es inferior al señalado como mínimo, como en ocasiones ha ocurrido.

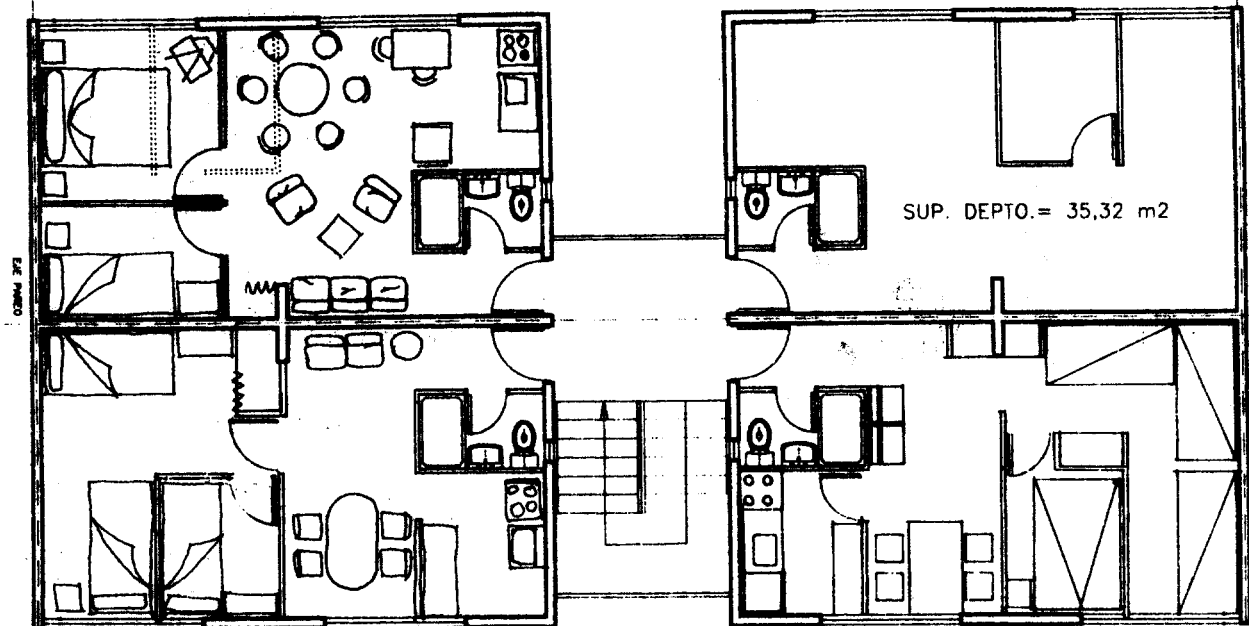
En la distribución de espacios tiene mayor importancia establecer con claridad una distinción entre dominios público y privado al interior de la vivienda, más que a una asignación rígida en el uso a los espacios, dando así mayor flexibilidad en el uso de ellos, respondiendo a requerimientos diferentes por familias o atendiendo cambios en sus necesidades.

2.-Relación de la vivienda con el exterior:

La existencia de un terreno propio en la vivienda unifamiliar compensa su tamaño mínimo, sirviendo de espacio adicional o como lugar para futuros crecimientos. Hay formas adecuadas de establecer dicha relación en cuanto a comunicación posible, tamaño y forma, de modo de facilitar dicha acción sin desmedro de la calidad.

Además debe tenerse presente que el terreno en su uso se compone de dos zonas, una es el antejardín que sirve de rostro de presentación hacia los vecinos y otra es el patio interior de carácter privado, teniendo a la larga un tratamiento y uso muy diferente. El no considerar este aspecto puede traer consecuencias indeseables en la calidad futura, no sólo de la vivienda sino de su entorno.

La misma premisa es válida para las viviendas del primer piso en un edificio multifamiliar, ya que existe



DISPOSICION INTERIOR EN LA REALIDAD

DISPOSICION INTERIOR PROYECTADA

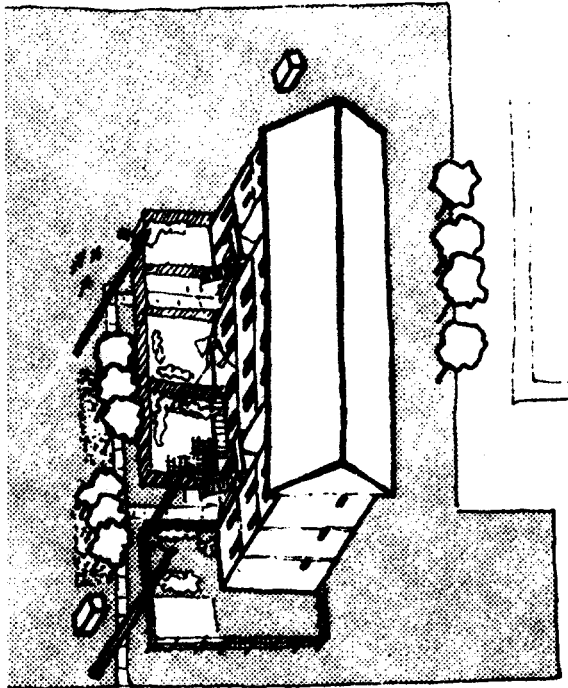
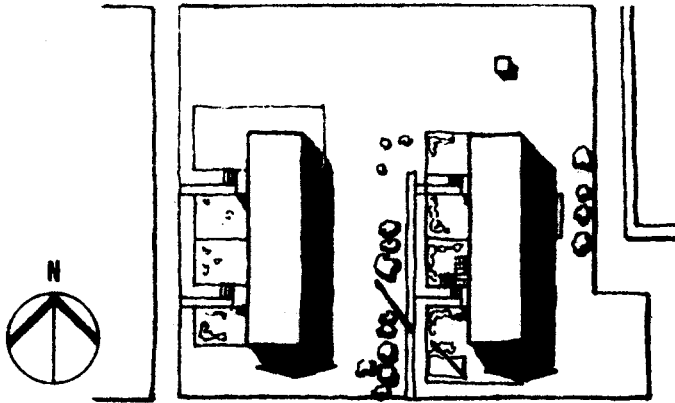
Departamento con estándar insuficiente en conjunto habitacional mostrado en figura N°3. Obsérvese ocupación proyectada y real.

el mismo criterio en cuanto a conformar el antejardín como a su vez ocupar un «patio» posterior a pesar de que es de copropiedad y separado por muros y ventanas sin acceso directo. Existen muchos casos en que, a pesar de las dificultades, los habitantes del primer piso se han apropiado de estos espacios contiguos a sus bloques. En vez de evitar estas maniobras, es conveniente estudiar proyectos en que esta situación tenga respuesta aceptable desde el punto de vista de los habitantes y de las normas vigentes.

3.- Entorno inmediato a la vivienda:
En nuestros estudios hemos denominado como en-

torno inmediato a la vivienda el territorio semi-público o semi-privado en el que se establece la posibilidad de interacción entre los miembros de un grupo no muy numerosos de familias vecinas compartiendo un lugar común. Este puede ser un pasaje, una calle, una plazuela, un patio, etc. Estos espacios, aparentemente considerados solamente de circulación, estacionamiento y acceso a la vivienda, cumplen un rol mayor en la relación entre vecinos y para la realización de actividades controladas de juego de niños, entre otros.

Parte no despreciable de los problemas habitacionales y urbanos pueden tener su origen y



En esta tipología de bloque se puede apreciar la ocupación no prevista y su tratamiento diferente a la casi nula utilización de fachada posterior.

también su solución en acciones que surjan en este primer nivel de una participación social de vecinos en el intento de transformar, mejorar y mantener su entorno inmediato, que igual que las viviendas se entregan con la provisión básica de urbanización que resulta insuficiente. La carencia de pavimentación, arborización y vegetación, el tratamiento de las aguas lluvias, la precaria iluminación nocturna y otros, junto a la falta de conformación de los frentes de las viviendas que dan al entorno, hacen surgir las urgencias para emprender acciones conjuntas para su solución.

Sin embargo se ha podido detectar que existen ciertas propiedades del entorno que impiden o facilitan esa acción y que pueden ser controlados en su fase de diseño, que conjuntamente con los factores de comportamiento social determinan el resultado de la intervención o no intervención. La longitud y forma de acceso a las calles y pasajes, el número de familias que dan a ellos, la dimensión de los frentes de los lotes, las posibilidades de establecer medidas de seguridad, la definición entre lo público y lo privado pueden ser factores facilitadores o inhibidores.

Algunas recomendaciones para facilitar el mejoramiento de la calidad residencial en el entorno inmediato dice relación con: favorecer el control de sus accesos y sobre su uso de parte de extraños, permitir un uso flexible facilitando actividades y juego de niños menores, ejercer un control sobre el uso extrahabitacional de las viviendas del conjunto, crear un sentido de identificación territorial y pertenencia de los residentes, proveer de vista de recintos habitables hacia el entorno apoyada de iluminación suficiente cuando se requiera, dejar espacios de transición entre vivienda y entorno destinados al cultivo de flores y vegetación.

4.- Tamaño y estructura de los conjuntos habitacionales:



Apropiación del espacio público de parte de un habitante del primer piso en bloque dúplex, abriendo una puerta en muro estructural y cierro metálico.

Los conjuntos habitacionales muy grandes que se acercan a las mil viviendas o más, hacen perder el sentido de identidad a sus habitantes, haciendo difícil los compromisos y acuerdos comunes y su efectiva participación en organizaciones comunitarias. Los muy chicos no dejan de ser más que agrupación de viviendas, sin la debida provisión de espacios libres y para equipamientos comunitarios, por lo que su calidad presente y futura dependerá de lo que ocurra o se haga en el entorno urbano donde se insertan.

En los conjuntos habitacionales, especialmente de tamaño intermedio, debe existir una adecuada distribución de espacios destinados a áreas de edificación de viviendas, vialidad y estacionamientos, áreas verdes y espacios destinados a equipamiento comunitario.

La fachada de las viviendas tiene una importancia en cuanto a dar una definición a la imagen urbana, otorgando una base para futuros mejoramientos del



Acción de mejoramiento del entorno inmediato a la vivienda, producto de la intervención de los vecinos con asesoría técnica.

conjunto habitacional, siendo un factor cada vez más apreciado en la calidad futura de un asentamiento.

En programas de inicio insuficiente, simultáneas en vivienda y urbanización del entorno, el doble esfuerzo que significa su transformación puede ser un elemento desalentador para las acciones tendientes a su mejoramiento.

Se ha podido comprobar que la posibilidad de crecimiento de la vegetación y arborización se considera un valor que es apreciado más de lo que se cree en los conjuntos de vivienda social. Para ello la complementación en el tratamiento, desarrollo y mantención de los entornos inmediatos de parte de los residentes con la de los espacios públicos como calles vehiculares y plazas de parte de las autoridades



Imagen caótica por la no conformación del frente hacia la calle en una operación con Servicio Sanitario en el antejardín.

locales, puede ser una buena combinación de esfuerzos tendientes a un fin común.

A pesar de que la localización de los conjuntos puede tener una fuerte incidencia en el futuro desarrollo de los asentamientos y de sus habitantes, no me va ser posible tratar en esta oportunidad este tema.

REFLEXIONES FINALES

Ustedes me podrán argumentar con toda razón que este es un desafío que se puede responder solamente con la participación de otros actores o el conjunto de ellos, y en la medida que esto se produzca, podrán contribuir con su cuota.

Esto visto desde la perspectiva de las personas y de

las empresas en particular es cierto. Sin embargo. Uds. pertenecen a la Institución privada del país que tiene la mayor incidencia sobre la actividad de la construcción, dentro de la cual está la vivienda social o pública. O sea institucionalmente, su pensamiento y propuesta son de gran importancia en la toma de decisiones en los niveles superiores y entre sus asociados.

No soy el más indicado en este sentido para señalarles lo que deben hacer bajo este enfoque de vivienda social y desarrollo sustentable. Son Uds. quienes seguramente ya lo están haciendo, y deben tomar la iniciativa para llegar a sus propias conclusiones. En este camino estoy seguro, nosotros que pertenecemos a otro ámbito de la acción, estamos con la mejor disposición para dialogar y contribuir al logro de estos objetivos.