



Revista INVI

ISSN: 0718-1299

revistainvi@uchilefau.cl

Universidad de Chile

Chile

Maffrand, Graciela; Martínez Rusconi, Mónica  
Lectura de las Formas Típicas de los Asentamientos Populares. Su Problemática y Aporte al Diseño  
Normativo mediante Estudio de Casos  
Revista INVI, vol. 19, núm. 51, agosto, 2004, pp. 97-107  
Universidad de Chile  
Santiago, Chile

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25805107>

- Cómo citar el artículo
- Número completo
- Más información del artículo
- Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica  
Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal  
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

## Lectura de las Formas Típicas de los Asentamientos Populares. Su Problemática y Aporte al Diseño Normativo mediante Estudio de Casos

**Graciela Maffrand**  
**Mónica Martínez Rusconi**

Las formas de ocupación de la tierra por las viviendas populares adquiere características peculiares comparadas a las de otros grupos socio-económicos.

Su problemática presenta dos situaciones complementarias como son: alto grado de deterioro ambiental y pérdida de la calidad del paisaje natural y /o construido, que trae como consecuencia, una disminución de las condiciones de calidad de vida de la población.

Entre las causas que producen el deterioro ambiental, están la falta de servicios de infraestructura básicos -agua y cloacas principalmente- cuyo efecto es la contaminación acelerada del suelo y de los cursos de agua existentes, sumado al crecimiento por densificación, que produce un uso intensivo de la tierra, de los servicios y los equipamientos de un determinado sector urbano.

Complementariamente, la pérdida de la calidad del paisaje se manifiesta en una inadecuación de lo construido a las normas existentes, por desconocimiento o incumplimiento, llevando a la adopción de formas de ocupación cada vez más alejadas de los "modelos" propuestos.

La hipótesis en desarrollo no busca evaluar la validez de las normas existentes sobre las áreas homogéneas abordadas, sino averiguar cómo la lectura del patrón analítico de los asentamientos populares podría contribuir a realizar

The way in which informal settlers take and use the land is different from that of other social groups.

It presents two complementary situations : a high environmental deterioration and a quality loss in the natural and built landscape which implies a reduction in the quality of life for the inhabitants.

Among the causes which produce environmental deterioration are the lack of basic facilities – mainly water and sewer – its effect being high soil and existing water courses pollution , this adds to the density of population which produces an intensive use of the land, services and facilities in a specific urban area.

The loss in the landscape quality is related to the inadequacy of what is built, constructions do not follow, either due to ignorance or failure to comply with the proposed models thus leading to forms that diverge from them.

The hypothesis developed here does not look into valuing the existing norms on the study areas but it deals with how the reading of the analytical pattern of informal settlements could contribute to the future adjustment, ratification or development of new proposals for the design.

Consequently, this paper is concerned with a diagnosis of the analytical pattern of cases in similar areas, located in

adecuaciones futuras, ratificar o proponer pautas de diseño en cada caso.

En consecuencia, este trabajo realiza un diagnóstico del patrón analítico de casos de áreas homogéneas ubicadas en diferentes contextos y situaciones, de manera de sacar conclusiones que nos permitan aproximar la hipótesis propuesta.

Para el análisis diagnóstico se utiliza como instrumento el estudio del patrón de asentamiento analítico, con relación a usos del suelo –residencia- y formas de ocupación. En cada caso, se aborda el estudio de tipos, a partir de una manzana, las parcelas que la conforman y las formas en que las viviendas ocupan las mismas en cada caso.

La propuesta que se viene realizando como "Unidad Operativa", permite bajar a las comunidades, brindando asistencia técnica individual y grupal mediante el empleo de folletos, cartillas o convocando a reuniones de asesoramiento sobre temas específicos.

Se entiende que en el proceso de diseño no se debe olvidar la etapa de evaluación y retroalimentación, especialmente de planes de vivienda construidos por el Estado u otros, y cuyos aportes son determinantes para procesos futuros.

**Palabras claves:** Formas Típicas de Asentamientos, Asistencia Técnica.

different contexts and with different situations , the aim is to reach conclusion that would allow us to approach our hypothesis.

For the diagnosis, an analytical study of the settling pattern is used in connection with land use –residence- and ways of settling. In each case the type study is done based on the block , the pieces of land that form it and the way the houses use them.

The proposition that is being used as "Operative Unit" allows the contact with the community through the use of leaflets, flashcards or organising consulting meetings on specific topics.

It is assumed that the design process should not leave aside evaluation and feedback, specially for the state built houses as well as other participants whose contribution is essential to future processes.

**Key words:** Typical form of settlement, technical support.

## MARCO TEÓRICO

El desarrollo sustentable se basa en una serie de tópicos: crecimiento económico, equidad social, viabilidad ecológica y desarrollo paisajístico, identidad y estructuración territorial. ▶ 1 Los sectores más pobres de la población se asientan en áreas donde la variable socio-económica coadyuva fuertemente al alto grado de deterioro paisajístico ambiental que presentan. Sin embargo, esta lectura podría revertirse en parte, si en el PROCESO de DISEÑO del hábitat se toman decisiones acertadas con relación a:

- La selección de la localización –accesibilidad y disponibilidad de infraestructura–
- Diseño urbano a escala sector: sistema de vías, zonificación por usos del suelo, espacios verdes, equipamientos.
- Diseño del trazado y tramas.
- Diseño de la subdivisión parcelaria y de las tipologías –en el caso de un plan de viviendas determinante–.
- Diseño de las formas de ocupación del lote con la tipología y dinámica de cambio (flexibilidad, evolución, crecimientos, etc.).

En el desarrollo del hábitat de los sectores pobres, muchos de estos pasos suelen obviarse o limitarse demasiado, generando áreas extensas vacías de contenido e identidad. En otros la participación de los profesionales es más política que técnica, sin conocimiento del tema y su complejidad.

Es entonces cuando distinguimos dos situaciones:

- Producción de tejido espontáneo, no planificado o parcialmente planificado.
- Producción de tejido planificado –plan de viviendas en la primera etapa hasta la adjudicación– y fuera de control sobre los modos de ocupación posteriores.

Estas situaciones se dan de hecho en casi todos los casos, aun cuando existiere una normativa que regula los usos y ocupación del suelo.

En consecuencia, un territorio no planificado o no hecha efectiva su planificación, no podrá alcanzar un desarrollo en las condiciones de sustentabilidad expuestas al comienzo de este punto.

## MARCO METODOLÓGICO

Para abordar el problema planteado se procede al estudio de casos. Los mismos, se han seleccionado teniendo en cuenta la información disponible de sectores periféricos de la Ciudad de Córdoba y su área Metropolitana –tomando en este último caso el Municipio de Villa Allende– que forma parte de la conurbación NO.

Se trata de sectores urbanos con patrón dominante de clase socio-económica baja, en diferentes situaciones:

- Tejido espontáneo parcialmente planificado: existe un loteo donde la ocupación de las parcelas con las viviendas es espontánea (aun cuando existiera una normativa vigente).

14 Tesis en Desarrollo Urbano “El enfoque paisajístico como estrategia de intervención para el desarrollo turístico: caso Tanti”. Arq. Magister Mónica Martínez Rusconi. Según Arq. Joaquín Sabaté identifica determinados componentes morfológicos: trazado, trazas, componentes significativos, sistema de vías, actividades económicas, productividad.



- a) Caso Villa El Libertador, al SE de la ciudad de Córdoba
- b) Las Polinesias en Villa Allende

2. Tejido planificado: se ejecuta un plan de viviendas. Las tipologías se desarrollan ocupando las parcelas de modo homogéneo según el patrón que se adopte.
- c) Arguello Norte primera etapa, ubicado al NO de la ciudad: 3 planes de vivienda del Instituto Provincial de la Vivienda.

## ESTUDIO DE CASOS

### 1. Arguello Norte 1° ETAPA (aprox. 30 ha.)

#### Caracterización del sector

**2 4** De una encuesta realizada sobre un porcentaje mayor al 50 % de la muestra en el año 1992-1993, se registraron los siguientes datos de composición familiar:  
De 2 a 4 habitantes: porcentaje de 27%.  
De entre 5 y 7 habitantes: 52%.  
De entre 8 y 9 habitantes: 13%.

El sector en general se caracteriza por una dificultosa accesibilidad, a través de 2 puentes sobre el Canal Maestro Norte. El entorno en el que se desarrolla el trazado, se corresponde con áreas marginales de

#### 3 4 Equilibrio ecológico

asentamiento irregular (sobre la costa del canal) y disponibilidad de tierras sin urbanizar.

En el trazado predominan manzanas de forma rectangular, con orientación dominante este-oeste. Existe una importante superficie destinada a Espacios Verdes –no tratados–, los que constituyen verdaderas barreras de integración física y social entre áreas. La disposición y proporción de las manzanas no ayuda a la integración física del conjunto. La antigüedad promedio del barrio es de 20 años.

La población se estima en un promedio de 5,5 habitantes por vivienda, lo que equivale a una densidad bruta de 275 habitantes por ha. Igualmente se registra un 25% de familias extendidas y un porcentaje equivalente de ocupación del lote con dos viviendas. ▶ 2

#### La situación ambiental

El sector se caracteriza por la presencia del Canal Maestro Norte, con amplio deterioro por su grado de contaminación y ocupación ilegal del entorno. Los pozos absorbentes están colapsados por intensidad de uso y saturación de absorción del suelo. Las calles están anegadas con aguas residuales en forma permanente. Los espacios verdes y las vías presentan escasa a ninguna forestación.

#### La imagen urbana

El sector desintegrado del entorno mediato, hace que esta área se perciba como una isla o “geto”, acentuado por la falta de continuidad del sistema vial principal y del tejido residencial. Como ya se expresara, la



disposición del trazado de las manzanas y el espacio verde central acentúa la barrera física (2ha.), falta de escala y tratamiento de los espacios verdes. El tejido planificado se ha ido densificando delimitando bordes continuos y modificando el entorno con la adopción de lenguajes heterogéneos.

#### Plan 360 viviendas

Trazado de manzanas, subdivisión parcelaria y forma de ocupación.

Las manzanas de disposición rectangular (entre 40,00 y 56,00m por 200 m y más) presentan parcelas regulares (200 y 280 m<sup>2</sup>), con lotes de 10 metros de frente por 20 a 28 metros de fondo promedio.

No hay relación entre la variante tipológica y el tamaño del lote. Las viviendas están apareadas por uno de sus lados, el otro lado se despega de la medianera (entre 1 y 3,80 m)

No hay tipologías de esquina. La vivienda deja retiros



de verde de línea municipal de 3 metros. El FOS para variantes tipológicas de 4 dormitorios es de 0,32. ▶ 4

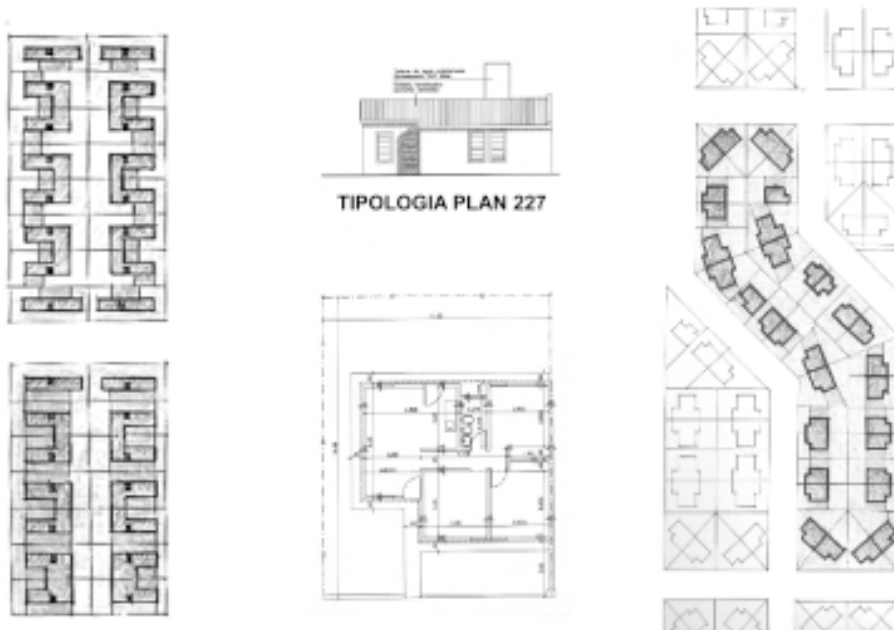
#### Plan 227 viviendas

Trazado de manzanas, subdivisión parcelaria y forma de ocupación.

Las manzanas presentan variadas dimensiones. Se incorpora un pequeño juego en el trazado, con pasajes peatonales y espacios verdes de pocas dimensiones. El lado menor de las manzanas está diseñado con parcelas y tipologías especiales. Las parcelas presentan superficies que oscilan entre 200 y 280 m<sup>2</sup>, con lotes de entre 10 y 12 metros de frente por 20 a 28 metros de fondo. Se trata de viviendas apareadas con medianeras comunes. Presentan retiros de verde de línea municipal de 3 metros. El FOS para variantes tipológicas de 4 dormitorios es de 0,37%. ▶ 5

4 ◀ La superficie ocupada por las viviendas es de 31 m<sup>2</sup> - FOS 0,15; 2 dormitorios: 38,44 m<sup>2</sup> - FOS 0,19; 3 dormitorios: 54 m<sup>2</sup> - FOS 0,27; 4 dormitorios: 64 m<sup>2</sup> - FOS 0,32

5 ◀ La superficie ocupada por las viviendas es de 42 m<sup>2</sup> - FOS 0,20; 2 dormitorios: 65 m<sup>2</sup> - FOS 0,32; 4 dormitorios: 90 m<sup>2</sup> - FOS 0,48



#### Plan 164 viviendas

Las manzanas, subdivisión parcelaria y forma de ocupación

Las manzanas son rectangulares y proporcionadas. No hay tratamiento en la subdivisión parcelaria de esquina, sin embargo sí presenta una variación tipológica.

Las parcelas presentan una superficie de 200 y 250 m<sup>2</sup>, con 10 metros de frente promedio.

La ocupación de la tipología –es una adaptación de la vivienda chorizo– permite crecimientos hacia ambos lados, con 3 m libres a cada lado de eje medianero. El FOS para variantes tipológicas de 4 dormitorios es de 0,45. ▶ 6

6 ◀ La superficie ocupada por las viviendas es de:  
1 dormitorio: 42 m<sup>2</sup> - FOS 0,21; 2 dormitorios: 56 m<sup>2</sup> - FOS 0,28; 3 dormitorios: 65 m<sup>2</sup> - FOS 0,32; 4 dormitorios: 90 m<sup>2</sup> - FOS 0,45.

#### 2. Las Polinesias, Villa Allende (8 ha.)

##### Caracterización del sector

Ocupa un área colindante a Barrio Industrial en Villa Allende, en un contexto más rural que urbano –ubicado en el pie de monte de las Sierras Chicas, camino al Pan de Azúcar-. El trazado no está integrado al resto de la planta urbana, y la accesibilidad es dificultosa. A todo se le suma la presencia de un territorio con fuertes desniveles y la ausencia de un estudio serio de cotas de nivel en el sector. La población total es de 852 personas –180 familias–, resultando una media de 4,98 personas por vivienda. La densidad promedio es de 102,6 habitantes por ha.



### Situación ambiental

Existen problemas de desagües cloacales –no resueltos por escasa filtración del suelo– y pluviales de parcelas y calles, a causa de la presencia de desniveles topográficos importantes. Complementariamente los procesos de urbanización llevan consigo la deforestación y desertificación del suelo. Las edificaciones se adaptan a los desniveles topográficos en forma inapropiada.

### La imagen urbana

El proceso de consolidación reciente y los lotes generosos con amplio frente, ayudan al dominio del vacío sobre el lleno. La existencia de una importante vegetación otorga al conjunto el carácter de una “urbanización parque”, con viviendas dispersas de escasa superficie.

### Las manzanas, la subdivisión parcelaria y la ocupación de los lotes

Las manzanas presentan dimensiones variadas –de 5 a 25 lotes–. El espacio destinado a Espacio Verde y a



Equipamiento es insuficiente y está desintegrado. La superficie de las parcelas promedia 371 m<sup>2</sup> –con mínimos de 250 m<sup>2</sup> y máximos entre 600 y 900 m<sup>2</sup>–. El frente de los lotes promedia 14,36. La ocupación de los lotes es espontánea, no planificada. Existen 176 lotes totales. En sólo 2 casos se han ocupado los lotes con dos viviendas. El mayor porcentaje de las viviendas presenta retiros de verde sobre línea municipal, que promedian los 3 metros. En cuanto a los retiros laterales se dan diferentes situaciones según se indica:



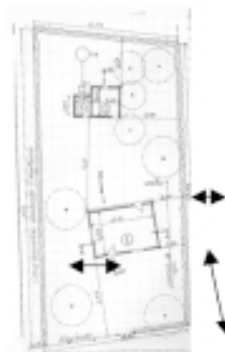


LA OCUPACIÓN ESPONTÁNEA DE DOS MANZANAS DE LAS POLINESIAS

- a) Viviendas apoyadas sobre una de las medianeras laterales y con retiros de 3 metros o más del otro lateral.
- b) Viviendas con un retiro lateral pequeño inutilizado para crecimientos -de entre 1 y 2 metros- con ventilación e iluminación de los locales que dan a este.
- c) Viviendas con retiros laterales de ambos lados.
- d) Viviendas que ocupan el fondo de la vivienda apoyadas sobre las medianeras.



LA OCUPACIÓN ESPONTÁNEA DE LOTES DE 370m² PROMEDIO



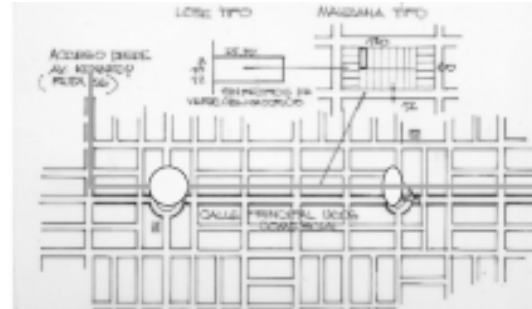
### 3. Villa El Libertador. Córdoba

#### Caracterización del sector

Se trata del sector más antiguo en estudio y el de mayor superficie y densificación. La urbanización de Villa El Libertador surge en la década del 30 a partir de una serie de parcelas rurales, que son subdivididas y promocionadas en lotes. Inicialmente careció de todos los servicios, por lo que no se ocupó efectivamente hasta la década del 60 aproximadamente. La urbanización propone el desarrollo de un eje central con dos plazoletas de forma circular, una (la más importante) como rotonda, y otra atravesada por el espacio de la calle. El terreno sin mayores accidentes topográficos, salvo por la presencia del Canal Maestro Sur, generando una cierta ruptura del desarrollo de la trama convencional. Se estima que la densificación promedia los 250 habitantes por ha.

#### Situación ambiental

Hacia el sur, la urbanización se encuentra condicionada a los usos rurales, algunos asentamientos espontáneos (ilegal) y la caracterización de este sector como inundable. Todo el barrio presenta una muy pobre calificación del suelo -loess pampeano- con escasa o ninguna capacidad portante. Hacia el este, la presencia del Canal Maestro Sur representa el sistema de desagüe cloacal de los asentamientos marginales de sus orillas. Hacia el Norte el reciente trazado de la Avenida de Circunvalación, también ha postergado la expansión de la Urbanización en los bordes por restricciones



normativas de usos del suelo, y además, por problemas de inundabilidad (presencia de Canal desagüe Avenida de Circunvalación).

#### La Imagen urbana

Este sector urbano presenta rasgos de identidad muy marcados. La antigüedad del asentamiento y la estructuración del conjunto son rasgos muy característicos de la imagen barrial.

La plaza principal es sin duda uno de los componentes principales de mayor apropiación en el barrio, que se caracteriza por ser el único espacio verde público, que incorpora complementariamente actividades recreativas y de comercio espontáneo (puestos callejeros). Es el nodo estructurante por excelencia, ubicado en el corazón del eje que contiene el mayor desarrollo comercial en el sector.

En su entorno se encuentran el equipamiento comercial a escala sector, y la iglesia, institución representativa del barrio.

La presencia del CPC, sobre la Avenida John Kennedy, ocupa una posición estratégica, entre los sectores del entorno, Santa Isabel, Cabildo, Parque Futura, Kairos, etc.



EL ESPACIO VERDE PRINCIPAL



IMAGEN DE UNA CALLE

Los usos asignados a este espacio resultan de trascendental importancia para la población de estos barrios, que no cuentan con espacios públicos convocantes.

Los accesos al Barrio Villa El Libertador son puntos significativos en el recorrido de dos vías importantes: camino a los Molinos y avenida John Kennedy.

#### Las Manzanas, la subdivisión parcelaria y las formas de ocupación

Las manzanas presentan un trazado regular de forma rectangular (60 x 130 metros promedio) y arman una trama continua, generando una serie de pasajes que se alternan arbitrariamente en sentido norte-sur y este-oeste. Cada manzana tiene lotes de 8 x 30 metros de fondo, y sobre los lados menores presentas lotes de 10 x 25 metros.

Las parcelas son de forma regular de 240 m<sup>2</sup>. Es posible estimar un 40% de parcelas ocupadas por dos o más viviendas y más de una familia. Un alto porcentaje de vivienda dispone de un retiro lateral de medianera -entre 1 y 3 m. de ancho- que permite el acceso a las viviendas que se desarrollan en el fondo.

A pesar de la densificación, el espacio libre suele ser importante: entre un 40 y 60% del lote.

#### CONCLUSIONES

La identificación del problema expuesto en la primera parte de la exposición "deterioro del paisaje y del

ambiente de las áreas ocupadas por población de nivel socio-económico bajo" y la identificación de algunas de las causas del problema, como reversibles en cuanto a mejoras en el diseño de las diferentes escalas espaciales hasta el tejido resultante por la forma de ocupación de las parcelas, resulta determinante de considerar en todos los nuevos procesos de urbanización.

Como lo demuestran los hechos, aun cuando estos espacios hayan sido planificados, la apropiación espontánea o la no apropiación en muchos casos no corresponde con lo que se planifica. En consecuencia, para atender al problema no basta con:

- a) Planificar todas las instancias de DISEÑO antes desarrolladas: desde estructuración del sector, diseño de área y tejido,

sino también:

- b) Promover la PARTICIPACIÓN en las diferentes instancias del proceso de diseño, y en especial con relación a las formas de ocupación del lote, brindando ASISTENCIA TÉCNICA en todas las instancias posteriores de crecimiento de la vivienda, para mejorar y mantener el barrio.

Esta participación no sólo debe medirse en términos de *participación del usuario* en el proceso de diseño, sino esencialmente *participación de todos los sectores involucrados* de la toma de decisiones: universidad, colegios profesionales, Estado, etc., buscando tomar decisiones con fundamentación científico-técnica, dejando de lado el clientelismo político.



NUEVAS 12000 VIVIENDAS DEL MINISTERIO DE LA SOLIDARIDAD CON FONDOS DEL BID



En los casos expuestos, es posible diferenciar 2 formas de producción del hábitat, ambas igualmente viales: tejido planificado y no planificado o espontáneo. Mediante los casos expuestos es posible abordar diferencias y semejanzas entre cada uno de ellos.

El grado de desarrollo de los procesos dinámicos de consolidación del tejido urbano en el tiempo, es uno de los rasgos de identidad barrial prioritario. El cómo surgen, cuáles son las causas que lo motivan y el cómo se desarrolla el proceso en el tiempo, son claros elementos de apropiación y conformación de una imagen barrial trascendente. Es el caso de Villa El Libertador, donde la localización de una actividad económica ▶ 7 –industrias Kaiser– determina un acelerado proceso de densificación y crecimiento.

Complementariamente, la presencia de elementos significativos del territorio natural y construido contribuye a la elaboración de esa identidad. Es el caso de Las Polinesias, en Villa Allende, por la presencia del soporte natural con gran dominio del verde y visuales.

La construcción de la identidad barrial se fortalece cuando el usuario participa en la planificación de la

vivienda: decide su localización y el patrón analítico que lo identifica por sus modos de vida, cultura, aspiraciones, etc.

En el sector de Arguello Norte, la construcción de la identidad es un proceso más complejo, ya que se da la imposición de un modelo sobre el que se tipifican todos los casos problemas.

Cada vez más existe una fuerte tendencia a la densificación sin planificación de crecimientos, lo que como criterio de diseño se traduciría en una disminución paulatina del tamaño del lote y en la reducción de las posibilidades de crecimiento, alternando situaciones de vivienda individual, vivienda individual agrupada y vivienda colectiva. Sin embargo, ningún proceso de densificación podría darse, si no se resuelve la infraestructura (los sistemas cloacales tradicionales colapsan rápidamente la capacidad de filtración del suelo).

Es necesario abrir nuevas posibilidades de organización del tejido de los asentamientos populares, recreando las formas tradicionales de ocupación del lote y su resolución tipológica. Es necesario elaborar la identidad de los diferentes sectores urbanos, para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.