

# Caracterización de la urbanización y diseño de viviendas en villorrios agrícolas chilenos. Constataciones a partir de casos regionales. ▶ 1

## *Characterization of the urbanization and housing design in Chilean agricultural villages. A verification based on regional cases.*

**Ricardo Tapia Zarricueta\***

Fecha recepción: 06/12/06

Fecha aceptación: 22/01/07

El artículo está referido a un primer análisis de algunos factores incidentes en la caracterización de conjuntos habitacionales rurales llamados "villorrios rurales" y sus viviendas, utilizando como fuente de datos una investigación interdisciplinaria de 2 años llevada a cabo en la VII Región de Chile, zona en que se desarrolla una fuerte expresión del fenómeno agroexportador rural y un reordenamiento de la población rural condicionado por aquel fenómeno. Se presentan algunos factores que estarían incidiendo en la expresión arquitectónica de estos asentamientos y se problematiza sobre ello, en el sentido de preguntarse si la calidad de sus resultados satisface a habitantes y planificadores.

**Palabras claves:** Villorrios rurales; política habitacional; urbanización; tipologías; vivienda rural.

This paper refers to a preliminary analysis of some factors that play a role in the architectural development of rural housing groups called "Villorrios Rurales" (rural villages) and their houses. The data source is a 2 year interdisciplinary research carried out in Chile's VII Region. This is an area where the agro-exporting business has a strong presence and the rural inhabitants are influenced by this fact. Some factors have risen which could be influencing the architectural expression of these settlements. The question is whether the quality of its results satisfies inhabitants as well as planners.

**Key Words:** Rural Villages, housing policy, typologies, rural housin

\* Arquitecto Universidad de Chile, Académico del Instituto de la Vivienda. rictapia@uchile.cl

1 ◀ El presente artículo es parte de la investigación *Efectos Territoriales y Socioculturales Derivados de la Concentración de la Población Rural en Villorrios Agrícolas surgidos en el Contexto de la Globalización*. Proyecto DI- U. Chile MULT 04/29-2, del cual el autor es coinvestigador.

## INTRODUCCIÓN

Como efecto de la reconversión productiva en las áreas rurales y de la apertura de la economía chilena a más y nuevos mercados internacionales; colocación externa de productos en los que se presentan ventajas comparativas, se están generando -hace ya más de una década- profundos cambios económicos, sociales, de tenencia, valor y uso de suelo, empleo y de la forma de habitar en el espacio y territorio rural asociados a la instalación progresiva y creciente allí, de empresas y capitales orientados a exportaciones de carácter primario. Al respecto, se pueden mencionar la fruticultura y la silvicultura, forestal, de producción de vinos y salmonería en el sur así como a las transformaciones en los procesos productivos y tecnológicos referidos al factor de competitividad que conllevan estos procesos económicos. Los cambios -en particular en áreas agrícolas- para alcanzar mayores productividades, han conducido a un ahorro en la mano de obra y una restricción en los puestos de trabajo, haciendo inestable el empleo y cambios en la tenencia de suelos. Se está creando así, una nueva pobreza rural, pobladores rurales "sin tierra" (semejante a la pobreza urbana), parte de ellos surgidos del proceso de contrarreforma agraria desde finales de la década de los 70. Ésta es principalmente "temporera", con incorporación de la mujer en faenas del sector primario, allegados rurales, procesos de descampesinización, procesos de movimientos poblacionales inter e intra-rurales entre comunas y regiones junto a modificaciones en el patrón de asentamiento de la población rural

-estimulado por el Estado- desde la dispersión a la concentración en núcleos de pequeño tamaño, dispersos a su vez.

Desde 1982 con la aplicación en Chile del Programa Mejoramiento de Barrios, PMB, financiado en sus primeros años por el BID, posteriormente con la aparición del Programa de Vivienda Progresiva, en 1990 y desde 1996 con el Programa de Villorrios Rurales, se está produciendo un nuevo proceso de reconfiguración del territorio rural chileno. En los últimos años, 2 nuevos programas se suman a los ya indicados: el Programa CHILEBARRIO y el Programa Fondo Solidario de Vivienda. Dado el significativo subsidio que tiene esta oferta (hasta US\$ 9.600 por familia) más los énfasis que ha puesto el actual gobierno hasta el año 2010 en este tipo de programas, se concluye que el Estado está invirtiendo fuertemente en este ámbito territorial. En la modalidad de villorrios rurales se está refundando en estas extensas áreas y que ya son la base de su urbanización.

¿Qué arquitectura es la resultante como consecuencia de esta acelerada urbanización? ¿Es la que esperaban los diseñadores de las políticas habitacionales?, ¿o es la que está resultando movida por las fuerzas del mercado?

Se entregan algunas constataciones y análisis a partir de la observación y estudio de más de 120 villorrios rurales existentes en 3 comunas de la VII Región de Chile, considerando aspectos incorporados en la metodología de la investigación que sirve de base al presente artículo, específicamente mediante

revisión bibliográfica, análisis planimétrico de los Villorrios Rurales, observación directa, registro fotográfico, encuestas y entrevistas a informantes claves, tales como Directores de Obras y Secretarios de planificación de las comunas estudiadas y a los habitantes de villorrios. De todos estos antecedentes se relevan aquellos de tipo normativo, de morfología de los Villorrios y características de tramas, tamaños de los conjuntos y viviendas, para esbozar algunas conclusiones.

### **ASPECTOS REGLAMENTARIOS Y NORMATIVOS INCIDENTES EN EL DISEÑO DE LOS VILLORRIOS RURALES**

Junto a la incidencia que el desarrollo de la economía rural -la que no escapa al fenómeno de la globalización económica-, las políticas habitacionales y el rol que debería jugar el gobierno local, los aspectos normativos son los instrumentos con los cuales los operadores directos intervienen en el ámbito rural. Aquellos ponen límites y posibilidades al negocio inmobiliario. Por lo general el habitante, sujeto central hacia el cual se orientan las políticas sociales, es más bien un actor pasivo y desinformado de tales cuerpos normativos. A continuación se exponen características de estas herramientas y su relación con los aspectos morfológicos de los villorrios.

En lo normativo, el diseño de los villorrios está condicionado por varios factores. En primer lugar,

por todo el cuerpo normativo que emana de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L. G. de U. y C.) y su respectiva Ordenanza; el Decreto Supremo N° 117 (V.y U.) de 2002 (Diario Oficial de 11/07/02), en donde se reglamenta el sistema de Subsidio Habitacional Rural; las exigencias de Planes Reguladores (cuando los hay), y sus ordenanzas, de las comunas en donde ellos se emplacen y la Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, por nombrar los más relevantes.

En el caso del DS N° 117, Art. N° 3, éste informa que el subsidio rural solo se puede aplicar a viviendas emplazadas en cualquier lugar del territorio nacional, excluidas las áreas urbanas de las localidades de más de 2.500 habitantes según los datos del último censo de población que corresponda. Existe una alternativa de excepción dictada por la Secretaría Ministerial del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) para ubicar viviendas emplazadas en las áreas antes excluidas.

Es condición del subsidio en la modalidad de Villorrios postular solo en forma colectiva, con un número no inferior a 10 postulantes; en el caso de loteos que se adosen a asentamientos existentes, y no inferior a 30 postulantes en el caso de formación de asentamientos nuevos, debiendo presentar en ambos casos un proyecto de subdivisión o loteo correspondiente al conjunto habitacional que se desarrollará.

El decreto aludido define distintas alternativas de asentamientos rurales: villorrio agrícola, caleta pesquera, "u otra población".

El párrafo N° 2 del DS N° 117, indica que los conjuntos habitacionales fuera de los límites urbanos deben cumplir con el artículo N° 55 de la L. G. de U. y C. A ese respecto se puede precisar que en esas áreas no se pueden construir viviendas, salvo - entre otros- cuando sea *para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1000 unidades de fomento (UF), que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado* ▶ 2. Esta norma nueva, no es menor en relación a la presente investigación, puesto que antes de su aparición no se podía urbanizar en áreas rurales para construir viviendas, salvo aquellas para villorrios. La cláusula en cuestión no pone límite en el número de viviendas o tamaños de estos conjuntos. A pesar que en otro acápite del citado artículo se precisa que la Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo debe *cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, o con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-rural* ▶ 3. Cuando los villorrios y nuevos conjuntos aparecen bajo los beneficios de este articulado en ubicaciones cercanas a los límites urbanos, con el transcurso del tiempo estas nuevas áreas son absorbidas por el crecimiento de las ciudades en torno a las cuales gravitan.

La Secretaría Regional de la Vivienda y Urbanismo, mediante un informe, define el grado de urbanización que deberán tener las divisiones prediales, conforme a lo que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G. de U. y C.). A su vez, en otro párrafo del artículo N° 55 ya citado se precisa que la apertura de nuevos caminos

o calles que desemboquen en los caminos de carácter nacional o regional, requerirá autorización de la Dirección de Vialidad del Ministerio de Obras Públicas, previo informe de la Dirección de Planificación del MINVU, cuando ellos incidan en las áreas de los Planos Reguladores Intercomunales.

Desde el 2005 los Secretarios Regionales Ministeriales del MINVU, previa autorización del Ministro respectivo, pueden realizar llamados extraordinarios del subsidio rural para ser aplicados en la región en una o más comunas o provincias, destinados a beneficiarios del Programa Chile Solidario y postulantes del programa gubernamental CHILEBARRIO hasta diciembre 2006 (artículo -este último- en disposiciones transitorias de Decretos Modificatorios), lo que significa que estos programas también están teniendo accesibilidad al territorio rural desde otros ministerios que tienen por objetivo la erradicación de la pobreza.

Es obligación para los postulantes colectivos, en el caso de los villorrios, presentar a los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) para su aprobación, los siguientes requisitos: a) acreditación de dominio o tenencia del terreno, b) proyecto de loteo, o de mejoramiento con aprobación municipal, según corresponda; c) acreditación de factibilidades de servicios; d) cambio de uso de suelo aprobado, cuando corresponda; y e) presupuesto.

Cuando se postula en forma colectiva acreditando derechos sobre un terreno, éste debe ubicarse "*...en las áreas en que pueda aplicarse el subsidio, sea éste un sitio de carácter habitacional o*

2 ◀ Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G. de U. y C.). Capítulo III. De los límites urbanos. Art. N° 55. 2003.

3 ◀ *Ibidem.*

*bien un predio explotable que no exceda del equivalente a 8 hectáreas de riego básico, los cuales se acreditarán al momento de la postulación..."* ▶ 4. Esta condición determina el tamaño máximo en extensión de los villorrios y obliga a los urbanizadores a buscar fórmulas que permitan cumplir o superar ese requisito programando por etapas la construcción de aquellos, presentándolos por separado. Los sitios no deben tener más de 1.000 m<sup>2</sup> de superficie por postulante.

Para el cobro del subsidio, el SERVIU exige entre otros requisitos, el Permiso de Edificación y el Certificado de Recepción Final de todas las viviendas construidas con este financiamiento junto con un informe técnico emitido por el prestador de servicios de asistencia técnica o por la Unidad Técnica del propio SERVIU, en su caso, en que se exprese que la vivienda ha sido terminada, cumpliendo con la normativa correspondiente.

En otro acápite del Reglamento se indica que no pueden ser beneficiarios del subsidio rural aquellas personas que con anterioridad fueron beneficiadas con algún otro subsidio habitacional, incluyendo en ello la adquisición de una infraestructura sanitaria, asunto que en algunos casos de los villorrios catastrados y estudiados no se cumple, puesto que el subsidio rural se aplica a conjuntos ya beneficiados con el Programa Mejoramiento de Barrios (PMB) del Ministerio del Interior. Es probable que en estos casos haya operado otro acápite del Artículo Nº 9 del Reglamento, que permite superar estas incompatibilidades cuando existan convenios firmados entre SERVIU y municipios sobre esta materia.

El postulante a un subsidio rural puede solicitar un crédito hipotecario complementario a un Banco o sociedad financiera, y este crédito con subsidio implícito no podrá exceder las 280 UF. Una vez adquirida una vivienda mediante subsidio rural, el beneficiario puede venderla en cualquier momento siempre y cuando el valor de su venta *se destine a la adquisición de una vivienda económica que reúna los requisitos, características y condiciones fijados en el D.F.L Nº 2, de 1959, y el artículo 162 del D.F.L. Nº 458, del MINVU, de 1975, o de una vivienda que no sea económica, siempre que cumpla con las exigencias del Manual de calificación Técnica para Viviendas Usadas* ▶ 5.

Para iniciar la construcción de un villorrio se debe haber convenido previamente un contrato de construcción firmado entre los beneficiarios y el constructor, visado por el prestador de servicios de asistencia técnica. Dentro de los documentos a entregar al SERVIU el prestador de servicios de asistencia técnica debe emitir un informe de que el proyecto es técnica y económicamente factible, entre otros.

La vivienda construida mediante la modalidad de villorrios debe ser una "vivienda rural singular", que es aquella que cumpliendo la condición de vivienda rural que señala el Art. Nº 3 citado anteriormente, reúne las condiciones mínimas de urbanización que señala el artículo 6.3.4 de la O.G. de U. y C. Este artículo precisa que esta vivienda "... *deberá contar como mínimo con: 1) Agua potable: conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución propia consistente en noria, pozo profundo*

4 ◀ D.S. Nº 117. Reglamenta Sistema de Subsidio habitacional Rural. Art. Nº 4.

5 ◀ *Ibidem.* Art. Nº 24.

o vertiente, según lo previsto en el Código Sanitario. 2) Alcantarillado: Conexión a red pública si ésta existe. En su defecto, solución de fosa séptica y pozo absorbente, aprobada por el Ministerio de Salud, de conformidad al Reglamento General de Alcantarillados Particulares. Esta solución puede ejecutarse en forma progresiva, aceptándose inicialmente letrina sanitaria, en las condiciones que apruebe el Servicio de Salud Regional correspondiente" ▶ 6.

A su vez, el Título II, artículo N° 33 del Reglamento, indica entre otros, que las viviendas rurales deben cumplir con las condiciones mínimas de urbanización que señala el artículo N° 6.3.3 de la O. G. de U. y C., en cuanto a agua potable, alcantarillado, pavimentación y electricidad. Al analizar el artículo N° 6.3.3. en cuestión, éste indica que "...Prevía autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y urbanismo, se aceptarán sistemas de alcantarillado de redes colectivas conectadas a baterías de fosa séptica y drenes. Asimismo se podrán autorizar sistemas de alcantarillado domiciliario unitario en predios de una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup>, la que se podrá disminuir hasta 300 m<sup>2</sup> si se cuenta con un suministro de agua potable a través de redes públicas. Todas las soluciones deberán ser aprobadas por la autoridad sanitaria correspondiente" ▶ 7. Esta exigencia explica en parte el que la mayoría de las superficies de lotes de villorrios, tengan un mínimo de 300 m<sup>2</sup>, puesto que esta característica libera a la empresa constructora de construir redes colectivas de alcantarillado conectadas a plantas

de tratamiento y su disposición final, cuando los lotes sean de hasta un mínimo de 300 m<sup>2</sup> de superficie.

El artículo N° 36 del citado Reglamento asigna puntaje adicional (10 puntos por cada 1% de la superficie total del terreno en que se emplazarán las viviendas, destinado a obras de equipamiento comunitario del conjunto) cuando hay cesión de terreno para equipamiento y por cada UF que comprometan entidades de derecho público o privado que exploten, administren o financien la construcción de obras de equipamiento comunitario o social en el terreno del villorrio. De este modo se fomenta el apoyo de recursos complementarios para el funcionamiento más eficiente de los villorrios en cuanto a sus equipamientos.

## ANÁLISIS TIPOLOGICO DE LOS VILLORRIOS

Para el caso, se utiliza una adaptación de la metodología propuesta por Haramoto ▶ 8 en lo referido al análisis de tramas y estructura de conjuntos habitacionales. Si bien la metodología citada fue propuesta por ese autor para conjuntos urbanos, dado el actual modelo de provisión habitacional chileno -con un rol preponderante del sector privado en su aplicación- y las referencias normativas y reglamentarias señaladas anteriormente, las tipologías de los villorrios responden a planteamientos de diseño de conjuntos habitacionales afines a los utilizados en los de

6 ◀ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Título 6: Reglamento Especial de Viviendas Económicas. Capítulo N° 3. Art. N° 6.3.4.

7 ◀ *Ibidem*. Capítulo N°3. Art. 6.3.3.

8 ◀ Haramoto, E. et Al. *Vivienda Social. Tipología de Desarrollo Progresivo*. F.A.B.A. U. Central. F.A.U. U. de Chile. Santiago, Chile 1987.

tipo urbano. Los factores propuestos por Haramoto son, entre otros, la trama, tamaño de los conjuntos, vialidad estructurante, morfología y vivienda. El análisis se realiza mediante la revisión de los antecedentes planimétricos de los Villorrios, levantamiento fotográfico y la observación especializada directa en cada uno de ellos. La información planimétrica se obtuvo de las Direcciones de Obras en formato de fotocopias, las que fueron reproducidas y posteriormente digitalizadas en gabinete.

### Tipo de Tramas

En general, el diseño morfológico de los villorrios tiene como base, la trama reticular rectangular, la cual según el tamaño y la forma del terreno, se adapta a éste, y en que la dimensión mínima de los lotes, por regla general, no es inferior a los 300 m<sup>2</sup> de superficie. Las zonas dentro de los conjuntos destinadas a áreas verdes y equipamiento se ubican las primeras, en los bordes perimetrales o al interior de éstas. Similar comportamiento presentan las áreas destinadas al equipamiento.

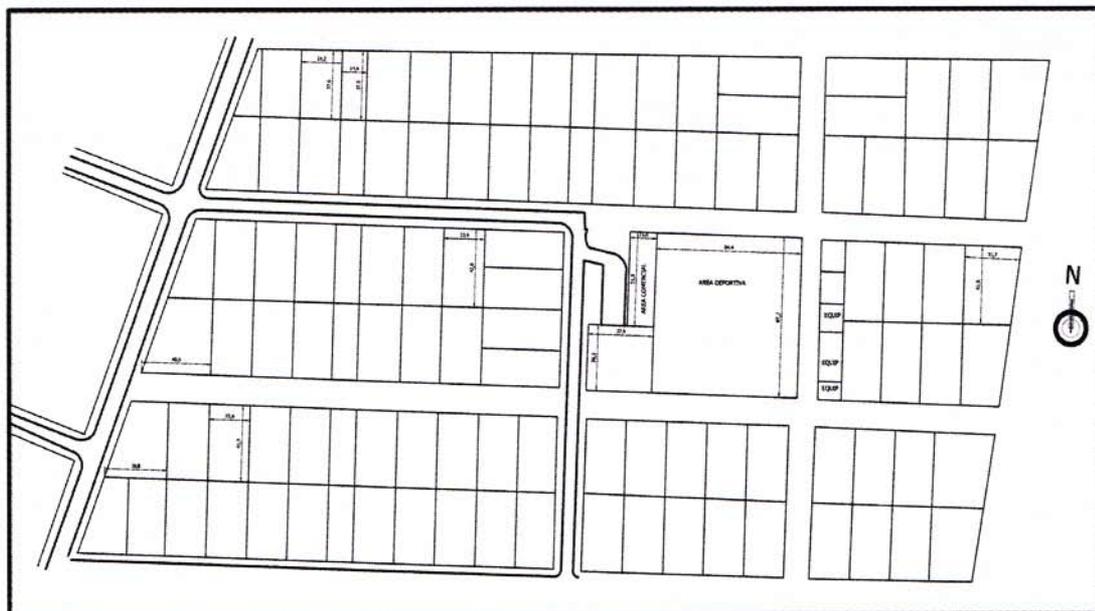


Imagen 1: Villorio El Progreso, Curicó. Muestra la trama reticular rectangular, representativa del diseño de los conjuntos habitacionales de los villorrios en esta región. Esta característica es más común en aquellos que pertenecen a la comuna de Curicó, dando cuenta así de una morfología de tipo urbano, la cual puede ser fundante de asentamientos de mayor tamaño si es que a esta trama se agregan nuevas etapas definidas por la agregación de nuevos villorrios como lo es por ejemplo el caso de la localidad de Los Niches en esa misma comuna.

### **Tamaño de los Villorrios Rurales**

Existen tamaños pequeños, desde 10 lotes, hasta otros mayores, con más de 250 lotes. Más del 86%, de los villorrios es de un tamaño equivalente a 100 lotes. Al interior de los conjuntos se tiende a mantener, en la medida de lo posible, un tamaño regular de lotes y de acuerdo a la forma del terreno se tiende a minimizar los lotes de formas irregulares o superficie de tamaño distintos al del patrón general.

En algunos casos, utilizando la alternativa de que un nuevo Villorrio puede anexarse a otros ya existentes, se forman conglomerados de grandes tamaños que van transformando la fisonomía de estos asentamientos, dándole un rango de tamaño que supera la categoría de Villorrio. Un ejemplo: la localidad de Los Niches con 635 lotes, equivalentes a 6 villorrios, o de Potrero Grande, con 441 lotes equivalentes a 4 villorrios, todos ellos de la comuna de Curicó.

Los tamaños de los Villorrios asociados a la forma de los terrenos utilizados para su emplazamiento, configuran diferentes tipologías de las cuales se da cuenta más adelante.

### **Vialidad**

La vialidad al interior de los villorrios es de tipo estructurante y conectora, debido a que los conjuntos se configuran en función de estos ejes, los que a su vez, son determinados por la forma de los terrenos. Hay una interconexión fluida en

las tramas viales internas y no se constatan dificultades en esta dimensión del diseño.

Las tipologías de vías en general se rigen por la normativa respectiva. No se constatan vías de menos de 6 mts. de ancho, indicador que diferencia a los villorrios rurales de los conjuntos urbanos de vivienda social, puesto que en estos últimos es común encontrar anchos de menos de 6 mts.

### **CLASIFICACIÓN DE VILLORRIOS POR CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS**

Se considera la morfología total de los villorrios y éstos se ordenan según tipos, a efectos de poder clasificar y comparar entre comunas, detectando características y tendencias, si las hubiese.

#### **Comuna de Curicó**

En base al catastro de 30 Villorrios y de acuerdo a los antecedentes planimétricos entregados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Curicó, se encontraron tres categorías:

- A) Villorrios de distinto tamaño, de forma alargada, con una o no más de dos calles estructurantes.
- B) Villorrios de distinto tamaño, tendiendo a la forma cuadrada, con dos o más calles estructurantes.
- C) Villorrios de distinto tamaño, de forma irregular, condicionada por la forma del terreno.

De acuerdo al Cuadro N° 1, la mayoría de los Villorrios Rurales de Curicó estudiados (19) fueron del tipo B (63,3%), seguido de los de tipo A, 8 en total (26,6%). Los de tipo C, 3 en total (10,1%). A su vez en la tipología B, se ubicaron los conjuntos que tienen mayor cantidad de lotes.

Dos tercios del número de villorrios estudiados en la comuna de Curicó son de un diseño de forma regular (tipo B), cercana a la forma cuadrada. Esta característica posibilita que estos asentamientos se conformen con cierto orden en cuanto a disposición y emplazamiento de sus lotes,

con una adecuada trama vial jerarquizada, ubicando del mismo modo las áreas verdes y las destinadas al equipamiento complementario. Presentan una adecuada accesibilidad con respecto al exterior.

El segundo porcentaje mayoritario, fueron aquellos de tipo A, un 26,6%, que por su forma alargada, obliga a un diseño de lotes en hilera, que presenta desventajas para aquellos predios y viviendas que se ubican al fondo. Se genera una accesibilidad desventajosa con respecto a los primeros.



Imagen 2: Ejemplo de villorio del tipo A, conformado a lo largo de una sola calle que actúa como eje estructurante. (Comuna Sagrada Familia)

Cuadro N° 1. Tipología de Villorrios Rurales Comuna de Curicó, agrupados por características morfológicas.

Tipo	Nombre del Villorrio	Cantidad de Villorrios
A	Rincón de Sarmiento	8
	Villa El Carmen	
	Nueva Esperanza	
	Aurora de Chile	
	Villa O'Higgins	
	San Ramón	
	El Sol de Sarmiento	
	Santa Filomena	
B	San Martín de las Piedras	19
	El Progreso	
	El Manzano	
	Julián Lozano	
	Parroquia	
	El Progreso II	
	Santa Marta	
	Villa Cordillera	
	Villa El Esfuerzo	
	Villa Los Guindos	
	Villa Los Niches	
	Villa Nueva Amanecer	
	San Alberto	
	José Miguel Carrera	
	Luis Cruz Martínez	
	Los Robles	
Villa Primavera		
Villorio Cordillera		
La Palmera		
C	Prudencio Lozano	3
	Santa Claudia	
	Vista Hermosa	

### Promedio de número de lotes según Clasificación de Villorrios por características morfológicas

La tipología A presenta un promedio de 41 lotes por villorrio. La tipología B un promedio de 90 lotes por villorrio y la C, 99 lotes por villorrio. De esta clasificación se puede concluir que la tipología A es la que soporta la menor cantidad de lotes dado que su forma corresponde a pequeños retazos de terrenos de poca superficie.

Cuadro N° 2. Clasificación de Villorrios por rango de tamaño

Rango (N° de lotes)	Número de Villorrios	Porcentaje %
12 a 50	9	30.00
51 a 100	16	53.30
101 a 150	1	3.30
151 a 200	2	6.70
200 a 250	2	6.70
251 y más	0	0

El cuadro N° 2 muestra que más de la mitad (53,3%) de los villorrios de Curicó estudiados, se ubican en el rango de entre 51 a 100 lotes, seguido del rango de 12 a 50 lotes (30%).

### Comuna de Sagrada Familia

En base al catastro de 32 Villorrios y de acuerdo a los antecedentes planimétricos entregados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Sagrada Familia, se encontraron tres categorías:

- A) Villorrios de distinto tamaño, de forma alargada, con una o no más de dos calles estructurantes.
- B) Villorrios de distinto tamaño, tendiendo a la forma cuadrada, con dos o más calles estructurantes.

C) Villorrios de distinto tamaño, construidos por etapas, formando agrupaciones de más de 170 lotes.

Cuadro N° 3. Tipología de Villorrios Rurales Comuna de Sagrada Familia, agrupados por características morfológicas.

Tipo	Nombre del Villorio	Cantidad de Villorrios
A	Santa Emilia	20
	La Estrella	
	Sanatorio	
	Pablo Neruda	
	Villa la Cruz	
	La Nogalada	
	La Higuera	
	Población Pudahuel	
	El Crucero	
	Rincón de Mellado	
	Renacer	
	La Isla	
	Juan XXIII	
	Valle Verde	
	Parroncillo	
	La Unión	
	Carlos Condell	
Villa Alegría		
Ulises Correa		
Santa Rosa		
B	Juventud Hualemu	8
	Victoria 2	
	Santa Ana N° 2	
	Padre Hurtado	
	Corral de Piedra	
	San Sebastián	
Nuevo Amanecer		
San José de Peteroa		
C	Santa Ana 1, 2, 3 y 4	4

La mayor cantidad de Villorrios fueron del tipo A; 20 en total y corresponden a aquellos de forma alargada y en referencia a una o más vías de acceso. Los de tipo B, con una morfología más cercana a la urbana -trama reticular rectangular, uniforme y repetitiva- fueron 8 en total. Los 4 de la tipología C, corresponden a un villorrio que se ha ido construyendo por etapas y que tiende a la conformación de un poblado de mayor tamaño. Son 174 lotes del Villorrio Santa Ana 1, 2, 3 y 4.

Cuadro N° 4. Clasificación de Villorrios por rango de tamaño

Rango(N° de lotes)	Número de Villorrios	Porcentaje%
Hasta 11	3	12.6
12 a 50	22	68.7
51 a 100	6	18.7

La mayoría de los Villorrios de Sagrada Familia están en el rango de los 12 a 50 lotes, lo que puede considerarse un tamaño pequeño y por lo tanto demuestra un mayor grado de características de ruralidad o dispersión de la población en este componente, tomando en cuenta la morfología preponderante que también es consecuente con un grado de urbanización muy incipiente. A su vez, estos villorrios se van ubicando a lo largo del camino principal que es la vía conectora estructurante de toda la comuna en la dirección Este -Oeste.

### Comuna de Romeral

Se catastraron, 6 Villorrios de acuerdo a los antecedentes planimétricos entregados por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Romeral, encontrándose dos categorías:

A) Villorrios de distinto tamaño, de forma alargada, con una o no más de dos calles estructurantes.

B) Villorrios de distinto tamaño, tendiendo a la forma cuadrada, con dos o más calles estructurantes.

Cuadro N° 5. Tipología de Villorrios Rurales Comuna de Romeral, agrupados por características morfológicas.

Tipo	Nombre del Villorrio	Cantidad de Villorrios
A	Santa Cecilia	5
	Luxemburgo III	
	El Angel	
	Guaico 1	
B	Luxemburgo I	1
	La Araucaria	

En general de los 6 Villorrios con antecedentes planimétricos, la mayoría, son alargados y estructurados

en torno a una calle de acceso que se conecta a un camino principal comunal. En cuanto a otra forma solo se destaca el Villorrio La Araucaria, cerca de Romeral, que se asemeja a una morfología de tipo urbano.

Cuadro N° 6. Clasificación de Villorrios por rango de tamaño.

Rango (N° de lotes)	Número de Villorrios	Porcentaje%
Hasta 10	3	50.0
12 a 50	3	50.0

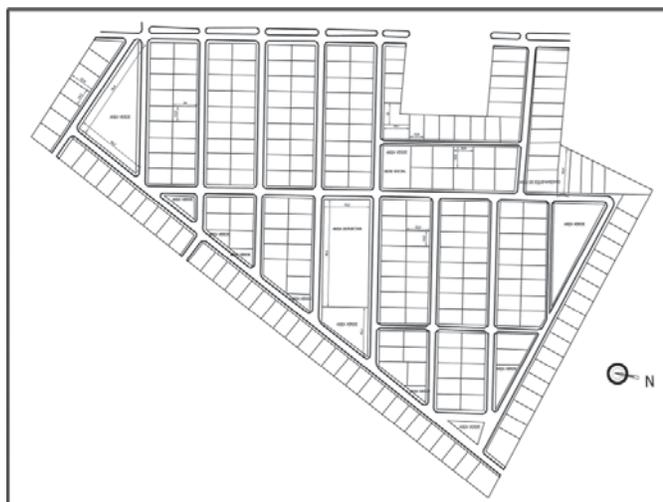
No hay una primacía de un tamaño en particular. Se observan en porcentajes iguales, dentro de este universo, Villorrios de tamaño pequeño con otros de rango mediano, acordes con el nivel de urbanización de la comuna de Romeral, mayoritariamente con población de tipo rural.



Imagen 3: Vivienda en Villorrio Prudencio Lozano. Curicó.

Imagen 4: Plano de conjunto de Villorrio Prudencio Lozano. Sector Los Niches. Curicó.

Se constata una trama reticular rectangular y un tipo de loteamiento básico, común en los Villorrios cercanos a centros poblados, como en este caso la ciudad de Curicó.



## TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS EN LOS VILLORRIOS DE LAS COMUNAS DE CURICÓ, SAGRADA FAMILIA Y ROMERAL



Imagen 5: Vivienda en Villorrio El Bosque. Localidad de Villa Prat. Sagrada Familia.

Prácticamente en el 100% de los Villorrios, la tipología habitacional preponderante es una de tipo urbano, consistente en una vivienda unifamiliar en extensión, compacta, de muros de albañilería reforzada y cubierta de zinc de una superficie de entre 36 a 60 m<sup>2</sup>. Por comunas, en Curicó, el 100% de las viviendas son hasta 36 m<sup>2</sup>. No ocurre lo mismo con Sagrada familia y Romeral, en donde más del 75% de ellas tienen más de 36 m<sup>2</sup>. Es probable que el costo de suelo pueda estar siendo un factor que esté influyendo en la menor o mayor superficie habitada, aspecto no verificado en este trabajo. A partir de este modelo, los habitantes intentan incorporar formas arquitectónicas complementarias en forma progresiva, que vayan dando cuenta de una identidad rural que se expresa en el

adosamiento de pasillos o áreas techadas exteriores que sirven de protección climática para la lluvia en invierno y del calor en verano, o bien para guardar enseres. En algunos casos, los menos, se observan construcciones anexas que sirven como espacios para guardar. De acuerdo a la situación socioeconómica de las familias, estos arreglos pueden ser de menor o mayor calidad y tamaño.

Dado que el subsidio rural modalidad Villorrios permite agregar recursos complementarios de las familias beneficiarias del mismo, en algunos Villorrios -los menos- es notable comprobar que las condiciones socioeconómicas de la población que vive en ellos no es la más pobre, sujeto principal de esta ayuda del Estado. En la observación en terreno se pudo comprobar la coexistencia de Villorrios de gran variedad en cuanto a calidad de las viviendas. Desde buenas viviendas a otras construidas en forma progresiva, sin terminar, y en muchos casos sin saneamiento de alcantarillado.



Imagen 6: Vivienda en Villorrio Padre Hurtado. Sagrada Familia. Buena calidad constructiva. Superficie de vivienda superior a los 80 m<sup>2</sup>.



Imagen 7: Pasillos exteriores en viviendas. (Villorrio Rincón de Mellado. Sagrada Familia). La conformación de pasillos exteriores se destaca más en los Villorrios de las comunas de mayor población rural como lo son Sagrada Familia y Romeral.



Imagen 9: Vivienda tipo en Villorrio San Vicente. Curicó. Modelo de vivienda urbana.



Imagen 8: Vista de calle interior. Villorrio Araucaria. Repetición de modelo de vivienda urbana.



Imagen 10: Vivienda en Villorrio Cordillera. Localidad de Potrero Grande. Curicó. Esta tipología es una de las más básicas encontradas en los Villorrios, y regularmente conservada y mantenida por sus habitantes. Son de albañilería reforzada sin revestimientos exteriores y con terminaciones de regular calidad. Es una tipología común en periferias urbanas de la gran mayoría de ciudades chilenas.

Las tipologías representativas descritas tienen como causas principales de su existencia, las siguientes.

- De tipo normativo y económicas. Dadas las exigencias normativas y reglamentarias ya especificadas que rigen para este tipo de subsidios, los habitantes beneficiados con ellos no están en condiciones económicas de acometer la urbanización y posterior construcción de viviendas en los respectivos sitios por esfuerzo propio. Puesto que el subsidio se cobra una vez recepcionadas las obras por parte del municipio correspondiente, son las empresas constructoras las que pueden asumir la inversión y el volumen de recursos que implican estas tareas. Las empresas venden los modelos de viviendas ya estudiados por ellas, modelos, por lo demás, racionalizados y construidos en las periferias urbanas de las ciudades de la región.
- De limitaciones en la gestión de los habitantes. En algunos casos los habitantes organizados solo llegan hasta la gestión para la ubicación y posterior compra del terreno para el futuro villorrio. En otros, es el municipio quien intermedia en la compra de los terrenos o bien estos corresponden a donaciones de empresarios agrícolas. La participación del habitante es mínima, más bien pasiva y reactiva a las propuestas de los otros agentes públicos y privados involucrados.
- De la acción de los municipios. Los municipios - en especial los de carácter más rural-, con todas las limitaciones que tienen, organizan la demanda, consiguen los subsidios y coordinan todas las acciones para la obtención de viviendas para la población rural de su localidad. Puesto que el Programa de Villorrios Rurales exige solo un ahorro previo y no considera crédito hipotecario, éste es una buena alternativa para "los sin casa" del campo. Como se indicaba, el habitante en estos casos es un actor pasivo en la acción, más bien un "beneficiario".
- De tipo cultural. A pesar de que mediante la utilización de encuestas y entrevistas no se indagó expresamente respecto de estas causas, los habitantes evaluaron con un alto porcentaje (nivel "bueno") la satisfacción residencial con respecto a la vivienda, el vecindario y la localización de los Villorrios. Respecto de la vivienda, ésta es la misma de tipo urbano, compacta, con un diseño en que la mayoría de las actividades familiares se realizan en su interior; de una materialidad representada por la albañilería y que llega como imagen, deseada, mediante la televisión y otros medios de comunicación social a los pobladores rurales. No tienen objeción a su forma y al nuevo estilo de habitar que condiciona este programa habitacional gubernamental.

## CONCLUSIONES

### **Algunas causas que condicionan el diseño de los Villorrios.**

La O. G. de C. y U., exige para el caso de la vivienda rural, la aplicación de todas aquellas normas de la vivienda económica así como las exigencias mínimas de urbanización para los conjuntos de vivienda social. Estos cuerpos normativos determinan en gran medida la morfología y diseño de los Villorrios. En ellos no se exige pavimentación de calles ni alcantarillado con sistema de fosa y pozo en forma obligatoria. Es así que estos dos últimos servicios son los factores más deficitarios de tales asentamientos y evaluados como principales problemas por los habitantes.

El valor de los terrenos es otro factor muy incidente en la localización y calidad. Aquellos de formas más regulares son más caros así como aquellos más cercanos a vías conectoras intrarregionales. En el otro extremo, los de menor valor se ubican lejos de centros poblados y en algunos casos propensos a inundaciones o corte de las vías de acceso. Es común encontrar terrenos de formas irregulares o alargados, ubicados en forma perpendicular a caminos principales conectores y normalmente de tierra.

En ciertas localizaciones de Villorrios Rurales se observa una suerte de "nuevo inquilinato" entre algunas empresas agroexportadoras o fundos, para

con campesinos ex inquilinos o allegados de la zona y el emplazamiento de estos enclaves productivos. Las primeras aportan a estos pobladores el financiamiento, adquisición o donación de terrenos para los comités que postulan a estos subsidios, una suerte de padrinzago; aquellos terrenos están ubicados dentro de la propiedad de la empresa o el fundo, a veces con mala accesibilidad vial y equipamiento. Se pueden entender estos casos como subsidios indirectos de localización de mano de obra desde el Estado hacia la empresa privada, aspecto que no está previsto en el diseño original de estos programas, puesto que estas condicionantes atentan contra la libertad y búsqueda de opciones de empleos por parte de los pobladores rurales pobres. En cierto modo, se condiciona una mano de obra cautiva.

En cuanto a tramas, vialidad y morfología, no se advierte desde el diseñador intenciones o búsquedas innovadoras que respondan a un patrón de calidad integral, entendiendo por ello la referencia a factores socioculturales y físico-territoriales. Solo los factores político-económicos se expresan en la forma ya analizada, pero con el agravante de gobiernos locales limitados en su accionar debido a que no cuentan con planes de ordenamiento territorial, Desarrollo Comunal, reguladores, recursos humanos habilitados para estos desafíos o recursos financieros para dotar de servicios complementarios a estos nuevos asentamientos.

Los tamaños de los Villorrios son más pequeños en aquellas comunas más rurales, así como son más grandes en comunas con menos

población rural, pero que en promedio no superan los 100 lotes. En este aspecto, se puede constatar que el tamaño podría ser una variable mejor trabajada -en el diseño-, para lograr una expresión arquitectónica de diseño de conjuntos con más identidad rural (no en el sentido romántico o nostálgico de su connotación) en donde por la articulación de la vivienda con su entorno inmediato se facilite al habitante un crecimiento progresivo o evolutivo.

Toda la oferta de subsidios habitacionales para las zonas rurales, PMB, CHILEBARRIO, FSV y Villorrios Rurales, permiten anexar los nuevos conjuntos a otros ya existentes, sea por fusión, subdivisión o por cercanía. Estas alternativas permiten configurar nuevos centros poblados mayores, pasando de caseríos y aldeas, a pueblos. La emergente y vertiginosa ocupación está produciendo problemas mayores a los municipios rurales -pobres en su financiamiento-, relacionados con la gestión y gobernanza de estas categorías mayores de centros poblados, tales como poder contar con factibilidades para sistemas más complejos y de más capacidad de agua potable, de tratamientos de aguas servidas, extracción y tratamientos de basuras, sistemas de transportes y equipamientos de mayores jerarquías para presupuestos municipales que no aumentan en proporción directa a tales transformaciones urbano-habitacionales. En cierto modo, el campo chileno se está reconfigurando a un ritmo superior que la gestión local y ello amerita acciones urgentes.

Es notable cómo los prototipos de viviendas urbanas son traspasados al medio rural sin apego a

la dimensión socio-cultural, primando las condicionantes del contexto económico en el cual se inscriben las políticas habitacionales. No se constata una búsqueda de modelos o tipologías acordes con esta forma de habitar, en donde el uso y fomento del entorno inmediato a la vivienda por parte de las familias habitantes es intenso, y ello no es reconocido por el diseñador y las empresas constructoras. No hay propuestas conceptuales acerca de un modo de habitar rural como sistema, que incluya la dimensión del trabajo, reproducción de la familia, ocio e interrelación vecinal y comunitaria.

El factor tecnológico es otro no desarrollado, y a este ámbito solo se han traspasado pasivamente las tecnologías urbanas -representadas por el sistema tradicional de albañilería confinada- sin ningún cuestionamiento a su expresión constructiva rural. No hay fomento al desarrollo de fuentes energéticas alternativas ni sistemas constructivos innovativos.

El tamaño de lotes, costos del agua potable, deficientes conectividades viales entre los conjuntos y centros poblados mayores; la insuficiente incidencia del gobierno local en terreno, a pesar de honrosas excepciones, no estimulan el fomento de la vivienda -conjunto habitacional productivo. Es decir, el concepto de vivienda-trabajo, tomando en cuenta que dentro de la vivienda rural actual coexisten al menos dos generaciones representadas por abuelos jubilados y familias jóvenes. Aquellos, forman parte de esa población laboral activa y que podrían incidir en su sustentabilidad económica. Hay

que tener presente que el aumento de las expectativas de vida al nacer de la población chilena también se extiende al habitante rural. Al respecto, los Villorrios Rurales podrían contemplar áreas de terreno cultivable, propiedad de todos los habitantes, u otras alternativas de tenencia o usufructo, regadas con agua para riego para cultivos de subsistencia o para la formación de microempresas constituidas por la rica diversidad etárea y experiencial existente y ociosa. De ese modo se estaría incidiendo en la variable económica de autogeneración de ingresos, escasos o inexistentes en los "meses rojos" de cada año.

No obstante lo analizado, como atributos positivos de vivir en Villorrios, sus habitantes destacan la tranquilidad y seguridad, una mejor forma de habitar que la anterior y el sentimiento de contar con una mejor calidad de vida, aspectos rescatables que no se deben perder.

En síntesis, el problema afecta a poca población pero a mucho territorio, en donde todavía es posible corregir la forma de inversión que la sociedad chilena, fundamentalmente a través del Estado, está llevando a cabo.

## BIBLIOGRAFÍA

CEPAL-CELADE. MINVU. "Población y Vivienda en Asentamientos Precarios". MINVU. 1998.

GARCÉS, Isaac. "Villorrios Rurales". Z. Monografía del Módulo de Políticas Habitacionales". INVI FAU 1998.

HARAMOTO, Edwin. et. al. *Tipología de Desarrollo Progressivo*. F.A.B.A. U. Central. F.A.U. U. de Chile. Documento de Trabajo Académico. Santiago, Chile. 1987. 240 p.

HARAMOTO, Edwin; MOYANO, Emilio; RIFFO, Margarita; SEPÚLVEDA, Orlando. "Evaluación del Programa de Viviendas Progressivas en Áreas Rurales". INVI.F.A.U. Universidad de Chile. 1994.

MINVU. Decreto Supremo Nº 117 (V.y.U.) de 2002. D.O. de 11/07/02. Reglamenta Sistema de Subsidio Habitacional Rural.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Título 6: Reglamento Especial de Viviendas Económicas. Capítulo Nº 3. Art. 6.3.3.

PINO, Fernando; TAPIA, Ricardo. "Procedimientos metodológicos para definir áreas de uso residencial en el medio rural". En Boletín INVI Nº 48. Diciembre 2003. Págs. 9-22.

RIFFO, Margarita; PINO, Fernando; TAPIA, Ricardo. Informe avance Proyecto D.I. Mult 04/29-2. "Efectos territoriales y socioculturales derivados de la concentración de la población rural en Villorrios agrícolas surgidos en el contexto de la globalización".

TAPIA Z., Ricardo. "Vivienda Tradicional Rural Unifamiliar. Algunas consideraciones desde la Arquitectura". En Revista Chilena de Historia y Geografía Nº 167. Año 2004. Editor: Sociedad Chilena de Historia y Geografía. Pág. 167-171.

TAPIA Z., Ricardo. "Análisis crítico de las Políticas de Vivienda". En Cuaderno de Trabajo Nº 1/2005. Seminario de Formación. Magíster en Psicología Comunitaria. Programa de Magíster en Psicología. Facultad de Ciencias Sociales. Universidad de Chile. Diciembre 2005. Pág. 20-27

VELÁSQUEZ, Ramón. "Construir Villas en el Campo es una tarea de Titanes". En revista La Vivienda Rural, de la Confederación Nacional de Agricultura. Septiembre. 1993.