

**PRODUCCION  
FAMILIAR,  
INTERGENERACIONAL  
E INFORMAL  
DE VIVIENDA  
ESTUDIO  
INTERDISCIPLINARIO**

**REAHVI**  
Red de Asentamientos Humanos  
Habitat y Vivienda

**Editores**  
Jorge Di Paula  
Sonia Romero

**Compiladores**  
María Noel López  
Alicia Picción  
Sharon Recalde

# CRÉDITOS



Publicación de la Red de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda, REAHVI, de la Universidad de la República, Uruguay, UDELAR, seleccionada en el concurso realizado durante el año 2007 por la Comisión Sectorial de Investigación Científica CSIC, UDELAR.

#### **Integrantes activos de la Red**

Dra. Sonia Romero  
Arq. Jorge Di Paula  
Econ. Jorge Notaro  
Arq. Alicia Picción  
Esc. Arturo Yglesias  
Arq. María Noel López  
Arq. Yolanda Boronat  
Arq. María del Huerto Delgado  
Arq. Ariel Ruchansky  
Arq. Rosario Etchebarne  
Arq. Sharon Recalde  
Dra. Alejandra Lorenzo  
Lic. Marina Pintos

#### **Editores**

Jorge Di Paula  
Sonia Romero

#### **Compiladores**

María Noel López  
Alicia Picción  
Sharon Recalde

#### **Diseño gráfico**

Glott

#### **Fotografías**

Docentes y estudiantes del equipo investigador.

**ISBN 978-9974-0-0527-3**

Montevideo, 2008.

#### **Universidad de la República**

Dr. Rodrigo Arocena  
**Rector**

#### **Facultad de Arquitectura**

Arq. Salvador Schelotto  
**Decano**

#### **Consejo de Facultad de Arquitectura**

#### **Orden Docente**

Arq. Andrés Mazzini  
Arq. Luis Zino  
Arq. Conrado Pintos  
Arq. Carlos Debellis  
Arq. José Luis Sancho

#### **Orden Estudiantil**

Bach. Ariadna Beorchia  
Bach. Gastón Ibarburu  
Bach. Leonardo Altmann

#### **Orden Egresados**

Arq. Sergio Florio  
Arq. Walter Corbo  
Arq. Guillermo Rey



UNIVERSIDAD  
DE LA REPUBLICA  
URUGUAY

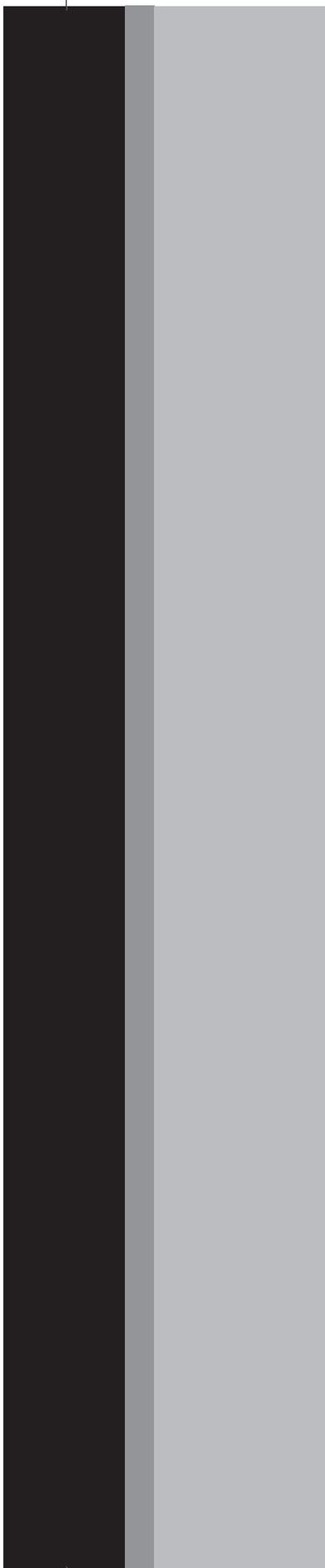
**farq** | uruguay

facultad de arquitectura/universidad de la república



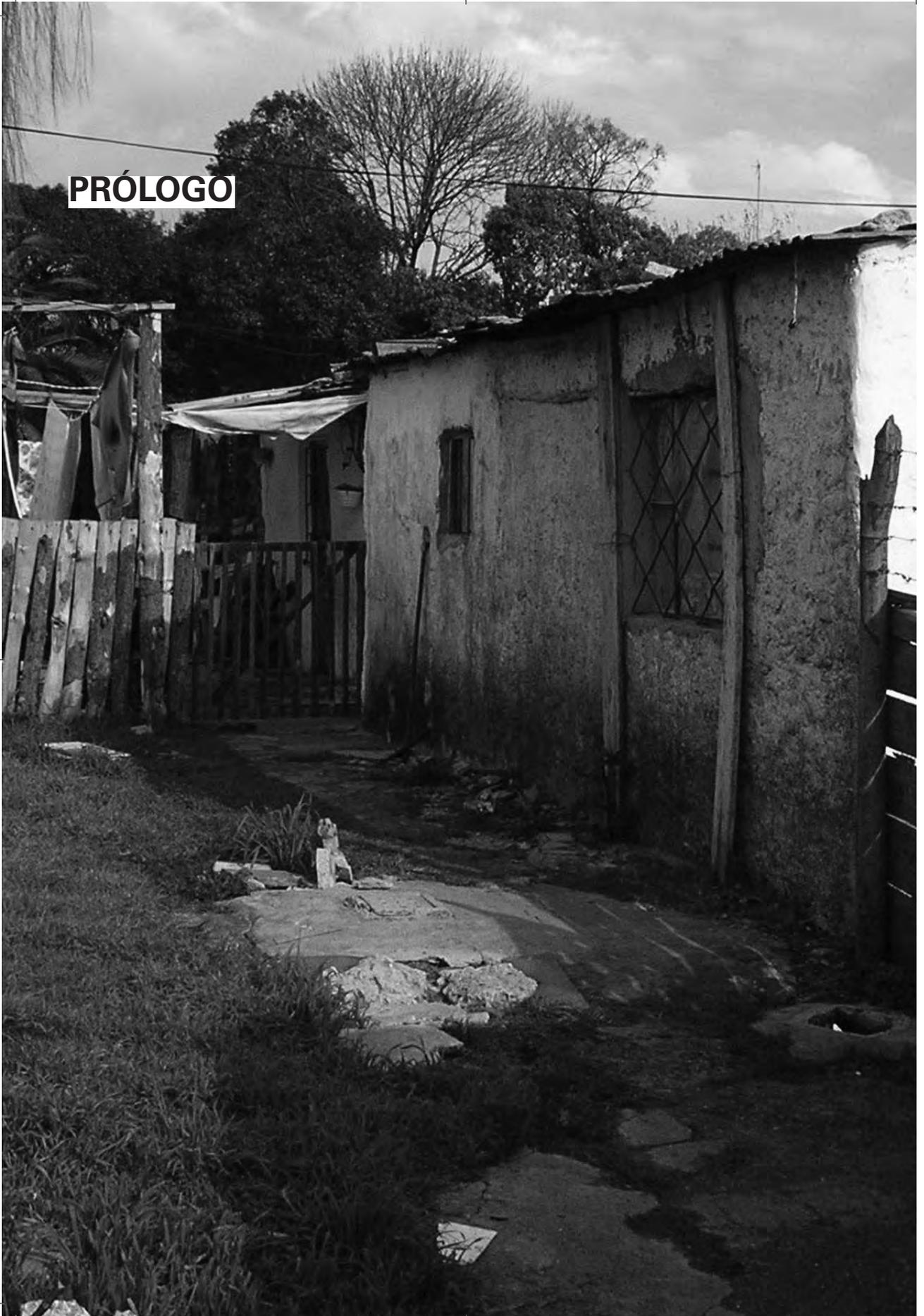
**REAHVI**  
RED DE ASENTAMIENTOS  
HUMANOS, HABITAT  
Y VIVIENDA  
UDELAR

# ÍNDICE



<b>PRÓLOGO</b>	<b>08</b>	<b>CAPITULO V</b>	
<b>CAPÍTULO I</b>		LA REALIDAD Y LA	
PRESENTACIÓN DEL		NORMATIVA DEL DERECHO	<b>106</b>
PROYECTO: DEFINICIONES,		Esc. Arturo Iglesias	
ASPECTOS TEÓRICOS		Dra. Alejandra Lorenzo	
Y METODOLÓGICOS.	<b>12</b>	<b>CAPITULO VI</b>	
Dra. Sonia Romero Gorski		ASPECTOS FÍSICO ESPACIALES	
<b>CAPÍTULO II</b>		AUTOGESTIÓN Y	
LA DENSIFICACIÓN PREDIAL		AUTOCONSTRUCCIÓN	<b>122</b>
INTERGENERACIONAL		Arq. A. Ruchansky	
COMO ESTRATEGIA	<b>26</b>	Br. Nicolas Mannise	
DE VIVIENDA SOCIAL.		HABITABILIDAD Y SATISFACCIÓN	
Arq. Jorge Di Paula.		EN RELACIÓN A LA VIVIENDA	<b>130</b>
<b>CAPÍTULO III</b>		Arq. Alicia Picción	
CONTEXTO HISTÓRICO		Arq. María Noel López Salgado	
URBANÍSTICO DE LOS BARRIOS	<b>42</b>	LINEAMIENTOS PARA LA	
MAROÑAS Y PEÑAROL		MEJORA AMBIENTAL	<b>140</b>
Arq. J. Yolanda Boronat		Arq. Alicia Picción	
<b>CAPITULO IV</b>		Arq. María Noel López Salgado	
ASPECTOS SOCIOCULTURALES:		<b>CAPÍTULO VII</b>	
LO GENERAL Y LO PARTICULAR		CONCLUSIONES Y	
LOCAL		RECOMENDACIONES	<b>150</b>
LA VIVIENDA COMO LUGAR			
ANTROPOLÓGICO	<b>64</b>		
Dra. Sonia Romero Gorski			
LA FAMILIA, DEFINICIONES			
GENERALES, DISCUSIÓN	<b>74</b>		
Lic. Marina Pintos			
LA FAMILIA EN URUGUAY EN			
EL INICIO DEL SIGLO XXI	<b>80</b>		
Lic. Adriana Goñi			
ESTUDIO DE CASOS EN BARRIOS			
PEÑAROL Y MAROÑAS:			
RECONSTRUCCIÓN	<b>88</b>		
ETNOGRÁFICA			
Lic. Marina Pintos			

# PRÓLOGO



En la Red de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda (REAHVI) como espacio académico dentro de la Universidad de la República se articulan conocimientos generados en cada una de las Unidades Académicas que la conforman, en la temática de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda, y se promueven nuevas acciones interdisciplinarias en la docencia, investigación y extensión universitarias.

Uno de sus núcleos de interés es la reflexión sobre la ciudad construida, sobre rehabilitación de espacios urbanos, el lugar de la vivienda como construcción histórico social y factor estructurante en la vida de las personas y los colectivos. Estos temas nos han ocupado e impulsado en la continuidad de actividades y creación de conocimiento desde el espacio interdisciplinario, con instrumentos complejizados y enriquecidos. Este impulso se cristalizó en el proyecto que presentamos en esta publicación y que fuera financiado por CSIC en el llamado de 2004, ["Producción familiar e informal de vivienda. Estudio interdisciplinario"].

El estudio fue realizado con el esfuerzo colectivo de disciplinas, cátedras y servicios integrados desde el año 2002 en la REAHVI, es decir tanto la concepción como la instrumentación de la investigación y la discusión de resultados representa un avance hacia el encuentro de abordajes y formas integradas de tratamiento de problemas. Obviamente existe una base anterior fundada en diversos antecedentes de colaboración e intercambio de trabajo de actores tanto nacionales como extranjeros en los temas que nos ocupan.

El ámbito de la Red fue el lugar apropiado para abordar el tema de la auto producción de vivienda como un hecho socio cultural, materialmente objetivado por habitantes de diferentes zonas de la ciudad, constituyendo un tópico cuya relevancia y amplitud merecería ser considerado en toda su complejidad. Allí la conjunción de varias miradas, con orientación disciplinar diferentes, permitió ir discutiendo y descubriendo aspectos que contribuyeron a un entendimiento metodológico interdisciplinario tendiente a la reconstrucción del fenómeno a escala real.

Ante la necesidad de hacer opciones de abordaje que se ajustaran a los tiempos de la investigación, y considerando antecedentes histórico-espaciales, seleccionamos dos barrios (Peñarol y Maroñas) donde concentrar el estudio y las acciones interdisciplinarias de enseñanza e investigación. Previamente se había verificado que en dichos barrios existían predios donde se podían observar lotes y tipos de construcciones que respondieran al desarrollo de arreglos habitacionales.

La profundización teórica y metodológica buscada se prestó a la inclusión de grupos de estudiantes provenientes de cátedras de Arquitectura, Derecho, Trabajo Social y Antropología Social. El proyecto tomó no sólo un objeto de estudio para explorarlo en sus dimensiones sociales, espaciales, históricas, culturales, jurídicas y tecnológicas, redundando en un análisis integral del mismo, sino que permitió generar un espacio de "laboratorio," donde docentes y estudiantes, desde el grado y desde la práctica producen conocimiento sobre la interrelación de planos familiares, urbanos, edificios, sociales y culturales.

El Capítulo I describe el proyecto de investigación y fundamenta aspectos de la vida social que ponen en valor estrategias informales de producción del hábitat, que denominamos “arreglos habitacionales”, para sectores bajos y medios bajos de la población.

El Capítulo II trata la importancia de la densificación predial/barrial como estrategia para contribuir a la revitalización social, económica, física y ambiental de la ciudad. Revisa la experiencia latinoamericana en cuanto a estudios de la realidad y propuestas de actuación y conceptualiza la producción familiar de vivienda como estrategia de existencia.

El Capítulo III desarrolla el proceso histórico y urbanístico de los asentamientos humanos en los barrios Maroñas y Peñarol, desde su origen a la consolidación de la situación actual. Asimismo aborda el tema de la vivienda a partir de la práctica, corriente en Montevideo, de la construcción en etapas de la vivienda propia y su resultado en la caracterización del barrio.

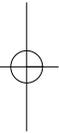
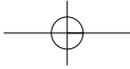
El Capítulo IV presenta precisiones teóricas sobre vivienda, familia, familia en Uruguay, sus distintos tipos en espacio y tiempo. Finalizando con la presentación de datos empíricos de los estudios de caso que ilustran lo expresado en los distintos ítems del capítulo y en las conclusiones del abordaje antropológico.

El Capítulo V trata de los aspectos jurídicos del fenómeno de producción familiar e informal de vivienda, involucrando en su análisis al tipo de familia y las relaciones de hecho y de derecho que se plantean, así como los instru-

mentos jurídicos vigentes que son aplicables a la situación y en qué medida la normativa es adecuada para regular el fenómeno. Finaliza el mismo proponiendo nuevos instrumentos jurídicos para abordar el tema.

El Capítulo VI expone el abordaje físico espacial conceptualizando en la primera parte la autoconstrucción y la autogestión de vivienda, en la segunda parte se proponen instrumentos para la gestión habitacional mientras que en tercer lugar se abordan lineamientos para mejorar las condiciones de habitabilidad.

El Capítulo VII es un esfuerzo de síntesis para poner de manifiesto la necesidad de la interdisciplina para entender esta forma de producción de vivienda, superar sus debilidades y limitaciones al mismo tiempo que aprovechar sus fortalezas y las oportunidades abiertas por los conocimientos adquiridos, así como su esperable incorporación a las políticas sociales, que implican innovaciones institucionales y legislativas.



2 y 3

**CAPITULO I**  
**PRESENTACIÓN GENERAL**  
**DEL PROYECTO**

**PRODUCCIÓN FAMILIAR E**  
**INFORMAL DE VIVIENDA.**  
**ESTUDIO**  
**INTERDISCIPLINARIO.**  
**DRA. SONNIA ROMERO GORSKI**



### Antecedentes e introducción

El estudio de referencia fue realizado con el esfuerzo colectivo de disciplinas, cátedras y servicios integrados desde el año 2002 en la Red académica de Asentamientos, Humanos, Hábitat y Vivienda, (REAHVI), es decir que tanto la concepción como la instrumentación de la investigación y la discusión de resultados representa un esfuerzo interdisciplinario hacia el encuentro de abordajes y formas de tratamiento de problemas.

De todas maneras hay antecedentes a destacar como es la colaboración ya histórica, que forma parte de la propia trayectoria de la REAHVI, de trabajos y miradas conjuntas entre la Unidad de Vivienda y el Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura y el Departamento de Antropología Social de la Facultad de Humanidades. En este último surge claramente una línea de especialización en Antropología Urbana que se alimenta desde el propio curso de Antropología Social, en Talleres de especialización (1994/95, Talleres I y II sobre Salud y Ciudades) cursos específicos en la Maestría, varios proyectos interdisciplinarios (CSIC, S. Romero, 1994/96; CSIC 2000-2002 C. Lombardo, L. Mazzini, ITU; ver publicación CSIC, 2007 de C. Lombardo, L. Mazzini, Y. Boronat, A. Goñi)

El Encuentro Internacional Le Temps des Villes III, realizado en noviembre de 2003 en Montevideo, con el auspicio de la UNESCO, con participación y apoyo de especialistas del CNRS, de la Sorbonne III de Francia, la Facultad de Arquitectura y el Departamento de Antropología Social de la FHCE, tuvo asi-

mismo participación y compromiso de parte de la REAHVI, con intervenciones y conferencias de algunos de sus integrantes, (ver Rivière D'arc. Comp. 2006, Le pari urbain en Amérique Latine. Ed. Armand Collin. París.)

La antropología ha abundado y profundizado en estudios sobre la ciudad, sobre espacios urbanos y sobre la vivienda. Los factores culturales estructurantes en la vida de las personas y de los colectivos tienen una localización espacial, una expresión material en los lugares de habitación y circulación. Estas son razones que sostienen el interés local de participación junto con otras disciplinas en estas miradas y estudios sobre la ciudad, sobre la vivienda, sobre asentamientos y hábitat.

La producción informal, uso y apropiación de un espacio que se vuelve hábitat familiar, es decir de varias familias nucleares emparentadas - fue registrado en sucesivos años (de 1999 a 2003) de trabajos prácticos de estudiantes, coordinados desde el curso de Antropología Social de la Licenciatura en Ciencias Antropológicas de la FHCE.

En dichas campañas de trabajo de campo distribuidas sistemáticamente de forma tal, que en cada edición cubrieron la totalidad de barrios o zonas de la ciudad de Montevideo, se tomó nota del mencionado dato empírico, objetivo y más presente en algunos barrios con características diferenciadas, según estratos socioeconómicos, aunque no se profundizó en la complejidad de componentes y factores porque la atención se centró cada año en otros temas de interés antropológico, como ser las identidades barria-

les, la producción cultural formal e informal en espacios públicos, reglas de composición familiar y otros.

En el seno de la REAHVI resolvimos ordenar el tema y la indagación para obtener financiamiento en Programas de Fondos Concursables de la CSIC, de la Universidad de la República; los objetivos del proyecto reflejan así la integración científica presente en la Red aunque luego tuvimos que ajustarnos a las normativas y colocar el proyecto bajo el nombre de una sola persona y de un solo servicio que asumieran formalmente la responsabilidad de su ejecución.

Ante la necesidad de hacer opciones de abordaje que se ajustaran a los tiempos de la investigación, y considerando antecedentes histórico-espaciales, seleccionamos dos barrios (Peñarol y Maroñas) donde concentrar el estudio y las acciones interdisciplinarias de enseñanza asociadas.

### **Descripción del Proyecto**

Se propuso investigar una práctica difundida en determinado estrato medio-bajo de la población, que consiste en la producción de un hábitat progresivo, auto-construido sin asistencia técnica ni financiera. El resultado es una construcción que incluye varias unidades de vivienda en un lote perteneciente a la casa primigenia (paterna u otro), configurando un uso compartido por varios hogares. El hábitat es de tipo patrilocal, comprendiendo hijos con dificultades de emancipación, es decir que no pueden solventar una vivienda en forma autónoma para ellos mismos o para su nueva familia.

Permanecer en el predio familiar, construir agregados a la vivienda original para aproximarse a condiciones de privacidad, constituye una forma de ayuda material e intergeneracional, aunque esté fuera del modelo cultural vigente de vivienda independiente o neolocal (en lugar diferente a la vivienda de la familia de origen) y de normativas regulares de la construcción.

Es necesario conocer esta modalidad habitacional, con vicios de informalidad, ya que tiene gran influencia en la calidad de vida de los estratos considerados e importante impacto en el uso de la tierra urbana, en la densificación y consecuentemente en la economía de las infraestructuras; postulamos que en ciertas condiciones, esta modalidad podría convertirse en una alternativa viable.

La estrategia metodológica tuvo que ser naturalmente interdisciplinaria dado que el sistema de producción y/o solución habitacional genera problemas tecnológicos, físico espaciales, así como relacionales, junto con problemas legales de tenencia, uso y herencia. Al conjunto de factores se podrían vincular tensiones psico sociales y/o de conflictos familiares.

El proyecto que capitalizó la coordinación multi-profesional ya existente en la forma y en los objetivos del trabajo en red de la REAHVI, indagó sobre:

> Modalidad específica de gestión familiar en el proceso de construcción; descripción física- espacial; aspectos reglamentarios y dificultades de infraestructura, otros.

> Usos de los espacios privados y comunes; relaciones de convivencia; representaciones y expectativas según géneros y grupos etarios respecto al hábitat.

> Aspectos jurídicos de la propiedad, antecedentes legales y otros.

> Aportes al mejoramiento de la calidad de vida en ese tipo de hábitat.

Las conclusiones y recomendaciones apuntaron al diseño de Programas o Políticas Públicas que consideren esta modalidad de producir soluciones habitacionales.

### **Fundamentación**

El esfuerzo de consolidar la cooperación interdisciplinaria, y en particular el aporte de las ciencias sociales a la producción de conocimiento sobre el espacio habitacional, y más allá sobre la producción de vida social en la ciudad, se encuentra en la base de la idea de investigar un proceso localmente muy poco estudiado, pero que tiene importancia cuantitativa creciente en la medida que la vivienda es uno de los factores claves de la subsistencia cotidiana. Por esta vía se asume como telón de fondo, el carácter determinante de los factores económicos, tanto la situación de crisis y/o carencias económicas que afectan en el período considerado a gran parte de la sociedad uruguaya, como las características del mercado de tierra urbana.

Las estrategias de sobrevivencia de los sectores bajos y medios bajos, significan alternativas habitacionales integrales, en la medida que provienen de, o

generan intercambio de activos personales que sumados, permiten superar carencias que cada uno individualmente o en familia conyugal, estaría impedido de hacerlo.

Varios aspectos de la vida social han contribuido a poner en valor estrategias que superan el estadio del ideal de autonomía de la familia nuclear que caracterizó tan fuertemente las sociedades modernas se observa una tendencia a componer agregados familiares más amplios pero con características diferentes a las familias extensas de las sociedades tradicionales y patriarcales, en la medida que no se vive bajo el mismo techo ni de una misma olla.

Aquí se comparte el lote, el espacio y ciertos servicios pero no la habitación. Las inversiones económicas y simbólicas así como la normativa del estilo de vida son profundamente diferentes a las de la familia extensa, asemejándose más a una organización de tipo asentamiento o campamento.<sup>1</sup>

Esta situación en su variante formal constituye una solución a veces definitiva; así por ejemplo en estratos sociales medios y/o más acomodados, en áreas consolidadas, también se construyen agregados a la vivienda original, en azoteas o en altura, aunque en general se mantienen dentro de parámetros legales, estéticos, así como de adecuación del acceso independiente de cada unidad. De acuerdo a lo observado en los sectores populares, que construyen informalmente aprovechando una disponibilidad de terreno, estos aspectos mencionados son problemáticos.

Entre los factores que contribuyen a justificar la importancia del tema encontramos:

- 1** Frecuencia de la desocupación entre los jóvenes, razón que impide o retarda la edad de emancipación familiar.
- 2** Tendencia a las uniones conyugales sucesivas y a la multiplicación del número de hijos.
- 3** Aumento de longevidad de la población adulta, con bajos montos de jubilaciones o pensiones.
- 4** Recurso a relaciones o vínculos de reciprocidad entre familiares, frente a la debilidad de las prestaciones del Estado y/o de empresas empleadoras (falta de guarderías y otros).
- 5** Costo de la tierra cada vez más alejada de las áreas centrales de la ciudad.
- 6** Aumento del número de salarios medios, necesarios para cubrir el acceso a una vivienda independiente y decorosa. Permanencia de trabas para alquileres, exigencia de garantías solventes.
- 7** Vigencia de la edificación progresiva de la vivienda, como práctica cultural local.
- 8** Su contribución a la consolidación del área urbana.
- 9** Dificultades subjetivas y objetivas, legales, para asegurar la sostenibilidad 'histórica' del sistema.
- 10** La certeza antropológica de que las condiciones del hábitat determinan comportamientos, calidad de vida, entre otros. Concordamos en que "la disponibilidad de un territorio individual, familiar y social en la mayor parte de las especies animales puede ser mucho más importante que la disponibilidad de alimentos" (Madres e hijos en la Ciudad Vieja. CSIC. Ed. Nordam-Comunidad. Montevideo. 167pp).

A los requerimientos emergentes de las necesidades y posibilidades de las familias, se agregan requerimientos estructurales de eficiencia urbana buscando un uso más intenso de la trama urbana y de sus infraestructuras y equipamiento.

No siempre el tipo de arreglos mencionados, que implican convivencias o proximidades forzosas, resultan armoniosos o satisfactorios: en declaraciones de ocupantes de asentamientos irregulares, en terrenos periféricos y sin servicios, es frecuente encontrar parejas jóvenes que aducen problemas familiares como causa de su instalación en lugares precarios, ya que prefieren la autonomía a una seguridad habitacional que pudieran haber tenido si aceptaran vivir en dependencia, como agregados en lugares de propiedad paterna, materna u otro.

Como ya se adelantó más arriba, contamos con antecedentes de relevamientos en la ciudad de Montevideo (Vivienda Popular. N°11. 2002. 47-52), en trabajos etnográficos en los que se abordaron el tema de identidades barriales y urbanas, la cuestión de la construcción simbólica de espacios, los enclasmientos dentro de la ciudad, la tendencia a la homogamia (o casamiento entre 'iguales'), la producción cultural formal e informal. En el año 2003 y conservando la perspectiva territorial se trabajó el tema Familia; equipos de estudiantes con técnicas del método etnográfico rápido, y distribuidos en todas las zonas o zonales de Montevideo, completaron un sondeo y actualización sobre la/las familia/as. Se buscó saber cómo variaban roles, funciones y estructura de la familia según zonas y/o barrios.

Algunos resultados fueron sorprendentes por su elocuencia, ya que dicha estrategia de investigación rápida, reveló datos concretos y espacialmente localizados de procesos de adaptación y cambios; hechos socio-culturales que desde lo familiar impactan varios ámbitos de la vida social, y sobretodo, se conocieron transformaciones habitacionales (en la vivienda y en la forma del hábitat) a la que nos referimos en este proyecto, y cuyos alcances objetivos y subjetivos se podrán determinar con las profundizaciones multidisciplinarias que se realizaron.

Otros servicios universitarios desarrollaron investigaciones y asesoramientos que permitieron visualizar distintos abordajes disciplinarios siempre parciales. Es así que la Facultad de Arquitectura trabajó en los aspectos tipo morfológicos e infraestructurales coincidiendo en algunas zonas pero no en el tiempo, con la Facultad de Humanidades, en los barrios del norte del departamento de Montevideo.

Igualmente en la Regional Norte, investigadores de la temática urbana y social pudieron constatar la prevalencia local del fenómeno de compartir un mismo lote, con diferentes hogares de una misma familia.

A un orden diferente pertenecen arreglos de edificación similares observados en sectores medios y populares en la ciudad de Maldonado, cuando a la vivienda se le agrega otra unidad secundaria con fines de renta en la estación turística, cuando convergen allí no sólo visitantes, sino también abundante mano de obra que busca alojamientos a bajo precio.

En cuanto a las causas de los problemas vinculares y familiares mencionados, planteamos a priori que es posible que tengan relación con la inadecuación espacial de las soluciones habitacionales, cuando se genera hacinamiento, promiscuidad, falta de independencia personal y sobre todo cuando se registra un vacío de normas explícitas de uso del espacio grupal y privado, cuando no están definidas las responsabilidades económicas, no se establece una modalidad para la contribución a los gastos de la vivienda por parte de cada uno de los grupos que co-residen.

Una dificultad mayor se ubica, sin embargo, en el plano ideacional, del imaginario social, ya que el modelo cultural vigente en nuestra sociedad, determina que cada pareja y/o núcleo familiar tenga autonomía y vivienda propia; aunque no se trate de un modelo universal o común a todas las culturas, en nuestro país el no cumplimiento del mismo es motivo de descompensación individual y 'sufrimiento social'. En términos coincidentes lo analizó Pierre Bourdieu para el caso francés, donde el logro de la vivienda individual se convirtió hace ya tiempo en un proyecto de vida con efecto de arrastre "sobre las otras prioridades que puedan tener personalmente los integrantes de un núcleo familiar"; (P. Bourdieu, 1990, Actes de la Recherche en Sciences Sociales 81/82).

El tema de la densificación urbana se plantea, a nivel de políticas habitacionales, como una aspiración de uso adecuado del territorio, por lo que el caso a estudiar —la densificación urbana espontánea— podría parecer a priori

adecuarse a tal aspiración de densificación. Sin embargo y en función de los antecedentes relevados, podemos sostener que estamos ante un caso particular que conlleva serias problemáticas edilicias, jurídicas, sociales y culturales, las que pueden ser revisadas con un apoyo interdisciplinario para no derivar en conflictos incontrolables y/o que aumenten la vulnerabilidad de las personas, de los grupos familiares con bajos recursos.<sup>2</sup>

En cuanto a referencias regionales podemos decir que América Latina se encuentra abocada desde hace décadas a un similar problema (Bolívar, 1994) derivado del crecimiento incontrolado de los viejos ranchos, callampas y favelas y otros barrios que se han ido densificando por el agotamiento de tierra urbanizada, y que ofrecen ventajas de localización por estar cercanos a la oferta de trabajo con transporte público relativamente adecuado. Esto ha llevado a producir altísimas densidades de población en áreas generalmente con riesgos ambientales y de estabilidad de las construcciones (ver Necochea, 1987; Saborido, 1985; Santa María, 1988; Green, 1988).

Uruguay, que llegó tardíamente a la explosión de los asentamientos irregulares, debe prever las consecuencias de una densificación sin plan y una autoconstrucción sin orientación técnica, apoyo financiero ni regulación jurídica. Esta modalidad espontánea parece exceder, y convivir con otros procesos formales de construcción, con políticas de vivienda destinadas a contemplar necesidades de los sectores medio-bajos y bajos tradicionalmente centradas en la construcción de nuevas uni-

dades, a través de empresas constructoras o cooperativas de vivienda. Y cuando se han atendido procesos de autogestión familiar los gobiernos locales han establecido programas de "viviendas económicas", donde el propietario del terreno de bajos ingresos, recibía un plano y una dirección técnica para auto construir su vivienda.

A diferencia de estos procesos formales, ya identificados por el Instituto de Historia de la Facultad de Arquitectura, se vienen observando procesos más recientes e informales aún no estudiados y a los que nos estamos refiriendo en este proyecto; dicha práctica está muy difundida en algunas zonas de la capital (también en ciudades del interior). Los barrios de Piedras Blancas, Colón, Lezica y Peñarol se han ido transformando con la modalidad señalada, sobre todo arraigada en niveles donde la gente es generalmente propietaria de una vivienda con terreno (indicador de un bienestar que pertenece al pasado), con bajo factor de ocupación de suelo y que sin otros medios o ingresos en la actualidad, tiende a proveer formas alternativas de subsistencia y ayuda familiar.

Tal como lo informan los antecedentes mencionados y bibliografía consultada, estos procesos no son solamente para resolver un problema de vivienda como espacio físico habitacional sino que corresponden también a necesidades más estructurales, cuando la familia o grupo doméstico tiene que asumir diversos servicios (R. Aguirre 2005, S. Uso del tiempo y trabajo remunerado. Udelar. UNIFEM. - Romero, 2003. Op. Cit.).

En los casos que se consideraron en el estudio cada núcleo conyugal vive separadamente, ocupando cada unidad habitacional (a veces exiguas, de construcción precaria), es decir que no hay convivencia bajo un mismo techo, ni una olla común aunque pueden producirse diversas ayudas, por el cuidado de niños, ancianos y otras prestaciones, en general como obligaciones que surgen del hecho de compartir y usufructuar el uso de un espacio familiar. Insistimos en que no se trata de emergentes de familia "extensa" sino de arreglos habitacionales cuyas múltiples derivaciones nos propusimos estudiar.

El mejoramiento de la calidad del hábitat de estos arreglos habitacionales, con miras a disminuir las tendencias expulsoras de sus habitantes más jóvenes, puede resultar (junto a un tratamiento específico de los alquileres de interés social), uno de los componentes fundamentales de una política preventiva del crecimiento de la irregularidad e ineficiencia urbana. (Cyted, 1994; Habyted, 1991).

### **Objetivos generales y específicos**

Se plantearon dos objetivos generales que consideramos relevantes y estratégicamente aglutinantes de los conocimientos puestos en juego en el estudio:

**A** Contribuir al conocimiento actualizado y transdisciplinario de la producción familiar de vivienda, diferenciando sus variantes formales e informales, desde una perspectiva socio espacial y socio cultural; y

**B** definir aportes para los decisores políticos y sociales que faciliten enfoques integrados de Políticas Sociales, Habi-

tacionales y Urbanas en relación al mejoramiento integral de la calidad de vida familiar.

En cuanto a los objetivos específicos se hizo hincapié en el interés de: a) estimar la importancia cuantitativa y distribución espacial de los hogares (estudio sincrónico) del tipo de producción familiar de vivienda en las áreas seleccionadas y su dinámica temporal; b) conocer modalidades emergentes de gestión (actores, recursos y tiempo) en la producción familiar de la vivienda y si existen formas ya adoptadas de hacerla auto sustentable a mediano y largo plazo; c) conocer representaciones o expectativas socioculturales sobre los modos de habitar de las familias residentes, relaciones y tensiones con modelos culturales vigentes como vía de identificación de núcleos de mayor dificultad en la vida cotidiana; d) identificar las dificultades de este sistema de producción y sus repercusiones en la sostenibilidad material y jurídico-legal de los resultados, a través de la valoración técnica y tecnológica de las características e inconvenientes de los arreglos habitacionales; e) formular recomendaciones para la configuración de un Programa de apoyo al sistema alternativo estudiado; f) relacionar aspectos materiales de la convivencia y trastornos comportamentales, (violencia, incestos, otros) ( F. Héritier, 1995. Del incesto. Ed. N.Visión. Bs.As. 170pp).

### **Preguntas que buscó responder el proyecto.**

Las preguntas que se buscó responder se vinculan con los aspectos centrales, es decir que la investigación pretendió conocer los problemas generados por la

solución del hábitat familiar por densificación espontánea del lote por aumento de viviendas, hogares y población.

¿Qué derivaciones individuales y sociales tienen procesos signados por necesidades coyunturales, no previstas, sin asistencia técnica ni financiera en familias con cierto grado de vulnerabilidad sin ser las más pobres, con cierto capital inmobiliario por acumulación generacional?

¿Se generan contradicciones graves que puedan desembocar en conflictos y violencia doméstica posiblemente evitables en la medida de prever los impactos temporales, espaciales y humanos de los agregados?

Si bien no hay usurpación dominial y entonces la informalidad es relativa, ¿qué otros problemas concretos estructurales y cotidianos, emergen de las irregularidades en las instalaciones?, ¿cuál es el estatuto de las personas dentro del predio o la vivienda?, ¿cómo se resuelven casos de divorcio, herencia, traslado de dominio, arriendos, contratos verbales y la reparación de daños y perjuicios derivados de la convivencia?

¿Cómo se acompañan las modificaciones en la composición de los diferentes hogares, con las modificaciones físico espaciales? ¿Qué problemas constructivos, infraestructurales, ocupación del suelo, ocupación total, higiene de la vivienda, mantenimiento o previsión de deterioro físico se presentan en esas situaciones?

¿Cómo se pueden vincular: conflictos personales, convivencia de varias ge-

neraciones, contradicciones con el modelo neolocal disponible en el imaginario social, del "cada uno en su casa", a la vivienda dependiente de otras voluntades familiares?

Del bloque anterior surgieron asimismo otros interrogantes:

¿Cuáles son los factores condicionantes de la decisión de construir en el predio como alternativa a la neolocalidad? ¿Se trata únicamente de una respuesta a carencias materiales, o se valora a la familia como principal grupo de pertenencia y ayuda mutua?

¿Cuán importante y extendido está en la sociedad uruguaya, el sistema de producción familiar del hábitat, frente a la producción social formal, (cooperativas) mercantil (empresarial) y estatal (programas de vivienda)?

¿Qué características tienen las familias que adoptan este sistema que las diferencia de los deseos independentistas en los sectores medios y altos, más propensos a la neolocalidad? ¿Qué grado de informalidad tiene el sistema: normas urbanas, de higiene de la vivienda, de forma jurídica, catastrales, impositivas, otros?

¿Qué pautas de división del lote habría que prever para que el proceso sea sustentable en el tiempo? ¿Se podrá prever el alquiler de la casa paterna o de alguna otra que vaya quedando desocupada? ¿O la venta a terceros no familiares, con menor grado de convivencia que la que prevalecía cuando todos los residentes eran también parientes?

## **Estrategia de investigación**

El conocimiento técnico, tanto de las complejas relaciones entre diferentes hogares de una misma familia, como de las características del espacio que los alberga, implica un acercamiento interdisciplinario. La estrategia se basó en conocimiento previo de un equipo multidisciplinario, que viene trabajando en la modalidad de red académica, buscando lograr definir intereses y actitudes científicas integradoras. Para este proyecto se previeron áreas según afinidad de abordaje y temas.

Se enfatizó sobre las relaciones entre hogares sin entrar al análisis de las relaciones entre los miembros de un mismo hogar, es decir que la perspectiva es socio-antropológica.

Se buscó un análisis diacrónico y sincrónico en la medida que interesaba tanto el proceso de producción de arreglo habitacional, como el resultado socio-espacial.

El trabajo de campo cobró total relevancia para todos los equipos previstos dado la falta de estudios sistemáticos sobre el tema y/o de estudios sectoriales con fines compatibles.

En el universo micro barrial y de unidades domésticas - en el que se desarrolló el estudio -, la percepción y el significado asignado por los sujetos involucrados a las relaciones sociales y socio espaciales fue motivo de análisis específico por lo que se requirió realizar observación y contar con la cooperación testimonial de los usuarios.

El estudio se hizo en la ciudad de Montevideo, aplicando la misma metodología, y con fines comparativos, en dos barrios seleccionados en el propio proceso de la investigación por la existencia verificada en documentos catastrales y en visitas de campo, de predios grandes con una construcción principal y agregados. En principio se habían retenido zonas en Colón, Conciliación, Lezica, Pueblo Ferrocarril, Peñarol, Maroñas, Piedras Blancas. El universo demasiado amplio, imposible de abarcar en el plazo establecido y con la diversidad de equipos participantes, llevó a decidirnos por dos barrios: Peñarol y Maroñas; luego seleccionar subzonas (total 32 manzanas) en dichos barrios sobre las que se aplicó el conjunto de acciones previstas y análisis respectivos.

## **Actividades específicas**

- 1** Identificación y elección definitiva de las zonas urbanas con alta proporción de lotes amplios que admitan densificación edilicia y poblacional y donde se estén dando procesos de densificación.
- 2** Jornadas de información, entrenamiento y conformación de grupos para actividades interdisciplinarias con estudiantes de las facultades de Derecho, Arquitectura, Humanidades (Antropología Social), Ciencias Sociales (Trabajo Social).
- 3** Relevamiento sociodemográfico y económico de la población involucrada.
- 4** Relevamiento físico-espacial y registro de las malas prácticas en los productos.
- 5** Relevamiento de tecnologías materiales. Registro fotográfico y planimétrico de las soluciones. Registro con miras a establecer tipologías habitacionales, accesos, circulación, ventilación e iluminación. Tecnología de gestión y

organización de la producción, recursos propios y ayudas.

**6** Secuencias de observación etnográfica, trabajo de campo, entrevistas en general. Análisis específico de cada equipo y luego en conjunto de las dificultades emergentes de esos procesos, en sus aspectos físicos, jurídicos y sociales; formas de superarlas, técnicamente adaptadas a los contextos estudiados.

**7** Reuniones de trabajo, análisis y discusión de resultados.

**8** Preparación de materiales para difusión.

**9** Elaboración de un corpus de recomendaciones a nivel urbano-habitacional y de política social.

**10** Actividades de difusión y discusión; (Entre otros Seminario: "Densificación de la ciudad consolidada. La producción familiar e informal de vivienda". Sala Maggiolo, Universidad de la República, 12 de setiembre de 2007. IV Jornadas Uruguayo-Santafecinas, Comisión VI "La vivienda en el MERCOSUR", 19 y 20 de noviembre de 2007, Facultad de Derecho, Montevideo; Encuentro Regional de Ciencia y Tecnología, CSIC, setiembre 2007, Montevideo; presentación en la red académica RETEMA, octubre 2007).

### **Materiales y métodos**

Servicios y Unidades que participaron en el estudio y en las que se concentró la infraestructura básica para realización de reuniones de trabajo y otros: Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura, Departamento de Antropología Social de la Facultad de Humanidades. En la Unidad Permanente de Vivienda se cuenta con un archivo Winisis de cerca de 1500 títulos sobre Políticas, Planes, Programas y Proyectos habitacionales para los sectores de

bajos ingresos en América Latina, España y Portugal. Había asimismo material disponible radicado en FHCE (antecedentes producidos por varias generaciones de estudiantes del curso de Antropología Social), Instituto de Historia y en la Regional Norte de Salto.

Se utilizó también material del Instituto de Historia de la Arquitectura que cuenta con archivos y acervo documental, así como fotos aéreas de los años 1985 y 1996 disponibles en el Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura.

Se trató de aplicar una modalidad de triangulación metodológica que correspondiera a las diferentes disciplinas y especialidades que intervinieron. En algunos momentos la búsqueda se situó más a nivel empírico y en el trabajo de campo, ya que el relevamiento de datos y condiciones era indispensable tanto para los equipos de las áreas sociales (sociología, antropología, derecho), como del área espacial (construcción, térmico). En el primer caso se aplicó una metodología de "censo" con miras a establecer una evaluación cuantitativa y geo referenciada del fenómeno observado, al que se hizo posteriormente una aproximación cualitativa de tipo etnográfico, con especial cuidado en caracterización sociocultural localizada y sistemática, a través de la coordinación del trabajo de campo de unos 25 grupos de estudiantes, organizados en subgrupos que integraron a estudiantes de las diferentes cátedras intervinientes.

Previamente y a lo largo del trabajo se aplicó una metodología específica: censo georeferenciado, foto aérea, re-

gistros públicos- para identificar, caracterizar, áreas y lotes a estudiar, con registros de variación del factor de ocupación del suelo (FOS) comparando las fotos aéreas de las áreas y con estudios sectoriales previos (Antropología, Historia) 85-96, y búsqueda de datos desagregados como contadores de luz por lote, datos de servicios, UTE y otros.

La información obtenida de la propia población provino del relevamiento con pautas únicas de observación y entrevistas por parte de los equipos en el terreno, complementado por el trabajo ya mencionado de grupos de estudiantes de Derecho, Antropología, Arquitectura y Sociología, incorporados a la presente investigación y bajo la modalidad de trabajos prácticos de materias curriculares.

Para obtener información de agentes y/o actores con calificación institucional se realizaron entrevistas con equipos técnicos, incluidos arquitectos y asistentes sociales, responsables de aspectos jurídicos, de los Centros Comunitarios Zonales correspondientes para conocer la escala de tipo de producción espontánea de vivienda y algunas problemáticas identificadas por su trabajo en la zona.

Además de la aplicación de técnicas específicas de cada disciplina, se avanzó en la profundización sobre aspectos culturales, representacionales y comportamentales en algunos procesos de gestión representativos que surgieron de la información general, que fueron discutidos y contrastados con los diferentes abordajes, realizando sistemáticas puestas en común de datos y definición interdisciplinaria del contenido de los

resultados, buscando establecer cuándo podíamos considerar que se había llegado a un resultado, si estábamos en condiciones de hacer recomendaciones.

### **Resultados obtenidos**

En general estamos convencidos de haber alcanzado una visión metodológicamente innovadora, sobre un tema poco conocido; al proceder en la microescala, tomando dos barrios y dentro de los mismos dos zonas como muestras de lo que podemos encontrar empíricamente y de lo que podemos aportar del punto de vista técnico y teórico; estamos haciendo una demostración científicamente construida, que como modelo podrá ser puesta a prueba o experimentada sobre otros lugares, otros contextos urbanos.

- 1** Tipología de procesos de densificación del lote.
- 2** Variables intervinientes en la decisión de construir en el mismo lote.
- 3** Magnitud de la construcción. Grado de generación.
- 4** Necesidades no satisfechas. Potencialidad de la necesidad para ser motivo de un programa especial de densificación.
- 5** Tipologías socio-culturales sobre la relación entre espacio habitado, núcleo familiar, relaciones de género e intergeneracionales. Potencialidad de aportes o recomendaciones preventivas, en sentido amplio.
- 6** Recomendaciones para la estructura jurídica del sistema. Herencias, conflictos.
- 7** Sensibilización a nivel de instituciones sobre la temática y alcances del abordaje interdisciplinario.

### **Impacto o beneficios de los resultados**

Al término del trabajo tenemos la convicción de que es necesario que se tome en cuenta, a nivel de políticas públicas, la magnitud de un proceso de producción habitacional que no había sido estudiado de forma tan exhaustiva e interdisciplinaria, aunque hay que recordar que el estudio se localizó en dos zonas consideradas como muestras condensadas de situaciones similares en otras partes de la capital e incluso en otras ciudades del interior del país, donde la autoconstrucción tiende a densificar los predios que poseen los sectores de recursos bajos y medio bajos.

El hecho de “producir ciudad” o de “consolidar la ciudad construida” aparece como una alternativa espontánea e interesante para ser técnicamente asistida, por su amplitud social, por sus implicancias socioeconómicas y culturales, por la importancia que tiene para la vida cotidiana de miles de personas el poder contar con un lugar adaptado a sus necesidades, para la instrumentación de la solidaridad interfamiliar e intergeneracional.

A través de la publicación de resultados y reflexiones, organizados en capítulos de un mismo libro, queremos aportar conocimientos para la implementación de Políticas Públicas, para la prevención de la constitución de asentamientos irregulares, para la disminución de las condicionantes habitacionales que expulsan jóvenes hacia asentamientos irregulares.

Por otra parte aspiramos a incidir en la integración del tema en la nueva versión de la Encuesta de Vivienda y

Arrendamiento, en la creación de líneas de crédito y subsidio para este sistema de producción.

Finalmente nuestra meta habrá sido fortalecer la capacidad de investigación interdisciplinaria de la REAHVI, demostrando que en la Universidad de la República se pueden generar espacios que permanecen en el tiempo, de cooperación entre disciplinas desde el proceso de formación de estudiantes, planteando problemas, objetos de estudio en común, que en su tratamiento nos permiten generar conocimiento de realidades nacionales, locales, a través de abordajes que superan o pasan sobre las fronteras de las especializaciones disciplinarias.

El Equipo de docentes, ayudantes y Servicios que participaron en el proyecto y cuyos trabajos estarán entretejidos en la presente publicación, además de autorías específicas en los diferentes capítulos que la componen son:

#### **Facultad de Arquitectura**

Arq. Jorge Di Paula  
(coordinación del Área socio-espacial)  
Arq. M<sup>a</sup> del Huerto Delgado  
Arq. M<sup>a</sup> Noel López  
Arq. Alicia Picción  
Arq. Ariel Ruchansky  
Br. Nicolás Mannise  
Arq. Bruno Gonnet  
Arq. Yolanda Boronat

#### **Facultad de Derecho**

Esc. Arturo Yglesias  
Dra. en Derecho Alejandra Lorenzo

#### **Facultad de Ciencias Sociales**

**Licenciatura de Trabajo Social**  
Soc. Ana Laura Rivoir  
Soc. Lorena Alesina

#### **Facultad de Humanidades**

**Dpto. de Antropología Social**  
Dra. Antropología, Sonnia Romero,  
(coordinación general del proyecto y  
coordinación del área socio cultural)  
Lic. en Antrop. Adriana Goñi  
Lic. en Antrop. Marina Pintos

#### **Notas**

1 "En Venecia, la forma dominante de organización social era la familia extensa que comprendía varias generaciones e incluso a los hijos de los varones casados. (...) Una familia extensa suele desalentar el deseo de la realización personal, puesto que el individuo nunca queda librado a sus propios recursos. Este mecanismo suele ser tanto más efectivo cuando se trata de una familia noble, pues el sentido de la identidad de un noble depende de su "casa" antes que de sus propias obras." Peter Burke, 1996: 127. Venecia y Ámsterdam. Estudio sobre las elites del siglo XVI. Ed. Gedisa, Barcelona.

2 "Autant le chiffre abstrait du nombre d'habitants au km2 ne dit rien sur la société, autant le fait de vivre isolé, en très petit groupe ou en masse plus compacte a des répercussions immédiates sur la sociabilité dont il constitue l'un des déterminants. Dit autrement, que Paris ait 100.000, 1 million ou dix millions d'habitants ne changera guère le niveau des rencontres que fait un habitant dans son quartier. Mais que l'on vive dans une ferme isolée, dans un hameau ou dans un village de 200 habitants crée une grande différence dans le style des contacts sociaux." Hervé Le Bras, 1995 La densité a-t-elle une influence sur les comportements sociaux?. En: Les Annales de la Recherche Urbaine, n°67, 1995, pp. 15-22.

**CAPÍTULO II**

**LA DENSIFICACIÓN  
PREDIAL,  
INTERGENERACIONAL  
COMO ESTRATEGIA  
DE VIVIENDA SOCIAL.**

**ARQ. JORGE DI PAULA**



## Introducción

El estudio realizado ha puesto de manifiesto el valor de este sistema de producción de vivienda en los aspectos sociales, económicos y urbanos.

Desde el punto de vista social, permitió el acceso a un sector de la población que no accedería a través del mercado o de las Políticas Públicas, ni está dispuesta a ocupar irregularmente predios que no son propios. También es importante considerar el mantenimiento de las relaciones familiares como una puesta en común de los recursos familiares intergeneracionales, contribuyendo de esta forma a la estrategia cotidiana para mejorar la calidad de vida.

Desde el punto de vista económico, a la vez que disminuyen los egresos al disminuir la dependencia del mercado de vivienda y gastos de tasas e impuestos municipales y nacionales, pueden potencialmente aumentar los ingresos por actividades productivas o rentistas desarrolladas en edificaciones en el mismo predio.

Por último, la realidad mostró que hubiera sido mucho más importante la pérdida de población de los barrios estudiados y su consiguiente pérdida de densidad, si no hubiera habido una posibilidad de construcción adicional en los predios paternos.

El presente capítulo busca poner de manifiesto la importancia de la densificación predial en el marco de una densificación barrial, para contribuir a la revitalización social, económica, física y ambiental de la ciudad.

Se desarrollan aspectos empíricos, históricos, teórico-conceptuales y normativos, concluyendo en recomendaciones, emergentes de este estudio, para la elaboración de Programas de densificación predial.

## La realidad nacional y latinoamericana

En nuestro país, un estudio realizado en el área metropolitana de Montevideo, muestra que cerca de un 14 % de los hogares son trigeracionales, (Aguirre, R. 2006).

En el mismo sentido y de acuerdo a información de los destinos de los préstamos del banco de materiales, CREDIMAT, administrado por el MVOTMA y ejecutado por el IPRU (2000-2004), se puede estimar en cerca del 17% las solicitudes para iniciar una nueva edificación en el mismo lote donde vive el solicitante.

Diversos estudios, algunos no relacionados con la vivienda y otros relacionados con la vivienda pero en algún caso aislado, han permitido observar arreglos domésticos habitacionales, con relaciones particulares entre los miembros de una familia y entre estos y el territorio ocupado. En efecto, en un estudio sobre condiciones de salud (Romero, S. 2003), se han encontrado individuos con lazos de parentesco, de distintas generaciones ocupando como intrusos en un mismo predio pero en distintas habitaciones.

En otros estudios se encontró que parte de las unidades edilicias pueden ser utilizadas para obtener rentas e incluso para desarrollar actividades productivas que permiten complementar los bajos ingresos familiares.

En otro estudio de un asentamiento irregular en el área central, se pudo constatar que 22 “ranchitos”, independientes visualmente, constituían 5 grupos familiares compartiendo pozo negro, contador de agua y contador de luz. Cada familia estaba distribuida en 4 o 5 “viviendas” (Di Paula, J. 1995).

Estas “estrategias de sobrevivencia” de los sectores populares es parcialmente reproducido en los sectores medios, en cuanto al intercambio de servicios, bienes y dinero, aunque estén localizados en viviendas separadas pero en el mismo barrio o con fácil movilidad.

Es también frecuente, desde la fijación de una altura máxima de 9 metros para edificar, la construcción de segundas viviendas, o ampliaciones en planta alta, muchas veces sin autorización municipal. (Ver Figura 1)

Esta densificación del lote es una práctica habitual en los asentamientos irregulares de América Latina, ya que se ha llegado al límite de áreas libres o áreas saneadas.

## Experiencias latinoamericanas

Algunos estudios empíricos realizados por la Universidad Católica de Chile (Vergara, F. 1990) también ponen de manifiesto la frecuencia de que en un mismo lote se encuentren varias viviendas, o viviendas con comercio, taller o alquiler de piezas o de una vivienda entera.

Ese estudio tuvo como objetivo: “evaluar las posibilidades de incorporar a los propietarios de lotes entre 160 m<sup>2</sup> y 250 m<sup>2</sup> en un proceso de densificación gradual y consolidación del casco urbano de Santiago. Se pretendía proponer y divulgar una alternativa factible para revertir el proceso de expansión precaria del casco urbano, canalizando los recursos hacia la consolidación de la ciudad en un proceso de densificación generalizada”.

También en Chile, pero promovido por una ONG (INVI, 2005) se realizaron experiencias piloto de densificación predial en un área de lotes con servicios también de tamaño generoso que había dado albergue precario, con el correr del tiempo a familiares allegados. De esta



**Figura 1**  
Construcción en azotea.  
Foto del autor.

experiencia es de interés extraer la metodología para llegar a las familias potencialmente interesadas en el barrio. A través de reuniones de los técnicos del Proyecto Piloto de la Facultad con la Junta de Vecinos, se elaboraron trípticos descriptivos del Programa difundiendo los en todas las Unidades Vecinales previamente evaluadas como aptas para la aplicación del programa. Los dirigentes barriales llegaron a cada una de las familias con la información pertinente. El programa financiado por el Ministerio de Vivienda y la asesoría social del Municipio tuvo como principal objetivo conservar las redes familiares y sociales existentes. Las situaciones familiares que debía atender el programa eran muy variadas: familia allegada en casa de sus padres; hermanas con familia que heredan el lote donde convivían con sus padres; adulto soltero que decidió independizarse de la casa paterna permaneciendo en el mismo lote, etc.

También es importante el estudio exploratorio realizado por el Sector de Estudios Urbanos de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Central de Venezuela (Bolívar, T. 1994) sobre los barrios caraqueños, que contemplaba tres subproyectos de investigación: Tipología edilicia, Tecnología de la Construcción, Densificación predial (Ver Figura 2).

Si bien una de las preocupaciones fundamentales de los investigadores era: ¿qué puede pasar en las edificaciones de varios pisos si sobreviene un terremoto?, el estudio indagó sobre los procesos de producción autogestionada y auto construida en lotes de urbanizaciones populares en terrenos de mucha pendiente.

**Figura 2**

Construcciones en Caracas.  
Fuente: Bolívar, T. (1994)



El estudio referido, puso de manifiesto la rápida densificación dada en los últimos 10 años considerados, y los problemas emergentes entre los vecinos cuando la densidad llegó a límites inimaginables en esas áreas físicamente vulnerables, no sólo por los terremotos sino también por los deslizamientos de tierra en períodos lluviosos.

Algunos datos internacionales, nos muestran la íntima relación entre la familia en sentido amplio y la residencia. En Colombia, las amas de casa que declaran tener familiares en el barrio son casi el 50% en los barrios "clandestinos" pero no alcanzan al 25% en los barrios "normales".

Un estudio de la Pontificia Universidad Javeriana de Colombia (Tarchopulos, D. 2005), sobre la espacialidad de la vivienda espontánea en la periferia sur de Bogotá llegó a la conclusión que el proceso de consolidación de la vivienda se realiza en 8 etapas. La primera es la construcción de una vivienda precaria con materiales no permanentes, la segunda busca especialización de los espacios, privacidad por agregación o modificación de los espacios iniciales; la tercera, con el crecimiento del bienestar y terminaciones, se construye la losa del segundo piso, la cuarta, se ini-

cia la consolidación del 2º piso y en la quinta se completa. La sexta etapa es la construcción del 3er. Piso. La séptima y octava etapa es el inicio y la ocupación un tiempo después de toda la losa. No olvidar que el desarrollo de la vivienda en Colombia llega a 3 o más pisos, muchas veces con entrada independiente desde la calle.

Son interesantes para nuestro estudio las reflexiones realizadas por un equipo peruano dirigido por el Soc. Mario Zolezzi (2005) para ubicar la "densificación habitacional" en el marco del mejoramiento habitacional. Dice este investigador: "En medio de ambas actividades -la nueva urbanización con edificación simultánea por un lado, y por el otro el mejoramiento de barrios substandard- se sitúa la densificación habitacional, ya que ella mejora las ciudades a la vez que posibilita la edificación de nuevas viviendas para un mercado de bajos y muy bajos ingresos que no pueden en la actualidad ser atendidos por las políticas de vivienda nueva, llave en mano en suelo nuevo. De no ser atendido en sus barrios el sector social que en este momento demanda alojamiento seguro, desafortunadamente tendríamos que asistir a un proceso de ocupación irregular de suelo".

Esta densificación predial en altura ya no es patrimonio de los países andinos sino que Buenos Aires está mostrando edificios de viviendas hasta de 6 pisos en la nueva Villa 31 bis, en Retiro, en pleno centro de la capital.

### **Antecedentes históricos**

#### **Antecedentes de uso colectivo de lotes.**

En los años 40 y 50, antes de la aproba-

ción de la Ley de Propiedad Horizontal se desarrolló con bastante frecuencia una tipología de aprovechamiento máximo de un lote desarrollando en planta baja una sucesión de viviendas a patio arrendadas por el propietario del lote que se asignaba la vivienda "a la calle" con un corredor lateral por donde se accedía a las viviendas interiores.

A partir de la década de los 80, otra tipología que facilitó la densificación habitacional fue la "casa Standard"; a partir de la subdivisión del volumen existente en unidades de vivienda independiente. La figura 3 muestra un ejemplo donde de una casa Standard se obtuvieron 3 viviendas.

Estos tipos de vivienda a patio o en tira dentro de un mismo lote, con distintos regímenes de tenencia (propiedad, alquiler), facilitaron la heterogeneidad social y por otro lado fue un recurso de densificación predial en áreas consolidadas, pero siempre con el paradigma de la vivienda nuclear. La densificación predial como estrategia de vida intergeneracional no es privativo de los sectores de bajos ingresos, sino que hay numerosos ejemplos de aumento de nuevas habitaciones, viviendas y hasta lugares de trabajo en las azoteas de casas en barrios de sectores medios. (Ver Figura 1)

En el otro extremo de la escala de ingresos se pueden encontrar asentamientos irregulares donde una porción del territorio es ocupado por una misma familia pero en diferentes habitaciones.

La Figura 4 expresa con la misma trama, edificaciones aisladas de la misma familia

Figura 3. Fachada, planta de vivienda original ampliada y plantas de las 3 viviendas obtenidas. Revista Elarqa. N°21. 1997.

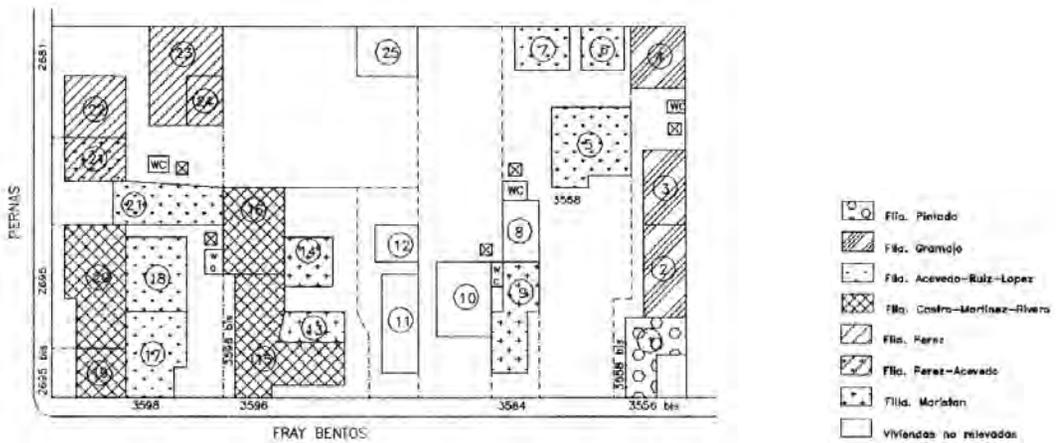


Figura 4  
Plano del Asentamiento de Fray Bentos y Pernas.  
De trabajo realizado por la UPV.

## **Aspectos teórico conceptuales**

### **Discusión sobre vigencia de tipologías tradicionalmente utilizadas.**

Los principales agentes proveedores de vivienda son el Estado, el mercado y a la propia población autogestora.

Esta última ha sido identificada como una familia que autoconstruye su vivienda en un lote propio.

Sin embargo en el tratamiento legislativo y oficial, tanto familia, como vivienda, como lote propio, han tenido un significado reduccionista ya que se refieren invariablemente a la familia como hogar nuclear o núcleo familiar, a la vivienda como un techo común y al lote propio como de uso y tenencia individual.

Este reduccionismo conceptual que pretende representar una realidad mucho más compleja, desconoce de hecho otras formas de producción habitacional, pero lo que es más preocupante, es que la Política Habitacional ha tomado esta parte de la realidad como el todo, y ha generado programas de núcleos básicos evolutivos y lotes con servicio con esta visión que estamos cuestionando.

Han quedado fuera de la consideración, tanto de los estudios como de las propuestas programáticas, los procesos en que el agente productor es la familia intergeneracional, donde la vivienda está conformada por varias habitaciones con acceso independiente, no necesariamente "bajo un techo común" y cuya tenencia responde a diferentes regímenes.

En resumen, el objeto de estudio está constituido por la articulación de varias generaciones de un grupo humano vinculados por lazos de parentesco, que desarrollan estrategias de reciprocidad, compartiendo un lote en edificaciones con cierta autonomía.

El análisis del proceso de ocupación del lote en sus dimensiones sociales y espaciales constituye el objetivo general de la investigación.

Se partió de la hipótesis de la existencia frecuente de este sistema familiar intergeneracional de producción de vivienda, pero también del alto grado de informalidad y conflicto generado por la falta de regulación adecuada del proceso.

### **Discusión sobre la terminología tipológica**

El estudio hizo surgir interrogantes sobre los conceptos y terminología utilizados en cada una de las disciplinas intervinientes.

En efecto, en Arquitectura la denominación de "vivienda multifamiliar" fue acuñada para denominar al edificio donde viven varias familias en diferentes apartamentos, para diferenciarla de la vivienda unifamiliar donde vive una sola familia.

La realidad nos muestra la coexistencia de una misma familia (definida por lazos de parentesco, y ya no por convivir además bajo un mismo techo (definición censal) conviviendo en un mismo lote, (pero bajo diferentes techos).

¿Estaríamos en presencia de una misma familia, distribuida en diferen-

tes viviendas en un mismo lote?, ¿o podremos denominarla familia multi-residencial?; más adelante y a lo largo de este estudio se aportan elementos para la discusión de este tema.

En Antropología se discute la aplicación del concepto de familia extensa o grupo de convivencia con o sin lazos de parentesco.

En Derecho, el condominio o la propiedad horizontal son cuestionados como de aplicación generalizada ya que no abarcan las distintas realidades socioespaciales.

### **La Producción familiar y los cambios en la realidad y en la teoría urbana**

La sociedad ha tenido algunos cambios que han incidido en el desarrollo de la modalidad de producción que estamos analizando. Los cambios en la familia, en el trabajo, en el empleo, en los ingresos y en el Estado han generado problemas en los modos de habitar.

No es ajeno al cambio conceptual, la evaluación de los impactos de las propuestas públicas al cabo de varios años en barrios para los sectores de bajos ingresos. Cambios en la familia como el incremento de la maternidad adolescente, de la edad de emancipación, de las familias monoparentales y unipersonales, de la longevidad, contribuyen a dificultar la neolocalidad o independización en nuevas residencias de las generaciones más jóvenes (ver más adelante en este mismo estudio). Los cambios en el mercado de trabajo, sobretodo por la incorporación de la mujer, posiblemente haya generado la necesidad del cuidado de niños y ancianos, necesidad

que seguramente ha encontrado una vía de solución en la reciprocidad de varios hermanos o parientes.

Igualmente la desocupación y la precariedad o movilidad ocupacional, dificulta la salida tanto como induce a la vuelta de los que intentaron salir. Asimismo los salarios de los jóvenes y adultos se complementan con la jubilación o pensión; la posesión de un bien inmobiliario obtenido con anterioridad por el adulto mayor favorece la reciprocidad entre ambas o más generaciones.

El Estado no previó estos procesos de producción informal de vivienda como tampoco la producción de asentamientos irregulares atendidos posteriormente por el PIAI (Programa de Integración de Asentamientos Irregulares). Incluso el programa de mejoramiento, se orientó a los conjuntos mayores de 40 viviendas que por otra parte se situaban fundamentalmente en la periferia de las ciudades, no contribuyendo de este modo a la densificación urbana de las áreas consolidadas.

Si bien la elección de los grandes asentamientos irregulares periféricos puede tener un justificativo en la economía de escala, manteniendo una práctica ya empleada en la construcción de los grandes conjuntos, no es menos cierto que la nueva orientación de construcción de pequeños conjuntos mantuvo una falta de apoyo a los procesos informales de pequeña escala.

No menores fueron los cambios en la teoría urbanística del movimiento moderno con la tradicional separación entre Habitar, Trabajar, Cultivar y Circular.

Ya no se ve como una propuesta positiva, la separación del trabajo y la vivienda, o la calle y la vivienda, en la medida que su desvinculación atenta contra la heterogeneidad, vitalidad, flexibilidad, dinámica y seguridad de la vivienda y de la ciudad.

### **La producción familiar como estrategia de existencia**

La definición de "Producción familiar de vivienda" viene a completar un esquema tradicional ocupado por cuatro componentes canónicos: la Producción individual (una familia autoconstruyendo su casa); la Producción social (la familia formando parte de un proceso participativo grupal); la Producción mercantil y la Producción estatal (por programas).

Se busca poner de manifiesto un tipo de producción del hábitat, autoconstruido por varias generaciones en un mismo lote. En términos más amplios, en un mismo pedazo de tierra, delimitación de hecho de una mayor área, donde se tiene algún dominio y control. En los asentamientos irregulares hay ocupantes de tierras mayores de las necesarias para el establecimiento de una vivienda que luego con el pasar del tiempo, ceden a sus descendientes o parientes, o directamente la alquilan o venden.

Concurren a su definición, los conceptos y teorías derivadas del análisis de las estrategias de sobrevivencia, de la densificación predial y del allegamiento.

Sobrevivencia como arreglo entre personas para articular bienes, servicios y dinero (Di Paula, J y Saenz, A. 1983) densificación predial como utilización

de un predio por más de una vivienda y allegamiento como arreglo de convivencia entre personas de la misma familia en una misma casa.

### **Los "arreglos habitacionales"**

Para acercarnos a una definición conceptual y operacional es necesario apelar a varias disciplinas que dan cuenta de la realidad física y social del objeto de estudio.

Varios analistas de las ciencias sociales definen "arreglos domésticos" aludiendo a una realidad de asunción de responsabilidades y servicios por parte de integrantes de varias generaciones de una misma familia extensa o compuesta.

Las "Estrategias de sobrevivencia" introducidas en el debate en la década de los 70 aluden al complemento de recursos para la reproducción biológica y social de la familia.

La importancia del "Ciclo de vida" alude a las diferentes etapas temporales de las familias y sus necesidades espaciales que no siempre son de crecimiento del número de hijos.

Es importante considerar, como ya se expresó anteriormente, la perspectiva de género en la medida que la mujer se ha incorporado al trabajo fuera de la casa sin una asunción por parte del resto de la familia de las tareas domésticas, pero también por la mayor proporción de hogares monoparentales y la mayor longevidad de la mujer.

El costo de la tierra e infraestructura, y la falta de planes de financiamiento a largo plazo, dificultan la emancipación

de los jóvenes contribuyendo a prolongar su permanencia aún cuando cambie su estado civil.

De la conjunción de las diferentes perspectivas de análisis podemos intentar una definición de esta realidad que hemos denominado “arreglos habitacionales” que es una síntesis de tres arreglos que hemos desagregado en:

**Arreglos de convivencia**, que vinculan a las personas por razones biológicas y/o afectivas.

**Arreglos funcionales** que las vinculan por reciprocidad de bienes y servicios mutuos o para obtención de rentas (por arriendo) o ganancia (por actividad productiva doméstica).

**Arreglos espaciales** que las vinculan por compartir o controlar determinados espacios.

Podemos entonces definir los arreglos habitacionales como la articulación de personas, actividades y espacios en un mismo lote.

De la articulación de los diferentes lazos de parentesco, funcionales y espaciales surgen los diferentes arreglos habitacionales.

Como ejemplo: en la vivienda que alberga a una familia nuclear ya se condensa la correspondencia de los tres arreglos definidos.

<b>Arreglo habitacional</b>	<b>Arreglos de convivencia</b>	Personas
	<b>Arreglos de función</b>	Actividades
	<b>Arreglos de residencia</b>	Espacios

<b>Esquema de correspondencia de los tres arreglos</b>		
	<b>Moderno</b>	<b>Alternativo</b>
<b>Arreglo doméstico</b>	familia nuclear	integración más compleja
<b>Arreglo funcional</b>	ama de casa	reciprocidad intrafamiliar
<b>Arreglo espacial</b>	apartamento (un techo)	lote (varios techos)

## **La producción familiar en el marco de la densificación urbana**

Como expresamos anteriormente el racionalismo economicista e ingenieril del siglo XX llevó a la modelación paradigmática del MIT y del estudio de Horacio Caminos sobre urbanización popular.

Desde la perspectiva de la ciudad de "lotes con servicios", el objetivo "lógico" era obtener la mayor cantidad de lotes con la menor longitud de infraestructura vial, sanitaria y eléctrica. Esto llevó a los tradicionales estudios sobre la óptima proporción en la relación frente fondo, llegando al lógico resultado que cuanto más alta era la relación más económica era la urbanización.

Por otro lado el racionalismo climático de tener viviendas orientadas este-oeste llevó a las monótonas tiras de lotes con interrupciones cada vez más distantes de las calles transversales.

Suponiendo que los pobres nunca iban a dejar de ser pobres tampoco se consideró la previsión de la construcción de garajes o habitaciones para otros usos que no fueran dormir, comer e higienizarse.

Esto trajo como consecuencia por un lado la proliferación de pasajes peatonales y los famosos "barrios dormitorios" monofuncionales y socialmente homogéneos.

La homogeneidad de catastro, de funciones y de familias (en ciclo inicial de vida y con bajos ingresos), generaron los barrios "modernos" tan criticados en su evolución posterior como forma de hacer ciudad.

Como ejemplo de la argumentación microeconómicamente eficientista, son elocuentes los comentarios de Doris Tarchopulos cuando expresa: "la viabilidad del modelo teórico y de las normas se fundamentaron en un estudio de costos que permitió demostrar la importante reducción que significa su aplicación al intervenir solamente en lo referido a las obras de urbanismo....Tampoco se consideraron los costos de la construcción de la casa, por cuanto se planteaba su desarrollo progresivo, a partir de un núcleo básico por parte de sus usuarios".

También se descartaba... "el empleo de la modalidad de vivienda multifamiliar por considerar que no era asequible para el sector de la población más pobre".

Superando la etapa de los grandes conjuntos y de viviendas aisladas en la periferia, el urbanismo actual se ha ocupado tanto de la rehabilitación de las áreas deterioradas de los centros históricos (Ciudad Vieja), de la ocupación de áreas vacantes (baldíos o contenedores industriales) en las áreas consolidadas de la ciudad, como de la construcción y mejoramiento de asentamientos irregulares y periféricos.

No se ha reparado aún en la potencialidad que presentan los barrios consolidados, con lotes grandes, con todos los servicios pero de baja densidad.

### **En resumen los procesos de densificación urbano-habitacional adquieren los siguientes tipos:**

**1** Reciclaje de antiguas viviendas aumentando el número de unidades habitacionales. Programas del BHU y Mu-

nicipio en la Ciudad Vieja. Posteriormente se extendió a toda el área urbana consolidada.

**2** Nueva construcción en baldíos.

**3** Reciclaje de contenedores industriales vacíos.

**4** Construcción en azoteas. Áreas consolidadas de sectores medios.

**5** Construcciones adicionales en el mismo lote. Área privada individual.

**5.1** para uso, como estrategia familiar intergeneracional.

**5.2** para arriendo, generando rentas adicionales en la estrategia.

**5.3** para venta en propiedad horizontal o condominio.

**6** Construcciones adicionales en el mismo lote. Área privada grupal. Se trata de construcciones en áreas libres de los conjuntos habitacionales antiguos con bajo FOS.

El objeto de estudio de este proyecto se enmarca en el tipo 5 en las variantes 1 y 2, siempre que el propietario conviva en el predio, y constituya una estrategia de sobrevivencia.

Obviamente en la realidad pueden coexistir estos tipos simples.

En el estudio ya referido de la Universidad Católica se pone de manifiesto cómo con la reducción del lote a un mínimo para incluir una sola vivienda también mínima, se está contribuyendo a un aumento desproporcionado del espacio público en relación al amanzanamiento tradicional.

Según los autores del estudio, esta contradicción se basa en haber partido del orden menor (el lote) para organizar el orden mayor (la manzana).

Similares conclusiones son expuestas por el estudio de Zolezzi M. (2005) cuando expresa: "La necesidad de orientar procesos de densificación urbana demanda de las autoridades a desarrollar programas especiales que contemplen orientar y facilitar procesos de re-urbanización de porciones enteras de la ciudad. El punto de partida es considerar que la unidad de intervención modificadora es la manzana más que el lote, aun si muchas de las iniciativas públicas o privadas ocurrirán al nivel del lote".

Es posible que la unidad de intervención cuando se considere la participación de la población, sea la cuadra, donde los vecinos están compartiendo una vía pública y donde el conocimiento mutuo puede llegar a ser mayor, que en la abstracta consideración cartográfica de la manzana.

Otro inconveniente que se genera cuando se parte del lote mínimo es el aumento del espacio público de las vías de acceso.

Si en un principio podría parecer que el aumento del espacio público es una virtud en la medida que se considera una respuesta espacial a la exclusión social, generando espacios de convivencia social, no es menos cierto que ese espacio en cantidad superior sin una calidad adecuada y fundamentalmente con altos costos que impiden su realización adecuada y su mantenimientos, así como su control, es altamente contraproducente.

Es decir que también desde el punto de vista urbano, el lote mínimo tiene debilidades.

## **La vivienda familiar como generadora de ingresos**

Otro aspecto poco estudiado en nuestro país, aunque con antecedentes importantes en el ámbito internacional es el uso de la vivienda como activo productivo y no sólo reproductivo.

En efecto en el estudio de la Univ. Católica, se han encontrado cuatro modalidades de uso a las que han denominado: taller, comercio, pensión y casa habitación.

Lo que es destacable es que las actividades no habitacionales habían sido en "la mayoría de los casos el origen del financiamiento de una mayor construcción habitacional".

Más que "alquiler de una vivienda", la denominación de "pensión" derivaba del hecho de alquiler de alguna pieza o habitación en el lote con o sin baño privado. Era más asimilable a un hotel (vivienda colectiva según censo) que a una vivienda particular (según censo).

## **Aspectos normativos y propuestas desde el Estado**

El tema de la normativa del tamaño del lote tiene que verse tanto por lo que favoreció en su momento el diseño de grandes conjuntos en lotes "grandes", como por lo que actualmente dificulta o impide el desarrollo de este sistema de producción de vivienda y reproducción de la población en lotes "chicos". Las normas urbanísticas que regulan el tamaño de la manzana y del lote se han ido modificando de acuerdo a los principios teóricos vigentes al momento de fijarlas.

El proceso de disminución del tamaño de los lotes que surgía de la necesidad de iluminar y ventilar la vivienda cada vez de menor tamaño llevó a la pérdida del tipo de fraccionamiento que permitió la aparición de las respuestas intergeneracionales.

Por otra parte el cambio de la manzana cuadrada de las leyes de indias, que mostraban variedad de lotes en tamaño y forma, a la manzana rectangular contemporánea, definida por idénticos lotes mínimos, contribuyó a la pérdida de oportunidades de desarrollo del sistema en estudio.

Actualmente la definición del tamaño del lote surge casi exclusivamente de una racionalidad económica microurbana. En efecto, los estudios de H. Caminos en el MIT y de Germán Samper en Colombia, son paradigmáticos en cuanto a la preocupación por la eficiencia económica de los nuevos fraccionamientos, en cuanto a la obtención del mayor número de lotes por hectárea que permitiera ser ocupada por el mayor número de viviendas, ya en el comienzo del proceso de urbanización.

Era un planteo que como en el caso peruano estudiado por John Turner confiaba en una "inclusión" sociolaboral en crecimiento debido al proceso de industrialización y modernización de las sociedades respectivas, y la consiguiente emancipación residencial.

O como en el caso de villa El Salvador de Lima, en un proceso de generación popular de fuentes de trabajo para el desarrollo económico de los habitantes del barrio, que le permitiera el desarrollo progresivo del hábitat.

### **Propuestas desde el Estado**

La minimización habitacional fue llevado a niveles tales que ya no pudieron ser denominadas en los planes quinquenales de la década de los 90 mas que como "soluciones habitacionales"; Es así que fueron diseminados en las periferias urbanas los llamados Núcleos Básicos evolutivos y los lotes con servicios.

#### **Núcleos básicos**

Son obvias las dificultades morfológicas, tipológicas y tecnológicas de esta solución para dar cabida ya no al crecimiento intergeneracional, sino al más acotado temporalmente de la dinámica de la familia nuclear en sus diferentes etapas del ciclo vital.

#### **Lotes con servicios**

El mismo criterio de un "hogar -un lote"; fue aplicado en las propuestas de lotes con servicios, con el agravante de la segregación residencial y homogeneidad social derivada de los procesos de selección. Incluso se propuso reducir aún más los lotes mínimos para bajar sus precios.

La Arq. Joan McDonald, de la Corporación para el Desarrollo Habitacional de Chile proponía "Revisar los códigos de planeamiento de manera crítica, identificando los aspectos que afectan negativamente a los pobres urbanos. ...se ha comprobado que la fijación poco realista de tamaños mínimos de lotes colabora a la exclusión de los pobres de determinadas zonas de la ciudad, al no permitirles acceder a terrenos de tamaños y costos que ellos puedan solventar". Una norma por sí sola no impide el acceso de sectores pobres si no se acompaña de otras, que aunque no pretendan im-

pedirlos, de hecho lo hacen. Esas otras norma complementarias son: que no se pueda construir más que una vivienda por lote (por el bajo FOS) o que no se pueda construir más que dos pisos (por el bajo FOT) o compulsoriamente una tipología determinada.

#### **Las tres normas sumadas generarán el barrio exclusivo.**

El tamaño superior a los mínimos de los lotes con servicios (pensados para una sola familia) puede facilitar la acción de la familia trigeracional con cierta independencia, sin hacinarse en una sola vivienda y estimulando la acción colectiva de grupos de hogares nucleares de una misma familia, que se unen para ocupar con varias viviendas un solo lote.

Obviamente el lote mínimo de los programas de lotes con servicios, facilita el aislamiento de la familia nuclear o el hacinamiento de familias trigeracionales o la homogeneidad social por ser todos pobres, contraria a la vida colectiva, la densificación predial y la integración social.

#### **Conclusiones y recomendaciones.**

El paradigma moderno de la vivienda como receptáculo de la familia nuclear, definida por el número de dormitorios necesarios por el número de hijos o la minimización de los "servicios domésticos" y el mínimo existencial de los "Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna" de los años 20, propio de la Europa pudiente por la industrialización, fue copiada acriticamente por nuestros países "emergentes" en otro estadio de desarrollo.

La realidad mostró, en todo el mundo subdesarrollado y en particular en América Latina, que las familias de más bajos recursos resolvían sus problemas de hábitat (vivienda y servicios), fuera de los canales oficiales y mercantiles de la producción de viviendas y contando fundamentalmente con la familia como referente de sobrevivencia en un mundo cambiante e incierto y con un Estado de Bienestar, en general, poco desarrollado.

Nuestro país, no escapó a ese paradigma y pudo adecuarse parcialmente tomando como modelo de vivienda social, los ejemplos de la Viena Roja, el Siedlung alemán y la escuela de Ámsterdam. La crisis iniciada en la década de los 50, no pudo enfrentarse con la Ley de Vivienda de fines de los 60 y terminó derrumbando el paradigma durante la década de los 70.

La década de los 80 (década perdida) y los 90 de aumento de la pobreza y exclusión, ubicó a Uruguay en el contexto geográfico circundante disminuyendo la influencia de los modelos capitalistas desarrollados y socialistas reales, que le habían servido de inspiración.

En particular el estudio ha podido obtener varias conclusiones sobre la potencialidad y conflictividad emanada de la construcción de varias edificaciones en un mismo lote:

- > Fortalecimiento de las redes interfamiliares de ayuda mutua.
- > Importancia del tamaño del lote en la viabilidad de este sistema de producción. El tamaño del lote es condición necesaria pero no suficiente para obtener una respuesta cualitativamente positiva.

- > Disminución de los gastos familiares asociados a tributos nacionales y municipales.
- > Disminución de los egresos familiares por pago de terreno en condiciones de mercado.
- > Disminución de las inversiones del Estado en adquisición de tierra para disminuir el déficit de vivienda.
- > Ahorro de gastos del Municipio por el uso de la infraestructura y servicios ya existentes.
- > Surgimiento de dificultades por el aislamiento de los esfuerzos de las familias que se realizaron por autogestión sin apelar a servicios técnicos especializados y en menor medida a préstamos o subsidios.
- > Falta de actividades colectivas de ayuda mutua entre los vecinos.

### **Algunas recomendaciones**

En base a las conclusiones del estudio, se proponen recomendaciones:

#### **Recomendaciones de Programa**

- > Definir Áreas potenciales de densificación predial para aplicar Programas Piloto.
- > Apoyar a la ampliación, regularización, refacción grupal, en zonas reducidas con apoyo técnico y organización de escala. Incluir en un mismo Proyecto varios lotes con similares necesidades, de modo que la organización operativa y la asistencia técnica sean viables.
- > Considerar la viabilidad de aplicar el subsidio para la construcción de edificación con variadas modalidades de uso: arriendo, pensión, taller, comercio. En principio se podría tomar a Peñarol y Maroñas como barrios testigos.
- > Realizar recomendaciones sobre uso y generación de recursos.

- > Usar el terreno como recurso para generar ingresos y disminuir egresos.
- > Considerar la ayuda mutua como recurso intra e interfamiliar en los proyectos que involucren a varios lotes del barrio.
- > Usar los subsidios como estímulo para promover la densificación predial.

### **Recomendaciones sobre higiene de la vivienda**

- > Analizar áreas mínimas de locales habitables independientes con o sin baño privado incorporado, en caso de tenerlo en común. La reglamentación de monoambientes y de pensiones podrá ser un punto de partida.

### **Recomendaciones para las normas urbanísticas**

- > Considerar la viabilidad de lotes que alberguen a familias compuestas por varios hogares, aumentando el FOS; esta modalidad facilita la reciprocidad interfamiliar, evitando la conflictividad de la co-residencia edilicia sin perder las ventajas de las estrategias de sobrevivencia y reciprocidad intergeneracional.

### **Recomendaciones para una Agenda de Investigaciones**

- > Identificación de áreas urbanas consolidadas de baja densidad y lotes adecuados para la densificación predial.
- > Innovación en Modelos de Gestión público-privado e interfamiliar en lotes separados entre sí, en el mismo barrio.
- > Profundizar en el conocimiento de los acuerdos y desacuerdos intergeneracionales para generar arreglos habitacionales entre familiares. Estudiar alternativas para los arreglos patrimoniales.

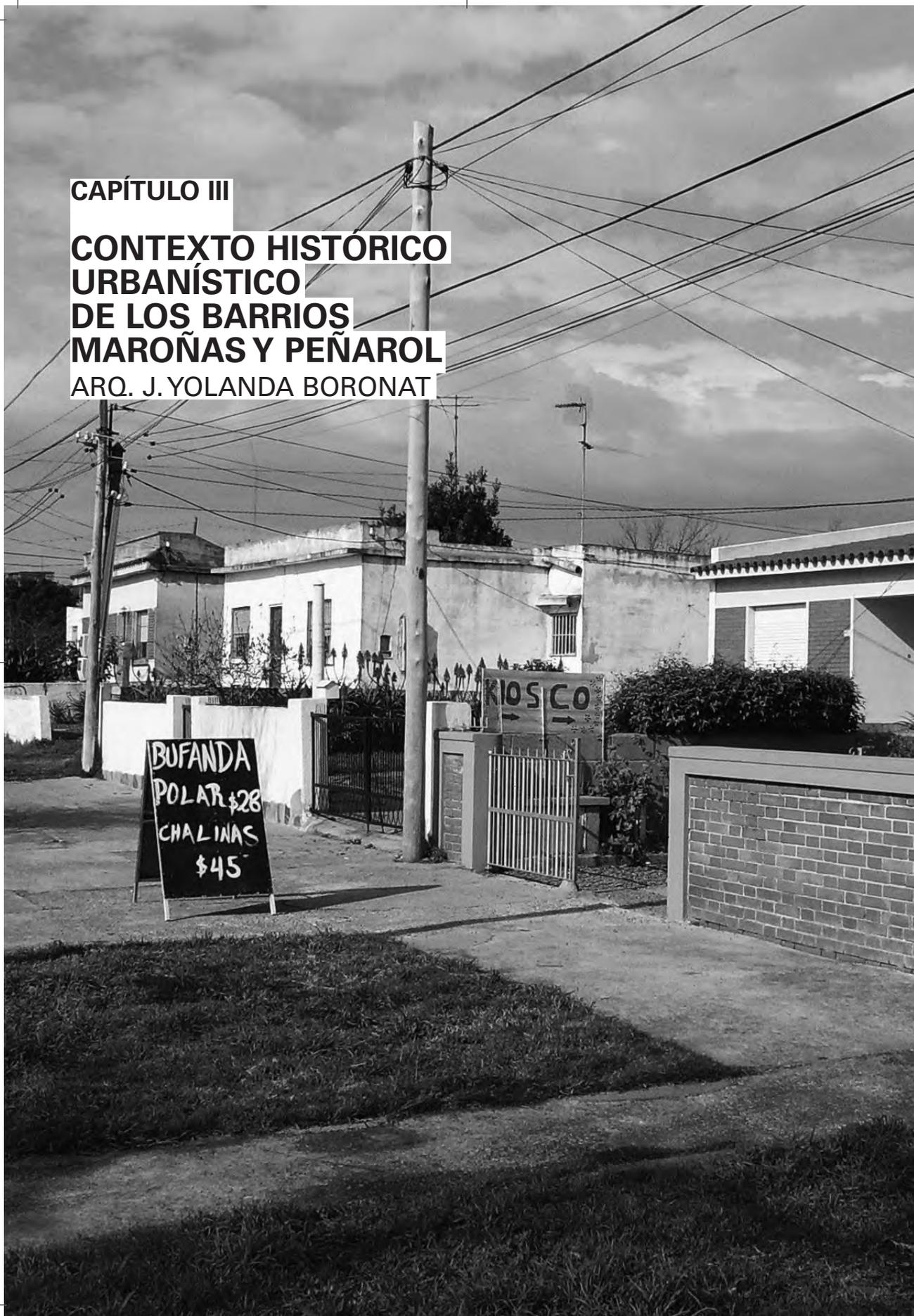
### **Bibliografía.**

- AGUIRRE, R.** y otros. Uso del Tiempo y trabajo no remunerado. UDELAR. UNIFEM. Mdeo. 2005.
- BOLIVAR, T.** y otros. Densificación y Vivienda en los barrios caraqueños. Contribución a la determinación de problemas y soluciones. Consejo Nacional de la Vivienda. Caracas. Venezuela. 1994.
- DI PAULA, J. y SAENZ, A.** Estrategias de existencia. Revista de Economía y Demografía N°43. Pispaa. Mexico. 1983.
- DI PAULA, J.** Rehabilitación de un Asentamiento Precario en Area Consolidada. El caso de la "Unión Vecinal" Montevideo. UPV. Fac. Arquitectura. UDELAR. 1995.
- DURAN, M.** de los A. Relaciones familiares y vivienda. Fotocopia. 2001.
- ELARQA, N°21.** Reciclajes-Rehabilitaciones. Volver a ciclar. Montevideo. 1997.
- FEJOO, M.** del C. Buscando un techo. Familia y Vivienda Popular. Estudios CEDES. B. Aires. 1980.
- INVI. Mejoramiento del Parque Habitacional. Instituto de la Vivienda de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Chile. 2005.
- NUÑEZ, Ana.** Morfología social. Mar del Plata. 1874-1990. Universidad Nacional de Mar del Plata. (Arq. dirige el Grupo de investigación en Socioantropología urbana, egresada de la FLACSO). 1990.
- ROMERO, S.** Madres e hijos en la Ciudad Vieja. Editorial Nordam Comunidad. CSIC - UDELAR. 2003.
- TARCHOPULOS, D.** y otro. Calidad de la vivienda dirigida a los sectores de bajos ingresos en Bogotá. Centro Editorial Javeriano. Bogotá. 2003.
- TARCHOPULOS, D.** y otros. Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos en Bogotá. Centro Editorial Javeriano. Bogotá. 2005.
- TAPIA, R.** Programa de vivienda progresiva modalidad Densificación Predial. Revista INVI. pgs. 124-149. Facultad de Arquitectura. Santiago de Chile. 2005.
- VERGARA, Fco. y PALMER, M.** El lote 9 x 18. En la encrucijada habitacional de hoy. Facultad Arquitectura. Universidad Católica. Chile. 1990.
- WOLFF, F. y ATTIAS, C.** El impacto de las transferencias intergeneracionales de la vivienda. Universidad de Nantes. 2005.
- ZOLEZZI, M.** y otro. Densificación habitacional. Una propuesta de crecimiento para la ciudad popular. Desco. Lima. 2005.

**CAPÍTULO III**

**CONTEXTO HISTÓRICO  
URBANÍSTICO  
DE LOS BARRIOS  
MAROÑAS Y PEÑAROL**

**ARQ. J. YOLANDA BORONAT**



## Reseña histórica

Los orígenes de los barrios Maroñas y Peñarol datan del último cuarto del siglo XIX, pero determinados elementos que son constitutivos y caracterizadores de los mismos se fueron consolidando en la época colonial, por lo cual esta reseña comienza con la fundación de la ciudad de Montevideo y continúa señalando algunos hitos relevantes en la expansión de la ciudad para presentar el contexto histórico - urbanístico de las áreas en las que se localizan los casos estudiados.

La fundación de Montevideo (1724/30) se inscribió en el proceso de ocupación del territorio de la Banda Oriental efectuado por los españoles, con el propósito de detener el avance de Portugal en el mismo.

Para el trazado de la ciudad de Montevideo se siguieron las prescripciones de las Leyes de Indias, se la definió como "Ciudad - Territorio", constando propiamente de un casco urbano y un territorio de sustento y defensa, cuyos Términos (límites de su jurisdicción) comprendieron los actuales departamentos de Montevideo, Canelones, San José y parte de Maldonado, Lavalleja, Flores y Florida.

La ciudad se articulaba en distintas partes: 1) Dentro de los límites amurallados se definía el casco urbano fraccionado en manzanas cuyos lotes se adjudicaban a los pobladores; 2) Una faja de territorio de defensa: el ejido, bordeaba a la muralla; 3) A continuación debieron deslindarse dos fajas más de territorio, las dehesas de uso comunitario para los pobladores, y las

tierras de propios que el Cabildo podía arrendar, pero en Montevideo ambas coexistieron, algunas parcelas fueron de uso libre y otras se arrendaban, el límite aproximado de las dehesas y los propios fue el camino de Propios (actual Br. Batlle y Ordóñez) y el Arroyo Miguelete. 4) Fuera de éste límite parte del territorio se dividió en suertes de chacras y estancias.<sup>1</sup>

Desde los portones de la ciudad amurallada se fueron definiendo, a lo largo de los siglos XVIII y XIX, caminos en distintas direcciones del territorio, siguiendo las condiciones geográficas favorables y vadeando ríos y arroyos. Entre ellos es de interés señalar dos caminos, uno que en dirección al Este seguía una trayectoria aproximada a las actuales avenidas: 18 de Julio, 8 de Octubre y camino a Maldonado y comunicaba a la ciudad de ese nombre con Montevideo, y otro que en dirección hacia el Oeste, siguiendo aproximadamente la trayectoria de las actuales avenidas Agraciada y Garzón, pasando por varias localidades, entre ellas Santa Lucía, llegaba hasta Rosario del Colla y Colonia del Sacramento.

Estos caminos fueron muy importantes en la configuración de parte de la trama urbana de Montevideo, constituyéndose a lo largo de su expansión en conectores metropolitanos.

Otros caminos siguieron las trazas paralelas que deslindaban chacras, las mismas se definieron aproximadamente en dirección perpendicular a los arroyos, de modo que desde cada predio se pudiera acceder a las corrientes de agua donde abrevara el ganado, así se fueron consolidando los caminos de

abrevadero; algunas calles actuales conservan el nombre de Abrevadero, por ejemplo en los barrios Paso de la Arena, Manga y Cuchilla Pereira.

Algunos caseríos de la época colonial situados al borde de los caminos, dieron origen a poblados que en el correr de los siglos XIX y XX, se fueron transformando en barrios montevideanos.

Las tierras en las que actualmente se ubican los barrios Maroñas y Peñarol pertenecieron, fuera de los límites demarcados por el camino de los Propios y el Arroyo Miguelete, a las zonas de chacras y estancias.

El barrio Maroñas se delinearé al borde del antiguo camino a Maldonado, en las lomadas de la divisoria de aguas con pendiente hacia el Este a la cuenca del arroyo Carrasco, en parte de tierras que constituyeron suertes de estancias.

La zona en la que se fundará el barrio Peñarol perteneció al territorio de las chacras del Miguelete, en tierras altas, al Este de la divisoria de aguas con pendiente hacia la Cuenca del arroyo Miguelete. En las trazas de las actuales calles Casavalle, Aparicio Saravia y Edison, entre otras paralelas entre sí, se reconocen los antiguos caminos de abrevaderos.

Luego de la independencia, y a un año de proclamada la Constitución de la República, el gobierno quedó facultado por ley para vender las tierras que habían pertenecido a España. Desde 1831, por las ventas de parcelas efectuadas por el gobierno, comenzaron a salir del dominio fiscal la mayor parte de las tierras que se fueron fraccionando en el proceso de expansión de Montevideo.

Para efectuar el primer ensanche de Montevideo (1829/36) se decretó la demolición de la muralla y se expandió la planta urbana con el trazado de la Ciudad Nueva, ocupando el área del ejido aproximadamente hasta la actual calle Barrios Amorín.

Entre 1843 y 1851, período de la Guerra Grande, el territorio se fracturó en ciudad sitiada y ciudad sitiadora, esta última la "ciudad dispersa"<sup>2</sup> se estructuró en base a sitios y poblados que adquirieron distintas funciones, entre ellos el caserío del Cardal ubicado sobre el camino Real o camino a Maldonado. Para regular la expansión del mismo, el Gral. Oribe ordenó que en ese lugar se delineara un pueblo al que denominó Villa Restauración, éste fue el centro comercial y administrativo de la "ciudad dispersa". Finalizada la guerra se le cambió el nombre por el de La Unión, este poblado se fue configurando como centralidad para las zonas aledañas, que progresivamente se fueron fraccionando.

Restablecida la paz, comenzó un proceso de crecimiento de la ciudad de Montevideo. Se crean nuevos pueblos o villas, algunos tan alejados que no eran considerados parte de la ciudad, pero a medida que ésta se expande se incorporaron a la misma como barrios.

Varios factores incidieron en la expansión de Montevideo.<sup>3</sup> Hubo un crecimiento vegetativo de la población y también de migración de población rural hacia las ciudades, al que se le sumó la inmigración de europeos.

El crecimiento de población produjo un incremento en la demanda de alojamiento, es decir de tierras y viviendas,

se desarrolló entonces para satisfacer dicha demanda una importante actividad inmobiliaria, así se suceden los fraccionamientos de parcelas de tierras, generalmente ubicadas sobre caminos ya consolidados que facilitaban el acceso al área central urbana de la ciudad y/o a otros núcleos poblados con algunos servicios locales.

Además se incrementó y diversificó la producción, las nuevas actividades requerían tanto de predios y locales para su funcionamiento, como también de mano de obra, así muchos fraccionamientos se realizaron en las proximidades de las instalaciones fabriles y de servicios, configurándose nuevos pueblos o "barrios obreros".

A partir de 1869 la instalación del ferrocarril posibilitó el asentamiento de población en localidades situadas en el entorno de las estaciones, por ejemplo Sayago, o promovió la fundación de poblados, por ejemplo Pueblo Ferrocarril, además el sistema de transporte de tracción a sangre conocido como "tranvía de caballitos" contribuyó a la expansión comunicando a las villas y pueblos con las áreas centrales de Montevideo.

Para controlar la expansión fuera del límite de la Ciudad Nueva, en 1878 se decretó un nuevo ensanche limitado por el trazado del bulevar General Artigas, delineándose un amanzanado hasta ese límite e integrando los fraccionamientos ya realizados dentro del mismo, configurando así la planta urbana de la Ciudad Novísima.

Pero las acciones planificadoras, consistentes en los sucesivos ensanches de la

planta urbana, no detuvieron la actividad inmobiliaria que siguió fraccionando parcelas de tierras, fundando pueblos o villas fuera de los límites decretados.

### **Los fraccionamientos**

El proceso de expansión se efectúa principalmente por el fraccionamiento de parcelas ubicadas preferentemente sobre los ejes de penetración radial a las áreas centrales de la ciudad o de terrenos conectados por vías secundarias a los caminos principales. El procedimiento para la fundación de los pueblos, barrios o villas, fue generalmente el siguiente:

Algunas de las tierras que salieron del dominio fiscal a partir de 1831 se fueron dividiendo en parcelas menores, tanto por trámites sucesorios, ventas, u otras causas, en tanto otras propiedades incrementaron su extensión por anexión de tierras linderas.

El propósito de fraccionar partía del propietario de la parcela, ya fuera para lotearla total o parcialmente, o de quien compraba tierras con esa finalidad.

El plano de fraccionamiento era realizado por un agrimensor. Aún después de la independencia, los agrimensores siguieron los lineamientos indianos de la época de la colonia, éstos fueron incorporados en sucesivos decretos que refirieron al trazado de pueblos. Se delineaba el damero con manzanas aproximadamente de 80m. de lado y orientadas a medios rumbos, éstas se dividían en lotes aproximadamente de 8m a 12m. de frente y 40m. de fondo. No siempre se siguió la orientación de los medios rumbos, pues en muchos

casos la dirección de las calles quedaba definida por alguno de los caminos preexistentes. También fueron importantes los marcos normativos aplicados a la expansión de Montevideo.

Desde su origen colonial, la ciudad reguló las actividades cuya instalación era permitida o no en su planta urbana, dependiendo en cada época de cuáles se consideraban insalubres o molestas e incompatibles con el uso del suelo predominantemente residencial. A medida que la ciudad va ensanchando su planta urbana, diversas actividades no podrán instalarse en ésta, por lo tanto se ubicaron fuera de los límites urbanos.

Esas actividades promovieron directa o indirectamente la localización de población en zonas aledañas a las mismas, así en torno a molinos, saladeros, hornos de ladrillos, fábricas de velas, etc. se produjeron asentamientos, otros se desarrollaron en torno a centros de intercambio comercial generalmente en cruces de caminos.

A fines del siglo XIX (1893) se aprobó la propuesta del Ing. J. P. Lamolle para regular el crecimiento urbano entre el límite del ensanche anterior definido por las dos ramas del Br. Gral. Artigas, hasta el nuevo límite: Río de la Plata, Camino de Propios, arroyo Miguelete y la Bahía. Dentro de este límite los amanzanados para ser aprobados debían cumplir con un conjunto de normas.

Anteriormente, en el año 1885 se había promulgado una ley para todo el departamento a aplicar en Villas y Pueblos, que reglamentaba las construcciones, esta ley tomó como base el Reglamento de Construcciones de 1827. A

las prescripciones de higiene y seguridad se incorporan otras reglamentaciones referidas a alturas y retiros de edificación, aspectos constructivos y otros. Progresivamente la ciudad irá construyendo su marco normativo para regular: la expansión urbana en los sucesivos fraccionamientos; la ejecución de construcciones y la localización de las actividades molestas, insalubres y peligrosas.

Se observa en el gráfico (Figura 1) la diversidad de dimensiones de los lotes, los más antiguos corresponden a los Nos. 61.715 y siguientes, se infiere por la secuencia de la numeración de los padrones, que desde el primer loteo quedaron grandes solares que posteriormente fueron reparcelados

En el fragmento del plano catastral (Figura 2) se observan distintas manzanas trazadas de acuerdo a las ordenanzas vigentes en la época de cada fraccionamiento. Las manzanas de forma cuadrada datan de 1920 al 30 aproximadamente y las rectangulares de mayor superficie son posteriores a 1947.

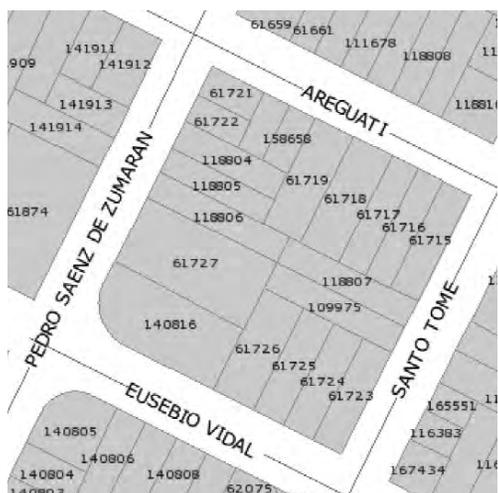


Figura 1  
Loteo de una manzana de Maroñas.  
Catastro Actual. IMM

**Figura 2**  
 Loteo de varias manzanas de Peñarol.  
 Catastro Actual. IMM



### Maroñas

Según el historiador Aníbal Barrios Pintos la zona tomó el nombre de la familia Maroñas<sup>4</sup> allí radicada, aún antes de 1834, año en que María Maroñas adquirió las tierras.<sup>5</sup>

En 1873 el Agrim. Demetrio Isola realiza el plano del Pueblo de Maroñas, y en 1874 el Agrim. M. Bonino el del barrio Flor de Maroñas.

Las fechas de realización de dichos fraccionamientos los sitúa dentro de los lineamientos generales que persisten de la legislación indiana, la trama en damero sigue la directriz determinada por el camino Maldonado.

De la descripción que realiza Barrios Pintos respecto de las actividades que en la zona se desarrollaban (molinos, elaboración de alimentos, curtiembres, fábrica de cerámicas y otras) se infiere que éstas contribuyeron a la expansión de los sucesivos amanzanados realizados a partir del núcleo de La Unión.

### Peñarol

El nombre que tomó la zona, según el mismo historiador, deriva del apellido de los descendientes de Bautista Crosa, éste provenía de la ciudad italiana llamada Pinerolo, aquellos agregaron al apellido de la familia el de Peñarol, deformación del original.

La fundación del barrio Peñarol tuvo su origen en la iniciativa de la empresa privada del Ferrocarril Central del Uruguay.<sup>6</sup> En 1888 esta empresa decidió trasladar sus talleres ubicados en el barrio Bella Vista a una zona próxima a la Estación Sayago. Con dicho propósito adquirió unas 17hás. en el entorno de los actuales caminos Casavalle, Edison y Avda. Sayago, en una zona de antiguas chacras.

Una década después el emprendimiento estaba realizado, además de los talleres se construyeron viviendas para obreros y empleados, dos viviendas para empleados de rango superior y el Centro Artesano. Un plano del Agrim. Francisco Ros, señala la ubicación de estas construcciones además del amanzanado y loteo de una zona adyacente y de una reserva de terrenos para futuro ensanche del pueblo. Aproximadamente los límites de este fraccionamiento fueron las actuales calles Newton, Edison, Camoes, Aparicio Saravia, Dante Alighieri y Casavalle. Este fue el primer emprendimiento que se efectuó en el país, por parte de una empresa privada que conjuntamente con las instalaciones para el desarrollo de sus actividades, realizó viviendas y otros locales destinados a sus trabajadores. Los antecedentes se deben rastrear en los planteos teóricos y obras realizadas



plano para la ciudad de Montevideo y sus alrededores, se sitúan aproximadamente en Sayago, por lo tanto otros pueblos y villas más alejados como Colón fundado en 1868, aún no son consignados.

1906 - En el plano de Montevideo del Agrim. Saturnino Cortessi de 1906 (Figura 4) se consignan todos los fraccionamientos oficialmente reconocidos en el departamento.

Se observa que la ciudad siguió expandiéndose con fraccionamientos localizados al borde de las principales vías de comunicación en dirección a las áreas centrales (considerando su límite el Bvar. Artigas). Este fenómeno se aprecia particularmente sobre camino Maldonado en la continuidad de los nuevos amanzanados. En tanto al Noroeste del departamento son escasos los fraccionamientos, destacándose la expansión de Villa Colón.

Se tomaron dos fragmentos de este plano para realizar la observación de las áreas barriales que son objeto de estudio. El fragmento correspondiente al área de Maroñas (Figura 5) muestra que prácticamente está loteada la faja lindante a camino Maldonado, aproximadamente en unas cuatro cuabras de ancho y nueve de largo a partir de Veracierto, hasta aproximadamente la actual calle Cochabamba.

Si se compara este gráfico con planos actuales se encuentran diferencias en el amanzanado del área, esto indica que si bien éste estaba proyectado y aprobado, fue modificado posteriormente al concretarse el fraccionamiento y el deslinde de las calles en el terreno.

Interesa además observar la discontinuidad y diversidad de orientación de los fraccionamientos, el trazado de los caminos y las parcelas remanentes que quedan entre ellos, elementos que en parte condicionaron a los nuevos frac-



**Figura 4**  
Plano del Agrim. Saturnino Cortessi. 1906.  
Archivo IHA. Foto 4110.

cionamientos y su integración en una trama urbana que se fue configurando de modo irregular.

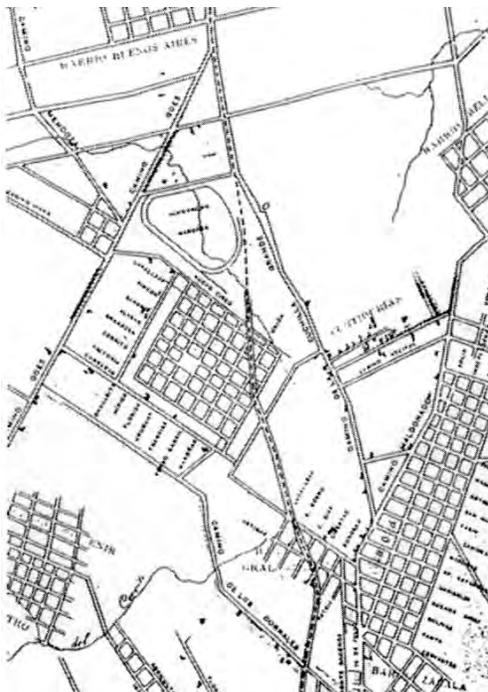
En el detalle correspondiente al área de Peñarol (Figura 6), se observa que desde el cruce de la vía del ferrocarril sobre el A° Miguelete en Paso del Molino, hacia el Norte, se encuentran sólo los pueblos Sayago y Peñarol, y no se presenta sobre ningún camino la continuidad que desde La Unión tuvo la expansión de los fraccionamientos sobre camino Maldonado. En la zona de Peñarol el núcleo inicial tuvo escaso crecimiento; éste se dio en el área comprendida entre el Camino a las Piedras (hoy Coronel Raíz) y la vía, a este loteo se lo denominó Barrio Raíz. Estos núcleos poblados en su origen se desarrollaron en función de las instalaciones del ferrocarril, éste constituyó además el principal medio de transporte entre Peñarol y

Sayago y desde allí, pasando por otras estaciones a la Estación Central.

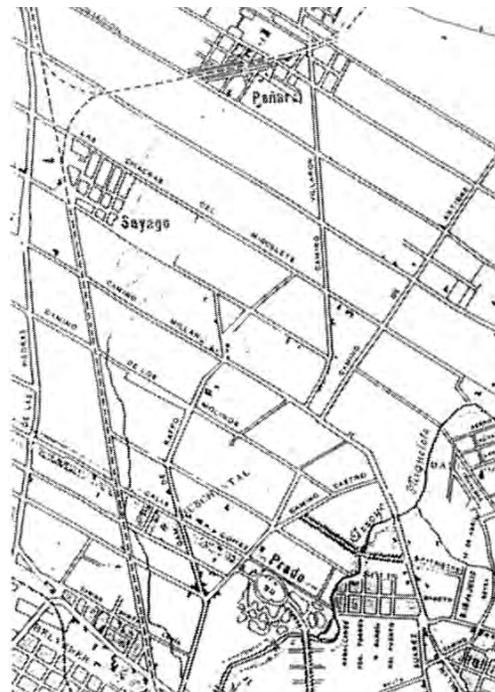
La persistencia de los caminos de abrevaderos fue una condición relevante en la direccionalidad de los amanzanados que posteriormente se realizaron en la zona, determinando para ellos mayor regularidad que la que se observa en otras áreas de la ciudad.

1926 - La ciudad siguió expandiéndose sobre los caminos principales, conectores hacia las áreas centrales urbanizadas, pero también sobre las vías transversales produciéndose un paulatino relleno de los espacios intersticiales (Figura 7).

En este proceso, los nuevos avances tecnológicos en el transporte promovieron la expansión. Desde 1906 se desarrolló la instalación del "tranvía" eléc-



**Figura 5**  
Maroñas y Flor de Maroñas.  
Fragmento del plano del año 1906.



**Figura 6**  
Barrios Prado, Sayago y Peñarol.  
Fragmento del plano del año 1906.

trico, y a partir de 1925 el transporte automotor privado y público fue incrementándose lo que posibilitó mayor autonomía y flexibilidad de recorridos. Paralelamente a lo largo de todo el siglo XX, se van extendiendo las infraestructuras: pavimentación, saneamiento, alumbrado público, abastecimiento de agua potable y otros servicios.

En el plano de 1926 aparecen deslindados en Maroñas otros fraccionamientos que expanden el amanzanado en dirección Norte y Este respecto a los lotes graficados en planos precedentes.

En la zona de Peñarol, en parte del área delimitada por los caminos Aparicio Saravía y Edison, se fraccionaron unas pocas manzanas, éstas constituyen la zona más antigua que quedó comprendida en el área de estudio.

Se observa además la expansión de Montevideo en el primer cuarto del siglo XX, preferentemente hacia el Este, entre avenida Italia y la costa y desde Punta Carretas hasta Carrasco.

1947 - Siguiendo la secuencia en la observación de los planos de Montevideo, un plano oficial de la ciudad del año 1947 muestra que los fraccionamientos fueron cubriendo los intersticios entre los trazados precedentes, principalmente en la zona del borde costero Este y parte del territorio al Noreste de las áreas centrales, en tanto hacia el Noroeste a lo largo de avenida Garzón y entre ésta y camino de las Instrucciones quedan grandes parcelas remanentes sin fraccionar (Figura 8).

Hasta este año se puede considerar que se dio la expansión casi incontrolada de la ciudad; dentro de los límites



**Figura 7**  
Plano de Montevideo del año 1926.  
Archivo IHA. Foto 3666.

departamentales se realizaron fraccionamientos en zonas sin infraestructuras, inundables, carentes de servicios esenciales, etc.

Las ordenanzas de 1947, establecieron condiciones estrictas para la autorización de nuevos fraccionamientos, lo que determinó en gran medida que éstos se realizaran (autorizados por las Intendencias limítrofes) fuera de los límites de Montevideo incrementando la urbanización en el área metropolitana.

Dos fragmentos de este plano correspondientes a las áreas de estudio, permiten comparar la situación de ambas a mediados del siglo XX.

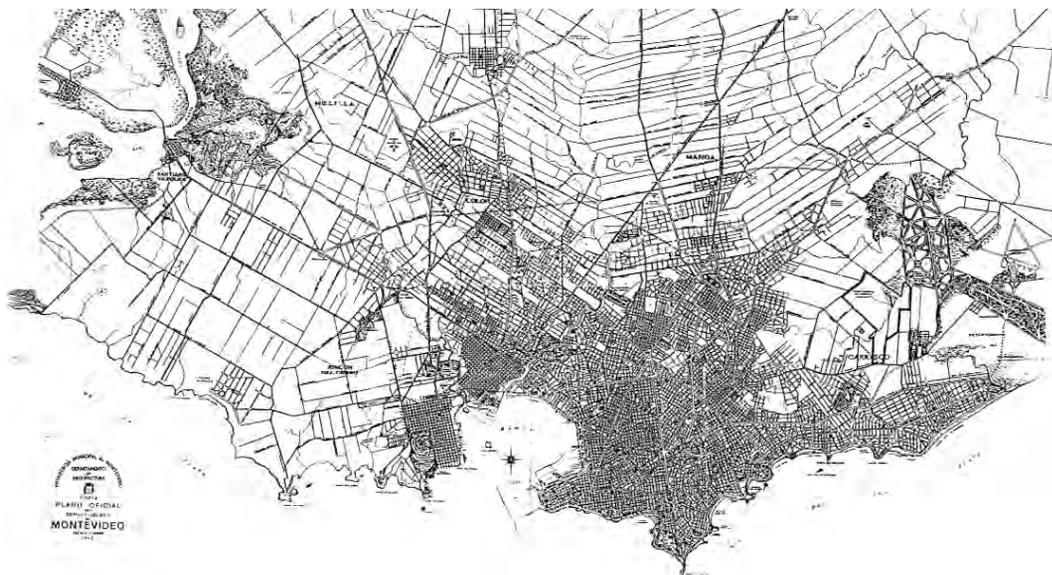
El fragmento del plano de Montevideo de 1947 (Figura 9), correspondiente a Maroñas, muestra los amanzanados autorizados a mediados del siglo XX en la zona. Se observa que se fueron rellenando las áreas entre los fraccionamientos anteriores, preferentemente hacia el Noroeste de camino Maldona-

do, en tanto hacia el Este de Maroñas, quedan parcelas remanentes sin fraccionar entre la calle Veracierto, caminos Carrasco y Felipe Cardozo.

Parte de los nuevos trazados proyectados al concretarse su realización tuvieron modificaciones que se observan en planos de décadas siguientes.

A mediados del siglo XX la zona de Maroñas se fue desarrollando tanto por la facilidad de acceso a La Unión y a las áreas centrales por el eje vial de Camino Maldonado y Avda. 8 de Octubre, como por la localización de actividades comerciales y de servicios sobre el mismo, y también por la instalación de industrias en el área, varias localizadas sobre la calle Veracierto y también camino Carrasco.

En el fragmento del mismo plano correspondiente a la zona de Peñarol, se observa que entre los años 1926 y 1947, se ha ido fraccionando la faja de territorio comprendida entre los caminos



**Figura 8**  
Plano de Montevideo de 1947.  
Archivo del IHA.

**Figura 9**

Maroñas.

**53** Plano de Montevideo, 1947.

Aparicio Saravia y Edison, y aparecen proyectadas algunas trazas al Norte de camino Casavalle (Figura 10)

Comparando este gráfico con el fragmento del plano de 1906 de la zona, se observa que en medio siglo se ha ido completando la trama pero que quedan aun grandes parcelas sin fraccionar, en un área en la que a mediados del siglo XX, aun existían granjas, viñedos y bodegas.

1967 - Para el estudio de la secuencia cartográfica de Montevideo se tomaron dos láminas de los planos Mont-plan del año 1967.

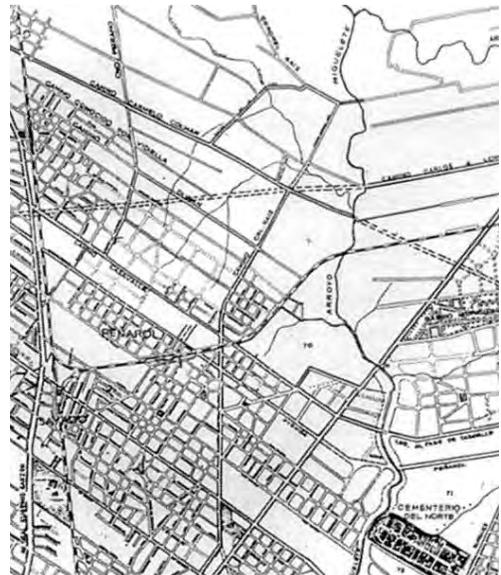
Se observa que en la zona de Maroñas quedan definidos, con modificaciones, algunos trazados proyectados en décadas anteriores, y que además aparecen delineados nuevos fraccionamientos. Comparando este gráfico con la situación actual, se puede afirmar que el área de estudio respecto al amanzanado quedó definida en esta época, y que

la misma constituye una faja de borde urbanizado quedando al Este parcelas sin urbanizar, lo cual incide en su caracterización. (Figura 11)

En Peñarol aparece fraccionada parte de la zona delimitada por la calle Badajoz, camino Casavalle, calle Watt y Bulevar Aparicio Saravia, la que integra el área que es objeto de estudio. Los nuevos trazados se realizaron de acuerdo a las ordenanzas de 1947, con manzanas de mayor área que las de fraccionamientos precedentes, y evidentemente condicionada la direccionalidad por los caminos paralelos preexistentes (Figura 12).

### **Ordenanzas municipales de fraccionamiento y amanzanado.**

Los fraccionamientos que surgieron en el proceso de constitución de la trama vial y parcelaria de Montevideo, respondieron en cada caso, a las ordenanzas vigentes de la época de su ejecución. En tanto las actuaciones fueron fragmentarias, no coordinadas entre sí,

**Figura 10**

Peñarol.

Plano de Montevideo, 1947.

**Figura 11**

Maroñas. Parte de la Lámina N° 16 de los planos Montplan. 1967



efectuadas en distintas épocas, y generalmente condicionadas por los caminos y fraccionamientos preexistentes, las tramas de los amanzanados, en la mayor parte de la ciudad, resultaron irregulares, con variadas direcciones y dimensiones de las manzanas.

También, cada fraccionamiento presenta una oferta de lotes de distinta superficie, tendiente a satisfacer los diversos requerimientos de la demanda inmobiliaria, ya fuese por la capacidad de pago y/o destino de uso posible del lote.

### **Interés de algunas previsiones de las ordenanzas.<sup>7</sup>**

#### **Ordenanzas de 1933.**

Las Ordenanzas de 1933 fueron importantes en tanto establecieron la obligatoriedad de la aprobación de los planos de fraccionamiento y loteamiento, lo que pudo significar que éstos se subordinaran a la lógica y propósitos de los lineamientos urbanísticos departamentales. Si bien desde las primeras décadas del siglo XX se desarrollaron y aplicaron al territorio de Montevideo ciertos criterios de ordenamiento terri-

torial, los emprendimientos inmobiliarios siguieron estando orientados por el mercado y técnicamente realizados por agrimensores.

#### **Maroñas**

**A** > Dentro de los límites (aproximados) constituidos por Veracierto, Cno. Maldonado, y las calles Manuel Acuña y Puntas de Soto, se estableció:

> Para las Manzanas: Superficie Mínima 10.000m<sup>2</sup>. Ancho mínimo entre 70 y 80m.

> Para los Lotes: Superficie Mínima. 180m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 10m.

**B** Al Norte de la calle Manuel Acuña:

> Para las Manzanas: Superficie Mínima 15.000m<sup>2</sup>. Ancho mínimo entre 70 y 85m.

> Para los Lotes: Superficie Mínima 200m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 12m.

Considerando que desde fines del siglo XIX, el área estaba en parte loteada, esta reglamentación tuvo aplicación en parcelas aun no fraccionadas o en remanentes de grandes lotes factibles de ser divididos, pero además la misma no difiere de los criterios aplicados en los loteos precedentes, con manzanas cuadradas de 80 m de lado y lotes

**Figura 12**

Peñarol. Parte de la Lámina N° 26 de los planos Montplan. 1967

entre 10m y 12m de ancho, por lo tanto las previsiones del año 1933 no alteraron la matriz parcelaria del área.

### **Peñarol**

Dentro de los límites de calles: Casavalle, Watt, Edison y Badajoz, se estableció:

> Para las Manzanas: Superficie Mínima 15.000m<sup>2</sup>. Ancho mínimo entre 70 y 85m.

> Para los Lotes: Superficie Mínima 200m<sup>2</sup>. Ancho mínimo 12m.

Parte del área se encontraba en proceso de fraccionamiento antes de 1933; se lotearon varias manzanas entre las calles Watt, caminos Edison, y Aparicio Saravia, siguiendo los lineamientos generales precedentes y presentando diversidad en las dimensiones en los lotes. El resto del área permaneció sin fraccionarse hasta décadas posteriores.

### **Ordenanzas de 1947.**

La preocupación por el ordenamiento territorial de Montevideo, en un proceso de varias décadas, concluyó en el marco normativo establecido en el año 1947.

Se introducen nuevos conceptos de ordenamiento, entre ellos la división de la ciudad en zonas: Urbana, Suburbana y Rural, estableciéndose una correspondencia entre la delimitación de estas áreas con las normas de loteo, usos y ocupación del suelo, edificación, etc.

El área de Maroñas quedó incluida en la Zona Suburbana. Respecto a esta zona se estableció para las Manzanas una superficie mínima de 20.000m<sup>2</sup> lo cual define, de acuerdo a criterios viales de circulación, manzanas de 100m

por 200m de lado aproximadamente. Para los Lotes se definieron las siguientes dimensiones mínimas: 15m de ancho y 500m<sup>2</sup> de superficie. Estando loteado este barrio, antes de la aprobación de estas ordenanzas, las mismas no introdujeron modificaciones significativas.

Peñarol también quedó incluido en la Zona Suburbana, los nuevos fraccionamientos debían estar constituidos por manzanas de 20.000m<sup>2</sup> y lotes de ancho mínimo de 15m y 500m<sup>2</sup> de superficie mínima. En ambos barrios, en caso de no tener saneamiento las dimensiones debían duplicarse.

Las manzanas comprendidas entre Aparicio Saravia y Casavalle, se delinearon en parte de acuerdo a estas normas, presentando algunas manzanas un loteo atípico para todo Montevideo, con lotes en forma de "T"; las alas de éstas se dispusieron hacia el centro de la manzana. Se presume que en estos solares además de la construcción de viviendas se podían realizar otras actividades, por ejemplo huertas, las que ocuparían dichas alas en el corazón de la manzana, en correspondencia con la definición de zona suburbana.<sup>8</sup>

En general para estos barrios rigieron ordenanzas de retiros frontales de 5m y ocupación máxima del suelo del 50%.

### **Ordenanzas respecto a Instalaciones Industriales**

A medida que la planta urbana de la ciudad se ensancha y se incorporan nuevos barrios a la misma, se establecen nuevos criterios respecto a los usos de los predios para la instalación

de locales industriales, y de otros establecimientos considerados incompatibles con el uso predominante residencial, las ordenanzas van determinando zonas específicas para su instalación y condiciones para ello. En este sentido se constata que progresivamente la instalación de actividades molestas, insalubres o peligrosas, se van permitiendo localizar periféricamente a las áreas urbanas, generalmente en zonas antes destinadas a la producción rural.

Las ordenanzas de 1947, delimitaron las zonas: Urbana, Suburbana y Rural, establecieron actividades que podían ubicarse en cada una de ellas, de acuerdo a determinadas condiciones según el tipo de establecimiento. De modo "concéntrico" del centro hacia la periferia, cada zona incluye los usos permitidos en la precedente, más otros considerados menos compatibles con el uso residencial, hasta permitir la localización de los establecimientos insalubres y peligrosos en la zona rural, bajo normas específicas de instalación.

En las zonas Suburbanas, además de los tipos de establecimientos que se permitían instalar en las zonas urbanas, se agregan los que la ordenanza clasifica como molestos, para cuya localización debían cumplir determinadas normas.

La inclusión de los barrios de Maroñas y Peñarol en las zonas suburbanas, su buena conectividad y la disponibilidad de lotes baldíos, contribuyó a la instalación de establecimientos fabriles y otros locales para diversas actividades en talleres, depósitos, etc. Estas condiciones en parte contribuyeron a la caracterización de los mismos.

### **Plan Director de 1956.**

El Plan Director de 1956, mantuvo respecto a los barrios Maroñas y Peñarol su inclusión en Zona Suburbana y condiciones similares para instalaciones de establecimientos industriales y normas de edificación. Las normas del año 1956 se siguieron aplicando con determinadas modificaciones hasta la última década del siglo XX.

En 1990 comienza un proceso de revisión de las normas, algunas de ellas de aplicación para los barrios Maroñas y Peñarol, por ejemplo: se redujeron las áreas mínimas para los lotes a 200m<sup>2</sup> y ancho mínimo 10m, en tanto el FOS (Factor de Ocupación del Suelo) se mantuvo en un 50% y para las manzanas se estableció el área mínima en 12.000m<sup>2</sup>. Estos cambios normativos no tuvieron gran incidencia en las áreas que son objeto de estudio, solamente en casos excepcionales en la división de algún solar de mayor extensión que pudo ser reparcelado de acuerdo a la nueva ordenanza.

### **Plan Montevideo de 1998.**

En 1998 se aprobó el Plan de Ordenamiento Territorial para Montevideo: Plan Montevideo, el que está vigente. Las previsiones para los barrios Maroñas y Peñarol (considerados dentro de límites más amplios) establecieron que ambos se encuentran incluidos en el Área Intermedia de Suelo Urbano, de acuerdo a las definiciones y delimitaciones sustitutivas de las de Zona suburbana. Ambos están sujetos a la Gestión del suelo en Régimen General, esto es que rigen para las manzanas que se estudian las normas generales establecidas para toda el área.

Entre estas se señalan: FOS admitido 60%, lo que implica un incremento respecto a normas anteriores y la altura de edificación máxima permitida es 9m. El uso del suelo se define como Mixto Controlado, esto es de uso residencial y otras actividades según normas específicas. En ambos barrios, el retiro frontal de 5m es obligatorio, en particular para Maroñas de 5m debe ser con acordamiento.<sup>9</sup>

### **Algunas consideraciones respecto a la historia de la modalidad de realizar la vivienda en etapas.**

El proceso de construcción en etapas de la vivienda propia ha sido corriente en Montevideo, tanto formalmente como informalmente, como también la realización de varias viviendas en un mismo predio. El destino de éstas ha sido en casos para familiares directos, en general para las nuevas familias de hijos casados, o para la renta, como forma de inversión del ahorro familiar y fuente de ingresos complementarios, en casos significativos.

Los afiches que anunciaban los remates de solares, modalidad general de venta de éstos en las primeras décadas del siglo XX, hacen referencia a las facilidades que ofrecían los pagos en cuotas para la adquisición de un terreno, y a la oportunidad que esto representaba para obreros y empleados.

Esta forma de adquirir el solar, se relaciona con el modo formal del proceso de construcción de una vivienda en etapas, frecuente en las primeras décadas del siglo XX; dichos procesos se pueden constatar en el archivo de permisos de construcción de la IMM.<sup>10</sup>

La construcción en etapas seguía un modelo básico, con dos variantes, una la casa galería y otra la casa a patios, la primera en sucesivas etapas también podía constituirse en una casa a patios. Esta tipología habitacional, tenía su correspondiente procedimiento constructivo, el cual empleaba elementos estandarizados, perfiles de hierro, bovedillas, etc. lo que implicaba que también las dimensiones de las habitaciones, como otros elementos también estuviesen estandarizados.<sup>11</sup>

En los barrios alejados de las áreas centrales de Montevideo, aun se conservan viviendas que corresponden a la casa galería, en tanto en las áreas centrales y próximas a éstas, son muy numerosos los testimonios de la casa a patios. Este modelo prescribió con la Ley de Higiene de la Vivienda de 1928, por la cual no se permite que las habitaciones se iluminen y ventilen indirectamente, en aquellos modelos la iluminación y ventilación se realizaba indirectamente a través de patios cerrados con claraboyas o galerías vidriadas.

El proceso que se iniciaba con la compra en cuotas del terreno, seguía en el caso de la construcción en etapas, con la solicitud de un permiso de construcción para la realización del núcleo inicial que constaba de baño y cocina al fondo y una o dos habitaciones, que se disponían alineadas sucesivamente siguiendo la dirección de las medianeras, y dejando libre una faja importante de terreno al frente, en previsión del crecimiento de la vivienda. Posteriormente se solicitaba un permiso de ampliación para construir una o dos habitaciones más hacia el frente, el zaguán y la galería. En algunos casos este pro-

ceso se realizaba en más de dos etapas. En otros casos más complejos, se completaba el modelo de la casa a patio con habitaciones al frente a ambos lados del zaguán, más otras habitaciones hacia el fondo y la transformación de la inicial galería en patio cerrado con claraboya, generalmente en el último trámite de ampliación se agregaba el diseño de la fachada.

Las dimensiones de los lotes que se ofrecían en los remates, tienen correspondencia con la posibilidad de construir en predios entre 8 y 12 m de ancho alguno de esos tipos, dada la flexibilidad que dichos modelos tenían.

La denominada "Ley Serrato" del año 1921, produjo un incremento significativo de la construcción de viviendas. Por la misma, todas aquellas personas que aportaran a la previsión social, estaban habilitadas para solicitar un préstamo hipotecario para la construcción de la vivienda propia, debiendo poseer previamente el terreno, lo cual aumentó la demanda de solares y en consecuencia la extensión de nuevos amanzanados.

El acceso a un préstamo hipotecario también significó la posibilidad de realizar la vivienda completa en un corto plazo. Pero a estas soluciones no accedían todas las familias, y el debate sobre el problema del déficit habitacional y las condiciones de precariedad e insalubridad de la vivienda se incrementó en las primeras décadas del siglo XX, dando lugar a la implementación de políticas habitacionales, con fuerte injerencia estatal, sin embargo estas han sido siempre insuficientes.

Hacia 1940, la IMM implementó una modalidad de gestión para facilitar la construcción de la vivienda propia (aún está vigente, con algunas modificaciones). Esta modalidad también puede inscribirse en la línea de la construcción formal y por etapas de la vivienda, con variantes respecto a la modalidad anteriormente descrita. Entre los años 1920/30, se formulan en el ámbito profesional nuevos conceptos sobre vivienda y su organización espacial y su expresión estética, varios referidos a las viviendas para obreros o viviendas económicas.

La IMM, diseña varios tipos de viviendas denominadas "económicas" e instrumenta para quien sea propietario de un terreno, localizado dentro de determinados áreas de Montevideo (periféricas y de menor valor inmobiliario) la solicitud de un plano de "Vivienda Popular", con determinadas exoneraciones tributarias que le faciliten su realización. (Este régimen sigue vigente, entre otras zonas, para Maroñas y Peñarol).

La condición legal para el acceso a este plano (que fue diseñado en función de anchos de terrenos de 10m a 12m.) determina que la construcción se realice en sus aspectos constructivos y de dimensiones sin variantes significativas. Cuando la vivienda se realiza en etapas, éstas siguen la secuencia lógica del procedimiento de construcción, pero en períodos de varios años cada una, en casos la construcción se completa en 10 años o más.

La primera etapa consiste generalmente en ejecutar la construcción hasta tener la cubierta y cerramientos (puertas y ventanas) la instalación sanitaria e eléctrica parcial o total, luego progresi-

vamente se le van dando las terminaciones: revoques exteriores e interiores, colocación de pisos, colocación de mesada y azulejado de cocina, terminación de baños con azulejado total y aparatos sanitarios nuevos; generalmente la fachada y la cubierta cuando es de tejas constituyen los trabajos finales.

En la mayoría de los casos la legalidad de estas construcciones no cumple con los requisitos de la inspección final, pues en el transcurso de esos largos procesos, es cuando los propietarios realizan otras construcciones informales en el predio, entre estas, otras viviendas (Figura 13).

Por diversidad de razones de escrituración (sucesión o venta de la propiedad) las construcciones deben ser regularizadas, pudiéndose detectar en los archivos de la IMM, en los trámites de regularización de construcciones, algunos aspectos de estos procesos. Los mismos también se pueden detectar en los archivos de la Dirección General del Catastro Nacional. En el año 1974 se aprueba la ley 14.261 que permite la incorporación de construcciones al régimen de Propiedad Horizontal; paralelamente el Banco Hipotecario del Uruguay abrió una línea de crédito para la

compra de "vivienda usada"; esto incidió en la oferta y demanda en el mercado inmobiliario.

Ahorristas del BHU, podían acceder a préstamos para la adquisición de viviendas, lo cual provocó un incremento en la demanda real, pero las viviendas debían cumplir con determinados requisitos para poder ser escrituradas, los apartamentos debían contar con el plano de mensura y división en unidades en régimen de Incorporación a Propiedad Horizontal, inscripto en la Dirección General del Catastro Nacional, esto provocó un incremento en la regularización de construcciones en los aspectos esenciales para su escrituración (aunque haya casos en que queda pendiente la regularización y habilitación municipal).

Si bien este pasaje de la informalidad a la formalidad (total o parcial) ha sido importante, y muchas viviendas construidas durante largos procesos, en fraccionamientos autorizados y en predios de propiedad privada, constan de las habilitaciones correspondientes, se verifican situaciones que presentan múltiples problemas respecto a la posibilidad de ser regularizadas, dentro de las normas vigentes.



**Figura 13**  
Fotos de viviendas del barrio Peñarol. Similitud tipológica de "Vivienda Económica" con distinta formalización de fachadas. En ambos predios se realizaron otras viviendas al fondo.

### **Caracterización barrial de las manzanas en las que se localizó el estudio de casos.**

Basándonos tanto en antecedentes de estudios de otros barrios y en la experiencia profesional del equipo de investigadores, se infiere de la observación de las construcciones, tanto por la formalización de las fachadas principales, y de las construcciones vistas desde retiros laterales o predios linderos, que en las áreas en las que se localizan los casos de estudio, existe un alto porcentaje de construcciones realizadas sin asesoramiento y control técnico profesional o de constructores sólidamente idóneos.

Estas condiciones en parte contribuyen a la caracterización barrial, en la que predominan obras que no poseen valores arquitectónicos destacados (Figura 14). En ambas áreas barriales predominan las construcciones de un solo nivel, siendo excepcional la inserción de las de dos niveles.

Respecto a la zona de Maroñas, por la edad presumible de varias viviendas, y sus formalizaciones que remiten a lenguajes y tipologías habitacionales algunos de los años 1920 a 30, realizadas al borde del predio, con las que alternan otras de distintas épocas, y en su

mayoría con retiro frontal (s/ordenanza de 1947) denotan la antigüedad de esta área urbana y el largo proceso de construcción en los lotes.

En Peñarol, la zona de estudio, tanto por las características y fecha de los fraccionamientos, la continuidad de retiros frontales, y las características de las construcciones, se puede inferir que ésta se ha ido construyendo a partir de 1950 y en un lento proceso (Figura 15).

En general en ambas zonas las aceras carecen de pavimentación, si bien el verde del pasto y el arbolado en éstas, como la vegetación en los retiros frontales contribuyen al mejoramiento de la imagen barrial, el descuido que presentan algunos predios en sus espacios ajardinados, se suma a la precariedad y falta de mantenimiento de algunas construcciones.

En el entorno de éstas áreas también es evidente la existencia de instalaciones fabriles abandonadas, algunas desguazadas para el reuso de sus materiales, que denotan las condiciones de deterioro económico, y la agudización de la crisis en el país en las últimas décadas. En los recorridos, realizados en días hábiles y también feria-



**Figura 14**

Barrio Peñarol y Maroñas. Formalización frecuente de fachadas de viviendas en barrios montevideanos. Corresponden a viviendas realizadas con planos de "Vivienda Popular" de la IMM.

61

dos, no se observaron obras en construcción significativas; esto puede interpretarse como indicativo de una paralización en el crecimiento del barrio respecto a la realización de obra nueva.

Otro aspecto a señalar refiere a las características de los comercios y servicios en ambas zonas localizados; éstos son de pequeña escala: quiosco, pequeños almacenes, farmacia, carnicería, peluquería, recarga de garrafas de supergas y otros; los mismos se encuentran en general dispersos, en casos notoriamente ubicados en un predio esquina, otros aparecen instalados en parte de una vivienda (Figuras 17 y 18). En Maroñas se observa una concentración comercial en la calle E. Vidal, que coincide con el tránsito de transporte colectivo y la instalación de los resguardos de las paradas de ómnibus.

La caracterización actual de las zonas que comprenden las manzanas en las que se localizan los casos de estudio, presentan contrastes significativos respecto a las áreas más antiguas. En Maroñas el contraste se da respecto a la caracterización de camino Maldonado, por los valores arquitectónicos de algunas obras que configuran el borde construido de esta vía, el ancho de la misma, los retiros ajardinados, la importancia del arbolado, entre otros aspectos.

En Peñarol el contraste más acentuado se presenta respecto al núcleo fundacional y al área barrial más antigua, por la alineación de las construcciones al borde del predio, lenguajes y calidades arquitectónicas y por el valor patrimonial de los edificios e instalaciones de su núcleo fundacional.

**Figura 15**  
Vista de una calle de Peñarol.

**Figura 16**  
Foto aérea de Maroñas. Tejido urbano poco denso, con retiros frontales e importantes áreas no edificadas en cada predio.



**Figura 17**  
Barrio Peñarol. Comercio localizado en una esquina.

**Figura 18**  
Barrio Peñarol. Venta de frutas, verduras y productos de almacén.

Considerando un área más amplia en ambos barrios, la inserción de obras arquitectónicas en las últimas décadas corresponde significativamente al sistema cooperativo de producción de viviendas. Esto también contribuye a presentar nuevos contrastes entre las áreas de construcción de viviendas en los lotes del amanzanado y los conjuntos de las cooperativas, entre otros aspectos por la inserción de éstas en predios extensos, con criterios propios de organización del espacio entre viviendas y su relación con el espacio público de la calle, además del diseño y terminaciones de sus fachadas.

Según descripción del Plan de Ordenamiento Territorial (1998) Maroñas (incluido Flor de Maroñas) se sitúa sobre el conector del Sistema de Enlace Urbano – Metropolitano: camino Maldonado – 8 de Octubre y por éste directamente vinculado a la Centralidad zonal: Curva de Maroñas y muy próxima a la Centralidad Urbana- Metropolitana: Unión. Se constata una continuidad histórica del área de estudio respecto a determinados elementos urbanos, como son los conectores viales y las centralidades que se han consolidado. En este sentido las manzanas estudiadas presentan homogeneidad de tensiones y unidireccionalidad respecto a su relacionamiento con las centralidades y alcance de los servicios de cada una.

En el caso de Peñarol, el barrio está situado sobre dos vías del Sistema de Enlace Urbano Nacional: Bvar. Aparicio Saravia y Camino Casavalle. Estos conectores entroncan con la Avda. Garzón perteneciente al Sistema de Enlace Urbano – Metropolitano. El barrio pertenece a la Centralidad Local de Peña-

rol, está próximo a la Centralidad Zonal de Sayago e indirectamente conectado por la Avda. Garzón a la Centralidad Metropolitana: Colón.

Las manzanas de Peñarol en las que se localizan los casos de estudio, tienen un proceso histórico de construcción de unos 50 años, por lo tanto desde su inicio en relación a los servicios urbanos, presentan heterogeneidad de tensiones y direccionalidad en su relacionamiento respecto a los alcances de las distintas centralidades, cuyos orígenes datan de fines del siglo XIX.

Ambas zonas barriales cuentan con pavimentación de hormigón en sus calles, saneamiento, alumbrado público, abastecimiento de agua corriente y un adecuado sistema de transporte colectivo que les facilita el acceso a las centralidades locales, zonales y metropolitanas y sus servicios urbanos, como también al Centro y Ciudad Vieja, considerados estos en conjunto la principal centralidad de la ciudad respecto a determinadas actividades administrativas, comerciales y culturales entre otras.

En los procesos de consolidación y cambio de los tejidos urbanos, estos barrios de antigua data y de decenas de décadas en su construcción, presentan aún elementos que los caracterizan como barrios en transformación, que cuentan con un potencial de activos urbanos instalados a lo largo del siglo XX, que pueden ser optimizados para un mejor aprovechamiento de los mismos, mejorando la calidad de vida de los residentes, así como la capacidad de un incremento en la edificación y consecuente aumento de la densidad de población. (Figuras 16)

## NOTAS

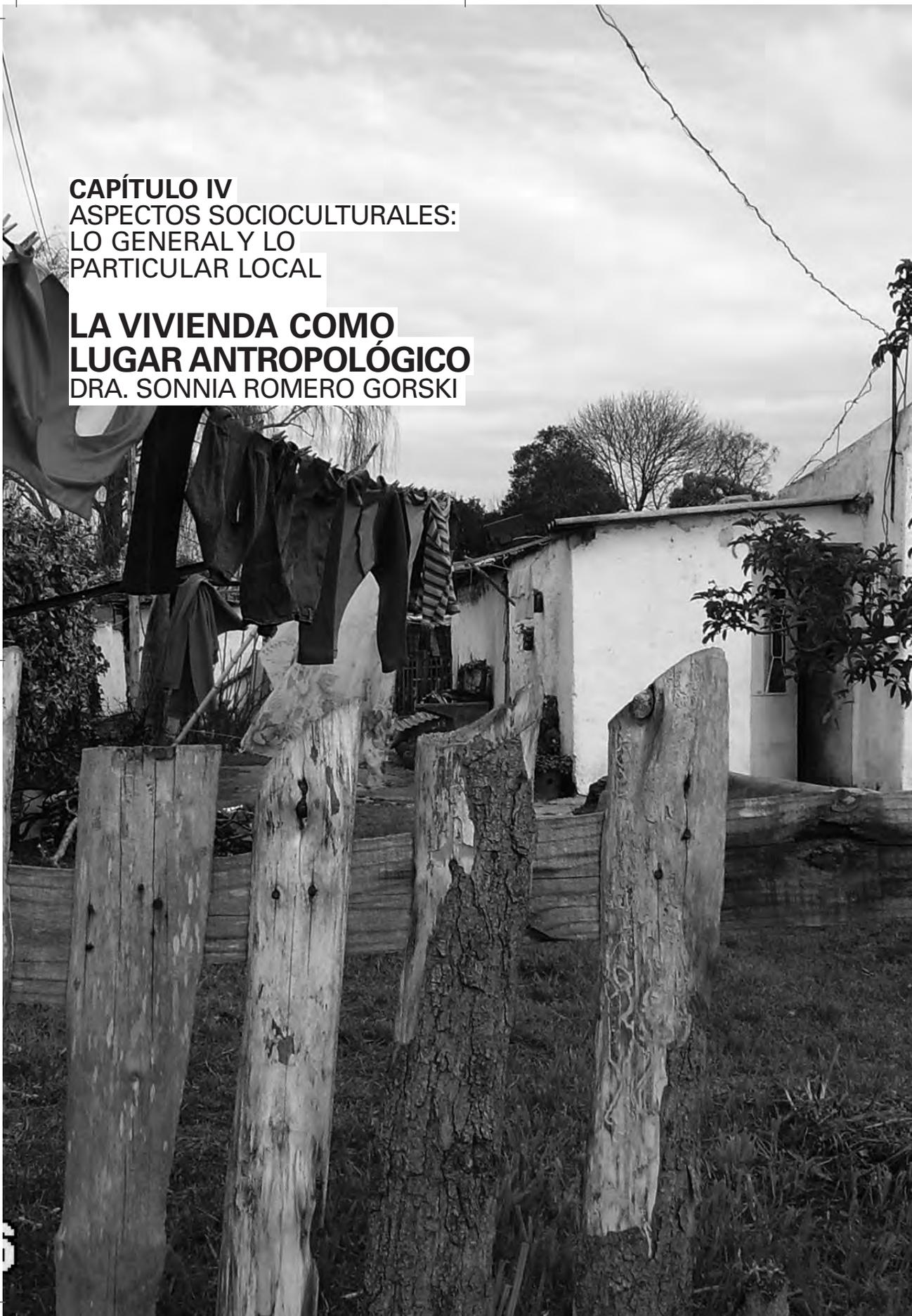
- 1 Alvarez Lenzi, R. "Fundación de Poblados en el Uruguay". 1973.
- 2 Altezor, C.; Baracchini H. "Historia urbanística y edilicia de la ciudad de Montevideo". 1971
- 3 Alvarez Lenzi, R. y otros. "El Montevideo de la expansión (1868 – 1915)" 1986.
- 4 Para esta reseña se tomó el nombre general de Maroñas para referir al barrio, en tanto así se consigna toda el área en varios planos de Montevideo.
- 5 Por este dato se puede inferir que la familia de la misma usufructuaba tierras arrendadas al Cabildo, lo cual la habilitó para reclamar su derecho a adquirirlas a partir de la ley de 1831, situación que se verifica en muchos casos según Archivo Gráfico del BHU.
- 6 Bocchiardo, L., "Barrio Peñarol"- Facultad de Arquitectura, I.H.A. 1977
- 7 Carmona, L.; Gómez, M. J. "Montevideo - proceso planificador y crecimientos". 1999
- 8 Información recabada por Arq. Jorge Di Paula en entrevistas a vecinos del barrio, en estudio realizado por el ITU, Facultad de Arquitectura. año 1987
- 9 Significa que las nuevas edificaciones que lindan con otras sin retiros frontales, deberán articular su línea de edificación con éstas, de acuerdo a criterios de organización de los espacios de retiros.
- 10 Actualmente los Permisos de Construcción de 1907 hasta 1928 se encuentran en custodia del Instituto de Historia de la Arquitectura, de la Facultad de Arquitectura.
- 11 Giuria, J. "La Arquitectura en el Uruguay". Tomo II - Montevideo. 1955.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALTEZOR, C. BARACCHINI, H.** Historia urbanística y edilicia de la ciudad de Montevideo. Junta Departamental de Mdeo. 1971.
- ALVAREZ LENZI, R.** y otros El Montevideo de la expansión (1868 – 1915). Banda Oriental. Montevideo. 1986.
- ALVAREZ LENZI, R.** Fundación de Poblados en el Uruguay. Universidad de la República. 1973.
- BARRIOS PINTOS, A.** Montevideo. Los Barrios I y II. Editorial NuestraTierra. Montevideo. 1971.
- BRENA, A.** y otros. Montevideo: correlación entre densidades y morfología. I.T.U. Facultad de Arquitectura – Universidad de la República. Montevideo. 1999.
- CARMONA, L.; GÓMEZ M. J.** Montevideo. Proceso Planificador y Crecimientos. I.H.A. Facultad de Arquitectura- Universidad de la República. Montevideo. 1999.
- CECILIO, M.** y otros. La gestión urbana en la generación de los tejidos residenciales de la periferia de Montevideo. Mdeo.1997.
- COMISIÓN SOCIAL CONSULTIVA** Universidad de la República – Facultad de Arquitectura y otros. Áreas vacantes industriales. Hacia la Reapropiación social de las áreas urbanas consolidadas. Montevideo. 2004
- I.M.M.** Digesto Municipal.
- I.M.M.** Plan de Ordenamiento Territorial. Mdeo. 1998.
- I.T.U Montevideo:** Una aproximación a su conocimiento. Facultad de Arquitectura. Universidad de la República. Mdeo. 1994
- LOMBARDO, C.** (coordinador) y otros La división del territorio en los procesos de descentralización municipal. Unidades de gestión los CCZ de Montevideo. Proyecto I+D interdisciplinario financiado por CSIC.- Universidad de la República. Montevideo. 2000/2002. Inédito. Informe final en I.T.U. Facultad de Arquitectura.
- Otros materiales:** Cartografía de Montevideo. Archivo del I.H.A.

**CAPÍTULO IV**  
**ASPECTOS SOCIOCULTURALES:**  
**LO GENERAL Y LO**  
**PARTICULAR LOCAL**

**LA VIVIENDA COMO**  
**LUGAR ANTROPOLÓGICO**  
**DRA. SONNIA ROMERO GORSKI**



“Un análisis antropológico de todo lo que se invierte en la vivienda debería también tomar en cuenta la herencia de mitos colectivos y privados (literarios sobretudo) que le están dedicados y que son constantemente evocados, reavivados, reactivados por la argumentación publicitaria. Pero la revisión de los invariantes antropológicos no debe permitir que ignoremos las variaciones de la significación y de la función de la vivienda según los medios y los momentos. El uso social de la vivienda como habitación estable y durable de los integrantes permanentes de ‘la casa’ presupone una tradición de sedentarismo (por oposición a todas las formas de nomadismo temporario o permanente) que se asocia a economías agrarias que favorecen el afincamiento en la tierra y la inmutabilidad a través del tiempo.

Es solidario de una visión conservadora del mundo que valoriza todas las formas de asentamiento (el *heimat* y el *heimlich* que la ideología *völkisch* opone a la errancia y al desarraigo) y que exalta las relaciones sociales encantadas, concebidas sobre el modelo de una familia integrada, de la ‘comunidad’ (*Gemeinschaft*) agraria idealizada” (P. Bourdieu, 1990:8).

En antecedentes de investigación antropológica en la ciudad, fuimos tomando nota de la necesidad de colocar énfasis en las condiciones y transformaciones de la ciudad<sup>1</sup>; las relaciones sociales que se tejen en y desde el lugar donde se vive, es decir que tanto la vivienda como el territorio en el que se ubica, son parte fundamental de las condiciones materiales y simbólicas que a la vez contienen y habilitan un estilo de vida de las personas en los diferentes estratos sociales.

Estas premisas básicas surgen no sólo del corpus teórico de la disciplina sino del conocimiento etnográfico, localizado, y de la interpretación antropológica de diferentes fenómenos observados en zonas de Mdeo., estudiados a través de seguimientos longitudinales y cualitativos, (S. Romero, 1998; 2002; 2003).

Entre otros tantos aspectos que fueron revelando sucesivos trabajos de campo, tomamos para su estudio el fenómeno complejo de la relocalización de familias de bajos recursos, -que vivían como intrusos, precariamente, en edificios y locales céntricos en desuso-, en programas de vivienda construidos en zonas periféricas antes caracterizadas por propiedades de tipo semi rural, quintas o chacras. El traslado significó entonces (principio de la década de 1990) un cambio no sólo para los relocalizados, sino también para los vecinos ya existentes; algunos propietarios de viviendas de gran porte, rodeadas de terreno o parque, fueron quienes vieron más alterado su entorno en términos de vínculos sociales y valor económico de su patrimonio.

Por otra parte las familias trasladadas, adjudicatarias de una vivienda en los complejos habitacionales construidos, no expresaron total conformidad con la nueva situación; de manera recurrente se verificó que la solución habitacional concreta no eliminaba el descontento ya que en sus aspectos formales la vivienda no estaba de acuerdo con aspectos ideacionales previos y persistentes entre esa población que aunque hubiera partido de alojamientos francamente precarios, mantenía un imaginario o imagen ideal socializada sobre ‘la casa propia’ (“una casita, para nosotros

solos"). La existencia concreta de la vivienda adjudicada (con obligación de pago mínimo de cuotas) marcaba una diferencia entre expectativas o sueños y la realidad accesible. El primer motivo de descontento aludía a la falta de privacidad, ya que las viviendas adjudicadas se habían construido en conjuntos habitacionales llamados Núcleos Básicos Evolutivos. Más allá de que los aspectos materiales de la construcción en sí que pudieran ser cuestionados, lo que registramos desde el punto de vista de las construcciones mentales, de las representaciones, fue la desazón porque el complejo habitacional consolidaba 'en duro' vecindades que no se deseaban mantener, que se habían admitido antes sólo como parte de una situación de emergencia, es decir que eran consideradas relaciones precarias, transitorias como los propios lugares que les habían servido de refugio (en la Ciudad Vieja). Dicho de otra manera: si bien habían podido convivir como intrusos en locales desprovistos hasta de conexión de agua y de luz, la situación se había asumido como pasajera, no consolidada. Pero una vez instalados en lo que tenía toda la formalidad de una casa propia, o sea en una perspectiva de 'sedentarización' dentro de la ciudad, había irrumpido claramente el conflicto, que se expresaba en descontento con las características de la vivienda, de la zona, en la disconformidad con los vecinos. Resultó muy significativo que en el conjunto valorativo se pusiera énfasis en la figura de los vecinos nombrados como "los otros" y caracterizados como protagonistas de comportamientos desadaptados, en consecuencia sistemáticamente colocados fuera de las condiciones de cada esfera doméstica tomada como punto

de partida de comparaciones desiguales. Cada uno en su visión emic del sí mismo, presentaba su casa, sus hijos, su familia, como núcleo referencial de Lo Bueno por oposición a Lo Malo que se podía encontrar en "otras casas", en "hijos de los otros".

A pesar de las disconformidades explicitadas en declaraciones concientes y dificultades constatadas objetivamente, los comportamientos que se fueron produciendo y que fueron observados en un período de dos años, reflejaron aceptación y hasta agrado con respecto a la vivienda donde se realizaban mejoras o se proyectaban formas de aprovechamiento del terreno circundante. Los datos empíricos señalados, y las correspondientes interpretaciones, nos llevaron a concluir que el proceso de "sedentarización" había producido transformaciones objetivas (positivas) que se superponían a subjetividades (negativas). El uso legal y continuado en el tiempo de una vivienda, como espacio privado, había dado un sentido nuevo al estilo de vida (anteriormente marcado por la precariedad y la "nomadización") ordenando la relación entre las personas y la sociedad; el hecho de conectarse de forma regular a los servicios de agua, luz y teléfonos ya constituía una forma objetiva de integración, conteniendo el aspecto contractual que caracteriza a la vida en sociedad. (Ver Romero, S. 1998).

A partir de este último punto podemos abrir la argumentación para referirnos a constantes en el conjunto de la sociedad, ya no a particularidades de grupos específicos. En nuestra sociedad contemporánea, institucionalmente estructurada, ordenada en y desde las

CIUDADES, la existencia de un domicilio fijo, una dirección como referente civil es imprescindible para la regulación de la vida individual y colectiva; el domicilio, una dirección, habilita el acceso a documentación, al establecimiento de vínculos laborales, el acceso a la escolarización y servicios de salud, entre los más esenciales.

En una investigación colectiva reciente sobre población joven viviendo en la calle, las conclusiones apuntaron a considerar la vivienda o el lugar donde se habita como un aspecto determinante para la integridad y la salud de las personas, así al término del informe manejamos certezas y afirmaciones fuertes, con el apoyo de material empírico, válidos en nuestro contexto social contemporáneo, "Un individuo sin domicilio (sea del tipo que sea) considerado como espacio de identidad y de pertenencia, se transforma de alguna manera en un ser que socialmente carece de una de las referencias básicas. En esas condiciones sobreviene su "invisibilidad" ante la mirada del colectivo. (...) insistimos en la importancia antropológica del lugar; la vivienda NO puede ser un refugio transitorio, pues este hecho produce descompensaciones, deterioro físico, mental, moral." (Romero, S. 2006).<sup>2</sup>

Con esa perspectiva se puede evaluar la importancia de acceder a una vivienda como algo que excede el plano de la funcionalidad de su uso, de la satisfacción de una necesidad de abrigo; el domicilio es indispensable para alcanzar aquellos aspectos materiales e inmateriales del estatuto de persona dentro de la sociedad, y sobretudo dentro de las ciudades como forma predominante

de los asentamientos humanos contemporáneos: la vivienda condensa símbolos, habilita a la vez autonomía, responsabilidad y ciudadanía.

Luego de admitir estos principios antropológicos vale la pena revisar la terminología, el campo semántico o de sentido social atribuido a las formas y lugares de la habitación, con una idea también de espacialidad tomando en cuenta que el habitar tiene una resolución volcada hacia el espacio interno privado, hacia adentro, y hacia un espacio público, hacia afuera.

Este aspecto es conceptualmente central para comprender en profundidad los diferentes planos que se condensan en el domicilio, hecho fáctico y material, atravesado por sentido inmaterial de relaciones de parentesco, de vínculos sociales.

"Algunos antropólogos ya hablan de nuevos acomodamientos urbanos, cuando las ciudades se expanden más allá de lo imaginable y se convierte en cuestión de vida o muerte que los habitantes produzcan estrategias y reconozcan la importancia de la pertenencia en un espacio controlable, reconocible. ¿Cada "tribu" en su territorio al caer la noche? A la importancia del territorio se agrega la ineludible exigencia del hábitat, de una vivienda como lugar fijo, principio y fin de los itinerarios cotidianos." (Romero, S. 2003. En: Gravano, A. 2003).<sup>3</sup>

Si bien existen variadísimas formas de vivienda y de concebir el domicilio en las diferentes culturas, privilegiamos aquí la modalidad en las ciudades según normas culturales del mundo

occidental, donde desde la antigüedad la habitación es un "micromedio construido o arreglado para residencia de los Hombres (y eventualmente para la protección de los animales, cosechas, etc.); la habitación debe ser distinguida del hábitat, modo de reparto de las unidades de habitación sobre un territorio dado. Si bien a través de la diversidad de sus formas, de sus tipos, de los materiales que la constituyen, la habitación atestigua los condicionamientos y las posibilidades del medio, sería erróneo ver en ella la simple expresión de determinismos geográficos y de una necesidad universal de protección que en todas partes impondrían las mismas exigencias ideales de comodidad.

«(...) Una construcción puede así ser considerada como la síntesis formal de elecciones sucesivas entre diversas posibilidades, pareciendo los factores naturales frecuentemente más limitadores que determinantes (Rappaport, 1972); son limitadores también los medios técnicos y económicos de los que dispone una sociedad para realizar el entorno ideal que busca. El fin de un estudio etnológico de la casa es sacar a la luz este juego complejo de criterios, exigencias, límites, que interfieren en la producción y la ocupación de un espacio construido.»

«(...) La ayuda mutua y la cooperación intervienen en grados de solidaridad (familiar, de linaje, vecinal, aldeana, etc.) variables según las sociedades. En función del tipo de construcción, la habitación puede prestarse a añadidos sucesivos (casa virtualmente evolutiva que lleva, por ejemplo, muros aguilonos sin abertura a los que se podrán añadir nuevas construcciones), o por el

contrario, formar una unidad definitiva no extensible (cabañas circulares, casas provistas de balcones y de aberturas en los cuatro costados). Se trata de fórmulas técnicas y concepciones de la casa radicalmente diferentes.»

«(...) Cada cultura trata a su manera las categorías de privado y público, de dentro y fuera, cerrado y abierto; tanto prevalece una concepción "celular" de la casa, desarrollándose la mayoría de las actividades en lugares comunes, como una concepción "unitaria", disponiendo cada familia para sí misma de un marco construido completo (Cresswell, 1976); tanto la intimidad está celosamente protegida de las miradas por muros exteriores ciegos (mundo islámico), como simplemente sugerida por una actitud (indios yagua de la Amazonia, que se aíslan de la vida colectiva volviendo la espalda al centro de la amplia casa común); la habitación puede estar dividida en cuartos claramente especializados o, por el contrario, formar una unidad polivalente.»

«Estas formas de gestionar el espacio participan de una visión ideal de la comodidad, que integra en proporciones variables según las sociedades, la búsqueda de la sombra o de la luz, del frío o del calor, de la proximidad o de la distancia entre los individuos, de un mobiliario fijo o reducido al mínimo.»

«"Comprimido de civilización", símbolo principal de la pertenencia étnica o regional (hasta el punto de convertirse en emblema para algunos pueblos: los iroqueses se llaman a sí mismos "el pueblo de las largas casas"), la habitación constituye un tema central del análisis etnológico y un campo de intervención

particularmente sensible en los programas de desarrollo o de antropología aplicada.» (C. Bromberger, p. 331-334. En M. Izard, P. Bonté, 1996).

Desde el punto de vista cultural y de diferentes tradiciones es interesante establecer que a veces "la casa" significa algo más que la construcción material, para abarcar a sus habitantes o dueños, incluyendo a los ancestros. El mundo de los vivos y de los muertos se perpetúa en el lugar, en el nombre y en el honor que se defiende porque se pertenece a esa 'casa'.

"En relación con el clan o el linaje, la casa posee características distintivas que podemos enumerar como sigue. La casa es 1) una persona moral, 2) poseedora de un dominio, 3) compuesto a la vez de bienes materiales e inmateriales, y que 4) se perpetúa mediante la transmisión de su nombre, su fortuna y sus títulos por línea real o ficticia, 5) considerada legítima a condición de que esta continuidad pueda traducirse al lenguaje del parentesco o la alianza, o 6) o más frecuentemente de los dos a la vez.

"Resulta que, en las sociedades "de casas", la continuidad del linaje, nunca olvidada, se acomoda a otro principio: el de la alianza temporal o prolongada entre dos o más linajes para engendrar unidades sociales de un nuevo tipo, en las que la forma en que las líneas se entrecruzan y se anudan cuenta tanto o más que su continuidad. (...)

«Si bien en algunas sociedades la casa es claramente identificable en tanto que forma institucional, en otras no existe más que en estado embrionario. Pero incluso en estos casos en que la

realidad es poco clara, la noción de casa puede ser aplicada de forma útil. Revela un esquema organizador, o proporciona al menos una clave de lectura que permite resolver contradicciones aparentes, comprender mejor cómo categorías consideradas incompatibles pueden confundirse poco a poco, y su oposición recibir un valor positivo, en sociedades en las que se bosqueja una voluntad consciente de apertura hacia un devenir histórico.» C. Lévi-Strauss, pp.144-145. En Izara y Bonté. 1996.

En nuestra sociedad no está presente este aspecto de "la casa" como un todo, donde el concepto abarque bienes materiales e inmateriales de toda una descendencia<sup>4</sup>; el estilo de vida fragmenta espacios, y en principio el modelo cultural vigente no prevé la inclusión de toda la parentela bajo un mismo techo.

De acuerdo a lo señalado, la definición o problematización en torno a la Familia resulta imprescindible para entender y describir modalidades observadas empíricamente en construcciones y resoluciones del habitar en medio urbano, en nuestro medio (ver más arriba presentación de investigación de referencia).

Si bien en esta publicación hay capítulos dedicados al tema recuerdo aquí la pertinencia de considerar que "... la familia se caracteriza por la residencia común, la cooperación económica y la reproducción por adultos de los dos sexos, de los cuales al menos dos tienen relaciones sexuales socialmente admitidas. Satisface las necesidades esenciales: sexualidad, procreación, supervivencia económica, identificación personal y colectiva, crianza y educación de los retoños".

Es asimismo necesario "...tener en cuenta la variable residencial a la hora de definir la familia, lo que trae a colación el término "hogar" frente al de "familia". El concepto de "hogar" hace referencia a un grupo de personas que residen juntas sean o no parientes, mientras que el concepto de "familia" alude a un grupo de personas con relaciones de parentesco ya sean de consanguinidad o de afinidad, vivan o no juntas. Si bien la mayor parte de las veces las personas que conviven bajo un mismo techo son parientes, no siempre es así." (Rivas Rivas, A. M<sup>a</sup>. 2006. p 105-128).

Por último tenemos que advertir de ciertas incomodidades con el manejo de formas de designar realidades donde la antropología considera importante establecer matices y distinciones que se revelan necesarios para interpretar la diversidad y riqueza de resoluciones que adoptan las personas, a veces no necesariamente empujadas por un modelo cultural muy vigente sino por contingencias materiales y formas de resolver la vida cotidiana. Por ello tenemos que detenernos a veces frente a lo observado y saber a qué corresponde porque arriesgamos hacer clasificaciones erróneas, o basarnos en nuestras propias representaciones y adjudicar sentido desde otro lugar, no desde la concepción de los propios actores o habitantes de las viviendas o construcciones que observamos en barrios montevideanos.

Ante la agrupación de habitaciones donde viven personas con parentescos biológicos o de alianza podríamos estar tentados de concluir en la existencia de 'grupos domésticos' o de 'familias extensas'. Veremos que el tema

tiene mayor complejidad y no conviene apresurarse a clasificar bajo denominaciones erráticamente trasladadas a la realidad local. "No es conveniente considerar como sinónimos las tres nociones de Familia, Casa y Grupo doméstico (en inglés: family, household, domestic group). Se remiten, en efecto, a órdenes de realidad que es útil distinguir analíticamente.

«Mientras que la noción de familia remite a los lazos de parentesco establecido entre sus miembros y la de casa» (el fuego del Antiguo Régimen, el hogar de las estadísticas modernas) remite a compartir la habitación y la residencia en general, la noción de grupo doméstico designa todo el conjunto de individuos que realizan en común cotidianamente las tareas de producción necesarias para su supervivencia y que consumen juntos los productos de su trabajo. Se trata entonces de principios de organización lógicamente distintos y que desembocan, en numerosas sociedades estudiadas por los etnólogos, en la constitución de unidades sociales diferentes en su composición.»

«M. Fortes (1958) ha demostrado que en el interior de una sociedad la composición de los grupos domésticos, considerados en un momento particular de su historia, no es suficiente para revelar la forma cultural predominante, sino estadísticamente atestiguable, de la organización doméstica (internal structure of domestic group), y que era necesario poner en relación esta composición con las diferentes etapas del "ciclo de desarrollo doméstico.»(Lencud, G.: 326. En Izara y Bonté. 1996.).

### **Vivienda, Familia, Hábitat: puntos del abordaje antropológico**

En este proyecto cumplimos con el objetivo general de realizar un estudio exhaustivo en barrios de la ciudad de Montevideo donde habíamos reconocido la existencia de predios grandes con soluciones habitacionales agregadas a una vivienda principal; dichas unidades agregadas de factura visiblemente informal se van adaptando para acomodar varios núcleos familiares, que pueden vivir independientes entre sí, aunque tengan uso compartido del predio que es de propiedad familiar común - los menos son casos en que un grupo familiar alquila u ocupa varias unidades.

Las construcciones agregadas referidas, a veces muy exiguas y con escaso cuidado estético, son funcionales para preservar la aspiración de autonomía de nuevas unidades conyugales, es decir hijos o hijas que han formado sus propios núcleos familiares.

Se trata de parejas jóvenes que gracias a esta solución habitacional pueden conservar por lo menos el derecho a permanecer "adentro" de la ciudad, ya que con ingresos bajos no accederían más que a alojamientos precarios en zonas periféricas o en todo caso, alejados del barrio o domicilio de origen.

Es decir que segundas y terceras generaciones están siendo retenidas en la trama social y urbana, ayudadas por vínculos de parentesco que se apoyan en la existencia de una localización territorial, un domicilio o predio capaz de proveer, lo que algunos antropólogos han definido ni más ni menos como la

principal necesidad: la vivienda, un hábitat, con todo lo que implica de realidad material y simbólica.

De hecho la vivienda permite la ubicación y ordenamiento de todas las otras necesidades: alimentación, descanso y por supuesto, es el lugar de expresión de las relaciones cotidianas, de los vínculos estructurantes de afectividad y acercamiento. Estos aspectos estructurantes son indispensables en un profundo sentido antropológico para el desarrollo y bienestar de la criatura humana en todas las fases de su ciclo vital.

La ayuda entre las familias o entre las personas es una posibilidad concreta al existir la proximidad física o íntima vecindad de las construcciones; pero atención, que este aspecto no invalida la defensa de autonomía o de neolocalidad. Lo que se registra es la organización de la vida en un mismo predio, pero no bajo el mismo techo, ni en torno al mismo fogón y con entrada independiente.

Al fundamentar y promover ante organismos que se ocupan de la Vivienda y del Territorio, el que se tome en cuenta esta modalidad de habitat familiar (en el sentido de distribución en un espacio de las habitaciones) para el diseño y/o realización de futuros programas de vivienda, así como programas de apoyo a la densificación espontánea que según nuestros registros es un fenómeno sociocultural y urbano ya existente, queremos que se comprendan cabalmente las características, que hemos tomado cuidado en detallar en sus dimensiones sociales, familiares, jurídicas, espaciales. En otras palabras: en la modalidad estudiada no estamos

ante emergentes de “familia extensa”, sino de arreglos habitacionales de grupos domésticos de composición, cuyas derivaciones sociales, culturales, legales y edilicias (ya relevadas en situaciones semejantes en otros países y culturas), nos sugieren la convicción de que es posible intervenir de forma organizada, desde ámbitos técnicos, comunitarios y municipales para promover este tipo de soluciones, mejorarlas, proponer un modelo de hábitat alternativo que de hecho y de forma espontánea, se está objetivando en diferentes sectores sociales.<sup>5</sup>

Si estamos pensando prioritariamente en la funcionalidad de la cercanía habitacional para los más jóvenes, para facilitar el cuidado de niños, también hay que tener en cuenta la significación para los más viejos ya que estos formatos habitacionales permiten a la vez privacidad y cercanía de familiares.<sup>6</sup>

## NOTAS

**1** Me refiero a investigaciones realizadas años antes del proyecto "Producción familiar e Informal de Vivienda"; CSIC 2004-06; en dichos antecedentes ya había sido prevista la colaboración entre antropología, sociología, urbanismo, aunque la cooperación integral entre disciplinas se concretó a partir de la constitución de la REAHVI en el año 2000.

**2** La antropología tiene gran tradición en estudios urbanos, constituyendo una especialización ya desde los inicios con la llamada Escuela de Chicago, que se continúa brillantemente en Francia con trabajos de P. Bourdieu y Loïc Wacquant (2000, 2001, 2004) quien junto con estudios de Philippe Bourgois (1995) y Sánchez Jankowski (1992) han dado renovada energía a la etnografía en las ciudades en norteamérica, en los ghettos de las grandes urbes. En Argentina los trabajos de Carlos Herrán y luego Ariel Gravano constituyen para nosotros antecedentes muy próximos y apreciados (ver F. Acevedo; S. Romero en A. Gravano 1993); en Uruguay los estudios que se pueden clasificar dentro de la especialidad se van consolidando a partir de investigaciones financiadas por la CSIC-UDELAR (ver S. Romero; Adriana Goñi), de la publicación de resultados (ver varios bibliografía) y de la participación sostenida desde el año 2000 en la REAHVI a partir de la que se plantea en el período 2004/2006 la investigación CSIC "Producción familiar e informal de vivienda".

**3** Marc Augé es autor ineludible para la teorización antropológica sobre la ciudad, los mundos contemporáneos, y lo que él desarrolló como no-lugares o espacios del anonimato de las grandes urbes (Augé, 1992 y otros). En Italia también se desarrolla la especialización con contribuciones como las de Alberto Sobrero, 2000 (1º reed.) sobre Antropología della città. Sobre la predominancia de las ciudades en la determinación de reglas en la globalización actual ver Saskia Sassen, 1999.

**4** En francés antiguamente se hablaba de la *maisonnée*, porque la casa, *maison*, implicaba todo un grupo social y su descendencia bajo ese techo.

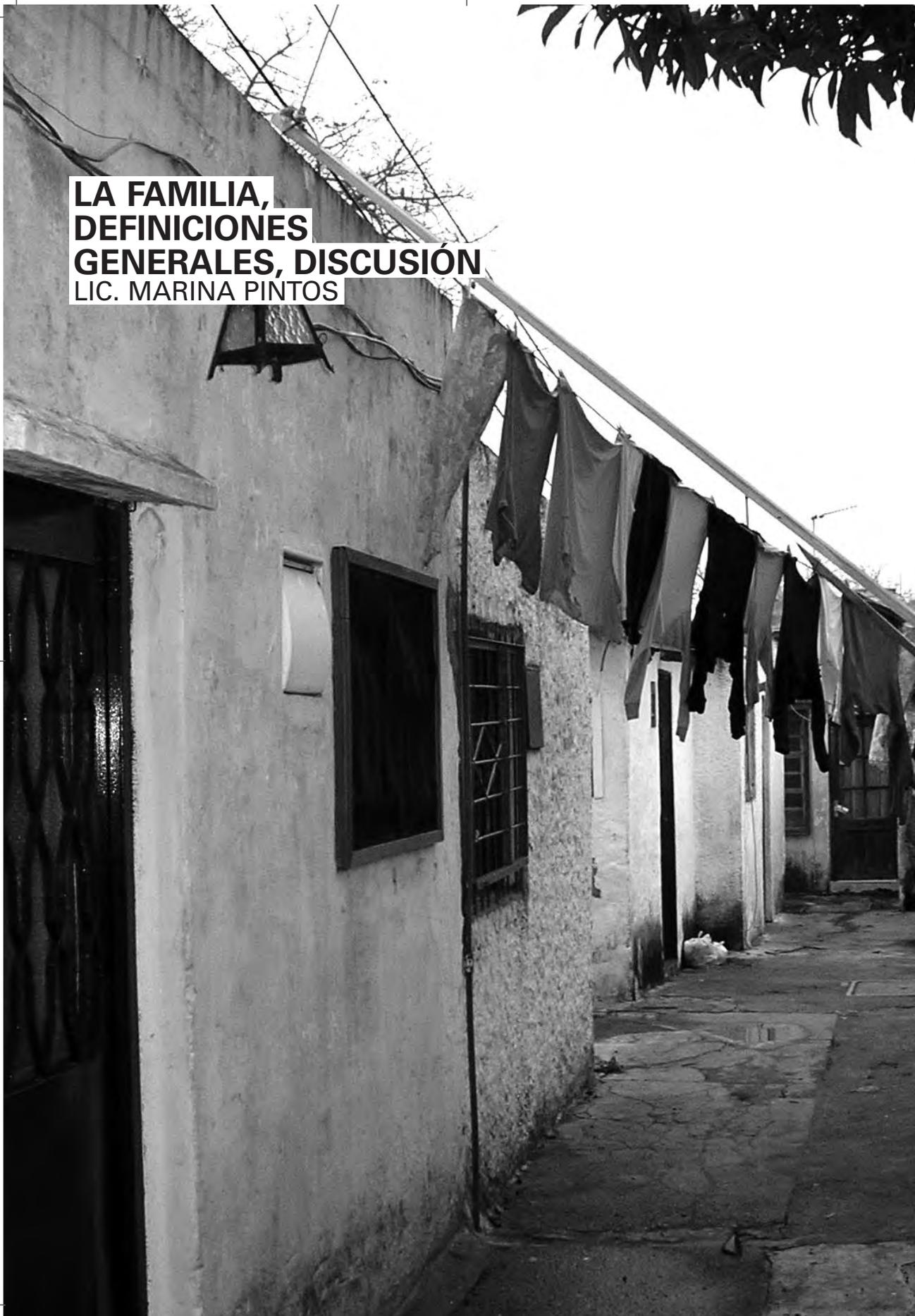
**5** Recordemos que el modelo de familia extensa, propia de sociedades tradicionales o del ancien régime, implica un ideal de vida conjunta, bajo la autoridad paterna o del mayorazgo, bajo un mismo techo, la convivencia conjunta de parientes consanguíneos, colaterales e incluso de personal doméstico; como consignan historiadores y etnólogos este tipo de organización lleva a considerar socialmente la primacía del grupo sobre el individuo, al honor de "la casa" que protege y obliga a sus integrantes.

**6** Tenemos referencias de que en ciudades alemanas ya se puso en práctica un plan de ayuda municipal para la construcción de apartamentos o viviendas al fondo para alojar personas de tercera edad, basándose en un principio de solidaridad "entre sí" sin violentar un estilo de vida que promueve la autonomía de las personas y de las familias conyugales.)

## BIBLIOGRAFÍA

- AUGÉ, M.** 1992. Non-lieux. Introduction à une anthropologie de la surmodernité. Editions du Senil, Paris. 1995 (1994 ed. en fr.) Hacia una antropología de los mundos contemporáneos. Ed. Gedisa, Barcelona.
- BOURDIEU, P.** 1999. La miseria del mundo. Ed. Fondo de cultura Económica, Argentina.  
1990. "L'économie de la maison". En: Actes de la recherche en Ciencias Sociales, MSH
- BOURGOIS, P.**, 1995. In search of respect. Selling crack in el Barrio. Cambridge University Press.
- GRAVANO, A.** 2003. Antropología de lo barrial. Estudios sobre producción simbólica de la vida urbana. Espacio Editorial, Buenos Aires.  
1993 (1ª reed. 2002). Comp. Miradas urbanas. Visiones barriales. Ed. Nordan-Comunidad, Montevideo.
- IZARD, M; BONTÉ, P.** 1996. Diccionario Akal de Etnología y Antropología. Editorial Akal, Madrid. Autores varios: C. Bomberger; G. Lenclud; C. Lévi-Strauss.
- RIVAS RIVAS, A. M.** 2006. Transformaciones socioculturales y cambios familiares: continuidades y rupturas. En: Carmelo Lisón Tolosana, editor. Introducción a la Antropología Social y Cultural. Akal, Madrid 2006.
- ROMERO Gorski, S.**  
2003. Prefacio En: Ariel Gravano, Antropología de lo Barrial. Espacio Editorial, Buenos Aires.  
1998. Relocalización urbana y descompensación social en el Montevideo contemporáneo. En: Vivienda Popular, Fac. de Arquitectura-UDELAR, Montevideo.  
2002. Romero; M. Figueiras. Colón, Abayubá, Pueblo Ferrocarril. Aproximación antropológica a tres zonas del noroeste montevideano. En: Vivienda Popular, Fac. de Arquitectura, UDELAR, Montevideo.
- SÁNCHEZ Jankowski, M.** 1991. Islands in the streets. Gangs and American urban society. By the Regents of University of California Press.
- SASSEN, S.** 1999 (1ª ed. En español) La ciudad global. Nueva Cork, Londres, Tokio. Ed. Eudeba, Buenos Aires.
- SOBRERO, A.** 2000. Antropología Della città. Ed. Carocci, Roma.
- WACQUANT, L.** 2001, (1999 1ª ed. En fr.) Parias urbanos. Marginalidad en la ciudad a comienzos del milenio. Ed. Manantial, Buenos Aires.  
2000. Las cárceles de la miseria. Ed. Manantial, Buenos Aires.

**LA FAMILIA,  
DEFINICIONES  
GENERALES, DISCUSIÓN**  
LIC. MARINA PINTOS



La familia y el parentesco constituyen para los etnólogos un objeto tradicional de investigación. Sabemos que los tópicos fundantes de la Antropología Social estuvieron ligados estrechamente a los fenómenos del parentesco, y que estos temas constituyen verdaderas subdisciplinas en el campo de la antropología.

Hablar de una "antropología de la familia", sin embargo, nos confronta inmediatamente con el difícil problema de su definición. Como señala Françoise Héritier: « Il n'a pas été possible à ce jour d'en établir une définition qui ait valeur universelle alors même que la réalité de ce que ce terme recouvre se rencontre dans toutes les sociétés présentes et passées ». <sup>1</sup> Se trata de una institución compleja y dinámica, que se constituye en los dominios de la vida privada y de la pública, y que existe, a la vez, como categoría social, como experiencia concreta y como estructura objetiva de la cultura; o, como señala Bourdieu (1990; 138), que está inscrita "en la objetividad de las estructuras sociales y en la subjetividad de las estructuras mentales". La tentativa por delimitar qué es la familia, no obstante, tiene implicaciones fundamentales en el derecho y las políticas públicas.

### **¿A qué se refiere el antropólogo social cuando habla de la familia?**

Para la antropología, la familia es esencialmente social.<sup>2</sup> Así lo indica Lévi-Strauss (1979: 116-120) cuando se refiere a ella como el resultado de un "intercambio": en todas las sociedades humanas, la creación de una familia tiene como condición absoluta "la existencia previa de otras dos familias, una dispuesta a proporcionar un hombre, y la otra, una mujer, que gracias a su matrimonio darán origen a una tercera, y así

indefinidamente". Una familia no sabría existir – señala - si no hubiera primero una sociedad, sin "una pluralidad de familias dispuestas a reconocer que existen lazos distintos a los de la consanguinidad, y que el proceso natural de la filiación puede seguir su curso integrado en el proceso social de la alianza". Según Lévi-Strauss, es allí donde podemos descubrir el pasaje de la naturaleza a la cultura, y donde nos hallamos en situación de comprender la misma esencia de su articulación (Ibíd: 120). A través de la alianza, Lévi-Strauss busca dar cuenta de la fundación del lazo social – por la prohibición del incesto, principio elemental que introduce la dependencia mutua entre dos familias – y, a la vez, de las innumerables formas concretas que adopta el matrimonio y la familia en la inmensa diversidad de las sociedades humanas.

La antropología social considera así a la familia en la variabilidad de su extensión histórica y geográfica. Sabemos que, en Montevideo, como en otros lugares, la familia cambia; que la antropología se ocupa de una institución marcada por la fluidez, caracterizada hoy por la fragilidad del lazo conyugal, por las recomposiciones familiares, por cambios en la edad de emancipación de los jóvenes y por diferentes usos de las relaciones intergeneracionales. En efecto, los años 60 y 70 conocieron cambios importantes, con una autonomización progresiva de los individuos, la importancia concedida a los sentimientos en la vida de las parejas, el desarrollo de la convivencia sin matrimonio legal, la actividad asalariada de las mujeres, las separaciones y los divorcios, y la aparición de lo que se consideraron nuevas tipologías familiares - familias monoparentales, familias reconstituidas o ensambladas y, hoy, familias homoparentales. Se trata de cam-

bios que, en mayor o menor medida, podemos relativizar. Señalemos que al interior de la gran variedad de grupos y arreglos familiares contemporáneos, como apunta Martine Segalen, la estructura clásica de la "familia nuclear" (la pareja y sus hijos) se ha mantenido. Los roles, la autonomía y los ideales que la habían definido han cambiado, pero la llamada "familia nuclear", ideal predominante en Occidente, reaparece bajo formas renovadas. Así lo verificamos en este trabajo, a propósito de la producción familiar e informal de vivienda, donde nos encontramos con nuevos usos sociales de las relaciones de parentesco, con la construcción de nuevos espacios y fronteras familiares, con lazos intergeneracionales que se estrechan o se re-construyen sobre la base de formas alternativas de co-residencia, en fin, con nuevas formas de "vivir en familia" (Jelin; 1994). En la línea de Bourdieu, pudimos además concebir a la familia como base de la transmisión patrimonial entre generaciones, y como un agente activo, como sujeto de prácticas sociales y generador de estrategias. En efecto, nos encontramos con estrategias de hábitat implementadas por familias cuyos proyectos, difícilmente identificables con los de la familia extensa, no pueden separarse fácilmente del ideal de la casa autónoma - asociada a la familia nuclear - pero remiten a la necesidad de construir y conservar redes de solidaridad, a través de las cuales los núcleos familiares se asocian y, entre estos bordes, se repliegan y/o se extienden.

**Diferencias a tener en cuenta:  
familia nuclear y familia extensa**

En la tradición antropológica, la familia ha tenido un lugar primordial como base de las relaciones sociales por lo general vinculada a los desarrollos teóricos

sobre las relaciones de parentesco (Roudinesco, 2003). Debido a la fluidez de estas relaciones, sus estudios se han situado con frecuencia o bien en el extremo de universalismos naturalistas o funcionalistas - que, en la búsqueda de un referente permanente, vinculó a la familia con la "naturaleza" o con la satisfacción de necesidades vitales - o bien en el particularismo de sus contenidos, que asoció a la familia con un único modelo cultural en un momento particular de su historia y su extensión geográfica (Bestard; 1998: 19). Por una parte, la familia fue relacionada a la procreación; a su adecuación para cumplir las funciones sexuales, reproductivas, económicas y educativas (Murdock; 1949) o a la función "universal" de la crianza de los niños (Malinowski; 1969). Se identificó así con la "familia nuclear" - el núcleo compuesto por el padre, la madre y los hijos -, en tanto unidad reproductiva y/o de socialización primaria, asociándose a una pretendida condición "natural" a través de los hechos biológicos de la reproducción sexual o a su adecuación para satisfacer necesidades vitales.<sup>3</sup>

Desde la sociología, por otra parte, también ha dominado durante mucho tiempo la hipótesis que afirmaba el carácter dependiente de la variable familiar, por lo que se pretendió explicar a la familia en función del sistema económico, político y social dominante, hipótesis que estuvo presente en los trabajos pioneros de algunos científicos sociales para los cuales la familia tradicional o "extensa" fue suplantada por la familia nuclear en la medida en que ésta se adaptaba mejor al proceso de industrialización en la sociedad capitalista.<sup>4</sup> Talcott Parsons (1978), desde su versión estructural-funcionalista, enfatizó la centralidad de la familia nuclear "aislada" como un fenómeno relativamente re-

ciente en la historia occidental. La construcción sociológica de la "familia nuclear" como categoría, se basó en buena medida en la familia tipo de los Estados Unidos de la posguerra; fue relacionada a los procesos de industrialización y fue concebida, en general, como una nueva unidad de consumo y de residencia, vinculada a los roles expresivo de la madre e instrumental del padre, como proveedor de bienes materiales; a la neolocalidad y al matrimonio con compañeros elegidos libremente.

Desde una perspectiva histórica, la familia nuclear occidental, portadora de estas características – entre otras, la autonomía económica y residencial –, se presentó como la sucesora y sustituta en la sociedad moderna de la "familia extensa", asociada a su vez a la "familia tradicional" de Occidente. Ésta componía una unidad productiva y de co-residencia, constituida por tres o más generaciones, cuya finalidad principal era la transmisión de un patrimonio y cuya autoridad se centraba en la figura paterna. La familia extensa se concebía constituida por una red de familias o por numerosos núcleos familiares que co-residían en una casa común, con la cual esta red doméstica se identificaba estrechamente. Además del núcleo conyugal, solía componerse de parientes ascendentes, descendientes o colaterales y se vinculaba a un ideal de patrilocalidad. La llamada familia "nuclear" tal como la conocemos hoy en Occidente, puede considerarse así como la culminación de una larga evolución –desde el siglo XVI–, en el transcurso de la cual, según señala Roudinesco (2003: 18-19), "el núcleo padre-madre-hijo/s (...) se separó de lo que constituía antaño las familias: un conjunto, una casa, un grupo, que incluía a los demás parientes, los allegados, los amigos, los domésticos".

### Familia y *maisonnée*

Señalemos que, en el intento por recortar un fenómeno marcado por la tensión entre lo que permanece y lo que cambia, y a condición de desnaturalizar a la familia, algunas concepciones "clásicas" no pierden toda su vigencia. Malinowski, por ejemplo, también concibió a la familia como un "grupo unido de personas que se reconocían las unas a las otras y que podían distinguirse de otros grupos similares"; como "una serie particular de emociones" y como "un espacio físico bien definido, un hogar o un fogón" (Collier; 1984: 42), vinculándola así con la esfera de lo doméstico.<sup>5</sup> Estas características son, desde otra perspectiva – la de la familia como ficción nominal, como ilusión bien fundada –, las que descubre Pierre Bourdieu en el mandato social de vivir en familia. En él, la familia se concibe como una realidad trascendente a sus miembros, dotada de un espíritu común; como un universo cuyas fronteras sus integrantes se comprometen a respetar y perpetuar; y como una "morada", lugar estable donde vive la familia y que se asocia al concepto de *maisonnée* (ver también apartado anterior en este mismo capítulo) una casa y todo lo que ella contiene como conjunto indefinidamente transmisible. Según señala Bourdieu (1990:140), la familia es el lugar por excelencia de la acumulación de capital y de la transmisión entre generaciones, y el sujeto principal de las estrategias de reproducción: "ella salvaguarda su unidad por la transmisión y para la transmisión a fin de poder transmitir" y porque ella es, para transmitir, la "unidad de medida" (Ibid.). En la búsqueda de una construcción sistemática del objeto familia, Bourdieu proporciona un aporte sustancial desde la teoría sociológica, a partir de la noción de la familia constituida como "cuerpo" – dotada

de identidad social, conocida y reconocida a través de la construcción de un "espíritu de familia" (Bourdieu; 1997); y a partir de la noción de lo familiar como "campo", en especial, como "campo doméstico" (Bourdieu; 1990; 1997).

Ya nos situamos aquí en el cruce entre la familia y el hábitat. Por una parte, recogemos en este trabajo la relación entre la familia y la *maisonnée* (ibid) y, por otra, su relación con el "fogón" o el "hogar", término asociado a la casa o la residencia, que Martine Segalen (1997) vincula con la noción de "grupo doméstico". En el caso que nos ocupa, además, las familias se estructuran alrededor de una entidad social históricamente urbana. Se trata así de considerar a la familia en su relación con el espacio habitacional desde el cual el individuo y sus redes constituyen medios de inserción en las ciudades. Desde esta perspectiva, la aplicación del concepto de "familia tradicional" en ámbitos urbanos se vincula con las diversas formas de habitar la ciudad y de generar estrategias de hábitat.

La producción familiar e informal de viviendas se presenta así como una de estas estrategias. Sus implicaciones en la configuración y consideración de la familia reflejan el movimiento doble de la relación entre ésta y el espacio habitacional, y los desafíos metodológicos que tal relación implica. Algunos de estos – que surgen ya en la consideración de nociones como la de "familia", pero además las de "vivienda" y "hogar" – imponen otro doble desafío, es decir el de abordar la familia a la luz de las diversas modalidades de co-residencia, y el de las limitaciones que encontramos cuando se trata de abordarla en términos de "familia nuclear" o "familia extensa".

### **La familia, entre sus bordes**

A la luz de sus transformaciones, de sus arreglos y sus estrategias, la familia contemporánea aparece, al mismo tiempo, abierta, múltiple, indefinible y necesaria (Maniglier; 2003). Tal vez haya que situarse en los "bordes de la familia", como propone Maniglier (ibid) para observar y comprender lo que sucede en su centro móvil: allí donde los lazos de desatan, donde las parejas se separan, donde los padres están ausentes... pero allí también donde se improvisa o se desconocen normas establecidas.

En cierta manera, tal es la apuesta de este trabajo. Éste se acerca a la familia desde una mirada periférica, para observar precisamente allí donde las familias dibujan sus límites, donde se establecen zonas de frontera, donde se conciben sus estrategias de hábitat, donde se extienden sus redes, y también donde sus comportamientos se privatizan, moviéndose al margen del control de las instituciones oficiales, donde apenas se entrevé el lazo entre el hecho familiar y el hecho político. Nos situamos también, podríamos decir, en los límites de las familias, que, unidas por lazos legales, por derechos y obligaciones de diversa naturaleza, por una red precisa de prohibiciones sexuales y por un conjunto variable y diversificado de sentimientos (Lévi-Strauss; 1979:102), generan estrategias para la producción y el uso de espacios urbanos; allí donde se relaciona la familia, el hábitat y la ciudad, en el cruce de intereses de la antropología de la familia y la antropología urbana. Como señala Le Wita (1984): solamente la multiplicidad y la variedad de los terrenos o las miradas aseguran la coherencia de esta última: dominar por fragmentos la densidad del universo de los ciudadanos.

## NOTAS

1 Conferencia. Canal-U – UTLS, SFRS, CERIMES.

2 A respecto del parentesco, ya establecía Durkheim: « C'est que, en effet, la parenté est essentiellement constituée par des obligations juridiques et morales que la société impose à certains individus. [...] En un mot, la parenté varie suivant la façon dont est organisée la famille, suivant qu'elle compte plus ou moins de membres, suivant la place qui est faite à chacun, etc. Or, cette organisation dépend avant tout de nécessités sociales et, par conséquent, ne soutient qu'un rapport très lâche avec le fait tout physique de la descendance. [...] Toute parenté est sociale ; car elle consiste essentiellement en relations juridiques et morales, sanctionnées par la société. Elle est un lien social ou elle n'est rien. [...] Pour le sens commun, la véritable parenté se confond avec la consanguinité et ne fait que l'exprimer. Mais du moment où l'on a fait cesser cette confusion, il ne peut plus y avoir qu'une parenté, c'est celle qui est reconnue comme telle par la société ». (Émile Durkheim, *L'Année sociologique* n° 1, 1896-1897 ; en E. Durkheim, *Journal sociologique*, Textes réunis par J. Duvignaud, Paris, PUF, 1969, págs. 110-113).

3 Como señalan Collier et al (1984), la concepción de Malinowski sobre la familia fue posteriormente retomada por autores que arrastraron implícitamente su versión funcionalista. Antropólogos más recientes consideraron que la "unidad social básica universal" era no ya la familia nuclear que incluye al padre, sino la unidad monoparental matrifocal, compuesta por la madre y sus hijos, que realiza, entre otras, la función universalmente necesaria de criar a los niños (Collier; 1984: 42-43).

4 En complemento y, a la vez, en contraste con estas concepciones, Cooper (1997) creyó poder proclamar después "la muerte de la familia", identificando su rol en la educación de los niños con la restricción de las libertades personales y el sustento básico del sistema capitalista.

5 La misma salvedad puede aplicarse a Elizabeth Jelin que, en la tentativa de encontrar una regularidad entre la variabilidad de las organizaciones familiares, intenta construir una reflexión del objeto familia partiendo de la dimensión institucional, y recuperando elementos de lo que llama la noción clásica. Para Jelin, se trata siempre de cómo se organiza la convivencia, la sexualidad y la procreación: "La familia es la institución social que regula, canaliza y confiere significado social y cultural a estas dos necesidades (...). Incluye también la convivencia cotidiana, expresada en la idea del hogar y del techo: una economía compartida, una domesticidad colectiva, el sustento cotidiano (...)" (Jelin; 1998: 15).

## BIBLIOGRAFÍA

**BOURDIEU, P.**

1997. "El espíritu de familia" (anexo); en: Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción. Barcelona. Anagrama.

1990. Sociología y cultura. Ed. Grijalbo. México

1988. "El espacio social y sus transformaciones ». En: La Distinción. Ed. Taurus. Madrid.

1988. « Espacio social y poder simbólico ». En: Cosas Dichas. Ed. Gedisa. Buenos Aires.

1985 « De la règle aux stratégies », Terrain, Numéro 4 - Famille et parenté (mars), [En ligne] URL : <http://terrain.revues.org/document2875.html>.

**BESTARD, J.** 1998. "El parentesco y los límites del pensamiento moderno"; en: Parentesco y modernidad. Ed. Paidós. Barcelona.

**COLLIER, J.**; et. al. 1984. "¿Existe la familia? Nuevas opiniones antropológicas" En Thorne, B. & Yalom, M. (org.) La familia ¿Quién manda? ¿él o ella? Ed. Edamex. México.

**COOPER, D.** 1997 (1971). La muerte de la familia. Ed. Ariel. España. (Págs. 5-35).

**DURKHEIM, E.** 1969. Journal Sociologique. Introduction et notes de Jean Duvignaud. PUF. Paris.

**FOUCAULT, M.** 1987. Historia de la sexualidad. Tomo I. La voluntad de saber, México, SXXI.

**HERITIER, F.** « Anthropologie de la famille ». Conferencia on-line. Canal-U, Université de tous les savoirs (UTLS), SFRS, CERIMES.

<[http://www.canalu.education.fr/canalu/chainev2/utls/cycle\\_id//programme/130/sequence\\_id//format\\_id/3003/](http://www.canalu.education.fr/canalu/chainev2/utls/cycle_id//programme/130/sequence_id//format_id/3003/)>

**JELIN, E.** et al. 1994. Vivir en familia. Ed. Losada. UNICEF. Bs. As.

**JELIN, E.** 1998. Pan y afectos. La transformación de las familias. Fondo de Cultura Económica Buenos Aires.

**LEVI-STRAUSS, C.** 1979. Textes de et sur Claude Lévi-Strauss. Gallimard. Paris

**LE WITA, B.** 1984. « Familles dans la ville », en Terrain n°3, Ethnologie urbaine (Octubre), URL:

<<http://terrain.revues.org/document2810.html> >

**MALINOWSKI, B.** 1969. Una teoría científica de la familia y otros ensayos. Ed. Sudamericana, Buenos Aires.

**MANIGLIER, P. & IACUB, M.** 2003. Famille en scène. Autrement Editions. Paris.

**MURDOCK, G. P.** 1960 (1949). Social Structure. Macmillan. Nueva York.

**PARSONS, T.** 1978, « La estructura social de la familia »; en: Fromm, E. et al. La familia. Ed. Península, Barcelona.

**PITROU, A.** 1996. «Trop de famille tue la famille. Entretien avec Agnès Pitrou», en: Sciences Humaines, 2003-2005. Publicada en: Hors-Série, n°13, «Le lien social en crise?», mayo 1996.

<<http://www.scienceshumaines.fr>>

**ROMERO, S.** 1991. "La transmisión o el fluir continuo de la cultura" En: Revista Uruguaya de Psicoanálisis 72/73, Asociación Psicoanalítica del Uruguay, APU, Montevideo.

**ROUDINESCO, E.** 2003. La familia en desorden. Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires.

**SEGALEN, M.** 1997. Antropología histórica de la familia. Taurus. Madrid.

**LA FAMILIA EN  
URUGUAY EN EL  
INICIO DEL SIGLO XXI**  
LIC. ADRIANA GOÑI MAZZITELLI



Este trabajo considera a la familia al centro de la investigación y su lugar en la estructura social como una llave que nos permite leer cambios y adaptaciones a situaciones más complejas de cambios mundiales, protagonizados por la "gente normal", las familias del Montevideo de principio de SXXI.

Bajo este aspecto la lectura de la situación de la familia dentro de contextos territoriales determinados como lo pueden ser la ciudad, el barrio y más específicamente el espacio de vida mínimo en el que se desarrollan determinadas relaciones sociales investidas de lazos familiares (sanguíneos o no), posicionan a la misma como objeto y sujeto de transformaciones en la construcción de la ciudad y de las estrategias en la vida cotidiana para vivir, o sobrevivir, en ella, que dejan en evidencia fenómenos interesantes desde el punto de vista científico que nos atañe.

Estudios sobre la familia y la infancia en los últimos años señalan la situación delicada de cambio en el sistema económico mundial, y en particular en el latinoamericano, que golpea principalmente a los núcleos mínimos de subsistencia y relación social, es decir la familia. En Uruguay Ruben Kaztman, Director del IPES, Universidad Católica, señala dos procesos que afectan la familia y el país, como típicos de estos cambios de sistema socio-económico; la infantilización de la pobreza y el creciente desbalance intergeneracional.

Dentro de las dinámicas que Kaztman lee como causas de estos fenómenos, señala la falla en "la salud de los mecanismos que se habían desarrollado en la sociedad uruguaya para garantizar un mínimo de oportunidades de movilidad en todos los estratos". Destaca

como fundamentales los roles que cumplen en estos fenómenos el sistema educativo, las redes vecinales, las organizaciones comunitarias, el propio Estado y la familia, es aquí donde nos interesa detenernos a nosotros.

La transmisión generacional o el "fluir continuo de la cultura" (Romero, 1991) de las diversas estrategias utilizadas por las familias es el trazo que queremos identificar en la cultura uruguaya y en sus "conocimientos populares", que les hacen "reproducir", "inventar" y practicar estas soluciones que pueden ser ajenas e inadecuadas para el "conocimiento científico-político" u "oficial" de nuestro tiempo, pero que a nuestro entender son claves valiosas de cualquier política al respecto del hábitat, la vivienda y los modos de construir ciudad en la complejidad que nos rodea en la actualidad.

La segmentación social creciente a la cual refieren estos estudios, muestran en forma interesante esta atención a la reproducción intergeneracional de la pobreza y al endurecimiento marginal de la misma. En este estudio queremos hacer hincapié también en que dentro de la transmisión generacional, existen saberes populares e indicadores que no son despreciables en el armado de estrategias de supervivencia y que tal vez dentro de este panorama de cambios familiares que parecen marcar un declive en la estructura tradicional de la familia, y una reproducción de la pobreza en ciertos ámbitos, existe también un cuestionamiento al modelo único de familia, o modelo ideal de familia nuclear que encuentra un lugar de reconocimiento y aceptación entre las personas que comparten lotes de vivienda familiares, que rompe el ideal de "casa propia" aislada del resto de la familia. Respetando el

“casado, casa quiere”, pero incorporando de manera evidente en sectores de la población de recursos bajos y medios bajos, e incluso de recursos medios, la estrategia de casa propia dentro del predio o casa de la familia nuclear de la cual es segunda generación.

Una de las áreas más intensas de discusión del equipo de antropología sobre este estudio es el concepto de familia en sí mismo. La aplicación del concepto de familia tradicional en ámbitos urbanos y los cambios y adaptaciones de las personas a distintas formas de habitar, nos indican que estamos enfrentados en este momento histórico a cambios profundos en la concepción uruguaya de una de sus instituciones primordiales, que responden según sectores, a otros cambios socio-económicos y culturales en el mundo donde ya se manifiestan “nuevas formas de habitar”, que pasan a ser progresivamente la norma, más que la excepción.<sup>1</sup>

Volvamos al rol de la familia en Uruguay hoy y a su situación. El IPES señala que “la brecha de bienestar de los más jóvenes respecto al resto de la población se ha agudizado en Uruguay en los últimos quince años” y este es uno de los factores principales que hace difícil el ofrecer a los niños posibilidades reales de movilidad social. El Uruguay ha pasado a ocupar el primer lugar en el contexto regional por la infantilización de la pobreza, mientras que el índice de pobreza general sigue siendo el más bajo en América Latina. Estos datos hacen que se construya una explicación de la forma actual de la familia como en un proceso de creciente segmentación social y reproducción intergeneracional de la pobreza con la consecuencia del endurecimiento estructural y marginal de dicha pobreza.

En este estudio nos cuestionamos estos diagnósticos de la pobreza y de las “formas de familias en declive” o lejanas al “ideal de familia”, “familia nuclear”, como centro de la actividad de crecimiento de los niños, hogar abastecedor de alimentos y conocimientos de transmisión intergeneracional por excelencia.

En Uruguay la familia ha sido vista como una “institución primordial” de la sociedad, señala el Sociólogo Fernando Filgueira (ref n°2.). El estudio de su capacidad para “desarrollar formas de acción solidarias entre sus miembros, estrategias colectivas de sobrevivencia, distribución de tareas y complementariedad de roles” viene contextualizado en nuevos conceptos teóricos como el de “capital social”, siendo la familia depositaria por excelencia del mismo.

Los factores de cambio que los estudios latinoamericanos aportan sobre la familia son escasos, como señalan los estudiosos en el tema. Por un lado el cambio de roles en el cual la mujer ingresa al mercado, pero en América Latina más que en otros lugares del mundo, el cambio de roles en la práctica no significa un cambio en la concepción cultural por lo que la mujer continúa realizando la mayor cantidad de actividades con respecto a las tareas domésticas y al cuidado y unión de la familia. Por otro lado “la ruptura del vínculo matrimonial por razones no biológicas (es decir otras a la muerte de uno de los conyugues), se incrementa el tipo de hogares monoparental- por lo general con jefatura de mujeres a cargo de hijos”. Por otras razones que las que ocurren en países occidentales, pero con las mismas características se puede hablar de una clara y

creciente movilidad de individuos entre diferentes familias a lo largo de su ciclo de vida, en América Latina y en Uruguay. Esto se condice con el alto dinamismo que encontramos en las soluciones habitacionales que estas familias buscan, y luego declaran preferir.

Una de las características que más nos interesa resaltar es la interconexión de los factores de cambio en las familias, y cómo el cambio cultural en la concepción de algunos fenómenos lleva a nuevos comportamientos de las familias en otros campos como el económico o el edilicio, como en el fenómeno que hemos estudiado. El ejemplo que pone F. Filgueira con respecto a Uruguay es en cuanto al rol de los matrimonios y de las uniones libres, el reconocimiento cada vez mayor de las mismas, sumadas a una nueva división de roles en la que el "breadwinner" ya no es sólo el hombre, lleva a nuevos tipos de organización familiar y a acuerdos intergeneracionales, agregaríamos nosotros.

Asimismo, los cambios económicos de las últimas épocas han acentuado contextos diversos en los que generaciones enteras "han crecido bajo distintos sistemas normativos, enfrentados a diferentes contextos económicos, hechos políticos e innovaciones tecnológicas" (Riley Matilda en Kaztman y Filgueira). Uno de los datos interesantes sobre la familia en Uruguay a considerar en la temática del acceso a la vivienda y las soluciones habitacionales encontradas como permanecer con la familia de base, o agregarse a otra parte de la familia nuclear, es que "sobre todo en los países del cono sur de América Latina, tanto el gasto social como los niveles de desempleo presentan gaps generacionales que no responden meramente a acumulaciones diferenciales deriva-

das de la etapa del ciclo vital sino también a un sesgo sistemático que premia a las generaciones maduras y a la tercera edad" (Kaztman y Filgueira).

Los distintos períodos en el ciclo de vida por el cual atraviesa el individuo nos interesan particularmente porque además de reconocer los cambios biológicos, psíquicos y culturales de cada persona, el momento de este ciclo se define también por la relación de los individuos con el núcleo familiar en los análisis tradicionales. De esta manera las etapas de la vida se miden por la apertura del ciclo en relación a la proximidad y dependencia de los individuos a la familia nuclear, su independencia y emancipación de la misma, y la creación de una propia familia nuclear, repitiendo allí el ciclo pero hacia el final o el cierre del mismo.

Esta relación con la familia podría medirse en proximidades y lejanías también físicas, además de relacionales. Es decir que al inicio del ciclo las personas de una familia comparten la misma casa, luego se emancipan encontrando una casa propia y formando la propia familia nuclear y finalmente se cierra, en algunas ocasiones pasando a depender de esa segunda familia nuclear constituida por los hijos.

Como ya venimos señalando en este capítulo, en la diversidad de las culturas estas relaciones varían, así como también en diversos contextos históricos. La familia actual en Uruguay sigue poniendo en escena, como modelo cultural predominante, la independencia de cada nueva familia nuclear, tanto del punto de vista de la jerarquía de las relaciones, de la vida cotidiana, como del aspecto material de un hogar propio con espacio independiente. Sin embargo nuestro estudio nos muestra

una realidad de transformaciones o adaptaciones por sectores sociales, y de nuevos pactos y negociaciones en cuanto a cómo se materializa y se concibe la "real independencia" de cada nuevo núcleo familiar. Dichas adaptaciones y transformaciones se ubican, como vimos en este estudio, dentro de una estructura urbana de ciudad muy particular en el mundo, ya que en muchos barrios de Montevideo cada familia o casa dispone de gran cantidad de metros cuadrados donde construir nuevas unidades o agregados, por iniciativas coyunturales y secuenciales. Aquí los predios permiten jugar entre la necesidad de independencia física cultural de la emancipación de nuevas familias, y el sostén aún necesario de la familia nuclear o de base para hacer posible esto sin tener que pagar costos económicos que como dijimos anteriormente son muy difíciles en las condiciones actuales para las nuevas generaciones, que no encuentran mercados laborales estables y formalizados, y no cuenta con un apoyo de estatal que mantenga un nivel de la economía que permita invertir en Vivienda Social, con uso y derechos regulados.

Fernando Filgueira señala que "históricamente, las grandes mutaciones que ocurrieron en los tipos de familia predominantes, fueron acompañados de problemas de desajuste entre sociedad y familia" *ibid.*

Así se señala que pese a que no todos los cambios fueron negativos se denota un fuerte debilitamiento en el rol socializador de la familia a los nuevos componentes, en particular niños y en consecuencia adolescentes, una mayor división en los roles de responsabilidad entre los géneros, en los cuales los hombres en América Latina se encuen-

tran cada vez más alejados de la tarea de padre y por tanto la carga familiar, con todo lo que implica a nivel de subsistencia económica y dedicación socio-cultural de transmisión de conocimientos, se encuentra en las mujeres, y sobre todo en mujeres jóvenes.

En este contexto, los cambios en el hábitat también recogen estas transformaciones y "formas de habitar". El "saber popular", no es ajeno a las diversas experiencias de formación de familias y rápida disolución, abandono de uno de los cónyuges de la pareja o formación de nuevas parejas con la expulsión de uno de los cónyuges de la casa nuclear, y definitiva formación de hogares con la figura femenina de referencia. Por lo tanto la construcción de la "vivienda" cerca de la familia nuclear de base, puede ser también pensada como una forma de "saber popular" implícito, el cual aconseja sobre beneficios de la construcción de un hábitat propio para que los nuevos núcleos familiares (hijos, sobrinos, nietos, etc.) puedan mantenerse cercanos a las familias de base (padres, tíos, abuelos) y/o generacionalmente paralelas (hermanos, primos), alargando así las redes de sostén, apoyo y "posible futura caída" de las nuevas familias en un contexto de reglas cambiantes.

Como señalábamos anteriormente las distintas generaciones se ven enfrentadas a desafíos socio-económicos característicos de su propio tiempo, lo cual es para nuestra investigación un factor más de sostén a la hipótesis inicial de las nuevas formas de construcción familiar de vivienda. Filgueira y Kaztman anuncian que los jóvenes nacidos entre los 1980 y la actualidad en Uruguay y en el resto de América Latina, saben que tienen un sistema de asistencia so-

cial y de empleo incierto dentro de la estructura formal, "no sólo en la calidad del empleo, sino su propia estabilidad se encuentran fuertemente cuestionadas frente a la caída definitiva del Modelo Sustitutivo de Importaciones y la revolución de las formas de organización familiar". Considerando que algunos de estos jóvenes ya son padres, estamos en estos momentos viviendo a pleno sus estrategias y ellas se ven claramente reflejadas en la construcción de su hábitat de base, o vivienda.

Nos interesa destacar dentro del análisis de la antropología social que las generaciones que nacen dentro del modelo de vivienda familiar nuclear propia, pero con una cercanía de otras partes de la familia, tienden a normalizar para su comportamiento social y concepción del mundo, estas cercanías y división de roles interna al "predio", (por ejemplo una mujer que cocina para varias familias, los "fogones" compartidos, o un hombre que mantiene más casas, un abuelo que mantiene la familia propia y a las familias nucleares de las hijas solteras, etc), desestructurando en estas transformaciones la concepción de "familia nuclear tradicional independiente y autónoma", como sinónimo de "familia normal".

Es decir que los niños socializados dentro de estos nuevos acuerdos de convivencia y construcción de un hábitat de base, y un hábitat alargado o compartido, no manejarán dentro de sus posibilidades cuando construyan su propia familia, un único modelo de "familia tradicional" en el sentido ortodoxo de familia nuclear tal como se la entendió a mediados del SXX. En ese período ya se consideraba una "primera transición demográfica", con características determinadas por la disminución de las tasas de

fecundidad, el predominio numérico creciente de la familia nuclear autónoma o de tipo "breadwinner", con roles definidos, mujer/hombre, pareja estable, los procesos de migración rural/urbano, y el envejecimiento de la población.

Filgueira señala que de todos modos existirán tensiones, las principales las describe como aquellas de la "triple coetaneidad" de etapas de desarrollo. Una referida a una transición demográfica, o "segunda transición demográfica", que implican el debilitamiento del modelo de familia biparental y unión legal (aumento del divorcio, unión libre y jefatura monoparental), el ingreso de la mujer al mercado laboral (quebrando el modelo de breadwinner), la postergación del casamiento y del primer hijo y el aumento de los hogares unipersonales. En el caso uruguayo se confirma una combinación de estos factores para las familias de las clases socio-económicas más bajas con un aumento de la tasa de fecundidad sumado a la no postergación de las mujeres del nacimiento del primer hijo, pero sí a su inclusión en el mercado laboral, y a una creciente monoparentalidad de hecho debida a la inestabilidad de los núcleos familiares y a la ausencia de la presencia paterna, así como a la presencia femenina tensionada entre trabajo y hogar. Si pensamos en el modelo de familia tradicional, con la división de roles también tradicionales vemos que la nueva tendencia conlleva un debilitamiento de la familia como sostén primordial y en términos sociológicos se observa una "mayor precariedad y vulnerabilidad social". *ibid.*<sup>2</sup>

En este sentido hacemos notar, e insistimos, en la importancia de buscar las estrategias espontáneas que las familias han encontrado para sobrellevar y

equilibrar estas carencias, reacomodando los roles al interior de la misma y replegándose a su hábitat de origen como forma también de supervivencia, lo cual se puede encontrar en otros grupos humanos, y en formas como “el clan”, o las “familias extensas” en algunas culturas, sin que esto signifique que podamos o debamos catalogar estos nuevos “acuerdos familiares” o “arreglos habitacionales” en Uruguay como el surgimiento de la compleja estructura socio-cultural que significa la “familia extensa”.

Sobrevolamos aspectos socio-políticos, sólo con la señalización de que también afectan a la familia las transformaciones en los roles que el Estado cumple y que la afectan directa e indirectamente. Otro aspecto que llega al Uruguay, pero que ya es una tendencia en los países que asumieron el modelo neo-capitalista es la precarización del mercado laboral, con la consecuencia de una inestabilidad creciente y un retraimiento de inversiones y posibles adquisiciones de “vivienda propia”, aún en las modalidades de “cooperativas de viviendas” u otras que no se actualizan a esta situación laboral actual.

Por último queremos destacar que los informes recientes sobre familia en Uruguay dejan claro que su estudio debe inscribirse en un paradigma de análisis integral que nos permita hablar de familia en términos de un conjunto de “activos” como lo son la posibilidad de ofrecer a las nuevas generaciones, alimentación, capital humano, redes sociales, y vivienda, que se condice con los aspectos de este estudio interdisciplinario, donde se trató de llegar a cada una de las dimensiones antes nombradas, eligiendo 2 contextos barriales específicos y analizando allí las transfor-

maciones de las familias, tanto en cambios socio-demográficos, como de comportamientos y discursos culturales sobre su situación actual, con respecto a las soluciones habitacionales.

### **Las familias en nuestros estudios de casos en Peñarol y Maroñas.**

En los contextos territoriales de Peñarol y Maroñas se pueden identificar algunas similitudes en descripciones de su población que se obtienen de los datos generales de otras zonas y nos muestran las tendencias de las que hablamos más arriba, en números reales observados. En general encontramos tanto en uno como en el otro barrio que existen más viviendas que hogares, lo cual puede significar que varias viviendas pertenezcan a un solo hogar. Un interesante dato a relevar es que existen viviendas desocupadas en ambos casos, lo que llevaría a pensar que el fenómeno estudiado en esta investigación, por el cual las familias deciden compartir predios, no se debe a una falta de viviendas a disposición, sino por un tema de accesibilidad a las mismas.

Con respecto a la accesibilidad y al gran fermento que en estos barrios tiene la autoconstrucción como opción de vivienda para familias jóvenes, podemos corroborar que la composición poblacional, en ambos territorios es predominantemente joven, con la mayor concentración de población entre los 15 y los 24 años, comenzando luego de los 29 a disminuir el número de hombres y aumentar el número de mujeres, lo que se condice con el abandono de los hombres del hogar y la conformación de hogares monoparentales, que tienen un lugar importante luego de la categoría predominante que es el de hogares nucleares con hijos.

En este sentido los datos estadísticos confirman la preferencia por el modelo tradicional de familia en el cual el estado civil predominante es casado y hay poca cantidad de divorcios en comparación, aunque se ve una transición del mismo con el aumento de la cantidad de personas en la categoría uniones libres, lo que implica sin matrimonio, y que se encuentra en tercer lugar luego de casados y solteros, como opción intermedia.

Es de destacar a este respecto que si bien el número de casados es alto, el número de solteros no es menor pudiendo constituirse en una opción casi tan importante que sumado a las otras categorías de (unidos, viudos, divorciados y separados) llegan a equiparar a la opción "base" de la familia nuclear uruguaya.

Notamos en estos barrios huellas de la otrora importante migración campocidad, por lo que sería interesante estudiar en otros departamentos del país si existe esta modalidad de autoconstrucción familiar de vivienda en predios de propiedad de una familia de origen; podríamos establecer si son comportamientos adaptativos recientes o responden a estructuras familiares profundas de la sociedad uruguaya, que se plantean en áreas urbanas donde el territorio o suelo a disposición lo permite.

A este respecto un dato interesantísimo que notamos es que la mayoría de las viviendas y los terrenos están habitadas por sus propietarios, y que es sólo un poco menor el número de personas que ocupa terrenos y viviendas por préstamo, cesión o permiso a aquél que las alquila o arrienda. Lo cual nos da la pauta de la importancia de los arreglos familiares y se condice

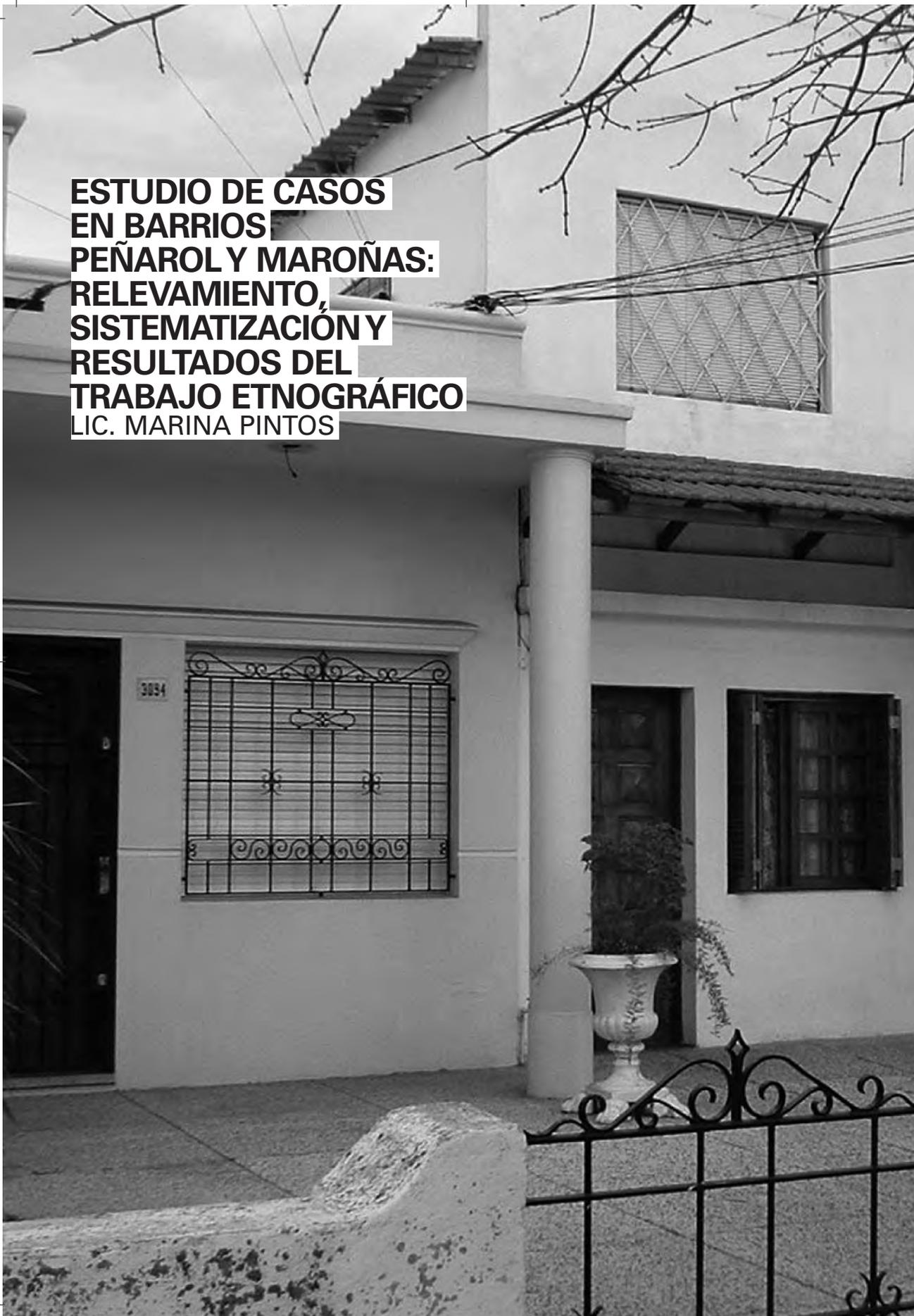
con la disponibilidad de viviendas particulares que permanecen desocupadas en las zonas.

Por último, uno de los datos que a la antropología le es de gran utilidad para reconstruir estilos de vida y de relaciones, es la utilización común o diferenciada de los "fogones"; ya que este dato marca la separación entre distintos hogares y familias. En este aspecto casi todas las viviendas relevadas tienen su lugar de cocina privado o particular, reforzando la hipótesis de que se comparte el terreno, y otras actividades, pero que cada vivienda tiene a su interior la vida de una familia en particular. Es decir que en cada vivienda, o unidad habitacional, podemos encontrar el modelo de "familia nuclear con hijos", que aún mantiene la sociedad uruguaya como el ideal a seguir.

1 Ver por ejemplo cambios en la edad de los componentes de las familias nucleares en Europa, o los estudios sobre nuevas formas de habitar en la ciudad que marcan la reducción del hábitat físico necesario por persona y el compartir creciente de los mismos por razones culturales, económicas, etc. (Caudo; Dip SU 2005/2006, [www.urbanistica3.it](http://www.urbanistica3.it))

2 Las recomendaciones del estudio de Filgueira y Kaztman son "el análisis de la familia en Uruguay, debe atender a diferentes cuestiones; la distribución de activos o recursos de las diferentes generaciones; su articulación con roles y posiciones concretas que acompañan su ciclo vital; y la cambiante estructura de oportunidades que desde el mercado, el Estado y la comunidad define las chances de acumular activos familiares e individuales." (p31)

**ESTUDIO DE CASOS  
EN BARRIOS  
PEÑAROL Y MAROÑAS:  
RELEVAMIENTO,  
SISTEMATIZACIÓN Y  
RESULTADOS DEL  
TRABAJO ETNOGRÁFICO**  
LIC. MARINA PINTOS



## **Sobre categorías utilizadas en el estudio cualitativo**

### **Las "construcciones agregadas"**

A los efectos del análisis e interpretación de los datos, llamamos "construcciones agregadas" a aquellas construcciones secundarias que conforman habitaciones o unidades habitacionales posteriores a una casa primigenia y que poseen, por lo menos, entrada independiente en relación a otras habitaciones o unidades habitacionales al interior del mismo predio.<sup>1</sup>

De acuerdo con este criterio, se llama "construcciones agregadas" a aquellas en las que – a través de la presencia de entrada independiente – se observa desde el exterior un cierto grado mínimo de autonomía en relación a otras unidades. Estas construcciones pueden estar compuestas por varias habitaciones o solamente por una habitación o ambiente (esto incluye, por ejemplo, unidades habitacionales sin servicios sanitarios), por lo que los habitantes de cada unidad habitacional poseen diversos grados de autonomía o dependencia en relación a otras viviendas y/o construcciones agregadas del mismo predio.

En la medida en que tomamos en cuenta solamente la presencia o ausencia de entrada independiente, los grupos de habitantes que residen en cada una de las viviendas o unidades, no constituyen en sí mismos, necesariamente, "hogares" o "grupos domésticos". Reservamos esta denominación para el grupo de habitantes de aquellas unidades habitacionales o conjuntos de unidades que comparten un "fogón

común" (y así un mismo presupuesto de alimentación), noción ésta que plantea desafíos metodológicos y que debe ser precisada a los efectos de este trabajo, antes de abordar el análisis y sistematización de los datos.

### **Los "hogares"**

Por las características del tema en cuestión, la complejidad de la realidad que se estudia y la polisemia de términos como "familia", "vivienda" y "hábitat" (ver primer apartado en este mismo capítulo) nos encontramos evidentemente con casos de difícil clasificación, ubicados en una zona de frontera en lo que respecta, además, al tipo de acuerdo vinculado a los arreglos (de convivencia, residenciales o funcionales) que se superponen en un mismo lote, así como a la noción de "hogar" o "grupo doméstico".

En general, se denomina "hogar" al grupo de personas (con o sin relaciones de parentesco) que se alojan juntas y que comparten un "fogón" común (incluyendo un mismo presupuesto de alimentación).

Es significativo, no obstante, que la noción de residencia en común y la consideración del aporte para el presupuesto de alimentación, resulten problemáticos a la hora de abordar los casos que nos ocupan. En la medida en que nos encontramos ante el uso compartido de un mismo terreno por distintas unidades domésticas o habitacionales, se constituyen zonas de difícil clasificación, por ejemplo, cuando los habitantes de distintas unidades comparten un mismo fogón o una misma olla (pero no así una misma vivienda) y/o cuando

entre habitantes de diferentes unidades habitacionales, que comparten un mismo lote sin compartir un fogón, existe un alto grado de dependencia o cooperación económica, involucrando directa o indirectamente el presupuesto de cada "fogón" .

También se presentan casos de difícil clasificación cuando se toma en cuenta la dimensión subjetiva y, en particular, el ideal de autonomía de los habitantes de cada unidad doméstica. Así, por ejemplo, se observan situaciones en que habitantes de diferentes unidades comparten un fogón y/o un presupuesto de alimentación común, pero en las que come "cada uno en su casa".

De acuerdo con los diferentes grados de autonomía entre hogares, se presentan zonas de difícil clasificación cuando se consideran por separado dos aspectos vinculados a la noción de hogar o fogón común: por un lado, el "comer de la misma olla" y, por otro lado, el compartir un presupuesto de alimentación, en la medida en que en este presupuesto está involucrada, en forma más o menos indirecta, la cooperación económica "entre hogares".

### **Formas y extensión de la familia.**

Allí donde se utilizan, en encuestas, en instancias de divulgación y otros, las categorías "familia nuclear" y "familia extensa", nosotros desde la teoría y desde los datos empíricos también encontramos dificultades ya que al considerar factores como la residencia en común (en los niveles casa y lote) y la cooperación económica entre diferentes unidades del mismo predio, aparecen distintos grados de autonomía o

interdependencia. Los casos seleccionados en Peñarol y Maroñas verifican el pasaje de la imagen predominante de la familia nuclear con un sistema de aportante único (padre o jefe/a de familia) a un sistema de aportantes múltiples (padre, madre y/o hijos), con casos de jefatura femenina y de edad avanzada.

Por otra parte, no obstante, es recurrente la presencia de hijos en edad de consolidación de la vida adulta (entre 26 y 30 años) y/o hijos adultos (mayores de 30 años), con grandes dificultades de emancipación económica o aún en situación de dependencia, generalmente desempleados o en situación de subempleo, portadores de insatisfacciones a nivel ideacional (por su edad "deberían" ya vivir en otro lugar, de acuerdo con la predominancia en el imaginario de la necesidad de neolocalidad).

La permanencia de estos hijos en el predio de origen (ya sea que éstos convivan con sus parejas o conformen núcleos familiares u "hogares" propios al interior de un lote compartido), puede asociarse a una tendencia más general de retraso en la edad de salida del hogar, aunque en estos casos no parece asimilable a una tendencia demográfica consolidada desde fines del siglo XX en el mundo occidental más desarrollado, que asocia el retraso en la salida del hogar al inicio de la convivencia en pareja y la reproducción, posponiendo los eventos que conducen a la construcción de una familia propia para abrir paso a "un período de mayor experimentación a nivel vocacional y afectivo, que permite a los jóvenes alcanzar una formación más sólida para el ingreso a un mercado de

trabajo (...) demandante (...) de mayores habilidades y competencias?<sup>2</sup> Los casos particulares que nos ocupan pueden observarse más bien a la luz de las tendencias en América Latina a postergar algunos de los eventos asociados a la transición a la vida adulta, de acuerdo con un fenómeno que ha sido interpretado como el síndrome de autonomía postergada: se trata de una situación en la que las dificultades de los jóvenes para independizarse generan tensiones dada una mayor expectativa de autonomía, y las menores posibilidades de materializarla en términos de recursos y espacios propios.<sup>3</sup>

En los casos relevados, para estos hijos adultos – que aún habiendo conformado “hogares” propios, permanecen en el lote de origen -, el mencionado sistema de “aportantes múltiples” se presenta como ideal, ya sea a nivel del lote (en lo que se refiere a los gastos en común)<sup>4</sup> como a nivel de hogar (en lo que se refiere al presupuesto de alimentación y otros, cuando estos hijos comparten con los padres la misma vivienda). En la mayoría de estos casos, si bien los entrevistados aluden al “aporte de todos” para los gastos del hogar y/o los gastos comunes al predio, se observa la situación en la que los padres, generalmente mayores de 60 años, jubilados y propietarios del predio, no solamente dan cabida a sus hijos adultos - sin otra opción habitacional-, sino que además intervienen directa o indirectamente en el presupuesto de estos hijos y/o de sus núcleos familiares, ya sea que habiten en una única unidad o en distintas unidades habitacionales y que compartan o no un “fogón común”, construyéndose así nuevas relaciones

de dependencia y cooperación, situadas entre los límites de la familia nuclear y la familia extensa.

En estos términos, y por la mencionada relación entre la noción de familia y de espacio habitacional, abordar la producción familiar de viviendas implica otro desafío teórico y metodológico, a saber, el de delimitar la “familia” - o aplicar una tipología familiar -, a la luz de esta forma de co-residencia.

Cabe aclarar que, desde la antropología, estos casos conforman instancias de una tendencia a componer agregados familiares más amplios, en un hábitat de propiedad familiar, pero sin constituir por ello emergentes de “familia extensa”, sino observándose el uso compartido de un mismo terreno por distintas unidades domésticas.

En efecto, en la mayoría de los casos, tanto en Peñarol como en Maroñas, la constitución del “fogón” coincide con la conformación de la familia nuclear, sea ésta biparental o monoparental; teniendo lugar – además – a nivel del predio, relaciones asociadas a la cooperación económica y al cuidado de niños y adultos mayores. Cabe señalar asimismo que, en la mayoría de los casos, los proyectos de estos núcleos familiares son difícilmente identificables con los de la familia extensa (como ya se señaló en otros apartados de este capítulo) en la medida en que no pueden separarse fácilmente del ideal de la casa autónoma - asociado a la familia nuclear -, aunque remiten a la necesidad de construir y conservar nuevos núcleos y redes de solidaridad, basados en vínculos de parentesco.

## Sistematización de los datos de casos seleccionados.<sup>4</sup>

### Población

#### Cantidad de habitantes

> **En Peñarol:** se relevaron 103 habitantes, en un total de 13 predios seleccionados.

> **En Maroñas:** se relevaron 97 habitantes, en un subtotal de 11 predios seleccionados.<sup>5</sup>

#### Población por edad

> **En Peñarol:** en los predios seleccionados, aproximadamente 34 % de la población corresponde a menores de 15 años; relevándose como mínimo un 66% correspondiente a población mayor de 15. Hay por lo menos 14 personas mayores de 60 años sobre un subtotal de 9 predios con datos (promedio de 1,55 correspondiente a población mayor de 60 años).

> **En Maroñas:** en los predios seleccionados, aproximadamente 31 % de la población corresponde a personas menores de 15 años, con un 69 % de personas mayores de 15 años. Hay como mínimo 10 personas mayores de 60 años, sobre un subtotal de 8 predios con datos (promedio de 1,25 correspondiente a población mayor de 60 años, por predio).

#### Población por sexo (mayores de 15 años)

> **Peñarol** (en los predios seleccionados):  
39, 68 % hombres  
60, 32 % mujeres

> **Maroñas** (en los predios seleccionados):  
50,75 % hombres  
49,25% mujeres

## Cantidad de habitantes por predio.

> **En Peñarol:** se presenta un promedio mínimo de 7,9 habitantes por predio (sobre un total de 13 predios seleccionados, con datos), con un máximo de 18 habitantes por predio, y un mínimo de 3.

> **En Maroñas:** se presenta un promedio de 8,8 habitantes por predio (sobre un subtotal de 11 predios seleccionados, con datos sobre cantidad de habitantes), con un máximo de 28 habitantes por predio, y un mínimo de 4.

**En Peñarol:** se relevó un máximo de 18 habitantes y un mínimo de 3 habitantes por predio.

**En Maroñas:** se relevó un máximo de 28 habitantes y un mínimo 4 habitantes por predio.

**Promedio:** de 8 a 9 habitantes por predio (en Peñarol y Maroñas respectivamente).

## Viviendas o unidades habitacionales.<sup>7</sup>

### Cantidad de viviendas o unidades habitacionales por predio.<sup>8</sup>

#### En Peñarol

> En los 13 predios seleccionados, se relevaron 34 viviendas o unidades habitacionales ocupadas<sup>9</sup> (incluyendo casas primigenias y construcciones agregadas con o sin baño).

> Promedio: 2,62 viviendas o unidades habitacionales por predio.

> En los 13 predios seleccionados, hay un máximo de 5 viviendas ocupadas en el mismo predio y un mínimo de 2. Por lo menos 30 viviendas ocupadas<sup>10</sup> (incluyendo casas primigenias y construcciones agregadas) poseen baño.

**En Maroñas**

> En 12 predios seleccionados, hay 33 “viviendas” o conjuntos habitacionales ocupados<sup>10</sup> (máximo de 6 “viviendas” ocupadas en el mismo predio, mínimo 1).

> Promedio: 2,75 viviendas o grupos habitacionales por predio

> En 12 predios seleccionados, hay un máximo de 6 viviendas ocupadas en el mismo predio y un mínimo de 1.

> En 25 viviendas (incluyendo casas primigenias y construcciones agregadas) hay baño y por lo menos 4 “construcciones agregadas” carecen de baño (compartiendo sus habitantes el baño y el fogón con habitantes de otra/s unidad/es habitacional/es).

**Cantidad de habitantes por vivienda o unidad habitacional.<sup>11</sup>****En Peñarol**

> Hay por lo menos 103 habitantes en 34 viviendas o unidades habitacionales (en 13 predios relevados)

> Promedio 3,03 habitantes por vivienda o unidad habitacional.

> En los 13 predios seleccionados se relevó un máximo de 10 habitantes por vivienda o unidad habitacional (incluyendo casas primigenias y construcciones agregadas) y un mínimo de 1.

**En Maroñas**

> Hay por lo menos 97 habitantes en 27 viviendas o unidades habitacionales (sobre 11 predios con datos confirmados sobre cantidad de habitantes).

> Promedio de 3,59 habitantes por vivienda o unidad habitacional.

> En los predios seleccionados hay un máximo de 13 habitantes por unidad (incluyendo casas primigenias y construcciones agregadas) y un mínimo de 1.

**Viviendas ocupadas por predio**

En Peñarol: máximo de 5 viviendas ocupadas en el mismo predio.

En Maroñas: máximo de 6 viviendas ocupadas en el mismo predio.

**Co-residencia y tenencia: propietarios, inquilinos, ocupantes**

**Co-residencia** (propietarios, inquilinos, ocupantes).

Tanto en Peñarol como en Maroñas, en más de 2 tercios de los predios residen solamente propietarios y sus parientes.

En aproximadamente 1/4 de los predios hay inquilinos (que co-residen o no con propietarios -parientes o no parientes).

Hay entre los casos seleccionados un único caso de ocupación ilegal del predio (con relación de parentesco entre sí) en Peñarol y otro en Maroñas (sin relaciones de parentesco).

**Relaciones de parentesco** (propietarios, inquilinos, ocupantes).

**En Peñarol**

En 10 de 13 predios relevados: co-residen en un mismo predio solamente “parientes” (sean propietarios, inquilinos u “ocupantes” del predio).

En 3 de 13 predios relevados co-residen parientes (propietarios) e inquilinos (no parientes).

**En Maroñas**

En 11 de 12 predios relevados: co-residen en un mismo predio solamente “parientes” (sean propietarios o inquilinos); en 1 predio no hay relaciones de parentesco entre co-residentes (ocupantes ilegales)

## **Síntesis sobre co-residencia y propiedad de los predios**

En la mayoría de los predios residen solamente propietarios y sus parientes. En pocos casos hay inquilinos que co-residen con propietarios, parientes o no parientes. En menor cantidad hay predios habitados totalmente por inquilinos (parientes entre sí). Las ocupaciones ilegales son prácticamente inexistentes (solamente 2 casos). La mayoría de las familias que co-residen en un mismo predio (sean propietarios o inquilinos) son parientes entre sí, confirmando la hipótesis de interés social de este tipo de co-residencia

## **Hogares o fogones**

### **Cantidad de fogones<sup>12</sup>**

> En Peñarol

Se relevaron por lo menos 28 fogones u "ollas" en un total de 13 predios (y 34 viviendas y/o construcciones agregadas ocupadas).

Promedio: 2,15 fogones ("hogares") por predio.

> En Maroñas:

Se relevaron por lo menos 29 fogones u "ollas" en un total de 12 predios (y 33 viviendas y/o construcciones agregadas ocupadas).

Promedio: 2,42 fogones ("hogares") por predio.

### **Cantidad de personas por fogón<sup>13</sup>**

(cantidad de personas que comparten un fogón común).

> En Peñarol:

Se relevaron por lo menos 103 habitantes y 28 fogones (en 13 predios).

Promedio 3, 68 habitantes por cada fogón (hogar).

En los 13 predios seleccionados hay un

máximo de 11 personas por fogón y mínimo de 1.

> En Maroñas:

Se relevaron por lo menos 97 habitantes y 23 "fogones" (en 11 predios con datos disponibles sobre cantidad de habitantes).

Promedio de 4,23 habitantes por cada fogón (hogar).

En los 11 predios (con datos disponibles) hay un máximo de 28 personas por fogón y un mínimo de 1.

## **Unidades habitacionales que constituyen "hogares"**

> En Peñarol:

Comparten fogón y habitan en una misma unidad habitacional (constituyendo cada una un hogar) 22 unidades habitacionales (sobre un total de 34), conformando así 22 hogares cuyos habitantes residen – además - en una misma vivienda o unidad habitacional (sobre un total de 28 fogones u hogares).

> En Maroñas:

Comparten fogón y habitan en la misma unidad habitacional (constituyendo cada uno un hogar), 27 unidades habitacionales (sobre un total de 32, con datos).

## **Unidades habitacionales en las que se comparte fogón con otras unidades habitacionales**

> En Peñarol:

Comparten fogón habitando en diferentes unidades habitacionales 12 de estas unidades (sobre un total de 34 unidades relevadas en Peñarol)

> En Maroñas:

Comparten fogón habitando en diferentes unidades habitacionales 6 unidades habitacionales (sobre un total de 32 unidades relevadas – con datos disponibles – en Maroñas)

En el 18 % del total de las unidades habitacionales se comparte fogón con otras unidades.

La mayoría de los hogares, en Peñarol y Maroñas, están compuestos por grupos que, además de compartir un fogón, habitan en la misma unidad habitacional (sea ésta primaria o secundaria):

> En Peñarol, 79% de los hogares (22/28 hogares) están compuestos por personas que comparten el mismo "techo" (habitan en una misma unidad habitacional) y 21 % de los hogares (6/28 hogares) están compuestos por grupos de habitantes de diferentes unidades.

> En Maroñas, 93 % de los hogares (27/29 hogares) están compuestos por personas que comparten el mismo "techo" (unidad habitacional) y 7 % (2/29 hogares) se componen de grupos de habitantes de diferentes unidades.

### Observaciones

Como se mencionó se llama aquí construcciones agregadas a aquellas construcciones generalmente posteriores a una casa "primigenia", dentro del mismo predio que, teniendo o no baño (y compartiendo a no sus habitantes un fogón común con habitantes de otras viviendas y/o unidades habitacionales), poseen por lo menos "entrada independiente" respecto a estas otras viviendas y/o unidades. Se distingue así las construcciones agregadas de las "reformas" o "mejoras" que constituyen ampliaciones de una misma vivienda o unidad habitacional.

Las construcciones agregadas, tal como fueron consideradas, incluyen habitaciones o conjuntos de habitaciones (unidades habitacionales) que ya estaban presentes en el predio en el momento en que sus habitantes actua-

les iniciaron allí su residencia y habitaciones o conjuntos de habitaciones (unidades habitacionales) que fueron ya sea mejorados a partir de construcciones originales, ya sea construidos íntegramente por habitante/s del predio o por mano de obra contratada.

Las características de estas construcciones agregadas favorecen diversos grados de autonomía de sus habitantes respecto a la casa primigenia u otras viviendas al interior del mismo predio. Se encuentran construcciones agregadas compuestas por una sola habitación (sin baño); una habitación y un baño; un conjunto de habitaciones sin baño pero con varios "dormitorios"; un dormitorio y una cocina, o bien viviendas con más de cuatro habitaciones. En todos los casos, cumplen la función mínima de "dormitorios"; a los que se les suele sumar, en orden creciente: un baño y/o otros dormitorios, una cocina y, eventualmente, otras habitaciones (salas o comedores).

### Fogones

> En Peñarol: Promedio de 2 fogones por predio. Con un promedio de 3 a 4 personas en cada fogón)

> En Maroñas: Promedio de 2 fogones por predio. Con un promedio de 4 personas por fogón)

> Se observan pocos casos en los que una unidad doméstica comparte fogón con otra/s.

### Hogares y familias

#### Composición de los hogares (fogones) en Peñarol.

> El 57 % de los hogares o fogones relevados (personas que comparten un fogón y que habitan en una misma uni-

dad habitacional o en distintas unidades habitacionales) están compuestas por familias nucleares, principalmente familias nucleares con hijos (aprox. 50% de los hogares), incluyendo familias nucleares monoparentales con jefatura femenina (aprox. 1,7 de cada 10 hogares) y familias nucleares biparentales con hijos (aprox. 3,4 de cada 10 hogares), incluyendo casos de familias nucleares con hijos mayores de 30 años.

> El 18% de los hogares se caracterizan por la presencia de arreglos familiares y/o distintas modalidades asociadas generalmente al modelo de familia extensa (por ejemplo, familias que contienen personas de dos y tres generaciones, completas o incompletas, con aportantes múltiples, monoparentales o biparentales, u hogares con dos núcleos conyugales).

> Fueron relevados 3 hogares sin núcleo conyugal (co-residencia de hermanos, inquilinos y propietarios), 2 hogares unipersonales (conformados por mayores de 60 años), un núcleo conyugal de difícil clasificación y 1 caso sin datos (sobre un total de 28 hogares)

#### **Composición de los hogares (fogones) en Maroñas.**

> Aproximadamente el 66% de los hogares relevados están constituidos por familias nucleares, principalmente familias nucleares con hijos (57% de los hogares). Aproximadamente 2,8 de cada 10 hogares están compuestos por familias nucleares biparentales con hijos; 1,4 de cada 10 hogares están compuestos por familias nucleares monoparentales con jefatura femenina; y 0,7 de cada 10 hogares por familias nucleares sin hijos, habiendo un caso de familia nuclear biparental con jefatura masculina (1,4 de cada 10 hogares se compone de fami-

lias nucleares con hijos sin datos sobre biparentalidad o monoparentalidad).

> Aproximadamente 21% de los hogares se caracterizan por la presencia de arreglos familiares y/o distintas modalidades asociadas al modelo de "familia extensa" (familias completas o incompletas, de dos o tres generaciones, biparentales o monoparentales, u hogares compuestos solamente por abuelos y nietos)

> Fue relevado solamente un hogar sin núcleo conyugal, y 3 hogares unipersonales - conformados por personas mayores de 70 años - (sobre un total de 29 hogares).

#### **Composición de los hogares en Peñarol y Maroñas.**

Con respecto a las relaciones entre las personas que conforman un hogar, se advierte a su vez una vigencia de la familia nuclear. Más del 60% de las viviendas que se encuentran en estas condiciones están habitadas por familias nucleares (incluyendo familias biparentales, en su mayoría, y monoparentales). El resto está conformado por viviendas unipersonales y familias compuestas o familias "con agregados".

Según los datos obtenidos, por lo menos 6 de cada 10 hogares están constituidos por familias nucleares, incluyendo familias nucleares biparentales (en su mayoría) y monoparentales. Se observa la presencia de hogares unipersonales, constituyendo estos el 21% de las viviendas en los predios seleccionados en Peñarol y el 9% en Maroñas. (El 12% de las viviendas en los predios seleccionados en Peñarol y el 9% en Maroñas son hogares unipersonales, viviendas habitadas por personas mayores de 60 años).

También se observa la presencia de familias compuestas o con agregados, constituyendo éstas el 6% de los hogares en los predios seleccionados en Peñarol y el 18% en Maroñas.

### **Cooperación económica entre hogares.**

> En Peñarol: en por lo menos 8 predios de 13 predios relevados hay algún tipo de cooperación económica o prestación de servicios entre habitantes de distintas viviendas y/o entre hogares: aportes al presupuesto de alimentación; impuestos y tarifas públicas compartidas; suministro de alimentos, energía eléctrica, etc.; cuidado de niños y/o adultos mayores. En todos los casos en que se comparte un fogón común, y/o en los que se presenta cooperación económica "entre hogares", existe una relación entre parientes consanguíneos (en contraste con colaterales).

> En Maroñas: en por lo menos 5 predios de 9 predios (con datos disponibles) hay algún tipo de cooperación económica o prestación de servicios entre habitantes de distintas viviendas u hogares: aportes al presupuesto de alimentación; impuestos y tarifas públicas compartidas, cuidado de niños y/o adultos mayores.

En la mayoría de los casos se observó algún tipo de cooperación económica o prestación de servicios entre hogares, a saber: aportes al presupuesto de alimentación; impuestos y tarifas públicas compartidas; suministro de alimentos o energía eléctrica; cuidado de niños y/o adultos mayores. En todos los casos relevados en los que se comparte un fogón común, o en los que se presenta cooperación económica entre

hogares, existe una relación de parientes consanguíneos.

Se observan además marcadas dificultades de emancipación de los jóvenes: en varios casos (en 38% de los predios en Maroñas) los adultos mayores constituyen el único soporte económico estable para más de una unidad doméstica.

### **Satisfacción**

La mayoría de los entrevistados declaró estar conforme con esta modalidad habitacional (aproximadamente el 60% de los entrevistados en Peñarol y Maroñas) o medianamente conformes – aproximadamente 25 a 30% de los entrevistados).

Tanto en Peñarol como en Maroñas los casos de disconformidad (8% en Peñarol y 16% en Maroñas) coinciden con aquellos predios en los que familias con agregados comparten una misma vivienda; en los que diferentes núcleos familiares comparten un baño único; en los que sus habitantes no presentan arraigo en el barrio (considerados "nuevos pobladores") y/o no son propietarios de la vivienda o el predio. Aproximadamente una cuarta parte de los entrevistados manifestó la intención de ampliar o mejorar su vivienda.

En Maroñas: en el 16% de las entrevistas se manifiesta un ideal de neocalidad insatisfecho (i.e. las nuevas familias nucleares desean ir a vivir "a otra parte"): estos casos coinciden con predios en los que comparten una misma vivienda y/o un solo baño y fogón, familias con agregados (y/o donde hay hacinamiento).

## Dificultades de emancipación

En varios de los predios relevados en Maroñas se encuentran familias con hijos adultos en dificultades de emancipación tales que, o bien plantean no tener otra opción habitacional, o bien residen en la casa o en el predio de propiedad de sus padres estando estos hijos desempleados o en situación de subempleo. En muchos casos, las dificultades no sobrevienen solamente de la necesidad de "techo" o vivienda (i.e. adultos sin otra opción habitacional) sino que además está directa o indirectamente vinculada con la cooperación económica para las necesidades básicas de subsistencia, tales como alimento y vivienda.

Así, por ejemplo, en 9 de 12 casos relevados en Maroñas, se observan situaciones de hijos/as adultos (mayores de 30 años), solteros o casados, que habitan en predios de propiedad materna o paterna - o arrendados por su padre y/o madre. En aproximadamente 5 predios se advierten situaciones en las que madres o padres de hijos adultos (hijos mayores de 30 años), además de dar cabida a estos hijos en un lote de su propiedad, son o bien el único soporte económico para la subsistencia familiar (generalmente a través de jubilaciones y/o pensiones), incluida la subsistencia de sus hijos adultos; o bien, en muchos casos, el único aporte fijo, al interior de un sistema que, a nivel de las representaciones, cuando se trata de hijos adultos, se concibe o se declara como de "aportantes múltiples".

En general, se trata de casos en que estos padres/madres aportan directa o indirectamente al presupuesto de alimentación (y/o otros gastos) de sus

hijos adultos desempleados o en situación de subempleo, con los que comparten el lote (sea que éstos hijos habitan solos o con sus propios núcleos familiares, en la misma unidad habitacional o en unidades diferentes, sea que compartan o no hijos adultos y padres un fogón común, y aún cuando los entrevistados declaran conformar hogares propios al interior del predio).

Se encuentra la presencia de mujeres mayores de 60 años, jubiladas o pensionistas, viudas, propietarias del predio, madres de hijos adultos desempleados mayores de 30 años, con los que co-residen en la misma vivienda. Se trata de casos en que las madres mayores, no solo dan cabida a sus hijos/as adultos/as (y a menudo yernos/nueras, nietos, etc.) en el predio de su propiedad, sino que además ofrecen el único aporte económico para la subsistencia.

Se presentan así casos de difícil clasificación en relación a la consideración por separado de dos aspectos generalmente vinculados al fogón común: por un lado, el "comer de la misma olla" y, por otro lado, el de compartir presupuesto de alimentación. Esta situación evidencia, a su vez, una de las características de esta modalidad habitacional: la de ubicarse en una zona de frontera entre diferentes modalidades asociadas al modelo de "familia nuclear" y de "familia extensa". Si bien se destaca entre los entrevistados la búsqueda de individualidad y autonomía a nivel de cada hogar (de la que da cuenta la propia construcción familiar de nuevas viviendas), por otra parte, también se acentúa la necesidad y los beneficios de la cooperación familiar y la co-residencia.

En Peñarol, sobre un total de 13 predios relevados, se observa solamente un caso (un predio) donde no se presenta cooperación económica ni de otro tipo entre hogares compuestos por parientes. En por lo menos 8 de 13 predios relevados, de propiedad materna o paterna se advierte algún tipo de cooperación económica o prestación de servicios entre unidades habitacionales u hogares. En predios relevados se observa la situación en que el padre y/o madre, propietarios<sup>14</sup> del lote, cooperan en mayor o menor medida al presupuesto general de sus hijos adultos (y/o sus núcleos familiares) que habitan en otras unidades, sea proporcionándoles ayuda económica, alimentos o servicios (e.g. energía eléctrica). En por lo menos 2 predios se observan padres/madres jubilado/as que son el único soporte económico estable de hijos adultos con quienes co-habitan (sea solos, sea con su pareja) en una misma unidad habitacional.

#### **Interés social de esta modalidad habitacional.**

##### **Ventajas atribuidas por los entrevistados a esta modalidad habitacional: "Cada cual tiene su casa".**

- > No depender del pago de alquileres
- > Cercanía o compañía en caso de entrevistados mayores: "Los tengo a todos al lado"
- > Apoyo material y emocional-cooperación económica o ayuda mutua entre hogares
- > Valoración de independencia y privacidad de los núcleos conyugales, las familias o los grupos domésticos: "Cada cual tiene su casa"
- > La posibilidad de permanecer en un barrio al cual están arraigados

A la vez que se observa una valoración de la autonomía de cada "hogar"; valoración que aparece asociada a la familia nuclear, se constituye una forma de ayuda material intergeneracional entre hogares, alejando a estas familias del ideal asociado a un modelo cultural de vivienda totalmente autónoma o neolocal, pero sin constituir por ello emergentes de familia extensa. Nos encontramos ante estrategias de hábitat implementadas por familias con hijos en dificultades de emancipación o que forman nuevos hogares y que no pueden acceder a otra forma de residencia. El ideal de autonomía de los núcleos familiares en relación a la familia de sus progenitores – la autonomía económica y residencial (o la neolocalidad) – que había caracterizado históricamente a la familia nuclear, se restringe o se reduce en beneficio del funcionamiento de redes de solidaridad y de la cooperación económica intergeneracional, entre hogares, ubicando a esta alternativa familiar en una zona intermedia, a través de verdaderas ayudas de subsistencia.

##### **Dificultades atribuidas por los entrevistados a esta modalidad habitacional.**

- > Dificultades de infraestructura (por densificación espontánea) y falta de recursos para adecuar las instalaciones
- > Incertidumbres ligadas a la tenencia y herencia (ver capítulo sobre aspectos jurídicos).

##### **Interés social de esta alternativa habitacional.**

- > Permite el acceso a la vivienda de un sector vulnerable de la población, pero que cuenta con cierto capital inmobiliario por acumulación intergeneracional (se trata generalmente de predios de

gran dimensión, con bajo factor de ocupación del suelo)

> Tiene ventajas económicas para las familias: reduce la dependencia del mercado de vivienda, gastos familiares por impuestos y tarifas compartidas, gastos por pago de servicios de interés común (cuidado de niños y mayores, seguridad de la vivienda, etc.)

> Favorece las redes familiares de ayuda mutua a través de la puesta en común de recursos intergeneracionales o familiares al generar intercambio de activos personales.

> Consigue resolver un problema de privacidad y autonomía de los núcleos familiares, sin la pérdida del intercambio de servicios o del uso compartido de recursos comunes.

> Desde el punto de vista de la familia: cuestiona los diagnósticos vinculados a la "crisis de la familia" o las familias "en declive". La familia se valora como principal grupo de pertenencia y ayuda mutua, presentándose como la base de la transmisión patrimonial entre generaciones, y como agente activo, generador de estrategias (fuera de los canales oficiales y fundadas en vínculos de parentesco) para la producción y el uso de espacios urbanos.

> Puede considerarse como una alternativa viable, a la luz de la potencialidad de los barrios consolidados, con predios de gran dimensión y con un bajo factor de ocupación del suelo.

1 No hemos considerado "construcciones agregadas" aquellas construcciones posteriores pero sin entrada independiente. Éstas últimas serán llamadas, en principio, "mejoras" o "ampliaciones" – ya que resultan en habitaciones construidas al interior de una misma unidad habitacional.

2 Daniel Ciganda. "Jóvenes en transición hacia la vida adulta", en: C. Varela Petito (coord.); 2008. Demografía de una sociedad en transición. UNFPA. TRILCE; p.70.

3 CEPAL, OIJ (2004); en D. Ciganda, op.cit. p.71.

4 En la medida en que se trata generalmente de construcciones agregadas "informales", es natural que se generen gastos a compartir (agua, luz, teléfono, impuestos varios)

5 Se realizaron entrevistas en 13 predios seleccionados en Peñarol (con las características arriba mencionadas) y 12 predios en Maroñas, en los cuales residen – en total – por lo menos 200 habitantes.

6 En Maroñas se realizaron entrevistas en 12 predios, pero solamente en 11 casos se cuenta con datos confirmados sobre cantidad de población.

7 Incluye "casas primigenias" y "construcciones agregadas".

8 Sobre total de 13 predios en Peñarol y 12 predios en Maroñas

9 Hay un total de 35 viviendas, estando ocupadas 34.

10 Hay un total de 35 viviendas, estando ocupadas 34.

11 Sobre total de 13 predios en Peñarol y 11 predios en Maroñas, con datos confirmados.

12 Sobre 13 predios en Peñarol y 12 predios en Maroñas (con datos disponibles).

13 Sobre total de 13 predios en Peñarol y 11 predios en Maroñas, con datos. Se incluye aquí habitantes de la misma vivienda o unidad habitacional y habitantes de diferentes viviendas y/o construcciones agregadas que comparten solamente un fogón común (diariamente).

14 Está incluido aquí un caso de ocupación ilegal del predio, habitado inicialmente por el "abuelo" (a quien se le reconoce la "propiedad" del predio).

15 Se refiere a habitantes "permanentes".

16 También hay habitantes "transitorios".

17 DC= "Difícil Clasificación"

\* Hay 3 viviendas en el predio (i.e. 2 construcciones agregadas), pero solamente 2 están ocupadas.

\* En el predio hay dos viviendas, pero solo la vivienda "principal" (al frente) está ocupada (por familia nuclear con hijos mayores de 15 años).

101

Cantidad de habitantes por predio  
seleccionado en Peñarol.

Casos / Predios	Hab. por predio	Menores 15 años	Mayores 15 años	Hombres > 15 años	Mujeres > 15 años
1	6	2 (max.)	4 (min.)	0	3
2	3	0	3	2	1
3	15	7 (máx.)	8	4 (min.)	4 (min.)
4	6	2	4	1	3
5	7	0	7	3	4
6	4	1	3	2	1
7	5 (min.)	0	s/d 5 (mín.)	s/d (4 min.)	s/d (1 min.)
8	6	0	6	3	3
9	8	2	6	2	4
10	11	5	6	2	9
11	5	3 (max.)	2	0	2
12	18	9 (aprox.)	10 (aprox.)	s/d	s/d
13	s/d (9 min.)	s/d (4 máx.)	s/d 5 (min)	2	3
<b>Totales</b>	<b>103</b> sobre 13 casos	<b>35</b> sobre 13 casos	<b>68</b> sobre 13 casos	<b>25</b> sobre 12 casos c/ datos	<b>38</b> sobre 12 casos c/ datos

Cantidad de habitantes por predio  
seleccionado en Maroñas.

	Habs. p/ predio <sup>15</sup>	Menores 15 años	Mayores 15 años	Hombres > 15 años	Mujeres > 15 años
1	9	2	7	4	3
2	11	3	8	5	3
3	6 <sup>16</sup>	0	6	3	3
4	7	1	6	3	3
5	28	20 (max.)	8(min.)	4 (min.)	4 (min.)
6	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d
7	8 (min.)	1 (min.)	7 (min.)	4 (min.)	3 (min.)
8	4	0	4	3	1
9	4	1	3	1	2
10	6	1	5	1	4
11	7	1	6	3	3
12	7	0	7	3	4
<b>Totales</b>	<b>97</b> (sobre 11 casos con datos)	<b>30</b> (sobre 11 casos c/datos)	<b>67</b> (sobre 11 casos c/datos)	<b>34</b> (sobre 11 casos c/datos)	<b>33</b> (sobre 11 casos c/datos)

Cantidad de viviendas ocupadas por predio y cantidad de ollas (fogones u "hogares") por predio en Peñarol. 17

	Habitantes en el predio (relaciones de los hogares entre sí)	Propiedad del predio (en relación a la/s personas entrevistadas)	Cantidad de viviendas ocupadas por predio	Cantidad de fogones por predio.	Habitantes por vivienda o construcción agregada	¿Comparten fogón con habitantes de otra/s vivienda/s?
1	Parientes	Padre / Suegro	2	2	2 4	NO
2	Parientes	Propio	2 *	2	2 1 0	NO
3	Parientes (p)	Ocupación ilegal	5	3	1      2 2      6 5	Algunos comparten fogón, otros no (DC).
4	Parientes	Madre/ Suegra	2	2	2 4	NO
5	Parientes + Inquilino no pariente	Madre / Tías	3	3	3 2 2	NO
6	Parientes	Padre / Abuelo	2	1 DC	1 3	SI (DC)
7	Parientes + inquilinos no parientes	Padre	3 (min.)	2 (min.)	1 2 2 inquilinos	Algunos comparten fogón, otros no.
8	Parientes	Propio / Padres	2	2	3 3	NO
9	Parientes	Padre	3	2 DC	3 1 4	Algunos comparten fogón, otros no
10	Parientes	Propio / Vecina	2	1	7 4	SI
11	Parientes	Propio /copropiedad de cuñadas (Padres/suegros)	2	2	3 2	NO
12	Parientes + inquilinos	Propio / copropiedad familiar	3	3	10 3 5	NO
13	Parientes	Propio	3	3	s/d	NO
			<b>Viviendas ocupadas = 34</b>	<b>Cantidad fogones = 28</b>		

103

Cantidad de viviendas ocupadas por predio y cantidad de ollas (fogones u "hogares") en Maroñas.

	Habitantes en el predio (relaciones de los hogares entre sí)	Propiedad del predio (en relación a los entrevistados)	Viviendas ocupadas por predio	Cantidad de fogones por predio.	Habitantes por vivienda o construcción agregada	¿Comparten fogón con habitantes de otra/s vivienda/s?
1	Parientes	(Todos los habitantes del predio son inquilinos)	2	1	6 3	SI. Todos comparten fogón y baño (uno en el predio)
2	No parientes (Arreglos ocupación ilegal)	(Ocupación ilegal)	3	3 autónomas	3 4 4	NO
3	Parientes (familia nuclear)	Padre (abuela)	1*	1	6 0 (desocupada)	-
4	Parientes	Madre (padre)	2	2	3 4	NO
5	Parientes	Propio (vía SIAV)	4	1	5 5 5	13 SI. Todos comparten fogón y baño (uno en el predio)
6	Parientes + inquilino pariente	Propio compartido (sucesión) + inquilino pariente	6	6	2 s/d s/d	s/d s/d s/d NO
7	Parientes	Madre	2	2	2 6 (min.)	NO
8	Parientes	(Todos los habitantes son inquilinos)	2	2	2 2	NO
9	Parientes	Hijo / esposo	2	2	1 3	NO
10	Parientes	Propio	3	3	2 2 3	NO
11	Parientes	Madre	3	3	2 3 2	NO
12	Parientes	Esposo / Hijo	3	3	3 3 1	NO
			<b>Viviendas ocupadas = 33</b>	<b>Cantidad fogones = 29</b>		

## CAPITULO V

# LA REALIDAD Y LA NORMATIVA DEL DERECHO

ESC. ARTURO Y GLESIAS

DRA. ALEJANDRA LORENZO

«Sustituir ranchos de terrón por paredes de ladrillo es bien poca cosa si no se atacan los hechos que provocan la mísera convivencia en el rancherío: la propiedad de la tierra, el régimen de trabajo, la de la escuela, la falta de elementos aglutinantes de núcleo social en torno a ideales y formas de vida superiores».

**Eduardo J. Couture**  
(Montevideo 1955)<sup>1</sup>



## Introducción

En nuestro país, como en la generalidad de los países del mundo, la producción de viviendas adopta muchos formatos a instancias de diversos actores y tiende a satisfacer múltiples demandas procedentes de los sectores sociales, con sujetos que tienen muy diferentes capacidades adquisitivas.

Entre esas opciones se distinguen, normalmente aquellas que se promueven dentro de los marcos del sistema jurídico formal por los particulares y aquellas que (siempre dentro del marco jurídico formal) se desarrollan o promueven por el Estado a través de sus servicios y personas públicas.

Pese a las ofertas de vivienda del Sistema jurídico formal, en sus diversas formas (propiedad, copropiedad, uso, etc.) ellas se muestran, desde siempre, insuficientes para satisfacer lo que establece el art. 45 de la Constitución: "Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda higiénica y económica". El Estado y la Sociedad en su conjunto han invertido a lo largo del tiempo importantes recursos para satisfacer este derecho, pero es obvio que tal esfuerzo resultó siempre insuficiente y no ha logrado siquiera abatir esa carencia sino que por el contrario todo indica una necesidad insatisfecha creciente.

Fernández Wagner, analizando este fenómeno a nivel latinoamericano, nos da una visión más oscura sobre las razones de esa insuficiencia: "...las políticas habitacionales... más que políticas formuladas en términos de derechos, obedecen a una lógica que articula un complejo entramado de intereses políticos y económicos, y en mayor o menor medi-

da, se han planteado como confrontación con la lucha por la ciudad que libran los más pobres."<sup>2</sup> Tal circunstancia supone también un creciente incumplimiento de la norma constitucional antes citada, pues no podemos decir que ella contenga un precepto meramente programático habida cuenta de que tanto la propia Constitución en su art. 332 como la generalidad de la Doctrina, sostienen que las disposiciones constitucionales que consagran derechos, los hacen directamente exigibles.

Sean cuales sean las razones que motiven la insuficiencia endémica de las políticas de vivienda, es obvio para todos que ella existe y que es al menos una de las causas que motiva la respuesta de la sociedad buscando directamente soluciones más o menos informales. Se destaca entre ellas el fenómeno de los Asentamientos Irregulares como el ejemplo más visible del tipo de estrategias que los particulares desarrollan en defecto y al margen de las soluciones formales propuestas por el Sistema, aunque no es esta la única respuesta de la sociedad, como resulta de esta investigación.

Refiriéndose a la evolución de las políticas de vivienda en otros países, señala Fernández Wagner que: La "vivienda social" se constituirá de este modo en el "dispositivo" que permite dar respuestas de política pública a partir del reconocimiento del derecho a la vivienda," y más adelante: "el derecho a la vivienda, dadas las formas que asume el proceso de asignación social del bien producido por el sistema de provisión habitacional (estatal centralizado) constituye un derecho relativamente restringido. Pues se accede a un solo producto: la "vivienda social"; no a un

conjunto de los bienes y servicios habitacionales disponibles en el mercado".<sup>3</sup> A lo que significa la insuficiencia de las políticas públicas para dar vigencia efectiva al derecho a la vivienda se agrega que la carencia de vivienda va generalmente acompañada de otras necesidades igualmente imperiosas que no se resuelven con la asignación de una vivienda social.

La consideración aislada de la cuestión de la vivienda con independencia de las demás necesidades que los sujetos buscan resolver con su presencia en las ciudades, suele frustrar en muchos casos la solución que se procura mediante la asignación de una vivienda social cuando ella se radica en un lugar inadecuado para satisfacer las necesidades laborales, de redes sociales de subsistencia, de costos de mantenimiento de la unidad, del costo que se puede asumir por traslados, de la extensión o distribución del espacio físico habitable y su adecuación conforme a la composición del grupo familiar en cuestión.

Esta situación y el entuerto jurídico que ella implica, hacen relevantes también a la consideración jurídica las soluciones que los propios sujetos adoptan para resolver su problema particular de vivienda, al margen de lo que les propone el Sistema jurídico formal y ello vale para el conocido fenómeno de los Asentamientos Irregulares, que ha sido extensamente estudiado, pero también para otros fenómenos originados en la misma insuficiencia como respuestas espontáneas de la sociedad a necesidades que le resultan insatisfechas. La consideración jurídica de estas situaciones, que se producen al margen del Sistema, no es un tema sencillo, nunca lo fue. En lo que hace a las modalidades

de ocupación de bienes, forma parte central de las dificultades que los juristas siempre tuvieron para tratar los temas posesorios y en lo que hace a las relaciones intersubjetivas, forma parte de los diferentes acuerdos interpersonales y familiares que se generan entre los sujetos en la dinámica de las relaciones humanas, igualmente complejas.

La cuestión posesoria no es un tema nuevo; por el contrario es un dilema que arrastramos desde la antigüedad romana. El propio Savigny señalaba como origen del amparo posesorio en Roma la situación de los ocupantes del *ager publicus* a quienes se procuraba justificar su ocupación al margen de las reglas de la propiedad romana.<sup>4</sup>

Las situaciones que se ocasionan al margen del Sistema jurídico formal, generan confrontaciones con las reglas del propio Sistema y conflictos de intereses a ser tenidos en cuenta por el Sistema. Ello hace que, también en tales casos sea necesario distinguir modalidades que tienden a ser contempladas en diferente forma o por el contrario a ser condenadas o desconocidas por el Sistema.

No se considera, de la misma forma, las soluciones informales de vivienda permanente que las igualmente informales de vivienda vacacional. No se ve de igual manera la ocupación de predios de personas públicas no afectados al cumplimiento de sus fines, que aquellos que están afectados al uso público o a los fines de dichas personas, o la ocupación de predios de particulares. Entre estas últimas tampoco se trata igual la ocupación consentida o promovida por el propietario, que la que se produce al margen de su voluntad.

En todas las ocupaciones: no se trata del mismo modo las que afectan el interés público en mantener o promover un determinado ordenamiento territorial o las que no permiten una adecuada habitabilidad, de aquellas otras que no comprometen estos valores.

La gran variedad de posibles situaciones y los diversos intereses confrontados y muchas veces también: la falta de una política clara, hace que el propio Sistema Jurídico, cediendo a presiones contrapuestas, produzca disposiciones contradictorias entre sí; valga como ejemplo lo sucedido recientemente con el tema de las “ocupaciones de lugares de trabajo” y su relación con el derecho de huelga; o lo que sucede con la ocupación de inmuebles privados con fines de vivienda, si consideramos, por un lado, la ley 18.116 sobre “Delito de Usurpación” y por otro, lo que actualmente legisla la nueva ley de Ordenamiento Territorial Sostenible en materia de prescripción adquisitiva a favor de ciertas personas. La reciente ley de unión concubinaria trata de diferente forma la ocupación por la ex concubina o concubino de la ocupación por los hijos menores de la misma pareja. Sucede además que sobre la ocupación por parte del exconcubino/na tenemos desde hace muchos años una jurisprudencia dividida y la propia doctrina no acierta a concertar una definición de lo que debe entenderse por “precario” y sobre los derechos que como tal le asisten.<sup>5</sup>

Valga lo anterior para señalar el tipo de dificultades que al Derecho genera la consideración de estos temas. En todo caso es hoy claro que la cuestión de los asentamientos irregulares u otras estrategias que desarrollan los particulares al margen del sistema formal de Vi-

viendas no se originan sólo por la falta de viviendas y por ende no se suplen con una mayor oferta de ellas por parte del Sistema Público o la construcción privada. Eso es algo que resulta evidente de los estudios hasta hoy realizados del fenómeno de los asentamientos irregulares donde se ha constatado la importancia que tienen las diversas causas que llevan a la decisión de asentarse en ellos.

El fenómeno que es objeto de este trabajo por parte de la REAHVI es otra estrategia que cabe pensar obedece también a diferentes causas y así resulta de la investigación realizada.

## **Desarrollo**

### **El objeto de la investigación**

El “objeto” que hoy nos ocupa es lo que hemos dado a llamar en la presentación del proyecto: “El modo de producción familiar informal de vivienda” caracterizado como: “una práctica difundida en determinado estrato medio-bajo de la población, que consiste en la producción de un hábitat progresivo, auto-construido sin asistencia técnica ni financiera. El resultado es una construcción que incluye varias unidades de vivienda en un lote perteneciente a la casa primigenia (paterna u otro), configurando un uso compartido por varios hogares” (Romero, S. capítulo I Presentación) que como también señalan en su estudio sobre habitabilidad en capítulo VI Picción y López Salgado: “El modo de producción informal de vivienda surge como resultado de la construcción de varias unidades de vivienda en un único lote, perteneciente a la casa primigenia (paterna u otro), configurando un uso compartido del mismo por varios hogares.”<sup>6</sup>

El análisis jurídico de ese fenómeno nos lleva a la necesidad de verlo en lo estático (visión sincrónica): esto es los tipos de familias, los tipos de relaciones que existen entre los diversos ocupantes de dichos bienes y las diferentes situaciones de ocupación que ellos tienen, esto es, como lo dice Carbonnier: las relaciones o vinculaciones personales y las situaciones o vinculaciones reales y a su vez entre estas últimas las relaciones "de derecho" y las "de hecho".<sup>7</sup>

En todos estos aspectos que definen al objeto, debemos señalar excepciones, las características generales no se dan en todos los casos y situaciones analizadas pero sí existen en la mayoría de ellas. Sería también de interés, si bien no podemos hacerlo aquí, tener una visión del fenómeno a lo largo del tiempo, (diacrónica) detectando su origen y evolución para poder predecir su proyección futura. Recurrimos para caracterizar el objeto a los datos recabados en las recolecciones practicadas por nuestros compañeros en esta investigación que realizaron los trabajos de campo en los barrios tomados como muestra.

### **Sobre los habitantes**

De la recolección de datos realizada por los equipos multidisciplinarios en los barrios Maroñas y Peñarol resultan los siguientes datos sobre los habitantes:

**1** Se constata la existencia de más viviendas que hogares, equiparándose en número en la zona sub-urbana. Existen viviendas desocupadas.

**2** La población es significativamente joven con relación a la población general con una composición poblacional, en su mayoría entre 15 y 24 años. Se

señala también que luego de los 29 años disminuye la cantidad de varones. **3** Se invoca como estado civil predominante de las parejas el de casado, luego el de solteros y unidos de hecho. Se señala poca cantidad de divorcios. **4** En cuanto al origen se detecta una fuerte huella de migración campo/ciudad (aunque no sea reciente).

### **Comentario**

Al punto 1: La existencia de viviendas desocupadas es un fenómeno detectable en todas las ciudades, tanto en Montevideo como en el interior de la República. Su presencia puede ser atribuible a falta de medios para acceder a ellas, esto es un desajuste entre los costos que representa la ocupación de dichas viviendas y los medios de quienes serían interesados en ocuparlas. En algunos estudios anteriores (PIAI, MVOTMA) se dio especial relevancia como causa de este fenómeno a la garantía necesaria para acceder a los alquileres. Puede ser una de las razones pero no la única.

Al punto 2: La juventud de la población objeto es un dato común con lo que ocurre en muchos Asentamientos Irregulares aunque aparentemente obedece a diferentes razones. En el caso de los A.I. se debe a la alta natalidad y a la opción de los jóvenes por una radicación independiente; en tanto que en este caso parece obedecer a la permanencia de los jóvenes, que forman nuevas parejas, en la misma finca de sus mayores conservando así una vinculación con la familia de la que no se desprenden totalmente. La disminución de los varones de treinta años o más, puede obedecer al rompimiento de parejas (donde generalmente es el varón el que se retira del hogar) o a

razones laborales que los llevan a alejarse. En todo caso puede ser atribuible a varias razones.

Al punto 3: El estado civil que se invoca, puede o no ser exacto, pero en todo caso revela una alta valoración por parte de los entrevistados de las uniones formales.

Al punto 4: La fuerte migración rural (o interior/capital) es también un fenómeno general (y estructural) detectable también en los A. I.

### **Sobre las familias**

La situación estudiada exhibe una forma de agrupamiento familiar que no coincide con las categorías que tradicionalmente se señalan. En una primera visión llegamos a hablar de un tipo de familia extendida dado las vinculaciones de diferente grado que existen entre los componentes y el número generalmente crecido de integrantes del grupo familiar ocupante. Luego en un análisis más preciso y gracias a los aportes de los demás integrantes de este grupo de investigación llegamos a ver aquí la presencia de un tipo de familia multi nuclear caracterizada por compartir el uso del predio y ciertos servicios y simultáneamente mantener independencia en otros aspectos tales como el fogón común y diferentes estructuras jerárquicas por lo que se presenta como un conjunto de familias nucleares agrupadas por algunos elementos vinculantes que les facilitan la subsistencia, (ver capítulo IV).

Un dato relevante en este aspecto lo da la pluralidad de fogones en cada uno de los predios y según datos también recabados por los equipos multidisciplina-

rios: en Peñarol se estima un promedio de 2,2 fogones por predio (con un promedio de 3,7 personas por fogón). En Maroñas el promedio es de 2,4 fogones por predio (con un promedio de 4,2 personas por fogón), (ver Pintos, M. en capítulo IV).

Se observa así que hay pocos casos en los que el conjunto de ocupantes de un predio funcione como una sola familia compartiendo "mesa, techo y lecho" en la paremia clásica y aún dejando de lado el "lecho" que obviamente no tiene porqué ser compartido por todos los integrantes de la familia, tampoco ocurre aquí que se comparta el "techo" porque suelen ocupar unidades más o menos independientes, ni la "mesa" como lo revela la pluralidad de fogones.

Tampoco puede decirse en base a la información recabada que estos núcleos funcionen como diferentes familias que cohabitan una misma edificación al estilo de una propiedad horizontal o edificio de inquilinato, donde las relaciones entre los componentes del condominio se reducen a compartir los gastos y áreas comunes y su relación se limita a la concurrencia a la asamblea de copropietarios (cuando lo hacen) y a saludarse en los corredores (según como se lleven).

Tampoco se asemeja esta situación a la que puede darse en un consorcio del tipo de una cooperativa, un "club de campo" o un barrio privado, donde existen otros elementos vinculantes que van más allá de los comunes a la propiedad horizontal.

En el caso en estudio el elemento vinculante que se agrega a la situación objetiva de convivencia en el mismo predio es

el “elemento familiar”; la existencia entre la generalidad de los habitantes de un vínculo de parentesco cercano o lejano, pero que constituye una causa determinante de la convivencia. Esta cualidad que es propia del fenómeno en cuestión y que le diferencia de aquellas otras situaciones es causa a su vez de la forma que asumen las relaciones entre los integrantes de estos núcleos, especialmente en lo que hace a la forma de contribución a los gastos, según se verá.

Todo ello es lo que nos lleva a hablar de familia multi nuclear.

### **Las vinculaciones reales.**

De la información recabada por los equipos interdisciplinarios resulta que:

- > En la mayoría de los predios residen casi siempre propietarios y sus parientes.
- > En pocos casos hay inquilinos que co-residen con propietarios, parientes o no parientes.
- > En menor cantidad hay predios habitados totalmente por inquilinos (parientes entre sí).
- > Las ocupaciones ilegales son prácticamente inexistentes (se detectaron 2 casos)
- > La mayoría de las familias que co-residen en un mismo predio (sean propietarios o inquilinos) son parientes entre sí.
- > Más del 60% de los hogares están constituidos por familias nucleares (62% en Peñarol; 70% en Maroñas). Ello incluye familias nucleares biparentales (en su mayoría) y monoparentales.
- > Viviendas unipersonales: El 12% de las viviendas en Peñarol y el 9% de las viviendas en Maroñas son viviendas unipersonales habitadas por personas mayores de 60 años).

### **Comentarios**

- > Estos datos nos presentan una característica de las situaciones estudiadas que las diferencia claramente de los llamados Asentamientos Irregulares.
- > Son situaciones de ocupación legítima a título de propietarios, arrendatarios y familiares de unos y otros.
- > Son situaciones al margen del Sistema de la Vivienda porque no son previstas, ni financiadas, ni apoyadas, ni alentadas por el Sistema que hasta hoy las ha tratado con indiferencia.
- > Son situaciones que combinan construcciones regulares (comunes o de vivienda económica) con construcciones irregulares que lo son por lo general las agregadas.

### **Las vinculaciones personales**

De lo informado por los equipos multidisciplinarios resulta que:

- > En la mayoría de los casos, se observó algún tipo de cooperación económica o prestación de servicios entre hogares: aportes al presupuesto de alimentación; impuestos y tarifas públicas compartidas; suministro de alimentos, energía eléctrica; cuidado de niños y/o adultos mayores.
- > En todos los casos en que se comparte un fogón común, o en los que se presenta cooperación económica entre hogares, existe una relación de parientes consanguíneos.
- > En varios casos (en 38% de los predios en Maroñas) hay adultos mayores que son el único soporte económico estable para más de una unidad doméstica (vivienda).

## Comentario

Si bien no se dice expresamente, la información relevada sugiere que en cuanto a la contribución a los gastos predomina el criterio que caracteriza este tipo de contribución en las relaciones familiares. Esto es que cada cual contribuye en proporción a sus posibilidades.

Esta forma de contribución a los gastos es característica en todo el mundo de las relaciones familiares. Así nuestro Código Civil en su artículo 1994 lo establece para los cónyuges separados de bienes que continúan conviviendo: "En el estado de separación los cónyuges, el marido y la mujer, deben contribuir a su propio mantenimiento y a los alimentos y educación de los hijos, a proporción de sus respectivas facultades." La reciente ley de unión concubinaria 18.246 en su artículo 3 establece algo similar para los concubinos: "...de acuerdo a su respectiva situación económica."

Eduardo Fanzolato señala que: "El elemento común a todo tipo de familia es el recíproco deber de sus integrantes de contribuir, en la escala de sus posibilidades, al sostenimiento del grupo en el que conviven".<sup>8</sup>

En igual sentido Graciela Medina señala esta cualidad de la contribución a los gastos por parte de los cónyuges y cita sobre el particular lo que sobre ello regula el Código de Familia de Cataluña. En este código se regula no sólo la forma de contribución entre los miembros de la pareja, sino en general entre los parientes que conviven: "Los demás parientes que conviven con la familia contribuyen a ello en su caso en la medida de sus posibilidades y de acuerdo con los gastos que generan."<sup>9</sup>

La ley 5/2002 de la Comunidad Autónoma de Andalucía referente a las parejas de hecho trata la cuestión de la contribución a las cargas familiares como un tema objeto de convenciones que regulen entre otras cosas la: "...contribución a las cargas familiares, alimentos; indemnizaciones a favor de alguno de sus miembros."; tema sobre el que la propia Junta suministra asesoramiento. Esta norma española sigue la tendencia actual del Derecho de Familia de dar mayor relevancia a las convenciones que celebren los sujetos para cada situación determinada dejando así de lado la tendencia tradicional del Derecho de Familia de regular todas las relaciones mediante normas preceptivas.

## Aspectos jurídicos

Se trata aquí de considerar: ¿Cuáles son las normas actualmente vigentes que son aplicables a la situación que nos ocupa? y ¿en qué medida esa normativa es adecuada para regular el fenómeno que es objeto de esta investigación?

La respuesta a estas preguntas requiere incursionar aunque sea brevemente en las características de la propiedad y los diversos derechos reales que pueden ser aplicables y en la forma en que la ley regula la convivencia y contribución a los gastos de quienes conviven en una misma finca.

## La propiedad en general

La discusión en torno al derecho de propiedad ha estado casi siempre fuertemente cargada de componentes ideológicos muy fuertes que dificultan su análisis racional. Por lo general esa discusión se circunscribe a la propiedad privada consagrada por los códigos

decimonónicos, como si esta fuera la única forma posible de propiedad; es ella a quienes unos ven como “sagrada e inviolable” y otros sencillamente como “un robo”, con todos los matices intermedios posibles.

Alberto Vazquez Dendi en su libro sobre “Urbanizaciones Privadas en Propiedad Horizontal” nos recuerda una oportuna cita de Josserand: “es preciso hablar hoy no ya de propiedad sino de propiedades. No hay una propiedad: hay propiedades, porque el interés de la sociedad exige que la apropiación de los bienes se sujete a estatutos, en armonía con los fines perseguidos los cuales varían mucho.”<sup>10</sup>

Nuestro código civil trasmite una idea del dominio o propiedad (plena) que está asociado naturalmente a la idea de propiedad individual. Es cierto que se ocupa también (aunque no mucho) del condominio pero lo trata como un derecho que no está dotado de la permanencia que le atribuye a la propiedad individual.

Por razones históricas sucede además que la propiedad a que se refiere el Código Civil es, fundamentalmente la propiedad de los bienes corporales, solo por extensión aplicable a los incorporales. En todo caso en: cada época, cada cultura, tiene su particular modo de ver las relaciones entre los sujetos y las cosas y por ende: su particular visión de la propiedad.

Hay sin embargo, ciertas cualidades bastante generalizadas cuando hablamos de “propiedad” que pueden ser vistas en todos los tipos que conocemos de ella:

**A** Es un derecho que se identifica con el objeto y como tal, acuerda el mayor número de atribuciones posibles sobre el objeto, (material y socialmente posibles).

**B** La propia expresión “propiedad” se asocia a la idea de permanencia e incluso, en muchos casos: de perpetuidad.

**C** Implica el “derecho de poseer”, aunque no se posea efectivamente y se ejercita directamente mediante acciones reales y complementariamente mediante acciones personales.

**D** Todo sistema jurídico y el sistema económico requieren reglas claras y de aplicación cierta en materia de propiedad, pues ello genera la previsibilidad necesaria para aquellas actividades.

**E** Todo sistema conocido de propiedad se funda, en realidad, en algún tipo de posesión civil (ad usucapionem) concebida como situación de hecho, más allá de que por diferentes razones (en general para darle firmeza frente a las críticas) es común que los autores lo doten de fundamentos superiores al sistema jurídico y aún que aparezca entre los derechos fundamentales.

Todo lo demás que se pueda decir son afirmaciones que sólo tienen una vigencia histórica y que por ende dependen de cada tiempo y lugar.

Entre los romanistas y buena parte de la doctrina moderna se señala como contenidos de la propiedad “un paquete de derechos” que serían sus componentes y que se señalan como:

ius utendi (Facultad de utilizar la cosa tanto para el destino que tenía cuando la recibió como cualquier otro destino lícito que resuelva atribuirle posteriormente y conceder el derecho o partes de ese derecho a terceros bajo forma de derechos personales).

lus fruendi (Facultad de percibir los frutos, de percepción periódica, naturales, industriales y civiles que la cosa produce o pueda producir y los productos de percepción no periódica, que de la cosa se puedan lícitamente obtener).

lus abutendi (Facultad de disponer) como posibilidad de enajenar la cosa y afectarla con derechos reales a favor de terceros, tanto derechos de goce, como de garantía u otros que se puedan constituir, comprendiendo también la facultad de destruir la cosa como bien transformándola en otras cosas de diferente naturaleza, tal como sucede con la demolición de un edificio, el talado total de un monte, el desmontaje de una máquina o automotor, etc.

En realidad todas estas facultades o “derechos” que serían los “contenidos” de la propiedad presuponen el “poder” sobre la cosa. Un poder que haga posible ese uso, la obtención de los frutos y el ejercicio de las facultades de disposición y afectación. Pero sucede que la propia ley admite que la propiedad subsiste aún sin el poder sobre la cosa y así lo señala el Código Civil uruguayo (CCU) en su art. 490. Puede suceder que el propietario no tenga ninguna de aquellas facultades porque es otro sujeto quien tiene poder sobre ella y sin embargo sigue siendo propietario, sigue teniendo el “derecho de poseer” aunque efectivamente no tenga la posesión. De modo que aquellas facultades no son un contenido esencial de la propiedad sin las cuales el derecho no pueda existir.

En otro sentido desde hace ya mucho tiempo se discute, con razón, esa visión de la propiedad que sólo confiere facultades y no atribuye deberes. Se señala así que se trata de una concep-

ción antisocial preocupada por el interés del sujeto a quien se reconoce como propietario sin considerar que su derecho puede entenderse en concurrencia y en cuanto sea compatible con los derechos de los demás integrantes de la sociedad.

Más recientemente, la preocupación por la conservación del ambiente lleva a cuestionar también esta idea excesivamente individualista por ser conceptualmente depredadora del medio físico en que se desarrolla la vida de la sociedad y los individuos, pues el interés del propietario es en ella privilegiado sobre el interés general en la conservación del ambiente necesario para la vida de la comunidad.

Esta evolución de las ideas es el fundamento de las nuevas concepciones sobre la propiedad y las normas en que ellas se expresan y ello se aprecia con nitidez en la actual ley de Ordenamiento Territorial Sustentable recientemente aprobada por nuestro Parlamento, donde junto a los derechos que acuerda la propiedad aparecen un significativo número de deberes.

En realidad muchas de estas nuevas ideas ya existen en la práctica del Sistema a partir de los desarrollos de la doctrina y la jurisprudencia sobre la responsabilidad del “guardador” y la responsabilidad que le cabe al que aprovecha para sí de una cosa por el riesgo creado a los demás.

### **La propiedad privada del CCU**

La propiedad privada a que se refiere el CCU se caracteriza por cualidades bien definidas conforme a las ideas de la Europa de mediados del Siglo XIX:

- A** Amplios poderes de utilización, de señalamiento de destino y de obtención de frutos (*ius utendi* y *ius fruendi*).
- B** Amplios poderes de administración, disposición y afectación (*ius abutendi*).
- C** Garantía ilimitada de las obligaciones del titular, tal como resulta del art. 2372 del Código Civil. Los bienes sometidos a este tipo de propiedad pueden ser siempre ejecutados por los acreedores de su titular para satisfacer sus créditos.
- D** Identidad plena entre titular y beneficiario de todo aquello que la cosa produce. Solo se ve como beneficiario al sujeto individual, se prescinde totalmente de su entorno familiar o comunitario.
- E** Falta de limitación en el tiempo, pues se concibe a perpetuidad y se transmite, de igual forma, a los sucesores a título particular o universal.
- F** No se pierde por el no uso, o no ejercicio, por prolongado que este sea.

Es, en definitiva, un tipo de propiedad adecuado para cumplir funciones de intercambio y garantía y por ello es el adecuado para aquellos bienes cuya función es, como solía decirse estar "en el comercio de los hombres", función esta que en principio debían cumplir todos los bienes en una sociedad que privilegiaba el comercio. Prevalecen por ello en esta propiedad individual esas funciones de: intercambio y de garantía sobre otras posibles funciones que puedan tener los bienes y por ello es que este tipo de propiedad es la que mejor sirve al intercambio de bienes en el Mercado y el que mejor satisface las necesidades de garantía de los créditos que requiere el sistema financiero.

En aquellos períodos en que predomina la idea de que el Mercado todo lo resuelve, de que es la forma adecuada

para satisfacer todas las necesidades y el camino para alcanzar en todos los aspectos la felicidad de la población, es también entendible que se haya pensado que esta propiedad de que nos habla el CCU fuera la adecuada para satisfacer el derecho a la vivienda que la Constitución de la República consagra para todos los habitantes del país. Sucede en cambio que este tipo de propiedad no es, en muchos casos, adecuado para satisfacer esa y otras funciones posibles. Nos referimos a aquellas múltiples funciones de que nos hablaba Jossierand y entre ellas la función de vivienda.

La propiedad individual tal como la regula el Código Civil se nos presenta como un modelo insuficiente para regir la propiedad de la vivienda en sus diversas situaciones; resulta también insuficiente para regular la propiedad territorial en general, como lo demanda actualmente el Ordenamiento Territorial, la preservación del Medio Ambiente, etc.; digamos que también era insuficiente desde el principio para regular la propiedad inmaterial y el propio Código así lo admite en su art.491; pero entendido que eso es así, debemos pensar en las nuevas formas que sean adecuadas a las funciones que de este derecho pretendemos y no quedarnos en el simple incumplimiento de las reglas que regulan la propiedad del Código Civil, porque si nos quedamos en eso: estaremos afectando la estabilidad del sistema en su conjunto y el Sistema de Derecho Privado no podría sostenerse sobre la "liquefacción" de sus reglas relativas a la propiedad.

Por tal razón es que contrariamente a la opinión de varios de nuestros colegas, nosotros recibimos con benepláci-

to la iniciativa de la ley de Ordenamiento Territorial Sostenible de actualizar el régimen de la propiedad territorial legislando sobre los deberes del propietario. Hubiéramos sí preferido que esta actualización se realizara en el propio Código Civil que es su sede natural, pero siempre estamos a tiempo de hacerlo a futuro.

En todo caso, partimos del entendido de que lo hecho por la Ley de O.T.S. es sólo un primer paso que para ser efectivo requiere una mayor regulación y precisión; requiere instrumentos que en la ley están sugeridos.

#### **La propiedad en función de vivienda**

La función de vivienda no es, en general, una función individual; toda vez que la ley se ha ocupado de esta cuestión lo ha hecho en consideración de "núcleos familiares" de diversos tipos y en general insertos en grupos comunitarios mayores.

Es natural que sea así porque la vivienda es el hábitat en que se desarrolla la vida de los sujetos y los seres humanos somos animales gregarios que primariamente nos agrupamos en "familias" de diferente índole. No obstante esta diferencia que hoy vemos como fundamental, las leyes civiles trataron en principio la propiedad de la vivienda como una forma más de propiedad individual.

Ello se correspondía relativamente bien con una sociedad tradicional donde los únicos "sujetos" eran efectivamente los jefes de familia pero es algo que se contradice con la idea de que los demás integrantes de la familia son también sujetos que deben ser contemplados en su derecho a la vivienda.

En principio no se advirtió esa inadecuación de la propiedad individual para considerar la situación de la vivienda social pero paulatinamente, aunque tímidamente, se van haciendo modificaciones en atención a situaciones concretas, que van desdibujando las características de la propiedad individual cuando ella es aplicada a la función de vivienda. Este proceso se hizo con temor, como con sentimiento de culpa "a vía de excepción" y sin abrogar los principios de la propiedad individual ni atreverse a modificarlos decididamente.

Hay en nuestra sociedad, quizá con mayor intensidad que en otros países, temor a modificar los "arquetipos" fundamentales del Código Civil decimonónico, probablemente como fruto de una larga discusión política e ideológica a favor y en contra de ellos, desarrollada en tono tremendista. Nosotros tuvimos una experiencia directa de la resistencia que existe para pensar en un tipo de propiedad diferente, cuando por encargo del PIAI, elaboramos un proyecto de ley que establecía un régimen de propiedad adecuado a la situación de los asentamientos que debían ser regularizados por ese programa. El cuestionamiento mayor y que en definitiva paralizó el proyecto no tuvo que ver con lo bueno o malo de la solución sino con el temor de que ello fuera una agresión a "La Propiedad" que pudiera ser luego generalizada.

Algo similar ocurre hoy con la Ley de Ordenamiento Territorial Sostenible, que nosotros pensamos que demanda diversos ajustes para ser aplicable pero que también es cuestionado en la discusión pública, por entender que ataca el Derecho de Propiedad, como si ésta fuera una institución que no puede evolucionar, como lo hacen todas las demás,

para adecuarse a las necesidades de cada tiempo y lugar.

### La regulación de la vivienda social

De todas formas a partir de aquellas tímidas disposiciones que establecen excepciones hoy podemos hablar de una "propiedad en función de vivienda social" que tiene ciertas características que difieren de la propiedad individual del C. Civil, de la que se aparta, en diferentes grados, a veces en forma permanente y en otras en forma transitoria, con las siguientes características:

**A** Su destino aparece limitado a ciertos usos o al uso de ciertas personas o ambas limitaciones a la vez y las personas se presentan no como individuos aislados sino como integrantes de un grupo familiar insertos a una comunidad mayor.

**B** Se requieren autorizaciones para el cambio de destino del bien, para su enajenación o aún para conferir la utilización a terceros.

**C** Aparecen normas que exceptúan la aplicación de ciertas reglas sucesorias para contemplar a un componente o grupo de componentes del grupo familiar como beneficiarios de derechos reales o personales.

**D** Se les somete a reglas de indisponibilidad o disponibilidad limitada o disponibilidad controlada, en tanto debe ser autorizada previamente por una autoridad judicial o administrativa. Se habla en ocasiones de "inalienabilidad relativa".

**E** Otra característica, lo constituye la inembargabilidad que puede darse en forma absoluta o relativa.

Tales características se dan (en mayor o menor grado) en diversos regímenes concretos (viviendas de INVE, SIAV,

SARA, MEVIR Cooperativas de Viviendas) y también en otras leyes y proyectos que recurren al llamado régimen de bien de familia.

En la Argentina hay una fuerte corriente a establecer un régimen de propiedad de este tipo con carácter general para la "vivienda única", que se expresa en varias constituciones provinciales. La ley chilena por su parte permite la sustitución del embargo de la vivienda del deudor a instancia de éste sobre otros bienes por él propuestos.

Otro aspecto interesante de la evolución actual del derecho de propiedad en función de vivienda entre nosotros, lo proporciona la secuencia de leyes que tratan de la propiedad horizontal que, entre otras finalidades, satisface la función de vivienda. Alberto Vázquez, en su libro citado, hace un interesante desarrollo de esa evolución en principio dirigida a la construcción de edificios bajo tal sistema, pero que paulatinamente fue incorporando otras situaciones haciendo que hoy por hoy se comprenden bajo ella un variado número de situaciones que tienen como aspecto común la coexistencia de lo individual con lo colectivo, con un estado que comprende bienes individuales y comunes y un régimen que acuerda derechos y deberes al propietario y a los copropietarios del consorcio.

Entre las disposiciones relativas a la propiedad horizontal cabe citar especialmente las leyes 13.870 y 14.261 capítulo I, como una respuesta del Sistema Jurídico que permitió regularizar muchas de las situaciones con características que las incluyen entre las que son objeto en nuestro estudio. Estas leyes tuvieron en ello cierto éxito.

### **La propiedad en régimen de bien de familia**

Se trata de un tipo de propiedad especialmente pensado para satisfacer la función de vivienda de un núcleo familiar y que por ello tiene características que la apartan de la propiedad individual. Fundamentalmente se reduce su función de intercambio y garantía y se reconoce derecho a los demás integrantes del núcleo familiar como "beneficiarios". En principio surge como una alternativa particular y voluntaria, no relacionada directamente con la vivienda social, sin embargo hay situaciones de esta última en las que se recurrió a este tipo de propiedad.<sup>11</sup>

### **Los derechos reales menores y otros derechos.**

La ley recurre para resolver la vivienda en ciertos casos a derechos reales menores. El ejemplo lo da el Derecho Real de Habitación y Uso del cónyuge supérstite incorporado al CCU en su art. 881 y que luego fue extendido a otras situaciones, en particular la más reciente en la ley de Unión Concubinaria a favor del concubino supérstite.

La ley de Ordenamiento Territorial Sostenible que mencionábamos anteriormente, incorpora también, a una escala mucho mayor, la idea de la coexistencia de lo individual y lo colectivo. Aquí lo colectivo aparece en la participación directa ciudadana y además está representado en lo local por las Intendencias y en lo nacional por el Estado. En esta ley es por primera vez definido entre nosotros a nivel normativo el "derecho de superficie" que es otro instrumento posible para aplicar a las situaciones que estamos analizando.

El propio CCU trata, desde siempre, lo que sucede con la construcción en suelo ajeno. Entre las diversas interpretaciones que se han hecho de su art. 751 existió una, que no es la nuestra, pero que fue durante mucho tiempo dominante que llevaba a entender que por el solo hecho de realizar la construcción se genera un derecho de superficie a favor del constructor de modo que este vendría a ser propietario de las construcciones coexistiendo con el propietario del terreno quien solo tendría un derecho a "hacerse dueño" de ellas, sin serlo mientras tanto. Esta interpretación llevó durante mucho tiempo a que se tratara en tales casos la enajenación de la construcción separadamente a la del terreno y que otro tanto ocurriera con su posible hipoteca. El propio Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) mantuvo durante mucho tiempo esta forma de ver las cosas. Por todo ello pensamos que no sería algo extraño a nuestro sistema de propiedad que se hiciera alguna modificación al régimen de dicha disposición por la cual, en las situaciones que nos ocupan, se llegara a reconocer un derecho real a quien construye en el terreno de un familiar, con su consentimiento, para satisfacer el derecho a la vivienda.

### **La contribución a los gastos y demás arreglos inter personales**

En el régimen de propiedad horizontal se prevé que la contribución a los gastos comunes se realice en proporción al valor de cada una de las unidades; en régimen de condominio la contribución se hace en proporción a las respectivas cuotas. Vimos que existiendo un componente familiar la tendencia es que se contribuya en proporción a sus respectivas facultades.

En los casos que nos ocupan existe un fuerte componente familiar por lo que cabe presumir que en muchos de ellos, la tendencia en la forma de contribución sea la que caracteriza a las estructuras familiares. De todas formas debe considerarse que tenemos aquí situaciones muy diversas y que por ende es posible que se combinen en ellas otras formas de contribución a los gastos. Todo ello hace que no parezca aconsejable establecer un régimen preceptivo sino que se prevean (al estilo de la normativa de Andalucía) formas simples de llegar a establecer dichas contribuciones y los arreglos familiares para regularlos con concurso de los propios interesados.

### **Las líneas de producción de viviendas.**

A nivel nacional se pueden señalar como líneas de producción de viviendas:

**A** La individual, con o sin financiamiento de crédito público o privado, en predios propios de propiedad individual y construcciones regularmente realizadas que satisfacen en general las necesidades de familias de tipo nuclear.

**B** Por empresas con financiamiento público o privado, generalmente en vías a propiedad horizontal con construcciones también regularmente realizadas destinadas a satisfacer las necesidades de familias de tipo nuclear.

**C** Por sociedades de diferentes tipos (civiles, cooperativas, etc.) con financiamiento generalmente público, en vías a propiedad horizontal o regímenes cooperativos permanentes, destinadas también a satisfacer las necesidades de familias de tipo nuclear.

**D** Por el Estado, Municipios, Banco de Previsión Social (BPS) u otros organismos públicos, mediante construcciones realizadas también regularmente en

predios de propiedad pública y destinadas también a familias de tipo nuclear.

**E** Por los particulares integrando familias de diversos tipos, en predios ajenos, públicos o privados mediante construcciones irregulares (Asentamientos Irregulares).

**F** Por familias extendidas (en un sentido no tradicional) integradas por diversos núcleos parcialmente autónomos, sobre espacios libres en predios de propiedad individual de alguno de sus componentes con construcciones regularmente realizadas que progresivamente se densifican con construcciones irregulares realizadas sin financiamiento ni asesoramiento.

Los cuatro primeros tipos (a,b,c,d) comprenden la producción formal de viviendas, sobre la que existen numerosos estudios. Los dos últimos (e y f) comprenden la producción informal siendo el último en el que hemos profundizado en este estudio: el modo parcialmente formal y parcialmente informal.

Cabe señalar que todos los sistemas formales de viviendas y de propiedad sobre ellas, están estructurados sobre la impronta de la familia nuclear; no hay en ellos consideraciones a la posible existencia de una familia más extendida o que combinen agrupamientos de familias nucleares en función de parentesco.

### **Aspectos jurídicos de lege ferenda**

Con carácter general, como se deduce de lo expuesto en aras de regularizar aquellos aspectos de informalidad que presentan las situaciones estudiadas, no parece aconsejable un régimen preceptivo que pretenda incluirlas todas bajo un mismo modelo, sino un régimen que ofrezca un menú amplio de

alternativas de diferentes vinculaciones reales: formas de propiedad y derechos reales menores que sean accesibles a las situaciones que nos ocupan y regulaciones de las vinculaciones personales que con un adecuado asesoramiento y apoyo se establezcan para cada caso con el concurso de los propios interesados.

### **Coincidencias entre abordajes**

**1** Pese a sus dificultades y defectos, todos ellos perfectibles, se trata de una modalidad exitosa en cuanto a producir satisfacción a los sujetos, como así resulta de la información recabada por los equipos multidisciplinares: "La mayoría de los entrevistados están conformes con esta modalidad habitacional. Los casos de disconformidad coinciden con predios en los que familias con agregados comparten una misma vivienda; en los que diferentes núcleos familiares comparten un baño único; en los que sus habitantes no presentan arraigo en el barrio (considerados "nuevos pobladores") y no son propietarios" (ver Pintos, M. capítulo IV). Se agrega que: "Aproximadamente una cuarta parte de los entrevistados manifestó la intención de ampliar o mejorar "su casa". Todo ello revela conformidad con la solución adoptada.

**2** Sobre las razones de esta apreciación positiva se señala por parte de los entrevistados: "No depender del pago de alquileres" y la cercanía o compañía en caso de entrevistados mayores: "Los tengo a todos al lado" y al mismo tiempo: "Cada cual tiene su casa", con lo que se combina de un modo que se ve como adecuado el apoyo mutuo que significa mantener la cercanía con la deseada independencia. Se señala también como positiva la posibilidad de

permanecer en un barrio al cual están arraigados los miembros de la familia y donde tienen sus demás conexiones.

**3** Desde el interés de la comunidad esta solución que espontáneamente producen los particulares tiene varios aspectos positivos a considerar:

**A** Es un factor que preserva y en algunos casos mejora la densificación urbana, generando un número mayor de viviendas dentro de la misma área física.

**B** Reduce el grado de dependencia de los sistemas públicos de vivienda desde siempre superados por la demanda.

**C** Es un elemento de contención al crecimiento de los Asentamientos Irregulares en cuanto ofrece a una parte de quienes serían (sobre todo parejas jóvenes) sus posibles nuevos ocupantes, una alternativa de permanecer dentro del sistema formal.

**D** Permite al conjunto de la familia afrontar de mejor forma los gastos de mantenimiento del bien del que son formalmente titulares y los gastos que generan los consumos de servicios públicos que gravan pesadamente los presupuestos de quienes tienen ingresos bajos o medios.

**E** Al mismo tiempo y con relación a los consumos de servicios públicos, alivia a los Entes lo que supone la ya pesada carga de servicios gratuitos a los Asentamientos Irregulares.

**F** Por fin, suple, en muchos casos, servicios tales como el de guardería, vigilancia y otros apoyos que pueden cumplirse en el marco de una "familia ampliada" que de otro modo deberían ser asumidos por la comunidad en general.

### Constataciones jurídicas a tener en cuenta

**1** Que el tema que nos ocupa, comprende aspectos que tienen que ver con derechos de tipo patrimonial y derechos de tipo no patrimonial, vinculados a los Derechos de la Personalidad.

**2** Que un componente del fenómeno lo es un tipo de "familia" que no se adecua a las características clásicas de la denominada "familia extendida" por la ausencia de roles definidos y la ausencia de la rígida estructura jerárquica que era propia de aquel tipo familiar; ni a la llamada "familia nuclear", aisladamente considerada, pues conserva vínculos más amplios que hacen se presente como la conjunción de dos o mas familias nucleares vinculadas entre sí, todo lo cual permite hablar de una "familia multinuclear", donde la estructura jerárquica y de ingresos es muy diversa y las formas de convivencia presentan muchas variantes.

**3** Que los tipos de familia que normalmente se asocian a este tipo de hábitat, no están adecuadamente contemplados por los diferentes regimenes de Viviendas y por los tipos de propiedad actualmente regulados por la ley.

**4** Que los vínculos de los diferentes integrantes o "beneficiarios" de estas viviendas, se complementan con vinculaciones entre ellos y con terceros relativos a servicios y otros recursos tendientes a satisfacer necesidades, que dan lugar a paquetes de vinculaciones del tipo de las reales y las personales, que no están tampoco especialmente previstas por ninguna norma.

**5** Que tanto las vinculaciones personales como las vinculaciones reales que

se establecen entre ellos y con relación al predio que se comparte son esencialmente temporales y se modifican al tiempo en que se modifica la integración de la familia, con el advenimiento de nuevos miembros y la formación de sub nucleamientos.

**6** Que se trata de grupos familiares, en general procedentes de un entorno jurídico formal que por insuficiencia de ingresos y dificultades de acceso y permanencia en un régimen de viviendas generalmente pensado para la familia nuclear, recurren a estrategias que los ubican en el límite de lo formal con la informalidad, con serios riesgos de precipitarse plenamente en ella; no solo en lo atinente a la vivienda sino en lo que hace a las demás cuestiones de la vida.

**7** Que en esta situación como en las demás en que se trata de dar cumplimiento al derecho constitucional a una vivienda de "todo habitante", se percibe la inadecuación de un tipo de propiedad, como lo es la regulada por el Código Civil, que solo contempla el interés del propietario y no el de los demás integrantes de su núcleo familiar.

### Propuestas

**A** Las características del fenómeno señaladas en el punto 1, sugieren la necesidad de normas que contemplen tanto los aspectos reales como los personales del fenómeno.

**B** Las características señaladas en el punto 2 precedente sugieren la necesidad de reconsiderar los criterios sobre configuración de predios y su edificabilidad en las circunstancias que dan lugar al desarrollo de este fenómeno a fin de evitar que se desarrolle en la informalidad.

**C** Lo señalado en el punto 3 sugiere la necesidad de que en las líneas de producción de viviendas se contemple esta situación para su financiamiento y mejor desarrollo.

**D** Las variadas vinculaciones señaladas en los puntos 4 y 5 que anteceden demandan normas generales que las contemplen y procedimientos accesibles a los sujetos involucrados para acordar con algún asesoramiento los arreglos adecuados a su situación particular.

**E** Lo señalado en los puntos 6 y 7 sugieren la conveniencia desde el punto de vista social de generar estructuras jurídicas que regulen la propiedad en función de vivienda y dentro de ella específicamente este fenómeno. La presencia conjunta de derechos patrimoniales y derechos de la personalidad sugiere modificaciones al tipo de propiedad que contemplen ambos aspectos como ya ocurre con otros tipos de propiedad como es el caso de la propiedad intelectual y específicamente la del bien de familia, permitiendo la distinción entre titulares y beneficiarios y regulando los derechos de estos.

**F** La regulación de las vinculaciones reales y personales deberá contemplarse su naturaleza temporal (punto 5), por lo que podrán resolverse a través del reconocimiento de derechos reales menores (como derechos de habitación, propiedad superficiaria, etc.) vinculados a la estructura familiar antedicha que puedan constituirse de formas que resulten accesibles a dichas personas. Puede también ser útil reconsiderar las reglas que regulan la construcción en suelo ajeno conforme al art. 751 del CCU. Para el tipo de situaciones estudiadas.

**G** En cuanto a las vinculaciones perso-

nales de los componentes del grupo resulta necesaria una regulación de las relaciones relativas a servicios comunes y espacios comunes en ese tipo de hábitat que contemple la posibilidad de diferentes arreglos.

**H** Las reglas relativas a este tipo de situaciones sería adecuado incluirlas como un capítulo especial dentro de un proyecto más ambicioso tendiente a actualizar el derecho de propiedad en el Código Civil, donde se le trate como una subespecie de la propiedad de la vivienda.

#### Notas

1 En Prologo al libro Rasgos Actuales de un Rancharío Uruguayo de Renzo Pi Hugarte y Germán Wettstein sobre "Las Misiones Socio Pedagógicas"

2 Raúl Fernández Wagner de Universidad Nacional de General Sarmiento Buenos Aires en "El Derecho a la Ciudad y a la Vivienda: Propuestas y Desafíos en la Realidad Actual" Octubre 10 al 13 de 2007 / Valparaíso / Chile.

3 Fernández Wagner :Op.sit

4 Savigny Traité de la Posesión Adiciones a la 6ª Ed. &12 "Historia de la Posesión" sobre la Tesis de Niebür. Ver también cita en Yglesias Arturo Derecho de las Cosas Tomo II Vol.1 De la Posesión y sus Circunstancias Cap.1 N°10 p.33 2ª Ed. FCU.

5 Yglesias Arturo Derecho de las Cosas Tomo II Vol. I de la Posesión y sus Circunstancias" 2ª Ed. FCU 2008

6 Picción A y López Salgado, M. Habitabilidad y satisfacción en relación a la vivienda

7 Carbonnier Jean T.II Situaciones Jurídicas Reales Ed. Española Bosh Barcelona 1965

8 Fanzolato Eduardo "El concepto de familia en el Derecho Latino" N°4.5. Trabajo presentado como ponente internacional en el 4º Congreso de la Conferencia Iberoamericana de Academias de Ciencias Jurídicas y Sociales. Valencia España 13 a 16 diciembre de 2000.- La misma idea puede verse en el mismo autor: Derecho de Familia Tomo 1 Primera Edición Córdoba ADVOCATUS 2007 página 59.

9 Medina Graciela Régimen Patrimonial Matrimonial Primario y la reforma del Código Civil. (en [www.gracielamedina.com](http://www.gracielamedina.com))

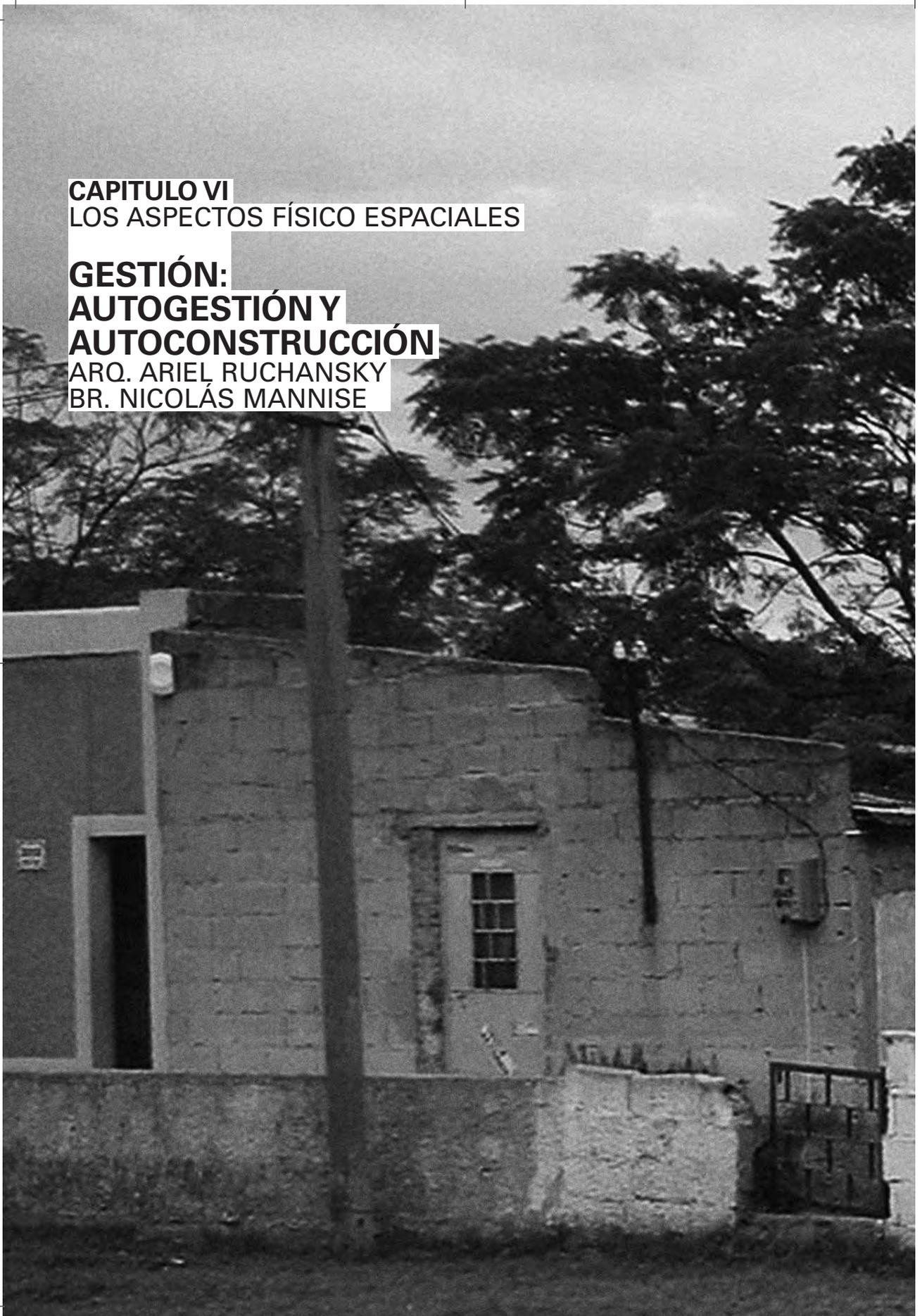
10 Josserand, Cours de Droit Civile Positif Francais, I pag. 755. el Urbanizaciones Privadas En Propiedad Horizontal Alberto Vazquez Dendi AMF 2004 p.27

11 Puede verse mas ampliamente estos antecedentes en la Exposición de Motivos del Proyecto de Régimen de Propiedad para los Asentamientos Irregulares a regularizar por el PIAI.

**CAPITULO VI**  
**LOS ASPECTOS FÍSICO ESPACIALES**

**GESTIÓN:**  
**AUTOGESTIÓN Y**  
**AUTOCONSTRUCCIÓN**

ARO. ARIEL RUCHANSKY  
BR. NICOLÁS MANNISE



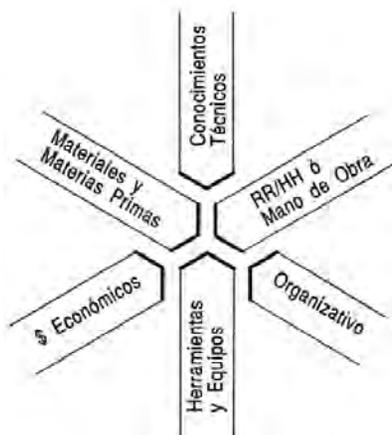
## Marco Teórico

### Tecnología

La tecnología constructiva la entendemos, desde la Cátedra de Construcción II y IV, como una herramienta al servicio de la materialización de la arquitectura, de modo que será eficiente en la medida que responda a la mejor utilización de los recursos tanto materiales como organizativos, en un determinado contexto socioeconómico y cultural.

La tecnología no es un fin en si mismo, es un medio para facilitar la concreción de un objetivo, en este caso el acceso a soluciones habitacionales, de sectores socioeconómicos bajos, por agregación en un predio familiar.

La elección por el uso de una tecnología, da como resultado, determinado modo de utilización de los recursos. Héctor Massuh, ("Tecnologías apropiadas y apropiables" en el libro "Un Techo para Vivir" ed. UPC España 2005) lo resume planteando que al momento de definir una tecnología debemos tener en cuenta la utilización de recursos cualitativos y cuantitativos que emplea. Figura 1



## Recursos

Los más reconocidos son:

- > Materias primas y materiales.
- > Mano de obra o RR.HH.
- > Equipos y maquinaria.

Pero no menos importantes son:

- > Recursos económicos y financieros.
- > Capacidades organizativas.
- > Conocimientos técnicos.

De la intensidad de uso de los distintos recursos surge la caracterización, la cual nos permite evaluar su potencialidad, a qué modo de producción responde y el grado de adecuación a la realidad en que se plantea utilizar. En este ejemplo se utilizan intensamente todos los recursos salvo la mano de obra, lo cual es el esquema típico de los sistemas constructivos prefabricados industrializados.

En el contexto que nos ocupa, la falta de recursos cuantitativos se debe suplir con recursos cualitativos, pero la ausencia de programas de apoyo hace que de estos, el autoconstructor individual sólo cuente con su propia mano de obra, careciendo de conocimientos técnicos y

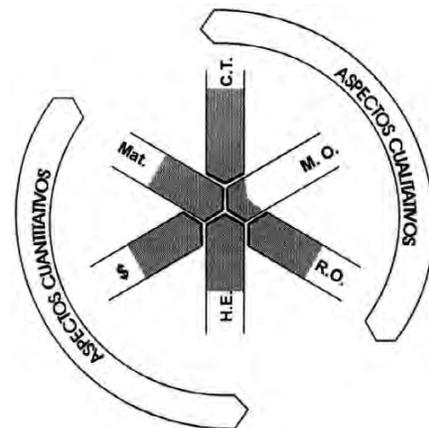


Figura 1  
Arq. Hector Massuh  
Un techo para vivir. Editorial UPC.

recursos organizativos, lo cual lo lleva a obtener resultados poco satisfactorios.

En Latinoamérica coexisten tres estrategias básicas de producción, las impulsadas por los países hegemónicos, basadas en sistemas altamente industrializados, protegidos por patentes y conceptualmente cerrados, las tecnologías formales nacionales cuya lógica se basa en el esquema empresarial, también llamadas tradicionales y las informales, donde se ubican las tecnologías de supervivencia. Estas estrategias se encuentran en pugna, como reflejo de la confrontación de los sectores sociales a los que sirven.

### **Tecnología apropiada**

El planteo de "Tecnología Apropiada" surge del concepto que las tecnologías son herramientas, cuyo uso es apropiado o no, dependiendo del contexto en que se utilicen y el fin perseguido.

La tecnología apropiada no se plantea como contrapuesta a las tecnologías industrializadas o a las tradicionales, ni es sinónimo de autoconstrucción o uso de materiales no onerosos, sino que se basa en la reinterpretación de las tecnologías existentes a partir de un contexto específico, tratando de dar respuesta integral a la demanda que la origina.

Por ello se nos plantea la necesaria toma de conciencia en el hacer profesional, respecto a la vinculación entre tecnología y sociedad, en el entendido que la resolución técnico constructiva, aislada de un proyecto productivo, económico y social, no puede resolver por sí sola la mejora del hábitat social.

En nuestro país el sistema de producción del hábitat construido, entró en una crisis en todas sus modalidades, cuyo punto más álgido se produjo en 2002, tanto en el ámbito público como el privado, arrojando como resultado una amplia franja de población empobrecida que ha sido excluida de los ámbitos formales y expulsados por miles hacia los asentamientos irregulares. Esta misma crisis es la que nos impulsa a replantearnos las reglas de juego, en una salida que necesariamente tendrá que vincular la construcción de viviendas y servicios, con el fortalecimiento de las cadenas productivas, la creación de fuentes de trabajo y la inclusión social.

Planteado el problema en y desde Latinoamérica, debemos establecer algunos requerimientos básicos que deben cumplir las tecnologías para considerarlas apropiadas:

- > Favorecer el desarrollo de las economías locales.
- > Ser respetuosa con la cultura y el ambiente donde se inserta.
- > Basarse en las potencialidades asociadas al problema y las particularidades de la estrategia de producción del grupo social al cual van dirigidas.
- > Fácil apropiación por parte de quienes son sus ejecutores, sean estos empresas o destinatarios organizados.
- > Permitir y favorecer la participación social en todas sus etapas.

### **Autoconstrucción**

La autoconstrucción se entiende como la participación de los habitantes en el proceso de producción de su propia solución habitacional. Esta modalidad de producción ha resuelto en Latinoamérica el 90% del espacio habitacional construido.

Victor Pelli, ("Autoconstrucción: el camino hacia la gestión participativa y concertada del hábitat" en el libro "Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina"; El Salvador, 1994), distingue varias formas de autoconstrucción, las cuales van básicamente desde la autoconstrucción espontánea, solución individual y autónoma del hábitat popular en el límite entre lo legal e ilegal, la autoconstrucción dirigida, en la cual instituciones estatales o no se hacen cargo de la solución habitacional, incluyendo a los habitantes como mano de obra en la ejecución, la autoconstrucción asistida por organizaciones externas a los habitantes que apuntan a optimizar los mecanismos de gestión espontánea y la autoconstrucción "apropiada" en la que se plantea la autogestión del hábitat popular integralmente asistida, socialmente integrada y equitativamente concertada, donde los pobladores son los principales actores.

La existencia de la autoconstrucción espontánea no asistida como modalidad masiva de acceso a la vivienda en sectores de bajos ingresos, es indicador de una "sociedad no justa". En este enfoque las distintas formas de asistencia que tiendan a incorporar a los pobladores, no sólo en la autoconstrucción sino en la gestión y toma de decisiones respecto a la construcción de su propio hábitat, nos llevan a una "sociedad más justa"; teniendo claro las diferencias con el concepto utópico de "sociedad justa"; en el cual sería innecesario que sectores de mayor poder asistiera a otros con menos poder.

### **Enfoque académico**

En este enfoque, nuestro saber universitario debería ser un generador de propuestas tecnológicas alternativas, que trascienda el campo de la cultura formal y aporte en la búsqueda de una estructura productiva que organice sus recursos cualitativos y cuantitativos, a la luz de una nueva escala de valores y objetivos tendiente a asegurar el control social sobre los procesos de producción del hábitat y sus consecuencias.

En el entendido que la lógica de los problemas a abordar no responde a la fragmentación académica del conocimiento, se impone el abordaje por equipos inter y trans disciplinarios, en conjunto con los demás actores de cada contexto, desde la discusión de las líneas prioritarias hasta la fase experimental y la de apoyo a la innovación en la producción.

### **Caso de estudio**

Se tomó como objeto de estudio la situación de padrones donde se ubicaran más de una edificación con destino vivienda y que entre los hogares que la habitan existiera relación de familiaridad, sobre un área de muestreo definido por dos grupos de manzanas en los barrios Maroñas y Peñarol. Sobre un universo de 32 manzanas se relevaron 24 padrones que cumplían con la caracterización planteada.

En el área físico-constructiva se realizaron dos baterías de preguntas, la primera destinada a obtener datos de las características de las construcciones y la segunda a los modos de adquisición y gestión.

## Estudio de los datos

### Características de las construcciones

#### Muros

Respecto a los cerramientos verticales, la mayoría, 60% son de bloque de 12 cm. de espesor, lo siguen las construcciones con muros simples de ladrillo, 25% y otras soluciones de muro que incluye ticholos, chapa y otros tienen poca incidencia, 15%.

#### Techos

En los cerramientos horizontales encontramos 45% de techos de chapa, 40% de techos de hormigón armado y 15% de otras soluciones entre las que se cuentan tejas, cerámica armada y materiales reciclados.

#### Pavimentos

Las terminaciones de pisos son 56% de cerámica, 38% alisado de arena y pórtland y solo 6% de otros materiales o sin terminación.

En el relevamiento también se recabaron datos primarios sobre terminaciones de muros, instalaciones eléctrica y sanitaria y patologías. Los datos más relevantes refieren a la situación de semi terminadas de casi 50% de las viviendas agregadas en el padrón y que si bien el 57% de las viviendas presentaban algún tipo de patología, hongos de condensación, humedad por filtración o figuración de los cerramientos, ninguna de ellas fue evaluada como grave ni por el usuario ni por el encuestador.

### Forma de gestión y financiamiento

#### Adquisición

El modo de adquisición, muestra una incidencia nula de la modalidad de al-

quiler en los padrones familiares relevados y un modo dinámico en la relación con la vivienda pues el 88% de los encuestados declaran haber construido, ampliado o modificado sus casas.

#### Financiación

Se visualiza claramente al ahorro propio como la principal fuente de financiación 73%, y solo 27% de otras fuentes, lo cual da pautas por un lado de la dificultad de acceder a créditos en este contexto y por otro de la potencialidad que podrían tener las acciones destinadas a la facilitación del acceso a la vivienda mediante la densificación en predio familiar, para canalizar la capacidad de ahorro propio con mejores resultados.

#### Acceso a los materiales

Los materiales son mayoritariamente comprados en barracas de la zona, 67%, debido a la escala, accesibilidad y flete. Se desprende un dato secundario importante que es la nula incidencia, en las zonas relevadas, de los programas de banco de materiales y CREDIMAT.

#### Equipos

Los equipos considerados son hormigonera, encofrados y andamios. Mayoritariamente los aporta el propio albañil, 67%, seguido de la modalidad de préstamo, 22% y alquiler, 11%. El valor cero para la opción de aporte de equipos por parte de la empresa, denota la no existencia de empresas formales en la inmensa mayoría de las construcciones relevadas.

#### Asesoramiento técnico

Se consideró a efectos de la encuesta el asesoramiento de idóneos ya sean profesionales, técnicos o personas del

oficio, obteniéndose como resultado que sólo en dos de los casos entrevistados se consultó a un arquitecto y uno de ellos en carácter honorario. Por otra parte, mientras que en algunos casos la albañilería se resolvió mediante autoconstrucción y se contrató oficiales sanitarios y/o electricistas para los respectivos subsistemas, en otros se resolvió toda la obra directamente con la contratación del albañil.

### **Discusión de los resultados**

Del estudio de los datos recabados, podemos sacar una serie de constataciones primarias:

- > La inmensa mayoría de las viviendas se construyeron con recursos propios, sin recurrir a ningún tipo de financiamiento bancario ni plan de apoyo crediticio.
- > Sólo una cuarta parte ocupó su vivienda una vez terminada y no le realizó ampliaciones o reformas posteriores.
- > Respecto a la adquisición de los materiales, el 67% los compró en barraca y el 33% gestionó donaciones u otros mecanismos, pero sin apoyo de instituciones públicas.
- > La maquinaria y equipos necesarios para la construcción, los proporcionó en el 58% de los casos el propio albañil, el 25% los consiguió en préstamo, sólo el 17% los alquiló y en ningún caso hubo intervención de empresa constructora formal.
- > En cuanto al apoyo técnico, sólo en dos casos se detecta la participación de arquitecto, mientras que el resto recurrió a albañiles, sanitarios y electricistas, siendo casi la mitad de estas relaciones de carácter no contractual.

Este perfil de autoconstructor, concuerda con el obtenido en los trabajos realizados por la Cátedra de Construcción en 1998 respecto a la modalidad de autoconstrucción, donde se concluía que las construcciones se realizaban por etapas parciales comenzando por una habitación y servicios provisorios y luego paralelamente con el crecimiento, se realizaban mejoras en la construcción, que comenzaban con la incorporación de un cielorraso y posterior sustitución del techo liviano por una "planchada", la cual generalmente quedaba sin impermeabilización ni aislamiento térmico, siendo esta dinámica un proceso continuo. La tecnología utilizada es tomada de la producción formal, siendo la mano de obra mayoritariamente benévola o por canje y los materiales los más baratos del mercado, ocasionalmente con auto producción de bloques, siendo el proveedor y financiador por excelencia el barraquero del barrio. En cuanto a la asistencia técnica, las decisiones las toma el autoconstructor, basado en la observación directa de su entorno y consultas al propio barraquero y albañiles. (Ver "El autoconstructor" Walter Kruk en Vivienda Popular N° 3, 1998).

### **Propuesta desde los estudiantes de Construcción**

El curso de Construcción II tomó como uno de los temas del semestre, "la producción familiar e informal de vivienda", en el enfoque de solución de problemas tecnológicos emergentes desde la sociedad para la materialización de la arquitectura en base a la utilización de tecnologías blandas (de gestión) y duras (constructiva).

En la primera etapa, a partir de la participación en el trabajo de campo de la investigación y del relevamiento de las alternativas de solución existentes para este contexto, los estudiantes elaboraron una propuesta de articulación de actores que diera una respuesta de gestión al problema planteado. De estos trabajos merece destacarse el de los estudiantes, Miriam Alvez, Carolina Bertacchi, Vanesa Buffo y Emilio Domínguez que fuera presentado en el seminario interno del proyecto, cuya propuesta se basa en la conformación de un Corralón de Materiales, en el que el autoconstructor pueda encontrar apoyo técnico y de gestión subsidiado, entrega de materiales al costo, con posibilidad de fabricación asistida de componentes y alquiler de equipos, capacitación en construcción y acceso a nuevas tecnologías. La propuesta de "nuevo escenario" contempla un convenio marco entre el MVOTMA y la UdelaR, así como fondos a nivel de los Centros Comunales Zonales, la Intendencia Municipal y nacionales, la exoneración de impuestos municipales por dos años para los autoconstructores y un sistema de registro, seguimiento y control de las obras a realizar.

La segunda etapa del trabajo planteó el desarrollo de una solución tecnológica alternativa, aplicada en un caso concreto dentro de este contexto y sobre las premisas y posibilidades del nuevo escenario propuesto, cuyo análisis excede los objetivos de este trabajo.

## Conclusiones

Como resultado primario del estudio llegamos a la conclusión de que si bien los padrones estudiados tienen capacidad para aumentar la densidad poblacional de la zona (dado que su factor de ocupación del suelo es muy bajo y casi no se ven construcciones en segundos pisos), la no existencia de líneas de apoyo específico y la incapacidad de acceder a líneas de crédito por parte de la población demandante (que en este caso de estudio se conforma básicamente por individuos o parejas jóvenes que buscan independizarse del núcleo familiar inicial), lleva a que las soluciones habitacionales resultantes tengan un efecto de degradación del espacio construido. En los casos relevados se constató que las segundas y terceras viviendas son de calidad inferior a la vivienda original del padrón, tanto en sus características constructivas como tipológicas.

Se entiende que la instrumentación de políticas diseñadas específicamente para este perfil de demanda podrían aportar a dar una solución, que potencie la capacidad de densificación de la trama y la capacidad de aporte por parte de la población involucrada, haciendo jugar un papel articulador a las organizaciones públicas o privadas insertas a nivel barrial, sean estas los CCZ u ONGs, con los planes de apoyo y crédito social de los organismos centrales.

En lo estrictamente técnico se plantea desarrollar alternativas de gestión y de tecnologías apropiadas al contexto específico, que permitan el acceso a asesoramiento técnico, equipos y maquinaria básica, así como componentes

constructivos. Estas estrategias se podrían basar en el aporte y participación directo de los involucrados en todas o en algunas de las etapas de diseño, gestión y construcción, así como también podrían combinarse con la formación de micro emprendimientos de carácter barrial para la fabricación de componentes.

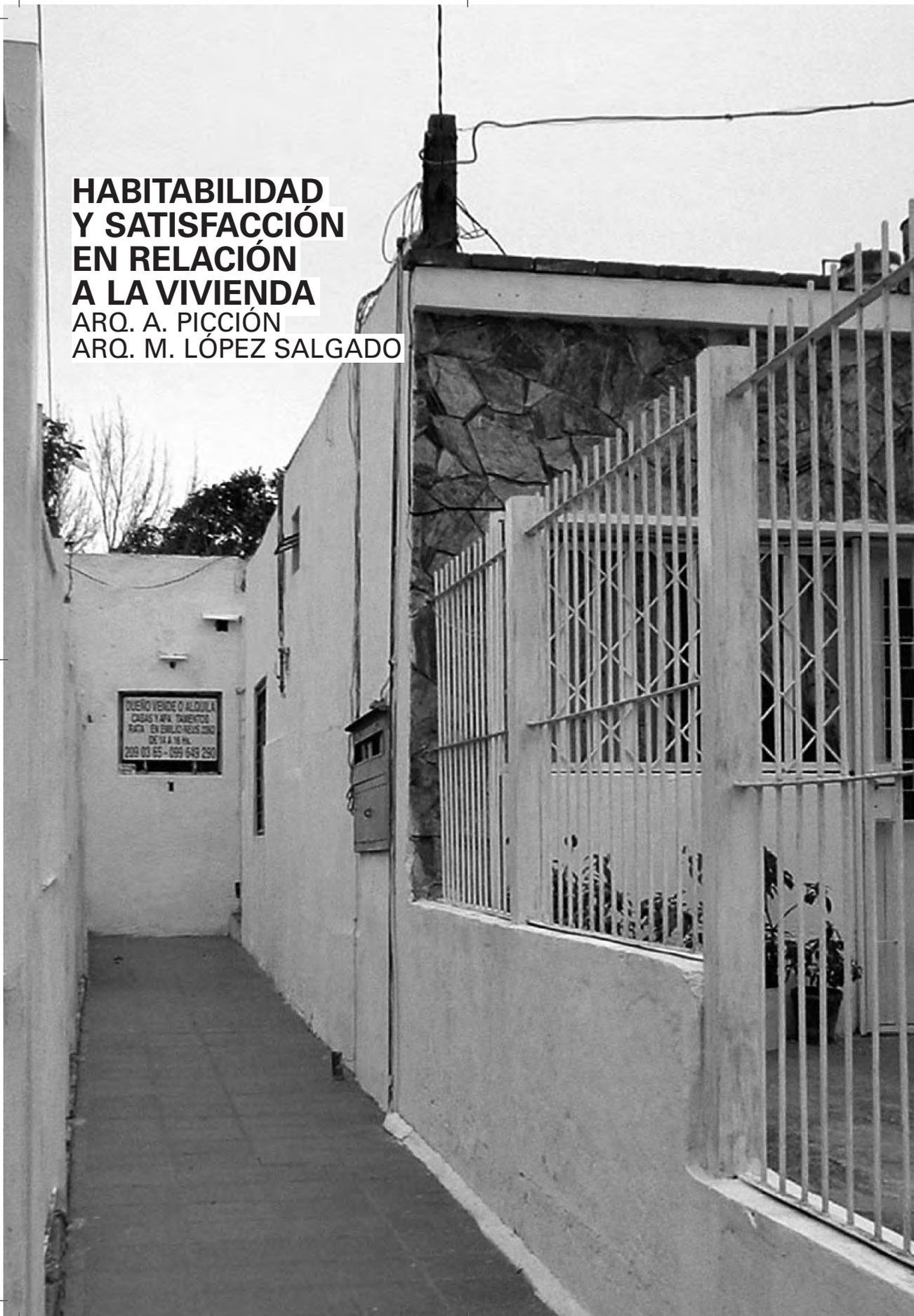
Se parte del supuesto de la conveniencia tanto del individuo como del Estado en buscar alternativas a la expulsión hacia los asentamientos precarios, creando líneas de apoyo que permitan resolver la demanda manteniendo la red social de apoyo del individuo, potenciando la infraestructura existente y generando capacidades a nivel local.

#### BIBLIOGRAFÍA

- KRUK, W.** "El autoconstructor" en Vivienda Popular N° 3, 1998.  
**MASSUH, H.** "Tecnologías apropiadas y apropiables" en el libro "Un Techo para Vivir". Ed. UPC, España, 2005.  
**PELLI, V.** "Autoconstrucción: el camino hacia la gestión participativa y concertada del hábitat" en el libro "Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina". El Salvador, 1994.

# HABITABILIDAD Y SATISFACCIÓN EN RELACIÓN A LA VIVIENDA

ARQ. A. PICCIÓN  
ARQ. M. LÓPEZ SALGADO



El reto de controlar y modificar el medio ambiente para crear condiciones propicias para el bienestar y el desarrollo humano, es tan antiguo como el hombre mismo. En un principio la arquitectura surge como una respuesta del ser humano al medio físico, al comprender éste su limitada capacidad para adaptarse biológicamente a las condiciones del medio. La satisfacción de las necesidades de habitación demanda que toda familia disponga de un hábitat y que este cumpla con las funciones simultáneas de proteger a sus ocupantes de las inclemencias del clima y de proporcionar bienestar a través de espacios y servicios para desempeñar actividades vitales y aquellas que puedan fomentar la integración y el desarrollo familiar (Mitchel, 1998).

Pero las necesidades y las expectativas de los usuarios cambian con su apropiación de los espacios, varían de lugar en lugar, se adecuan a los distintos climas, al paso del tiempo, y al poder económico de las familias. Es así como las demandas de espacio cambian en el tiempo, de forma general las necesidades de espacio que un usuario genera varían con la evolución de su vida y con las estrategias de sobrevivencia que se tenga. Estudiar la satisfacción de estas necesidades humanas tanto físicas, psíquicas como fisiológicas implican una evaluación de los criterios de habitabilidad.

La habitabilidad es una cualidad que incluye las necesidades esenciales de cobijo que tenemos todas las personas, los umbrales para su satisfacción y las relaciones que se establecen entre ellas. La satisfacción requiere cubrir las necesidades de hábitat: es decir

no sólo las que conciernen a la mera vivienda, sino también a los espacios públicos, infraestructuras y servicios elementales que constituyen, en conjunto, un entorno propicio para la reproducción vital. Tales condiciones de habitabilidad definen su nivel mínimo, cuya satisfacción es condición sine qua non de posibilidad para lograr progresivamente la vida buena y, con ella, el pleno desarrollo de las capacidades que albergan comunidades e individuos (Salas, 2001).

La vivienda constituye el primer punto de contacto cotidiano de los seres humanos con el ambiente. Una vivienda sin ventilación adecuada, sin entrada suficiente de sol y luz, sin el necesario aislamiento del exterior, constituiría en sí misma un micro ambiente inadecuado para el desarrollo de sus moradores. De aquí la importancia que tiene la forma como se planifica, se diseña, se produce, se vive, se utiliza y se mantiene el hábitat, y la vivienda en particular, en la determinación de la calidad ambiental.

La calidad de vida como conjunto de necesidades humanas adaptadas a las condiciones cambiantes de nuestra existencia es fruto de los procesos sociales y por ende de la fusión de valores emergentes. Aparecen externalidades que condicionan esta satisfacción: las sociales (pobreza, desempleo, marginación, etc), las ambientales (la interacción del medio ambiente sobre el uso del tiempo y del espacio, la salud y el trabajo, la cultura y las relaciones sociales) y las de naturaleza psico-social que se derivan de los modelos de organización y de gestión en la relación del ser humano con la tecnología y las formas de habitar (espacios impersonales, pérdidas de re-

ferentes sociales de pertenencia y de identificación) que producen nuevas problemáticas de difícil resolución.

Los conceptos de hábitat y calidad de vida se retroalimentan y expresan la complejidad; confluyen en la esencia, pero no en el espacio y en el tiempo (López, Alguacil. 2000).

Resolver los problemas en la ciudad entre otras cosas, supone mejorar la habitabilidad y con ella, la calidad de vida. La estructura espacial del predio y su estética, las pautas en el uso, la densidad de la población y de la edificación, la existencia de los equipamientos básicos y un acceso fácil a los servicios y al resto de actividades tienen una importancia capital para la habitabilidad de los asentamientos humanos. Por lo tanto, para que se cubran las necesidades y aspiraciones de los sujetos respecto a la habitabilidad es aconsejable que se oriente el diseño, la gestión y el mantenimiento de los predios de modo que se proteja la salud, se fomente el contacto, el intercambio y la comunicación, la seguridad, se promueva la estabilidad y la cohesión social, se promueva la diversidad y las identidades y se preserven adecuadamente los espacios y edificios que conforman su hábitat (Naredo y Rueda, 1996).

### Marco teórico

El modo de producción informal de vivienda surge como resultado de la construcción de varias unidades de vivienda en un único lote, perteneciente a la casa primigenia (paterna u otro), configurando un uso compartido del mismo por varios hogares. Este modo genera problemas físico espaciales, sociales y legales entre otros. Presenta por lo tanto un reto a la habitabilidad ya que el proceso se desarrolla en el tiempo. El modo de ocupación sucesiva del predio y la implantación de cada vivienda determinan problemas, por ejemplo con el aprovechamiento de la energía solar, ya que los criterios de localización son más económicos que racionales en este sentido.

Para poder evaluarlas desde el punto de vista de la satisfacción de las necesidades, se parte de establecer un concepto sobre lo que se entiende por bienestar habitacional. Se asume que el bienestar habitacional es la percepción y valorización que los distintos observadores y participantes le asignan al total y a los componentes de un hábitat residencial.

Partimos de que no se puede hablar de una única calidad de vida debido a que



Figura 1  
Modificado de Bienestar habitacional.  
INVI, Chile 2004

refiere a: aspectos propios del espacio, a características propias del habitante y a las circunstancias que los relacionan.

Para poder evaluar el bienestar habitacional se toman en cuenta una serie de factores (INVI, 2004, ver figura 1):

> Físico-espaciales: son las condiciones de diseño relativas a la estructura física de las escalas territoriales del hábitat residencial, evaluadas según variables de dimensionado, distribución y uso.

> Psico - sociales: comportamiento individual y colectivo de los habitantes asociados a sus características socioeconómicas y culturales, evaluando condiciones de privacidad, identidad y seguridad ciudadana.

> Térmico: condición térmica que presenta la vivienda que se evalúa a través de: temperatura interior, humedad, ventilación, presencia o no de patologías de condensaciones. Intervienen factores como: transmitancia, características de la envolvente, relación de vanos y llenos, de forma, orientación, asoleamiento, actividades que se desarrollan en ella.

> Acústico: condición acústica que presenta la vivienda que se evalúa por el aislamiento acústico que presenta la vivienda a la transmisión de ruidos aéreos y de impacto.

> Lumínico: condición lumínica que presenta la vivienda que se evalúa por la iluminación natural que presentan los distintos recintos.

> Seguridad y mantenimiento: condición de durabilidad y capacidad de administración que se asigna a los espa-

cios y construcciones propuestas. Se evalúa a partir de aspectos de seguridad estructural, seguridad contra el fuego, seguridad contra accidentes, seguridad contra intrusiones, durabilidad y mantenimiento.

La calidad habitacional se potencia a través de ciertas cualidades que deberían tener los espacios. Éstas no deberán considerarse aisladamente, sino en su interrelación y complementariedad mutua, estableciéndose seis cualidades de los espacios (ver figura1).

Para el proyecto se estudiaron los predios seleccionados en tres escalas:

> Micro escala: vivienda; unidad física, pero integrada con un terreno, la infraestructura.

> Meso escala: entorno inmediato; se refiere al territorio ente lo público y lo privado: calles, pasajes, patios comunes, corredores, etc.

> Macro escala: la manzana; se refiere a las unidades de vivienda y los entornos conformados con calles, equipamientos, espacios públicos entre otros y que se encuentra en un lugar claramente identificado por razones históricas, morfológicas, etc.

Es así como en el relevamiento se dividió en dos partes bien diferenciadas: (Ver figura 2)

**A** Meso y macro escala: trata de evaluar las escalas del entorno inmediato y de la manzana.

**B** Microescala: hacen referencia a la escala de la vivienda.

**Figura 2**

Tabla de correlación entre relevamiento y escalas estudiadas.

<b>A Meso y macro escala</b>	Barrio	Ubicación y dimensión de construcciones vecinas, vegetación, espacio calle.
	Terreno	Topografía, condiciones del suelo, Ocupación espacial del terreno (FOS, FOT): implantación de las unidades, espacios exteriores, accesos, equipamiento.
<b>B Microescala</b>	Dimensiones	Planta y cortes, Niveles interiores y relación con los exteriores.
	Sistema constructivo	Tipo de sistema, materiales de cerramientos horizontales, materiales de cerramientos verticales. Materiales de terminaciones, colores interiores y exteriores.
	Elementos	Aberturas: Material, Dimensiones y ubicación en planta y corte, Forma de abrir, Protecciones: interiores / exteriores.
	Equipamiento	Básico de cada local, baños y cocinas: extractor, campana, ducto.
	Fachadas	Protecciones, terminaciones superficiales.
	Estado general	Patologías.

La relación que se establece entre estas tres escalas, incluidas en estos dos items, es la que determinará la satisfacción o no con el ambiente que rodea al individuo. El problema es la relación que se establece entre las cualidades y las respuestas de diseño arquitectónico en las tres escalas.

### **Condiciones ambientales de los barrios Peñarol y Maroñas.**

Para analizar los aspectos ambientales de estos dos barrios se consideró: **el asoleamiento; la ventilación natural; la iluminación natural y los espacios verdes comunes y privados en el predio.**

Los barrios elegidos para este estudio presentan una densidad baja, con factor de ocupación de suelo (FOS) menor al 60% (máximo admitido por normativa para estos sectores de ciudad), con

una edificación promedio de un nivel (siendo lo admitido para este barrio hasta nueve metros de altura). En general ambos presentan condiciones potencialmente propicias para obtener una buena calidad ambiental: predios grandes (mayores a 300 m<sup>2</sup>), alturas bajas, densidad baja. En teoría garantizaría una incidencia solar (iluminación natural) en las distintas orientaciones si se siguieran algunos lineamientos generales como distancia mínima entre viviendas en un mismo lote. Los FOS promedios que presentan están por debajo de la normativa lo que genera una subutilización de las potencialidades de la densificación predial incluida la calidad ambiental (por ejemplo la compacidad que genera menores superficies expuestas, lo que lleva a menores pérdidas). El barrio de Maroñas presenta menores espacios verdes en el predio que el de Peñarol, pero ambos presentan áreas libres sig-

nificativas.

Para realizar un análisis global recordemos las características del clima en Montevideo, templado con dos períodos bien diferenciados: uno cálido y otro frío. Además presenta una amplitud térmica entre 10 y 14°C. Es el período frío el que exhibe mayores problemas desde el punto de vista térmico, por lo que las estrategias de diseño son captar energía solar y reducir las pérdidas térmicas. La producción informal de vivienda produce el crecimiento del espacio construido y con ello los espacios residuales pesan más sobre la funcionalidad del conjunto. La necesidad consiguiente de procurar la comunicación y la movilidad presupone la existencia de un espacio más lineal que es el de las conexiones entre los distintos fragmentos. Estas circulaciones son las que estructuran el lote, los espacios residuales pasan a ser los patios. Esta situación lleva a que funciones primordiales de los patios como ser: recreación, garantía de la calidad del aire a través de la ventilación natural o espacio para la iluminación natural pasan a segundo plano, desaprovechándose así

el efecto higiénico de la radiación solar.

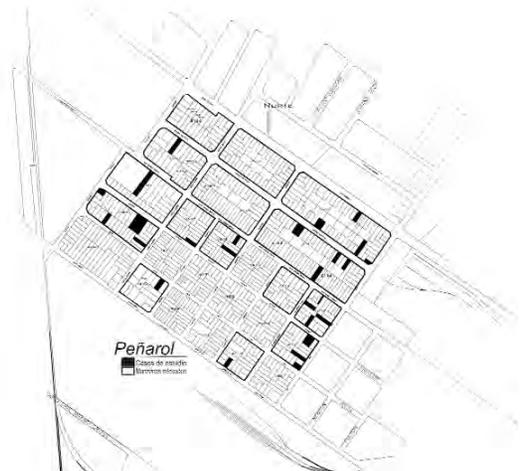
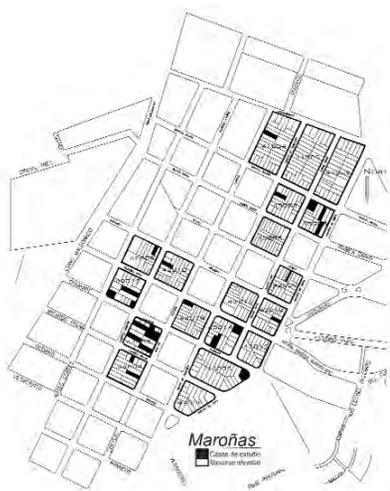
### Casos de estudio

El censo de 32 manzanas; 17 manzanas en el barrio Flor de Maroñas y 15 del barrio de Peñarol (Figura 3), se realiza sobre la base de relevamiento y encuesta de confort y satisfacción con la vivienda.

Los productores de estas viviendas en su gran mayoría se autogestionaron su construcción a través de procesos espontáneos e informales y sin medios económicos, al margen tanto de las políticas públicas de vivienda como de los instrumentos mercantiles.

### Grado de conformidad con la vivienda.

Los datos que se presentan a continuación son el producto de la sistematización de 24 encuestas, realizadas a los casos elegidos. En lo que refiere a la percepción de la vivienda, el 67% de los encuestados está bastante o muy conforme con la vivienda y un 33% poco satisfecho, el resto se encuentra nada satisfecho; es decir que la mayoría se encuentra conforme con su vivienda.



**Figura 3**  
Localización de los casos de estudio en los barrios.

Los usuarios no perciben los requerimientos térmicos como un problema. Esta situación de aparente bienestar con la vivienda se ve debilitada cuando se detallan los temas que refieren al acondicionamiento térmico.

### Ubicación en el predio

Las viviendas se ubican generando bajas densidades en los predios. Es así como la mediana del FOS es del 40.7%, llegando a una media de 42.4%. En cuanto al FOT (factor de ocupación total) es muy similar al FOS, mediana 34.7%, ya que la mayoría de las ampliaciones de la vivienda se realizan en planta baja no ocupando los pisos superiores.

El metraje de las viviendas es muy dispar, es así como tenemos desde 29 m<sup>2</sup> hasta 116 m<sup>2</sup>, por lo que el promedio no es un buen indicador para evaluar esta situación, si en cambio tomamos la mediana llegamos a 49 m<sup>2</sup> por vivienda.

### Espacios en la vivienda

Resulta interesante que en todos los casos el espacio de los dormitorios es predominante; todas las viviendas presentan por lo menos un lugar de dormitorio.

Resumen		
Promedio	m2/vivienda	51,51
Promedio	FOS	38,93
Promedio	FOT	40,35
Promedio	área vidriada	8,10
Mediana	área vivienda	47,83
Mediana	FOS	31,00
Mediana	FOT	35,97

Existen a su vez viviendas que no poseen baños (4%), algunos comparten el baño con la vivienda primaria. Los baños incompletos son el 13%, los demás presentan distintos avances. Tampoco en todos los casos se dispone de cocina, esto se observa para 5% de los casos. Los espacios de circulación son considerados como espacios de reunión y permanencia, es así que cuando se lista a los posibles espacios habitables también se indican los corredores.

### Calidad ambiental

#### Asoleamiento

Si se analizan espacios exteriores e interiores a la vivienda (los espacios exteriores son los que corresponden a los patios y/o jardines) según los usuarios los patios reciben un asoleamiento suficiente (86%), mientras que este porcentaje disminuye en las habitaciones a un 79% (Figura 4).

Estos porcentajes varían para los distintos barrios; el 100% de los usuarios de las viviendas de Peñarol perciben los

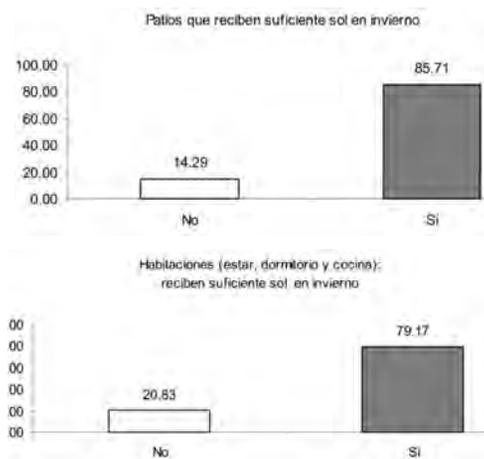


Figura 4 Gráficos de asoleamiento en espacios interiores y exteriores de las viviendas.

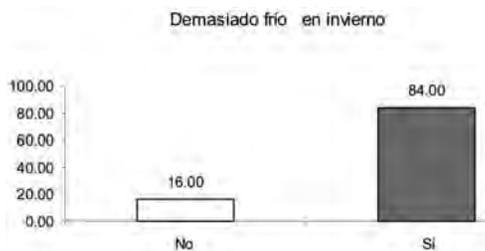
**Figura 5**  
Espacios que pasa la mayor parte del tiempo



espacios exteriores de las viviendas como receptoras de suficiente sol mientras que para Maroñas disminuye a 70%. Se podría inferir que es debido a las áreas de los predios, ya que los de Peñarol son en promedio mayores a los de Maroñas, y las alturas para ambos barrios son similares. Los predios de Peñarol tienen un área promedio de 487 m<sup>2</sup>, los de Maroñas de 409 m<sup>2</sup>.

Este dato también se corresponde con los factores de ocupación ya que en Peñarol es de 34% y en Maroñas de 47%, es decir que tenemos más área libre en Peñarol lo que explica en buena medida que reciban más asoleamiento. El factor de ocupación según normativa es de 60% para los dos barrios.

En cuanto a los espacios interiores no se aprecian diferencias significativas entre los barrios. Las habitaciones que reciben suficiente asoleamiento son la mayoría (79%). Estos porcentajes varían según los barrios; en Peñarol alcanza a un 80% y Maroñas un 75%.



**Figura 6**  
Espacios percibidos como fríos en invierno.

**Figura 7**  
Espacios percibidos como calientes en verano.

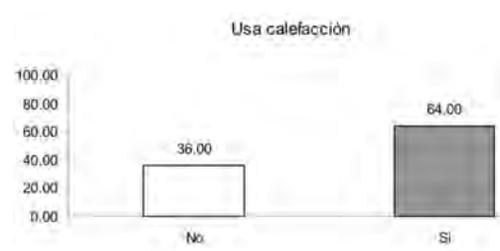


Para evaluar el confort de las personas en los espacios interiores de las viviendas se adicionó a los porcentajes de asoleamiento, el tiempo que permanecen las personas en los espacios. Así nos encontraremos que es un problema el asoleamiento sobretodo en la cocina y el living que presentan los porcentajes de mayor permanencia (33% y 25%).

### Confort térmico

La percepción del frío y el calor es distinta en los espacios habitados, notándose como un problema más recurrente el invierno. El 84% de las personas percibe alguno de los espacios como frío, siendo el dormitorio el más nombrado.

En contraposición el 64% de los encuestados percibe algún espacio como caliente en verano (Figura 7). Todos los encuestados que se sienten poco satisfechos, o nada satisfechos con su vivienda perciben espacios fríos en ella.



**Figura 8**  
Utilización de sistemas complementarios

La sensación de frío en el invierno, lleva a que los requerimientos de confort deban ser afrontados con sistemas complementarios de calefacción. El 64% de los entrevistados (Figura 8) utiliza algún sistema de calefacción un promedio de 5 horas, siendo la energía más utilizada el gas y la electricidad. Esto genera una externalidad económica que deberán afrontar los hogares.

### Confort lumínico

En cuanto al confort lumínico, más de la mitad (52%) de los encuestados percibe que existen en su vivienda habitaciones oscuras en invierno.

### Calidad constructiva

Los materiales que predominan en los cerramientos verticales son los bloques, en segundo término los ladrillos, quedando tercero los ticholos. Los cerramientos horizontales son de dos tipos: de chapa metálica (45%) o de hormigón armado (40%).

De los datos relevados se desprende que presentan transmitancias altas; mayores o próximas a los 2W/m<sup>2</sup>K (mayores a las sugeridas por la normativa del Banco Hipotecario del Uruguay, transmitancia menores o iguales a 0.85 W/m<sup>2</sup>K).

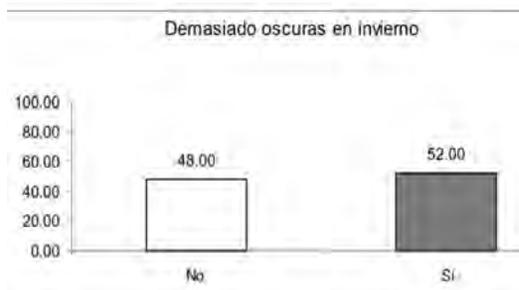
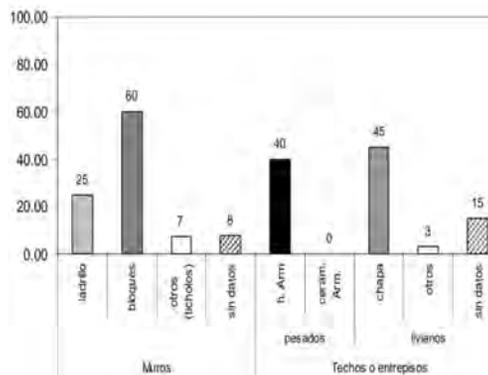


Figura 9  
Ambientes demasiado oscuros.

Figura 10  
Materiales utilizados en los distintos espacios



En cuanto a las terminaciones, los ciellorrasos son revocados o de poliestireno expandido según el tipo de cerramiento superior; los pisos se realizan con alisados (27%) o cerámicos (31%).

Sólo el 57 % de los baños completos tienen azulejos.

De los casos estudiados el 53% presenta algún tipo de patología: presencia de fisuras, humedad por filtraciones de agua, humedades de condensación, pero no se evalúa en ningún caso los grados de estos problemas.

### Lecciones aprendidas

Se constata la necesidad del análisis de este tipo de producción de hábitat, para garantizar mejores condiciones de habitabilidad para satisfacer las necesidades vitales de cobijo. Se deberá apoyar a este sector para que pueda cumplir con las normas de habitabilidad, no sólo las que conciernen a la vivienda, sino también al espacio exterior, cuya satisfacción es condición de posibilidad para poder afrontar 'la vida buena' y el pleno despliegue de las capacidades que albergan las comunida-

des y las personas.

Las personas encuestadas no perciben como problema el asoleamiento o la iluminación natural pero sí son sentidos los problemas del frío, generándose externalidades a los usuarios que muchas veces no pueden asumir los gastos económicos. Estos podrían ser mitigados si se plantearan además pautas para el ordenamiento bioclimático de las sucesivas ampliaciones lo que garantizaría una optimización de los recursos pasivos del ambiente.

#### BIBLIOGRAFÍA

- ALGUACÍL LÓPEZ, E.** Modelo de ciudad y calidad de vida, 2000.
- CÁTEDRA DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO**, Cuadernos de clase, 2004, FARQ, 2004.
- GARDE, F.** et all. Implementation and experimental survey of passive design specifications used in low-cost housing under tropical climates. *Energy and Buildings* 36/4, 2004.
- GIVONI, B.** Comfort, climate analysis and building design guidelines. *Energy and Buildings* 18/1, 1992.
- GONZALO, et all.** Habitabilidad de edificios. Propuestas de normas para Tucumán. Tucumán, Argentina, 2000.
- HERRERA.** 2005 [www.herrera.unt.edu.ar/fauunt/ceema/docencia.htm](http://www.herrera.unt.edu.ar/fauunt/ceema/docencia.htm)
- INVI.** Bienestar habitacional, Chile 2004.
- MITCHELL, J.** Propuesta de mejoramiento de las condiciones ambientales interiores del hábitat. *Revista Averna*, Vol II, Salta. 1998.
- NAREDO y RUEDA.** En la construcción de la ciudad sustentable. Madrid, MOPTMA, vol 1 en [www.habitat.aq.upm.es/cs](http://www.habitat.aq.upm.es/cs). 1996.
- ORTIZ FLORES.** Vivienda y desarrollo urbano justo y sustentable. <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar>
- SALAS, J.** Formación en materia de habitabilidad básica. <http://www.aq.upm.es>

**LINEAMIENTOS PARA  
EL MEJORAMIENTO  
DE LAS CONDICIONES  
AMBIENTALES  
DEL HÁBITAT**

**ARO. A. PICCIÓN**

**ARO. M. LÓPEZ SALGADO**



## Introducción

La satisfacción con el ambiente construido es concebida como la mayor proximidad entre el ambiente real percibido y el ambiente deseado (Oliveira et al, 1995; Basso et al, 2002; Lay et al, 1993).

La percepción de la satisfacción que tiene el usuario con su hábitat está influenciada por su comportamiento y las acciones que este pueda realizar en el espacio construido. Factores como la luz, el sonido, la temperatura de aire, la forma y la extensión del espacio, así como la seguridad y privacidad del espacio vital, afectan las actividades diarias e inciden en las relaciones interpersonales; la forma de percibir el ambiente, sus peligros generan diferencias en actitudes gregarias (Borja y Maya, 2005).

Este modo de gestión habitacional, de producción familiar de vivienda puede producir problemas físico espaciales. Presenta por lo tanto un reto a la habitabilidad, ya que el proceso se desarrolla en el tiempo. Generalmente el desempeño térmico de las viviendas es relegado frente a otras exigencias; pero es preponderante para la satisfacción de los usuarios con el "producto" vivienda. Por tanto creemos que realizar recomendaciones para las futuras políticas habitacionales que atiendan a esta forma de gestión es bastante ambiciosa. Planteamos entonces lineamientos para la mejora de las condiciones de habitabilidad de las mismas que garanticen que los usuarios pueden disponer de espacios flexibles y de dispositivos que puedan ser controlados por ellos.

Estos lineamientos podrán ser tomados por los gestores de este tipo de vi-

viendas (los propios usuarios) o por programas dentro de la política de vivienda que valoren esta forma de producción habitacional. Por lo tanto lo que se pretende es mitigar alguno de los impactos negativos que a nuestro entender este sistema genera.

## Objetivo

Generar lineamientos para la mejora de las condiciones ambientales de viviendas realizadas por este sistema.

## Metodología

Para desarrollar las recomendaciones se realiza una sistematización de la información analizada para los casos de estudio. Se realizaron unas 24 encuestas que evalúan aspectos de confort y satisfacción con la vivienda. Para los lineamientos se consideran los siguientes aspectos: soleamiento; ventilación natural; iluminación natural y disposición de espacios verdes en el predio.

## Sistematización de los casos de estudio

Se tomaron las tres escalas anteriormente definidas: Macro escala; Meso escala y Micro escala: Vivienda; unidad física, pero integrada con un terreno, la infraestructura.

Para la **macro escala** se tomó el criterio de orientación de los predios que se encontraron como casos de estudios.

Para la **meso escala** se eligen dos criterios: Criterio 1: disposición de las viviendas en el predio y Criterio 2: estructuración de los espacios abiertos (verdes o no) de acuerdo a sus dimensiones y funciones.

Para la **micro escala** se tomaron dos criterios:

Criterio 1: ventilación e iluminación natural

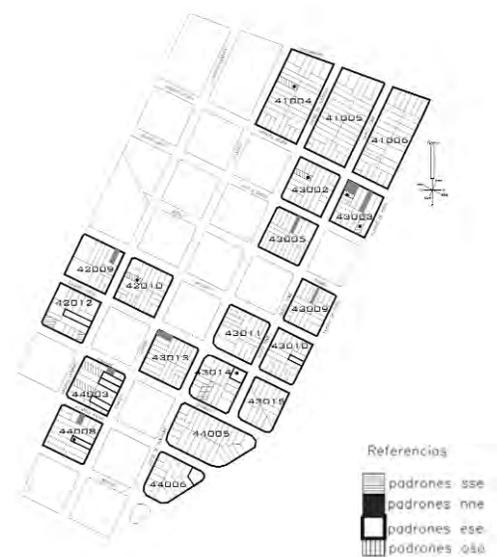
Criterio 2: orientación de las aberturas en los espacios habitables.

**Macro escala**

Criterio: clasificación de los predios de acuerdo a su orientación.

Debido a que la inclinación de la trama urbana respecto al Norte en ambos barrios es similar, difieren en pocos grados, se asumió que las orientaciones de ambos correspondían a: S-SE (sur-suroeste); NNE (nor-noreste); ESE (este-sureste) y OSO (oeste-suroeste).

En porcentaje la orientación de los 57 predios que se identificaron como casos de estudios se desglosó de la siguiente manera: 25% padrones cuya orientación es S-SO; 44% padrones NNE; 21% ESE y 10% OSO.



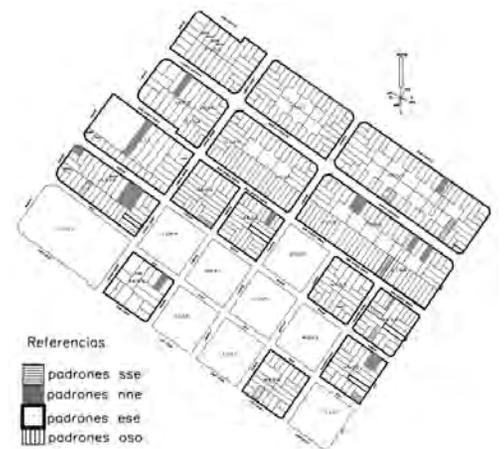
**Figura 1**  
Orientación de los predios en Maroñas.

Si se correlacionan estas orientaciones con lo que expresaron los usuarios de las viviendas con respecto a los espacios exteriores, se puede concluir:

> Todos los encuestados del barrio Peñarol, perciben que reciben suficiente asoleamiento en invierno.

> La mayoría de los encuestados de Maroñas también percibe que recibe suficiente asoleamiento; no siendo así para los que viven en predios cuya orientación tiene algún componente de sur (OSO o SSO).

Estas conclusiones son coherentes con la cantidad de energía solar que recibe cada orientación en el período frío, siendo las fachadas al Sur las que reciben menor cantidad. Desde el punto de vista del asoleamiento los lotes mejor orientados son los NNE-SSO, como se ve en la Figura 3. Las dimensiones de los lotes y las alturas de los casos de estudios (inferiores en su mayoría a los 5 metros) no comprometen el asoleamiento de los espacios exteriores.

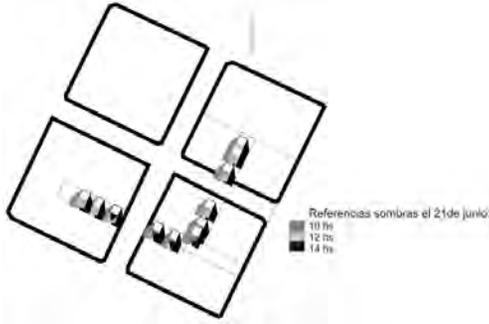


**Figura 2**  
Orientación de los predios en Peñarol.

**Figura 3**

Esquema de asoleamiento el 22 de diciembre y el 21 de junio para un esquema de tipología.

143



**Meso escala**

Para el criterio de la meso escala, la organización espacial del predio se clasifica en agrupada o concentrada con la circulación como estructuradora. (Ver figura 5).

La disposición agrupada es aquella que presenta una circulación muy extendida en horizontal; es decir que utiliza una importante área del predio para la movilidad.

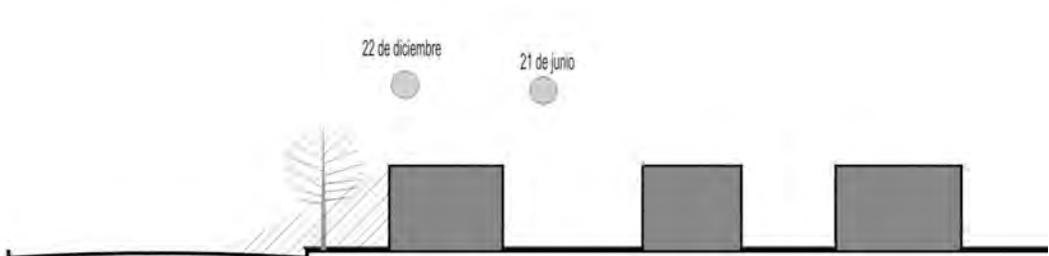
La disposición concentrada es aquella que presenta alguna circulación vertical (escaleras), lo que lleva a tener menores áreas para la movilidad.

En la mayoría de los casos la disposición en el predio es agrupada, casos 1A y 1B (Figura 5), y el elemento estructurador (circulación) puede ser lateral o central. La circulación lateral genera espacios con mayor diferencia-

ción entre lo semi-público (espacio exterior usado por los habitantes de las viviendas) y lo privado (espacio exterior restringido a alguna de las viviendas). En el caso de la circulación central la independencia de espacios se ve más comprometida, ya que se genera servidumbre de paso para poder acceder a las otras viviendas.

Las construcciones que se ubican en el predio de forma agrupada son de diversa categoría, desde una vivienda “completa” (estar-cocina-baño y dormitorio) hasta una sucesión de dormitorios o de unidades húmedas (baños o cocinas). Esta disposición genera un desaprovechamiento de las potencialidades que nos permite la normativa vigente, ya que se podría alcanzar el FOS de la normativa pero con espacios exteriores residuales y compromiso de la habitabilidad de los espacios interiores.

En la mayoría de los casos estudiados, la estructuración del predio configura espacios exteriores residuales. Estos espacios residuales no tienen ni calidad espacial ni posibilidad de uso y por sus dimensiones mínimas no pueden aportar las mínimas condiciones higiénicas a los espacios interiores (ver figura 6). Según el decreto departamental sobre normas de higiene para edificios: D 3312 “Todos los locales de una vivienda o edificio destinados a



**Figura 4**

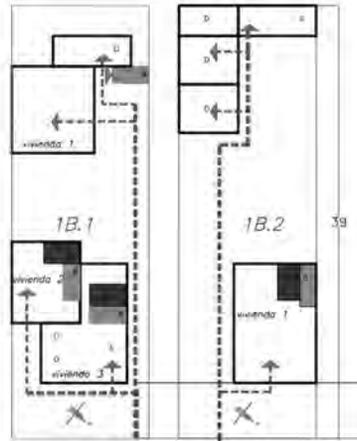
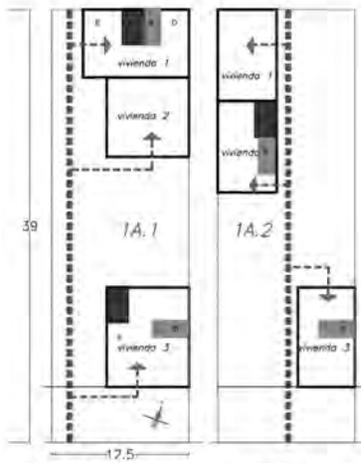
Estudio de sombras el 21 de junio para un predio tipo y para un esquema de tipología.

**Figura 5**  
Sistematización mesoescala, criterio 1.

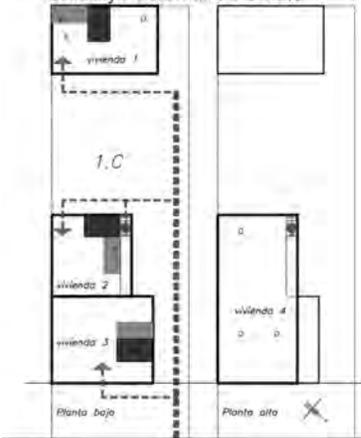
**Criterio 1:** Disposición en el predio de las viviendas, sean estas agrupadas o concentradas.

Tipo 1A: Viviendas agrupadas completas. Estructurador: circul. FOS 60%

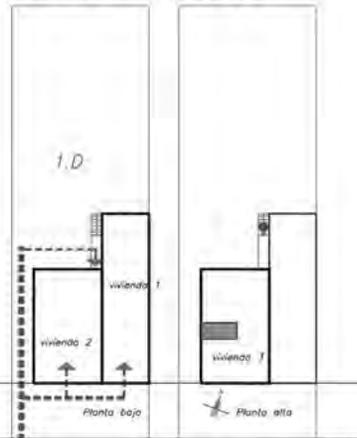
Tipo 1B: Viviendas agrupadas con espacios y servicios compartidos. Estructurador: circulación FOS aprox.60%



Tipo 1C: Viviendas concentradas completa. Estructurador: circulación vertical y horizontal. FOS 60%



Tipo 1D: Viviendas con espacios y servicios compartidos. Estructurador: circulación vertical. FOS 40%



**Referencias**

- Cocina (K)
- Baño (B)
- Estar (E)
- Dormitorio (D)
- Ventana
- Circulación

habitación deberán recibir luz y aire provenientes directa o indirectamente de espacios abiertos, patios jardines o de la vía pública"... D 3354 "Los espacios abiertos o patios ...deberán reunir las condiciones mínimas de superficie y altura establecidas conforme a los siguientes términos y fórmulas: S= superficie descubierta mínima, L= lado

mínimo de S, a= altura del patio. La altura se medirá desde el piso del local más bajo a iluminar y ventilar hasta el nivel superior más alto del patio.... 1) La superficie descubierta mínima y el lado mínimo de los espacios principales serán determinados por las fórmulas:  $S = 2 a$  y  $L = a/4$ , que deberá ser siempre mayor o igual a 2m 85."

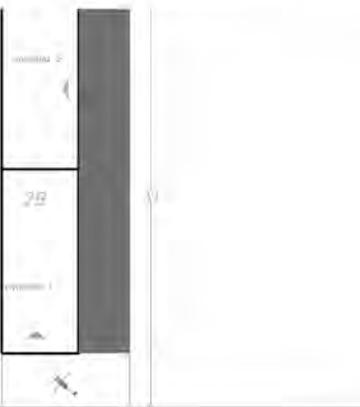
**Criterio 2:** de acuerdo a la disposición en el predio de los espacios abiertos

Tipo 2 A. Viviendas con espacios abiertos de dimensiones inadecuadas



2.A.1. Viviendas con algunos patios residuales  
2.A.2. Viviendas con patios residuales

Tipo 2 B. Viviendas con espacios abiertos adecuados sin vegetación



**Referencias**

- Cocina (K)
- Baño (B)
- Estar (E)
- Dormitorio (D)
- Espacio abierto sin vegetación
- Espacio abierto con vegetación

Figura 6  
Sistematización mesoescala, criterio 2.

En los casos de estudio se presentan patios de hasta un metro de lado (L), lo que determina que sus medidas no cumplan con los mínimos exigidos. También algunos de ellos se han techado debido a las necesidades de espacio con el aumento del número de personas por familia, dejando de ser espacios de aire y luz.

**Micro escala**

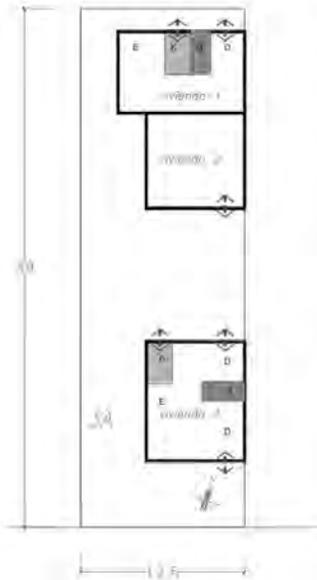
El análisis de la escala micro se debe vincular con el análisis de las dos escalas anteriormente estudiadas, ya que una influencia a las otras.

Es así como el confort lumínico se ve influenciado por variables ambientales y por factores que dependen del individuo, que en este análisis no se tomarán en cuenta. Entre las variables ambientales se debe considerar cantidad (iluminancia o nivel de iluminación) y calidad de la luz (deslumbramiento y color de la luz); para esta sistematización sólo se considera la cantidad de luz que podría llegar a los espacios. Esto depende de la orientación de los cerramientos, la proximidad edilicia (presencia o no de obstáculos) y en algunos casos de las dimensiones de los patios anteriormente analizados.

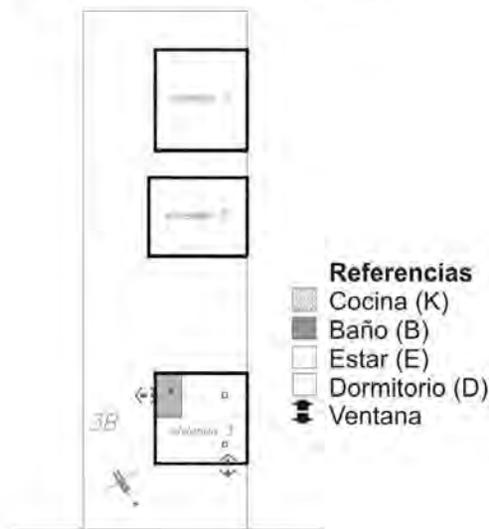
La ventilación natural tiene como objetivo fundamental proveer de una calidad aceptable al aire interior y colaborar con el logro del confort térmico a través de mecanismos como el control de la temperatura y el enfriamiento pasivo de las estructuras. Se basa en el aprovechamiento de las fuerzas naturales del viento y la diferencia de densidades del aire. En nuestro país donde disponemos de un período frío y otro calu-

**Criterio 1: disposición de aberturas en los espacios habitables.**

Tipo 3A: viviendas con espacios habitables con ventilación e iluminación natural



Tipo 3B: viviendas con espacios habitables sin ventilación ni iluminación



roso, las aberturas deben adaptarse a las distintas necesidades, creando una ventilación de invierno con un exclusivo carácter higiénico y una ventilación de verano que además de ser higiénica deberá satisfacer las necesidades térmicas. La iluminación natural así como la ventilación natural son fundamentales para alcanzar determinadas condiciones mínimas de higiene. Si bien los usuarios responden en un 79% que las habitaciones reciben el suficiente asoleamiento, al analizar los casos se observa que presentan espacios habitables sin ventilación ni iluminación natural.

La adecuada ventilación natural e iluminación en la mayoría de los casos estudiados está determinada por tres situaciones: área de los cerramientos vidriados, orientación de los cerramientos vidriados y dimensiones de los espacios abiertos. Las áreas de los cerramientos vidriados que presentan los casos analizados son adecuadas para obtener ganancia de energía solar en el período frío y no obtener demasiadas en el período caluroso, aunque en un gran porcentaje no cumple con los requerimientos de la ventilación térmica para este período. Esta situación es sentida como un problema por los usuarios ya que el 65% dice percibir espacios calientes en su vivienda. También existen condicionantes al asoleamiento, por ejemplo la altura de las obstrucciones del entorno.

Controlar la altura de las obstrucciones es fundamental a la hora de obtener buenos resultados de iluminación natural en el asoleamiento e iluminación de los espacios. Para garantizar un adecuado asoleamiento se propone una distancia entre viviendas de 2.4 veces la altura de la misma para Montevideo (Chauvie, 2006).

Figura 7  
Sistematización micro escala, criterio 1.

En lo que refiere a la ventilación natural es más eficiente la ventilación cruzada (aberturas en dos paredes opuestas) que la unilateral. En la mayoría de los casos se opta en cambio por ventilación unilateral a pesar de tener la posibilidad de abrir aberturas en dos paredes (ver figura 7).

La existencia de un período frío y uno caluroso determina distintas estrategias de diseño para cada uno de estos períodos, es así como en los meses más fríos será necesario captar energía solar y en el período caluroso será conveniente protegerse de la radiación solar. Los elemen-

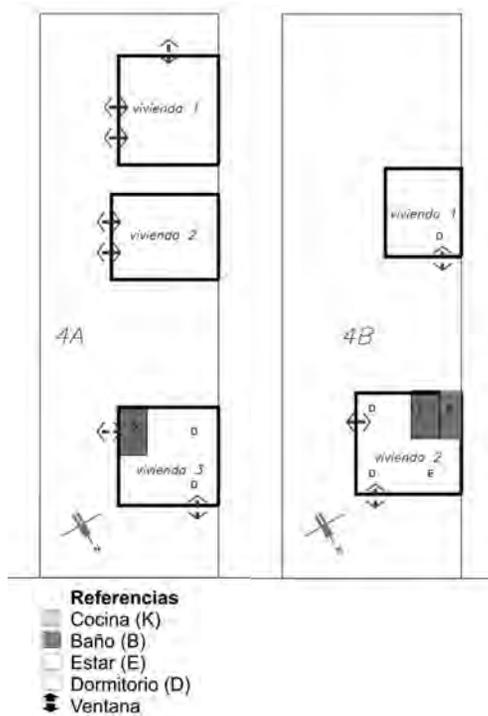
tos de la captación de energía son por excelencia los vanos acristalados que permiten que la radiación solar ingrese directamente a los ambientes interiores.

El desempeño ante la radiación solar difiere de un plano a otro, es así como se tienen orientaciones más favorables y otras más desfavorables. Para determinar las orientaciones más favorables se toman en cuenta aspectos geométricos (horas de insolación) y energéticos (valores de radiación solar en conjunción con la temperatura exterior). Las más favorables son aquellas que reciben más horas de asoleamiento en el período frío y menos en el período caluroso. La orientación óptima es la Norte (+/- 30°), ya que recibe radiación solar directa durante todo el día en el período frío con valores de irradiación altos y el caluroso presenta valores de irradiación bajos en comparación a las otras orientaciones.

**Criterio 2: Orientación de las aberturas en los espacios habitables**

Tipo 4A: Viviendas con aberturas en orientaciones distintas

Tipo 4B: Viviendas con aberturas en su mayoría al norte.



**Figura 8**  
Sistematización micro escala, criterio 2.

En los casos estudiados este criterio no se ha tomado en cuenta, ya que la orientación de las aberturas responde más a una cuestión azarosa que a una estrategia ante la radiación solar (ver figura 8). En algunos casos a pesar de tener orientaciones más favorables se opta por volcarse al Oeste, que es una orientación desfavorable sobretodo en el período caluroso. Incluso se observan aberturas en planos con orientaciones Sur, que es el plano más comprometido en el período frío, ya que no recibe radiación solar directa. El 84% de las personas encuestadas perciben alguno de los espacios de su vivienda como frío, siendo el dormitorio el más nombrado; en contraposición el 64% de los encuestados perciben algún espacio como caliente en verano.

## Lineamientos

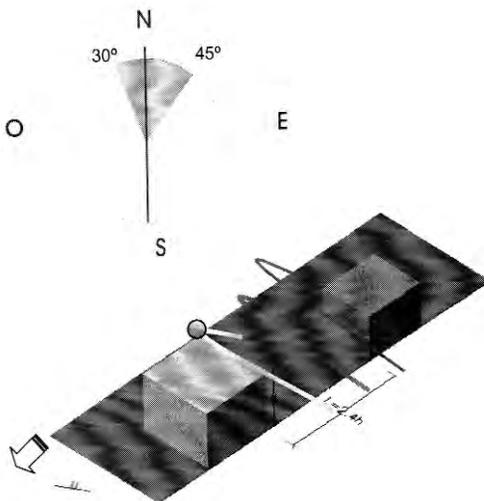
Los lineamientos que se plantean a continuación son indicativos para las mejoras de las condiciones ambientales de las viviendas. Se dividirá en:

- > Aprovechamiento y control de la energía solar.
- > Conservación de la energía.

En general las condiciones de habitabilidad mejoran si los lotes disponen de áreas generosas, ya que se pueden utilizar más flexiblemente distintas estrategias de diseño bioclimático.

### Aprovechamiento y control de la energía

Captación de la radiación solar. Será conveniente que los cerramientos vidriados se coloquen en orientaciones favorables; es decir desde la NE hasta NNO que permiten captar energía solar durante el período frío y no recibirla en exceso durante el caluroso. Es preferible aquella ubicación que tenga algo de orientación N, ej ENE, a aquellas que no lo tengan.



**Figura 9**  
Compacidad como estrategia para evitar las pérdidas.

Control de la radiación solar. Evitar aberturas en el plano horizontal y en el plano Oeste, sobretodo por los problemas que ocasionan en el período caluroso. Colocar protecciones solares en aberturas, excepto en la orientación sur.

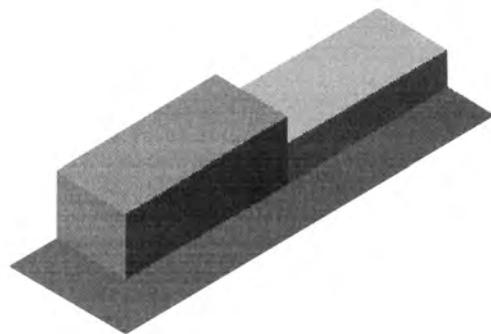
Separación entre las viviendas. Se recomienda dejar por lo menos 2.4 veces la altura de la vivienda como separación entre viviendas para captar la energía solar en el período frío y que no sea impedida por las obstrucciones. Esto determina que para tener un adecuado asoleamiento en este tipo de soluciones, donde se dispone por lo menos dos viviendas por predio, es necesario tener predios grandes.

### Conservación de energía

Aislamiento térmico. Transmitancia térmica máxima,  $U_{máx}$  1.2 a 1.5 W/m<sup>2</sup>K (IRAM 11605)

Factor de forma. Formas compactas, se deberá tener volúmenes con menor superficie expuesta para reducir las pérdidas de energía hacia al exterior.

Relación superficie opaca y superficie transparente. Superficie máxima vidriada 16%.



**Figura 10**  
Lineamientos para la separación entre las viviendas y la orientación de las fachadas principales.

BIBLIOGRAFÍA

**BORJA y MAYA.** Construcción del derecho a la habitabilidad y la calidad de vida en la vivienda de interés social en megaconjuntos habitacionales de México. México, 2005.

**CHAUVIE, V.** Evaluación del desempeño térmico de sistemas constructivos no convencionales en vivienda social para el clima de Montevideo. Recomendaciones de diseño según variables bioclimáticas para optimizar condiciones de confort térmico y lumínico. Tesis de Maestría. España, 2006.

**GONZALO, et al.** Habitabilidad de edificios. Propuestas de normas para Tucumán. Tucumán, Argentina, 2000.

**INVI.** Bienestar habitacional, Chile 2004.

**IRAM,** Instituto Argentino de Normalización. 1996.

**OLIVEIRA, J. A.** (1995). Qualidade de vida no Brasil. São Paulo: EAESP/FGV, 204p. [Tesis de Doctorado].

## CAPÍTULO VII

# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



“La ciudad es una creación cultural y participativa de todos sus habitantes y no debe ser utilizada como un instrumento más de dominación que prohíje las desigualdades sociales, aumentando las exigencias en sectores con menos recursos, sino que debe estar inserta dentro de las políticas, ser un instrumento para contribuir a elevar los beneficios y reducir los costos de la reproducción social, como una vía para lograr que cada familia pueda gozar de un hogar adecuado a su condición, reforzando las identidades individuales y familiares, comunitarias y locales, integrando a los excluidos al tejido social urbano. No hay inserción ni identidad sin hogar.”<sup>1</sup>

El análisis de la vivienda aparece tanto en las ciencias sociales como necesidad, derecho, demanda, financiamiento, política, apropiación, identidad, ciudadanía, trabajo doméstico etc. como en las ciencias físico-espaciales como objeto material confortable, seguro y bello, localizado adecuadamente en la ciudad, articulación de espacios público y privado, tecnología, tipología y morfología adecuada, etc.

En el campo de las Políticas Públicas, si bien la Política Social de la Vivienda es un paso importante después de la Política Económica de la Construcción de Vivienda, este paso se da a niveles macro de la Sociedad, la Economía y la Política.

En este proyecto nos ha interesado incursionar en la Economía Doméstica, partiendo del concepto etimológico original: oikonomía ‘dirección o administración de una casa’, deriva de oikos ‘casa’ y némo ‘distribuyo y administro’.

En cualquier disciplina se busca reducir el número de variables relevantes al “objeto o sistema disciplinar”, dejando afuera las variables con menor pertinencia en la definición del sistema, que pasan a conformar en consecuencia el “medio ambiente del sistema”.

Esta investigación complementa los estudios disciplinarios sobre la familia y la vivienda, como por ejemplo, el análisis sociocultural de la familia en la reproducción biológica y social de las personas, o el análisis constructivo de la tecnología de la madera en la producción de casas, buscando información sobre el papel del espacio físico en las estrategias de subsistencia familiar pero también sobre el papel de la familia en la producción del espacio privado de vida cotidiana.

Sin desmedro de las conclusiones particulares de cada una de las perspectivas de análisis desarrolladas en los precedentes capítulos, nos pareció importante destacar algunos aspectos que contribuyan a la visión interdisciplinaria y la elaboración de Políticas integrales e intersectoriales.

### **Fortalezas y debilidades del sistema**

El análisis empírico nos permitió identificar tanto fortalezas como debilidades del sistema de producción familiar intergeneracional de vivienda.

#### **Entre la Fortalezas se destacan:**

- 1** Densidades con diversidad de valores que no alcanzan el máximo permitido por las normas urbanísticas (FOS menor al 60% y construcciones bajas).
- 2** Involucramiento y autogestión del usuario en la producción de su vivienda.

**3** Mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

**4** Disminución de los egresos y posibilidad de mejorar los ingresos por actividades productivas o rentistas.

**5** Posibilidad de que siempre haya alguien en "las casas", por problemas de "no dejarla sola" y poder salir a realizar gestiones o trabajo, sobre todo de la mujer.

**6** Generación de vínculos entre los miembros de una familia, aunque conformen distintos hogares, que se mantiene con la ayuda mutua y solidaridad entre sus miembros para la construcción de las habitaciones y producción de servicios fortaleciendo la llamada "economía del cuidado".

**7** Estas vinculaciones personales como las vinculaciones reales son esencialmente temporales por lo que el advenimiento de nuevos miembros y la formación de subnucleamientos es una flexibilidad habitacional positiva.

**8** El sistema se adecua a las diversas variantes de la familia "multinuclear" donde la estructura jerárquica y de ingresos es muy diversa así como los arreglos de convivencia.

**9** Control autogestionado de la vivienda progresiva ajustándose a los recursos inciertos.

**10** Mejoramiento del confort interno en los casos de adosamiento de construcciones disminuyendo las pérdidas térmicas.

**11** Facilidad de acceso y permanencia en la vivienda.

#### **Entre las debilidades se destacan:**

**1** Bajas densidades de vivienda por lote, resultado de un crecimiento no planificado.

**2** Informalidad de la producción, que excluye la asistencia técnica y financiera formal, generando un efecto de de-

gradación del espacio construido, al constatar que las segundas y terceras viviendas son de calidad inferior a la vivienda original, tanto en aspectos constructivos como tipológicos.

**3** Mayores costos derivados de la yuxtaposición de construcciones de diferentes tecnologías y con excesivo dimensionado.

**4** Perjuicios en el asoleamiento y ventilación por adosamientos inconvenientes.

**5** Vulnerabilidad de la permanencia en el lote por falta de derechos claros de tenencia y herencia.

**6** Si bien los derechos de tipo patrimonial y los derechos de tipo no patrimonial están vinculados a los derechos de la Personalidad, el tema que nos ocupa no está debidamente normado, ya que no se articulan los distintos derechos implicados.

**7** Las familias involucradas corren serios riesgos de precipitarse en la informalidad por las estrategias que las ubican en el límite de lo formal con la informalidad, tanto en lo atinente a la vivienda como en lo que hace a las demás cuestiones de la vida.

**8** Falta de articulación con otros emprendimientos del barrio impidiendo el desarrollo de alguna economía de escala.

#### **Obstáculos, Limitaciones y Oportunidades**

El principal obstáculo es la invisibilidad que tiene en nuestro país este sistema de producción de vivienda, tan arraigado en la historia y en el presente de América Latina. Quizás, una de las razones de este desconocimiento es que responde a una forma de habitar, que se esperaba fuera superada por la modernidad.

Al mismo tiempo, por ser una producción dispersa no genera demandas colectivas o corporativas al Gobierno, como otros sistemas de producción. Por lo tanto, no se destinan recursos técnicos, financieros y de gestión para atender un sistema tan beneficioso para las familias involucradas como para la ciudad en general.

Este sistema de producción familiar tiene la misma invisibilidad que durante muchos años la tuvieron los asentamientos irregulares hasta que el Estado asumió su responsabilidad en ordenar el territorio e incluir socialmente a sus ocupantes.

Por ello es importante disminuir los obstáculos y aprovechar las oportunidades que se presentan en la actualidad para facilitar el desarrollo del sistema.

Un obstáculo al desarrollo del sistema estudiado es la propia Ley de Vivienda que además de la cuasitautología de definir a la familia como el núcleo familiar conviviente bajo un mismo techo, deja afuera al grupo humano que por afinidad, filiación y parentesco, vive sobre un mismo lote. Tampoco están regulados estímulos o subsidios a la densificación predial que contribuyan al funcionamiento general de la ciudad complementario del beneficio familiar concreto.

Se percibe la inadecuación del tipo de propiedad regulada por el Código Civil, que sólo contempla el interés del propietario y no de los demás integrantes del núcleo familiar.

Entre las limitaciones a nivel de la regulación municipal se constata la exi-

gencia de áreas mínimas de 25m<sup>2</sup> en monoambientes y 32 m<sup>2</sup> en NBE, sin dar la posibilidad formal de construir habitaciones que no formen parte de "un mismo techo" y alojar, por ejemplo a hogares unipersonales o joven semiemancipado de la misma familia en el mismo lote. La no aceptación de la "vivienda dispersa", conformada por habitaciones que no están "bajo un mismo techo", induce a su producción informal en la medida que soluciona un problema de hacinamiento o conflictos intrafamiliares exacerbados por la convivencia obligatoria.

La invisibilidad de estos arreglos habitacionales a la hora de mejorar "la vivienda", sin reparar en "la familia intergeneracional", ha llevado al otorgamiento de subsidio a algún hogar del arreglo familiar, rompiendo la estrategia de sobrevivencia desarrollada y exponiendo en consecuencia a caer en niveles más bajos de la pobreza al no poder afrontar las exigencias ligadas a la neolocalidad. La experiencia ha demostrado, en muchos casos, la venta informal de esos nuevos alojamientos otorgados con subsidio total y la vuelta al asentamiento informal cerca de otros parientes, o a una casa ocupada y tigurizada en áreas centrales, que facilitan la supervivencia.

Como oportunidad para reconocer el fenómeno estudiado es la aprobación de la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Sostenible y la reciente creación de la Agencia de la Vivienda (2008) con la posibilidad de innovar en el mejor uso del territorio y los recursos del estado y por tanto hacer posible que pase a ser un Programa alternativo a los actualmente existentes de

mejoramiento o construcción de obra nueva individual o colectiva.

Es también positivo, la introducción del concepto de inclusión social en el Plan Quinquenal de Vivienda superador del concepto de déficit cuantitativo de vivienda, que facilita la visión territorial y social de la habitación, complementaria de la visión tradicional económica y tecnológica y la puesta en marcha de articulaciones territoriales de políticas sociales a nivel departamental, en pos de un objetivo de desarrollo local.

Estos cambios institucionales y normativos generan la oportunidad de introducir cambios en las reglamentaciones que contemplen tanto los aspectos reales como los personales del fenómeno.

Cambios en los criterios sobre configuración de predios y su edificabilidad en las circunstancias que dan lugar al desarrollo de este fenómeno; en las normas generales que contemplen las variadas vinculaciones de los arreglos funcionales y residenciales; en las estructuras jurídicas que regulen la propiedad en función de vivienda y dentro de ella específicamente este fenómeno. La presencia conjunta de derechos patrimoniales y derechos de la personalidad sugiere modificaciones al tipo de propiedad que contemplen ambos aspectos como ya ocurre con otros tipos de propiedad como es el caso de la propiedad intelectual y específicamente la del bien de familia, permitiendo la distinción entre titulares y beneficiarios y regulando los derechos de estos.

Otros cambios que deberían analizarse es la regulación de las vinculaciones

reales y personales contemplando su naturaleza temporal por lo que será necesario el reconocimiento de derechos reales menores (como derechos de habitación, propiedad superficiaria, etc.) vinculados a la estructura familiar antedicha que puedan constituirse en formas que resulten accesibles a dichas personas. Puede también ser útil reconsiderar las reglas que regulan la construcción en suelo ajeno conforme al art. 751 del Código Civil Uruguayo.

Por último, sería necesaria una regulación de las relaciones relativas a servicios comunes y espacios comunes que contemple la posibilidad de diferentes arreglos.

Dentro de un proyecto más ambicioso, tendiente a actualizar el derecho de propiedad en el Código Civil, sería adecuado incluir las reglas relativas a este tipo de situación, como un capítulo especial donde se le trate como una subespecie de la propiedad de la vivienda.

Es también importante las posibilidades que se abren con la revaloración de las energías y material alternativos, nuevas formas de tenencia en propiedad como el bien de familia, y la disposición al apoyo técnico y financiero "caso a caso" en áreas piloto de las ciudades que abre el camino para incluir el sistema de producción estudiado.

Los conocimientos de la experiencia del sistema cooperativo de vivienda y de otras asociaciones de vecinos constituyen un antecedente valioso para desarrollar alternativas de gestión y de tecnologías apropiadas al contexto específico que permitan el acceso a asesoramiento técnico, equipos y maquinaria

básica, así como componentes constructivos y su producción por microemprendimientos de carácter barrial.

No menos importante es esta contribución de conocimiento científico interdisciplinario que muestra la vigencia de este sistema y la identificación de los problemas emergentes así como de las soluciones informales, pasibles de mejorarse, regularizarse, consolidarse, como se está haciendo con otros sistemas informales de producción habitacional (PIAI).

Al fundamentar y promover ante organismos que se ocupan de la Vivienda y el Territorio, el que se tome en cuenta esta modalidad de Hábitat familiar para el diseño o realización de futuros programas habitacionales así como para programas de apoyo a la densificación espontánea ya existente y que hemos detectado como relevante fenómeno sociocultural y urbano, queremos que se comprendan cabalmente las características que hemos tomado cuidado en detallar en los diferentes capítulos, en sus dimensiones sociales, familiares, jurídicas, espaciales. Nuestros resultados nos alimentan en la convicción de que es posible intervenir de forma organizada desde ámbitos técnicos, comunitarios, municipales y ministeriales para promover este tipo de soluciones, mejorarlas, proponer un tipo de hábitat alternativo, que de hecho se está construyendo en diferentes sectores sociales.

**NOTA**

1 Postulados de la Red XIV b «Viviendo y construyendo» de cara a la Conferencia mundial sobre la ciudad habitad.  
<http://habitat.aq.upm.es/>



