

EL ESPACIO TERRITORIAL

# ESTUDIO DE CASO DE VILLA EL SALVADOR , LIMA PARA VIVIR MAÑANA

## FACTORES QUE INCIDIERON EN LA ELECCION DEL TERRENO

la dimensión de invasión, las características de estos terrenos (se trataba en esta oportunidad de terrenos residenciales privados), además de la oportunidad en que se produjo, crearon para el gobierno de Velasco una situación de presión y urgencias frente a la cual fue necesario definir rápidamente una solución adecuada.

En ese momento, eran aproximadamente 7,000 familias, lo que constituía la invasión más grande producida hasta entonces en Lima. Un rápido análisis de la disponibilidad de terrenos apropiados para el traslado de los invasores, permitió ubicar la Tablada de Lurín (denominación de la zona que se ocuparía) y reconocer las ventajas que ofrecía.

- Dimensión adecuada a la escala de la demanda. Más de 2,500 hectáreas.
- Se trataba de un territorio cuya topografía permitía su ocupación inmediata y que era, en ese momento, improductivo para la ciudad.
- estaba relativamente cerca de la zona invadida, unos 7 kilómetros
- El terreno estaba vialmente conectado con el Cono Sur y la ciudad a través de la vía Pachacútec. Asimismo, existía la vía Panamericana Sur, cuyo trazo podía permitir posteriores conexiones.
- El área estaba considerada en la zona de expansión urbana de la Gran Lima, en la planificación urbana de la capital, establecida en los estudios de planificación de la municipalidad de Lima. En dichos estudios se precisaban dos ejes de expansión urbana. Uno de ellos, el Cono Sur, tenía posibilidades de albergar unos 500,000 habitantes.

Se integraba así el nuevo asentamiento al Cono Sur, cuyo desarrollo era visible en todos los aspectos de la vida urbana. En efecto para entonces el cono Sur estaba constituido por 29 asentamientos con una población de 183,966 habitantes y contaba con:

Áreas industriales: la fábrica de Cementos Lima localizada en la vía que une San Juan y Lurín; la fábrica La Casa, productora de ladrillo calcáreos, localizada en el Km. 27 de la Panamericana Sur y que explotaba el material del Cerro Lomo Corvina; las instalaciones de Petroperú en el Km. 29 de la Panamericana Sur (Conchán)

Áreas de producción agropecuaria: existía la presencia de tres cooperativas agropecuarias, la SUC, la Concordia y las Vertientes, dedicadas básicamente a la crianza de porcinos, aves y cuyes, de manera no tecnificada. Su relación con el Valle de Lurín era casi nula.

Áreas forestales: al realizarse el proyecto San Juan, fueron empleadas para el tratamiento de sus desagües, las lagunas de estabilización, cuyos resultados reflejaban, en esa época, el acertado uso de las lagunas servidas recicladas en la Zona de San Juan de Miraflores.

Actividad comercial: se estaba iniciando el desarrollo de zonas comerciales a lo largo de la Avenida Pachacútec.

## La Planificación Territorial

Vialmente ?????, se consideró para el proyecto un área de 2,375 hectáreas distribuidas de la siguiente forma: (revisar)

- |   |                              |            |
|---|------------------------------|------------|
| - | Espacio Residencial          | 1,725 Hás. |
| - | Área destinada a Industria   | 380 Hás.   |
| - | Área Forestal y agropecuaria | 150 Hás.   |
| - | Eriazos                      | 120 Hás.   |

para la zona industrial, se separó una ancha franja en el sector este del proyecto, colindante con la Av. Pachacútec. En coordinación con el Ministerio de Industria, se elaboró un proyecto de lotización con terrenos que oscilaban entre 2,500, 1,200 y 400 m<sup>2</sup>.

El área agropecuaria-forestal se planteó en terrenos contiguos a las cooperativas Las Vertientes, Concordia y SUC, en el sector oeste, paralela al cerro ubicada que permitía la utilización de las aguas servidas y la construcción de lagunas de oxidación, similares a las de San Juan.

En el plano de zonificación puede verse la ubicación de estas áreas y apreciarse sus dimensiones y la forma cómo se relacionan espacial y vialmente.

## Criterios para el proyecto urbanístico

Dos puntos de partida tuvieron en cuenta los proyectistas para el desarrollo urbanístico de la zona residencial:

- Por una parte, dada la importancia relativa del nuevo asentamiento, se trataba de recoger lo mejor de anteriores experiencias en el tratamiento urbanístico de barrios populares, en un momento que se daba un especial énfasis a la organización popular.

- Formalmente, debería asumirse una solución simple que permitiera un trazado rápido sin sacrificar por ello los requerimientos que el proyecto planteaba.

Existía en el país interesantes experiencias de entidades encargadas del tratamiento de los asentamientos humanos populares, a través de unos 15 años de labor. Estas se basaban fundamentalmente en la remodelación de barrios marginales producto de invasiones mediante la gestión de una dirección técnica y la activa participación de los pobladores y de sus organizaciones. Algunas de estas remodelaciones en barrios antiguos muy tugurizados, cercanos al centro (de distrito del Rimac, por ejemplo), constituyeron verdaderas operaciones de cirugía urbana, cuya realización no hubiera sido posible sin la participación en la planificación y en la ejecución de los moradores organizados.

Estas entidades fueron, en orden cronológico: La Corporación Nacional de Vivienda, la Junta Nacional de Vivienda y la Dirección de Promoción Comunal Urbana (Ministerio de Vivienda).

Son interesantes, por ejemplo, las remodelaciones de los siguientes barrios: Año Nuevo, El Progreso, manco Inca, Collique y Otros en el Cono Norte; Huerta Guinea y Leoncio Prado, en el distrito del Rimac; 7 de Junio, San Hilarión y Huáscar en el Este; y Pamploña Alta, Micaela Bastidas, Mariano Melgar y otros, en el Cono Sur.

Pueden señalarse algunas de las conclusiones principales a que habían arribado los técnicos de estas entidades en 1971:

- La necesidad de incorporar áreas destinadas al comercio y a la producción ampliando el rol tradicional de urbanizaciones-dormitorio que tenía los asentamientos.

- El diseño urbano debía tener en cuenta los factores sociales de relación entre pobladores y de utilización conjunta de áreas comunes, contribuyendo a crear condiciones más adecuadas para la constitución y vida de las organizaciones vecinales. Dicho en otra forma: integrar el diseño urbano y la organización social.

- La participación de los pobladores en el proceso de planificación y en el de aplicación del proyecto es indispensable para garantizar la adecuación de la solución urbanística a los requerimientos del grupo humano, a sus valores culturales y a sus expectativas. Esta participación es un poco difícil en la etapa de diseño, pero puede lograrse mediante la difusión y discusión de las soluciones planteadas.

El proyecto Urbanístico

El diseño general de la urbanización se basó en un elemento básico modular, cuidadosamente estructurado, que consistía en la reunión de 16 manzanas iguales, cada una de ellas de 24 lotes del mismo tamaño, ordenadas alrededor de un área libre destinada a los equipamientos de primer nivel.

Esta unidad urbanística fue denominada grupo residencial y sus dimensiones son:

Área del Grupo Residencial	:	82,944m <sup>2</sup> (288m x 288m)	
Área de vivienda	:	56,960 m <sup>2</sup>	68.68%
16 manzanas de 24 lotes = 384 lotes		(de 7 x 20m)	
Área de equipamiento	:	8,464 m <sup>2</sup>	10.20%
		(92 x 92m)	
Área de vías	:	17,520 m <sup>2</sup>	21.12%

El tejido urbano se logra con la repetición de este módulo, distribuyéndose adecuadamente las áreas para equipamientos de mayor nivel, de la siguiente forma: aproximadamente cada 3 1/2 módulos, se reserva un área equivalente a 1/2 módulo, destinada a equipamientos intermedios, principalmente, centros educativos de primaria y secundaria y centros de salud.

La siguiente escala es el sector que está constituido, aproximadamente, por 20 grupos residenciales. Para este nivel, se separan las áreas de equipamiento de mayor tamaño que, adaptadas a las características topográficas, dan lugar a la ubicación de hospitales, institutos educativos de primaria y secundaria y centros de salud.

La siguiente escala es el sector que está constituido, aproximadamente, por 20 grupos residenciales. Para este nivel, se separan las áreas de equipamiento de tamaño que, adaptadas a las características topográficas, dan lugar a la ubicación de hospitales, institutos educativos superiores, locales deportivos, etc. En el 1er y 2do sector, estas áreas de equipamiento fueron localizadas en zonas centrales junto a los hitos naturales como los cerros Zorro (1er sector) y Lagarto (2do sector).

El grupo residencial resultó una unidad adecuada y se constituyó a la vez en la unidad urbanística, que distingue y caracteriza a la urbanización, y a la unidad de organización social.

El proyecto urbanístico a 19 años de su aplicación

En el aspecto de la zonificación.

En primer lugar, debemos señalar una variación producida en el área general del terreno. A partir de la creación del distrito (1983), se consideró su jurisdicción con un área de 3,377.03 hectáreas que sobrepasa largamente las 2,375 Hás. considerada por el proyecto urbanístico de 1971 y que constituye el terreno sobre el que se ejerce el gobierno municipal, pero que es, a la vez, el área que corresponde a la experiencia autogestionaria de la CUAVES para todos sus efectos.

Los terrenos distritales se distribuyen actualmente de la siguiente forma:

## **Cuadro Estimado de la Extensión del Distrito de Villa el Salvador**

<b>I Zona Agropecuaria</b>	<b>650 Hás</b>
<hr/>	
<b>II Zona Industrial</b>	<b>274,03 Hás</b>
- Zona de la Autoridad Autónoma	179,03
- Zona Tren Eléctrico	20
- Zona de Industria Ligera (existente)	75
<hr/>	
<b>III Zona Residencial</b>	<b>1899 Hás</b>
- Grupos Residenciales	1001
- ENACE	342
- Cooperarivas	65
- Expansión Urbana	131
- Vías principales	209
- Parques Zonales (24 y 26)	151
<hr/>	
<b>IV. Playas</b>	<b>180 Hás</b>
<hr/>	
<b>V. Zonas Eriazas</b>	<b>338 Hás</b>
<hr/>	
<b>VI. Zona de Parque Arqueológico Metropolitano</b>	<b>36 Hás</b>
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>3.377,03 Hás</b>

A lo largo de estos años, la zonificación ha sufrido variaciones importantes que describimos substancialmente y, a la vez, nos referimos a las características importantes que describiremos suscintamente a, la vez, nos referimos a las características principales de la urbanización existente:

- Decrecimiento de la zona industrial del proyecto original, de 380 Hás. a 179 Hás., actualmente en gestión por la Autoridad Autónoma del parque Industrial. Se redujo en un 47%

El principalmente gestor de dicho cercenamiento es el propio gobierno central a través de la intervención de la Empresa Nacional de Edificaciones ENACE, que distinta 174 Hás de uso industrial para construir una urbanización de corte convencional, restando así posibilidad de desarrollo industrial, tanto en Villa como al Cono Sur de Lima Metropolitana.

Además, se produjeron algunas invasiones de terrenos, ajenas a la comunidad, que no fueron desalojadas y que se han consolidado, restándole también terrenos a la zona industrial.

- Crecimiento de la zona residencial del proyecto original, de 1,725 Hás a 1,899 Hás.

En esta zona residencial del proyecto original, de 1,725 Hás a 1,899 Hás.

En esta zona se dan tres tipos de intervención:

El Sector Estatal (8.1% de la población actual),

Que por intermedio de la Empresa nacional de Edificaciones ENACE, desde 1983 hasta 1988, ha dividido un orden de 17,000 lotes en un área estimada de 342 Hás, siguiendo un patrón urbano tradicional, cuya característica es la disminución de las áreas de la estructura urbana. Es así como han impuesto los lotes pequeños de 100m<sup>2</sup>, vías reducidas de 6m<sup>2</sup> por sección y áreas de equipamiento indefinidas, con perímetros caprichosos que no permiten el uso comunal de los espacios reservados.

Este patrón urbano no ha respetado el Patrón Modular existente, cuya estructura física está integrada a la estructura social. esta desatención desarticula a la propia organización. Es una respuesta clara y evidente de la tecnología formal alejada de la realidad de los asentamientos populares.

Para frenar el avance de este tipo de urbanización ajena y perjudicial, la CUAVES organizó en 1988, una invasión a los terrenos en construcción logrando así su propósitos.

El sector privado (08% de la población actual),

Que a través de cooperativas y asociaciones ingresa en el territorio desde 1981, con un área de 65 Hás localizada en una parte del sector V y que no es significativa en la estructura urbana residencial de Villa.

Aquí, también se expresa otro tipo de patrón urbano que es imitación de las urbanizaciones residenciales de los estratos medios de Lima Metropolitana, se utilizan lotes de un orden de 200 a 240 m<sup>2</sup> y vías amplias con un trazado confuso, basado en concepciones subjetivas de apertura de espacios.

Sin embargo, estas cooperativas y asociaciones están incorporadas a la organización comunal. Por ejemplo, la Cooperativa Francisco Bolognesi forma parte del I sector; del mismo modo, la Cooperativa Virgen de Cocharcas y la asociación Jesús están incorporadas al V sector de la CUAVES.

El Sector Comunal (91.1% de la Población actual)

La CUAVES, después de identificarse con una estructura modular de grupos residenciales, ha venido desarrollando un patrón original de la siguiente forma:

1. Invasión, 24 abril de 1971
2. Traslado desde el 12 de mayo de 1971 hasta enero de 1972. se trazan 17,300 lotes con una población de 70,000 habitantes ocupando el I,II y III sector
3. Entre 1972 y 1973 se trazaron 3,000 lotes, lo cual daba un total de 20,000 lotes con una población de 109,165 habitantes. Se ocupó, así, parte del III y IV sector.
4. Desde 1973 hasta 1981, se trazó un total de 4,300 lotes alcanzando una población de 13,566 habitantes y ocupando el III y VI sector
5. Actualmente, esta área incluye el VII sector y tiene total de 33,060 lotes con una población de 226,984 habitantes.

El crecimiento de la zona agropecuaria:

Es evidente el aumento de áreas de uso agropecuario, al pasar de 150 Hás a 650 Hás; sin embargo, es necesario indicar que las 500 Hás añadidas a la administración local del municipio, son las correspondientes a las tres cooperativas que están allí localizadas desde antes de la aparición de Villa El Salvador, en 1971. Estas cooperativas son la SUC, las Vertientes y la Concordia, todas ellas en franco estancamiento de sus actividades agropecuarias. El área de gestión directa de la CUAVES y del municipio en un orden de 150 Hás, se encuentra en situación de espera mientras se obtiene el financiamiento que posibilite el desarrollo del proyecto elaborado por el Ministerio de Agricultura, consiste en el tratamiento de aguas servidas para riego.

Comportamiento del Diseño Urbanístico Modular

A los 19 años de su aplicación, comprobamos fehaciente que el diseño modular en base al grupo residencial ha sido exitoso y que se han cumplido las previsiones de los proyectistas. En efecto, la dimensión de esta célula básica de urbanización y de organización social fue acertada (ver gráfico Nro. 5).

Las 384 familias que rodean el área de 92 x 92 metros de equipamiento en cada grupo residencial, resultan un número adecuado para desarrollar una actividad comunal que ha permitido la construcción de los equipamientos a ese nivel con activa participación de los pobladores y que ha logrado constituir una unidad organizativa adecuada que es representada en los niveles centrales por sus dirigentes. Un número mayor hubiera restringido la participación de todos y un número menor hubiera ido en detrimento de las posibilidades de aporte colectivo y de desarrollo. Actualmente, pueden visitarse en Villa el Salvador los grupos residenciales y encontrarse en sus áreas centrales las realizaciones que han sido capaces de concebir y de construir comunalmente. Se puede apreciar además, cualquier fin de semana, que esta área de uso comunitario se ha convertido en el eje y centro de reunión de la población, en el escenario de las actividades de su instancia organizativa y en el centro recreativo vecinal.

El diseño urbanístico ha sido un soporte adecuado del desarrollo de una vigorosa actividad comunal espontánea, participativa y democrática.

Constituidas las células básicas de la organización y dotadas de un potencial de actividad comunal permanente, el siguiente paso es casi automático: la centralización. Resulta fácil reunir a las dirigencias de los grupos residenciales para construir órganos de gobierno comunal a nivel general. El hecho de que cada miembro tenga un peso equivalente y representa a igual número de familias, dotadas de una infraestructura espacial semejante, constituye un aporte interesante para el desarrollo de un accionar centralizado democrático y verdaderamente representativo. A este aporte de distribución espacial se suman las virtudes de un adecuado reglamento.

Los equipamientos.

La estructura de los equipamientos se desarrolló en los siguiente niveles : grupo residencial, barrio o intermedio, sector y distrito.

Esta formulación, plasmada en el territorio, ha tenido diversos resultados de eficiencia en la estructura urbana en general y de aceptación por parte de la población organizada.

El equipamiento a nivel de grupo residencial, conformado principalmente por los establecimientos básicos de educación, salud, recreación y organización ha funcionado realmente a plenitud. Se puede comprobar el uso intensivo que han dado los grupos residenciales a los 8,000 m<sup>2</sup> de espacio del que disponían para este tipo de instalaciones. Allí la comunidad ha construido sus locales, distribuyéndolos además en el espacio disponible según su propio criterio logrando en muchos casos soluciones interesantes. El equipamiento construido en los espacios interiores de 76 de los 112 grupos residenciales de Villa el Salvador aproximadamente 43,644 m<sup>2</sup> de área construida, comprende principalmente losas deportivas (70%), locales comunales (50%) módulos de servicios básicos integrados (35%) y bibliotecas municipales y comunales (9%). La inversión total realizada en la construcción de este equipamiento se estima en 1.8 millones de dólares.

Bajo el impacto de crisis económica, se han instalado en estos equipamientos 224 comedores y cocinas populares que dan un promedio de 2 por grupo residencial. Allí se procesan 26,880 raciones diarias a un promedio de 120 raciones por cocina y/o comedor. Sólo 16 de ellos cuentan con equipamiento propio, el resto funciona en los locales comunales e incluso en las casas de vecinos.

El equipamiento a nivel de barrio (intermedio) fue formulado en forma modular, tanto en dimensión del espacio como el desarrollo de las funciones. Este equipamiento está conformado por áreas de comercio, de educación primaria y secundaria y de recreación; asimismo, allí se ubica también el templo religioso. El espacio ocupado es de 1/2 módulo residencial que corresponde a unas 4 hectáreas.

En este caso, el funcionamiento de este nivel de equipamiento se ha logrado, hasta la fecha, en un 70%, debido, principalmente, a las limitaciones económicas.

Las áreas destinadas a los equipamientos a nivel de sector, sufrieron mutilaciones desde 1983 luego que durante 12 años los terrenos permanecieran desocupados y reservados, por el alto nivel de la inversión que se requiere para desarrollarlos sin embargo se ha logrado edificar parte de este equipamiento: El CENECAPE PROMAE, y el instituto Julio C. Tello en el tercer sector y el hospital San José en el I.

Algunas consideraciones en torno al diseño.

Indudablemente, el diseño de este proyecto urbanístico significó una innovación importante en la planificación urbana de los asentamientos populares en Lima y está orientado fundamentalmente a contribuir a la solución integral de los problemas de sus pobladores (mereció, recientemente, el premio Bienal de Arquitectura y Urbanismo otorgado por el Colegio de Arquitectos del Perú)

A 1989, se estima en 280 millones de dólares la inversión total realizada en su habilitación y equipamiento básico, incluyendo construcción de viviendas y habilitación industrial; asimismo, se estima en 226 millones de dólares la inversión que requeriría la habilitación de la zona agropecuaria.

Algunas dificultades han afectado su diseño y desarrollo. En primer lugar, no se contó con un inventario y evaluación integral de los recursos naturales y en segundo término, no se hicieron oportunamente los estudios técnicos - económicos adecuados para sustentar y enmarcar el diseño y la habilitación del Parque Industrial.

Otro problema ha sido la intervención de agentes ajenos en la CUAVES (por ejemplo el Estado a través de ENACE, los urbanizadores privados y algunos invasores ajenos a la organización) que han alterado en algunos sectores el planeamiento urbano y la reserva de áreas para los usos previstos.

No obstante estas contataciones, el proyecto urbanístico de Villa el Salvador y su modelo territorial de uso del suelo, constituye en el Perú una lección práctica de planeamiento físico, apropiado para crear condiciones favorables de uso de los sectores populares. Es particularmente importante verificar después de 18 años de funcionamiento, que la idea de facilitar mediante el diseño modular la reunión y organización de la población fue acertada. Efectivamente, se logró que las unidades de la urbanización (grupos residenciales) coincidan con unidades organizativas activas y dinámicas, lo que ha posibilitado la utilización funcional de dicho espacio por la organización comunal.