

Barrios cerrados: ocupan más superficie que Capital Federal

Ocupan 360 km² y en ellos viven alrededor de 250 mil personas. En la Ciudad Autónoma lo hacen casi tres millones de habitantes en 200 km². En villas y asentamientos, se alojan casi un millón de individuos. Según un estudio, el 60% de los nuevos habitantes metropolitanos se sitúa en urbanizaciones irregulares.

Desde mediados de los 90 se extiende, de modo continuo, en la metrópolis Buenos Aires un fenómeno urbano que da cuenta de los modos inequitativos en los que se distribuye el suelo regional. Según datos de fines de 2007, los barrios cerrados ocupan 360 kilómetros cuadrados y en ellos viven aproximadamente 250 mil personas. Abarcan casi el doble de la superficie de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (200 km²), a pesar de que en ella habitan tres millones de individuos.

Se trata de un estudio realizado por InfoHabitat en base a datos de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y del Censo del 2001¹. Se analizaron 535 barrios aunque los investigadores creen que ahora habría 20 más que agregarían cerca de 40 km². El mismo trabajo ofrece también números sobre la cantidad de hogares que se encuentran en “villas y asentamientos”: aproximadamente 220 mil en 64 km², alrededor de un millón de habitantes.

De forma contundente, el informe expone la ocupación desigual del espacio urbano. En las urbanizaciones de lujo vivirán, cuando se completen, más de 450 mil personas, menos del 4% de la población de la región metropolitana (doce millones), en una superficie casi dos veces que la de Capital Federal. Mientras en Ciudad desarrolla su vida el 25% de la población de la región (tres millones).

Esta situación se da en un contexto habitacional general en el que se destacan procesos disímiles, que tienen que ver con el acceso diferencial al suelo y la ausencia de regulación estatal en pos de garantizar un acceso masivo. En ese marco, para habitar la ciudad se torna necesario apelar a la informalidad: según el mismo trabajo, de “cada 100 nuevos

habitantes 60 se ubica en asentamientos informales”.

Así las cosas, desde los ochenta se incrementó la cantidad de gente en villas. En 1981 vivían en ellas cerca de 300 mil personas, en el 91, 410 mil y en 2001 ese número saltó a 500 mil. Luego de la crisis 2001/2002, que entre otras cosas empujó a medio país a la pobreza, la población en asentamientos precarios se multiplicó hasta alcanzar el número actual.

Las cifras de la desigualdad residencial:

La ocupación diferencial del espacio urbano en la RMBA.

Cuadro: Relación habitantes - superficie ocupada en barrios cerrados, villas y asentamientos y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Unidad	Hogares	Superficie	Relación (hogares/has)
Barrios Cerrados (1)	110.736 (potencial)(2)	36.000 has.	3,07
Villas y Asentamientos (3)	220.000 (estimado)	6.484 has.	33,92
Ciudad Autónoma de Buenos Aires (4)	1.024.540	20.000 has.	51,22

Referencias:

1) Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano, Provincia de Buenos Aires.

2) Se estima un hogar por lote y esta es la cifra total de lotes producidos hasta fines de 2007. En ese momento se encontraban 63.000 hogares habitando urbanizaciones cerradas y el resto de los lotes permanecían en oferta.

3) INFOHABITAT, [Cravino M. C. (2008)]

4) INDEC, Censo Nacional de Población y Vivienda 2001.

Mercado y Estado

El investigador de la Universidad Nacional General Sarmiento (UNGS) Raúl Fernández Wagner es un estudioso de las cuestiones urbanas con larga trayectoria. En una columna exclusiva para Id Metropolitano describió el actual momento del desarrollo urbano metropolitano que contrasta con lo ocurrido hasta principios de los ochenta: “Durante más de 40 años (entre 1940 y 1980) mediante los llamados “loteos populares”, permitiera la radicación de más de 6.000.000 de habitantes, consolidando la primera corona de municipios (acompañando

la industrialización) el desarrollo de la segunda corona y una parcial ocupación de la tercera corona”, explicó².

Después de la Dictadura, se van a dar nuevas relaciones entre Estado y mercado. Por un lado, el primero va a diseñar de herramientas para permitir el acceso masivo a la tierra. Ya sea disminuyendo la construcción pública de casas nuevas o reduciendo el crédito inmobiliario. En ese contexto es que se da la emergencia de un mercado informal de lotes.

A esa desaprensión estatal para garantizar el acceso popular se la considera habitualmente como “desregulación”. Sin embargo, valdría precisar la existencia de una nueva regulación estatal en provecho de una Ciudad inequitativa construida según las “leyes del mercado”. Porque fue justamente una ley la que acabó con las tierras de propiedad popular: “La sanción de la Ley Provincial del Uso del Suelo N° 8912 de 1977, significaría el fin de la producción de los loteos populares”, continuó Fernández Wagner en su análisis.

Además, las urbanizaciones de lujo se valorizaron gracias al esfuerzo colectivo, mediante importantes inversiones estatales en infraestructuras. Como ejemplos pueden citarse el Acceso Norte, Oeste y la Autopista Buenos Aires – La Plata³. Los buenos accesos posibilitaron el traslado de los sectores de mejores recursos a la periferia metropolitana, fenómeno que antes caracterizaba a las familias de menores ingresos. Así las cosas, los sectores pobres fueron empujados hacia tierras inundables, basurales o los costados de las vías férreas.

Casas VIP, papeles dudosos

En la columna comentada, Fernández Wagner destacaba que sólo una parte de las urbanizaciones de lujo, 275 de 535, están aprobadas por la Provincia de Buenos Aires. Es decir –señala en académico– “el 38% son asentamientos irregulares”. Además, “tienen serios problemas con la utilización de la ley 13.512 (de propiedad horizontal) para la subdivisión, lo cual deriva en títulos imperfectos”. Los hechos desmienten un sentido común difundido por los medios masivos que identifica a la pobreza con la ilegalidad.

En el texto, el urbanista propone como “intervención drástica” terminar “con la producción de estos barrios y que los

inversores pudieran encontrar otras formas de producir suelo en formato de barrios abiertos”. Recuerda Fernández Wagner las experiencias de los Barrios Jardín de los años '50.

También sugiere “algún dispositivo basado en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios de la urbanización”. Por ejemplo, una tasa sobre las urbanizaciones de lujo que sirva de aporte para el desarrollo de loteos populares, o bien, la obligación de destinar parte del suelo que se usa para barrios VIP para construcciones populares. Aunque aclara Fernández Wagner: “Pero claro, colocar ‘pobres’ o sectores medios arruinaría un negocio basado en la distinción social”. Como sea, aguarda en la Cámara de Diputados un proyecto que obliga a los desarrolladores a destinar el 5% de las parcelas a “uso social”.

Reforma Urbana

Hace tres años surgió un amplio Movimiento de Reforma Urbana (en adelante, MRU) integrado por un centenar de entidades nacionales de diferente índole: organizaciones de base, sociedades de fomento, barrios organizados, instituciones intermedias, ONG, universidades, centros de investigación, cooperativas, organismos públicos e internacionales (entre los adherentes se encuentra el citado Fernández Wagner). El amplio espacio promueve herramientas jurídicas que permitan un acceso más democrático al suelo.

Este mes el MRU participará del Foro Urbano Mundial que tendrá lugar en Río de Janeiro, Brasil. Llevará hasta allí los argumentos vertidos en su “Declaración Nacional”: entre ellos, que “la Ciudad es un producto social (colectivo): sus beneficios deben ser distribuidos igualitariamente”. En ese marco se exige que las políticas públicas incorporen el concepto de “función social de la propiedad”, el cual forma parte del artículo 21 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos – Pacto de San José de Costa Rica. Ese tratado tiene rango constitucional para nuestro país.

Durante 2010, el MRU buscará promover la discusión en el Congreso Nacional. Se ha hablado mucho sobre el Parlamento y su “nuevo rol” a partir de marzo. Ya se verá, si la construcción de ciudades inclusivas, democráticas, forma parte de la emergente agenda legislativa.

2 Ver http://www.metropolitana.org.ar/idm/idm_65/idm_65_columna_2.html

3 “Beneficios de propietario VIP”, Página 12, 28/12/2009,

<http://www.pagina12.com.ar/diario/economia/2-137706-2009-12-28.html>