



Hábitat Inclusivo

AUTOR/A:

Pablo Vitale

CONTACTO:

-

(1) En lo que sigue se hablará de “urbanización”, “reurbanización” e “integración urbana” en forma indistinta, ya que “en las experiencias de lucha de diferentes villas y asentamientos se han transformado en bandera de reclamos similares. Entendemos que a quienes viven en estos barrios y sus procesos reivindicativos les corresponde, en caso de que lo consideren necesario, optar por alguna de estas palabras para definir su(s) identidad(es) y perspectivas” (AUV, 2016).

POLÍTICAS DE REGULACIÓN DE SUELO Y SUSTENTABILIDAD DE LOS PROCESOS DE REURBANIZACIÓN

La urbanización (1) de villas que tantos años reclamaron sus habitantes parece empezar a concretarse. Décadas de lucha territorial, varias leyes y litigios judiciales, conflictos urbanos, oportunidades inmobiliarias y mega eventos explican las profundas redefiniciones de las políticas de la ciudad de Buenos Aires hacia sus villas. Al mismo tiempo los términos y estándares que guían los procesos en curso son parte de las disputas actuales. Especialmente resulta clave anticipar algunos riesgos que las actuales políticas parecen omitir y que pueden redundar en efectos inversos a los enunciados.

En las líneas que siguen recapitulamos sumariamente los hechos que llevan al actual contexto para señalar los desafíos de esta etapa y una propuesta que apunta a asegurar que los procesos de urbanización efectivamente garanticen seguridad en la tenencia y permanencia de la población de las villas, en condiciones urbanas y habitacionales equivalentes a las del resto de la ciudad.

La urbanización de villas que tantos años reclamaron sus habitantes parece empezar a concretarse. Décadas de lucha territorial, varias leyes y litigios judiciales, conflictos urbanos, oportunidades inmobiliarias y mega eventos explican las profundas redefiniciones de las políticas de la ciudad de Buenos Aires hacia sus villas. Al mismo tiempo los términos y estándares que guían los procesos en curso son parte de las disputas actuales. Especialmente resulta clave anticipar algunos riesgos que las actuales políticas parecen omitir y que pueden redundar en efectos inversos a los enunciados. En las líneas que siguen recapitulamos sumariamente los hechos que llevan al actual contexto para señalar los desafíos de esta etapa y una propuesta que apunta a asegurar que los procesos de urbanización efectivamente garanticen seguridad en la tenencia y permanencia de la población de las villas, en condiciones urbanas y habitacionales equivalentes a las del resto de la ciudad.

Del desalojo a la urbanización

Hace apenas poco más de una década, la primera gestión de Mauricio Macri

en la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se abría con la amenaza de desalojo de la Villa 31. Muy poco meses después esa intención se transformaba en un recurso judicial iniciado por el Ejecutivo local para impedir la entrada de materiales al barrio, congelar el crecimiento en altura y, con ello, la densificación de la villa, a la que siguieron llegando quienes no tenían alternativas habitacionales en el resto de la ciudad. Como es bien sabido, la intensa organización y lucha del barrio logró no sólo que el gobierno desistiera del intento de desalojo, sino que la Legislatura votara por unanimidad la Ley 3.343, que dispone la urbanización de la Villa 31 y toma como referencia el proyecto urbano desarrollado en forma participativa por el equipo de la FADU-UBA. Los intentos de desplazamiento y la omisión estatal que caracterizaron el primer período macrista en la ciudad se dieron, además, en franca violación de las leyes que disponen desde 1998 la urbanización de las villas. La reversión de la política hostil hacia estos barrios se empezó a consolidar tras el conflicto del Parque Indoamericano a fines de 2010 – cuya ocupación y desalojo implicó el saldo de tres muertes –; en 2011 el Gobierno de la Ciudad creó una Secretaría que, al menos enunciativamente, se planteaba la integración urbana de las villas. La bajísima escala de las respuestas y la persistencia de las necesidades habitacionales implicaron también la continuidad de los conflictos; a principios de 2014 se formó el asentamiento Papa Francisco, en un predio también lindante a la Villa 20, desalojado casi seis meses después tras un total abandono del área por parte del Gobierno.

A fines del año siguiente y tras las elecciones que ratificaron al partido de gobierno a nivel de la Ciudad, el giro respecto a la política hacia villas fue más drástico, anunciándose la urbanización de la Villa 31, primero, a la que se sumaron las Villas 20, Rodrigo Bueno y Playón Chacarita.

La urbanización y sus desafíos

La recapitulación de este proceso evidencia la íntima relación entre las redefiniciones de política y los conflictos territoriales. A esto hay que sumarle que las cuatro villas que el gobierno de Horacio Rodríguez Larreta eligió urbanizar se encuentran en enclaves de alto potencial de desarrollo inmobiliario (Retiro, Puerto Madero, Chacarita) o lindantes a infraestructuras necesarias para mega eventos (Villa Olímpica, en Lugano). El cumplimiento de

la obligación estatal de reurbanizar, postergado contra leyes y fallos judiciales, aparece estrechamente vinculado a oportunidades de negocios o eventos internacionales.

Más allá de esta condicionalidad para la efectivización de los derechos de quienes viven en villas, las intervenciones estatales deben cumplir con estándares que aseguren los objetivos enunciados por la política. En ese sentido, con un amplio grupo de organizaciones y referentes académicos, sociales, territoriales y públicos elaboramos el Acuerdo por la Urbanización de Villas (<http://acuerdoportalurbanizacion.org>). Allí se sintetizan en diez puntos los reclamos históricos y actuales de habitantes y referentes respecto a los procesos que se deben desarrollar en sus barrios. Varios de esos principios se están discutiendo e impulsando cotidianamente en los espacios de articulación que el gobierno desarrolla en las villas.

Un aspecto que nos parece especialmente preocupante y sobre el que la gestión estatal no está impulsando respuesta alguna es el riesgo de que, una vez concluidos los procesos de reurbanización, los nuevos costos que tendrán que asumir los hogares y la incorporación de las áreas al mercado inmobiliario generen el desplazamiento de la actual población de las villas. En este sentido, partiendo de la plataforma del Acuerdo por la Urbanización, redactamos un documento complementario, que tiene por objeto presentar los lineamientos generales de un conjunto de instrumentos urbanísticos que pueden resultar útiles para evitar este tipo de procesos expulsivos y asegurar la permanencia de los habitantes en los barrios.

Para eso, tras largos y complejos debates, se llegó a un consenso que prevé instrumentos viables administrativa y políticamente, que abran posibilidades de nuevas figuras de regularización dominial, pero que contemplen las expectativas de quienes viven en villas y las formas de seguridad en la tenencia de la vivienda más extendidas en el país.

El documento está abierto a mejoras y aportes. Se estructura a partir de una zonificación social de las áreas de las actuales villas (abriendo la posibilidad de establecer otras áreas de la ciudad que se destinen a vivienda popular), y un conjunto de instrumentos que aseguren que: los inmuebles regularizados sean para sus actuales residentes y garanticen su derecho a la vivienda; se

restrinja el impacto que pueda tener el mercado inmobiliario sobre los barrios; los nuevos costos que los hogares deberían asumir a partir de la urbanización de ninguna manera impliquen riesgos de desplazamiento.

Como planteamos en el documento, “las políticas de radicación de población e integración urbana de las villas, con la importantísima inversión pública que ello implica, corren riesgo de devenir en la habilitación de procesos de desplazamiento paulatino de la población por efecto de la presión del mercado, si no median políticas urbanas que los anticipen, prevengan y reviertan”. Con estas propuestas esperamos dar un paso en este sentido.

[LINK A DOCUMENTO | Acuerdo por la Urbanización de Villas](#)