

# Argentina

Rubén PESCI

Fundación CEPA

## MÁS CIUDAD QUE CASAS. PERSPECTIVA PARA LA POLÍTICA HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL EN ARGENTINA

La cuestión de la vivienda de interés social tiene siglos de búsqueda de solución, que a veces parece que más que ello es la búsqueda de la confusión.

Desde tiempos romanos se intenta afrontar el tema, con formas de exclusión aberrantes, hasta emocionantes ejemplos de inclusión social. En esta última categoría estarían todas las propuestas utópicas de Inglaterra, Francia, Bélgica y Alemania (entre otros), con los falansterios, los barrios obreros vinculados a las grandes industrias, y más en especial, la línea de trabajo de las ciudades jardín, casi una utopía socialista que en las manos de Ebenezer Howard y Raymond Unwin alcanzó las soluciones más integrales que podamos recordar (y que tuvieron repercusiones en tantos países del mundo, como es el caso de la misma Argentina y la cantidad de urbanizaciones de tipo jardín que se proyectaron, incluidos los barrios Evita, del primer gobierno peronista).

Pero la mayoría de las actuaciones en la materia se redujeron a fracasos y llevaron incluso a aquella horrenda definición de algunas vanguardias intelectualizadas e ideologizadas, que estaban a favor de dar "techos" a cualquier precio, incluso el de la marginalidad y la falta de calidad.

Hace casi dos años se realizó en Buenos Aires una gran exposición sobre los planes, proyectos y realizaciones concretas de los organismos provinciales de vivienda en la Argentina, que se ocupan de satisfacer las demandas de viviendas de los sectores de menores ingresos.

Sabía con qué me iba a encontrar: más de lo mismo, y por ello no sentía gran entusiasmo en visitarla. Pero estaba en Buenos Aires nuestro amigo Nikos Salingaros<sup>1</sup> quien está cada vez más ocupado en esta gran cuestión a nivel de Latinoamérica, y sentí que debíamos visitar la exposición.

Si bien el nivel de presentación era verdaderamente bueno, y daba constancia de un

país que se está ocupando de la cuestión, el interés de los planes y proyectos expuestos nos resultó muy bajo. Poca diversidad y escasa calidad en las propuestas: las consabidas soluciones habitacionales de pequeñas casitas en pequeños lotes.

Es cierto que los experimentos con tipologías de mayor densidad y altura han resultado en la mayoría de los casos en un pésimo uso de los espacios públicos de estos conjuntos, con escaso o nulo mantenimiento de las construcciones, y negación de las tramas urbanas vecinas, en aras de una hipotética urbanidad en el interior de esos conjuntos. Pero la sustitución de los mismos- que hoy casi no se diseñan- por la casita en su lote, tampoco es solución. Sólo da como resultado repeticiones banales e infinitas, donde nada tiene calidad: ni la trama urbana, ni el ajardinado de esos lotes, ni la propia arquitectura de las casitas, ni la esencial vida urbana asociativa.

Había excepciones en la exposición. Varias provincias, como Chubut, Córdoba y Formosa, están experimentando alternativas. En el caso de Chubut, en tipologías de casas más afines con el ambiente (materiales, manejo climático, etc). En el caso de Córdoba, con una imperturbable búsqueda de mayor urbanidad social en estos conjuntos, aunque no siempre superadora de los problemas de aislamiento urbanístico que mencionáramos al inicio. En el caso de Formosa, algunas propuestas de urbanismo de interés social, buscando inclusive reeditar el éxito del urbanismo fundacional de esa ciudad. Pero de todos modos, son aún minoría y no consiguieron cambiar el sentido general de la exposición.

Sucedió en esos momentos la llegada de la entonces candidata a Presidente de la Nación, senadora Cristina Kirchner, quien pronunció un discurso encendido. El atributo fundamental de ese discurso es que habló de otras cosas que deben venir antes de diseñar y construir barrios populares. Explícitamente se refirió a la planificación de las ciudades y los planes estratégicos de desarrollo y sustentabilidad, que deben anteceder a la práctica común de aceptar pasivamente la multiplicación de la demanda

<sup>1</sup> Nikos Salingaros es Profesor de Matemática y Teórico de

Arquitectura y Urbanismo.

habitacional, buscar una tierra, construir un conjunto de casas llave en mano, y administrar el habitual recupero irregular del financiamiento mediante pago de cuotas.

Hoy lamentablemente podemos juzgar que estas declaraciones de Cristina Kirchner no han logrado un cambio de la política en el sector. Ya podemos hablar de otra frustración más, sea por ignorancia, por intereses malsanos o por simple desinterés. Pero esto se repite de gobierno a gobierno. ¿Cuáles son las causas profundas? ¿Qué conflictos o carencias llevan a repetir estos errores?

- **Irresponsabilidad del sector público**

por propiciar la expansión no planificada de la ciudad, y de todos modos en las distintas tipologías probadas, no creando condiciones de urbanidad, ni de salvaguarda ambiental, ni de aprovechamiento de los valores del paisaje.

- **Ignorancia generalizada, inclusive en buena parte de la opinión pública**, que suele apoyar esta política de construcción de viviendas “cajitas de fósforo”, que sólo favorecen a las grandes empresas constructoras y prefabricadoras (alguna vez llamadas “la patria contratista”). Ignorancia de que los impactos negativos de ese asistencialismo habitacional, sin generar empleo ni oportunidades económicas, en localizaciones generalmente inadecuadas, y sin adecuada capacitación e integración social, suele producir en general, consecuencias de exclusión.

Nuestros tatarabuelos, es decir esa enorme masa silenciosa de fortalecedores de la Argentina (y es la segunda vez en estas notas que la imagen fecunda de los tatarabuelos me viene fuertemente a la mente) no hacían nada de esto. ¿Qué hacían?

Habitualmente tenían empleo, con la consecuente capacidad de ahorro, en una Argentina que propiciaba la productividad.

Habitualmente lograban llegar a un lote urbano, sobre la base de buenas políticas hipotecarias, y luego autoconstruían su hábitat. La casa “chorizo” es su emblema evidente.

Habitualmente ocupaban los vacíos urbanos, dónde también aparecía la tipología de “conventillo” (tantas veces elogiado por Ernesto Sábato), y ocupando estos vacíos urbanos contribuían a hacer ciudad, y “ser ciudadanos”.

Recuérdese que el propio tango, orillero a la ciudad (es decir, de las orillas de la misma) es

conocido y asumido como “la música ciudadana”.

Porque cuando se instalaban en las orillas, es decir en la más reciente área de evolución de la ciudad, querían ser ciudad antes que campo, y además luchaban por ese derecho.

Y habitualmente también se luchaba por ser ciudadanos y elegir dónde vivir, en lugar de aceptar la dádiva estatal.

Dando vuelta estos argumentos, o haciendo de abogado del diablo, se podría concluir en muchas cuestiones de alta gravedad, y por eso ponemos estas notas dentro de la vocación amplia en que nos estamos empeñando de poner en relieve los motivos de urgencia que tiene nuestro país para alcanzar un 2016 más digno.

¿Será que hoy el nivel de los salarios es tan bajo y la cantidad de desocupados tan alta que el modelo de lote urbano y ahorros para construir una casa integrada a la ciudad es imposible? No es una verdad, pues buena parte de nuestras ciudades crecen dignamente de ese modo, con tal que se haga una correcta planificación urbana y un manejo adecuado del uso, parcelamiento y adquisición del suelo. Por ejemplo, aplicar recursos a la creación de un banco de tierras y de allí influir en la planificación y en el nivel de precios ofrecidos al mercado. Sería un tipo de política altamente proactiva en este sentido.

¿Será que hoy la capacidad de autoconstrucción de nuestras clases populares es menos culta que la de aquellos antiguos habitantes, o menos esforzada que ellos? Las evidencias parecen decir que sí, pero tantos ejemplos positivos en contrario, ponen al descubierto que la causa de fondo es la no incorporación de verdaderos esfuerzos de capacitación, concientización, y participación en los planes habitacionales.

¿Será que hoy la ciudad no es un bien apreciable, y entonces todos acuerdan en crear barrios sin contexto más allá de las orillas? Es quizá la verdad más verdadera y horrible. Claro, si los que tienen más eligen huir de la ciudad a otros ghettos como los barrios cerrados, poco podemos esperar que confíen en la ciudad y la reconstruyan desde adentro los mismos profesionales actuantes en política habitacional, y los políticos propiciadores. Si para su propio hábitat prefieren un barrio cerrado o adoptan el deterioro de la ciudad real (basura, bocinazos, manejo con agresividad, etc), pueden ignorar la importancia de la misma como calidad de la experiencia humana y mecanismos de contacto social<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Este concepto de Calidad de la experiencia humana fue introducido y ampliamente demostrado en el Estudio de Ecología Urbana de Hong Kong, conducido por un grupo de médicos

australianos por encargo del Programa MAB de UNESCO, entre 1972-1974.

Es más, si el aislamiento es un valor, pueden encontrar un valor en esos barrios descontextualizados, que cuando se los inaugura parecen tener la naturaleza a su alrededor pero que poco después transforman esa naturaleza en basurales o villas miserias.

Sabemos del reclamo por ciudad que se está haciendo en el mundo entero, como en el estado de la Florida, en Estados Unidos, dónde se acaba de anunciar la prohibición de los barrios cerrados.

Sabemos de las consecuencias, de las periferias infinitas y el aislamiento social, como mostró dramáticamente la película "Belleza Americana".

Sabemos del desapego o rechazo de la identidad en la mayoría de estos loteos de interés social, dónde tampoco se ha conseguido volver sustentable la economía para la manutención de este hábitat, porque nadie se ha ocupado de generar empleo y riqueza en sus habitantes.

Las mejores experiencias en la misma Latinoamérica demuestran que es necesario cambiar estas políticas por:

- Planificación urbana participativa
- Banco de tierra de interés social
- Ocupación de vacíos urbanos
- Ensanches urbanos totalmente integrados en la orilla de la ciudad, y potenciando sus paisajes y recursos naturales
- Acceso al lote y autoconstrucción de viviendas, con asistencia técnica y social
- Generación de oportunidades económicas y empleo para este sector social
- Incorporación de espacio para la producción y el comercio, en los mismos sectores habitacionales sociales

Estos y otros criterios podrían orientar un cambio decidido de políticas. Debemos llegar al 2016 con mayor justicia social en materia de hábitat y mayor calidad en los mismos, dimensiones ambas que se traducen en inversiones en hacer ciudad y generar empleo antes (y más allá) de sólo hacer casas.

La Plata-Argentina 09 de septiembre de 2009

## Paises Bajos

Demetrio MUÑOZ GIELEN

Candidato a doctor en la Universidad Radboud de Nijmegen, docente en la *Ámsterdam School of Real Estate*, de la Universidad de *Ámsterdam*, consultor en *Urbs Advies* ([www.urbsadvies.nl](http://www.urbsadvies.nl))

### LA VIVIENDA SOCIAL EN HOLANDA

#### Resumen

La política de vivienda en Holanda, y con ello la de vivienda social, ha cambiado sustancialmente en los últimos decenios. En realidad, los cambios fundamentales se produjeron a finales de los 80 y comienzos de los 90. Podríamos decir que a partir de ahí la política de vivienda y sobre todo su aplicación en la práctica no son más que una consecuencia de esos cambios. Es como si la Administración Pública holandesa hubiese desde entonces renunciado a imprimir cambios sustanciales en las líneas maestras de su política y práctica, al menos en lo referente a la vivienda social. La crisis económica en la que Holanda se encuentra en estos

momentos podría sin embargo dar lugar en los próximos meses a cambios radicales.

#### Pequeña historia

Hasta comienzos de los años 90 los Ayuntamientos holandeses ejecutaban masivamente una política activa de suelo, que consiste en adquirir los terrenos, urbanizarlos y vender los solares resultantes a las promotoras de la edificación. Esto ocurría tanto para los suelos destinados a industria y oficinas, como para viviendas. Durante decenios, los Ayuntamientos holandeses dominaron de esta forma el mercado de suelo urbanizado, gracias a que ofertaban casi todo el suelo edificable.