

# ARGENTINA

Rubén PESCI (Corresponsal)

Fundación CEPA.

## ¿Oponerse al mercado o encausarlo? La situación Latinoamericana

Hay quienes sostienen que es imposible sujetar al mercado de suelo, que se mueve con una autonomía y una voracidad quizás inigualable. En esta línea también es posible sumar nuestra voz de pesimismo, de aquellos que creen que el más hiriente problema ambiental que sufre nuestra era es el crecimiento desmesurado y sin trabas que parece estar sufriendo la ocupación del suelo para fines urbanos.

En realidad dicho fenómeno se justifica a sí mismo, por cuanto el crecimiento de habitantes en el mundo está haciendo que alcancemos pronto la cifra de siete mil millones de habitantes, pero sobre todo cuando se considera que de semejante cifra más del 50% ya vive en ciudades.

Si todos estos quieren tener un lote propio de 10 x 30 metros (la cifra mítica, sobre todo en el Cono Sur de América), es evidente que el problema es apabullante; si multiplicamos dichos 300 metros cuadrados por familia a aproximadamente mil millones de familias resultará que necesitamos treinta mil millones de metros cuadrados de suelo urbano en el mundo, o trescientos millones de hectáreas, o tres millones de kilómetros cuadrados: el tamaño de Argentina más Paraguay y Uruguay juntos.

En este sentido, las políticas de suelo urbano y su articulación con el suelo rural deben ser de primaria necesidad para la búsqueda de la sustentabilidad.

Sin embargo, esta falacia se constituye como tal por el mito de trescientos metros cuadrados de suelo exclusivo para cada familia. Si comparamos estas cifras con las que ofrece el área urbana de Barcelona, de doscientas familias cada diez mil metros cuadrados, resulta que cada familia ocupa solo cincuenta metros cuadrados, y la totalidad de suelo urbano del mundo se reduciría a seiscientos mil kilómetros cuadrados.

¿Juegos de cifras? En efecto, la realidad es que las tendencias a la casa individual en lote propio han venido creciendo, de acuerdo al ideal de la «belleza americana», tal como presentó y delató el film del mismo nombre. Entonces, ¿cómo hacer para cambiar la apatencia a la casa unifamiliar en lote ajardinado?

El mercado se ha amoldado a este sueño, el más fácil de ofrecer pues consiste poco más que en lotear suelo rústico, facilitando la especulación de los propietarios agrícolas y el comercializador.

Pero cabe decir que el juego de oferta y demanda en este caso es no sólo cruel sino diabólico, porque míticos se apoyan en especuladores y especuladores se apoyan en el mito.

Creo innecesario extenderme aquí respecto de los inconvenientes del crecimiento urbano dispersivo y de baja densidad, pues ya las propias Naciones Unidas, en especial a través

de su programa Hábitat, vienen pregonando la ciudad compacta y de media densidad, para ganar sustentabilidad en:

- Ahorro de suelo.
- Ahorro de energía.
- Ahorro de transportes.
- Estímulo a la convivencia.
- Estímulo al espacio público.

El otro lado de la cuestión es ir entonces hacia la compacidad y la proximidad. Al revés de lo que sostenía hace 50 años Melvin Weber, con su tan difundido «Comunidad sin proximidad». La comunicación virtual, las redes sociales en Internet, soñaron con atenuar la necesidad de la cercanía con algunas de sus impúdicas consecuencias: olores, ruidos, etc. Pero no reflexionaron que una buena arquitectura y un buen urbanismo resuelven de por sí esas cuestiones, aún en densidades de más de mil habitantes por hectárea.

¿Es entonces la baja densidad o el aislamiento de casa con casa lo que asegura la sustentabilidad? No, por cierto. Pero hace falta un nuevo urbanismo y una nueva arquitectura para resolver la proximidad con calidad, y al mismo tiempo hace falta la potente crisis de energía y el agudizado cambio climático, los que exigen la compacidad y la proximidad.

Necesitamos nuevos productos inmobiliarios antes que la negación del mercado. No podemos negar el mercado, debemos cambiarlo para hacerlo más compatible a la economía del bien común, antes que al sólo producto inmobiliario.

¿En qué estamos pensando? En cosas que Europa vivió exitosamente y que aún hoy se siguen practicando con éxito en parte de las acciones inmobiliarias en sus países.

Conjuntos de viviendas colectivas, con grandes y fascinantes espacios comunes, verdaderos parques para deportes y recreaciones y demás. Un tejido urbanístico donde la parcela mínima sea por lo menos de cinco mil metros cuadrados, y donde se puedan ofrecer conjun-

tos casi autosuficientes. Una ciudad de matriz verde, pero en una retícula urbana de alta conectividad y grandes espacios peatonales al interior.

A esta altura el lector estará diciendo: «Europa ya lo sabe!» «Es lo que siempre pregonó el movimiento moderno de arquitectura». Es verdad, pero europeos y visionarios no contaron con la astucia (como decía algún personaje de historietas) del mito americano del suburbio, generando así la venta del concepto de «ciudad jardín», sin los atributos de vida social que incluía Ebenezer Howard en su doctrina. La «ciudad jardín» dominada por el individualismo del «american way of life», se transforma solo en barrios dormitorio altamente consumidores de suelo, que degradan el ecosistema natural hasta sustituirlo por las imágenes estereotipadas del jardín a la inglesa, aún en el desierto africano, aún en la Patagonia argentina, aún en la puna boliviana.

Debemos cambiar el mercado antes que negarlo. Debemos hacer una gran prédica por la vida asociada, la economía del bien común y el silencio de las plazas peatonales, y poco a poco ir redescubriendo el valor de la ciudad.

A veces lo más sabio es lo más obvio, lo que está claro cuando damos vuelta el larga vista. Convencer al mercado con nuevos productos, con nuevos servicios y equipamientos, nuevos valores como la peatonalidad y el silencio, y aprender nosotros a hacer nuevas cuentas de una rentabilidad de la mano de la calidad y la sustentabilidad.

La problemática en América Latina es grave en cualquiera de sus ciudades, la dispersión domina el escenario. Pero la mayoría de los arquitectos, las bienales de arquitectura, los libros de arquitectura y urbanismo poseen enseñanzas incalculables para cambiar este oscuro panorama.

El cambio debe venir de nuestro propio accionar.

01.10.2013