

medios procedentes de programas diversos, por ejemplo, para ayudas al mercado laboral, para el desarrollo de los equipamientos o de la política urbana en general, etc. En NRW se están reformando 25 zonas urbanas o periféricas; según las necesidades, se trata de reconvertir calles o plazas en espacios de vida social, de crear nuevos parques, de cuidar jardines públicos, etc., utilizando, entre otros, el trabajo subvencionado de los desempleados y de los jóvenes. La integración de los medios, hasta ahora generalmente fragmentados, hace que su utilización sea más racional y efectiva y, sobre todo, fomenta la cooperación interdisciplinar del urbanista, en sectores íntimamente ligados a su disciplina, con políticos y con expertos laborales o de la asistencia social, entre otros.

En resumen, parece posible aventurar una tesis general: en Alemania se están aplicando políticas para el control público del uso del suelo desde la perspectiva de justicia social o redistributiva, pero aún sólo a nivel empírico en

la práctica de ciertas ciudades o «Länder», sobre la base de algunas leyes vigentes, pero contra la intencionalidad liberal de las mismas. Son posible gracias a la voluntad política existente en espacios locales especiales –de ahí su naturaleza empírica necesaria–. Mención especial merece el caso de determinadas reformas legales, acometidas originariamente para acelerar la urbanización y completar la privatización del plan en la antigua «República Democrática» del Este, pero que, al ser reintegradas en la Alemania Occidental, están siendo transformadas prácticamente, en muchos casos, en instrumentos empíricos para el control público y para integrar inversores y propietarios en un sistema compensador más justo. Algunos experimentos, por ejemplo, el catálogo de condiciones elaborado en Munich como parte integral del «contrato de realización», podrían ser puntos de partida fructíferos para un debate teórico y político necesario en un futuro próximo.

## Argentina

Rubén PESCI

Fundación CEPA

### ¿DE QUIÉN ES EL SUELO?

También en Argentina está creciendo la tendencia, casi una presión, hacia una mayor liberalización del suelo en el Planeamiento Urbanístico y Territorial. Y ésta tendencia, llega en parte atrasada respecto de la que se ha producido en los países líderes del capitalismo de mercado (incluido Chile, aquí en el Cono Sur), y en parte adelantada respecto de la resistencia que a dichos temas se tiene aún en países más estatistas, como Brasil y Uruguay.

Ya hemos comentado en anteriores contribuciones a ésta corresponsalia, que Argentina llegó tarde en forma incompleta a una moderna Legislación que regule la producción del suelo urbano, pues la primera Ley de carácter provincial o regional fue la Ley 8912 de «Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo», sancionado en 1977 en la Provincia de Buenos Aires, lo cual además se explica por la manía

militar (aún en los momentos más oscuros de la dictadura) por la planificación y el ordenamiento.

Claro que también hemos experimentado las regulaciones del suelo urbano mediante Planes Directores o Reguladores de ciudades específicas, y en esto sí hay una larga tradición. Buenos Aires, Rosario, Córdoba, La Plata y muchas ciudades más han tenido y tienen este tipo de regulaciones, en muchos casos sabias y eficaces. Pero se trata de casos especiales, en general no amparados por una legislación general, con las consecuencias de inseguridad y precariedad que ella conlleva.

Sin embargo, la situación actual supera largamente la preocupación de hace una década. Aquella era la de insuficiente legislación, pero sobre la base de una tenaz preocupación gubernamental por que el uso del suelo permaneciera como una incumbencia regulatoria del sector público, que si bien resguardaba plenamente el derecho de propiedad y con éste su

reconocimiento como valor de cambio, pretendía garantizar las mejores tendencias de ocupación del territorio tanto urbano como rural, y evitar las más negativas, y su secuela de impactos, por el alto contenido del valor del uso que ese suelo tiene.

Hoy esto parece haberse olvidado; y en tanto desde el punto de vista del sector privado todo suelo está en venta, desde el punto de vista público todo suelo es mercancía o puede serlo. Desde el momento que se están privatizando los servicios y empresas públicas, las carreteras y los trenes, si bien el suelo que los soporta se mantenga como de derecho público, en la práctica se cede su gestión y mantenimiento.

Como solemos decir, la «res-pública» tiende a desaparecer, y con ello también estamos convencidos que corre peligro la República. Sin una cosa pública a custodiar, la forma republicana pierde vigor, y las democracias pasan a ser formas más o menos perfectas de populismo.

Recientemente (y hablo de los últimos diez años) creció en Argentina el auge de los «Barrios Privados», primero en forma de *Country Clubes*, llamados eufemísticamente *Clubes de Campo*, y luego, simplemente Barrios Privados. En los últimos tres años esta tendencia está sufriendo una verdadera explosión, en particular en la gran periferia de Buenos Aires, con centenares de nuevas urbanizaciones.

Tal es el fenómeno que se devora las páginas de los principales cotidianos. Y como en realidad una de sus motivaciones principales es la seguridad –perdida en parte en las empobrecidas

y violentadas periferias–, los más sinceros los llaman hoy *Barrios Cerrados*.

Más de quinientos emprendimientos de éste tipo, y un mercado de unos quinientos mil habitantes deseosos de éste nuevo producto, condujeron a la reciente sanción de la Resolución del 26-3/97 referida al Decreto 2.815/96 que regula las urbanizaciones o *Barrios Cerrados* para ordenar si es posible este caótico proceso.

Dicha resolución ordena el *todo se puede*, pues esa en realidad es la verdad y la consecuencia. Aceptado que se puedan cerrar al uso público enormes parcelas del territorio suburbano, pasándose de macizos máximos de seis hectáreas por manzanas rodeadas de calles, a macizos de treinta, cincuenta ó cien hectáreas, se trata en realidad de liberalizar el uso del suelo total, para que luego pueda practicarse la mayor manía del mercado: el monopolio. Dentro de esos enormes macizos, cada propietario o urbanizador poderoso hace luego lo que quiere.

No queda entonces territorio y sí un gigantesco *patchwork* o retazos de territorios privatizados, y entre ellos algunas carreteras, cuando no rincones abandonados.

Sabemos qué es el modelo de urbanización imperante en los Estados Unidos, pero aplicado a un Estado pobre y falto de políticas adecuadas de infraestructuras y de prevención de impactos, logra un resultado mucho peor.

El suelo debe ser custodiado también como un valor de seguridad pública y un recurso escaso y no renovable. Con ésta liberalización, que es en realidad una irresponsabilización, no habrá sustentabilidad posible en el desarrollo urbano.

## Brasil

Roberto SEGRE

PROURB/FAU/UFRJ

### LA HABANA «CIUDAD SANTA»

Las fantasías y metáforas generadas por una ciudad expresan la multiplicidad de imágenes y lecturas surgidas de su realidad objetiva. La «Perla de las Antillas», «Llave del Nuevo y Mundo y Antemural de las Indias Occidentales», la «Pompeya perversa del

Caribe», la «Ciudad de las columnas», y también nominada «Patrimonio Cultural de la Humanidad» (UNESCO), la prometida visita del Papa en 1997, cabría sugerir un nuevo apelativo: de la «Ciudad Santa» de América. Acaso, a finales del siglo XIX, al visitar Caracas José Martí y peregrinar a la tumba de Simón Bolívar, ¿no la definió cómo la «Jerusalén» de América