

El “Derecho a la Ciudad” como proyecto urbano? Lecciones de historias barriales en áreas segregadas de la metrópoli de Buenos Aires

Autores: Fernando Murillo, Sandra Díaz y Valeria Snitcofsky
Sede: Proyecto PICT 0701758. Centro de Investigación Hábitat y Municipios
Área temática: Proyecto y habitar.
Modalidad de participación: Ponencia

Resumen

El “Derecho a la Ciudad” es quizás una de las cuestiones más demandadas en las ciudades latinoamericanas, como consecuencia de la enorme brecha urbana que caracterizó históricamente a la región. Nuevos marcos regulatorios y reformas legales cada vez más ambiciosas van surgiendo, en consonancia con la expansión del enfoque de los derechos humanos, prometiendo revertir las tendencias actuales de segregación y degradación urbana. Es que el así llamado “Derecho a la Ciudad” significa esencialmente un nuevo paradigma de diseño y planificación urbana cuya implementación requiere de nuevos instrumentos de gestión, aun en proceso de gestación.

Esta ponencia presenta en forma comparativa la historia de cuatro áreas segregadas y fragmentadas de la metrópoli de Buenos Aires, en las cuales se llevaron a cabo múltiples y reiteradas intervenciones de promoción social y mejoramiento barrial, paradójicamente con resultados de mayor marginalización. A través de su historia se indagan los resultados obtenidos por sucesivas estrategias tales como la construcción de complejos habitacionales, regularización de lotes y mejoramiento de barrios. Estas cuatro historias barriales y de sus sucesivas estrategias de intervención urbana, ilustran el fracaso de los mecanismos de planificación urbana-habitacional tradicionales, pero rescatan algunos de sus logros.

De esta forma, se pone en evidencia la necesidad de integrar la planificación urbana y habitacional, a través de ejercicios de “proyecto urbano”, proporcionando insumos para definir estándares específicos de densidad, usos de suelo y morfología, en consonancia con los postulados del derecho a la ciudad. La ponencia propone someter a discusión dichas lecciones de historia analizando sus posibles enseñanzas a otros casos de segregación en la metrópoli de Buenos Aires.

Introducción: el derecho a la ciudad como generador de un nuevo proyecto urbano

El derecho a la ciudad emergió en América Latina como paradigma de planificación a principios del nuevo milenio y se consolidó conceptualmente en la cumbre organizada por UN Hábitat en Río de Janeiro (2010). Previamente existía consenso sobre el derecho a la vivienda, establecida en la mayoría de las constituciones nacionales de los países de la región, en el contexto de la segunda posguerra. Sin embargo, con el tiempo resultó claro que solo proveyendo de vivienda no se resolvía el complejo problema de la enorme y creciente cantidad de población viviendo en condiciones de informalidad y segregación. Por lo tanto, se hizo necesario articular un enfoque más abarcativo, incluyendo vivienda, pero también empleo y servicios sociales básicos como agua corriente, saneamiento, escuelas y hospitales. En este marco se hizo evidente además, que las ciudades generan enormes plusvalías cuyo goce corresponde a todos sus habitantes igualmente y que éticamente resulta cuestionable su apropiación por parte de determinados sectores asociados a las inversiones inmobiliarias. En esta línea de pensamiento, los instrumentos e instituciones de planeamiento territorial resultaron también cuestionados en tanto las normativas y criterios para realización de obras públicas, contrariamente a lo declamado, tienden a facilitar la apropiación de las plusvalías urbanas, en lugar de asegurar su redistribución.

HÁBITAT II (1996) y la Cumbre del Milenio (2000) respondiendo al desafío de las problemáticas sociales, económicas y ambientales, con el respaldo en diversas conferencias internacionales previas¹, acordó el marco para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos: El Programa 21. UN-HÁBITAT, con la encomienda de la implementación internacional de la **Agenda Hábitat** (Programa **AH**), y del monitoreo de metas de los Objetivos para el Desarrollo del Milenio (ODM), adoptados por los países miembros, y sus dificultades para activar toda la estrategia requerida, encuentra hoy en

¹ La Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, mejor conocida como Cumbre para la Tierra (Río de Janeiro, 1992), que elaboró el Programa 21; la Cuarta Conferencia Mundial sobre la Mujer (Beijing, 1995); la Cumbre Mundial sobre Desarrollo Social (Copenhague, 1995); la Conferencia Internacional sobre la Población y el Desarrollo (El Cairo, 1994); la Conferencia Mundial sobre el Desarrollo Sostenible de los Pequeños Estados Insulares en Desarrollo (Barbados, 1994); la Conferencia Mundial sobre la Reducción de los Desastres Naturales (Yokohama, 1994); la Conferencia Mundial de Derechos Humanos (Viena, 1993); la Cumbre Mundial en favor de la Infancia (Nueva York, 1990); y la Conferencia Mundial sobre Educación para Todos (Jomtien, Tailandia, 1990).

Río + 20, una nueva instancia de evaluación del trayecto comprendido en estos 20 años de resoluciones sucesivas.

Las metas de "desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización" y los de 8 objetivos "anhelados" que promueve ODM, a través, los alcances mínimos que se debería tener a más tardar en 2020 relacionados a la paz, seguridad, desarrollo, derechos humanos y libertades fundamentales. Necesariamente deberá tenerse en cuenta el "Derecho a la Ciudad", para enfocar las dimensiones de la pobreza y sus efectos en la capacidad de localización de las poblaciones vulnerables. Estos objetivos, como el acceso a servicios, vivienda, salud, y sustentabilidad ambiental, deben hoy asumirse con nuevos desafíos que provienen de la necesaria accesibilidad no sólo física, sino sociocultural y económica a los bienes, circuitos y beneficios *en y de* la ciudad.

Lo observable es que no se han generado instancias de gestión estratégica ligadas al objetivo de lograr avances en la calidad de vida y participación en los procesos de toma de decisiones que permitieran incluir la calidad de vida como objeto de las políticas de las ciudades. Las políticas públicas no aciertan estrategias que incorporen la calidad de vida urbana como uno de sus objetivos y no se han consensuado indicadores de calidad de vida urbana que permita medirla².

En parte el problema radica en que históricamente, se pretendía responder específicamente a la demanda por el derecho a la vivienda. Como consecuencia, la planificación habitacional tuvo su desarrollo independiente de la planificación urbana. Esta separación se refleja en el armado de los organigramas institucionales de los ministerios de los países de la región. En estos casos, mientras la regulación de la ciudad responde a una lógica en que el Estado solo se ocupa de facilitar la reproducción de los capitales inmobiliarios y la convivencia armónica entre distintos usos de suelo, priorizando siempre aquellos usos que generen mayores rentas para la ciudad. Por otra parte, la planificación habitacional tuvo como objetivo principal no el ordenamiento del stock total de viviendas y modalidades habitacionales para el conjunto de la población, sino solamente de aquellos sectores excluidos, o incapaces de acceder a su propio hábitat a partir de las reglas del mercado.

Esta atención a las llamadas "externalidades" del sistema, cuando en realidad estas externalidades involucran un porcentaje importante y creciente de la población, presenta problemas de financiamiento, en primer lugar, y problemas relacionados con la aplicación

² Tema tratado en "La Planificación Urbana-Habitacional y el Derecho a la Ciudad. Entre el accionar del Estado, el mercado y la informalidad.". <http://urbanhabitat.com.ar/publicaciones.php>

de normas estrictas de mercado que son exitosas desde el punto de vista de las intervenciones urbanas puntuales, tales como operaciones de jerarquización de áreas, atracción de inversiones para la renovación de sectores degradados. Sin embargo, suelen implicar erradicaciones forzadas y tienden a agravar las dificultades en el acceso a la vivienda y a la ciudad entre importantes sectores de la población, que son impulsados como consecuencia a buscar “soluciones” informales como la toma de tierras y propiedades, sean estas públicas o privadas.

Una síntesis en las concepciones de planificación aplicada en los distintos períodos de estudio de áreas segregadas de la metrópoli de Buenos Aires, puede resumirse en cuatro tipos de modelos:

1) **Loteos populares:** El Estado se reserva el derecho de regular los estándares mínimos de dimensiones de lotes, requerimientos de infraestructura, etc. los cuales deben cumplir aquellas empresas privadas que quieran llevar adelante proyectos de urbanización. El requerimiento de reserva fiscal, es decir un porcentaje de suelo destinado a espacio público tal como calles y veredas, además de espacio para servicios públicos tales como escuelas, hospitales y espacios verdes, en proporción a la escala y complejidad de la urbanización, fue el mecanismo aplicado para asegurar el cumplimiento de normas mínimas de servicios urbanos. No se preveía en este modelo la necesidad de tierra urbanizable para construir vivienda social, ya que se pensaba en ese momento que los adquirentes de los lotes, muchas veces apoyados por políticas de créditos que así lo permitían, podrían además auto-financiar la construcción de sus viviendas accediendo a créditos que también el estado proporcionaba, en los que un componente importante de auto-construcción estaba presente.

2) **Conjuntos habitacionales:** Esta modalidad de intervención se desarrolló, en una primera etapa, siguiendo la ideología de “ciudades auto sustentables” que contuvieran todos los servicios sociales necesarios, tales como escuelas, clínicas, centro comerciales, etc. En una segunda etapa, a partir de las recomendaciones del “Team X”, se desarrollaron complejos habitacionales de menores densidades, sin necesariamente todos los servicios, intencionalmente procurando insertarse en contextos urbanos en formación de modo de complementarse con los mismos. Esta tendencia fue muy fuerte en toda América Latina tendiendo a construir un enorme parque de viviendas, sobre todo alentado por nuevos sistemas industrializados que prometían reducir el costo por unidad a

niveles mínimos. Sin embargo, dicha solución siempre resultó insuficiente para satisfacer la creciente y diversa demanda social por hábitat. Las décadas del 50 y 70 fueron características en la región de aplicación de estos modelos, en contextos de dictaduras militares, fueron funcionales a desalojos forzados de población y transferencia de un lugar de la ciudad a otros, muchas veces con una intencionalidad de desestabilizar sectores sociales opositores al gobierno.

3) **Lotes con servicios:** Una segunda forma de abordar el tema consistió en reconocer que el Estado no dispone de la capacidad necesaria para construir viviendas “llave en mano” y que se impone en consecuencia más un rol de “facilitación”. Este cambio fue acompañado por nuevas visiones de planificación que se enmarcaron en lo que se conoce como el “enfoque facilitador” que en América Latina fue promovido por múltiples agencias internacionales de desarrollo. Se promovía entonces la subdivisión de “lotes con servicios” como forma de paliar el déficit habitacional, juntamente con soluciones relacionadas con la auto construcción. El auge de las organizaciones no gubernamentales fue consistente con este enfoque, al comenzar un rol más relevante, casi de reemplazo de actividades que antes realizaba el Estado o empresas privadas contratadas. El periodo que corresponde a este cambio son los 80s, que coincide con cambios en las formas de llevar adelante estos planes, intencionalmente más participativos, que tienen correspondencia con el regreso a la democracia en los países de la región.

4) **Regularización y mejoramiento participativo de asentamientos informales:** Esta es una tendencia que surge a partir del reconocimiento del fracaso parcial de la solución de “lotes con servicios” y la necesidad de ampliar el enfoque incluyendo también intervenciones urbanas y habitacionales, en forma integrada y estratégica, con un involucramiento más directo de la población, superador de las instancias participativas previas. Se busca en este nuevo enfoque que las propias poblaciones se agrupen en entidades institucionales, sean grupos comunitarios registrados, cooperativas, etc. que adquieran responsabilidad en la producción, gestión y mantenimiento del hábitat. Asimismo se busca que exista mayor interacción entre los líderes comunitarios, con sus formas de organización, los responsables públicos de planificar, y los intereses y prioridades del sector privado. Muchos programas de mejoramiento comenzaron a enmarcarse en ejercicios de planeamiento estratégico que incluían por una parte atracción de inversión privada en prioridades públicas, y al mismo tiempo y siguiendo la

lógica de articulación pública-privada, también el involucramiento de grupos auto-organizados comunitarios, con estructuras diversas, generalmente basados en asentamientos informales, en la realización de obras y planeamiento de las estrategias de mejoramiento habitacional, incluyendo componentes urbanos de interés para el conjunto de la ciudad. Esta tendencia comenzó a surgir a principios de siglo y se extiende hasta el presente, siendo la más representativa del concepto de derecho a la ciudad, al incluir en forma combinada componentes de planeamiento urbano y habitacional simultáneamente. Siguiendo la lógica de transformación de la planificación urbana-habitacional, en función de sus resultados, produciendo huellas reconocibles en el territorio, conceptualmente dio lugar a nuevas teorizaciones en torno al proyecto urbano como instrumento más pragmático y operativo para responder a las demandas urbanas y habitacionales, pero a escala de un sector urbano particular, típicamente segregado, más que como respuesta a las demandas de la ciudad en su conjunto. Este enfoque más inductivo, yendo de lo particular a lo general, fue justificado por la experiencia de los profesionales del hábitat quienes en la historia fueron modificando sus enfoques de intervención en la ciudad a partir de un proceso de “prueba y error”, más que a partir de una hipótesis general de mejoramiento, para toda la ciudad, que demanda mucho tiempo para poder validarse. En este contexto, se buscaron cuatro casos de áreas segregadas de la metrópoli de Buenos Aires; estudiando sus historias y sus sucesivos modelos de intervención urbana. Se realizará una periodización que permita entender cómo los sucesivos planes y proyectos urbanos influyeron en la conformación de sus respectivas transformaciones territoriales.

Los estudios de casos: Políticas urbanas y segregación socio-territorial

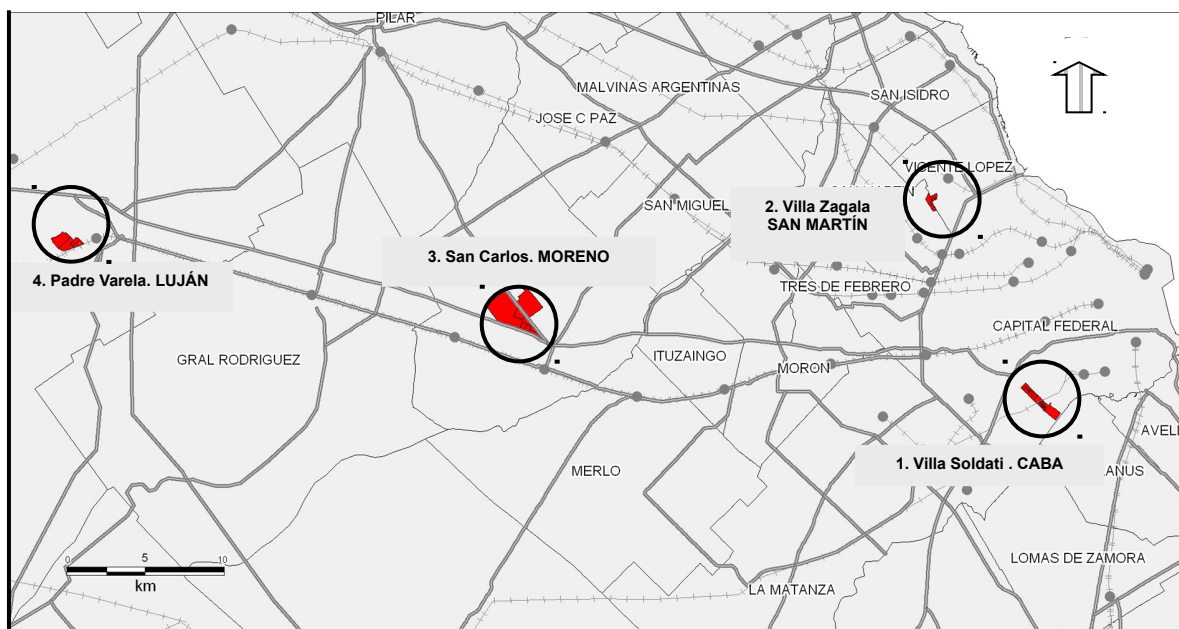
La investigación seleccionó cuatro áreas segregadas de Buenos Aires, reconstruyendo sus respectivos procesos de urbanización con el fin de analizar el efecto de los modelos de planeamiento aplicados: Villa Soldati en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Villa Zagala en los municipios de San Martín y Vicente López, San Carlos en el municipio de Moreno, y Padre Varela en el municipio de Lujan.

Dichos casos tienen presencia de subsectores como complejos habitacionales, barrios surgidos de loteos populares y hábitat informal. De este modo, las áreas seleccionadas incluyen un gradiente de hábitat popular que va desde lo formal a lo informal, con matices diferentes que representan las alternativas que disponen los pobres para acceder a

distintas formas de alojamiento. A su vez, los cuatro casos fueron receptores de distintos paradigmas de planificación aplicados en diferentes momentos históricos, compartiendo su cualidad de áreas degradadas, donde conviven habitantes de áreas informales (villas miserias, asentamientos, etc.) con residentes de complejos habitacionales y viviendas construidas en zonas de loteo económico.

La localización de las áreas de estudio (Figura 1) en relación al centro de la ciudad, influye en su accesibilidad, costos de transporte y acceso a las redes de servicios urbanos básicos.

Figura 1. Localización de los casos de estudio en la metrópoli de Buenos Aires



Fuente: Elaboración propia

El primer caso es el de Villa Soldati en los Distritos Escolares XIX y XX al sur de la Ciudad de Buenos Aires, que presenta la mayor proximidad a la centralidad metropolitana. Pero tal privilegiada ubicación no pudo evitar que el área tendiera a reproducir segregación y fragmentación urbana. Segregación, por cuanto la combinación de complejos habitacionales e informalidad en sus inmediaciones generó un territorio que concentra población de muy bajos ingresos viviendo en condiciones habitacionales y ambientales muy inferiores al resto de la ciudad. La fragmentación interna se debe a la coexistencia de condiciones habitacionales extremadamente diferentes en un espacio muy concentrado.

El segundo caso es el de Villa Zagala, entre los municipios de San Martín y Vicente López, en la primera corona metropolitana. Se caracteriza por haber generado una situación de enclave de una amplia gama de población de bajos ingresos en una zona con predominancia industrial. Aunque su localización es privilegiada, por encontrarse sobre la Avenida Constituyentes, una arteria importante de acceso a la Capital y la Avenida General Paz notoriamente presenta, al igual que Villa Soldati, un alto nivel de segregación y fragmentación. Segregación, por cuanto respecto a su entorno presenta indicadores muy inferiores de cobertura de servicios y niveles habitacionales, concentrando un importante porcentaje de población informal.

El tercer caso es el barrio San Carlos, en el municipio de Moreno, en la tercera corona metropolitana, próximo a la Autopista del Oeste. Su localización periférica lo posiciona en una situación de desventaja respecto a otras zonas. Dificultades relacionadas con la provisión de servicios públicos e infraestructura condicionan el acceso del sector a condiciones mínimas de habitabilidad. Sin embargo, el barrio ha progresado significativamente, organizándose comunitariamente para suplir algunas de sus carencias y generar procesos positivos de desarrollo local. Aunque segregado de hecho, por su localización remota, el sector no reproduce situaciones de informalidad extendida, ya que apenas surgidos procesos informales en áreas muy acotadas fueron rápidamente absorbidos a partir de la oferta de lotes baratos.

El cuarto caso, el barrio Padre Varela en Luján, aunque se localiza en forma privilegiada por su proximidad al centro de la ciudad de Lujan, un subcentro por excelencia en la estructura metropolitana, presenta situaciones tanto de segregación como de fragmentación. Segregación por cuanto el barrio se diferencia con respecto a su entorno por las bajas condiciones de habitabilidad y la reproducción de problemáticas sociales diversas. Asimismo, puede reconocerse fragmentación por cuanto se plantean dos subzonas muy diferentes, el “frente”, próximo al pavimento, y el “fondo”, alejado del pavimento y cercano al arroyo, afectado por inundaciones y con condiciones de vida y oportunidades de generación de ingreso muy limitadas.

Un análisis de los datos censales comparando cada área urbana y las tipologías habitacionales que las constituyen, (tabla I) proporciona claves para analizar sus respectivos niveles de cumplimiento de acceso a la vivienda y a servicios urbanos.

Tabla I: Distribución de la población por Tipología y barrio

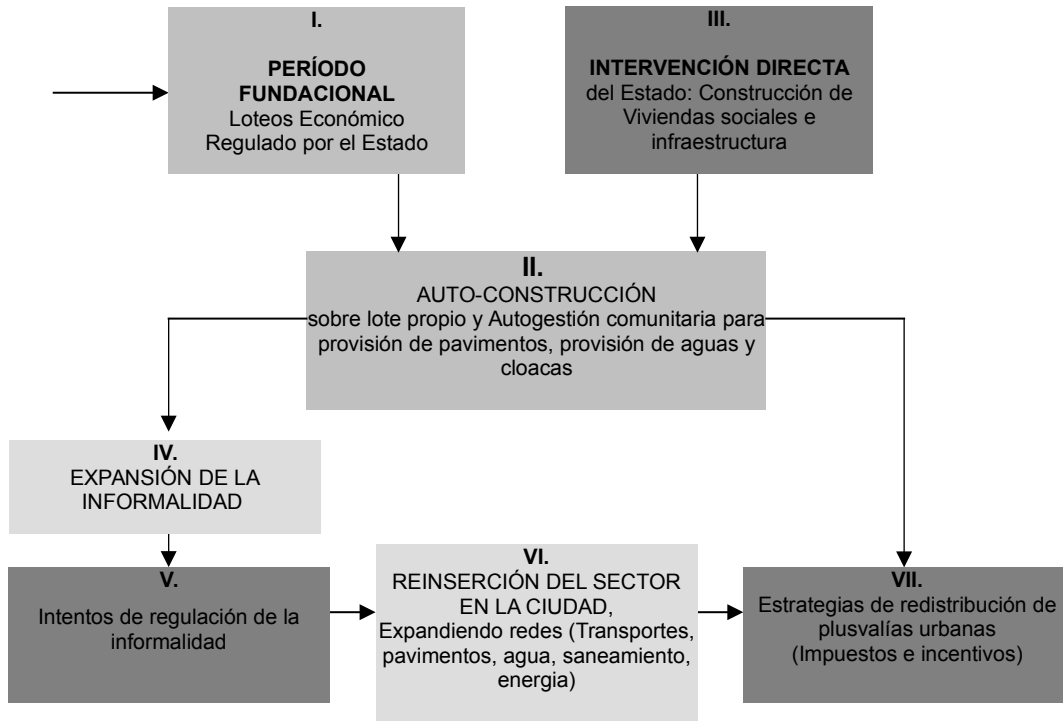
Tipología	DE XIX y XXI CABA		San Martín y Vte. López		Luján		Moreno	
	Resto	Villa Soldati	Resto	Villa Zagala	Resto	Padre Varela	Resto	San Carlos
Complejo	0%	47%	0%	36%	0%	0%	0%	0%
Informal	7%	9%	3%	24%	4%	3%	10%	12%
Loteo	93%	44%	97%	40%	96%	97%	90%	88%
Total	155.665	23.935	659.776	13.014	86.548	4.268	367.904	11.466

Tabla de Elaboración Propia. Fuente: Censo Nacional 2001.

Etapas de urbanización y modelos de planificación

Desde una mirada histórica, pueden reconocerse cinco momentos clave en los procesos de urbanización analizados (Ver figura 2) Un primer momento, de tipo fundacional, en el que se produce la subdivisión de la tierra y el así llamado “loteo”. Un segundo momento, muy marcado en los dos primeros casos de estudio, es el de la fuerte intervención del Estado realizando complejos habitacionales, transfiriendo población de otras zonas, como en el caso de Soldati y Zagala. Un tercer momento, representa la expansión de la informalidad, típicamente en los alrededores de los complejos. El cuarto momento refleja la expansión de la informalidad, resultado de la demanda insatisfecha de vivienda creada por la oferta de conjuntos habitacionales, canalizada en la forma de informalidad, dando lugar al quinto momento, en el que el estado adoptando un enfoque mas estratégico promueve la regularización de lotes como forma de reintroducir la informalidad al mercado formal. En el sexto momento ocurren diversos intentos de revertir la segregación y fragmentación, a través de iniciativas de reinsertar el sector en la ciudad a través del transporte público, provisión de infraestructuras, etc., con resultados diversos, expulsando a los sectores de mayor nivel socio-económico del sector, atrayendo sectores vulnerables. El séptimo momento puede definirse como el despliegue de estrategias territoriales que procuran revertir los procesos de migración entre subsectores urbanos a partir del estímulo a la redistribución de las plusvalías urbanas, tales como mejor distribución e incentivos impositivos, como una forma de intervenir en forma estructural en los fenómenos de segregación y fragmentación metropolitana.

Figura 2: Etapas de intervención del estado en proceso urbanización excluyente.



Los dos primeros casos estudiados, Villa Soldati y Villa Zagala, parecen reproducir la secuencia tal como fuera presentada, culminando en un círculo vicioso en el que mientras más intentan las políticas públicas mejorar el área realizando obras públicas, especialmente vivienda, más tiende a segregarse y fragmentarse el sector. Aun cuando en ambos casos, los sectores seleccionados presentan síntomas avanzados de segregación y fragmentación puede advertirse que las políticas aplicadas para revertir estos procesos han tendido a profundizar el problema.

Los casos de San Carlos y Padre Varela, parecen diferenciarse en esta secuencia, al encontrarse en sus primeras etapas, revelando una limitada intervención del Estado en la forma de obras públicas, evidencian una tenue tendencia a la expansión de la informalidad, algunas intervenciones puntuales de regularización y consecuentemente, una leve segregación y fragmentación.

La tabla II sintetiza las intervenciones urbanas-habitacionales practicadas en los distintos casos de estudio, en diversos momentos históricos, analizando a partir de los mismos su encuadre en modelos específicos de planeamiento territorial.

Tabla II: Intervenciones realizadas en cada momento histórico

	Soldati	Zagala	San Carlos	Padre Varela
1) Loteo	Barrio Soldati alrededor estación ferrocarril.	Loteo económico a partir Gral. Paz.	Loteo económico próximo autopista.	Loteo económico organizado por la Iglesia.
2) Complejos habitacionales	Complejos de alta densidad.	Complejos de tres niveles.	Vivienda económica promovida por ONGs.	Complejos y viviendas de baja densidad realizadas por el Estado.
3) Expansión de la informalidad	Grandes tomas de tierras en las inmediaciones.	Grandes tomas de tierras en las inmediaciones.	Pocas tomas de tierras en áreas marginales.	Ocupación de tierras en terrenos inundables.
4) Regularización dominial	Escasamente practicada.	Regularización de villas y asentamientos. Nueva subdivisión parcelas públicas.	Resolución problema de tenencia precaria.	Problema de regularización zonas inundables.
5) Intentos de revertir segregación fragmentación	Realización del pre-metro.	Fachadas en villas y asentamientos.	Creación línea de colectivo y redes de gas	Programas de promoción social.

Puede sostenerse que existe una correspondencia entre los momentos históricos de urbanización, presentados en la figura 1 y los modelos de planificación urbana habitacional, listados en la tabla II.

Mientras en el momento fundacional del barrio corresponde el modelo del loteo económico, como metodología de empezar el desarrollo de un área urbana, típicamente en derredor de un centro como una estación del ferrocarril, este incipiente desarrollo urbano es seguido por la construcción de complejos habitacionales que plantean otro modelo de urbanización, en este caso caracterizado por la intervención directa del estado a través de “paquetes” estandarizados de diseños y construcción, que pocas veces responden cabalmente a las necesidades sociales de las poblaciones a las cuales se dirigen, como así tampoco al tejido territorial en el que se insertan. Las intervenciones en la forma de complejos parecen responder a su propia lógica de hacer ciudad, dictaminada más por las convicciones del proyectista que por la racionalidad del colectivo ciudadano.

El tercer modelo, denominado aquí como expansión de la informalidad, plantea lo que hace la gente sin recursos para adquirir sus viviendas: Desarrolla un proceso colectivo de

toma de tierras y producción de su propio hábitat con materiales precarios. Este momento tiene una fuerte impronta en la historia barrial al introducir vecinos, fuertemente estigmatizados, que suelen ser asociados con la declinación y deterioro del barrio.

El cuarto caso es la reacción al tercero: El intento de intervenir la informalidad a través de la regularización dominial y de esta manera recobrar el control del proceso de urbanización por parte del estado. El quinto momento es de ampliación de este enfoque, reconociendo que solo con la regularización dominial no es suficiente para revertir procesos como la segregación y fragmentación. Programas participativos de mejoramiento barrial comienzan a tomar lugar, con los auspicios, recursos y respaldo del estado, en algunos casos, como iniciativas de consorcios de los complejos en otros casos y como emprendimientos cooperativos en otros casos, con éxitos diferentes. El sexto momento corresponde a la máxima segregación y fragmentación del sector ante lo cual se plantea su reinserción apelando a expandir ciertas redes estratégicas, tales como el transporte público, pavimentos faltantes, redes de energía, etc. Este modelo implica entender que la dinámica en el sector urbano no es independiente de lo que ocurre a nivel de ciudad como conjunto y por ende, la búsqueda de conectar es lo que determina las posibilidades de revertir la segregación. Finalmente el séptimo y último modelo corresponde a los intentos de redistribuir las plusvalías urbanas a través de incentivos impositivos diferentes, lo cual está siendo plantado en todos los casos, pero escasamente implementado.

En el caso de Soldati y Villa Zagala, estos modelos y momentos históricos parecen corresponderse fielmente. En los casos del barrio San Carlos y Padre Varela, en Moreno y Lujan, la más reciente intervención del estado plantea tipologías habitacionales de menor densidad que permite una mejor adaptación al medio, aunque persisten problemas serios de ruptura de tramas urbanas facilitando procesos de segregación del barrio con respecto a sus entornos y fragmentación con respecto a otros sectores, diferenciándose bien los sectores de loteo, complejos e informalidad como áreas sin vinculación entre sí. El séptimo momento, redistribución de la renta urbana, no aparece concretado en ninguno de los casos, lo cual indica que se trataría en verdad de una instancia a futuro, perteneciendo al presente su planteamiento.

La intervención en la tenencia del suelo, promoviendo que la población informal lleve adelante las inversiones y obras necesarias para el mejoramiento progresivo del sector al pasar a ser propietaria del terreno, plantea un cambio estratégico en la visión.

Una batería de diferentes proyectos puede reconocerse en los casos de estudio: Programas de regularización de tierras, mejoramiento habitacional, realización de infraestructuras comunitarias, etc. Muchos de estos programas produjeron resultados exitosos pero al atraer más poblaciones de bajos recursos a la zona asentados en forma informal, tendieron a producir la degradación del sector, profundizando la segregación. Las últimas etapas, en las que se procura revertir la segregación y fragmentación a través de la regularización y generando vínculos con el resto de la ciudad, mejorando transporte, servicios públicos, etc., marca un cambio profundo de ideología en los modelos de planeamiento urbano-habitacional, mutando de la erradicación de asentamientos informales a su radicación.

Estos procesos de urbanización, regulados por el estado y con intervenciones puntuales de la actividad del sector privado y de comunidades informales fueron definiendo perfiles barriales con sus usos de suelo, densidades, servicios y niveles socio-económicos en cada área, creando huellas que perduran hasta el presente.

Puede señalarse que estas distintas formas de intervenir en el territorio fueron respuestas, más o menos acertadas a las demandas urbana-habitacionales de las poblaciones vulnerables. Pero justamente por su carácter de “respuestas a problemas emergentes” adolecen de la estructura y consistencia necesaria para plantear soluciones sustentables a largo plazo. Como los casos de estudio ilustran, las intervenciones tuvieron un carácter *ad hoc*, amoldado a las lógicas y prioridades de los gobiernos de turno, por ende, tendieron a consolidar los problemas que decían resolver y, al mismo tiempo, reprodujeron otros problemas. En el caso del loteo económico, la lógica de urbanización era mercantilista, en la que un desarrollador inmobiliario subdividiendo tierra rural, aun cuando esto significaba la transferencia del problema de la no provisión de servicios básicos a la propia comunidad, trataba de obtener los máximos beneficios. La lógica social de la autoconstrucción sobre esos lotes aportaba a la generación de plusvalías, al valorizar los lotes con tales construcciones. La construcción de complejos reflejaba una lógica de generación de ofertas sociales de viviendas, pero por ser limitada y totalmente diferente a su entorno, y sobre todo al ser producido para alojar poblaciones erradicadas de otras áreas de la ciudad, generaba mayor problemas de deterioro barrial que el problema de déficit habitacional que decía atender. El alto impacto de los complejos habitacionales en Soldati y en Zagala habla elocuentemente de este proceso, seguido por la expansión de la informalidad, completando el círculo de concentración de poblaciones pobres en tales barrios, profundizando simultáneamente los procesos de segregación y fragmentación.

Los esfuerzos posteriores, tratando de regularizar la informalidad e introducir medidas para mejorar en forma participativa el sector, se vieron recurrentemente limitado a los subsectores del barrio, los complejos habitacionales o las múltiples villas y asentamientos, perdiendo la capacidad de organizar, planificar y gestionar como barrio en conjunto, capacidad que disponía en ambos casos en la instancia fundacional y en tanto el barrio mantuviera su carácter de loteo económico con viviendas auto construidas. La irrupción de otros nuevos actores, como los habitantes de los complejos y los informales, cambiará el derrotero de las respectivas historias barriales para siempre.

El recorrido por los casos refleja la necesidad de contar con una herramienta de intervención en las emergencias urbano-habitacionales sistemática y comprensiva de sus múltiples dimensiones. La planificación tradicional fue la respuesta inicial, con sus postulados cientificistas de ordenamiento del territorio y realización de obras publicas. Pero a lo largo de los periodos de urbanización, interviniendo en sus territorios se tornaron evidentes sus limitaciones, reemplazadas por nuevos enfoques, que comienzan a transferir responsabilidades y recursos del ámbito puramente publico a la esfera de lo privado y lo no gubernamental. Soluciones tales como la regularización dominial constituyen de alguna manera una apuesta a que las propias comunidades, aun informales, resultarían más efectivas y eficientes en resolver sus problemas de alojamiento, más que continuar construyendo complejos habitacionales. Pero tanto regularización como complejos demuestran ser limitados para responder a la magnitud de la demanda de acceso a los bienes y servicios urbanos. Es en este marco en que surgen los programas participativos de mejoramiento barrial, los cuales plantean una serie de acciones simultáneas involucrando distintos actores y escalas como único camino para superar la degradación generada por la segregación y la fragmentación. Sin embargo, tales programas en las distintas bibliografías críticas de la cuestión aparecen como insuficientes y el planteamiento de otras medidas, incluyendo la provisión de nuevos y mejores servicios de transporte, autopistas, redes de energía, etc. surgen como medios necesarios para reinsertar tales sectores en la ciudad y sus potentes redes de desarrollo socio-económico.

Los casos ilustran ejemplos elocuentes de provisión de nuevos medios de transporte, como el caso del pre-metro en Soldati, o la provisión de nuevos servicios de desagüe en Zagala, la provisión de una nueva línea de colectivo y una red de gas en el barrio San Carlos y la provisión de drenajes y estrategias para evitar la inundación en el barrio padre Varela, donde la diferenciación entre el barrio “con pavimento” y con calles de tierra e

inundable, constituye una fuerte impronta social que diferencia habitantes formales, de los informales y marginados de la ciudad de Lujan.

Surge entonces en distintos ámbitos académicos, inicialmente, y de gestión luego, la idea del proyecto urbano como una forma de intervenir en los problemas urbanos habitacionales con respuestas más prometedoras. Una metodología de proyecto urbano que funcione como catalizador de tales distintos modelos de intervención en sectores urbanos degradados, superador de momentos históricos particulares, apuntando a un futuro urbano más prometedor para aquellos habitantes que viven un presente no sustentable. De esta manera, se plantea una relación particular entre la concepción de hacer ciudad, en términos tradicionales, subdivisión de tierra regulado por zonificaciones de planeamiento y proyecto urbano, como una forma de corregir las deficiencias en tales procesos, innovando en la producción de hábitat social.

El proyecto urbano como herramienta de planificación del Estado

El proyecto urbano plantea una especie de “puente” entre la planificación urbana regional, totalizadora, sistemática y básicamente orientada a la formulación de marcos regulatorios apropiados y el proyecto, focalizado, específico y dirigido a producir las obras públicas que la población necesita, tales como vivienda, escuelas o agua potable, complementariamente con la modificación a las normas y regulaciones que el área requiere para incentivar inversiones privadas en prioridades sociales. Este rol de puente articulador de las concepciones y recursos del Estado y de los privados, resulta atractivo por el nivel de creatividad que demanda en su gestación, pero al mismo tiempo, altamente conflictivo en su implementación efectiva, dado los múltiples intereses contrapuestos que involucra.

El proyecto urbano como instrumento de intervención en la ciudad cuenta con ejemplos exitosos en todo el mundo, desde los países centrales e industrializados a los periféricos. Sin embargo, especialmente en los segundos, tienden a caracterizarse en el despliegue de inversiones privadas, jerarquizando una zona de gran rentabilidad, aprovechando recursos públicos, típicamente suelo urbano y normativas que lo favorecen. En el caso de Buenos Aires, el ejemplo de proyecto urbano más conocido es el de “Puerto Madero”, quien se impusiera objetivos tan ambiciosos como “recentrar el centro de la ciudad de Buenos Aires”, que no hubiera propuesto ni aun el más ambicioso de los planificadores tradicionales y, al mismo tiempo, termina definiendo con un nivel de detalle asombroso los usos de suelo, públicos y privados en esta particular pieza urbana. Pensar en

intervenciones del mismo tipo en áreas degradadas de la ciudad, fundamentadas en el principio del “derecho a la ciudad”, proporciona nuevos desafíos que demandan una reflexión profunda en cuanto a las enseñanzas proporcionadas por el recorrido por la historia de los casos de estudio realizadas.

En el transcurso de la investigación desarrollada, fueron identificados ejercicios de proyecto urbano, procurando superar la intervención sectorial del estado, vivienda, infraestructuras, etc. pero recurrentemente enfrentando las dificultades propias de la rigidez en la estructura del Estado para gestionar tales programas en forma coordinada. En otros momentos surgieron iniciativas comunitarias, también amparadas por gestiones gubernamentales, que pretendían reconstruir la totalidad a partir del trabajo “por partes”, creando comisiones de vecinos, cooperativas y demás estructuras dedicadas a dar respuestas específicas a los problemas, dentro de un marco general de intervención. En todos los casos analizados, se desarrollaron talleres participativos de mejoramiento barrial, procurando a través del involucramiento de vecinos de distinta extracción social, introducir mejoras que faciliten el acceso a la ciudad, especialmente de los sectores más vulnerables. Pero tales ejercicios, aunque de un enorme valor académico, enfrentan obstáculos fundamentales para su pleno desarrollo. Por una parte, existe la inercia propia de los vecinos con menores recursos a involucrarse plenamente en ejercicios participativos, especialmente cuando se trata de barrios con poco conocimiento y desconfianza entre vecinos. Por otra parte, las restricciones y contradicciones del propio Estado en llevar adelante o permitir ejercicios genuinos de participación que conduzcan a encontrar soluciones consensuadas, imponiéndose las soluciones tecnocráticas de “arriba para abajo”. Finalmente, existen las dificultades y reticencias propias del sector privado y los mercados inmobiliarios de invertir en zonas de riesgo, donde el proyecto urbano intenta llevar adelante procesos positivos de transformación, demostrando la enorme diferencia entre desarrollar proyectos urbanos en áreas habitadas por sectores pudientes y de alta rentabilidad, a diferencia de intervenir en sectores urbanos marginales. No es casual que los buenos ejemplos de proyectos urbanos siempre terminen interviniendo en sectores acomodados y nunca terminen de demostrar resultados donde es más necesario.

Los casos de estudio revelados señalan la presencia de múltiples proyectos y programas que en la secuencia de la historia barrial fueron planteando distintos paradigmas de intervención en la ciudad, con sus resultados particulares. La división en lotes económicos, la solución más difundida en el área metropolitana de Buenos Aires,

favorecida por normativas favorables y subsidio al transporte publico (Torres, 2006), funcionó y aun continua funcionando en tanto se den las condiciones de contexto que permiten a un empresario inmobiliario subdividir tierra rural para usos urbanos, avalado por normativas de usos de suelo que así lo permitan, transfiriendo los costos de urbanización como la provisión de servicios urbanos de agua, cloaca, pavimentos, etc. a los habitantes. Más allá de las críticas a este enfoque, la historia de los cuatro casos estudiados refleja como la fundación de barrios en distintas localizaciones de la ciudad respondieron a estos postulados. Aun con dificultades estos barrios lograron progresar pavimentando y realizando servicios. Pero tan pronto como estos barrios lograron algunos de estos servicios, al ritmo de la expansión de la metrópoli, la necesidad de suelo urbanizable creció, y el estado mismo intervino a partir del paradigma del conjunto habitacional, en sus distintas formas.

Muchos y diversos nombres de programas dieron lugar a distintas obras de construcción de vivienda con infraestructura publica cuya mayor debilidad era su descontextualización. Daba lo mismo si estos proyectos eran realizados en el medio de la ciudad o en la periferia. No se consideraba cómo responder a los problemas de la ciudad, ni surgían de un diagnostico de la misma, sino que los proyectos “aterrizaban” en un área, y encima, solían servir al propósito de trasladar poblaciones erradicadas de otras áreas urbanas que, a partir de esa operación, devenía en zonas prestigiosas, como los casos de Villa Soldati y Villa Zagala, en los casos de estudios presentados, tienden a enseñar.

El fracaso de los conjuntos habitacionales como la idea más acabada del proyecto urbano, diseñar un sector de la ciudad en función de las necesidades totales de un determinado grupo social, significaba esencialmente negar los principios mismos del urbanismo moderno. No es casual que tales operaciones hayan sido realizadas en aislamiento, con sus propias estructuras administrativas y autonomía total. La incapacidad de tales planes para satisfacer la demanda, más allá de los impactos negativos que generaran, resultó evidente a partir de la expansión incontrolable de la informalidad. En los de casos de estudio seleccionados, puede advertirse a partir de la reconstrucción de la historia, una clara correspondencia entre la intervención en los barrios a partir de complejos habitacionales y la expansión de la informalidad, demostrando que el hacinamiento propio de los complejos, otra falla en el diseño de las unidades habitacionales y del complejo, tendía a extenderse en sus inmediaciones en la forma de informalidad. Estos desbordes eran resultados elocuentes de la necesidad de dar cobijo a parientes y personas relacionados con los beneficiarios de las operatorias. Del mismo

modo, la historia de los barrios relata cómo, quienes fueran habitantes de asentamientos informales y resultaron beneficiarios de unidades en los complejos, de alguna manera se mantuvieron vinculados socialmente con sus vecinos, aunque la diferenciación según formas de hábitat sería un componente central de la fragmentación barrial, no solo entre informalidad y complejos sino muy especialmente con respecto a los habitantes formales, los más antiguos del barrio.

La intervención del estado, siguiendo esta secuencia histórica, se vincula a la regularización dominial, como un intento de volver a poner “en orden” el proceso de expansión de la informalidad. La regularización dominial al plantear la posibilidad de retomar el control de la urbanización permite imaginar la posibilidad de regular a favor de los más pobres. Pero como algunos trabajos están señalando (Payne, 2007), la cuestión de la regularización de la informalidad depende para ser exitosa del contexto en el que se la pretende aplicar y de su capacidad para generar un mercado inmobiliario en el que la inversión privada se adelante a la pública en procesos genuinos de mejoramiento.

Proyectos urbanos recientes, tanto en Buenos Aires como en ciudades de la región, inspirados en el exitoso programa “Favela Bairro” de Rio de Janeiro, plantean la intervención en forma de “acupuntura” (Fernández, 2002) a través de pequeñas inversiones públicas administradas en forma comunitaria en mejoras de necesidades públicas en áreas informales. Una revisión de los programas de regularización dominial en América Latina plantea la crítica (Fernández, 2011) que en realidad tales procesos, lejos de inducir mejoras en la difícil situación habitacional en la que viven sectores de bajos ingresos, termina alentando la especulación, al añadir un factor de legitimización y jerarquización de determinadas familias beneficiarias con respecto a otras, que quedan en una situación de desventaja, y riesgo de expoliación, en sus estrategias para proveerse de hábitat donde vivir.

Los diferentes programas participativos de mejoramiento barrial, han adquirido distintas formas en los casos de estudio considerando. En algunos casos se trató de operatorias gubernamentales formales, mientras que en otros casos, la participación genuina vino dada por un abanico importante de formas de organización, desde grupos auto convocados, vecinos organizados detrás de una preocupación, consorcios de complejos, cooperativas de viviendas y ahorro, organizaciones no gubernamentales, etc. Los resultados, en algunos casos prometedores, dependen en buena medida de la capacidad del grupo impulsor de las iniciativas para articular con otros sectores, reconstruyendo de alguna manera la trama social que compone el barrio: habitantes formales, loteos

económicos y complejos, como asimismo las distintas formas y matices de informales. Las diversas experiencias parecen enseñar que la fragmentación socio-territorial es un obstáculo difícil de superar y que demanda mucho más que un programa de gobierno o de buenos vecinos en un determinado momento, sino que es imprescindible un compromiso de acción concreto sostenido en el tiempo.

Los intentos de intervenir a través del transporte público y la provisión de redes, plantean una visión estratégica, al abordar el problema de la segregación con una lógica totalizadora de los procesos de urbanización. Nuevamente, la historia reciente de los sectores refleja el alto impacto de tales esfuerzos, pero también las dificultades propias de su implementación efectiva. Igualmente, los intentos por redistribuir las plusvalías urbanas, incluyendo la provisión de servicios o mejor aplicación de impuestos en distintos territorios, estimulando la inversión privada en aquellos sectores más postergados, parece todavía constituir una expresión de deseo, más que una realidad que pueda verificarse actualmente, al menos en tales sectores.

La reversión de la segregación y la fragmentación a partir de operaciones de proyecto urbano es un paradigma reciente. La concepción del proyecto urbano en este caso vuelve a jugar un rol de catalizador de iniciativas públicas, comunitarias y privadas que encuentran su identidad en su construcción. En los casos estudiados, tal paradigma aun no ha alcanzado una fisonomía tal que permita reconocer en sus rasgos virtudes y defectos. Su estado embrionario permite vislumbrar cuáles son sus componentes esenciales y qué resultados pueden reconocerse preliminarmente.

Un primer componente es la participación, instituida ya como un criterio imprescindible para llevar adelante proyectos dirigidos al hábitat popular. El proyecto urbano como forma de articular los intereses del sector privado, la comunidad y el estado, plantea una forma de participación efectiva en un proyecto común, con objetivos de intervención específicos. Un segundo componente es la sustentabilidad, entendida en la acepción de duradero, en el sentido que aun subsidiando algunas cosas, siempre debe pensarse en como las obras o actividades continuaran cuando el estado, o el grupo impulsor deje de invertir los recursos iniciales. Un tercer factor es la visión de conjunto, entendiendo que no se trata solamente de construir viviendas, sino que se trata de hacer ciudad y para tal fin es imprescindible contar con la obra física, pero también con el andamiaje de leyes y normas para que esto tenga un marco legal apropiado. Un cuarto factor es la conciencia en cuanto a la necesidad de redistribución de plusvalías y articulación publico-privada, entendiendo que cualquier intervención del estado para ser sustentable debe

necesariamente ser acompañada por esfuerzos e inversiones de la comunidad y del sector privado de modo que todos, en conjunto, apuestan al éxito de la operación, distribuyendo en el tiempo plusvalías en forma equitativa entre el conjunto de la sociedad. El quinto y último componente es la dimensión ambiental, asegurando que la producción de viviendas y de ciudad cuentan con criterios de suficientes espacios verdes, escuelas y servicios sociales diversos, de modo que la producción de hábitat popular no signifique un castigo donde nadie quiere vivir, sino por el contrario, espacios agradables que incluso atraigan sectores de mayor nivel social.

Un ejemplo reciente de este tipo de intervención en áreas marginales concebido en forma genuinamente participativa Es el “Programa Mejoramiento de Barrios (PROMEBA)”³, el cual plantea un modelo con una metodología detallada de los pasos a seguir para llevar adelante intervenciones urbanas concebidas integralmente, tanto la modificación de normativas urbanas, como acciones de obras publicas y privadas. Los contenidos de tal programa, como tantos otros, refieren a conceptos de derecho a la ciudad, pero no explícitos y dirigidos a intervenir en la regulación de la informalidad, y el incentivo a expandir la oferta formal de viviendas. Estos programas en la medida en que focalicen en la informalidad, ponen su énfasis en reducir la segregación de los sectores más problemáticos, como es el caso de los barrios informales. El gran peligro de esta forma de proyectos es que terminan indirectamente favoreciendo la reproducción de la informalidad al introducir ventajas comparativas con otras formas de hábitat, tales como la regularización, la provisión de infraestructuras, etc., que como los casos de estudio señalan, terminan creando problemas para el crecimiento del barrio.

Reflexiones finales: El desafío profesional de construir el derecho a la ciudad

El recorrido histórico propuesto plantea algunas certidumbres y abre varios interrogantes. Por parte de las certidumbres, es claro que el concepto del derecho a la ciudad, mas allá de sus debilidades y falta de implementación concreta, plantea una revisión muy seria de los paradigmas de planificación, tanto en el ámbito de lo urbano, como en lo habitacional. Ya no se puede pensar el planeamiento en términos tradicionales, sin tener en cuenta la distribución de plusvalías urbanas. Es claro que si en verdad se quiere avanzar en el cumplimiento de derechos humanos, y del derecho a la ciudad en particular, es necesario implementar nuevas formas de integrar la cuestión de la práctica de la planificación urbana con la planificación habitacional en una forma más contundente.

³ Disponible en <http://www.promeba.org.ar/>

Los estudios de casos tienden a demostrar que, en la sucesión de modelos de planeamiento correspondientes a las distintas etapas de la historia, se ha ido abandonando el paradigma planificador sesgado, donde se desarrolla lo urbano por una parte y lo habitacional por otra. El modelo, más reciente, de regularización y mejoramiento participativo de asentamientos informales, viene de alguna manera a reconciliar las respuestas urbanas y habitacionales en sectores degradados. Resta aun llevar tal complementariedad a escala de las ciudades, no solo en sus sectores segregados, tarea que seguramente junto a la necesidad de incorporar nuevas reglas de redistribución de la renta urbana, tenderán a generar nuevos modelos de planificación urbana-habitacional, en los que el transporte urbano y la distribución de impuestos con mayor equidad, tiendan a inducir procesos de inclusión social más virtuosos.

Pero el repaso de los momentos históricos plantea asimismo algunas incertidumbres a tener en cuenta. En los casos analizados, puede observarse una recurrencia permanente en modelos que en teoría habían sido superados. Por ejemplo, la construcción de complejos habitacionales había llevado a alentar informalidad en su entorno inmediato y habían provocado segregación y fragmentación de sus áreas aledañas. Sin embargo, en décadas posteriores y aun hasta la actualidad el Estado continúa insistiendo con este tipo de intervenciones, demandando esfuerzos e inversiones adicionales a las previstas originalmente. Asimismo, existe una amplia incertidumbre respecto a los estándares específicos de densidad, usos de suelo y morfología urbana que un proyecto urbano donde se incorporen los postulados del derecho a la ciudad debería aplicar. Una amplia discusión en torno a las incumbencias de la planificación urbana, por una parte, la planificación habitacional, por la otra parte, y el proyecto urbano, entendido como puente entre ambas escalas de planificación, puede advertirse con resultados todavía poco claros. Por lo tanto, esta investigación buscó establecer un punto de partida para la futura integración de distintas escalas de intervención urbana, priorizando las demandas de los sectores poblacionales más vulnerables, en vistas a lograr progresos verificables en la agenda del derecho a la ciudad.

Bibliografía

CRAVINO, M., del Río, J. y Duarte, J. 2008. "Magnitud y crecimiento de las villas y asentamientos en el Área Metropolitana de Buenos Aires en los últimos 25

años". En www.fadu.uba.ar/mail/difusion_extension/090206_pon.pdf, 2008.

FERNANDEZ, Edesio, 2011. Regularization of informal settlements in Latin America (Policy focus report). Lincoln land institute.

FERNANDEZ, Roberto, 2002. Seminario de Doctorado FADU-UBA. *Crítica ambiental del proyecto. Arquitectura y Ciudad: de lo natural a lo sustentable; del proyecto al eco-proyecto* Documento de cátedra (no publicado).

GARAY, Alfredo y Giandomenico Amendola, 2000. "La Visión Urbanística. En "La Fragmentación Física de Nuestras Ciudades". *Memoria del II seminario Internacional de la Unidad temática de Desarrollo Urbano*. Malvinas Argentinas 3 y 4 de Agosto de 2000. pp 39 a 89

HARVEY D., 1992 (1973), *Urbanismo y desigualdad social*, Siglo XXI España.

HARVEY, D. 2008. El derecho a la ciudad. En <http://www.sinpermiso.info/textos/index.php?id=2092>

HARVEY, 2010. Conferencia "The right to the City". World Urban Forum (WUF). Rio de Janeiro. UN Habitat. Earthscan

KULLOCK, D. y MURILLO, F. 2010. *"Vivienda Social en Argentina. Un siglo de estrategias espontáneas y respuestas institucionales 1907 / 2007"*. Ediciones Universidad Católica de Salta.

LEFEVBRE, H. 1982 (1968), *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Ed 62.

MURILLO, 2001. ""Private-public partnership, the compact city, and social housing: Best practice for whom?" En *Development in Practice*.

MURILLO, F, ABBA, A y Tabbita, J, 2012. Migraciones y expansion de asentamientos informales: Demanda de Planeamiento Urbano Multicultural? En seminarios SICyT FADU 2012 (en prensa)

NOVICK, Susana, 2008. Las migraciones en America Latina. Política, Cultura y estrategias. CLACSO Catalogo de Editores.

PAYNE G., Durand-Lasserve A. and C. Rakodi, 2007. 'Social and Economic Impacts of Land Titling Programmes in Urban and Peri-urban Areas: A Review of the Literature', presentado en World Bank Urban Research Symposium, Washington DC, May 14-16, 2007.

PIREZ, Pedro, 2002. "Buenos Aires: Fragmentation and privatization of the metropolitan city". En *Environment and Urbanization* Vol 14 N 1. April 2002.

REESE, Eduardo 2003. En la década del 90 les fue mejor a todos los planes estratégicos que hicieron lo políticamente incorrecto. En revista *La gran Ciudad* N° 2. pp. 28/31

TORRES, H. (2006) *"El mapa social de Buenos Aires (1940 – 1990)*. Ediciones electrónicas.

