

LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA CIUDAD: REFLEXIÓN SOBRE UNA PROPUESTA PARA LA PLATA

Arq. Jose Manuel Breide

CIEC - Centro Interdisciplinario de Estudios Complejos

Proyecto marco: HABITAT Y TERRITORIO, elaboraciones conceptuales y metodológicas desde un enfoque multidimensional. Procesos de producción social de la ciudad en el aglomerado urbano del Gran La Plata

Tema 8. Criterios para la gestión municipal de políticas sectoriales relacionadas con: Suelo y Vivienda, Espacio público, Transporte, Residuos, Ambiente, Eficiencia Energética adecuada a la especificidad local y a la Mr-LPBE.

jose.breide@gmail.com

El suelo urbano, constituye una mercancía atípica, única e irreproducible cuyo valor se encuentra en gran parte determinado por condiciones externas: su ubicación relativa en la ciudad y, vinculada a esta, su cercanía y accesibilidad a bienes y servicios urbanos; y el tipo e intensidad de uso que en ella puede desarrollarse (Baer, 2011). A su vez, el suelo es soporte de la materialidad urbana (Abramo, 2018) y se constituye en reserva de valor, por lo que el nivel de oferta se ve condicionado por la especulación de los propietarios de suelo (cuya capacidad depende del grado de concentración), y está vinculado al uso potencial presente y futuro, que depende de la tecnología disponible y de la expectativa sobre la regulación normativa.

Se entiende que los procesos de construcción de ciudad y por lo tanto su crecimiento, determinados por la dinámica propia del modo de producción capitalista y su necesidad de acumulación constante de capital, están signados por un proceso permanente de valorización del suelo en tanto forma de capital ficticio (Harvey, 2013). Este aspecto restringe las posibilidades de acceso al espacio urbano de vastos sectores de la población en un contexto de crecientes desigualdades.

El presente trabajo consiste en una revisión y reflexión crítica a partir de un trabajo final de carrera realizado por mí en 2019. En dicho trabajo se abordaba el crecimiento urbano en la ciudad de La Plata a través de una construcción problemática que vinculaba el (no) acceso al suelo urbano por parte de las mayorías, la concentración del suelo y la producción inmobiliaria en algunos actores, y el avance del tejido urbano sobre terrenos antes productivos. Sobre esa base, se trabajaba en la construcción propositiva de una política pública para la gestión del suelo dentro del casco urbano fundacional de La Plata, articulando distintos instrumentos legalmente posibles según el marco normativo provincial. Dicha política articulaba cinco ejes: regulación y captación de recursos, gestión de recursos, desarrollo económico productivo, gestión del desarrollo urbano, y participación ciudadana y derecho a la ciudad.

Los objetivos que se perseguían eran múltiples y funcionaban de manera articulada: regular el valor del suelo urbano para ampliar la cantidad de población que accede al mismo, producir suelo municipal para intervenir como actor de peso en el mercado, promover la desconcentración de la propiedad inmobiliaria en el casco, promover el desarrollo cooperativo para la construcción y para el acceso a la vivienda, favorecer los convenios urbanísticos para el desarrollo de suelo urbano accesible, e impulsar herramientas de participación para la toma de decisiones urbanas.

Si bien los instrumentos planteados eran técnicamente posibles desde lo legal, requerían, por un lado, un importante cambio de paradigma social y político, pasando a entender la ciudad como un bien de uso no sujeto a la especulación económica, y por otro, un aumento de las capacidades técnicas municipales capaces de ejecutar dichos instrumentos. En este sentido, la ponencia buscará reflexionar sobre la problemática planteada y rever las estrategias de acción desde una mirada situada en el contexto actual.

PALABRAS CLAVE: suelo urbano; políticas públicas; crecimiento; instrumentos.