

María Mercedes Di Virgilio

Instituto de Investigaciones Gino Germani,
Facultad de Ciencias Sociales, UBA

Saneamiento y renovación urbana

Un pasado industrial

La expansión de Buenos Aires hacia el sur, más allá del parque Lezama y la estación Constitución, estuvo desde sus inicios dominada por actividades industriales y, concomitantemente, por el asentamiento de población ocupada en ellas. De ahí el nombre de Barracas que aún conserva un barrio de la Capital. Las costas del Riachuelo resultaban un área privilegiada para dichas actividades, por su cercanía al centro y por ser el río puerto natural, vía navegable, fuente de agua para las industrias y sumidero de residuos.

La extensión del ferrocarril a fines del siglo XIX e inicios del XX facilitó la dispersión residencial y promovió el desarrollo y vinculación con la Capital de pueblos como Barracas al Sur (hoy Avellaneda) y Quilmes, entre otros. La construcción de puentes sobre el Riachuelo agilizó ese proceso. Al mismo tiempo, las redes de servicios urbanos —electricidad domiciliaria, alumbrado público, agua potable y, de interés especial para esta nota, cloacas— crecieron en la ciudad a un ritmo y con una cobertura desigual. Mientras el centro y sus áreas adyacentes iban quedando bien servidos, los barrios periféricos se veían relegados. La ribera sur mantuvo esa condición periférica hasta bien entrado el siglo XX.

A la carencia de infraestructura de servicios se sumaba la decisión de las autoridades porteñas de instalar todo tipo de ‘actividades insalubres’ lejos del centro, en el sur y el suroeste de la ciudad: el matadero en Parque Patricios y la quema de residuos en Nueva Pompeya. Un reglamento municipal sancionado en 1914 localizó las industrias según su peligrosidad: los barrios del suroeste y Chacarita se llevaron la peor parte, ya que allí se permitió instalar las industrias más peligrosas. En dicho reglamento, Parque Patricios, Nueva Pompeya, Villa Urquiza y Villa del Parque fueron designados barrios industriales. Tales asentamien-



La villa 21-24, sobre el Riachuelo en la Capital Federal. Foto Darío Alpern 2012, Wikimedia Commons.

tos quedaron excluidos del centro y el norte de la ciudad. Así, cuando se levantó la quema de Nueva Pompeya, la basura se llevó al bajo de Flores, y para el matadero se eligió la zona del actual barrio de Mataderos.

En ese marco, no es de extrañar que comenzaran a formarse barrios ‘negros’, es decir, aglomerados de viviendas precarias, sin servicios de agua, cloacas, electricidad o alumbrado público, en áreas inundables, tierras rellenadas y basurales. Crónicas de principios del siglo XX se refieren al desalojo de uno de esos barrios, el llamado ‘de las Ranas’, aldaño a la quema de basuras. Asimismo, retratan la vida en los conventillos que se extendían en barrios como La Boca.

La topografía de muchas tierras costeras del Riachuelo-Matanza, que las hace anegables, el uso del suelo pre-

¿DE QUÉ SE TRATA?

Sanear el Riachuelo-río Matanza implica hacer una renovación de sectores urbanos ubicados en su cuenca, y hacerlo plantea el desafío de establecer una política urbanística que vaya más allá del diseño de la ciudad y aborde el manejo integral del territorio.

dominantemente industrial y el asentamiento de múltiples y precarias formas de hábitat popular las mantuvieron a salvo de la especulación inmobiliaria para vivienda, aunque ello no excluyó desarrollos inmobiliarios privados como los loteos que dieron origen a los barrios de Soldati y Lugano. Años más tarde, a partir de la década de 1950, la decisión de localizar en las cercanías del Riachuelo (pero no solo allí) importantes dotaciones de vivienda social construida por el Estado puso otro freno a dichos desarrollos inmobiliarios privados.



Trabajos de limpieza de la costa del Riachuelo. Foto Secretaría de Información Pública.

La gran transformación

El panorama descrito se mantuvo con escasos cambios hasta aproximadamente 1990, momento en el que se inició la metamorfosis del área. El inmediato antecedente de esa renovación urbana fue el intento —solo parcialmente exitoso— de preservación del barrio de San Telmo, puesto en marcha hacia 1970. El concepto de preservación del patrimonio urbano guió la iniciativa, y llevó a la sanción de normas edilicias y de uso del suelo, más a algunas acciones oficiales, como la feria de antigüedades de la plaza Dorrego. Se produjo así la gradual instalación en un área reducida de talleres artesanales, anticuarios, restaurantes, etcétera, y fue cambiando muy lentamente la imagen de por lo menos una parte del barrio.

Una acción de mayor envergadura, lanzada en 1993, fue la reconversión del antiguo puerto de Buenos Aires, entonces casi en desuso, conocido por puerto Madero. El plan trazado requirió la creación de una empresa ad hoc —la Corporación Antiguo Puerto Madero—, para superar los obstáculos derivados de la superposición de jurisdicciones administrativas en el área, y abarcó la urbanización de aproximadamente 170ha, incluidas las tierras aledañas de la costanera sur.

La recuperación de la costanera sur y del puerto Madero extendió su influencia hacia la ribera del Riachuelo, en La Boca y Barracas, e incluso hacia la costanera norte, y dio posibilidades de expansión al área central de la ciudad, cuyas perspectivas de crecimiento eran muy restringidas por falta de espacio. Las importantes inversiones públicas requeridas fueron en parte financiadas con créditos de organismos como el BID, e incluyeron defensas costeras contra inundaciones, pero por diversas razones quedaron sin ejecutar cruciales obras viales y de estacionamiento, así como mejoras en determinados lu-

gares de la costa. Las inversiones privadas, de origen nacional y extranjero, llevaron a la radicación de viviendas, oficinas, comercios, locales gastronómicos y servicios culturales, todo claramente orientado a consumidores de altos ingresos.

Este marco pone en perspectiva las iniciativas de saneamiento del Riachuelo. Hace ver que, al promover una renovación de ese tipo, se dan pasos cuyas consecuencias exceden el campo estrictamente ambiental y afectan cuestiones de subdivisión y uso del suelo, localización de viviendas, asentamiento de población, perfil socioeconómico de los residentes y, en fin, todos los aspectos vinculados con un programa integral de ocupación del territorio. Uno de esos aspectos, en el que interviene la política —que para el Riachuelo abarca tanto la local como la provincial y la nacional— es el parcelamiento y la comercialización de la tierra, cuyos resultados económicos dependen de manera definitiva de las regulaciones estatales sobre loteo y edificación, de las inversiones públicas en infraestructura de servicios urbanos y de la operación de estos.

De hecho, la historia referida permite apreciar el papel relevante desempeñado por los gobiernos nacional y local en la renovación de distintas áreas de la ciudad de Buenos Aires. Del otro lado del Riachuelo, las acciones de los gobiernos municipal, provincial y aun nacional no se hicieron esperar. En Avellaneda, por ejemplo, avanzó a paso firme la reapertura del camino de sirga. Asimismo, la creación e instalación de la Universidad Nacional de Avellaneda, en 2010, revitalizó zonas próximas a la ribera cuya dinámica inmobiliaria estaba estancada, y recicló viejos edificios, como el antiguo mercado de abasto, en el que quedaron emplazadas dependencias de la universidad y un centro cultural municipal.

En esas mismas áreas el municipio encaró la erradicación de industrias contaminantes, lo mismo que la

relocalización de personas precariamente alojadas sobre la costa del río u otros sitios. Así, también en 2010, trasladó a dieciocho familias que vivían en las proximidades del puente Bosch a viviendas sociales ubicadas en Villa Tranquila, donde desde 2004 la comuna invierte recursos propios y de programas nacionales –como el Plan Federal de Viviendas y el Programa Mejoramiento de Barrios– en urbanizar el área.

Consecuencias sociales de la renovación urbana

La transformación de zonas degradadas de la ciudad es sin duda un hecho positivo. Resulta para todos preferible vivir en una ciudad saludable, con mejores condiciones edilicias y mejores infraestructuras. Pero la renovación urbana no se reduce a las inversiones físicas. El urbanismo va más allá de lo que vemos en un barrio renovado o una ciudad nueva; excede los cambios visibles del paisaje urbano y los aciertos o desaciertos del diseño arquitectónico. Tiene consecuencias sociales que muchas veces no se prevén y que no siempre son positivas.

El caso de puerto Madero sur podría considerarse un caso benigno de omisión de los aspectos sociales de la renovación urbana. Benigno porque en el área no había población residente, algo que no sucede en Barracas, La Boca y demás zonas en ambas márgenes del Riachuelo-Matanza. La renovación normalmente conlleva la relocalización de personas, y con frecuencia, en todos los países, el desplazamiento de sectores poco favorecidos

de la población, por sus bajos ingresos, su condición de extranjeros, de minorías étnicas u otras causas.

La bibliografía internacional documenta *in extenso* la relación entre los procesos de transformación de áreas deterioradas de ciudades y las penurias padecidas por quienes sufren desplazamientos o desalojos. Esas penurias deben considerarse uno de los costos de los programas de renovación urbana aunque, por comparación con otros costos, sean difíciles de definir y aun más de medir.

Esos costos se generan cuando, contra su voluntad, un hogar se ve forzado a mudarse y no controla las circunstancias de su mudanza. A pesar de que puede disponer de la tenencia legal del inmueble, se ve obligado a abandonarlo porque la renovación del barrio cambia el entorno físico y económico, y llegan pobladores con mayores ingresos, distintas costumbres, más alto nivel educativo u ocupados en profesiones más prestigiosas que modifican las relaciones sociales, los lazos de vecindad del barrio y, fundamentalmente, el costo de la vida cotidiana. A veces arriba una población no residente atraída por actividades de esparcimiento, servicios culturales o interés turístico, y crea nuevos usos del espacio urbano que marginan los usos propios de las antiguas familias residentes. En algunos casos los desplazados pueden recibir pagos compensatorios que, posiblemente, amortiguan las penurias, pero no las hacen desaparecer. Es menos frecuente que los desplazados sean propietarios de sus viviendas y puedan beneficiarse con la valorización inmobiliaria.

Las características de algunas familias que habitan en ambas riberas del Riachuelo-Matanza las tornan particularmente vulnerables a los costos de desplazamiento. Muchas, por ejemplo, alquilan viviendas pero carecen de



Puente José Félix Uriburu (hoy Valentín Alsina). Foto del Rotary Club de Londres. Vivienda precaria e instalaciones industriales.

contratos escritos de alquiler, o no documentan el pago de este. Ello las expone a ser desalojadas en cualquier momento en forma legal. Son situaciones que normalmente afectan a los más pobres, en particular a los que viven en inquilinatos, pero no solo a ellos.



Puerto Madero, una reciente operación de renovación urbana en la predominaron las consideraciones inmobiliarias y de diseño urbano por sobre las sociales. Dejando de lado asuntos inconclusos o mal resueltos en materia de transporte, tráfico y estacionamiento, el resultado es una atractiva área turística desprovista de la variada vida cotidiana de los barrios tradicionales.

En la cuenca baja del Riachuelo, acciones escasamente articuladas en una política integral de manejo del territorio, tomadas a menudo por iniciativa de promotores inmobiliarios privados, han configurado un contexto de riesgo para muchas familias de bajos ingresos. Muchas carecen del dinero suficiente para hacer frente a las consecuencias de la renovación, o no reúnen las condiciones que les permitirían beneficiarse de los programas de vivienda social radicados en el área.

En síntesis, las consecuencias últimas del proceso de saneamiento de la cuenca del Riachuelo-Matanza dependerán de las condiciones sociales, económicas y políticas del contexto social más amplio, y de la vulnerabilidad muchas familias residentes. Pero habrá consecuencias sociales, porque la renovación urbana –y el urbanismo en general– no abarca solo cuestiones técnicas y de diseño arquitectónico sino, quizá principalmente, produce cambios en la vida de las personas. **H**



María Mercedes Di Virgilio

Doctora en ciencias sociales, UBA.
Profesora adjunta regular, Facultad
de Ciencias Sociales, UBA.
Investigadora adjunta del Conicet.
mercedes.divirgilio@gmail.com