

DIRECCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano

Municipalidad de General Pueyrredón

INFORME
SOBRE VILLAS Y ASENTAMIENTOS
DE MAR DEL PLATA

1 de agosto de 2017

Objetivo, precisiones y criterios de relevamiento

El presente informe identifica la cantidad y geoposicionamiento de los asentamientos precarios y villas de Mar del Plata y Batán y brinda un esbozo aproximado de la cantidad de familias que involucran, así como la superficie en hectáreas que abarcan.

Para determinar la unidad de análisis a relevar, se utilizaron los parámetros establecidos por la Ley 14449 de la Provincia de Buenos Aires de acceso justo al hábitat, que en su artículo 27 se refiere a villas como aquellas urbanizaciones caracterizadas por tramas irregulares, informalidad constructiva, materiales precarios y densidad de población. Y a asentamientos, como urbanizaciones que pueden presentar las variables anteriores, sumadas a algún nivel de firmeza y búsqueda de legitimación por parte de sus habitantes.

Asimismo, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, creada por la citada Ley, implementó el Registro Público de villas y asentamientos precarios, el cual especifica también en su objeto, otras situaciones como la informalidad dispersa o intersticios urbanos y circunscribe el mapeo a una superficie mínima de 0,25 ha y/o 10 familias aglomeradas.

De esta manera, han sido consideradas sólo aquellas villas que respondían a alguna o varias de esas características y no así las viviendas que por su tipo de construcción podrían considerarse propias de un asentamiento, pero algo aisladas, o que no alcanzaran a sumar el número mínimo de familias.

A la inversa, han sido tenidas en cuenta pequeñas aglomeraciones urbanas que aparentemente no constituyen ni una villa ni un asentamiento a simple vista desde la calle y que incluso presentan un parcelamiento adecuado, pero que al observar al interior de la manzana aparecen algunas de las particularidades indicadas por esta Ley (Por ejemplo, el registro número 64 sito en Valentini y Nápoles, no se detecta salvo que se ingrese en el sector de la manzana en cuestión).

La Dirección Social de Vivienda de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, es fuente permanente del Registro Público de villas y asentamientos precarios de la SSTUV, por lo que periódicamente está brindando datos para su actualización. Este registro posee información más completa sobre cada uno de los asentamientos aquí presentados, en lo referido a acceso a infraestructura, situación dominial e integración urbana, que no se muestra en este informe, cuyo objetivo es únicamente el indicado en el primer párrafo. La información puntual puede ser consultada en www.mosp.gba.gov.ar/subsecretarias/reg_vilyasent.php

El plano que forma parte de este informe, ilustra y georeferencia los datos sobre villas y asentamientos, a efectos de facilitar su lectura.

El método utilizado para su confección, fue el recorrido puntual y completo de los 110 barrios de Mar del Plata y Batán y la interpretación de imágenes satelitales de alta resolución actualizadas a enero de 2016.

El cuadro adjunto sintetiza la información obtenida. En negrita, se encuentran aquellas villas o asentamientos situados sobre lotes fiscales. Se trata de 26 ubicaciones de dominio municipal (en negrita) y dos de dominio provincial (en negrita y cursiva), sobre un total de 114. De todas ellas, 25 poseen más de 100 familias, 25 entre 50 y 99 y 64 parecen no superar las 50.

Los datos totales son los siguientes:

| Villas o asentamientos | Barrios comprendidos | Familias aproximadas | Superficie aproximada en Ha |
|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| 114 | 45 y 3 en Batán | 8560 | 327 |

Sin embargo, no puede decirse que solo esas 8560 familias sean las que viven en precarias condiciones habitacionales, ya que como se indica más arriba ese número refiere únicamente a las unidades de análisis propuestas por la Ley 14.449 (superficies de 0,25 ha como mínimo o diez familias y más en el mismo predio). Esto dejaba afuera del relevamiento a aquellas viviendas que aun reuniendo las condiciones de precariedad mencionadas en la Ley, no podían ser consideradas o bien por su dispersión o bien por su individualidad.

Por ello y tomando como fuente los datos del Censo 2010, se realizó un nuevo recorrido que confrontara aquellos datos (ya algo desactualizados atento el tiempo transcurrido), para detectar que existen unas 1650 familias en Mar del Plata, que viviendo en iguales condiciones habitacionales que una villa o un asentamiento precario, no fueron incluidas como tal por no reunir los mencionados requisitos metodológicos.

Concluyendo, puede afirmarse que en la ciudad, existen aproximadamente 10.300 familias que viven en precarias condiciones habitacionales.

Consideraciones

Si bien no es posible abordar la cuestión de villas y asentamientos en general, sino atendiendo las particularidades de cada grupo poblacional, queda claro que un gran número de familias se encuentran afectadas a las realidades analizadas.

Algunas villas y asentamientos claramente requerirían mejoramiento inmediato de las condiciones habitacionales, mientras que otras parecen estar en los fondos de viviendas situadas en sus propias parcelas, que tal vez funcionen como inquilinatos o habitaciones agregadas para hogares que se desprenden de otros.

Es interesante observar que, al visualizar las imágenes satelitales históricas, algunas aglomeraciones urbanas de estas características, han duplicado su densidad de población desde el año 2003 a la fecha, por lo que puede decirse que se hace cada vez más imprescindible, la ejecución de planes de urbanización o relocalización en algunos sectores críticos.

Desde la Dirección Social de Vivienda, se busca permanentemente monitorear y actualizar el conocimiento que el Municipio tiene del territorio, no solo para la

ejecución de soluciones en materia habitacional que pudieran implementarse, sino para aportarlo a las organizaciones de la sociedad civil, que siempre mantienen un rol activo en la producción y gestión de la cuestión urbana.

En relación a las ocupaciones de lotes fiscales que no son villas y de conjuntos habitacionales sin regularizar, ambos problemas que afectan a gran cantidad de ciudadanos y que el Estado arrastra desde hace décadas, puede decirse que evidencian la necesidad de una actuación concreta que permita materializar los efectos jurídicos que la Ley de acceso justo al hábitat pretende y el interés social que proclama.