

## Ubungu Darajani (Tanzania): planificación urbana, derechos agrarios y seguridad alimentaria<sup>1</sup>

**Fecha de inicio:** 1992

**Fecha de finalización:** en proceso

### CONTEXTO

#### CONTEXTO GUBERNAMENTAL

##### **Contexto nacional y nivel de descentralización de la política**

El acceso a la tierra es un problema clave y una fuente de conflictos en los contextos urbanos de África, y Tanzania es un buen ejemplo de ello. En este país, situado al este de África,<sup>2</sup> uno de los principales problemas surge de la falta o la mala organización de la planificación urbana, especialmente en las zonas más periféricas de las ciudades. Para los objetivos de este estudio de caso, se definen los “asentamientos urbanos” como sublugares contiguos formados principalmente por tierra proclamada donde hay una densidad considerablemente alta de personas (más de 500 habitantes por km<sup>2</sup>) y donde los residentes tienen acceso a instalaciones y oportunidades urbanas (escuelas, hospitales y clínicas, servicios, ocio, trabajo

---

<sup>1</sup> El **Observatorio Ciudades Inclusivas** es un espacio de análisis y reflexión sobre políticas locales de inclusión social. Contiene más de sesenta estudios de caso sobre políticas innovadoras en materia de interculturalidad, desarrollo comunitario, acceso a los servicios básicos, igualdad de género, derechos humanos, protección del medio ambiente o erradicación de la pobreza, entre otros. La iniciativa ha contado con el apoyo científico del Prof. Yves Cabannes de la University College of London (15 casos) y de un equipo de investigadores del Centro de Estudios Sociales (CES) de la Universidad de Coimbra (50 casos), que ha trabajado bajo la dirección del Prof. Boaventura de Sousa Santos. Este Observatorio persigue detectar experiencias exitosas que puedan aportar elementos de inspiración a otras ciudades en el momento de diseñar e implementar sus políticas de inclusión.

El Observatorio Ciudades Inclusivas ha sido creado por la Comisión de Inclusión Social, Democracia Participativa y Derechos Humanos de CGLU. **Ciudades y Gobiernos Locales Unidos** (CGLU) es la plataforma mundial que representa y defiende los intereses de los gobiernos locales ante la comunidad internacional y trabaja para dotar a las ciudades de un mayor peso político en la gobernanza mundial. La **Comisión de Inclusión Social, Democracia Participativa y Derechos Humanos** tiene por misión contribuir a construir la voz común de las ciudades de CGLU en materia de inclusión social, democracia participativa y derechos humanos. También persigue orientar a los gobiernos locales en el diseño de estas políticas y, para ello, promueve debates políticos, intercambio de experiencias y el aprendizaje mutuo entre ciudades de todo el mundo.

Para más información: [www.uclg.org/cisd/observatory](http://www.uclg.org/cisd/observatory)

<sup>2</sup> La República Unida de Tanzania es un país del centro del África oriental que limita con Kenia y Uganda al norte; Ruanda, Burundi y la República Democrática del Congo al oeste y Zambia, Malawi y Mozambique al sur. El país limita al este con el océano Índico.

etc.).<sup>3</sup> Se estima que la población urbana de Tanzania supone un 30% de la población total, una cifra que aumenta alrededor de un 11% al año. Las ciudades informales están experimentando una rápida expansión.

En Tanzania, toda la tierra es pública, conferida al presidente como fiduciario en nombre de los ciudadanos. Legalmente, existen dos tipos principales de tenencia de tierra: la establecida por la ley y la consuetudinaria. Ambos sistemas coexisten en la mayoría de las zonas rurales y urbanas. Todos los ciudadanos que quieren ocupar y usar la tierra en Tanzania pueden solicitar tierra a los ayuntamientos. El gobierno concede a sus ciudadanos los derechos renovables de ocupación de la tierra que ha sido objeto de reconocimiento hasta 99 años con una prima y una renta anual revisable. Para que tenga validez, el derecho tiene que registrarse al amparo del artículo 334 de la Ordenanza sobre el Registro de la Tierra (Sheuya el al. 2010: 3-4).

En los últimos años ha habido interés en los mercados de la tierra en los países africanos. Los partidarios de la reforma de los terrenos agrarios han defendido un movimiento hacia la sustitución de la tenencia consuetudinaria por transacciones comerciales. En las zonas urbanas, se observa cada vez más que hay un floreciente mercado de la tierra a pesar de muchas advertencias gubernamentales de que la tierra no es objeto de comercialización, y cada vez más personas adquieren tierra por medio de la compra.<sup>4</sup>

En términos de seguridad de la tenencia, las personas que desarrollan y usan la tierra en ciudades informales de Tanzania “perciben” que tienen una cierta seguridad de la tenencia debido a:

- a) Motivos históricos: desde la década de 1970, el gobierno de Tanzania se ha mostrado favorable al desarrollo de estas ciudades (Sheuya el al. 2010);
- b) La política nacional de la tierra de 1995;
- c) La política de desarrollo de los asentamientos humanos: en vigor desde 2000, esta política tiene como objetivo mejorar las ciudades informales en cooperación con sus habitantes a través de organizaciones comunitarias y ONG, en que el gobierno desempeña un papel de facilitación (URT 2000: 26). En este contexto, los planificadores urbanos y los que diseñan las políticas han buscado establecer y consolidar las formas emergentes de sustentos basados en la agricultura urbana en el marco de prácticas de planificación del uso de la tierra. Así pues, desde finales de la década de 1990, las estructuras municipales de Dar es Salaam han apoyado y fomentado varios proyectos cuyo objetivo es regularizar el uso de la tierra en ciudades informales, incluyendo el derecho de tenencia con propósitos agrícolas y habitacionales.

---

<sup>3</sup> No existe una definición estándar internacional o aceptada ampliamente de terreno urbano y las definiciones que hay a menudo se basan en cómo y para qué quiere la información el usuario. Muchos países utilizan una combinación de tamaño y densidad de población para definir las zonas urbanas. Hay muchos asentamientos que tienen densidad urbana pero que son de carácter claramente rural.

<sup>4</sup> Diversos instrumentos políticos afectan la provisión de la tierra, incluyendo derechos de propiedad, obtención y registro de la tierra, regulaciones sobre el uso de la tierra, intervención pública directa incluyendo adquisición de la tierra y el uso de diferentes escalas de poder.

### Contexto de la ciudad

Dar es Salaam es una “provincia administrativa” de Tanzania<sup>5</sup> y está formada por tres zonas de gobierno local o distritos administrativos: Kinondoni, en el norte; Ilala, en el centro de la región, y Temeke, en el sur. Es la ciudad más grande de Tanzania, con más de 2,8 millones de habitantes (en comparación con 2,5 millones en 2002; UNDP 2006). También es la ciudad más rica del país y un importante centro económico regional. Territorialmente, en las zonas urbanas periféricas de Dar es Salaam, el terreno está escasamente poblado y está dominado por actividades de agricultura urbana que proporcionan alimentos a los residentes urbanos de las zonas interiores. Es necesario entender los retos en materia de salud alimentaria de Tanzania para determinar los procesos de desarrollo urbano.

### PLANIFICACIÓN DEL USO DE LA TIERRA Y AGRICULTURA URBANA

En la mayoría de los países africanos, los resultados y los procesos de planificación de la tierra (es decir, planes del uso de la tierra) rara vez establecen condiciones, estándares y mecanismos para coordinar y controlar la agricultura urbana y fomentarla en zonas urbanas. Este hecho ilustra las inadecuaciones en la coordinación del desarrollo de la tierra y los mecanismos de control vigentes en muchas ciudades del África subsahariana. En el contexto de los rápidos procesos de urbanización de las ciudades africanas, hay una marginación creciente del sector del desarrollo y la gestión de la tierra urbana pese a su relevancia en la seguridad alimentaria, la conservación medioambiental y la reducción de la pobreza.

En ciudades que experimentan un crecimiento rápido como Dar es Salaam, los procesos de urbanización, la pobreza urbana, la inseguridad alimentaria y una participación comunitaria inadecuada en la planificación del uso de la tierra son los factores que apuntalan y catalizan los cambios en el uso de la tierra, las transacciones de tierra, la inmigración y la proliferación de la agricultura urbana en conjunto de la ciudad. Estos factores sugieren que un mal gobierno del terreno urbano no solo es la causa, sino que está causado por el hecho de que las instituciones de planificación tienen dificultades para llevar a cabo los nuevos retos que la agricultura urbana presenta para el proceso de desarrollo de la tierra urbana, y para adaptarse a ellos. En este contexto, la gestión de la tierra y la planificación del uso de la tierra se convierten en elementos clave de la política, lo que debería discutirse involucrando elementos de la comunidad (Magigi & Majani 2005).

Un informe de UN-Habitat (2007) muestra que las ciudades del África subsahariana se ven muy afectadas por procesos de urbanización descontrolados y una mala aplicación de políticas y legislaciones de desarrollo de la tierra. El informe enfatiza la urgente necesidad de que estas ciudades adopten marcos de planificación participativa capaces de coordinar y controlar el desarrollo de la tierra. Dichos marcos pueden ayudar a coordinar diferentes funciones del uso de la tierra, incluyendo agricultura urbana, que pueden usarse para satisfacer las necesidades de las poblaciones en expansión, añadir valor a la tierra y proporcionar bienes para cumplir los retos del mercado y de seguridad alimentaria. Implicando a diferentes partes interesadas en la planificación, la facilitación y el control del uso de la tierra y actividades derivadas, este proceso también permite una participación más amplia en vistas al control del desarrollo de la tierra y el aseguramiento de la tenencia en barrios informales.

---

<sup>5</sup> Dar es Salaam ha dejado de ser oficialmente la capital de Dodoma, pero sigue siendo el centro burocrático del gobierno central permanente.

La agricultura urbana en ciudades del mundo no es un fenómeno nuevo y hoy en día es un asunto que debe tenerse en cuenta como parte integral de la gestión de la tierra urbana (Friedmann 1987: 47; Lynch 1990: 536; Drescher 2003) por diversas razones: su escala y magnitud a la hora de proporcionar alimentos para la mayoría de los residentes urbanos, alternativas de empleo para combatir la disminución de empleo en el sector formal debido a la crisis estructural que afecta los centros urbanos de África, la conservación medioambiental y reformas de servicios civiles en proceso en muchos países subsaharianos. Ngware y Kironde (2000) observan que es importante mejorar el suministro de alimentos a un nivel en el que los residentes urbanos tengan acceso en todo momento a los alimentos necesarios. Los autores enfatizan que la capacidad de mantener a los proveedores de alimento para alimentar a las masas urbanas es probable que sea uno de los principales retos del desarrollo urbano para Tanzania en los próximos años. Sin embargo, solo en unos pocos casos la agricultura urbana se ha integrado en las prácticas de elaboración de políticas, planificación urbana y gestión urbana en países en desarrollo, entre ellos Tanzania (Mitlin y Satterthwaite 2002: 23).

A pesar de su importancia como principal sector proveedor de alimentos, generador de empleo, sustento de las personas pobres de zonas urbanas, y por recursos ambientales, la práctica de la agricultura urbana apenas parece estar integrada en los procesos y las estructuras de la planificación del uso de la tierra. Como muestra este estudio, comprender mejor la planificación del uso espacial de la tierra y de prácticas y formas de agricultura urbana, los factores que influyen, las implicaciones y las opciones para su integración en Dar es Salaam ayudará a mejorar la política y las lagunas prácticas en el crecimiento urbano y los procesos de desarrollo relacionados con la seguridad alimentaria, la reducción de la pobreza y los procesos de planificación. También corrige impactos y mejora el gobierno de la tierra urbana en ciudades en desarrollo del África subsahariana. De hecho, como subrayan Liviga y Mekacha (1998) en su estudio de las migraciones de jóvenes y la localización de la pobreza en Tanzania, la inseguridad alimentaria y la desnutrición están cambiando de zonas rurales a urbanas. Esto aumenta el nivel necesario de participación de actores diferentes, incluyendo el gobierno y el sector privado, para alimentar a las masas urbanas y mantener procesos de desarrollo urbano sostenible.

## **UBUNGO DARAJANI: CONTEXTO SOCIAL Y ECONÓMICO**

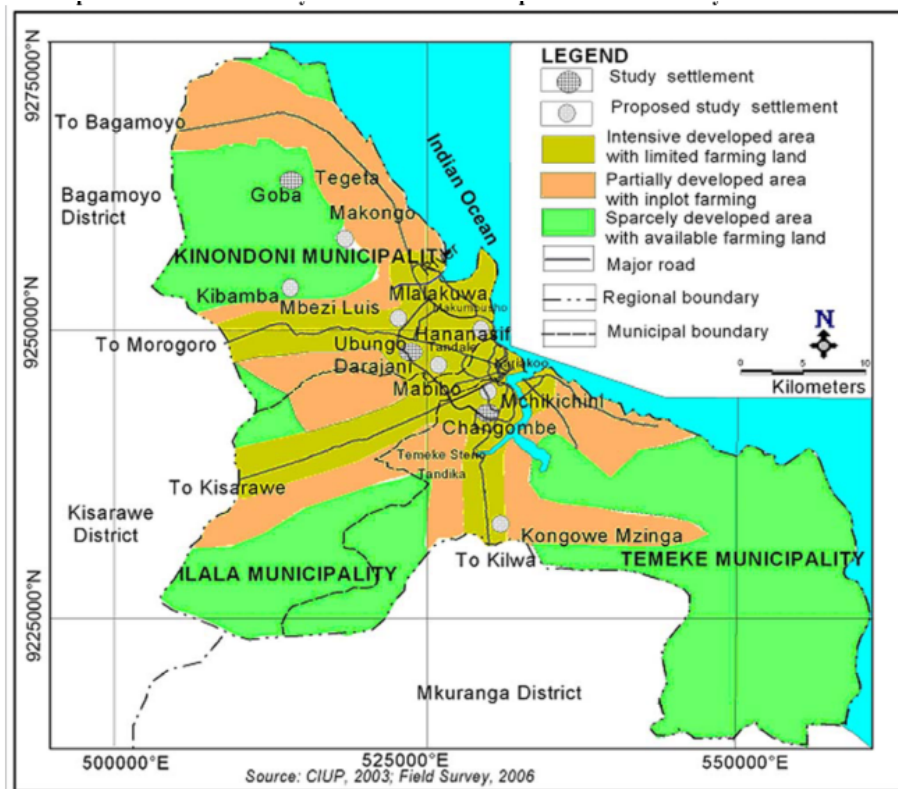
Dar es Salaam sufre un problema histórico de ciudades no planificadas, un ejemplo de los cuales es Ubungo Darajani. Esta ciudad informal está situada a unos 9 km de Dar es Salaam (Magigi y Majani 2005) y abarca 26 hectáreas, una zona de tierras bajas que se inunda durante la estación de lluvia. Tiene un total de 849 hogares y 4.245 habitantes, de los cuales 2.420 son mujeres. De los 849 hogares, 269 son en régimen de tenencia y 580 de alquiler (URT 2002). La población de esta ciudad informal proviene de varios orígenes étnicos y es muy diversa cultural, social y económicamente. La presencia de grupos religiosos y asociaciones de crédito de mujeres es un punto importante de análisis para entender la regularización de la tierra en Ubungo Darajani. Estos grupos han tenido influencia en muchos aspectos del desarrollo local y el nivel de bienestar social (Magigi 2010).

Las principales actividades económicas implican el asentamiento local: jardinería, negocios agrarios, venta ambulante y ganadería. Otras actividades incluyen la propiedad de tiendas al

por menor, de garajes y de restaurantes y la cría de aves de corral y de otros animales (hasta el 32%). Otras actividades de subsistencia son actividades no agrícolas como carpintería y la venta de madera procesada, que dan empleo al 20% de los residentes. El sesenta por ciento de los residentes afirmó tener un empleo formal, con lo que aproximadamente el 40% de los residentes están empleados en el sector informal. Esta pauta y este nivel de empleo, y un aumento de las inversiones en vivienda para alquilar y residir, mejoran la capacidad de contribución de la comunidad en procesos de planificación del uso de la tierra (URT 2002).

Además, si en el pasado las zonas no planificadas se consideraban ocupadas por las personas pobres y las personas excluidas socialmente, los indicios actuales apuntan a una situación más compleja con hogares con rentas altas y medias, así como funcionarios públicos e importantes empresarios, que tienen una presencia destacada en estas zonas. En Dar es Salaam, los hogares con rentas altas se observa que construyen edificios caros en zonas no planificadas, que podría decirse que se están aburguesando (Magugi 2008). En la periferia de las zonas urbanas, los hogares con rentas altas compran tierra a los locales para construir inmediatamente o la utilizan con propósitos agrícolas durante un tiempo antes de subdividirla en parcelas para edificar.

Figura 1. Barrios formales e informales en la ciudad de Dar es Salaam



Fuente: Magugi (2008).

Nivel de institucionalización de la política: municipal

## **DESCRIPCIÓN COMPLETA**

### **Antecedentes / Orígenes**

Durante la administración británica colonial, el primer enfoque de plan maestro se adoptó para los centros urbanos de Tanzania. La experiencia de trabajo sobre el terreno mostró que el plan maestro no había funcionado porque estaba basado principalmente en un enfoque de arriba abajo. A pesar de que la comunidad local no participó en la implantación y la gestión, el plan se basó en una ordenanza que implicaba diferentes niveles de autoridades y que tenía que aplicarse, con los mismos procedimientos, en todo el país. Hoy en día, la Ley de Planificación de Pueblos y Ciudades, de 1956, revisada en 1961, guía, dirige y controla el desarrollo de la tierra de acuerdo con otras leyes como la Ley de la Tierra de 1999.

La Ley de la Tierra estipula importantes funciones en relación con el control del desarrollo (sección 35-39) a través de la aplicación de control sobre los edificios y confiere poder a las autoridades locales para imponer condiciones sobre el desarrollo de la tierra. Utiliza procedimientos de consentimiento de la planificación y la división en zonas de la tierra a través de la preparación de un plan detallado de planificación (es decir, plan del uso de la tierra). El capítulo 378 de esta Ley tiene dos partes principales, que facilitan la participación de la comunidad local en el desarrollo y la gestión de la tierra. La primera parte trata de la preparación y la ejecución de planes detallados y la segunda es sobre el control del desarrollo de la tierra. La Ley obliga a las autoridades locales y centrales a facilitar el desarrollo y la gestión de la tierra formal.

La Ley enfatiza la necesidad de una unión público-privada en las actividades de desarrollo de la tierra incluyendo la preparación de la planificación del uso de la tierra en vista a estándares de planificación flexibles. Los estándares flexibles ayudan a controlar el desarrollo de la tierra teniendo en cuenta normas no escritas impuestas localmente por las comunidades con ayuda gubernamental. Sin embargo, como muestran diversos estudios, la Ordenanza se convierte en una herramienta política cuando la autoridad local utiliza expertos técnicos para apoyar a los terratenientes. En este proceso, muy a menudo no se tienen en cuenta los orígenes, y la aprobación obligatoria por parte de la población se convierte en una de las principales estrategias desarrolladas para que el plan funcione.

Desde la década de 1990, después de que se aprobara el Programa de Ciudades Sostenibles utilizando la Gestión y la Planificación Medioambiental (EPM), se dio más participación formal a los orígenes en el proceso de planificación de las cuestiones y del desarrollo de la tierra en Tanzania. Los terratenientes –que en las ciudades informales no tienen ningún título formal– participan a través de reuniones de consulta, en las que pueden presentar objeciones al plan de planificación del uso de la tierra<sup>6</sup> (Magigi 2010: 225). En Ubungo Darajani, este proceso participativo empezó solo cuando se creó la EPM. Antes, la regulación de la tierra presentaba algunos problemas porque los terratenientes evitaban el plan de la ordenanza y continuaban gestionando la tierra ellos mismos.

---

<sup>6</sup> La ley otorga el derecho a recurrir las decisiones administrativas.

## Objetivos

El objetivo principal de la regulación de la tierra de Ubungo Darajani es adaptar el contexto social a través de la dimensión de la tierra para unir infraestructura, servicios y bienestar y para garantizar la seguridad de la tenencia. El plan de regulación permite arreglos para la planificación del uso de la tierra y la demarcación de fronteras para la participación de la autoridad local y los terratenientes de las zonas y para el presupuesto y la compensación en relación con la implantación del plan, la medición catastral y el registro de la tierra. Este proceso, en vigor en diversos centros urbanos de Tanzania, facilita el registro, la adjudicación, la clasificación y la inscripción de la ocupación y el uso de la tierra por personas que viven y trabajan en la zona. Además, este proceso refuerza las estructuras institucionales y los vínculos en las prácticas de planificación del uso de la tierra y fomenta la participación de comunidades locales en la definición de sus prioridades cuando trabajan para mejorar el gobierno de la tierra urbana en Tanzania.

## Desarrollo cronológico de la política

Organizaciones de base comunitaria y ONG iniciaron la participación de comunidades locales con la discusión de la planificación del uso de la tierra y las políticas agrarias; concretamente, la Asociación para el Desarrollo Comunitario de Ubungo Darajani (UDASEDA) se convirtió en el movimiento de primera línea. UDASEDA surgió del temor de las comunidades a los desahucios con la implantación del plan maestro de Dar es Salaam, puesto que la zona se designó como zona peligrosa en 1978. Las pobres infraestructuras de la zona, el poco acceso a facilidades de crédito y las inundaciones eran algunos de los problemas que la comunidad percibía. Mejoró la acción colectiva de la comunidad en el proceso de planificación del uso de la tierra y le permitió decidir sobre estándares de planificación a través de acuerdos mutuos.

Desde principios de la década de 1990, se ha fomentado activamente participación activa de la comunidad en la regulación de la tierra, como mecanismo activo de inclusión social en Dar es Salaam. A pesar de las buenas políticas e intenciones, hay un vacío en su operacionalización de base. La concentración de poder del gobierno central lleva a largos y tediosos procesos y puede desalentar la participación de la comunidad local en la gestión de la tierra. Este asunto apunta a la necesidad de establecer mecanismos legales para descentralizar el inicio de la planificación y la implantación en actores de base, en que el gobierno podría facilitar el aspecto en que la comunidad local falla.

En Ubungo Darajani, las acciones principales de EPM fueron (a) identificar grupos de interés y sus perfiles sociales y económicos y (b) llevar a cabo reuniones consultivas para discutir asuntos desde dentro y desde fuera de los problemas locales. Antes de ejecutar el proyecto, se discutieron los estándares de planificación con los líderes locales, los terratenientes de UCLAS, los que tenían tierra en régimen de alquiler, los sectores privados y el Ministerio. Los estándares de planificación aprobados y acordados por las comunidades locales posteriormente fueron discutidos y aprobados por el Ayuntamiento y luego aprobados por el Ministerio.<sup>7</sup> El proyecto tuvo lugar durante cinco años (Magigi & Majani 2005).

## Socios implicados

---

<sup>7</sup> Incluía las principales instalaciones de infraestructuras y la identificación de varios usos de la tierra: zonas residenciales, jerarquía viaria y derecho de paso, puntos de recogida de residuos sólidos, etc. También identificaba instalaciones que abarcaban colegios, centros médicos, acceso al agua, etc.

Ministerio de Tierra y Desarrollo de Asentamientos Humanos (MLHSD), autoridades locales<sup>8</sup>, ayuntamientos, la sociedad civil, propietarios de casas y de tierras, Universidad de Estudios Arquitectónicos y sobre la Tierra (UCLAS), la Organización para el Desarrollo Comunitario de Ubungo Darajani, la Comisión para el Desarrollo de la Tierra Comunitaria (CLDC), el Consejo Municipal de Kinondoni, la comunidad de donantes y grupos religiosos.

### **Beneficiarios**

Propietarios de casas y de tierras y la comunidad local

### **Proceso de institucionalización de la política**

A pesar de las leyes ya mencionadas, el proceso de institucionalización más importante es la propia regularización de la tierra. La experiencia de Ubungo Dajarani ilustraba que una agrupación formada por la sociedad civil, autoridades locales, el gobierno y la Universidad podía ser un instrumento legal para democratizar la legislación sobre la tierra. El mecanismo dinámico de foros participativos en que las sugerencias y las propuestas atravesaran todas las esferas de las decisiones mostró una interesante manera de resolver problemas locales y ofreció al gobierno una visión amplia de la situación de la tierra en el ámbito local.

### **Financiamiento**

Universidad de Estudios Arquitectónicos y sobre la Tierra (UCLAS) y el Ministerio de la Tierra y el Desarrollo de Asentamientos Humanos (MLHSD), ambas instituciones de Tanzania, con el apoyo en diferentes fases de instituciones internacionales, entre ellas el Banco Mundial.

### **Principales resultados**

Se planificaron e inspeccionaron un total de 237 parcelas, que formaron parte del sistema de gestión de la tierra formal. Se abrieron tres nuevas carreteras en el asentamiento. Se adoptaron estándares flexibles de planificación: estándares de 6 metros, 10 metros y 20 metros para senderos, vías de acceso y carreteras distribuidoras respectivamente. Treinta y dos terratenientes donaron tierras para la ampliación de carreteras a través de acuerdos mutuos entre los terratenientes y el Consejo Municipal (Magigi 2010: 231).

El tamaño mínimo de parcela no se ajustaba a los estándares de espacio de la planificación nacional (400 metros) aprobado por el gobierno central. Este hecho reconoció las ciudades informales en las reformas de la política y el apoyo institucional y facilitó la participación de la comunidad en la toma de decisiones para determinar estándares de planificación de acuerdo con la disponibilidad de tierra (Magigi & Majani 2005).

### **Evaluación global y mejoras de la práctica**

Este caso ilustra cómo la articulación de la sociedad civil, la autoridad local y el gobierno podía ser una interesante manera de mejorar el bienestar local y de encontrar soluciones para los problemas relacionados con la tierra. Obviamente, cuando la autoridad habla sobre la regularización de la tierra, se refiere a la oportunidad de convergir opiniones y enfoques divergentes sobre la misma cuestión. La tierra supone más que viabilidad económica. Una

---

<sup>8</sup> El papel de la autoridad local era importante para garantizar la comunicación entre los participantes de la sociedad y para ofrecer recursos materiales para asegurar que tuvieran lugar las reuniones. Además, la autoridad local ponía a disposición de la comunidad sus conocimientos técnicos para ayudar en las negociaciones. Por otra parte, parte de la confianza en la planificación del proceso provenía del "portavoz", elegido entre la sociedad civil para seguir el proceso y aportar comentarios a la comunidad sobre la gestión y el desarrollo de procesos.



comunidad que se siente responsable de su propia política está alentada para dialogar con la autoridad hacia este desarrollo.

### **Interés y replicabilidad de la política en otros contextos**

El crecimiento del sector de la agricultura urbana sigue siendo una realidad indispensable que representa el desarrollo de la tierra urbana en la urbanización rápida de las ciudades en el África subsahariana. La inclusión de sustentos basados en la agricultura urbana en los procesos y las estructuras de planificación del uso espacial de la tierra, incluyendo la toma de decisiones, la preparación, la implantación y el seguimiento son bases fundacionales para mejorar los sustentos de los agricultores minifundistas con pocos recursos y el uso del espacio. Esto puede conseguirse a través (pero no solo) de la adopción de enfoques de planificación urbana participativa, mejora de los asentamientos, colaboraciones institucionales, descentralización de funciones en el ámbito local y refuerzo de la organización de los minifundistas a través de la institucionalización y dándoles voz y una plataforma en el diálogo político. Sin embargo, la aplicación y el control del desarrollo deberían ponerse en práctica para asegurar que los estándares aprobados están protegidos utilizando un enfoque de gestión basado en la comunidad para evitar más subdivisión de la tierra y para apoyar el crecimiento sostenible de la ciudad.

### **RESUMEN**

Este caso describe la planificación del uso espacial de la tierra y las prácticas de agricultura urbana en Dar Es Salaam (Tanzania), una de las ciudades que experimenta una rápida urbanización en el África subsahariana. Demuestra cómo el sustento basado en la agricultura urbana puede integrarse en la planificación del uso espacial de la tierra y mejorar el gobierno de la tierra urbana, utilizando Ubungo Darajani como estudio de caso. La situación y la tipología periurbana ayudan a entender la política y las premisas prácticas que restringen la integración de los sustentos basados en la agricultura urbana en el proceso de planificación del uso de la tierra urbana y los principios de gestión de la tierra.

El caso muestra que los procesos de urbanización, pobreza urbana, inseguridad alimentaria y participación inadecuada de la comunidad en la planificación del uso de la tierra son los factores que apuntalan y catalizan cambios en el uso de la tierra, transacciones de tierra, inmigración y proliferación global de la agricultura urbana en la ciudad. Las implicaciones generadas por estos factores sugieren que el mal gobierno de la tierra urbana no solo es la causa, sino que está causado por el hecho de que las instituciones de planificación tienen dificultades para llevar a cabo los nuevos retos que la agricultura urbana presenta para el proceso de desarrollo de la tierra urbana, y para adaptarse a ellos. En consecuencia, el incremento de uso de la tierra agrícola urbana por lo general indica una disparidad entre esta actividad y los estándares y las normas de planificación ampliamente aceptados que apuntalan las estructuras y los procesos de planificación del uso de la tierra formal en el desarrollo urbano.

La inclusión de sustentos basados en la agricultura urbana en procesos y estructuras de planificación del uso espacial de la tierra, incluyendo la toma de decisiones, la preparación, la implantación y el seguimiento, pueden mejorar los sustentos de los pequeños agricultores

minifundistas con escasos recursos y el uso del espacio. Esto puede lograrse a través (pero no solo) de la adopción de enfoques de planificación urbana participativos, mejora de los asentamientos, colaboraciones institucionales, descentralización de las funciones en el ámbito local y refuerzo de la organización de los minifundistas a través de la institucionalización y de concederles una voz y una plataforma en el diálogo político. Estas opciones pueden ser efectivas cuando el gobierno sea capaz de aplicar y revisar la política y la legislación en vigor, participen diferentes actores en los procesos de toma de decisiones y se establezca la consciencia sobre la comunicación y la información.

*Beneficiarios:* propietarios de viviendas y de tierras, la comunidad local.

*Proceso de institucionalización de la política:* la experiencia de Ubungo Dajarani muestra cómo una asociación de la sociedad civil, las autoridades locales, el gobierno y la universidad podían convertirse en un instrumento legal de democratización de la legislación agraria. El mecanismo dinámico de foros participativos en que las sugerencias y las propuestas atraviesan todas las esferas de las decisiones mostró una interesante manera de resolver problemas locales y ofreció al gobierno una visión amplia de la situación agraria en el ámbito local.

*Financiación:* Universidad de Estudios Arquitectónicos y sobre la Tierra (UCLAS) y el Ministerio de la Tierra y el Desarrollo de Asentamientos Humanos (MLHSD), ambas instituciones de Tanzania, con el apoyo en diferentes fases de instituciones internacionales, entre ellas el Banco Mundial.

**Para más información:**

Wakuru Magigi  
Institute of Human Settlements Studies  
University College of Lands and Architectural Studies (UCLAS)  
P.O. Box 35176 - Dar es Salaam, TANZANIA  
Tel. (255) 744 837 223; (255) 748 827 552  
e-mail: magigi2000@yahoo.com

**Comisión de Inclusión Social, Democracia Participativa y Derechos Humanos de Ciudades y**

**Gobiernos Locales Unidos (CGLU):**

Tlf: +34 93 342 87 70.

<http://www.uclg.org/cisdp/>

**Agradecimientos y créditos**

La información se obtuvo de Internet y se basó en estudios llevados a cabo por Wakuru Magigi. Leonardo Veroneze y Maria Paula Meneses, ambos del Centro de Estudios Sociales de la Universidad de Coimbra (Portugal), prepararon el texto en 2011.

## Referencias bibliográficas

- Drescher, A.W., Dittrich, C. & Kruger, F. (eds.), 2000, *Urbanisation, Vulnerability and Resource Management in Developing Countries*. Freiburg: APT.
- Friedmann, J., 1987, *Planning in the Public Domain: from Knowledge to Action*. Princeton: Princeton University Press.
- Liviga, A.J. & Mekacha, R.D., 1998, Youth Migration and Poverty Alleviation: A Case Study of Petty Traders (Wamachinga) in Dar es Salaam, *REPOA Research Report No. 98.5*.
- Lynch, K., 1990, City and Regional Planning, in T. Banerjee & M. Southworth (eds.), *City Sense and City Design: Writings and Projects of Kelvin Lynch*. Cambridge, MA: The MIT Press, pp. 535-562.
- Magigi, W., 2010, Understanding urban planning approaches in Tanzania: A historical transition analysis for urban sustainability, in W. Anseeuw & C. Alden (eds.), *The Struggle over Land in Africa: Conflicts, Politics and Change*. South Africa: HSRC Press. <http://hsrcpress.ac.za>.
- Magigi, W., 2008, *Improving Urban Land Governance with emphasis on Integrating Agriculture Based Livelihoods in Spatial Land Use Planning Practise in Tanzania*. Freiburg im Breisgau, Ph.D. Thesis, Albert-Ludwigs-Universität.
- Magigi, W. & Majani, B.B.K., 2005, *Planning Standards for Urban Land Use Planning for Effective Land Management in Tanzania: An Analytical Framework for Its Adoptability in Infrastructure Provisioning in Informal Settlements*. Paper presented to the Conference 'From Pharaohs to Geoinformatics', Cairo, Egypt.
- Mitlin, D. & Satterthwaite, D., 2002, Sustainable Development and Cities, in C. Pugh (ed.), *Sustainability, the environmental and Urbanisation*. London: Earth Scan, pp. 23-62.
- Ngware, S. & Kironde, J. (eds.), 2000, *Urbanising Tanzania: Issues, Initiates and Priorities*. Dar es Salaam: Dar es Salaam University Press.
- Sheuya, S.A. et al., 2010, *Informal Settlements and Finance in Dar es Salaam, Tanzania*. Nairobi-UN Habitat.
- UN-Habitat, 2007, *Land Governance, Issues and Perspectives from UN-HABITAT*. Paper presented to the international workshop by Szilard Fricska on Global Campaign for Secure Tenure, Oslo, January 2007.
- UNDP, 2006, *Human Development Report: Beyond Scarcity: Power, Poverty and the Global Water Crisis*. New York: UNDP.
- URT (United Republic of Tanzania), 2000, *National Human Settlements Development Policy*. Dar es Sallam.
- URT (United Republic of Tanzania), 2002, *Population and Housing Census Report*. Dar es Salaam. <http://www.nbs.go.tz/nada3/index.php/ddibrowser/10> [20 March 2011].