

**6ta. BIENAL DEL
COLOQUIO DE TRANSFORMACIONES TERRITORIALES
Del Comité Académico de Desarrollo Regional
de la Asociación de Universidades del grupo Montevideo**

**“ESCENARIOS PROSPECTIVOS ACERCA DEL DESARROLLO DEL TERRITORIO.
UNA REFLEXIÓN ESTRATÉGICA”**

Mesa Temática:

2 – La sostenibilidad ambiental

Título:

<p>POSIBILIDADES DE APROVECHAMIENTO DE LOS VACIOS URBANOS PARA LOGRAR AMBIENTES SALUDABLES en localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia. Caso BARRANQUERAS.</p>
--

Autor:

Arq. Susana M. Godoy

Unidad Académica:

**Instituto de Planeamiento Urbano y Regional – IPUR
Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste**

Av. Las Heras 727- Resistencia – Chaco
Teléfonos 03722- 425573 / 420088 – int. 115

E-mail:

politicaurbanas@arq.unne.edu.ar / ipur@arq.unne.edu.ar

1 – RESUMEN

La problemática de los vacíos urbanos y de los espacios subutilizados en las ciudades subdesarrolladas cobra cada vez mas relevancia, fundamentalmente en contextos donde se pugna por un desarrollo sustentable, tratando de revertir las tendencias del crecimiento ilimitado actual. En nuestras ciudades, este tema ha surgido como factor discordante a nivel de la planificación, puesto que por un lado son elementos importantes para un adecuado desarrollo urbano, pero sin embargo muy pocas normas son puestas en práctica para incidir sobre los mismos. En el caso de una localidad consolidada como Barranqueras, es necesario un análisis profundo de la situación de los mismos para determinar sus posibilidades de aprovechamiento.

2 – PALABRAS CLAVES

Políticas urbanas – Expansión urbana sustentable – Vacíos Urbanos

3 – INTRODUCCIÓN

A partir del trabajo realizado en el contexto del Proyecto “Red de Políticas Urbanas, Estrategias Regionales y Desarrollo Local. Las pequeñas localidades de áreas metropolitanas frente a las nuevas demandas de desarrollo local y regional”, donde se desarrollan distintas problemáticas, y que en el caso del Área Metropolitana del Gran Resistencia (Chaco) se hallan referidas fundamentalmente a las localidades de Barranqueras y Fontana; esta ponencia surge como producto de este proceso de investigación.

La ciudad de **Barranqueras** una de las cuatro localidades que componen el AMGR – Área Metropolitana del Gran Resistencia, se halla ubicada sobre la margen derecha de un brazo del río Paraná, denominado riacho Barranqueras; distante a 10 Km. al este de la ciudad de Resistencia.

El crecimiento original de Barranqueras se desarrolló dependiente del movimiento portuario y de las industrias que surgieron en sus inmediaciones, las que a partir de la década del 60 sufrieron cíclicos y graves procesos de decadencia y parálisis.

El Puerto ocupó y ocupa una localización privilegiada, cuyo estratégico emplazamiento interconecta dos corredores fundamentales para el MERCOSUR: la Hidrovía Paraná – Paraguay, con dirección N-S; y con dirección E-O el Corredor Bioceánico, a través de infraestructura ferroviaria y vial, comunicando a través de ellos los Océanos Atlántico y Pacífico.

- Definir las causas que inciden en la formación de los espacios vacantes dentro de los límites de las áreas urbanas.
- Elaborar lineamientos de gestión que tiendan a proponer un desarrollo urbano sustentable, teniendo en cuenta la integración de los espacios vacantes existentes.

5 – MARCO REFERENCIAL

El análisis se desarrolla en torno al siguiente problema y se aborda desde la perspectiva de la sustentabilidad ambiental, centrando la preocupación, en la viabilidad física dadas ciertas condiciones sociales y económicas específicas, como indicador de desarrollo, y no en sentido económico. Dicha preocupación surge por cuanto el urbanismo se mantiene de cierto modo al margen de las perspectivas de ciudad sostenible y del perfil emergente de este nuevo paradigma urbano, el que tímidamente se asoma en la planificación urbana.

Como consecuencia de ello, se ha llegado a aceptar ampliamente una serie de principios para transitar hacia la ciudad sostenible.

Estos principios pueden sintetizarse:

- *El modelo de ciudad compacta y limitada en su expansión, es más eficiente desde el punto de vista medioambiental, que la dispersión suburbana.*
- *La rehabilitación del espacio construido y deteriorado, es preferible a la urbanización de nuevos espacios.*
- *Los incentivos a la regulación del uso del suelo tienen implicaciones sociales de largo alcance para la ciudad como un todo.*
- *Las regulaciones deben garantizar un desarrollo urbano sustentable, y la protección del medio ambiente.*
- *La relocalización de determinados procesos productivos básicos (agricultura, generación de energía, industria pesada, servicios comunitarios), es aconsejable.*
- *La conservación de los espacios ecológica o agrícolamente productivos que aún existen dentro de los límites urbanos o en su entorno inmediato resulta crucial.*

Desde otra perspectiva, debe considerarse la dependencia que tiene la ciudad, de su región tributaria, por tanto, si bien existen problemas que tienen su origen en la ciudad, existe otro amplio conjunto de problemas ambientales originados por la ciudad en el territorio, **no se han incorporado a la planificación, ni a la gestión ambiental urbana.** Unos y otros problemas tienen especificidades en la ciudad latinoamericana, que necesitan ser dilucidadas al momento de analizar cada caso en particular.

En el mundo actual, signado por los efectos de la globalización, las decisiones económicas repercuten en los pueblos más subdesarrollados, exteriorizado en el avance de capitales multinacionales que se

incorporan a la economía nacional mediante beneficios impositivos que en muchas ocasiones van en detrimento de los inversores locales. La falta de políticas de radicación industrial por parte del Estado y la ausencia de leyes de protección que beneficien a los emprendimientos ya localizados desemboca en el cierre de establecimientos fabriles, principalmente ubicados en ciudades alejadas de los mayores centros de consumo.

Finalmente, cabe preguntarse hasta que punto es factible que se produzcan cambios en la estructura urbana que puedan afectar positivamente el carácter urbano del asentamiento, tanto en lo concerniente a la imagen física como también a la estructura social. Por lo tanto y coincidiendo con *De Mattos* (2002), se debe observar que “...*más allá de las transformaciones derivadas de los impactos de la globalización, resulta evidente la persistencia de la identidad particular de cada ciudad, la que se manifiesta tanto en la idiosincrasia de sus habitantes, como en su configuración y morfología básicas, en su arquitectura, en su paisaje urbano...*”

5 – DESARROLLO

5.1 – Ubicación del caso de estudio

La consolidación de Resistencia y los centros urbanos de su entorno, se produjo entre los años 1914 y 1947, como consecuencia de la llegada de una significativa masa poblacional y por la extensión de los servicios básicos de infraestructura. El significativo desarrollo industrial de este período se localizó en la ciudad capital como así también en las ciudades contiguas, concentrando establecimientos fabriles preferentemente en el procesamiento del tanino, aceites, fabricación de piezas cerámicas, en Puerto Vilelas, Fontana y **Barranqueras**, conformando un cinturón industrial relevante a nivel regional.

Esta última localidad (caso de estudio) adquiere trascendencia por poseer el puerto más importante de la zona, operando como punto de salida de la producción local. “...*La extensión de las vías de comunicación (principalmente del ferrocarril), y la instalación de fábricas de tanino, de desmotadoras de algodón y fábricas de aceite en el conurbano, le imprimen un nuevo impulso y le transmiten características distintivas a la ciudad. Esta tiende a expandirse hacia las antiguas zonas antaño loteadas como chacras, surgiendo así las villas o barrios más viejos de Resistencia.*”

Es muy significativo el proceso de crecimiento continuo y con diferentes valores, que afecta a todos los municipios considerados como parte integrante de este territorio, si tenemos en cuenta los vaivenes económicos y climáticos que han afectado cíclicamente al área metropolitana, a la Provincia y a la Región Nordeste en su conjunto, lo que provocó una importante movilidad de población, básicamente rural que evidentemente ha contado con esta conurbación como uno de los principales territorios de destino.

Lo cierto es que, en los últimos años todos los municipios presentan tasas de crecimiento positivas, pasando de valores extremos de 85,2% en Fontana a 19,2% en Barranqueras, y para Resistencia un valor de 23,02%, según variación intercensal 1991-2001, INDEC- Censo 2001.

5.2 – La configuración espacial del territorio y las políticas de expansión

Las ciudades subdesarrolladas tienen características comunes, tales como un acelerado crecimiento demográfico y territorial, además de indicadores sociales similares (altas tasas de pobreza, desempleo y subempleo), déficits significativos de vivienda y de servicios públicos, y altos niveles de segregación y estratificación social geográfica. Los mercados de tierras de cada una de ellas poseen también características similares, aunque exhiben sus propias dinámicas en cada submercado.

Los vacíos urbanos y su integración al mercado de tierras son temas raramente investigados en América Latina. Los estudios publicados al respecto tienden a limitarse a los aspectos descriptivos: es decir, principalmente a la cantidad y al tamaño de estos espacios.

El contexto actual de profundas transformaciones económicas y sociales, y de cambios en los patrones de demanda de tierras en las ciudades, está propiciando un giro en la percepción de estos predios en desuso: de ser un problema, se están convirtiendo en una oportunidad. Estos espacios libres son elementos integrales de los complejos mercados de tierras de las ciudades, afectando las políticas fiscales en materia de desarrollo urbano; por tal motivo, tienen un gran potencial para el desarrollo a gran escala.

El manejo de la tierra vacante podría conducir no sólo a mejorar las condiciones de las áreas urbanas, sino también a reducir la polarización social y fomentar una mayor igualdad para sus habitantes.

El determinar cuánta tierra vacante hay en cada ciudad es una tarea compleja, debido a las diferentes definiciones que se le da al término en cada país junto con los numerosos obstáculos para obtener informaciones precisas. Todo esto dificulta la comparación de datos y porcentajes en áreas metropolitanas. Aun más, en algunas ciudades existe un número significativo de tierra vacante "latente", consistente en edificaciones total o prácticamente deshabitadas que a menudo estaban ocupadas por ex-empresas estatales, y que actualmente están a la espera de nuevas inversiones que permitan su demolición o desarrollo.

Como un todo, la tierra vacante de las ciudades aún representa un porcentaje significativo de las áreas edificables -es decir, con acceso a servicios públicos- que podría albergar a una cantidad considerable de población que actualmente no dispone de acceso a la tierras urbana.

Desde otra perspectiva la situación de la tierra vacante, en muchos casos, se encuentra en la periferia, donde frecuentemente son objeto de una importante especulación y de estrategias de retención dependiendo de su accesibilidad a las redes de servicios públicos.

5.3 - Políticas y potencial de desarrollo

Un examen de las condiciones ambientales urbanas de la tierra vacante demuestra que muchos de estos sitios podrían soportar actividades residenciales o productivas, por lo que constituyen un recurso desaprovechado en el que debería construirse una infraestructura urbana a fin de mejorar la eficiencia del uso de las tierras. No obstante, otra cantidad considerable de lotes presenta una serie de importantes factores de riesgo, por ejemplo: inadecuada infraestructura básica; contaminación por desechos industriales; riesgo, de inundaciones o erosión; y vías de acceso deficientes. Tales terrenos no son aptos para ser urbanizados a menos que se realicen inversiones considerables que los resguarden contra tales problemas. Algunos podrían tener un gran potencial para la protección ambiental, aunque la conservación de la tierra sigue siendo un asunto de baja prioridad en América Latina.

Los sectores urbanos de bajos recursos tienen poco acceso a la tierra, debido a los altos precios de la misma (a pesar de que sus valores varían según el submercado). Las áreas de expansión urbana dinámica, que ofrecen mejores vías de acceso y redes de servicios, son sumamente costosas. En varias de las ciudades estudiadas hay una gran cantidad de tierra vacante que no está a la venta y que posiblemente permanecerá desocupada por un tiempo indefinido.

En función de ello se considera conveniente someter dichas tierras a políticas de abaratamiento de precios, de manera de aumentar su accesibilidad a la población de bajos recursos.

En la mayoría de las ciudades latinoamericanas no existen políticas explícitas ni marcos jurídicos referentes a la tierra vacante; pero donde sí existen leyes, éstas se limitan a ser meramente declaraciones de principio, y resultan ineficaces.

De igual manera, comúnmente las legislaciones urbanas contemplan escasas referencias al medio ambiente. La tierra vacante podría desempeñar un papel importante en la sustentabilidad urbana, pero ello requiere desarrollar una mejor articulación entre las acciones ambientales y las de planificación, especialmente al nivel local.

Otra característica común, es la falta de articulación entre las políticas de desarrollo urbano y, más específicamente, de mercados de tierras con la política tributaria.

5.4 - Proceso de Formación de vacíos urbanos

Según Chaline (Chaline, 1999), los factores determinantes en el proceso de formación de vacíos urbanos e inmuebles subutilizados son:

- la mutación y las innovaciones tecnológicas: fuentes de energía, modos de transporte, evolución del sector productivo.
- las lógicas de localización y deslocalización de las actividades, que inspiran a quienes toman la decisión, inversionistas y empresarios en un contexto de nueva división internacional del trabajo.
- las grandes opciones de ordenamiento urbano, prevalecientes antes de 1990, cuando surge el tema del desarrollo durable y se trata de frenar la expansión periférica urbana.

A estos factores agrega otros dos que, según Fausto y Rábago, en ciertos casos serían más contundentes para el contexto latinoamericano:

- las consecuencias de decisiones políticas gubernamentales
- los efectos concernientes a los comportamientos colectivos, las prácticas sociales, los gustos y preferencias que valoran o devalúan los territorios de la ciudad.

A todo esto hay que sumar algunos problemas que tienen que ver más aún con las ciudades y la población Latinoamericana, como el acelerado crecimiento de la población y su localización en áreas urbanas y suburbanas, provocando la densificación de sitios que no presentan condiciones óptimas para el desarrollo humano; las importantes crisis políticas y económicas que inciden en los progresos y fracasos de la industria y en la valoración inmobiliaria; los plazos en los períodos de gestión del estado, que no permiten continuidad en las políticas públicas e inciden en los procesos de control y regulación de los usos del suelo, etc.

5.5 - Tipos de Vacíos Urbanos

Existen distintos tipos de vacíos urbanos. **Sus discrepancias tienen que ver con distintos aspectos como las dimensiones, el dominio, localización y accesibilidad, etc.** Estudios sobre el tema (Carrión, 1999. Clichevsky, 1999. Fausto, Rábago. 2001) colaboran en la definición de una clasificación tipológica de los mismos, donde se tuvo en cuenta solo el espectro de la ciudad, sin contemplar las zonas rurales.

Baldíos: son lotes urbanos insertos en el tejido urbano y que se encuentran en estado inutilizado. Los mismos pueden pasar mucho tiempo sin ser parte de transacciones inmobiliarias como resultado de procesos especulativos o por litigios familiares, sucesiones, etc.; o pueden también pasar mucho tiempo sin albergar construcción alguna, por haber sido adquirido como inversión o por la incapacidad económica de los propietarios de hacerlo. El tamaño de los lotes puede variar, pero siempre dentro de una escala habitacional.

Terrenos vacantes: son los terrenos de mayores dimensiones que los lotes habitacionales, que fueron ocupados por distintos usos industriales, ferroviarios, portuarios, etc., con distintas situaciones de dominio y que se presentan como grandes sectores de conflicto dentro de la trama.

Quintas: son las tierras que habiendo pertenecido en un primer momento a zonas rurales, fueron absorbidas por la expansión urbana y se incorporan al ejido municipal por ley. Por lo general tienen hasta 100 hectáreas.

Tierras Municipales: son aquellos cuyo régimen de propiedad presenta restricciones para su venta; pueden pertenecer al municipio o a otras instituciones públicas. Se incluyen plaza, parques, plazoletas y parterres.

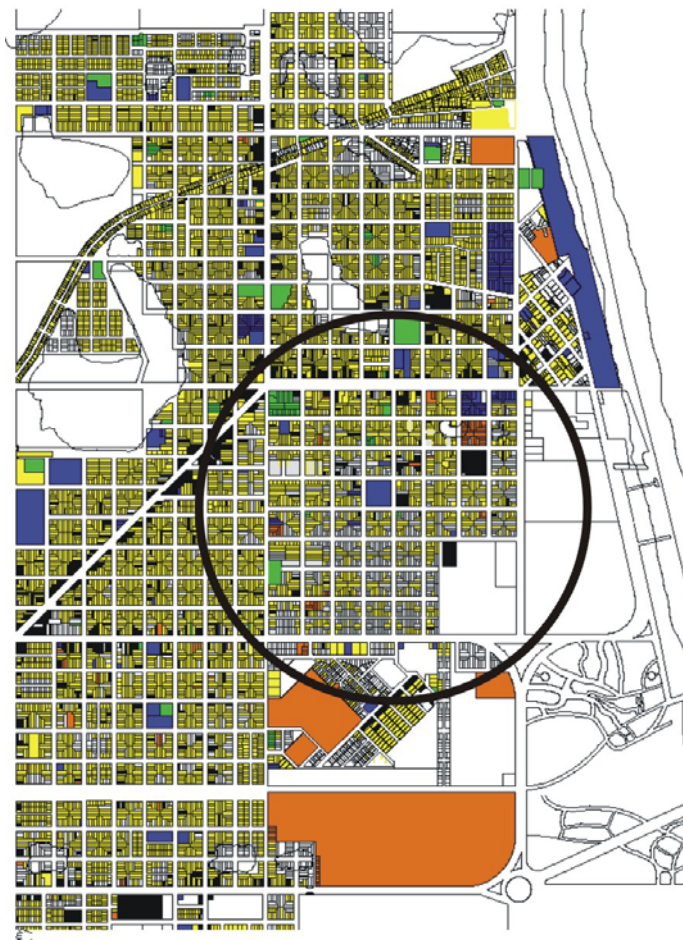
Tierras Provinciales: son aquellos cuyo régimen de propiedad presenta restricciones para su venta

Tierras Federales: son aquellos cuyo régimen de propiedad presenta restricciones para su venta. Pueden encontrarse dentro de los distintos organismos de Estado Nacional. Por lo general, los terrenos inutilizados que fueron propiedad de alguna dependencia del Estado Nacional, se encuentran en la actualidad en dominio de la ONABE (Organismo Nacional de Administración de Bienes del Estado)

Tierras restringidas: Son los predios que se encuentran protegidos por leyes o normas que restringen su uso. Un ejemplo de ello son las líneas de ribera, retiros reglamentarios que se debe respetar por considerarse patrimonio de toda la comunidad;

En sectores urbanos, como el AMGR, el análisis de los espacios vacíos dentro de la ciudad es de suma importancia no solo por su valor de uso dentro del sistema capitalista en el que estamos insertos, sino también desde el concepto sustentable de ciudad al que apuntamos.

5.6 - El caso de Estudio



La relación de la ciudad de Barranqueras y los vacíos que presenta su tejido urbano, se pueden destacar dos tipologías marcadamente diferentes y que estadísticamente son significativos, pero sin embargo difíciles de cuantificar y más aún de controlar.

Por un lado los vacíos de grandes dimensiones (terrenos vacantes en la clasificación anterior) y por otro lado los espacios mas reducidos (lotes baldíos) dispersos en la ciudad; y que están constituidos por casas y edificios abandonados en las áreas del centro

fundacional y portuario, los edificios semi destruidos de las antiguas fábricas y de comercios; baldíos en las áreas con provisión de infraestructura y contiguas a los corredores centrales; lotes e incluso manzanas completas en fraccionamientos recientes; tierras de uso rural que han quedado insertas en el tejido urbano. Estos conforman la variedad de los terrenos en estudio, pero que además si tenemos en cuenta su dimensión nos encontramos también con una gran diversidad de tamaños, que van desde lotes menores a 100 m² dispersos en el área urbana, hasta terrenos de varias hectáreas en las antes zonas rurales.

Plano del AMGR, donde se señala la ubicación de la ciudad de Barranqueras.

Es decir, este análisis no es nada fácil, por lo que es necesario visualizarlo en un sentido dinámico, ya que los espacios vacantes evolucionan a lo largo del tiempo. La aparición y desaparición de lotes baldíos y terrenos intersticiales no es espontánea, forman parte de los ciclos de vida de las áreas urbanas y tienen que ver con las lógicas inmobiliarias, de flujos de fuerza de trabajo y mercancías, de las políticas del Estado y de los intereses particulares de los propietarios del suelo. La evolución de nuestras áreas urbanas (expansión, consolidación, declive, renovación) y las conformaciones morfológicas y funcionales (el consumo de espacio por habitante, la densidad de edificación, los servicios urbanos y la infraestructura disponible), son determinantes para dar mayor objetividad a los criterios que tratan de calificar la utilización o subutilización o el aprovechamiento equitativo de la ciudad para todos los grupos sociales.

La observación que se puede realizar en la ciudad de Barranqueras a través de la lectura de los planos de uso del suelo urbano (Elaborados por el equipo de la Red de Políticas Urbanas, Estrategias Regionales y Desarrollo Local. Las pequeñas localidades de áreas metropolitanas frente a las nuevas demandas de desarrollo local y regional. PICT REDES 009) y los recorridos realizados en los trabajos de campo y relevamiento, es que en el sector compuesto por los distritos comerciales y el centro residencial próximo al casco histórico, presenta una gama amplia y variada de espacios vacíos, lo cual genera una discontinuidad en el uso del suelo urbano, poco aprovechamiento de lugares estratégicos con la consecuente desvalorización de los lotes aledaños y deprime el paisaje de la ciudad, puesto que la mayoría se encuentran en estado de abandono, sin mantenimiento de la vegetación espontánea y con importantes volúmenes de residuos acumulados.

En contraposición a esta situación en el sector céntrico de la ciudad, la periferia se encuentra saturada de barrios de interés social y asentamientos espontáneos, sin una planificación que contemple el ordenamiento y crecimiento armónico y sustentable de la ciudad. La mayoría de los barrios de viviendas y asentamientos espontáneos se encuentran en zonas prohibidas de alta vulnerabilidad, ejerciendo una enorme influencia a la hora de planificar y enfatizar la distribución de los servicios y el equipamiento

comunitario, en un paradigma a cerca de la necesaria atención de los usuarios reales en detrimento de la conformación de la ciudad.

6 – CONCLUSIONES

Los sucesivos gobiernos municipales de Barranqueras, han mostrado poco interés por impulsar una renovación de las áreas urbanas deterioradas; puesto que implementar políticas de renovación y ordenamiento requiere de importantes inversiones iniciales para revertir la obsolescencia: adecuación de edificios abandonados, nuevos equipamientos en las áreas, mejoramiento y ampliación de las redes de infraestructuras, consolidaciones viales, entre otros.

Asimismo es necesario expresar, que los instrumentos de política urbana siempre están diseñados para la expansión urbana y no para un uso racional de la ciudad. Todo plan urbano conlleva sistemáticamente a extender los límites de urbanos, aún en detrimento de zonas con valor ecológico o de potencial agrícola, sin detenerse a analizar la situación de los terrenos vacantes, aunque más no sea de manera cuantitativa, sólo para determinar las nuevas áreas que podrán incorporarse a la mancha urbana. Esto se da en realidad, por que las estrategias de densificación no son claramente definidas respecto de los terrenos baldíos o edificios vacantes que podrían ser reutilizados.

Es justo aclarar que implementar un urbanismo de renovación puede suscitar conflictos inmediatos con los habitantes, pudiendo surgir problemas de índole jurídicos, económicos y sociales. Tradicionalmente se aplica un urbanismo de expansión, donde los conflictos son mínimos o pueden ser diferidos en el tiempo y que fundamentalmente éste tipo de política significa la posibilidad de nuevos ingresos para el municipio, a través de impuestos, permisos, contribuciones.

Este manejo del suelo urbano explicaría porqué los municipios no emprenden acciones para limitar la expansión, ni siquiera en áreas con restricciones ambientales severas para el uso urbano.

Por otro lado y según la teoría de la renta del suelo, como explica Topalov, “...*los efectos útiles de la aglomeración son reconocibles tanto a escala de las unidades urbanas en sentido estricto como de sistemas de las ciudades o de grandes regiones económicas que se organizan alrededor de grandes infraestructuras. Por ese término se entenderá todo valor de uso que resulta de la unión entre un proceso particular de valorización de un capital, por una parte, y por otra una configuración espacial determinada de objetos inmobiliarios y de flujos de fuerza de trabajo y mercancías, flujos articulados a esos objetos y que existen independientemente de cada capital particular*”.

Es decir que son varios los factores que influyen en la situación de los vacíos de la ciudad respecto de su urbanización y resulta difícil poder controlarlos o planificarlos. Ya no solo basta con la acción de Estado, ni de los privados por separado. La trama de relaciones es más compleja y tiene que ver con el sistema económico en el que estamos insertos. Pero de alguna manera lo que se intenta en el presente trabajo es establecer líneas de acción desde el ámbito municipal, que contribuyan al tratamiento de los vacíos urbanos en Barranqueras desde una visión de futuro sustentable.

7 – REFLEXIONES PARA LA SUSTENTABILIDAD

Se considera fundamental, respecto del uso y la reutilización de los vacíos, la de **incorporar la tierra vacante en el marco de las políticas generales de cada ciudad, desde un enfoque que considere su diversidad de condiciones.**

Desde otra perspectiva y como parte de un programa de objetivos de planificación urbana, se recomienda **implementar políticas de expansión de espacios verdes, de construcción de conjuntos de vivienda para población de bajos ingresos, y de construcción de la infraestructura necesaria.**

La tierra vacante debería promover una "sustentabilidad urbana" de manera de **estimular la ocupación de lotes disponibles en las áreas donde ya exista una infraestructura apropiada, y de suprimir el crecimiento urbano en aquellas carentes de dicha infraestructura.**

También se recomienda establecer **políticas urbanas en tierra vacante mediante políticas fiscales.** A este respecto, se sugiere ampliar la base y los instrumentos impositivos; **incorporar mecanismos de aumento de la recuperación de las inversiones públicas urbanas ("captura de plusvalías"); aplicar una política progresiva de impuestos a fin de desalentar la retención de tierras por parte de propietarios con capacidad económica; y fomentar una mayor flexibilidad en el sistema impositivo municipal.**

Estas políticas deben vincularse a otros mecanismos diseñados para frenar la expansión de la tierra vacante y la dinámica de segregación y estratificación social geográfica. Tales mecanismos podrían incluir la **concesión de subsidios o créditos a bajo interés para la adquisición de materiales de construcción; la asistencia técnica para la construcción de viviendas; el establecimiento de redes de infraestructura para reducir los costos; y los créditos para el pago de impuestos, y tarifas de servicio a la propiedad.**

Se sugiere desarrollar programas piloto de **transferencia de tierras mediante sociedades público-privadas para construir en terrenos que sean propiedad del gobierno,** a fin de estimular la creación de viviendas a precios accesibles.

También se recomienda **reutilizar algunas tierras para producción agrícola y prestar mayor atención a los factores ambientales, a fin de asegurar la futura sustentabilidad urbana.**

8 - LINEAMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN EN BARRANQUERAS

- Consensuar con la sociedad el tipo de ciudad deseada y posible para implementar posibles líneas de acción de aprovechamiento de los espacios vacíos, en lo inmediato y mediato.

- Implementación de políticas urbanas que impacten la valorización de los espacios y la estructura urbana, ellas serían el mejoramiento y ampliación de las redes de infraestructura en las áreas a consolidar y que se encuentran localizadas adyacentes a las zonas centrales, y la construcción de equipamientos que favorezcan la movilidad residencial y urbana.
- Estos “vacíos urbanos”, producto de los cambios en las políticas económicas del país en la década del 90, generaron espacios ociosos ocupados anteriormente por establecimientos fabriles, desafectados de su actividad original, que en función de la ubicación y superficie que presentan, son espacios potencialmente aptos para la localización de actividades recreativas y culturales. En función de ello se recomienda intentar, junto con el sector privado, acciones de renovación en áreas con edificios industriales actualmente en desuso (por ejemplo UCAL) y minimizar las restricciones legales para la reutilización de esos espacios. Impulsar la eficiencia en el empleo de instrumentos financieros, fiscales y de planificación.
- Implementación de políticas de protección ambiental, aislando de manera efectiva los modos de producción de suelo que incremente la degradación ambiental, minimizando los riesgos y la vulnerabilidad ante inundaciones periódicas.
- Entre las acciones de carácter coyuntural se pueden establecer aquellas que impactan en la imagen urbana actual revirtiendo: el desorden y los déficits en la calidad de la imagen, la deficiencia en la relación entre los diferentes espacios abiertos y edificaciones, carencia de espacios verdes públicos.

En este último aspecto, se puede “acordar” con los propietarios de los terrenos baldíos, a través de Convenios Urbanísticos (público-privado) facilidades fiscales a aquellos grupos de vecinos que no construirán en el corto plazo, dejen librado al uso público y transformen en espacios verdes recreativos. Es importante incorporar a esta dinámica a otros actores sociales como ser los alumnos de establecimientos escolares interesados en el ambiente.

Finalmente, es de destacar la necesidad de estudios empíricos que permitan un análisis profundo de esta cuestión, que logren revertir la tendencia de buscar suelo en la periferia urbana, que como se indicó, los motivos son variados, suelo mas barato, superficies disponibles son mayores, menores restricciones y controles en cuanto a usos del suelo, menores problemas de propiedad, etc.

Por lo tanto, **precisar cuando un baldío deja de ser un problema para convertirse en una oportunidad no es tarea fácil pero es necesaria y en ese sentido las políticas públicas deben establecer los límites entre los derechos *individuales* y los *derechos colectivos*,**

debiéndose lograr los correspondientes consensos o acuerdos para el aprovechamiento racional y equitativo de los espacios vacantes.

También es importante, **tomar conciencia de la significación en la memoria colectiva de los vacíos urbanos, ya que los mismos no deben ser tomados como espacios residuales sin utilidad, sino más bien mediante la gestión, propender a un uso sustentable.** Otorgar vida a estos espacios es esencial para reinsertarlos a la trama activa de la ciudad.

Respecto de los **equipamientos abandonados considerarlos como componentes urbanos que identificaron a la ciudad** en un momento de su desarrollo, generando en sus inmediaciones actividades comerciales de apoyo, dando origen a sectores residenciales adyacentes que contenían una población que desarrollaba su actividad laboral en estos establecimientos, **son razones que deben tender a generar la conciencia colectiva para la recuperación de estos espacios, quizá ya sin la función que les dio origen, pero tendiendo a mantener la memoria urbana con nuevas actividades que propendan a la socialización, en una ciudad de espíritu joven y pujante que ya atesora una rica historia urbana.**

9 – BIBLIOGRAFÍA

- BORRINI, Héctor. 1998. Consideraciones acerca del proceso geohistórico del Gran Resistencia, en *Nordeste 2º Época, Historia, N° 9*. Resistencia. Facultad de Humanidades. UNNE.
- CARAVACA BARROSO, Inmaculada. 1997. “Los nuevos espacios ganadores y emergentes”. En: EURE N° 73 (Vol. XXIV) Santiago de Chile.
- CARMONA, Marisa. 2003. *Globalización, Forma Urbana y Gobernabilidad*. Valparaíso. Universidad de Valparaíso.
- FAUSTO, Adriana – RÁBAGO, Jesús. 2001. “¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?”. En: CIUDADES 49, RNIU, Puebla, México
- FAUSTO BRITO, Adriana. 2005 “Desarrollo urbano equitativo en las ciudades mexicanas: Consideraciones respecto a los terrenos intersticiales vacantes. El caso del área metropolitana de Guadalajara (AMG). Brasilia.
- GARCÍA Ernest. 2001. En: *Creando Ciudades Sostenibles*. Girardet Herbert. Introducción a la Edición Española.. Ed. Tilde. Colección Gorgona. Valencia España.
- GODOY, Susana – SCORNIK, Marina. TRABALON, José. 2004.. “V Coloquio sobre Transformaciones Territoriales. Nuevas visiones en el inicio del siglo XXI. ISBN 950-34-0320-0. La Plata.
- GUTIÉRREZ, Ramón; MAEDER, Ernesto. 2003. *Atlas del Desarrollo Urbano del Nordeste Argentino*. Resistencia. Instituto de Investigaciones Neohistóricas – CONICET. Universidad Nacional del Nordeste.

- JANOSCHKA, Michael. 2002 “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. En: EURE N° 85 (Vol. XXVIII) Santiago de Chile.
- LLOP TORNÉ, Joseph María. 2005. (Editor-Coordenador) “Instrumentos de redistribución de la renta urbana”. La Paria. Ajuntament de Lleida.
- MATTOS, Carlos. 2002 “Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización? En: EURE N° 85 (Vol. XXVIII) Santiago de Chile.
- ROIBÓN, Maria José - VALDÉS, Paula. 2004.. “Reflexiones para la recuperación de los espacios públicos en asentamientos degradados de la ciudad de Resistencia – Chaco”. V Coloquio sobre Transformaciones Territoriales. Nuevas visiones en el inicio del siglo XXI. ISBN 950-34-0320-0. La Plata.
- ROIBÓN, Maria José – SCORNIK, Carlos O. 2004. “Los espacios verdes públicos en el Área Metropolitana del Gran Resistencia a partir de cambios sociales. Aprovechamiento pleno de lugares inutilizados o subutilizados”. Secretaría General de Ciencia y Técnica. Universidad Nacional del Nordeste.
- SASSEN, Saskia. 1999. *La ciudad Global: Nueva York, Londres, Tokio*. Buenos Aires. EUDEBA.
- TOPALOV, CHRISTIAN. Plus ganancias y rentas del suelo.