

VII BIENAL DO COLOQUIO DE TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS
do Comitê Acadêmico de Desenvolvimento Regional da Associação das
Universidades do Grupo de Montevideo
Desenvolvimento, integração regional e território:
marcos conceituais e de integração.

Mesa Temática 1: **Ordenación y gestión urbana del territorio**

Título: **“REFLEXIONES SOBRE LAS POSIBILIDADES DE MANEJO DE LOS VACIOS URBANOS”**. Caso Barranqueras. Chaco

“REFLEXÕES NAS POSSIBILIDADES DE MANIPULAÇÃO DE EMPTINESSES URBANO”. Do caso Barranqueras. Chaco

Autor: **Godoy, Susana Margarita** - Facultad de Arquitectura y Urbanismo - UNNE
susy-godoy52@hotmail.com

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.

Problemática dos emptynesses urbanos e dos espaços subused nas cidades underdeveloped recebe a relevância mais e o mais, fundamental nos contextos onde é esforçado por um desenvolvimento sustainable, tentando rever as tendências do crescimento ilimitado atual.

Em nossas cidades, este assunto levantou-se como o fator discordante no nível do planejamento, desde que ne uma mão são elementos importantes para um desenvolvimento urbano adaptado, mas não obstantes poucas normas são postas muito na prática para afetar tais.

No exemplo de um locality consolidado como Barranqueras, uma análise profunda da situação de tal determinar suas possibilidades de vantagem é necessária.

2 – Palabras Clave

Políticas urbanas – Expansión urbana – Vacíos Urbanos

Políticas urbanas – Expansão urbana – Urbano vazio

3 – Antecedentes

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” (PICT REDES 009), se desarrollaron distintas problemáticas para el Área Metropolitana del Gran Resistencia (Chaco), referidas fundamentalmente a las localidades de Barranqueras y Fontana, en tal sentido el interés de este trabajo surge como producto de este proceso de investigación, y presentado como parte integrante del proyecto general denominado “**Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local, su aplicación en el contexto regional**” PI 50/05 de la SGCyT - UNNE. Su problemática se focaliza en la ciudad de Barranqueras.

El caso de estudio se definió en función de las características espaciales y morfológicas que presenta su territorio, como también por el crecimiento sin control

sobre áreas ambientales frágiles, características que se observan, aunque de manera diferente, en todo el territorio del Gran Resistencia.

La consolidación de Resistencia, ciudad capital de la provincia del Chaco, 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.

Entre los centros urbanos que componen el AMGR se encuentra la ciudad de **Barranqueras**, cuyo crecimiento original se desarrolló dependiente del movimiento portuario y de las industrias que surgieron en sus inmediaciones, que concentran establecimientos fabriles preferentemente en el procesamiento del tanino, aceites, fabricación de piezas cerámicas las que a partir de la década del 60 sufrieron cíclicos y graves procesos de decadencia y parálisis.

Desde sus inicios, el **puerto** adquirió trascendencia por operar como **punto de salida de la producción local y zonal, llegando a convertirse en el más importante de la región**; y que actualmente, mediante los corredores viales y ferroviarios, se vincula prácticamente con todos los espacios nacionales e internacionales.

La problemática que aborda esta investigación se inspira en la **presencia de numerosos espacios vacíos, sin uso aparente o en estado de abandono**, dentro de la trama urbana, generando un significativo desaprovechamiento en la ocupación y una discontinuidad en el uso del suelo urbano, produciendo efectos negativos en la expansión natural de la localidad. En contraposición a esto, la zona **periférica se encuentra saturada de barrios de origen estatal y de interés social y asentamientos espontáneos**, que en la mayoría de los casos se localizan en zonas vulnerables.

Los antecedentes tomados como punto de partida son: el “Diagnóstico Urbano Expeditivo del AMGR” (SCORNIK, C. 1998)¹, las investigaciones

¹ SCORNIK, Carlos Osvaldo (1998). “Diagnóstico Urbano Expeditivo del Área Metropolitana del Gran Resistencia”. SUPCE. Resistencia (Chaco).

desarrolladas en el marco del Proyecto de Políticas Urbanas, elaboradas por el equipo de investigadores del IPUR - FAU; y a nivel foráneo, “¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?”. (FAUSTO, A. y RÁBAGO, J. 2001)²; y “Desarrollo urbano equitativo en las ciudades mexicanas: Consideraciones respecto a los terrenos intersticiales vacantes. El caso del área metropolitana de Guadalajara. (FAUSTO BRITO, A. 2005)³.

4 – Materiales y Métodos

La ponencia aquí presentada es resultado parcial del proyecto de investigación denominado “**Las Políticas de Expansión Urbana en el Área Metropolitana del Gran Resistencia y su relación con el manejo de los vacíos urbanos**”, que forma parte del PI 50/05, en ejecución.

Este proyecto de investigación considera como unidad de análisis al conjunto de las áreas sin uso aparente o en estado de abandono en el municipio de Barranqueras.

En una primer etapa del presente trabajo se aborda la elaboración de un diagnóstico que considera un relevamiento y análisis de la situación actual del área del municipio de Barranqueras y su funcionamiento en relación a los modelos de expansión urbana; como así mismo las características intrínsecas y de contexto de los vacíos urbanos existentes para determinar las potencialidades y deficiencias de la actual estructura urbana y su relación con aquellos factores que inciden en el proceso de formación de los terrenos vacantes.

Inicialmente se trabajó con análisis bibliográfico y documental para la elaboración del encuadre teórico. Esta etapa se apoyó en **el relevamiento de la**

² FAUSTO, Adriana – RÁBAGO, Jesús. (2001). “¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?”. En: *CIUDADES 49*, RNIU, Puebla, México

³ 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.

estructura urbana, equipamientos e infraestructura elaborado durante la ejecución 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**”, realizado por el Equipo de investigadores del IPUR durante el desarrollo del mismo.

En una etapa posterior se propondrán lineamientos de gestión con el objetivo de generar la integración de los espacios vacantes en un proceso sostenido de desarrollo urbano sustentable, proponiendo políticas activas que reviertan o minimicen la actual situación de expansión hacia la periferia.

5 - Discusión de Resultados

La ciudad de **Barranqueras** una de las cuatro localidades que componen el Área Metropolitana del Gran Resistencia - AMGR -, 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.

Según Censo Nacional de Población (2001) cuenta con una población de 50.738 habitantes, correspondiendo al 14% del total de población del AMGR, con una tasa de crecimiento estimada en 19,2 %, según variación intercensal 1991-2001, (INDEC- 2001).⁴

⁴ GODOY, Susana – SCORNIK, Marina. TRABALON, José. 2004.. “Marco Normativo en materia de Uso y Ocupación del Suelo en dos localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia”. “V Coloquio sobre Transformaciones Territoriales. Nuevas visiones en el inicio del siglo XXI. La Plata.



Localización del Área Metropolitana del Gran Resistencia

(Fuente: Google Earth)

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.

Barranqueras, no es ajena a este proceso, en su condición de ciudad portuaria, siendo una de las localidades que tuvo mayor impacto respecto de infraestructura industrial en la región, lo que influyó definitivamente en la conformación de su estructura; pero la crisis del sistema productivo, la desocupación creciente y la consecuente marginalidad fueron causas preponderantes de degradación estructural, tanto en lo territorial como en lo económico y en lo social

En este contexto es necesario preguntarse entonces, hasta que punto es factible que se produzcan cambios en la estructura urbana que puedan afectar positivamente el carácter urbano de este pueblo de origen portuario, tanto en lo concerniente a su imagen física como también a su estructura social. Por lo que se coincide con DE MATTOS (1998)⁵, cuando expresa *“...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...”*

5.1 - La configuración del espacio urbano y las políticas de expansión

Cuando se hace referencia a la conformación de las ciudades en nuestro país, necesariamente se debe abordar desde la combinación de tres procesos simultáneos y que son: **la expansión de la mancha urbana** (o creación del tejido urbano), **la consolidación de la misma y el proceso de densificación** (REESE, E.; 2005)⁶.

Estos procesos de producción de la ciudad operan de distinta manera y lo hacen según el grado de desarrollo de las sociedades. En países desarrollados donde se dan ciertas condiciones (reglas urbanísticas claras, gobiernos locales fuertes, preeminencia del circuito económico formal sobre el informal, fuerte mercado de capitales para la producción de la ciudad, etc.) es habitual el proceso de **primero urbanizo, luego ocupo**; contrariamente, en nuestros países (con características opuestas de aquellas: reglas urbanísticas difusas y plagadas de excepciones, gobiernos locales débiles, preeminencia del circuito económico informal sobre el formal, debilidad o inexistencia de un mercado de capitales para la

⁵ DE MATTOS, Carlos 1998. “Reestructuración, globalización, nuevo poder económico y territorio en el Chile de los noventa”. En Globalización y Territorio. Carlos De Mattos, Daniel Hiernaux Nicolás, Darío Restrepo Botero, compiladores. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Pontificia Universidad Católica de Chile. IEU. Fonfo de Cultura Económica. Santiago, Chile.

⁶ REESE, Eduardo. 2005 “Políticas Públicas, normativas y mercados de suelo”. En José Luis Basualdo “Seminario Internacional de Manejo de Suelo Urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la Ciudad de Corrientes”. INVICOI – Lincoln Institute of Land Policy.

producción de la ciudad, etc.) la producción de la ciudad opera a la inversa y la regla pasa a ser **primero ocupo, luego urbanizo**⁷.

En nuestras áreas urbanas se pueden observar ciertas tendencias que estarían marcando los procesos de producción y consumo de la ciudad, las más evidentes serían el proceso de aislamiento de los sectores de más bajos recursos quienes se conforman en demanda no atrayente para el capital, esta pobreza socialmente aislada representa el caso paradigmático de la exclusión social. (REESE, E. 2005)⁸,

En el otro extremo de la pirámide social, la suburbanización de los sectores de altos ingresos configurado por enclaves de baja densidad (clubes de campo, barrios cerrados, etc.) estaría planteando una disputa por espacios intersticiales de la periferia tradicionalmente urbanizada por sectores populares.

Asimismo es importante analizar que las propias políticas habitacionales siguen favoreciendo la expansión urbana y la especulación en el mercado del suelo, al construir la vivienda de interés social en las afueras de los centros urbanos, donde el precio de la tierra es menor, empleando diseños en extensión y de baja densidad.

En este sentido se coincide con BARRETO, M. (2002)⁹ cuando afirma que, "... **el Estado es uno de los grandes hacedores de ciudad en nuestra región, manifestándose a través de conjuntos habitacionales ubicados en las periferias urbanas con la finalidad de extender el tejido de la ciudad.** Estas urbanizaciones son construidas en forma de viviendas individuales de baja densidad poblacional y de baja calidad ambiental y servicios deficientes. Lo que contribuye a generar grandes manchas urbanas que se caracterizan por calles en mal estado, sin veredas, con malos servicios de transporte, recolección de residuos, etc."

En este contexto, **el Estado actúa como agente constructor y proveedor de viviendas, a través de la construcción de los llamados "Barrios FONAVI", de**

⁷ ibidem

⁸ ibidem

⁹ BARRETO, Miguel. 2002. "El crecimiento urbano de las ciudades intermedias del N.E. Argentino en el contexto de las transformaciones regionales" – En Cuaderno Urbano Nº 3 . Espacio, Cultura y Sociedad. - Ed. FORURBANO. UNNE – FAU – Secretaría de Investigación y Postgrado.

equipamiento e infraestructuras, como proveedor de servicios urbanos, como regulador de las actividades urbanas a través de las normas urbanísticas y como agente fiscal a través de los impuestos y tasas.

Entonces, cuando se considera a la estructura urbana en relación de las políticas públicas y el rol del estado, se observa que, **es el mismo Estado uno de los actores más influyentes en la conformación del mercado inmobiliario**, a pesar de desdibujarse en el imaginario como un agente neutro en la formación de los precios del suelo es notoria su incidencia en los procesos de producción de la ciudad, y esta se manifiesta de diversas maneras.

Pero, por otro lado, en gran parte de la década del '90, con la aplicación de políticas de ajuste, ha sido importante la reducción del gasto en políticas sociales destinadas a la construcción de equipamientos de salud, educación y viviendas ha sido de gran envergadura, junto con los procesos de privatización de los servicios públicos, que han inducido un claro debilitamiento de las políticas territoriales locales frente al avance del sector inmobiliario especulativo.

Levantando la bandera por la que cada habitante de la ciudad debe tener la posibilidad de elegir con libertad su lugar de residencia, se han limitado las acciones regulatorias del gobierno local, proponiendo la eliminación de los límites urbanos, a favor de optimizar las condiciones para un funcionamiento libre del mercado de suelo.

De acuerdo con esta lógica, la tierra *"...más que un bien de uso, es un "capital" especial del cual se pueden obtener beneficios extraordinarios por el solo hecho de poseerla; es una inversión improductiva para la sociedad en su conjunto y lucrativa para su dueño"* (CLICHEVSKY, N. 1990)¹⁰.

El suelo es un tema decisivo en materia de política habitacional y urbana, ya que tiene impacto directo en la morfología y crecimiento de la ciudad. Frente a esta

¹⁰ CLICHEVSKY, Nora. 1990. Construcción y Administración de la ciudad latinoamericana" – Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo. IIED-América Latina. Grupo Editor Latinoamericano. Col. Estudios Políticos y Sociales. Bs.As. Argentina.

situación, lograr que los mercados de suelo urbano sirvan a las necesidades económicas y sociales de los habitantes y organizaciones urbanas sigue siendo una de las más complejas tareas para el aparato público.

Por el momento, **no hay indicios significativos de reversión de esta tendencia en nuestras ciudades, por lo que se presupone que continuarán creciendo en forma horizontal, con bajas densidades poblacionales y con numerosas parcelas vacantes que irán ocupándose de modo lento y gradual.** Por lo que las gestiones locales deben enfrentar la conformación de urbanizaciones cada vez más extensas, difusas y con un nivel bajo de inversión pública. La fuerza de este proceso “expansivo” de la mancha urbana se ha venido sosteniendo fundamentalmente en estrategias inmobiliarias comerciales, e individuales y familiares, que de acuerdo con lógicas claramente diferenciadas parten tanto de grupos sociales medios altos como de grupos de escasos recursos, combinándose en las periferias urbanas aceleradamente conformadas, ámbitos “legales” y ámbitos “ilegales”, así como sus conflictos derivados.

Uno de los primeros inconvenientes frente a esta tendencia manifiesta consiste en las **limitadas posibilidades de los gobiernos locales para detenerla o al menos controlarla.** Es que frente a la presión ejercida por los agentes inmobiliarios en pro de incorporar suelo rural o de reserva para áreas de expansión de uso urbano, las escasas posibilidades de acceso de ciertos grupos al mercado formal de la tierra y el alto costo, que promueve una continua periferización en busca de tierras más económicas, encontramos un **Estado local débil e indefenso, una ausencia de herramientas de ordenamiento territorial y/o de cuerpos normativos adecuados, e ineficacia de instrumentos de control.**

A esto debe agregarse que la ocupación sistemática de espacio por parte de distintas urbanizaciones, no ha valorado los espacios agrícolas, forestales y naturales y también los vulnerables, por lo que la realidad territorial urbana se caracteriza por un consumo constante y acelerado de suelo, **como si el espacio no urbanizado fuera un recurso ilimitado.**

Esta situación de gran dispersión urbana, con predios vacantes que obstaculizan el completamiento racional del territorio urbanizado, ha impulsado una extensión dispendiosa de las infraestructuras de servicios, generando costos muy elevados para alcanzar la provisión de áreas periféricas, induciendo procesos de configuración urbana dispersa, consumidora de grandes extensiones de suelo debido a la retención especulativa del mismo.

Como se ha expresado más arriba, el Estado como agente que impacta en el mercado inmobiliario lo hace a través de diversos **instrumentos que son necesarios para dirigir un proceso de desarrollo urbano, y que son los planes, normas, códigos, etc.** Cada uno de estos instrumentos posee aptitudes diferentes y, con distinto rango de aplicación, asignan y establecen condiciones de desarrollo de las distintas zonas del territorio: capacidades constructivas, densidades, usos, etc. La legislación urbanística determina **“que se puede y no se puede hacer en todas las parcelas del municipio”**; y esto impacta de manera directa en la distribución de las cargas y beneficios del proceso de urbanización.

Una de las **condiciones para la viabilidad del plan es que éste debe convertirse en un pacto o contrato social.** Y para la construcción de este acuerdo se deben tener como premisas básicas, que la ciudad es un sistema complejo y no admite simplificaciones de ningún tipo, además trabaja a la manera de un tablero de fuerzas donde permanentemente se expresan y nunca se dirimen totalmente los conflictos.

Una acepción complementaria es que la ciudad es un artefacto que permanentemente distribuye costos y beneficios o pérdidas y ganancias, además es el fruto del trabajo colectivo de una sociedad y en ella se materializa la historia colectiva de un pueblo, sus relaciones sociales, políticas, económicas y religiosas.

5.2 - Algunos factores determinantes en la formación de los vacíos

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**; por tal motivo, tienen un gran potencial para el desarrollo urbano.

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 en áreas urbanas. Aun más, en algunas ciudades existe un número significativo de tierra vacante "latente", consistente en edificaciones 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.

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.

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.

En este contexto se definen algunos **factores que determinan la formación de los vacíos urbanos**:

- los efectos concernientes a los comportamientos colectivos, las prácticas sociales, los gustos y preferencias que valoran o devalúan los territorios de la ciudad.
- 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., y en ocasiones hasta contrarias a las anteriores.

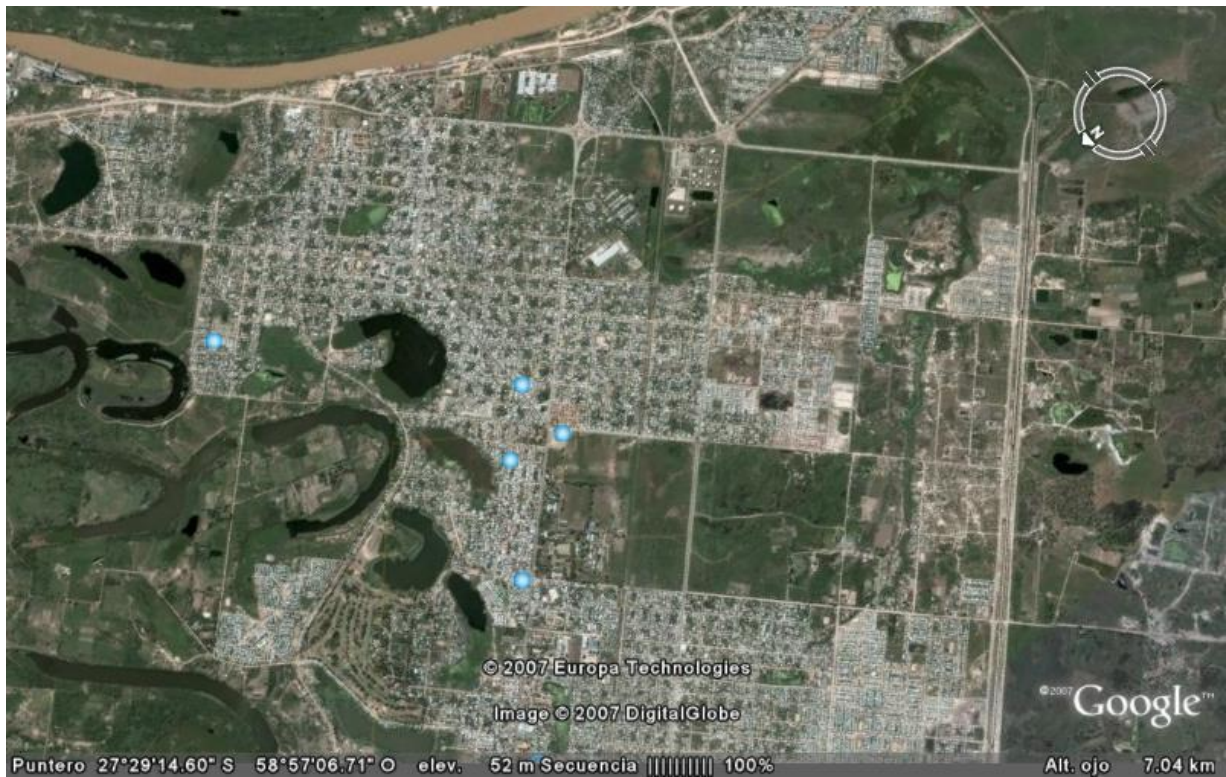
6 – Reflexiones Finales y / o Conclusiones

6.1 - Reflexiones para un principio de Sustentabilidad Urbana

Es necesario expresar, que los **instrumentos de política urbana** en nuestras ciudades siempre están **diseñados para la expansión urbana y no para un uso racional**. 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.

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 deficitarias, mejoramiento y ampliación de las redes de infraestructuras, consolidaciones viales, entre otros**.



Área consolidada central de Barranqueras



Área periférica de Barranqueras

Fuente: Relevamiento Usos del Suelo para el 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"

Pero de alguna manera lo que se intenta en el presente trabajo es **reflexionar sobre líneas de acción** desde el ámbito municipal, que **contribuyan al posible uso y ocupación de los vacíos urbanos en Barranqueras desde una visión de futuro sustentable**, promoviendo la ocupación de lotes disponibles en las áreas donde ya exista una infraestructura apropiada, y de suprimir o restringir adecuadamente el crecimiento urbano en aquellas carentes de dicha infraestructura y de los servicios correspondientes.

- En este sentido 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 la ciudad, desde un enfoque que considere su diversidad de condiciones.**
- Es necesario trabajar sobre todo en lo que se refiere a la falta de información, e implementar acciones concretas en lo referente al **relevamiento de las tierras fiscales, del mapa de precios y de las herramientas jurídicas y de gestión.**
- Propugnar la articulación de diferentes organismos apoyando la acción conjunta entre el municipio y las áreas de infraestructura de los ministerios de Salud, Educación y de Seguridad para poder **construir más ciudad y no solo conjuntos habitacionales**, de cualquier origen, ya sean públicos o privados.
- También se recomienda establecer **políticas urbanas en tierra vacante mediante políticas fiscales; incorporando 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.**

- Coincidiendo con VEJARANO M. Clara (2005)¹¹, los fondos captados por la mencionada herramienta, destinar para inversiones sociales no rentables, algunas de las cuales serían: la adquisición de suelo para vivienda de interés social en proyectos de renovación urbana; mejoramiento de villas y asentamientos con desarrollo incompleto; construcción de equipamiento comunitario; provisión de redes de infraestructura vial, de servicios y toda otra inversión de carácter comunitario.
- Densificación de áreas a través de micro-intervenciones, que promuevan más activamente la política de préstamos individuales a individuos y/o consorcios para **acciones de completamiento y/o densificación de tejido** urbano.
- 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. 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*.**
- 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 propender, mediante la gestión, 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, ya sean fábricas, grandes talleres, 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 estimular la conciencia colectiva para la recuperación de estos espacios, quizá ya sin la función que les dio origen, pero tendiendo a**

¹¹ VEJARANO, María Clara (2005). "Relación entre Políticas de Ordenamiento Urbano y Gestión del Suelo" En José Luis Basualdo "Seminario Internacional de Manejo de Suelo Urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la Ciudad de Corrientes". INVICO – Lincoln Institute of Land Policy.

mantener la memoria urbana con nuevas actividades que promuevan la socialización, en una ciudad otrora pujante pero que atesora una rica historia urbana.



7 – Bibliografía

- BARRETO, Miguel. 2002. “El crecimiento urbano de las ciudades intermedias del N.E. Argentino en el contexto de las transformaciones regionales” – En Cuaderno Urbano N° 3 . Espacio, Cultura y Sociedad. - Ed. FORURBANO. UNNE – FAU – Secretaría de Investigación y Postgrado.
- 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.
- CLICHEVSKY, Nora. 1990. Construcción y Administración de la ciudad latinoamericana” – Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo. IIED-América Latina. Grupo Editor Latinoamericano. Col. Estudios Políticos y Sociales. Bs.As. Argentina.
- CLICHEVSKY, Nora. 1999. “La tierra vacante en América Latina”. Internet.
- CURTIT, Guillermo 2003. “Ciudad, Gestión Local y Nuevos Desafíos Ambientales” Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios. Cemntro de Investigaciones Ambientales. CIAM. Ed. Espacio. Bs.As. Argentina.
- DE MATTOS, Carlos 1998. “Reestructuración, globalización, nuevo poder económico y territorio en el Chile de los noventa”. En *Globalización y Territorio*. Carlos De Mattos, Daniel Hiernaux Nicolás, Darío Restrepo Botero, compiladores. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Pontificia Universidad Católica de Chile. IEU. Fonfo de Cultura Económica. Santiago, Chile.
- 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 – ROIBÓN, María José. 2005. “Vacíos Urbanos: Espacios inutilizados o subutilizados en localidades del AMGR, caso Barranqueras, Chaco. Reflexiones sobre su estado y líneas de acción para su recuperación”. III Seminario Internacional “La Interdisciplina en el Ordenamiento Territorial. CIFOT. Mendoza.
- GODOY, Susana – SCORNIK, Marina. TRABALON, José 2005.. “Ordenamiento y Gestión de Territorios Vulnerables. El caso de las Localidades de Barranqueras y Fontana (AMG).” “III Seminario Internacional *La Interdisciplina en el Ordenamiento Territorial*. CIFOT Mendoza.
- GODOY, Susana – SCORNIK, Marina. TRABALON, José. 2004.. “Marco Normativo en materia de Uso y Ocupación del Suelo en dos localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia”. “V Coloquio sobre Transformaciones Territoriales. Nuevas visiones en el inicio del siglo XXI. 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.
- REESE, Eduardo. 2005 “Políticas Públicas, normativas y mercados de suelo”. En José Luis Basualdo “Seminario Internacional de Manejo de Suelo Urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la Ciudad de Corrientes”. INVICOI – Lincoln Institute of Land Policy.

- ROIBÓN, María 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, María 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.
- SCORNIK, Carlos Osvaldo. “Diagnóstico Urbano Expeditivo del Área Metropolitana del Gran Resistencia”. SUPCE. Resistencia, Diciembre de 1998.
- TOPALOV, CHRISTIAN. Plus ganancias y rentas del suelo.