

DENOMINACION: “Revitalización de distritos centrales. El caso del Gran Resistencia, República Argentina”

AUTOR/A: MA. Mg. Arquitecta Valeria Schneider
Domicilio particular: Donovan 572 (3500) Resistencia, Chaco, Argentina.
+54 (362) 4422049

LUGAR DE TRABAJO: Departamento Construcciones, Facultad de Ingeniería- Instituto de Planeamiento Urbano y Regional- Facultad de Arquitectura.
Universidad Nacional del Nordeste (UNNE).- (3500) Resistencia, Chaco, Argentina.-
+54 (0362) 4436298

E-Mails: vschneider@ing.unne.edu.ar; valeria_schneider@hotmail.com

I. INTRODUCCIÓN

Existe un renovado interés de los municipios por absorber el crecimiento urbano, desarrollando distritos centrales que ya poseen infraestructura y servicios completos. Éste es el caso de La ciudad del Gran Resistencia (Argentina) compuesta un conglomerado de 385,726 habitantes (Censo Nacional 2010). La misma se encuentra ubicada en una planicie de inundación lo cual la ha llevado a experimentar sucesivas emergencias hídricas. Es por esta razón que la ciudad se encuentra rodeada por un recinto de protección contra las inundaciones con un fuerte control interno. Por diseño y funcionamiento del plan de defensas, se debe planificar el crecimiento adecuado a estos límites. (Zsymula, 2002)

En la actualidad, la ciudad debe prepararse para absorber un crecimiento de casi 7000 habitantes por año dentro del recinto protegido. Si se mantiene ese ritmo, sólo Resistencia, el distrito más importante, debería incorporar 1.180 viviendas por año y urbanizar un mínimo de 30 hectáreas netas de terreno aunque, posee pocas posibilidades de absorber esa demanda dentro del recinto protegido. (Municipalidad de Resistencia, 2006).

Ante esta situación, el Municipio de Resistencia toma la iniciativa de implementar una normativa, desde el año 2001, que promueve el crecimiento en altura en distritos centrales que poseen infraestructura completa, a través de la Ordenanza 5403/01- Densidad Alta

El presente trabajo se propone analizar las implicancias que surgen de la aplicación de esta normativa, examinando resultados conseguidos hasta el momento y los impactos sociales y ambientales. En particular, se pretende revisar cuál ha sido el rol que ha jugado la normativa en las áreas centrales, analizando si ha fomentado expulsión de población, o si ha contribuido a consolidar tendencias de ocupación espacial diferenciadas según grupos sociales y rangos socio-económicos. Con esta mirada se intentará responder al interrogante de quiénes son los dueños de áreas centrales del caso estudiado, temática central de esta convocatoria.

II. OBJETIVOS

Examinar el proceso de ocupación de distritos centrales en función de políticas que promueven la optimización de usos, contemplando impactos sociales y ambientales.

Analizar si la normativa de intensificación de usos del suelo en áreas centrales ha contribuido a promover desplazamientos sociales o por el contrario ha acentuado tendencias de ocupación espacial según rango socio-económico.

III. METODOLOGÍA DE TRABAJO:

El desarrollo del trabajo combina información cuali-cuantitativa, obtenida en investigaciones realizadas en función de los objetivos planteados y que abarcan las siguientes etapas:

Etapas cognitivas-exploratorias:

- Revisión de teorías y enfoques explicativos relacionados a la temática de estudio.
- Relevamiento de datos referidos al caso de estudio, usos predominantes por manzana, tipología edilicia, infraestructura y cantidad de población servida.
- Revisión información periodística
- Revisión de normativa
- Información secundaria producida por investigadores del Instituto de Planeamiento Urbano y Regional de la (FAU) – (UNNE) y técnicos del Municipio de Resistencia.
- Relevamiento del área de estudio
- Recolección y sistematización de bibliografía relacionada con procesos de expansión y densificación urbana.

Etapas cualitativas

Revisión de datos obtenidos en encuestas realizadas como parte de anteriores investigaciones, para conocer la calidad de espacios ofrecidos por los emprendimientos en torres ubicadas en distritos centrales. (Schneider, 2013)

Etapas analíticas: procesamiento, sistematización y análisis de información relevante. Elaboración de documentación gráfica y textos.

Etapas finales: Conclusiones y reflexiones finales

IV. DESARROLLO:

Uno de los enfoques para explicar procesos de revitalización de áreas centrales es el de "Gentrificación". Se utiliza esta conceptualización a fin de contrastar con lo que sucede en el Gran Resistencia. Para ello se analiza el área de estudio, evolución, niveles socio-económicos, vulnerabilidad hídrica, infraestructura y normativa de densificación. Finalmente, se discuten los datos obtenidos para extraer conclusiones.

IV.1. PROCESOS DE ELITIZACIÓN O GENTRIFICACIÓN

Una de las características del proceso de "gentrificación" neologismo derivado de la palabra inglesa "gentry", alude a los procesos de transformación de los barrios humildes o degradados en zonas de moda frecuentadas por personas acaudaladas. El mecanismo central de la gentrificación es la "diferencia de renta", cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo y eso implica que los precios de compra y alquiler de inmuebles descienden. Así las políticas públicas suelen resultar fundamentales en la medida que promuevan o desalienten la inversión. Naturalmente, sólo la gente más acaudalada puede permitirse acceder a la zona renovada. Así, junto con estos movimientos económicos, se producen transformaciones sociales y culturales que resultan en un nuevo tipo de tiendas, instalaciones y espacios públicos en el barrio.

Desde la década de los setenta, la gentrificación ha dejado de ser un proceso fragmentario, más o menos marginal, dentro del mercado de vivienda para convertirse en una política sistemática y deliberada del desarrollo urbano a gran escala. La gentrificación se ha profundizado como estrategia global de construcción urbana que abarca no sólo el mercado residencial sino también los sectores de ocio, comercio, empleo y economía cultural. También se ha extendido geográficamente por todo el mundo, desplazando a cientos de miles de residentes pobres o de la clase trabajadora.

En tanto que estrategia urbana generalizada, la gentrificación vincula los intereses de gestores urbanos, promotores y propietarios, e incorpora también a los empresarios y a las instituciones culturales y educativas que necesitan una fuerza de trabajo profesional. Es también el resultado paradójico, aunque natural, de las demandas medioambientalistas de una ciudad "más densa". Ahora bien, estas estrategias a gran escala se engranan con iniciativas de carácter mucho más local.

Los propietarios de capital embarcados en el proceso de gentrificar y desarrollar un barrio cuentan con una amplísima capacidad de elección a la hora de elegir qué barrios desean "consumir" y qué tipo de alojamiento e instalaciones quieren producir para que los demás consumamos. Hay una enorme asimetría entre el poder que tienen las grandes corporaciones capitalistas en el mercado y el "poder" de alguien que trata de alquilar un piso con un salario medio. Si bien la cuestión de los patrones de consumo no es en absoluto irrelevante, sí es secundaria en comparación con el desmedido poder del capital.

La gentrificación forma parte del proceso mismo de globalización: para construir una ciudad global es preciso atraer capitales y turistas, y para ello la gentrificación es una herramienta básica.

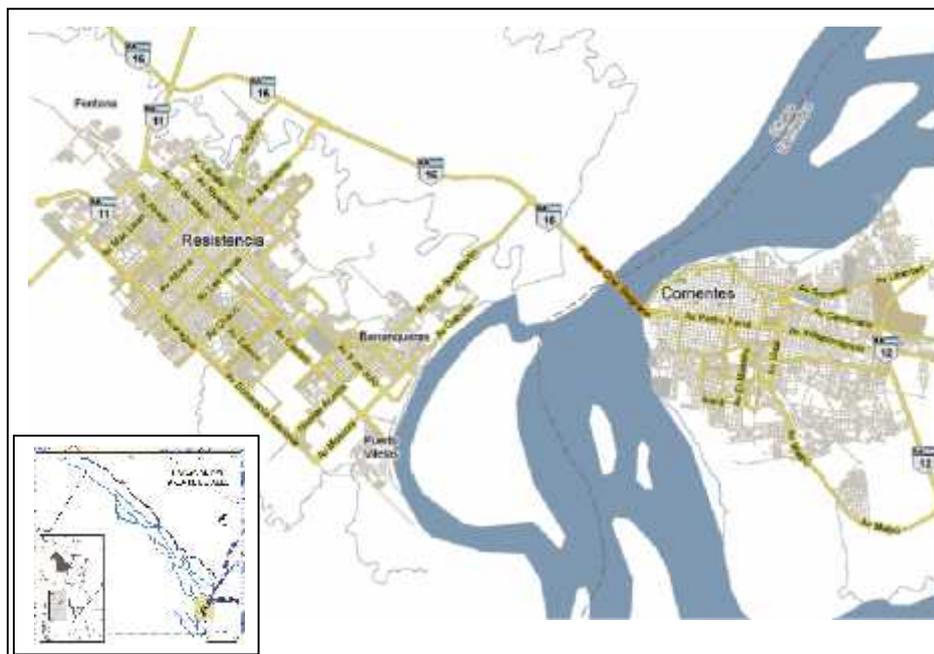
La gentrificación es parte de una estrategia más amplia de acumulación de capital a escala global. Muchos de los procesos actuales de gentrificación son diseñados, implementados y financiados por un capital internacional que toma sus decisiones a escala planetaria, no tanto local.

Las "estrategias de regeneración urbana" que la Unión Europea promociona como núcleo central de sus políticas urbanas: "regeneración" se ha convertido en poco más que un sinónimo de gentrificación. (Holm, 2012)

IV.2. ÁREA DE ESTUDIO:

Localización geográfica

Figura 1: Ubicación del área de estudio



Fuente: Scornik, Carlos et. al. "Los Servicios Comerciales en la Región Metropolitana Gran Corrientes - Gran Resistencia". IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE – Resistencia, 03 y 04 de junio de 2011.

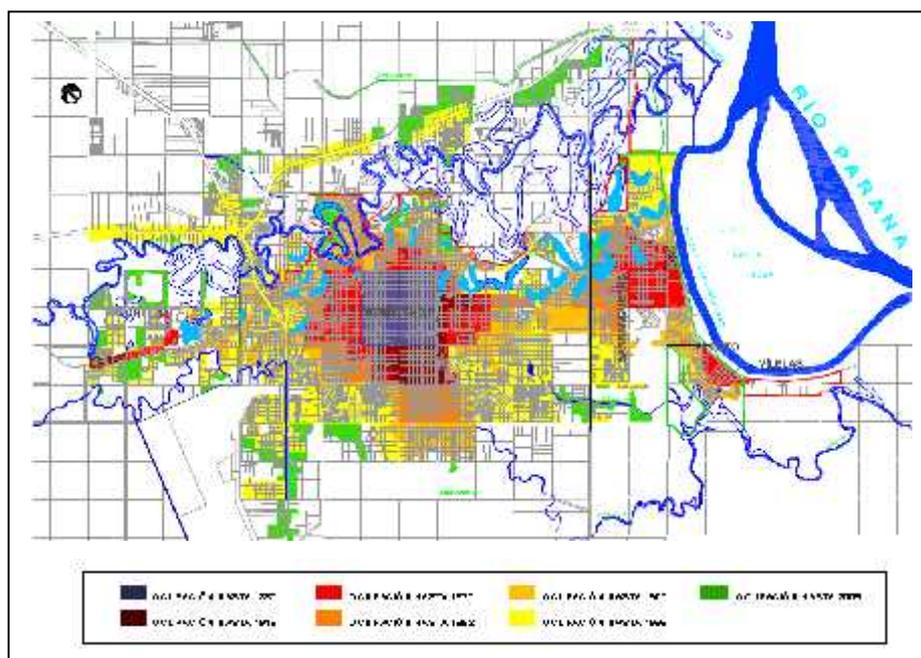
El área de estudio abarca el Área Metropolitana del Gran Resistencia (en adelante AMGR) está integrada por las localidades de Barranqueras con 54,698 habitantes, Puerto Vilelas con 8,278 habitantes, Fontana con 32,027 habitantes y Resistencia 290,723 formando un conglomerado de 385,726 habitantes (Censo 2010).

Esta ciudad se encuentra ubicada en la parte oriental de la provincia del Chaco, al Noreste de la República Argentina, sobre la margen derecha de un brazo del río Paraná y frente a la ciudad de Corrientes (capital de la provincia de Corrientes). (Figura 1)

Origen y crecimiento urbano

La ciudad de Resistencia, oficialmente fundada en 1878 con la llegada de un contingente de inmigrantes italianos, fue pensada para 10.000 habitantes ocupando la zona central delimitada por 4 avenidas. (Schneider, 1997).

Figura 2: Evolución urbana del AMGR



Fuente: Bassi, Claudia. "Aportes para la Optimización de la Valoración Fiscal del Suelo en La Ciudad de Resistencia". IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE – Resistencia, junio de 2011.

Comienza a crecer desde 1920, y en 1947 rebasa los límites propuestos para la primera colonia y se ocupan terrenos vacantes de la periferia urbana, el valle del río Negro, realizándose los primeros rellenos de sus lagunas, impactando sobre su entorno natural. La ciudad tuvo un primer desarrollo en forma lineal, alentada por la conexión vial y ferroviaria entre Resistencia y Barranqueras y con el tiempo se fue expandiendo hacia el sur, con la pavimentación de avenidas. En este proceso fue anexando municipios de Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, conformando el área metropolitana del Gran Resistencia (AMGR). (Schneider, 1997)

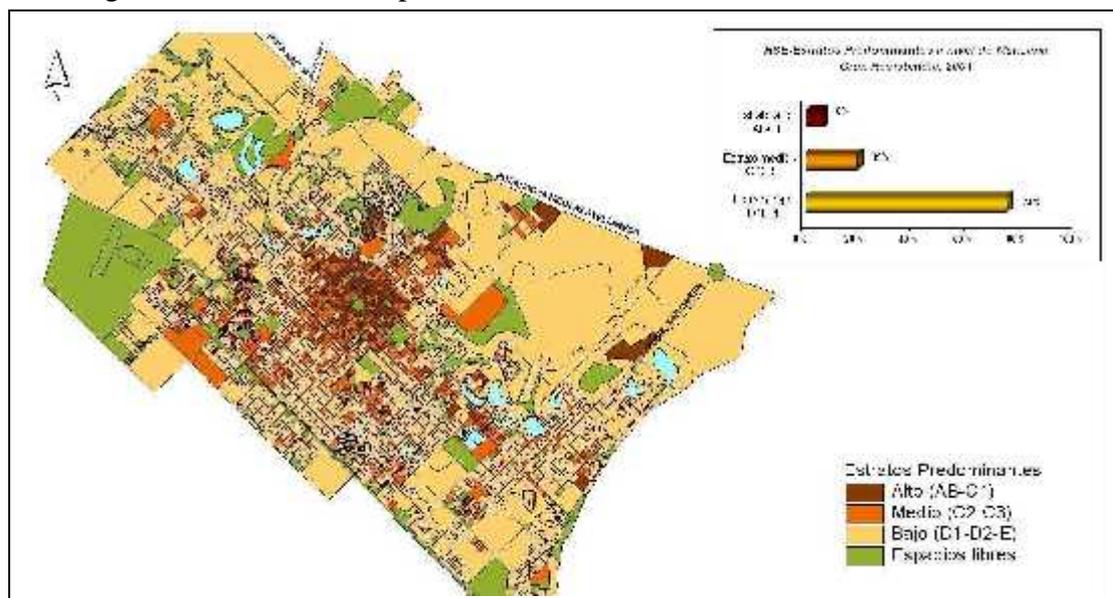
El aumento progresivo de la demanda habitacional, favoreció el impulso de emprendimientos con buena rentabilidad, hacia el norte con tendencia a la suburbanización con desarrollos de baja densidad y en el centro de alta densidad.

Mientras que, por otro lado, mediante mecanismos no planificados fueron produciéndose asentamientos espontáneos situados en sectores periféricos y desvalorizados. (Bassi, 2011) (Figura 2)

Distribución Espacial de Niveles Socioeconómicos

Según un estudio realizado por Odriozola y otros en 2007, el Gran Resistencia presentaba un reducido número de hogares ubicados en el estrato ABC1 levemente superior al 10 %; un 27 % de los hogares se encontraban en el estrato medio y más del 62% de los hogares pertenecientes a los estratos socio-económicos bajos. Cada segmento tiene características propias, por ejemplo, el estrato ABC 1 está constituido mayoritariamente por profesionales universitarios, el 100% tiene automóvil, un conjunto importante de bienes y servicios del hogar y todos tienen cobertura de salud.

Figura 3: Distribución espacial de niveles socio-económicos en el AMGR



Fuente: Odriozola, Guillermo y otros. "Georeferenciación de Los Niveles Socioeconómicos en El Gran Resistencia, 2001". Facultad de Ciencias Económicas. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional del Nordeste. "Programa la Universidad en el Medio-Cámara de Comercio". Resistencia, Chaco, 2007. (Compacto Magnético)

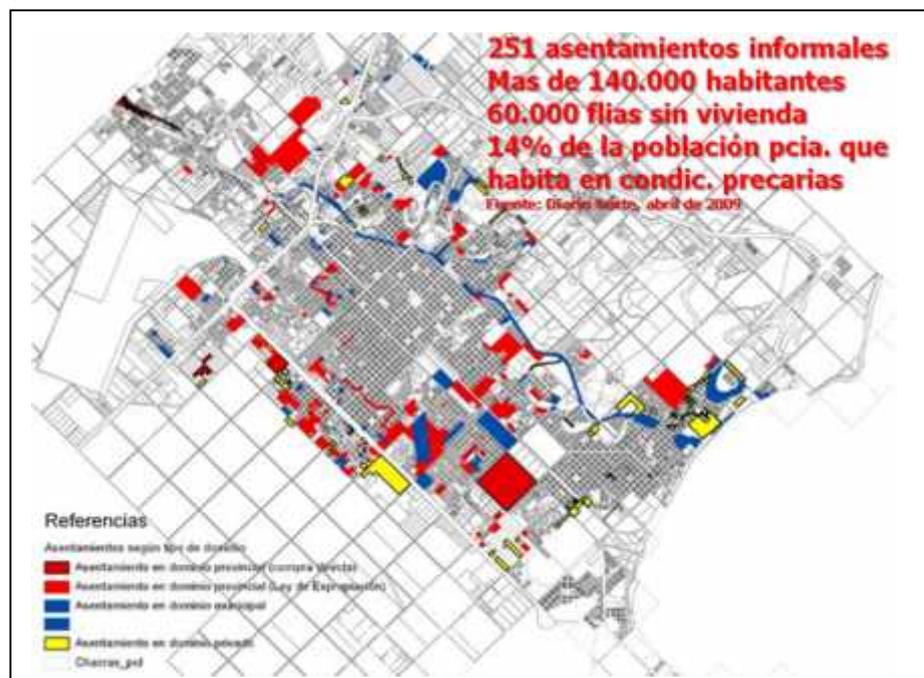
El nivel socioeconómico, a diferencia de los ingresos, está compuesto por un conjunto de variables dinámicas, basadas en la integración y ponderación de las mismas tales como educación, ocupación, bienes, automotor, nivel de cobertura social y cantidad de aportantes en el hogar, entre otros.

Esta tendencia no ha cambiado substancialmente desde entonces. Consecuentemente, en la figura 3 se puede apreciar que la distribución de los niveles socio-económicos más altos se localizan en el centro, objeto de estudio, mientras que los estratos medio y bajo se ubican fuera de las 4 avenidas que circunscriben el distrito central y que coincide con la zona delimitada para la primera colonia.

Si se analiza la localización de los asentamientos informales (Figura 4) se puede apreciar que la mayoría coincide con los estratos socio-económicos bajos ubicados en lugares con restricciones al uso por ser inundables, según se puede apreciar en las Figuras 6 y 7.

Esto tiene una explicación que se remonta a la aparición de las primeras ocupaciones. Estudios anteriores detectaron en 1961 el primer asentamiento ubicado en vías del Ferrocarril Santa Fé (propiedad municipal), contándose aproximadamente unas 149 viviendas. (Schneider, 1997). En la actualidad esta tendencia continuó profundizándose hasta contabilizar más de 250 asentamientos informales en las zonas ya mencionadas. (Diario Norte, 2009)

Figura 4: Distribución de asentamientos informales dentro del AMGR



Fuente: Barreto, Miguel y otros.” La Universidad en la construcción de consensos de políticas urbanas. El caso de Las Jornadas debate sobre suelo urbano del AMGR (FAU-UNNE). 5° Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Rcia, junio de 2013.

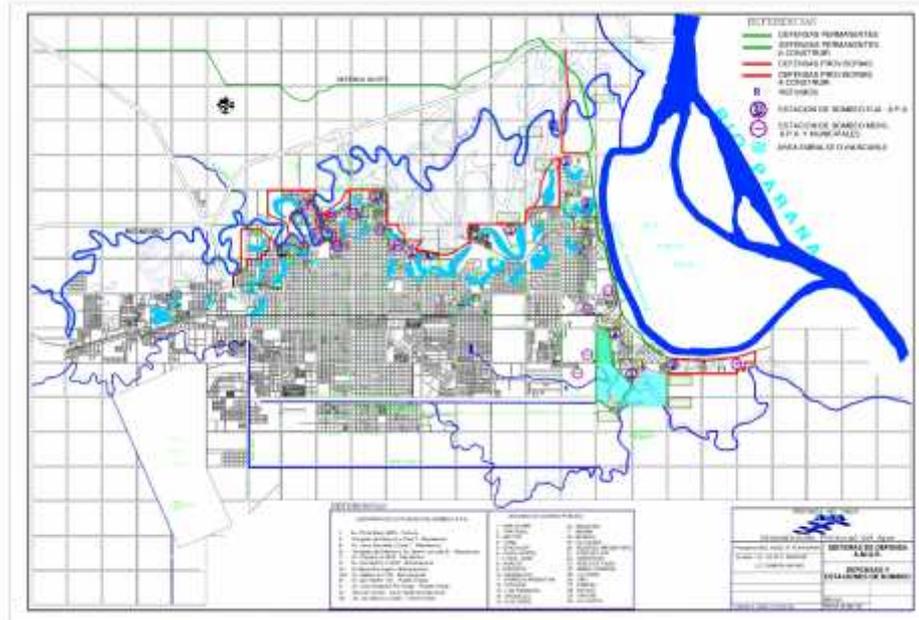
Vulnerabilidad Hídrica

En el caso del AMGR, el área urbana se encuentra emplazada sobre el valle de inundación de dos ríos: Paraná y Negro. El continuo crecimiento de la ciudad dio como resultado que una amplia porción de la ciudad, se encuentra sometida a riesgo permanente de inundación pluvio – fluvial como consecuencia de la interrelación de los condicionantes de origen morfológico, hidrológico y de ocupación del espacio en forma indebida o irregular. (Schneider y Alberto, 2008)

Las sucesivas emergencias hídricas llevaron a las autoridades con ingerencia en el tema (Administración Provincial del Agua -APA), a la implementación de medidas estructurales (sistema de defensas) Figura 5 y medidas no estructurales (normas) como la Resolución N° 1.111/98 Figura 6. Esta normativa surge ante la necesidad de modificar la regulación del uso de la tierra en las áreas inundables en jurisdicción del Gran Resistencia. Tiene el objetivo de proteger los terrenos bajos y asegurar la calidad de vida de la mayor parte de la población de la ciudad. Regula los usos del suelo afectados a cursos de agua (ríos, lagunas, etc), impidiendo el relleno de los terrenos bajos y delimitando las actividades permitidas según la cota en que se encuentre el lote. (Scornik, 2005)

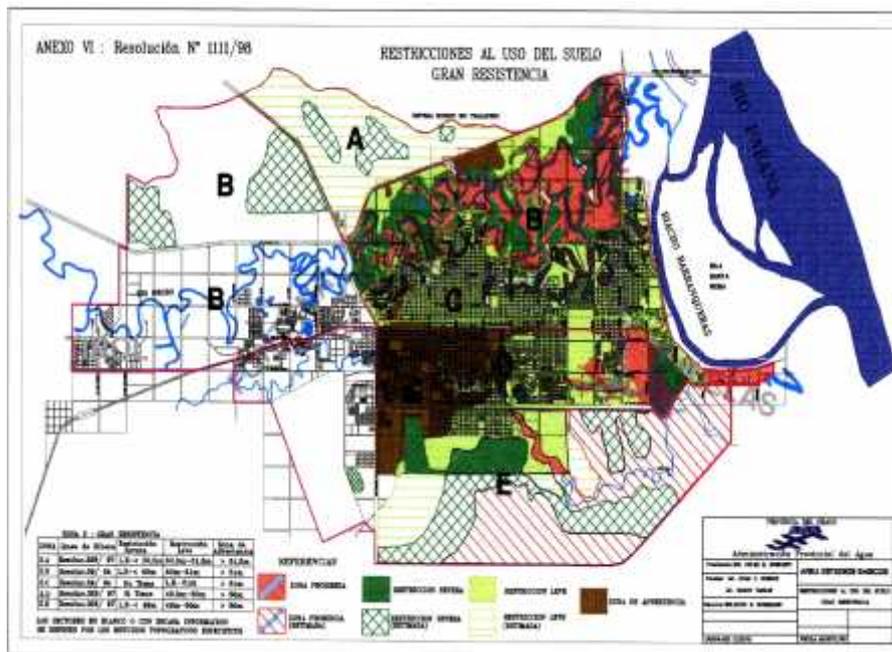
Al presente, con grandes esfuerzos se ha logrado controlar parcialmente la variabilidad del medio físico mediante obras de regulación, amurallamiento y bombeo. (Schneider y Alberto, 2008)

Figura 5: Sistema de defensas contra Inundaciones del AMGR, Chaco (Argentina)



Fuente: Administración Provincial del Agua, Chaco (Argentina).

Figura 6: Normativa 1.111/98 (APA)

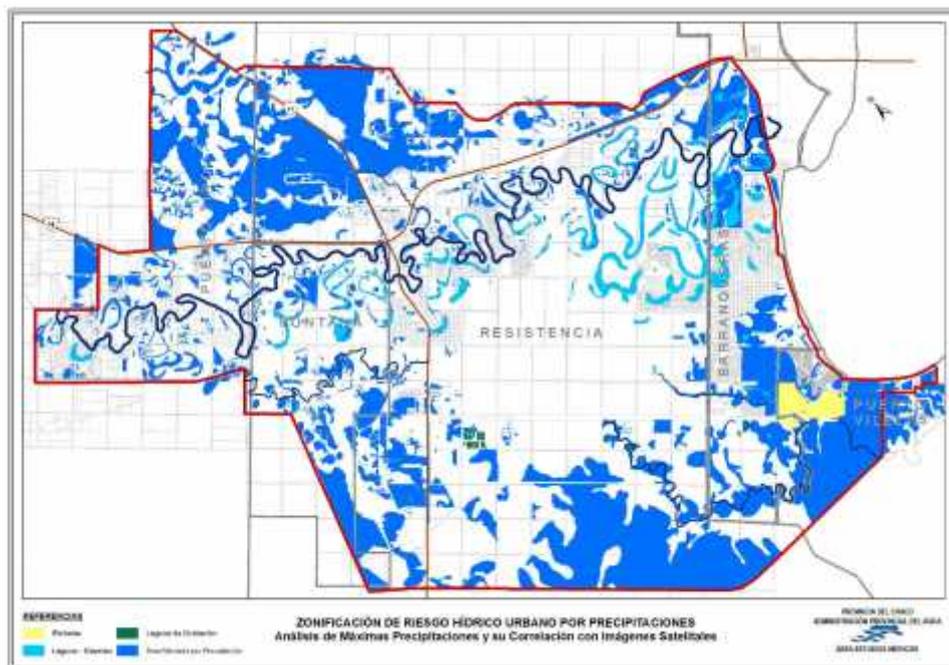


Fuente: Administración Provincial del Agua, Chaco (Argentina)

Áreas de riesgo de inundación por precipitaciones

En la figura 7 se puede apreciar que las áreas centrales, donde se ubica la ciudad de Resistencia, es la zona que permanece libre de inundaciones pluviales y fluviales, mientras el resto de las localidades se ven afectadas por alguno o ambos fenómenos.

Figura 7: Zonificación por riesgo hídrico urbano por precipitaciones

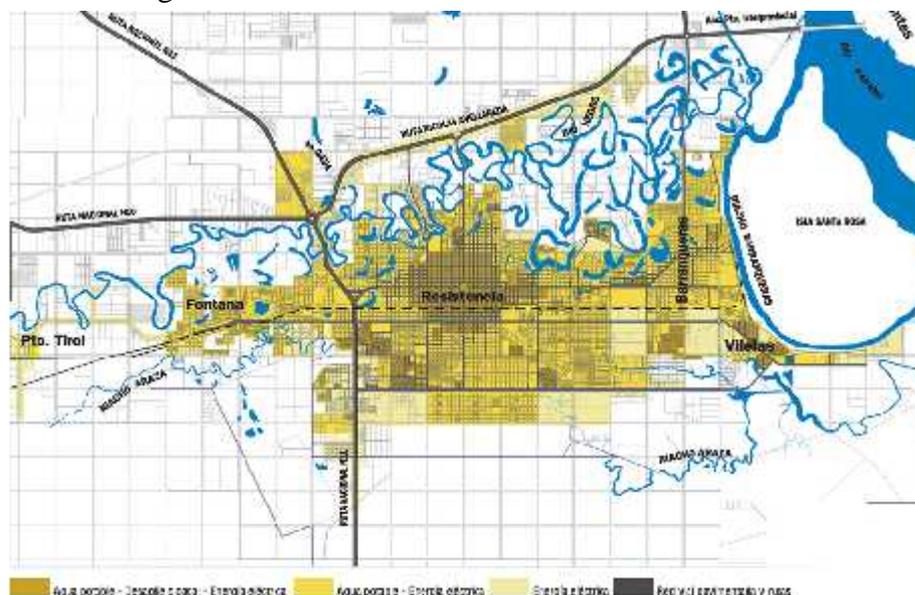


Fuente: Administración Provincial del Agua Chaco (Argentina)

Servicios e infraestructuras

Tanto el sistema de red de infraestructuras como la distribución de los equipamientos educacionales, de salud así como los servicios, se encuentran concentrados en el centro de la ciudad. Por lo que una gran mayoría de barrios de viviendas sociales son los más desfavorecidos en esta situación. (Bassi, 2011)

Figura 8: AMGR – Cobertura de Servicios Públicos



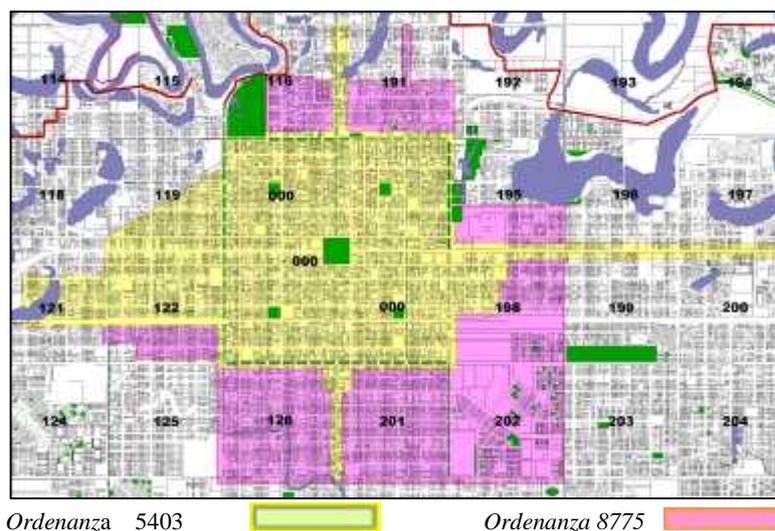
Fuente: Bassi, Claudia. "Aportes para la Optimización de la Valoración Fiscal del Suelo en La Ciudad de Resistencia". IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE – Resistencia, junio de 2011.

Asimismo, la ciudad tiene una amplia porción que carece de servicios básicos, así encontramos que al año 2006 la cobertura de servicios era del 97% en energía eléctrica, agua potable en un 71%, cloacas que cubren un 44% y 25% de calles pavimentadas. (Municipalidad de Resistencia, 2006)

IV.3. ORDENANZA 5403/01-Densidad Alta

Una de las medidas implementadas por el municipio de la ciudad de Resistencia para atender los problemas de crecimiento en áreas con protección hídrica es la Ordenanza n° 5403 aprobada el 29 de mayo de 2001 orientada a intensificar el uso del suelo urbano en áreas centrales que poseen servicios completos de infraestructura. Dichas áreas admiten densidades altas (de 1.200 a 2.400 habitantes por hectárea), permitiendo a la ciudad crecer en altura.

Figura 9: Ordenanzas de Densidad Alta y Media en distritos centrales de Resistencia



Fuente: Municipalidad de Resistencia

Desde entonces y, según datos del municipio de Resistencia, en los últimos diez años se han construido 153 torres de densidad alta cuya altura varía entre 30 a 40 metros según su tipología (108 de tipología entre medianeras, 30 de perímetro libre y 15 de perímetro semilibre) y 302 edificios de densidad media (hasta 4 niveles). (Perez y Schneider, 2011)

Valor inmobiliario en distritos centrales

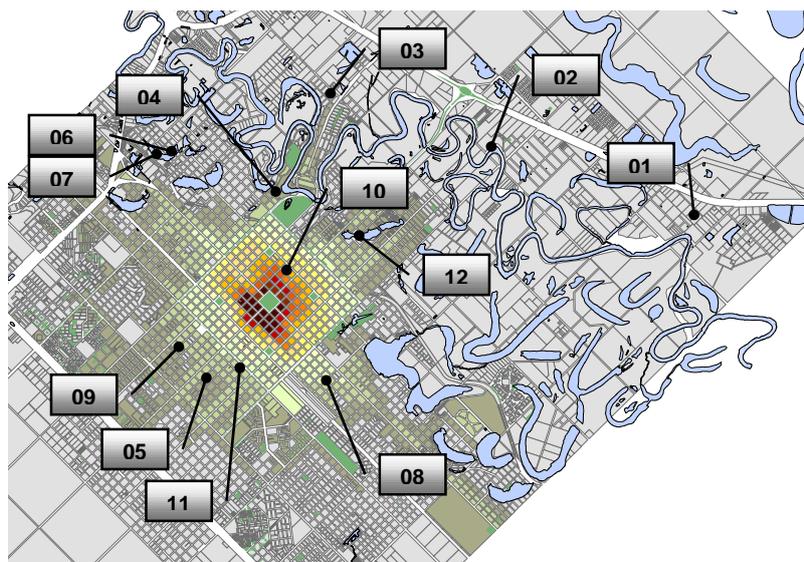
Así, un trabajo realizado por Bassi, 2011 pudo determinar y sintetizar en un cuadro comparativo los valores fiscales asignados por el Municipio y los valores reales del mercado inmobiliario. Los resultados se pueden apreciar en la Figura 10 y cuadro 1 donde se pueden visualizar las discrepancias entre ambos criterios.

Además también se puede considerar la diferencia de valoración de los terrenos ubicados en el centro y el resto del área metropolitana.

Desde la implementación de la normativa los valores fiscales de suelo no reflejan totalmente los valores de mercado. Hoy cada inmueble tiene una valuación fiscal que es sólo del 25 al 40% del valor del mercado. (Bassi, 2011)

Consecuentemente, los terrenos ubicados en áreas centrales han incrementado tanto su valor inmobiliario que es casi imposible acceder a ellos para una gran mayoría de población de estratos medio-altos, recurriendo a asociaciones de emprendedores formando fideicomiso, y en otros casos mediante préstamos federales.

Figura 10: Plano de Valores Fiscales ciudad de Resistencia - 2010



Fuente: Bassi, Claudia. "Aportes para la Optimización de la Valoración Fiscal del Suelo en La Ciudad de Resistencia". IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE – Resistencia, junio de 2011.

Cuadro 1: Valor del Suelo Urbano del Mercado Inmobiliario

Nº	Localización	\$/m ² Comercial	\$/m ² Fiscal
01	Autovía Nicolás Avellaneda Km6	41,40	01-25
02	Autovía Nicolás Avellaneda Km13	147,00	01-25
03	Autovía Nicolás Avellaneda Km15	145,00	01-25
04	Lavalle y Catamarca	540,00	01-25
05	José Ma. Paz al 2200	343,50	26-50
06	Santa Fe al 3200	175,50	01-25
07	25 de Mayo al 3500	420,00	01-25
08	Alem y Av. Chaco	510,60	26-50
09	Pasaje Gutemberg al 500	58,00	26-50
10	Marcelo T. Alvear al 300	900,00	201-225
11	Av. San Martín al 1300	375,00	26-50
12	Zorrilla al 100 (a una cuadra de Av. Sarmiento)	715,00	26-50

Fuente: Bassi, Claudia. "Aportes para la Optimización de la Valoración Fiscal del Suelo en La Ciudad de Resistencia". IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE – Resistencia, junio de 2011.

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS:

Resultados obtenidos a partir de la aplicación de la normativa 5403/01

Hasta la fecha Resistencia cuenta con un total de 700 edificios. La mayoría fueron pensados para viviendas de familias, y sólo una minoría de edificios están destinados íntegramente a oficinas.

La construcción edilicia en altura se incrementó un 80 por ciento en los últimos 8 años, es decir que en menos de una década casi se duplicó la cantidad de edificios.

Tal crecimiento tuvo su plenitud en 2009 y 2010, disminuyendo el ritmo en el 2011 y declinando a partir de 2012. Por un lado, debido a la escasez de espacios libres para edificar y por otro, debido a la disminución de inversiones privadas interesadas en el rubro. (Diario Norte, 2012)

Las razones de este fenómeno se deben en parte, a la implementación de la normativa analizada, sumado a incentivos estatales a la industria de la construcción, operatorias federales y la coincidencia con un período en los que los ahorristas se concentraron en invertir en ladrillo, considerado el destino más seguro de las ganancias.

Según información obtenida por Klees, 2013, solamente entre 2002 y 2009, la ciudad recibió una inyección económica por inversiones inmobiliarias de 215 millones de

pesos, equivalentes a U\$S 17.916.666. Esta suma fue destinada a la construcción de unos 40 edificios que se finalizaron en ese lapso de tiempo.

El debate, se centra en las implicancias que produjo ese crecimiento, en el cuestionamiento sobre a quiénes está direccionado, si cubre la demanda social de vivienda o está dirigida a sectores de la clase media-alta que no pueden satisfacer por sus propios medios el sueño de la casa propia. O bien, si surge por la necesidad de trabajo, por el movimiento liberal de mercado que se transforma en una tentación para inversores locales, nacionales y hasta internacionales.

Del análisis de la información presentada es posible deducir que las clases más pudientes se beneficiaron de este proceso. Así por ejemplo, antiguos propietarios lograron obtener altos rendimientos de sus posesiones al vender sus terrenos bien ubicados y con servicios completos a cifras importantes, obteniendo a cambio en muchos casos, varias unidades funcionales en propiedad horizontal. Este tipo de oferta encuentra mercado en familias con poder adquisitivo constituidas por matrimonios jóvenes, profesionales, estudiantes y gente mayor retirada, que acceden a compartir espacios en propiedad horizontal de entre 80 m² hasta 150 m², según tipologías permitidas por la normativa en cuestión.

Por otro lado, existen algunos problemas que surgen de este proceso: por un lado se pierde calidad de vida, ya que la falta de ofertas de espacios verdes comienza a sentirse. Si bien la normativa prevé que cada desarrollador provea espacios dedicados al ocio - esparcimiento para evitar que esto se traslade a las veredas o se termine recargando las pocas plazas centrales existentes, esto no sucede según las previsiones.

Un estudio realizado en 2013 comprobó mediante encuestas que, la mayoría de las tipologías de edificios analizados tienen entre 15 y 80 departamentos, llegando en algunos casos hasta 100 departamentos distribuidos en 2 torres. El índice de ocupación media es de un 80 y 100%, en su mayoría propietarios y un 30% son inquilinos. Además, los espacios dedicados al ocio que los desarrolladores deberían ofrecer en los edificios para suplir la falta de espacios verdes no son espacios utilizados para ese fin, como por ejemplo para que jueguen los niños. Algunas de las torres más nuevas han comenzado a ofrecer espacios con piscina comunitaria, gimnasio, microcine, pero por el momento son los menos y además no terminan de cubrir las necesidades de recreación que ofrece una plaza, que siguen siendo elegidas para el ocio y esparcimiento. (Schneider, 2013)

Figura 11: Imagen de algunos edificios de Resistencia



Fuente: "Políticas de Densificación Urbana en la ciudad de Resistencia. Análisis de la Experiencia Lograda". V Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. (IPUR) FAU- UNNE -. Resistencia, 6 y 7 de junio de 2013

Además, vivir en propiedad horizontal implica nuevos desafíos para una clase media y alta acostumbrada a no tener que compartir espacios e infraestructura, por lo que no todos sus ocupantes están preparados, existiendo conflictos y resistencias derivados de esta situación.

Proceso de renovación urbana

La ciudad estuvo sujeta durante mucho tiempo a la expansión horizontal como modalidad urbana preponderante, con una planificación insuficiente y en general sin considerar la caracterización tanto del medio físico como el social.

En la actualidad, la ciudad presenta una fisonomía muy diferente a la de 20 años atrás gracias a la implementación de la Ordenanza 5403/01, donde el crecimiento en altura fue cobrando un notable impulso, el que fue potenciado a su vez por la Ordenanza 8775/07 (Klees, 2013).

El negocio de la propiedad horizontal posibilitó la renovación del área central y promovió la asociación entre emprendedores privados compuestos por inmobiliarias, accionistas y dueños de los terrenos, unidos para formar un fideicomiso y así solventar la construcción en torre.

Este proceso ha sido acompañado por el gobierno local quien además, fomentó la revitalización de áreas comerciales transformándolas en peatonales.

Con la intervención integral del microcentro, el municipio de Resistencia materializó un paseo peatonal de 400 metros de longitud caracterizado por su amplitud (ancho) y visuales, con el retiro de cartelería, marquesinas y cableado subterráneo. Se establecieron solados de circulación, desagües, áreas de estar con mobiliario urbano, puestos diseñados específicamente, accesos para ambulancias y autobombas, semaforización adaptada a personas no videntes”. “También se parquizó y renovó totalmente la iluminación y señalización. A través del trabajo de personal municipal se logró el reordenamiento de la circulación vehicular y estacionamiento. En definitiva, esta intervención propició que “la peatonal se convirtiera en lugar de reunión, de paseo, de compras, de eventos culturales, sociales y políticos”. (Diario Datachaco, marzo 2014)

Figura 12: Peatonal de Resistencia y comercios minoristas



Fuente: Scornik, Carlos y otros. “Los Servicios Comerciales en la Región Metropolitana Gran Corrientes - Gran Resistencia”. IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. IPUR – FAU (UNNE) -. Resistencia, 03 y 04 de junio de 2011

Rol de la planificación

Si bien la implementación de una normativa 5403 por parte del gobierno local ha servido para revitalizar el centro, no ha provocado desplazamientos de clases sociales de estrato bajos (amplia mayoría de la sociedad que ocupa el 62% - figura 3), los cuales continuaron ubicados en terrenos fiscales, inundables y carentes de servicios. Este grupo permanece al margen de los “mecanismos gentrificadores”, ya que no poseen empleo formal por lo que difícilmente puedan acceder a pagar “renta o alquiler”, como sucede en los casos de países desarrollados.

El municipio hace uso de este recurso casi sin proponérselo, cuando abrumado por imposibilidad de poder habilitar terrenos aptos y sin riesgo hídrico para absorber el constante crecimiento, decide implementar la normativa de densificación con la firme convicción de estar en sintonía con “nuevas corrientes ideológicas de corte

ambientalista” que defienden intensificación de usos versus expansión. La normativa es concebida como un modo de responder ante la constante presión de agentes inmobiliarios y capitales privados interesados en invertir sus ahorros en construcción ante que se los devore la inflación o terminen siendo víctimas del famoso “corralito financiero” que afligió a la Argentina en 2001, justo en el momento que se implementa la normativa.

En consecuencia, podemos inferir que esta normativa sumada a la construcción de la peatonal ha servido como mecanismo “gentrificador” del microcentro en ciertos aspectos ya que permitieron la revitalización aunque no así el desplazamiento de grupos sociales, afianzando la permanencia de estratos socioeconómicos medio a alto como indica las Figura 3.

Esto está vinculado a la historia de la ciudad, donde desde comienzos del siglo XX, precisamente en 1905 la ciudad experimenta unas de las primeras inundaciones que se tienen registro. Desde entonces y hasta después de las catastróficas inundaciones del 1982-83, que anegaron el 70% del área urbana y afectaron el 30% de la población, el gobierno decide proteger la ciudad, sus ciudadanos y sus bienes. (Schneider, 2007) Por ello, resulta menos probable que los sectores acaudalados renuncien fácilmente a los privilegios que ofrece el centro. Cabe aclarar aquí que, dentro de los grupos sociales de estratos altos compuesto por matrimonios con varios hijos, una minoría elige la opción “baja densidad” sin servicios completos en el sector norte, que les permite obtener mayores superficies de espacio privado, respetando en parte las restricciones al uso en el valle del río Negro y con la seguridad que confiere el plan de defensas.

En ambos modelos regulados por el municipio existen cuestiones sin resolver. La alternativa de expansión no resuelve el problema de la demanda habitacional en zona protegida ya que es de baja densidad. Mientras que en los distritos centrales la situación es diferente, cuando la normativa permite construir hasta 7 torres en una misma manzana, esto implica una gran sobrecarga para una ciudad amurallada. Es por ello que la norma prevé que cada una de ellas debe contemplar provisión de infraestructura, como un mecanismo retardador de excesos pluviales, que impide que en días de lluvia el sistema central de drenajes pluviales sea sobreexigido. Sin embargo, la infraestructura general básica sigue siendo la misma que a principios del siglo XX, por lo tanto las dimensiones y volumen de líquidos transportados siguen siendo iguales. Estas cuestiones no son irrelevantes y ponen de manifiesto la falta de responsabilidad y de coordinación entre organismos estatales.

Fenómenos de elitización o segregación espacial?

Según Marcou, 2005 inicialmente el concepto de segregación tenía un significado restrictivo, al referirse al hecho intencional de un grupo dominante de separar a un grupo dominado, identificado por rasgos de raza, origen geográfico o religión pero rara vez por criterios sociales.

Actualmente la segregación ha cobrado un significado más amplio y se refiere a la distribución espacial diferenciada, sea de proximidad espacial o concentración territorial de grupos de población homogéneos en su interior, independientemente de los criterios de homogeneidad utilizados.

Cabe aclarar además, que los estudios de segregación ampliamente difundidos en Estados Unidos, Europa y Sudáfrica se refieren a rasgos raciales y étnicos, mientras que en la caso de Latinoamérica, la mayoría de los investigadores coincide en la relevancia que tiene el análisis de la segregación, bajo criterios de corte socioeconómico.

Si este análisis es trasladado al caso estudiado, los distritos centrales siempre han albergado a familias de estratos altos de la sociedad de Resistencia, hecho que se consolida aún más esta tendencia con la implementación de la normativa 5403/01. Así, este fenómeno contribuye a fomentar la conformación socio espacial de áreas

homogeneizadas, donde el centro y una porción al norte permanece en manos de una mayoría de clase media- alta y el resto de sectores suburbanos permanecen ocupados por clases bajas, carentes de servicios e infraestructura completa y además, inundables. Podemos inferir que existe un fenómeno de segregación espacial y funcional, ante la falta de accesibilidad de integrantes de los estratos bajos a los beneficios ubicados en el corazón urbano. Así las clases pobres ven postergadas su inserción a áreas urbanas consolidadas, ya que median 53 años de antigüedad y sólo un poco más del 10% ha sido integrado formalmente a través de la implementación de programas de Mejoramiento Barrial financiados por el BID. Esta situación pone de manifiesto los desequilibrios en las políticas de planificación, a menudo rezagadas como para intervenir en la dinámica de esta clase de fenómenos; deliberadas y proactivas para resolver presiones inmobiliarias.

VI. CONCLUSIONES:

En función de la información examinada, se deduce que mientras que en otras ciudades toma relevancia los procesos de “retorno de clases altas y expulsión de las clases pobres”, en el caso del Gran Resistencia (Argentina) las áreas centrales persisten en manos de las clases pudientes, permaneciendo allí por varias generaciones.

La implementación de políticas de optimización de usos de los distritos centrales por parte del gobierno local no ha provocado desplazamientos de grupos de bajos recursos quienes permanecen en áreas degradadas, inundables y sin servicios, por lo que es difícil asociarla a un proceso de “gentrificación” desde este punto de vista. Sin embargo, con la aplicación de esta normativa, el municipio propició un proceso de “renovación” de distritos centrales al alentar, casi sin proponérselo, mayor inversión privada y suba de la renta. Lógicamente, esto ha beneficiado a los sectores más pudientes, quienes son los que pueden pagar el privilegio de vivir en sectores con servicios completos y sin riesgo hídrico. Este proceso sirvió para consolidar una tendencia de distribución espacial donde los grupos acaudalados se ubican en sectores renovados y las clases pobres continúan “segregadas” en terrenos suburbanos, con poca accesibilidad a los servicios y equipamientos ubicados en el centro.

En otras palabras, la revitalización de estas áreas busca dar respuesta a demandas e intereses de un sector de la sociedad, poseedora de capital y no para defender a los que menos tienen frente a la libre operación del mercado. Es sabido que una de las razones de planificar obedece a la necesidad de proteger a la población más vulnerable de las desventajas que genera la libre operación de los mercados. (Schneider, 1999)

Por último, siendo el área central objeto de densificación en los años transcurridos desde su implementación y contando con unos 700 edificios, ocupados entre un 80 y 100% de los cuales sólo aproximadamente un 30% es arrendataria, podemos inferir que “los dueños del centro” son los propietarios, gente perteneciente a los estratos medio y alto que pueden pagar para vivir allí, con accesibilidad a todos los servicios, equipamientos e infraestructura, con mayor control policial, al resguardo de riesgos hídricos (fluvio-pluviales), consolidando una tendencia a homogeneizar este sector y diferenciándose del resto de los sectores socio-económicos. Vale decir que los antiguos dueños del centro cambiaron modalidad de posesión de los terrenos pasando de propiedades únicas e indivisibles a ser propietarios de varias unidades funcionales en una o en varias torres aumentando el rendimiento económico de su capital.

VII. BIBLIOGRAFÍA:

APA. “Administración Provincial del Agua. Gobierno de la Provincia del Chaco. Página oficial. www.chaco.gov.ar/apa/institucional/amgr/restricciones-uso-suelo2.htm

BARRETO, Miguel; et.al.” La Universidad en la construcción de consensos de políticas

urbanas. El caso de Las Jornadas debate sobre suelo urbano del AMGR (FAU-UNNE). 5° Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, junio de 2013. ISSN 1851-3506

BASSI, Claudia. “Aportes para la Optimización de la Valoración Fiscal del Suelo en La Ciudad de Resistencia”. IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, 03 y 04 de junio de 2011. ISSN 1851-3506

CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN. 2010.

DIARIO NORTE. “Enorme herida social 251 Asentamientos y más de 60.000 familias sin vivienda”. Suplemento Chaqueña. 2009. www.diarionorte.com/article/27819/

DIARIO NORTE. “En los últimos 8 años se construyeron más de 379 edificios”. Sección locales. 2012. <http://www.diarionorte.com/article/72012/>

DIARIO DATACHACO. “La peatonal se transformó en el símbolo de Resistencia y en refugio de los jóvenes”. Sección sociedad. 2014. <http://www.datachaco.com/noticias/view/33696/>

HOLM, Andrej. “Gentrificación. La gentrificación y la ciudad revanchista. Entrevista con Neil Smith”. 2012. <http://gentrificacionn.blogspot.com.ar/2012/12/la-gentrificacion-y-la-ciudad.html>.

KLEES, Delia y ZABALA, María Teresa. “El Impacto Ambiental Del Crecimiento Edificio de Resistencia - Provincia del Chaco”. V Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, 6 y 7 de junio de 2013. ISSN 1851-3506

MARCOU, Eftychia B. “Estructura urbana. Factores que inciden en la conformación socio-espacial. La segregación social del espacio: una lectura de la estructura urbana. Interpretaciones y precisiones del concepto.” Urbanismo y Vivienda. Fernando Greene Castillo. Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura. Centro de estudios de posgrado. Programa de Maestría y Doctorado. 2005. P.560. Pp 19-26. ISBN 9703229530

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA. Informe del Plan de Desarrollo Estratégico para Resistencia. (PDER). 2006. Material gráfico y digital. Resistencia. P.40.

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA. ORDENANZA N°_5403. Resistencia, 29 de mayo del 2001. ACTUACIÓN SIMPLE N° 26816-V-00.-Documento digitalizado disponible en página oficial. (<http://www.mr.gov.ar/v2/Documentos/.../ORDENANZA%20N%205403.doc>)

ODRIOZOLA, Guillermo; FALCÓN, Vilma y otros. “Georeferenciación de Los Niveles Socioeconómicos en El Gran Resistencia, 2001”. Facultad de Ciencias Económicas. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional del Nordeste. “Programa la Universidad en el Medio-Cámara de Comercio”. Resistencia, Chaco, 2007. (Compacto Magnético)

PEREZ, Malena y SCHNEIDER, Valeria. “Espacios Verdes y densificación urbana”. IV Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el

Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, 03 y 04 de junio de 2011. ISSN 1851-3506

SCHNEIDER, Valeria. “Políticas de Densificación Urbana en la ciudad de Resistencia. Análisis de la Experiencia Lograda”. V Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, 6 y 7 de junio de 2013. ISSN 1851-3506

SCHNEIDER, Valeria; ALBERTO, Jorge “Análisis de la dinámica de ocupación del espacio urbano en relación con las condicionantes del sitio y la normativa vigente”. 3eras Jornadas de Matemática y Diseño M&D 2008. Journal of Mathematics & Design. Volume 8, number 2, 2008 – Edición especial ISSN 1515-7881- ISBN 978-987-25180-0-4. FAU. La Plata. 6 y 7 de junio de 2008.

SCHNEIDER, Valeria “Catástrofes hídricas y auto-organización de estructuras urbanas”. Revista Ciudades n° 74. Desastres: dos décadas de análisis. Pp. 47-56. Abril - junio 2007. República de México. ISSN: 0187-8611.

SCHNEIDER, Valeria; KIDD, Sue. Urban Growth Management. Civic Design Department. Liverpool University Press. 1999. Pp.78- 84.

SCHNEIDER, Valeria. Introducción a la Teoría del Caos y sus posibles aplicaciones al campo urbanístico u arquitectónico. 1997. Secretaría Gral. de Ciencia y Técnica. (UNNE). Pp. 44-53.

SCORNIK, Carlos et. al. “Los Servicios Comerciales en la Región Metropolitana Gran Corrientes - Gran Resistencia”. IV Seminario Sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Universidad Nacional del Nordeste - Facultad de Arquitectura y Urbanismo (IPUR) – Instituto de Planeamiento Urbano y Regional - BAT - Brian Alejandro Thomson. Resistencia, 03 y 04 de junio de 2011. ISSN 1851-3506

SCORNIK, Marina. et. al. “Marco Normativo en materia de uso y ocupación del suelo en dos localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia”. Congreso sobre Coloquio sobre transformaciones territoriales nuevas visiones en el inicio del siglo XXI. (2005). La Plata. Pp.1-17.

ZSYMULA, Benicio. Seminario de Políticas de Manejo del crecimiento urbano de las ciudades de Corrientes y Gran Resistencia (Argentina). 11 de octubre de 2002. Resistencia: Salón Auditorio de la Reforma Universitaria, Facultad de Ingeniería, Universidad Nacional del Nordeste.

VIII. GLOSARIO

A.M.G.R.: Área Metropolitana del Gran Resistencia. Incluye municipios de las ciudades de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana.

A.P.A.: Administración Provincial del Agua. Organismo provincial con ingerencia en recursos hídricos en la provincia del Chaco. (Argentina).

I.P.U.R.: Instituto de Planeamiento Urbano y Regional

F.A.U.: Facultad de Arquitectura y Urbanismo

U.N.N.E.: Universidad Nacional del Nordeste, República Argentina

B.I.D.: Banco Interamericano de Desarrollo.