

“Gentrificación como herramienta de Revitalización Urbana. El caso del Gran Resistencia, República Argentina”

Valeria Schneider

I. INTRODUCCIÓN

La gentrificación es un concepto de gran utilidad para comprender las transformaciones recientes de los centros urbanos con una creciente difusión en Latinoamérica. Estos procesos se han vinculado a las políticas de revitalización de sectores degradados, la renovación urbana, los cambios en la estratificación social propios del capitalismo tardío. (Díaz Parra, 2013). En este sentido, la definición del propio sujeto gentrificador y la relación del proceso con la renovación de áreas centrales, así como también su incidencia en rehabilitación de áreas degradadas son temas prioritarios a dilucidar sobre los que aquí se pretende realizar aportaciones. La discusión sobre estas cuestiones debe contribuir a clarificar el papel de la gentrificación en el marco amplio de las transformaciones en la estructura socio-espacial de la ciudad.

De este modo se propone analizar dos situaciones que se vienen dando en forma paralela en el Gran Resistencia (Argentina), por un lado la densificación de distritos centrales y por otro, expansión sobre áreas inundables a través de barrios informales.

Al respecto, 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, la ciudad está 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). 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 basa en trabajo de investigación publicado en julio de 2014 en la Revista Ciudades n° 103 donde se analizaron las implicancias que surgen de la aplicación de esta normativa así como otras políticas públicas como herramientas de intervención en áreas degradadas, examinando resultados conseguidos hasta el momento y los impactos sociales y ambientales. Los resultados arribados son complementados y contrastados con un fenómeno que se viene dando en forma paralela al señalado, que es

el de expansión sobre áreas de vulnerabilidad hídrica, problemática a evaluar en este trabajo con el fin de corroborar si los mismos pueden responder como mecanismos de Gentrificación. En particular se pretende hallar cuál ha sido el rol que han cumplido ciertas políticas públicas implementadas en los últimos 15 años, 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.

De comprobarse estas cuestiones en ambos casos analizados, entonces podría llegar a profundarse en mayores estudios con el fin de optimizar políticas implementadas en regiones de escasos recursos como el área de estudio.

II. OBJETIVOS

Examinar teorías y políticas públicas que impliquen procesos de transformación en áreas urbanas degradadas, contemplando impactos sociales y ambientales así como también verificando tendencias de ocupación socio-espacial en distritos centrales y suburbanos.

Contrastar la implementación de políticas implementadas en áreas centrales con áreas suburbanas para verificar si han promovido 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, 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 renovación o revitalización de áreas urbanas 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 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)

Gentrificación como proceso de renovación urbana

En términos generales, la mejora del entorno físico resulta ser un requisito fundamental para la gentrificación de un área, pues se trata de un proceso que opera en el mercado de viviendas y que tiene como consecuencia fundamental la mejora de la edificación y la revalorización de un entorno dado.

Para Díaz Parra, 2013 la gentrificación es un proceso por el cual vecindarios de clase obrera son rehabilitados por clases medias, propietarios y profesionales de la construcción. (Díaz Parra, 2013)

Por lo tanto, la gentrificación como uno de los principales procesos que operan en la actualidad sobre la estructura socio-espacial urbana, partiendo de la segregación como uno de los rasgos más significativos de la ciudad capitalista, que implica una diferenciación en áreas identificadas con clases sociales. (Díaz Parra, 2013)

Sujeto gentrificador

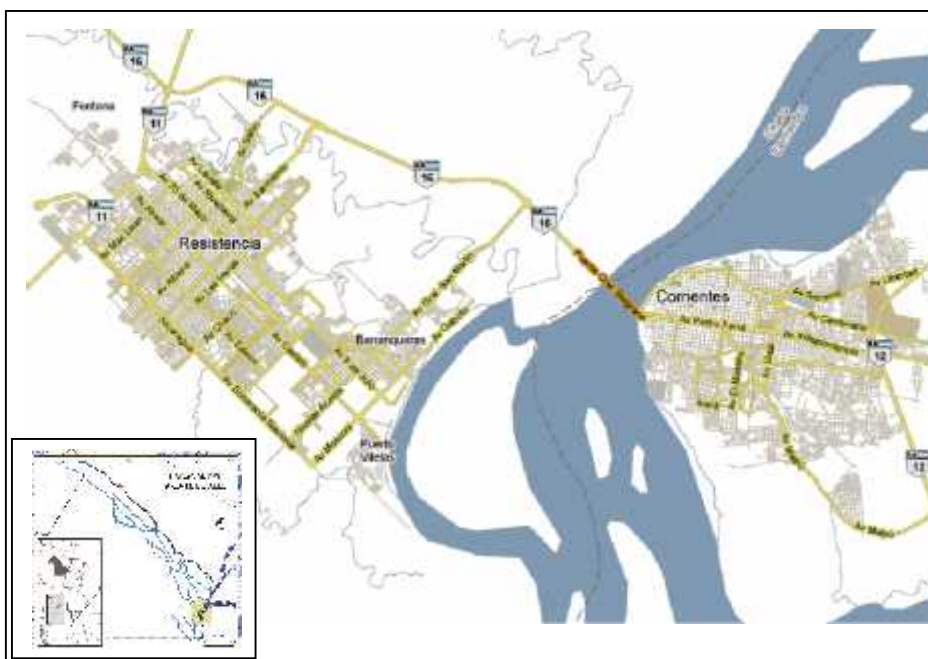
El término más utilizado ha sido el de nuevas clases medias que en la cultura anglosajona puede identificarse con el vocablo de uso más coloquial *professionals*, para hacer referencia a profesionales y técnicos, generalmente asalariados, muy demandados y con elevados patrones de consumo.

Independientemente de lo anterior, el consumidor del espacio transformado es el sujeto gentrificador. Los elementos fundamentales del proceso son la promoción social de sus habitantes, mediando el desplazamiento de la población anterior, la mejora de las infraestructuras y equipamientos urbanos y de la calidad de la vivienda, y es fundamental no perder esto de vista en los estudios de caso. La preponderancia de ciertos rasgos culturales no hace al gentrificador (más aún en un contexto de grandes cambios culturales), lo hace su capacidad de adquirir una mercancía vivienda revalorizada. A pesar de las apariencias, la gentrificación no tiene tanto que ver con grupos homosexuales o heterosexuales, creativos o faltos de ideas, progresistas o conservadores; tiene que ver, esencialmente, con suficiente poder adquisitivo y el deseo de consumir una determinada mercancía lugar. (Díaz Parra, 2013)

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.

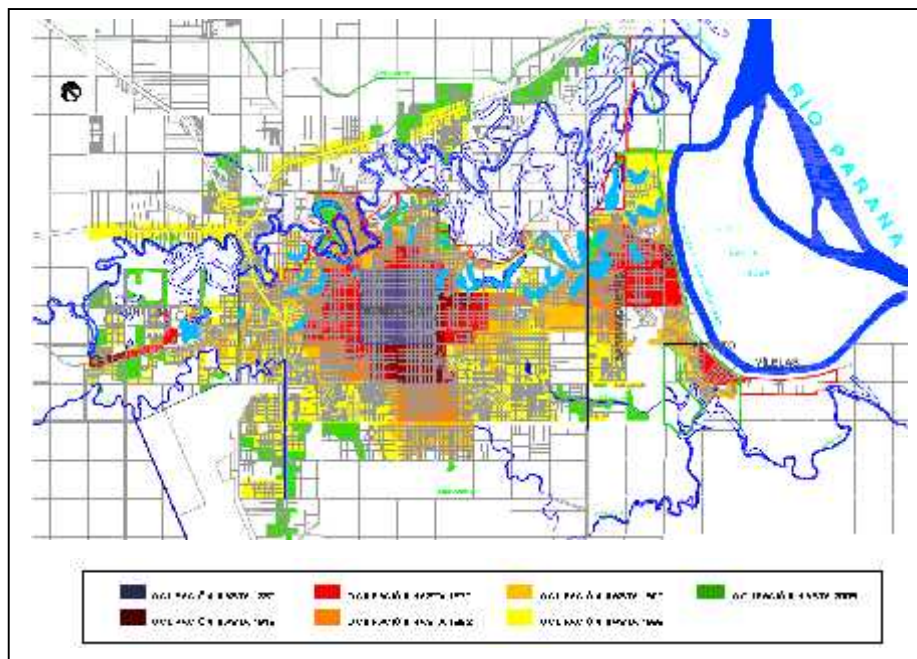
El área de estudio abarca el Área Metropolitana del Gran Resistencia (en adelante AMGR) está integrada por las localidades de Barranqueras con 54,698 habitantes, Puerto Vilelas con 8,278 habitantes, Fontana con 32,027 habitantes y Resistencia 290,723 formando un conglomerado de 385,726 habitantes (Censo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

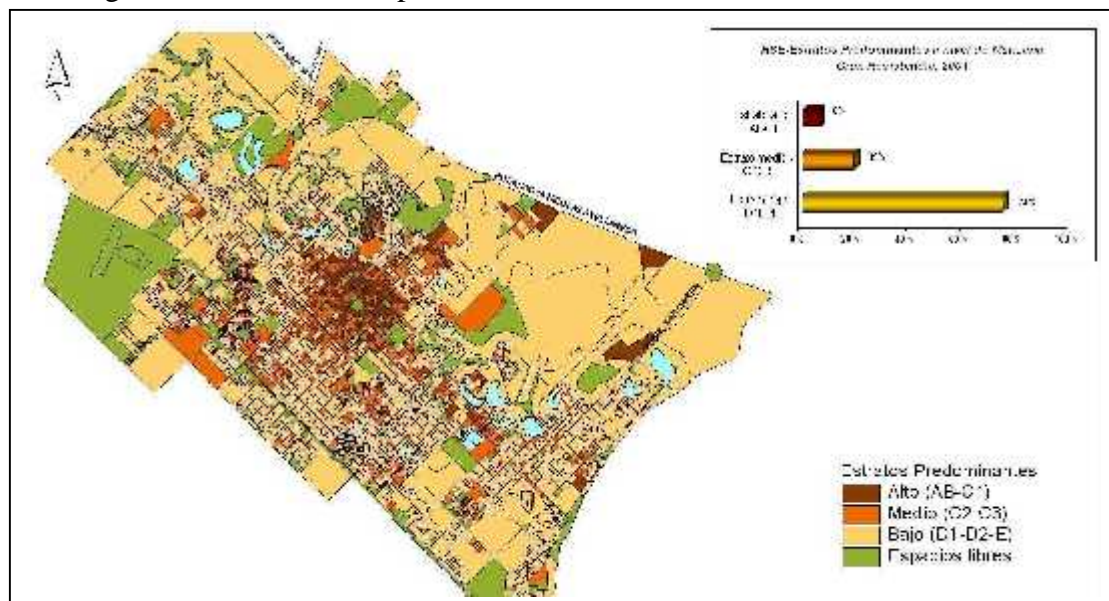
Mientras que, por otro lado, mediante mecanismos no planificados fueron produciéndose asentamientos espontáneos situados en sectores periféricos y desvalorizados. (Bassi, 2011) (Figura 2)

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, mientras que los estratos medio y bajo se ubican fuera de las cuatro avenidas que circunscriben el distrito central y que coincide con la zona delimitada para la primera colonia.

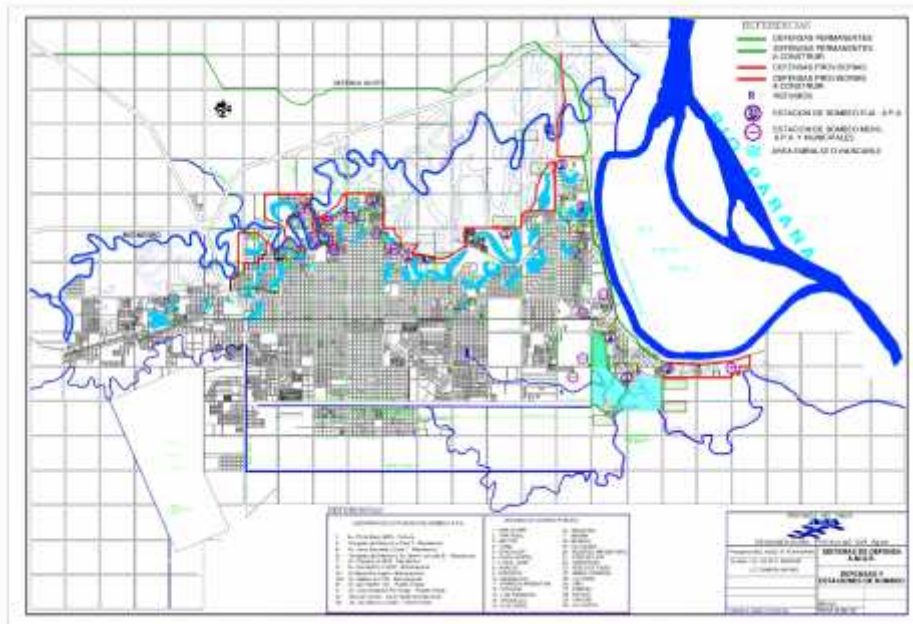
Vulnerabilidad Hídrica

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)

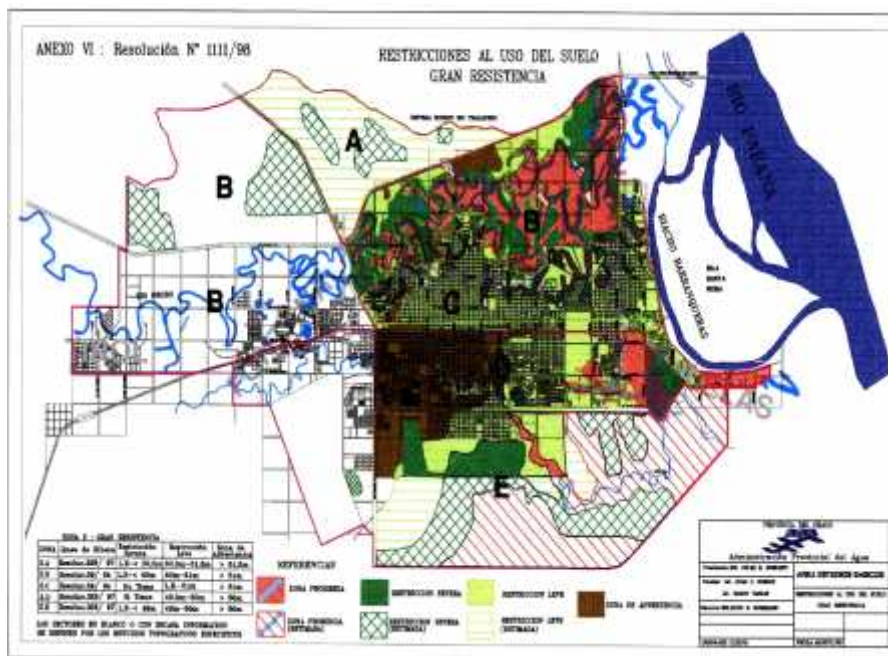
Al presente, con grandes esfuerzos se ha logrado controlar parcialmente la variabilidad del medio físico mediante obras de regulación, amurallamiento y bombeo. (Schneider y Alberto, 2008)

Figura 4: Sistema de defensas contra Inundaciones del AMGR, Chaco (Argentina)



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

Figura 5: Normativa 1.111/98 (APA)

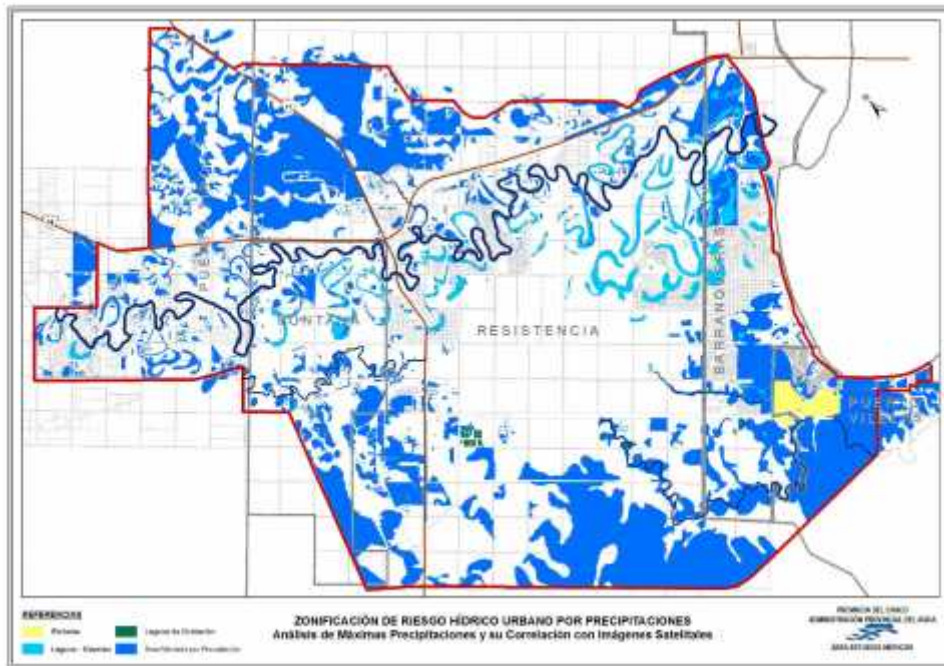


Fuente: Administración Provincial del Agua, Chaco (Argentina)

Áreas de riesgo de inundación por precipitaciones

En la figura 6 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 6: Zonificación por riesgo hídrico urbano por precipitaciones

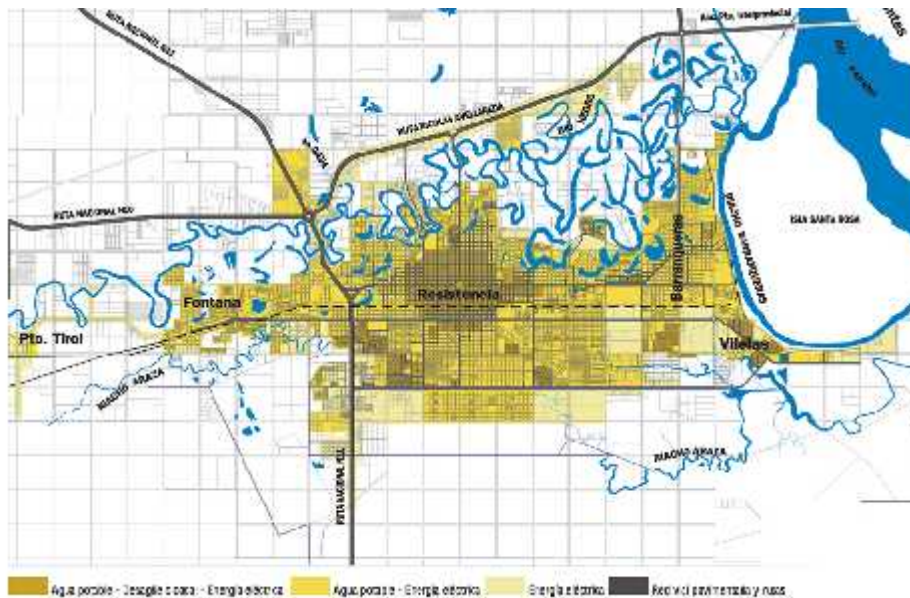


Fuente: Administración Provincial del Agua Chaco (Argentina)

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 7: 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. Valor inmobiliario en distritos

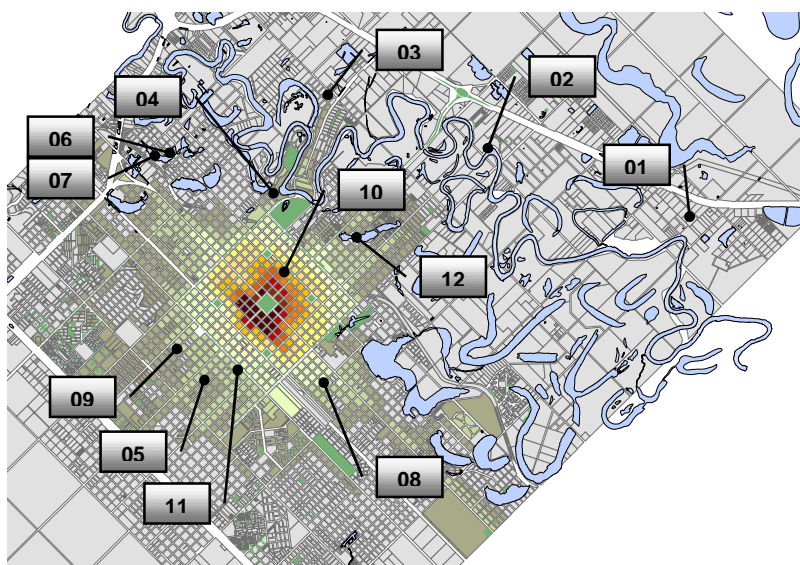
Así, un trabajo realizado por Bassi, 2011 pudo determinar y sintetizar en un cuadro comparativo los valores fiscales asignados por el Municipio y los valores reales del mercado inmobiliario. Los resultados se pueden apreciar en la Figura 10 y cuadro 1 donde se pueden visualizar las discrepancias entre 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 8: 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 Gutenberg 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.

IV.4. Transformación No-planificada como proceso de renovación urbana

Teniendo en cuenta que los mecanismos gentrificadores tienen un gran poder de transformación de áreas urbanas, se pretende analizar en este punto, su accionar fuera del mercado formal inmobiliario. Es decir, se propone revisar la relación en la transformación de sectores degradados, sin consolidar, sin habilitar y fuera de los usos que ha sido previstos por el Municipio, tal es el caso de asentamientos informales.

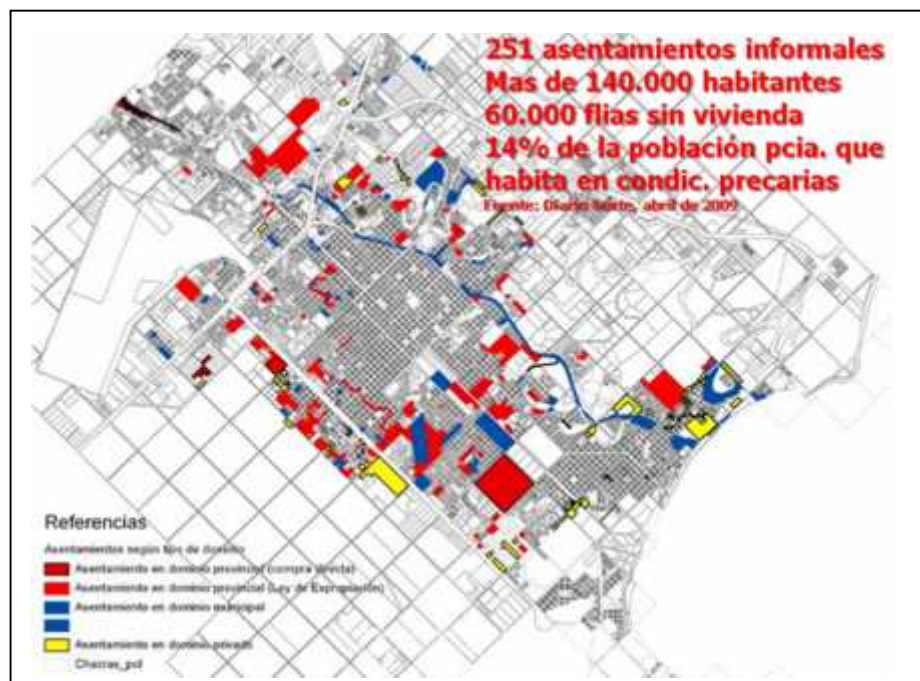
Se toma como ejemplo un sector del Área Metropolitana del Gran Resistencia, ubicado al sur fuera de la defensas e inundables.

Antecedentes:

Si se analiza la localización de los asentamientos informales (Figura 9) 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 5 y 6.

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 9: Distribución de asentamientos informales dentro del AMGR

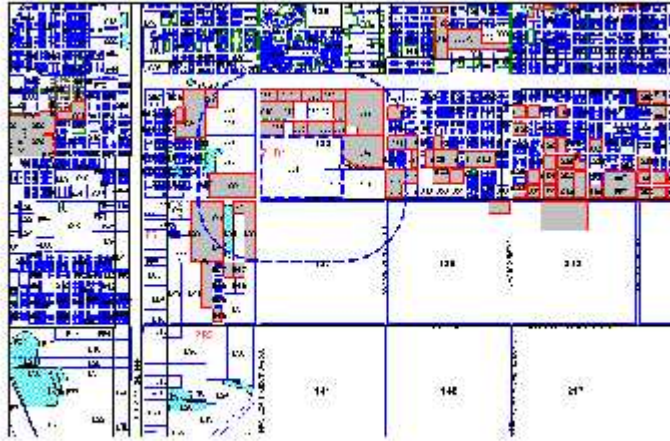


Fuente: Barreto, Miguel y otros.” La Universidad en la construcción de consensos de políticas urbanas. El caso de Las Jornadas debate sobre suelo urbano del AMGR (FAU-UNNE). 5° Seminario sobre Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. Rcia, junio de 2013.

Área seleccionada como ejemplo

En este sentido, se toma como ejemplo un sector ubicado al sur del AMGR que corresponde al Distrito Zona de Urbanización Diferida 1 (ZUD1), tal consta en la Figura 10.

Figura 10: Sector Sur del AMGR



Ubicación de asentamientos informales en área sur del AMGR.

Fuente Arq. Ana Maria Ruiz. Área Planeamiento de la Municipalidad de Resistencia

Es una zona que el Municipio de Resistencia definió como ZUD1 en el Código de Planeamiento Urbano de 1980, cuya urbanización fue prevista a mediano plazo y cuya habilitación para desarrollo urbano se llevaría a cabo a medida que se fueran completando los distritos adyacentes. En la actualidad, la zona es una franja residencial de baja densidad, se encuentra invalidada para usos residenciales por varias Ordenanzas debido a que allí se encuentran localizadas lagunas de tratamiento cloacal. Sin embargo, ese distrito se ido ocupando con barrios planificados y asentamientos informales (en la foto coloreados en gris). Las Ordenanzas 1978/91 restringían toda clase de usos residenciales por un radio de 250 metros por encontrarse allí Lagunas Facultativas, las cuáles se modificaron por la Ordenanza 5820/01 ampliándose a 500 metros a la redonda de restricción a todo uso porque las lagunas se consideraron Anaerobias. Dichas reglamentaciones no ha sido respetadas, existiendo varios asentamientos conviviendo en una situación de extrema vulnerabilidad ambiental. Dicho escenario se vería modificado substancialmente cuando se concrete el sistema de cloacas definitivas, obra actualmente en construcción en lotes ubicados más al sur.

Este Distrito en un claro ejemplo que como la acción no planificada puede transformar espacial y funcionalmente áreas urbanas.

Políticas Públicas implementadas

En la actualidad y desde el año 2007 aproximadamente, El Estado está implementando un programa de saneamiento ambiental denominado Programa de Mejoramiento Barrial (ProMeBa) con fondos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Dicho programa apunta, además del saneamiento ambiental, a la inclusión social de los habitantes, a través de obras básicas de infraestructura así como regularización dominial, implementando ley de expropiación. Además de mejorar el sistema de escurrimiento pluvial y optimización de las vías de circulación que mejoran la accesibilidad de vehículos como ambulancias y camiones de recolección de residuos sólidos urbanos al sector y de ahí al resto de la ciudad. (Diario Norte, 2009).

V. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

V.1. Proceso de “renovación” en asentamientos no-planificados

Como se ha comentado anteriormente, una de las características del proceso de "gentrificación" alude a los procesos de transformación socio-espacial que permiten la renovación de un área urbana degradada susceptible de generar desplazamientos sociales.

Si esto es trasladado al área de estudio, podemos inferir que la misma se encuentra altamente degradada, albergando 7000 familias, aproximadamente unos 35.000 habitantes en una franja de 700 hectáreas. La zona se encuentra en constante crecimiento, bordea el límite formal de la ciudad y presenta múltiples déficits urbanos además de cargar con el estigma de ser el espacio físico receptor de los desechos de la ciudad. (BID, 2015 pp:25). El Estado ha iniciado un proceso de inversiones por \$40.345.181,05¹ necesarias para brindar vinculación vial y peatonal como veredas y puentes que conectan con la ciudad, saneamiento ambiental mediante conexiones cloacales, agua potable, drenaje pluvial e iluminación. (Diario Datachaco, 2014).

Si bien hay que remarcar aquí la diferencia entre procesos de renovación que alienten inversiones del sector privado cosa que aquí no sucede, si hay un claro proceso de renovación física y funcional que hace que el lugar se valore, mejore el entorno ambiental, a tal punto que existe un mercado “informal del suelo urbano”. Este fenómeno opera en estas situaciones logrando obtener ganancias de vender lotes en áreas intervenidas para luego ir en busca de oportunidades de asentarse en otras zonas desvalorizadas acordes con su poder adquisitivo. Este hecho queda además expresado en un estudio de (Fernández Wagner et.al, 2004 pp:17) sobre esta problemática en torno a la movilidad social en barrios informales ubicados en Gran Buenos Aires donde destaca que “Hay una clara contradicción entre la población objeto y las obligaciones de pagar la tierra, tasas, impuestos y servicios. Esto amenaza la sustentabilidad del ProMeBa ya que hay vecinos que saben que no podrán pagar luz, ni gas, ni tener su terreno propio. Las expectativas de mejoras combinada con la incapacidad de hacer frente a los costos que implicarán, presumiblemente impulsaron un aumento en la frecuencia de los traspasos de derechos precarios, ventas de parcelas o de derechos adquiridos sobre las mismas; también dicha expectativa, parece ser la causa de aumentos de hasta el 1000%, detectados en el valor de mercado de las parcelas. Sin embargo la cuestión de la movilidad es compleja y las condiciones para que se produzcan, varían según la historia de cada barrio y las estrategias que sus pobladores desarrollan, por lo que las soluciones no son ni simples ni únicas y ameritan un estudio más en profundidad”.

Este fenómeno es importante de resaltar ya que denota movilización o desplazamiento de clases sociales pobres a otros sectores desvalorizados e, inserción de grupos de clase media baja que son los que pueden afrontar el pago de servicios ya que poseen empleos formales que se lo permiten. Si bien, la intervención del ProMeBa no incluye rehabilitación edilicia pero el hecho de que el área reciba mejoras en infraestructura y servicios hace que las propiedades se valoricen y esto afecte la composición social del sector.

Esta situación es más notoria en otros barrios con intervención ProMeBa ubicados en áreas más consolidadas de la ciudad, denotando un claro proceso de segregación social y espacial. Entonces si bien, no existe un mecanismo deliberado implementado por “sujeto gentrificador” de clase alta que opera en el mercado, ya que la renovación

¹ Diario Norte, jueves 23 de julio de 2015. <http://www.diarionorte.com/article/87117/inversion-millonaria-para-beneficiar-a-barrios-de-la-zona-sur-de-resistencia>

urbana proviene de la intervención estatal, en tanto si es posible hallar desplazamientos sociales, de estratos más pobres dentro de la estructura social del Gran Resistencia, que deberían ser estudiados con mayor profundidad para reformular alcances de políticas estatales de inclusión, aumentando el rendimiento y eficacia de préstamos internacionales.

En definitiva; el consumidor del espacio transformado es el sujeto gentrificador. Los elementos fundamentales del proceso son la promoción social de sus habitantes mediando el desplazamiento de la población anterior. Hay aquí, un claro proceso de renovación urbana al introducir mejoras de infraestructura y equipamientos urbanos, hace que se valore los lotes y eso atraiga inversores, que si bien no son acaudalados ni burgueses, tienen suficiente poder adquisitivo para afrontar los gastos de compra de lotes y por qué no de aumentar la calidad de la vivienda. En este caso de estudio presentado, el consumidor del espacio rehabilitado es capaz de comprar una propiedad y renovarla, a partir de las importantes mejoras en servicios e infraestructuras hechas por el Estado.

V.2. Proceso de renovación urbana en distritos centrales

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.

Figura 11: 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

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)

V.3. 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” que propició la renovación del microcentro en ciertos aspectos, 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.

V.4. 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 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 por el privilegio de vivir allí y quienes pueden darse el gusto de invertir en emprendimientos inmobiliarios y elegir qué clase de “viviendas consumir”, que posean 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. Si se analiza la Gentrificación desde el punto de vista sujeto-gentrificador, vale decir que la clase pudiente es capaz de gestionar emprendimientos inmobiliarios para renovar distritos centrales. Sin embargo, esta actividad no involucra desplazamientos sociales siendo que los antiguos dueños del centro sólo 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.

Sin embargo, en áreas suburbanas degradadas y que han sido intervenidas por el programa ProMeBa en el sector sur, es un caso que presenta algunos componentes asociados a los mecanismos de “Gentrificación”. Se entiende así debido a que área recibe una inversión notable que introduce mejoras medioambientales substanciales, produciendo en definitiva renovación urbana. Por el contrario al caso de áreas centrales, en el sector sur, los procesos de renovación no registran inversiones del sector privado, sin embargo si hay un claro proceso de renovación física y funcional que hace que el lugar se valore, a tal punto que existe un mercado “informal del suelo urbano”. En este caso, estas mejoras son susceptibles de producir desplazamientos sociales, algo que ha sucedido en otros barrios intervenidos en el Gran Resistencia como en otros casos del resto de la Argentina.

Por último, se considera oportuno remarcar la necesidad de profundizar estudios sobre estos desplazamientos de clases sociales que surgen a consecuencia de las mejoras introducidas y el cambio de renta, con el fin de optimizar políticas y recursos financieros invertidos.

VII. BIBLIOGRAFÍA:

APA. (2015). “Administración Provincial del Agua. Gobierno de la Provincia del Chaco. Página oficial. www.chaco.gov.ar/apa/institucional/amgr/restricciones-uso-suelo2.htm

BARRETO, M. et.al. (2013). “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, C. (2011). “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

BID (2015). Evaluación del Programa de Mejoramiento de Barrios III (PROMEBA III). Informe Final ProMeBa. P 77. Pp.25.

INDEC (2010). Censo Nacional de Población 2010.

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

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

DIARIO CHACO. (2014). “IPDUV destaca el avance del ProMeBa en los barrios de zona sur. Sección Provinciales. 2 de agosto de 2014. <http://www.diariochaco.com/noticia/ipduv-destaca-el-avance-del-promeba-en-los-barrios-de-zona-sur>

DIARIO DATACHACO. (2014). “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/>

DIAZ PARRA, I. (2013). “La Gentrificación En La Cambiante Estructura Socioespacial De La Ciudad”. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona ISSN: 1138-9796. Depósito Legal: B. 21.742-98. Vol. XVIII, nº 1030, 25 de junio de 2013. [http://www.La gentrificaci3n en la cambiante estructura socio-espacial de la ciudad.html](http://www.La%20gentrificaci3n%20en%20la%20cambiante%20estructura%20socio-espacial%20de%20la%20ciudad.html)

FERNÁNDEZ WAGNER, R. et.al. (2004). “La complejidad ausente en los programas de intervención socio-espacial inscriptos en el paradigma de la reducción de la pobreza. El caso del PROMEBA en el Gran Buenos Aires”. II Congreso Nacional de Políticas Sociales. P 24. PP 17. Mendoza, septiembre 2004.

HOLM, A. (2012). “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, D. y ZABALA, M. (2013). “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, E. (2005). “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. (2006). Informe del Plan de Desarrollo Estratégico para Resistencia. (PDER). Material gráfico y digital. Resistencia. P.40.

MUNICIPALIDAD DE RESISTENCIA. ORDENANZA N°_5403. (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, G. et.al. (2007). “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, M. y SCHNEIDER, V. (2011). “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, V. (2014a). “Revitalización de distritos centrales. El caso del Gran Resistencia, República Argentina”. Revista Ciudades nº 103. Los nuevos dueños de las áreas urbanas centrales. Julio - septiembre 2014. República de México. ISSN: 0187-8611.

SCHNEIDER, V. (2013b). “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, V. y ALBERTO, J. (2008). “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.

SCORNIK, C. et. al. (2011). “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, M. et. al. (2005). “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, B. (2002). 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).

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

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

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

I.P.D.U.V.: Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda

Pro.Me.Ba.: Programa de Mejoramiento Barrial

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