



Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión  
Comunicaciones  
Científicas y Tecnológicas  
Anuales  
2008

 UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DEL NORDESTE

 Facultad de  
Arquitectura y  
Urbanismo

 D J  
E G  
JORNADAS  
DE LA FAU-UANE



La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores.

Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.

---

COMPILACIÓN:

**Secretaría de Investigación**

COORDINADOR EDITORIAL:

**Arq. Marcelo Coccato**

COMISIÓN EVALUADORA:

**Arq. Carlos Eduardo Burgos // Dg. Cecilia Roca Zorat**

**Arq. Claudia Pilar // Arq. Herminia Alías**

**Arq. Marcela Bernardi // Arq. Emilio Morales Hanuch**

**Arq. Daniel Vedoya // Arq. Mario Berent**

DISEÑO GRÁFICO:

**Dg. Cecilia Roca Zorat**

© Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste

(H3500COI) Las Heras 727 | Resistencia | Chaco | Argentina

web site: <http://arq.unne.edu.ar>

ISSN: 1666 - 4035

Reservados todos los derechos  
Impreso en Corrientes, Argentina.  
Abril de 2009



## 012. CONSIDERACIONES PRELIMINARES PARA LA GESTIÓN DE LOS VACÍOS URBANOS. CASO BARRANQUERAS. CHACO

Godoy, Susana M. - Arq. Scornik, Carlos  
[politicasurbanas@arq.unne.edu.ar](mailto:politicasurbanas@arq.unne.edu.ar) / [ipur@arq.unne.edu.ar](mailto:ipur@arq.unne.edu.ar)

### RESUMEN

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

En nuestras ciudades, esto afecta de manera esencial a los sectores más pobres que invaden terrenos de alta vulnerabilidad e inciden fundamentalmente en la aplicación de políticas urbanas y de gestión de suelo, ya que tiene impacto directo en la morfología y en el crecimiento resultante.

En el caso de una localidad como Barranqueras, que forma parte de un área metropolitana, es necesario un análisis profundo de la situación y estado de los mismos, para determinar sus posibilidades de aprovechamiento.

**PALABRAS CLAVE:** Políticas urbanas – Expansión urbana – Vacíos urbanos.

### OBJETIVOS

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

### INTRODUCCIÓN

Este trabajo es parte integrante del proyecto general denominado "Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local, su aplicación en el contexto regional" PI 50/05, Secretaría General de Ciencia y Técnica de la UNNE, cuya problemática se focaliza en la localidad de Barranqueras.

El caso de estudio ha sido definido en función de las características espaciales y morfológicas que presenta su territorio, y por el crecimiento urbano descontrolado sobre áreas ambientales frágiles, características que se observan, aunque de manera diferente, en todo el territorio del Gran Resistencia.

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

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



## DESARROLLO

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

Estos procesos de producción de la ciudad operan de distinta manera y lo hacen según el grado de desarrollo de las sociedades. En países desarrollados donde se dan ciertas condiciones es habitual el proceso de primero urbanizo, luego ocupo; contrariamente, en nuestros países, la producción de la ciudad opera a la inversa y la regla pasa a ser primero ocupo, luego urbanizo.

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

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

Entre estos dos extremos se encuentra el Estado, como uno de los grandes "hacedores" de ciudad en nuestra región, manifestándose a través de conjuntos habitacionales ubicados en las periferias urbanas con la finalidad de extender el tejido de la ciudad.

En este contexto, el Estado actúa, como constructor y proveedor de viviendas, a través de los llamados "Barrios FONAVI", de equipamiento e infraestructuras, como proveedor de servicios urbanos, como regulador de las actividades urbanas a través de las normas urbanísticas y como agente fiscal a través de los impuestos y tasas; las que a partir de la década del '90, con la aplicación de políticas de ajuste, ha sido importante la reducción del gasto en políticas sociales que junto a los procesos de privatización de los servicios públicos, han inducido un claro debilitamiento de las políticas territoriales locales frente al avance del sector inmobiliario especulativo.

Por el momento, no hay indicios significativos de reversión de esta tendencia, por lo que se presupone que continuarán creciendo en forma horizontal, con bajas densidades poblacionales y con numerosas parcelas vacantes que irán ocupándose de modo lento y gradual.

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

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

## REFLEXIONES FINALES

Teniendo presente que la ciudad es un sistema complejo que no admite simplificaciones de ningún tipo, que trabaja a la manera de un tablero de fuerzas donde permanentemente se expresan y nunca se dirimen totalmente los conflictos,



que distribuye costos y beneficios o pérdidas y ganancias, y que es el fruto del trabajo colectivo de una sociedad donde se materializa la historia colectiva de un pueblo, sus relaciones sociales, políticas, económicas y religiosas.

Desde esta perspectiva, los sucesivos gobiernos municipales de Barranqueras se encuentran restringidos y debilitados para implementar políticas de renovación y ordenamiento ya que las mismas requieren de importantes inversiones iniciales para: adecuar los edificios abandonados, crear nuevos equipamientos en las áreas deficitarias, mejorar y ampliar las redes de infraestructuras, consolidaciones viales, etc.

Pero de alguna manera es imprescindible reflexionar sobre líneas de gestión que contribuyan al posible uso y ocupación de los vacíos urbanos en Barranqueras desde una visión de futuro sustentable, entre las que se encuentran:

- Incorporar la tierra vacante en el marco de las políticas generales de la ciudad, desde un enfoque que considere su diversidad de condiciones.
- Establecer políticas urbanas en tierra vacante mediante políticas fiscales; incorporando mecanismos de aumento de la recuperación de las inversiones públicas urbanas ("captura de plusvalías"); aplicar una política progresiva de impuestos a fin de desalentar la retención de tierras por parte de propietarios con capacidad económica; y fomentar una mayor flexibilidad en el sistema impositivo municipal.
- Los fondos captados por las mencionadas herramientas, destinar para inversiones sociales no rentables, algunas de las cuales serían: la adquisición de suelo para vivienda de interés social en proyectos de renovación urbana; mejoramiento de villas y asentamientos con desarrollo incompleto; construcción de equipamiento comunitario; provisión de redes de infraestructura vial, de servicios y toda otra inversión de carácter comunitario.
- Los equipamientos abandonados considerarlos como componentes urbanos que identificaron a la ciudad, que deben tender a estimular la conciencia colectiva para la recuperación de estos espacios, y mantener la memoria urbana con nuevas actividades que promuevan la socialización, en una ciudad que atesora una rica historia urbana.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARRETO, Miguel. (2002). "El crecimiento urbano de las ciudades intermedias del N.E. Argentino en el contexto de las transformaciones regionales" – En Cuaderno Urbano Nº 3. Espacio, Cultura y Sociedad. - Ed. FORURBANO. UNNE – FAU
- CLICHEVSKY, Nora. (1990). Construcción y Administración de la ciudad latinoamericana" – IIED - América Latina. Grupo Editor Latinoamericano. Col. Estudios Políticos y Sociales. Bs.As. Argentina.
- CLICHEVSKY, Nora. (1999). "La tierra vacante en América Latina". Internet.
- DE MATTOS, Carlos (1998). "Reestructuración, globalización, nuevo poder económico y territorio en el Chile de los noventa". En Globalización y Territorio. Carlos De Mattos, Darío Restrepo Botero, compiladores. Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio. Pontificia Universidad Católica de Chile. IEU. Fondo de Cultura Económica. Santiago, Chile.
- FAUSTO, Adriana – RÁBAGO, Jesús. (2001). "¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?". En: CIUDADES 49, RNIU, Puebla, México
- FAUSTO BRITO, Adriana. (2005) "Desarrollo urbano equitativo en las ciudades mexicanas: Consideraciones respecto a los terrenos intersticiales vacantes. El caso del área metropolitana de Guadalajara (AMG). Brasilia.
- GODOY, Susana – ROIBÓN, María José. (2005). "Vacíos Urbanos: Espacios inutilizados o subutilizados en localidades del AMGR, caso Barranqueras, Chaco. Reflexiones sobre su estado y líneas de acción para su recuperación". III Seminario Internacional "La Interdisciplina en el Ordenamiento Territorial. CIFOT. Mendoza.
- GODOY, Susana – SCORNIK, Marina. TRABALON, José. (2004). "Marco Normativo en materia de Uso y Ocupación del Suelo en dos localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia". "V Coloquio sobre Transformaciones Territo-



riales. La Plata.

- JANOSCHKA, Michael. (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". En: EURE Nº 85 (Vol. XXVIII) Santiago de Chile.
- LLOP TORNÉ, Joseph María. (2005). (Editor-Coordenador) "Instrumentos de redistribución de la renta urbana". La Parí. Ajuntament de Lleida.
- REESE, Eduardo. (2005) "Políticas Públicas, normativas y mercados de suelo". En José L. Basualdo "Seminario Internacional de Manejo de Suelo Urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la Ciudad de Corrientes". INVICO – Lincoln Institute of Land Policy.
- SCORNIK, Carlos Osvaldo (1998). "Diagnóstico Urbano Expeditivo del Área Metropolitana del Gran Resistencia". SUP-CE. Resistencia (Chaco).