

Los Vacíos Urbanos. Dinámicas Urbanas y Respuestas Innovadoras Frente al Derecho a la Ciudad

Ezequiel Zeitune

Observatorio de Fenómenos Urbanos y Territoriales. FAU. UNT. Becario CIN.

ezeitune94@gmail.com

Arq. Silvia A Politi

Observatorio de Fenómenos Urbanos y Territoriales. FAU. UNT.

spoliti@herrera.unt.edu.ar

Dra. Natalia Czytajlo

Observatorio de Fenómenos Urbanos y Territoriales. FAU UNT. CONICET.

nczytajlo@gmail.com

Resumen

Este trabajo se enmarca en una beca de investigación inserta en un proyecto acreditado ¹ que busca reflexionar sobre las políticas de suelo vigentes en relación a los terrenos o parcelas vacías frente a las demandas sociales actuales; la consideración del suelo urbano como un bien colectivo, y su injerencia en el ejercicio del derecho a la ciudad.

Intenta responder algunos interrogantes: ¿cómo afecta la existencia de tierras sin uso o lotes baldíos al ejercicio del derecho a la ciudad?, ¿qué tipologías o formas de actuación pueden reconocerse en los vacíos urbanos?, ¿qué iniciativas y experiencias de utilización de vacíos urbanos propician la inclusión y el derecho a la ciudad?, ¿qué instrumentos normativos y de gestión urbana se consideran pertinentes para su movilización?

La condición de vacío urbanos se sustenta en una antigua cultura rentista devenida, entre otras causas, de la inestabilidad de las economías y de los numerosos ciclos de expansión y retracción que se manifestaron en las sociedades latinoamericanas en general y Argentina en particular. Latinoamérica, a raíz de un capitalismo especulativo dominante, ha sido el foco de atención de excesivas inversiones transnacionales cuyo único fin fue la obtención de rentabilidades. Es aquí donde el papel de los gobiernos locales debe ser el de reintegrar la discusión sobre políticas urbana y la construcción de ciudadanía.

El análisis comparativo de las diferentes categorías tipificadas en el Municipio de Las Talitas, realizado en trabajo anterior, sumado a otras presentaciones va hilando una serie de temas que permiten verificar cómo los vacíos urbanos generan desequilibrios a nivel espacial, social, desarticulan el tejido urbano y deterioran la calidad ambiental del sector; llegando a convertirse en basurales y zonas inseguras.

El método aplicado consistió en el fichaje de análisis de casos de intervenciones realizadas, en diferentes escalas y contextos, a los que se consideran como buenas prácticas para su mejor análisis y comparación considerando sus características más significativas.

Los resultados obtenidos interpelan la necesaria conformación de un nuevo paradigma que responda a las nuevas formas de intervención urbanística en conjunto con sus respectivas estrategias de gestión, donde los vacíos urbanos aparecen como espacios de oportunidad para el desarrollo urbano con equidad social.

Palabras claves: suelo urbano, sistema metropolitano, desarrollo urbano

Antecedentes

El presente trabajo se encuadra en las líneas de Investigación propuestas por el Proyecto CIUNT “Rol estratégico del Periurbano en el SIMET: Indicadores de Sustentabilidad”, (2018 - 2019) que propone indagar los procesos de transformación que en ellos suceden, su capacidad de resiliencia e identificando tendencias a futuro. Reúne las líneas de trabajo

¹ *PICT 2016 / 2027. DESAFÍOS METROPOLITANOS DE TUCUMAN. Instrumentos para un nuevo programa urbano. CIUDAD INCLUSIÓN DERECHOS. FONCyT. Periodo 2017-2020. Sede: Observatorio de Fenómenos Urbanos y Territoriales – Cátedra Urbanismo I – IPDU – FAU. UNT. Investigadora Responsable: Marta Casares – Grupo Responsable: Natalia Czytajlo, Beatriz Garrido (FFyL)

de dos de sus integrantes: una doctoranda y de un becario CIN (2018-2019) y la directora de beca de este último.

En una publicación previa se planteó como, a pesar de que las administraciones locales son conscientes de los altos costos y la complejidad en la provisión de infraestructura al extender la mancha urbana, no aparecen instrumentos normativos de escala municipal que promuevan un modelo de ciudad compacta, movilicen los suelos vacantes ni favorezcan la densificación; parecería que no han llegado a descubrir el potencial de las tierras vacantes (Politi, 2018).

Ya se abordó inicialmente la problemática de los grandes vacíos fiscales destacando en ellos las presiones por las actividades y habitantes localizadas a su alrededor y la estratégica oportunidad que representan para la mejora de las condiciones ambientales y sociales al ser propiedad del estado. Las restricciones de dominio y de uso que los afectan han derivado en el estado actual de obsolescencia y abandono demandando una nueva interpretación de las funciones del estado con procesos no tradicionales de gestión para su puesta al servicio de la comunidad (Politi, 2017).

Un análisis del Proyecto de Ley de Creación del Régimen de Integración Socio Urbana y Regularización Dominial como respuesta ofrecida a la actual emergencia habitacional, dejó en evidencia algunas situaciones problemáticas que el mismo no contemplaba. También se analizaron dos casos Latinoamericanos -Brasil y México- en donde los instrumentos normativos y de gestión posibilitan la utilización de los vacíos urbanos, destacándose los antecedentes históricos que hicieron posible la reactivación de dichos espacios vacantes en favor de las dinámicas sociales. La utilización de los “vacíos urbanos” como una propuesta superadora a la problemática previamente abordada, demandó un marco legislativo propicio y quedó demostrada la necesaria articulación entre el poder público, propietarios y movimientos sociales organizados, entre otros, para lograr el acceso por parte de los sectores vulnerables al derecho a la ciudad (Zeitune, 2018).

Finalmente quedó planteada la problemática específica, dentro de Las Talitas -municipio del Sistema Metropolitano de Tucumán- donde los grandes vacíos urbanos desarticulan el tejido urbano y limitan la conectividad este-oeste debido a su poca permeabilidad. Mediante el análisis de imágenes satelitales y la combinación de datos de superficie, estado, ubicación y usos, trabajados bajo un entorno Sig se verificó la relevancia de los grandes vacíos, en especial aquellos de pertenencia del estado, pero también la cantidad de lotes sin uso y en estado de abandono que afectan las condiciones ambientales en la micro escala (Politi y Zeitune, 2018).

Imagen N°1

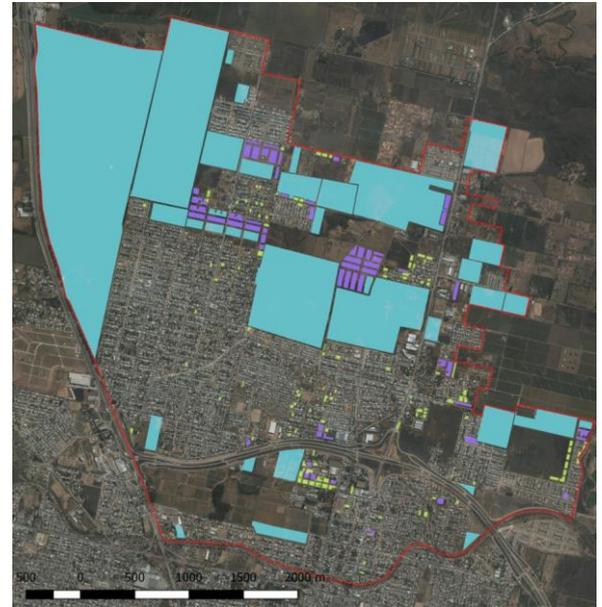
Análisis de vacíos urbanos en el Municipio de Las Talitas según tipologías.



--- Límite Mancha Urbana

- Vacíos Urbanos (3 o más lados urbanizados)
- Vacíos Urbanos (2 lados urbanizados)
- Espacios Vacantes c/construcción
- Espacios Vacantes s/construcción
- Terrenos Agrícolas Confinados

Análisis de vacíos urbanos en el Municipio de Las Talitas según Superficies



--- Límite Mancha Urbana

- Parcelas hasta 300 m²
- Parcelas entre 300 y 600 m²
- Parcelas entre 600 y 2500 m²
- Parcelas entre 2500 y 10000 m²
- Parcelas mayores a 10000 m²

Marco teórico

Solá Morales (2002) define a los espacios vacíos urbanos con el término francés *terrain vague*, que conjuga varios conceptos. Por un lado la palabra francesa Terrain que está ligada a la idea de una porción de tierra en condición de expectante, potencialmente aprovechable pero que posee una cierta definición en cuanto a su propiedad. La segunda palabra vague, tiene un doble origen latino y uno germánico y por esto triple significación, siempre adecuada al caso. Por un lado, en su origen germánico significa movimiento, oscilación e inestabilidad y en sus dos raíces latinas la relacionan primero con la ausencia de uso, de actividad de expectativa y en una segunda instancia con lo indeterminado, impreciso.

Completa las ideas afirmando

“Son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente. son lugares obsoletos en los que sólo ciertos valores residuales parecen mantenerse a pesar de su completa desafectación de la actividad de la ciudad. Lugares externos, extraños, que quedan fuera de los circuitos, de las estructuras productivas.”

Este marco teórico refiere más a áreas industriales, estaciones ferroviarias, puertos, lugares contaminados y otros, pero rescata su magia incontaminada de lo obsoleto, sugiere que su tratamiento debería producirse sin romper los elementos perceptivos que mantienen la continuidad en el tiempo y en el espacio y se opone a que la

arquitectura en su condición de instrumento organizador transforme lo baldío en productivo, lo vacío en edificado. Pero también lo vacío alude a lo imperceptible, privado de su visibilidad física y simbólica mediante retóricas, significa olvidado para siempre de la memoria, de la práctica, de la experiencia. A pesar de la condición de desecho, su función clave es la de mapear y diferenciar los espacios en la ciudad neoliberal. Sus formas de activación son múltiples y pueden darse con mecanismos de gestión subordinados o autónomos, desde la administración local o desde la ciudadanía que desde muchos puntos de vista se ha vuelto objeto de la percepción de su potencial. (Aricó, G., & Stanchieri, M. L., 2013).

A nivel de nuestro país, el libro “Argentina Urbana” del Plan Estratégico Territorial analiza cómo en las formas de expansión y la producción de suelo urbano de los últimos veinte años, que incluye lentos y largos procesos de consolidación, se originan los vacíos urbanos dispersos que aumentan los costos económicos y socio ambientales; redes, transporte, integración, movilidad de las personas, etc. y son provocados en su mayoría por la retención de tierras por parte de los particulares en espera de una mayor valorización. Así define al vacío urbano; a los fines del análisis cartográfico de la expansión de la mancha urbana como a “...aquellas porciones de suelo rodeadas en al menos tres de sus aristas por áreas urbanas... y que no presentan signo de usos urbano o rural” (2011:77).

Las desigualdades de nuestras sociedades alimentan un proceso de exclusión social que se revela en la estructura de las ciudades y constituye un desafío para los gobiernos y las organizaciones sociales preocupadas por la mejora de la calidad de la ciudad. La recuperación y cualificación de los asentamientos precarios resultantes del proceso de formación de nuestras ciudades en las últimas décadas se imponen con la misma urgencia que la democratización del acceso a la tierra y la provisión de nuevas unidades habitacionales. Así, la gestión de la tierra urbana es una herramienta fundamental para el desarrollo socio-económico de las ciudades en dirección a un proceso sustentable. Los diferentes instrumentos de gestión y regulación urbanística son esenciales en la gestión de la tierra urbana en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio, operan en la relación entre el Estado y la sociedad civil y poseen una importante interacción con los procesos de apropiación de los espacios y el destino de estos en cuanto a sus finalidades socio-económicas. El reto que los vacíos urbanos presentan en las principales ciudades del sistema urbano argentino, es el de ser reinterpretados “...no sólo como un problema cuantitativo, que es el que ha dominado tradicionalmente la preocupación de nuestros planes urbanísticos (...), sino también como una cuestión de calidad y de modo de organización urbana” (Resse 2006: 12).

En cuanto al derecho a la ciudad, se parte de la construcción jurídico-institucional de Henri Lefebvre que reafirma que cada uno de los derechos humanos deben garantizarse, respetarse y promoverse en las áreas urbanas. Alude a una profunda transformación urbana protagonizada por movimientos sociales con la intención de contrarrestar los procesos capitalistas generadores de desigualdad socio-espacial y de segregación urbana y producir mejores condiciones de vida para el conjunto de la ciudadanía. En la formulación e implementación de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural colectivo sobre el derecho individual de propiedad y sobre los intereses especulativos, es necesario, para el ciudadano, tomar conciencia de su relación con el hábitat en que se inscribe para impulsar diversos mecanismos de participación para intervenir en la deliberación y toma de decisiones en todos los niveles y temas urbanos, sin dejar la gestión y administración de las ciudades exclusivamente en manos de los funcionarios de la administración.

Metodología

Se realizó un análisis de cinco casos de buenas prácticas difundidas entre los medios de comunicación, seleccionando aquellas en que participaron actores diversos y de alguna forma estableciendo un muestreo de circunstancias y condiciones diversas. Fueron intencionales en esta búsqueda la diversidad y la heterogeneidad como medio de visibilizar nuevas oportunidades que van más allá de la condición propia del predio, el contexto en que se inscribe y su propiedad.

Para visualizar las relaciones existentes, los vínculos con su contexto inmediato y las actuaciones que se dieron en ellos, se eligieron casos paradigmáticos y se confeccionaron fichas que permiten establecer cierta comparación en lo que refiere a la “ocupación de los vacíos urbanos”. Se establecieron como categorías comparativas la situación del caso, la cantidad de intervenciones, la nueva función a la que se destinó el mismo, los actores involucrados, etc.

Análisis y discusión

Ficha N°1

Nombre del Programa Esto No Es Un Solar	Lugar de Desarrollo Zaragoza, España	Año 2019 - 2010
Breve Diagnóstico de la Situación El casco histórico de la ciudad de Zaragoza se vio afectado por un proceso de desarticulación de su tejido urbano, a raíz del proceso de gentrificación que afrontaba el municipio. Es así que surge esta iniciativa con el fin de reciclar y recuperar aquellos espacios residuales que quedaron en desuso insertos en la traba urbana.	Breve Descripción del Programa En base a esta premisa, se ideó la estrategia de regeneración urbana “estono es un solar”, un enfoque experimental para transformar los espacios residuales de la ciudad en espacios públicos. Las intervenciones consistieron en la utilización temporal de solares, partiendo de un estudio previo tanto urbano como socio-económico, de las carencias de cada zona, los espacios reclamados y la población a la que van destinados.	
Cantidad de Intervenciones Se han ejecutado 29 intervenciones en 13 meses (entre 2009 y 2010), logrando reciclar más de 42.000 m2 de espacios en desuso en espacios públicos.	Función Actual de los Vacíos Recuperados Parques, plazas, huertas urbanas, espacios deportivos, espacios de juego, áreas de descanso.	
Fuentes http://www.estonoesunsolar.es/ https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-347483/esto-no-es-un-solar-reconvirtiendo-parcelas-vacias-en-espacio-publico-parte-i https://www.paisajetransversal.org/2012/0	Actores involucrados Arq. Patrizia Di Monte, Arq. Ignacio Grávalos, Sociedad Municipal de Zaragoza, Asociaciones vecinales.	

<6/esto-no-es-un-solar-i-el-proyecto.html>

Imágenes



Ficha N°2

Nombre del Programa	Lugar de Desarrollo	Año
Programa Nacional de Agricultura Urbana	La Habana, Cuba	1990 - 2009
Breve Diagnóstico de la Situación	Breve Descripción del Programa	
<p>Tras la caída de la Unión Soviética y el bloqueo económico impuesto por Estados Unidos, a principios de la década de los 90, Cuba se ve obligada a producir sus propios alimentos como medida para garantizar la seguridad alimentaria. Apoyados por el Gobierno se definen Lineamientos y un Programa Nacional de Agricultura Urbana flexibles que se revisan y modifican anualmente acorde a las necesidades de los productores y del mercado. Más de veinte años de resultados crecientes de producción e impactos positivos, y el desarrollo urbano característico por la ocupación de espacios libres en excelentes zonas para la producción de alimentos avalan el desarrollo de la Agricultura Urbana y Periurbana generado por este País.</p>	<p>El Marco Estratégico de la Agricultura Urbana consiste en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utilizar mecanismos que incentiven el interés a producir más y a crear facilidades para ello, incluida adecuada remuneración, servicios al productor, materia orgánica, semillas y posturas, riego y control biológico. - Uso racional e intensivo de toda el área disponible existente en el marco geográfico de todas las ciudades y asentamientos, con programas definidos para cada unidad y chequeos sistemáticos de toda la actividad. - Diversificar al máximo las especies, razas y variedades en cada unidad productiva. - Elevar la cultura y concienciación agrícola, nutricional y ambiental de la población. Permanente capacitación a productores, generalización de los resultados científico-técnicos. - Estrecha coordinación entre todas las entidades relacionadas con la producción, procesamiento y distribución de alimentos. 	
Cantidad de Intervenciones	Función Actual de los Vacíos Recuperados	
383.000 lotes urbanos, que abarcan 50 mil hectáreas de tierra.	Huertas, Centros de distribución de semillas, Instituciones científico-agrícolas	

<p>Fuentes</p> <p>https://www.researchgate.net/publication/313310032_AGRICULTURA_URBANA_Y_PERIURBANA_EN_CUBA</p> <p>http://www.agriurbanariosario.com.ar/archivos/ciudades-mas-verdes-america-latina-caribe.pdf</p>	<p>Actores involucrados</p> <p>Asociación Cubana de Técnicos Agrícolas y Forestales, Asociación Nacional de Agricultores Pequeños, Ministerio de Agricultura, Delegación Provincial de la Agricultura (Con 7 subdelegaciones), Consejo Técnico Asesor, Escuela Superior de Agricultura Urbana y Suburbana, Cooperativas, Empresas Estatales.</p>
<p>Imágenes</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

Ficha N°3

<p>Nombre del Programa</p> <p>Estrategias subversivas de ocupación urbana - Ordenación y Ocupación Temporal de Solares</p>	<p>Lugar de Desarrollo</p> <p>Sevilla, España</p>	<p>Año</p> <p>2004</p>
<p>Breve Diagnóstico de la Situación</p> <p>La normativa municipal vigente en ese momento establecía que un solar vacío debía cerrarse con un muro protector. A pesar de ello, estos espacios se convirtieron rápidamente en basurales. La misma normativa establecía que el Ayuntamiento podía expropiar el solar si pasados dos años su propietario no había presentado un proyecto de construcción. Aun así, en Sevilla existían solares públicos y privados que llevaban cerrados</p>	<p>Breve Descripción del Programa</p> <p>El objetivo de su propuesta es utilizar solares públicos y/o privados abriéndolos a la comunidad para usos temporales. La demanda de dichos usos temporales en los solares públicos puede articularse desde la participación ciudadana, pero con un control y apoyo municipal. En el caso de los solares privados se pueden plantear convenios de cesión de los mismos para uso público durante plazos definidos, donde se definan contraprestaciones y beneficios para los</p>	

<p>más de veinte años sin que el Ayuntamiento hubiera actuado.</p>	<p>propietarios en el momento de la gestión de las licencias de obra para la edificación prevista, por la reducción de sus tasas.</p>
<p>Cantidad de Intervenciones</p> <p>Se han ejecutado 12 intervenciones en el año 2004.</p>	<p>Función Actual de los Vacíos Recuperados</p> <p>Plazas públicas, instalación de equipamientos efímeros, lugares de reunión para las asociaciones vecinales, viviendas temporales.</p>
<p>Fuentes</p> <p>http://www.recetasurbanas.net/index1.php?idioma=esp&REF=1&ID=0008</p> <p>http://www.plataformaurbana.cl/archive/2006/03/28/estrategias-subversivas-de-ocupacion-urbana/</p>	<p>Actores involucrados</p> <p>Arq. Santiago Cirugeda, Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, Asociaciones vecinales.</p>
<p>Imágenes</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

Ficha N°4

<p>Nombre del Programa</p> <p>Proyecto Fincas</p>	<p>Lugar de Desarrollo</p> <p>Montevideo, Uruguay.</p>	<p>Año</p> <p>2019</p>
<p>Breve Diagnóstico de la Situación</p> <p>El centro y la ciudad vieja de Montevideo esta atravesando por un paulatino descenso poblacional, generado por los constantes procesos de</p>	<p>Breve Descripción del Programa</p> <p>El proyecto Fincas trabaja en la recuperación de inmuebles abandonados, deteriorados y deudores en la ciudad, que se transformaran en bienes comunes puestos a disposición de</p>	

<p>expansión/expulsión hacia la periferia de la clase social más carenciada y el abandono de las áreas centrales por parte de los sectores de mayor poder adquisitivo. Quedando así un área que cuenta con todos los servicios de infraestructura necesarios, pero su número de residentes cada día es menor.</p>	<p>causas sociales. El objetivo del proyecto es otorgar a los espacios residuales un uso social, pudiendo ser adquiridos por particulares o por el Estado para ejecutar las políticas públicas de vivienda, hábitat y desarrollo urbano.</p>
<p>Cantidad de Intervenciones</p> <p>De las 336 viviendas relevadas por la Agencia Nacional de Vivienda en Ciudad Vieja y Centro de Montevideo, de las 66 que resultaron viables se eligieron 26 para su refuncionalización.</p>	<p>Función Actual de los Vacíos Recuperados</p> <p>Cooperativas de vivienda, creación de viviendas para alquiler social, Vivienda transitoria, espacios sociales y culturales de gestión colectiva.</p>
<p>Fuentes</p> <p>http://www.montevideo.gub.uy/noticias/vivienda/se-presento-el-proyecto-fincas</p> <p>http://www.defensordelvecino.com.uy/wp-content/uploads/2014/09/fincas-abandonadas-web-1.pdf</p>	<p>Actores involucrados</p> <p>Intendencia, Dirección Nacional de la Vivienda, sociedad civil, académicos y varios entes del gobierno uruguayo.</p>
<p>Imágenes</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

Ficha N°5

<p>Nombre del Programa</p> <p>Plaza Eladio Pache</p>	<p>Lugar de Desarrollo</p> <p>Tucumán, Argentina</p>	<p>Año</p> <p>2004</p>
<p>Breve Diagnóstico de la Situación</p> <p>Mientras el juicio sucesorio por el terreno ubicado en la intersección de calles Rondeau y Congreso no avanzaba, el lote se mantuvo abandonado. A al poco tiempo se convirtió en un espacio degradado, insalubre e inseguro.</p>	<p>Breve Descripción del Programa</p> <p>El predio fue cedido a préstamo a la Municipalidad de San Miguel de Tucumán y la Secretaría de Espacios Verdes de dicho municipio se encargó de acondicionarlo y establecer allí el mobiliario para una plaza. En 2012 el terreno fue vendido a una empresa privada, hoy en día se encuentra en construcción un edificio en altura.</p>	
<p>Cantidad de Intervenciones</p> <p>Caso puntual</p>	<p>Función de los Vacíos Recuperados</p> <p>Plaza</p>	
<p>Fuentes</p> <p>https://www.lagaceta.com.ar/nota/489203/sociedad/barrio-sur-plaza-esta-punto-desaparecer.html</p>	<p>Actores involucrados</p> <p>Familia Pache, Municipio de San Miguel de Tucumán, Secretaría de Espacios Verdes</p>	
<p>Imágenes</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Se observa puntos en común en la ocupación de los vacíos urbanos analizados en Sevilla, Saragoza y Tucumán en relación a las funciones que persiguen los actores, la propiedad de los mismos y los mecanismos de articulación estado-privado utilizados. La propuesta resulta atractiva frente al problema socio-ambiental que genera el espacio degradado que se ve suplantado temporalmente por un ambiente interactivo, con mobiliario, arquitectura efímera y vegetación, dándole carácter de “pulmón de la ciudad” y priorizando los lugares de encuentro o espacios de ocio para la población cercana (plaza, parque, espacio de reunión). En el caso de el “Programa Nacional de Agricultura Urbana” de La Habana observamos un tratamiento similar a los anteriormente mencionados, pero con un enfoque agrícola productivo. La fragmentación del tejido urbano de la ciudad, generada por los vacíos urbanos, se ve restituida por múltiples implantaciones de huertas, espacios destinados a la mejora en la producción agrícola, lugares para adquirir semillas, mercados, entre otros, que suplantando estos territorios en desuso. Esta idea de “coser la ciudad” ocupando dichos

espacios no solo ha mejorado la calidad estética del lugar resolviendo problemas relacionados a la inseguridad, sino que ha generado entre muchas cosas un espacio donde la comunidad se reúne a trabajar la tierra basándose en un nuevo paradigma de producción que responde a las necesidades de un mercado agropecuario.

Por último, se considera el proyecto Fincas, en Montevideo, que propone devolver al uso social diversos espacios de centralidad de la capital uruguaya, recuperando los inmuebles en desuso que se encuentren allí y resolviendo problemáticas asociadas al abandono: riesgo edilicio, deterioro ambiental, conflictividad social, seguridad ciudadana y desarticulación del tejido urbano. Varias fincas adquiridas en el proyecto han servido, para ofrecer un espacio de “estadía transitoria” a personas en situación de calle, la promoción de viviendas de alquiler social, como también espacios culturales y sociales de gestión colectiva.

En definitiva, Fincas vela por el ejercicio pleno del derecho a la ciudad siendo clave el énfasis en la justicia territorial mediante la “redensificación” de áreas abandonadas o degradadas para evitar la gentrificación; acortando la distancia material y simbólica entre espacios de centralidad y periferia.

Reflexiones

Luego de realizar el análisis comparativo de los casos paradigmáticos seleccionados, cabe destacar algunas cuestiones: el fenómeno de los “vacíos urbanos” se replica mayormente en áreas urbanas sometidas a procesos de expansión territorial, donde las demandas del mercado inmobiliario rigen las fluctuaciones de usos de suelo, favoreciendo así los intereses especulativos de un selecto porcentaje de la población. Esta situación trae aparejada los costos de infraestructura y transporte que el Estado debe absorber generados por las grandes distancias que existen desde las urbanizaciones más alejadas hacia las centralidades.

Otra cuestión a destacar es la necesaria refuncionalización de los vacíos en un corto plazo, evitando el aumento en cantidad de solares desocupados en relación al paso del tiempo y a la expansión urbana, fenómeno que se observa en el Municipio de Talitas, donde la indiferencia de la política territorial respecto a estos espacios ha agravado la segregación socioespacial y provocado un crecimiento fragmentado y en islotes.

En todos los casos debe destacarse la necesaria conformación de un marco normativo que avale la incorporación de estos espacios al banco de tierras municipal/provincial/Estatal para permitir establecerlas en un futuro como espacios de uso público.

Siempre y como elemento fundamental en todas las buenas prácticas, aparece la activa diligencia de vecinos del lugar en asociación con el estado, que reivindican el derecho a la ciudad, haciendo que la revitalización de estos espacios degradados pueda ser factible y responda a las necesidades de la población circundante.

Queda en claro el abanico de posibilidades que potencialmente presentan los vacíos urbanos, son una oportunidad para disponer de nuevos espacios de uso ciudadano: donde le compete a la ciudadanía el ejercer presión sobre las instituciones para

permitir su aprovechamiento con propuestas de soluciones creativas y co-responsabilizándose en la implementación, la gestión y la sostenibilidad de las soluciones y al Estado, por su parte,
el mapeo cuantitativo y cualitativo de vacíos urbanos en la ciudad, el impulso de procesos participativos para el reaprovechamiento de espacios y equipamiento, la cobertura legal a
estas iniciativas mediante ordenanzas municipales, y los procesos de negociación entre los propietarios privados para la cesión temporal del uso de los solares como formas
de garantizar el pleno ejercicio del derecho a la ciudad.

Bibliografía

- Aricó, G., Stanchieri, M. L. (2013). La trampa urbanística de los “vacíos urbanos”: casos etnográficos en Barcelona. En *X Jornadas de Sociología de la UBA*. Buenos Aires: UBA.
- De Sola-Morales, I. (2002.) *Terrain vague en Territorios*. 1ª ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, (págs 181-193)
- Lefebvre, H. (1968) *El derecho a la ciudad, Barcelona, España*: Ed. Ediciones península
- Politi, S (2018) Los Lineamientos Estratégicos Metropolitanos como política para la consolidación y completamiento del territorio de la ciudad en el caso de los vacíos urbanos del área Metropolitana de Tucumán en *Revista proyección*, Nº 24 (en prensa) Vol XIII, diciembre de 2018. ISSN 1852-0006. Mendoza.
<http://ffyl.uncuyo.edu.ar/revista-proyeccion>
- Politi, S (2017) *Potencialidades y Limitaciones de los Vacíos Urbanos Fiscales del Área Metropolitana de San Miguel de Tucumán*, XXXI Congreso Alas Uruguay 2017, Acta académica ISBN: 978-9974-8434-7-9
<http://www.alas2017.com/isbn/>
- Politi, S y Zeitune, E (2018) Vacíos urbanos en Las Talitas. Dinámicas y respuestas frente al “Derecho a la ciudad” en Jornada Regional sobre Acceso a la Justicia y Derechos Humanos. Noviembre de 2018, Tucumán.
- Zeitune, E. (2018) Análisis del Proyecto de Ley de Creación del Régimen de Integración Socio Urbana y Regularización Dominial. El Derecho a la Ciudad, en Iº Jornadas Provinciales de Trabajo Social: Tensiones Actuales en la Formación y el Ejercicio Profesional. Octubre de 2018, Tucumán.

ISBN 978-987-4415-60-8

