



TRASFORMACIÓN DE ÁREAS VACANTES EN CIUDADES INTERMEDIAS. EL CASO DE ESPERANZA

Grattier Damian

*Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - UNL
Director/a: Melhem Claudia Mariana*

Área: Arquitectura, Diseño y Urbanismo

INTRODUCCIÓN

Las “*ciudades intermedias*”, aquellas que se caracterizan por tener un rol articulador entre dinámicas urbanas que abarcan desde la escala global hasta la local (Bellet C y Llop J., 2003), poseen en el centro de la Provincia de Santa Fe, diversas características similares. Entre ellas se destacan la subvaloración de áreas de grandes dimensiones sin función, uso ni apropiación, situadas dentro de la estructura consolidada de la ciudad.

Estas áreas vacantes son, principalmente, el resultado de obsoletas infraestructuras del transporte o de la industria. Particularmente, en Esperanza, la situación actual presenta a estos espacios sin un uso claro, desestructurando la ciudad y sus dinámicas.

La confluencia de circunstancias específicas –históricas, demográficas, económicas y productivas, sociales y culturales- sugieren que la ciudad de Esperanza se encuentra en un estado de crecimiento sostenido, pero no sostenible. La situación de la tierra vacante urbana se visualiza entonces como una alternativa que mediante su transformación potencie el desarrollo local y regional, a la vez que fomenta el modelo de ciudad compacta y sostenible, desalentando las dinámicas actuales de dispersión urbana y fragmentación social.

OBJETIVOS

Los objetivos del presente trabajo comprenden desde la construcción de un marco teórico ajustado a la escala de la ciudad y la problemática común de las ciudades intermedias hasta los ensayos sobre la transformación de las áreas vacantes de Esperanza, mediante instrumentos urbanísticos adecuados. Identificamos:

1. Comprender los términos “ciudad intermedia” y “área vacante” y su correspondencia particular en la ciudad de Esperanza.
2. Relevar, cuantificar, definir y clasificar las áreas vacantes de la ciudad.
3. Explorar y proponer diversos instrumentos urbanísticos que permitan abordar la transformación de las áreas vacantes de la ciudad de Esperanza.
4. Proponer alternativas de transformación de las vacancias urbanas.

Título del proyecto: Las ciudades intermedias de la Provincia de Santa Fe. Los agentes de las dinámicas territoriales: estado, mercado y sociedad civil

Instrumento: CAI+D

Año convocatoria: 2016

Organismo financiador: UNL

Director/a: Rodríguez Miguel

5. Revalorizar y/o refuncionalizar edificios, construcciones y estructuras de interés patrimonial, formal y significativo.

RESULTADOS/CONCLUSIONES

Área vacante – Aproximaciones al término

Para comprender el término “*tierra vacante*”, se recogen en primer lugar definiciones y expresiones de diferentes autores en torno al concepto, para luego interpretar éstas definiciones y de establecer un marco teórico ajustado a la realidad de las áreas vacantes en ciudad de Esperanza.

Tanto Clichevsky (2007), Fausto Brito y Rábago (2001) y Larangeira (2004) coinciden en que las áreas vacantes son grandes extensiones de tierra sin un uso claro y definido, ya sea porque han sido desafectadas de sus anteriores funciones o porque nunca las adquirieron. Además, exponen que las vacancias generan en su entorno situaciones que pueden tener una doble lectura: como problemática, en tanto la existencia de áreas vacantes atenta contra cohesión del organismo urbano, generando fragmentación socio-espacial y profundizando la inequidad en el ejercicio de la ciudadanía; y como oportunidad, en tanto su transformación, refuncionalización o rehabilitación brindan oportunidades de acceso a la vivienda, servicios y equipamientos básicos a los diversos de sectores de la sociedad.

Las áreas vacantes en Esperanza

Enfocándonos en los objetivos de trabajo, se toman como base las definiciones anteriores y se recurre a delimitar el universo de tierras vacantes en la ciudad. Larangeira (2004) y Clichevsky (2007) indican que dos parámetros ineludibles para la determinación de las vacancias son la superficie y la posición en la planta urbana.

En primer término las superficies vacantes que se reconocerán en Esperanza serán aquellas superiores a 1Ha (una hectárea) con el objetivo no solo de concentrar los esfuerzos y recursos en el estudio de las grandes superficies, sino además reconocer aquellas vacancias cuyas dimensiones representen posibilidades reales de desarrollo para la ciudad y la región.

En segundo lugar, la identificación de las vacancias teniendo en cuenta su posición en la planta urbana pretende identificar aquellas que presentan condiciones urbanas en sus inmediaciones, es decir, accesibilidad garantizada, densidad poblacional y mixtura de usos. La transformación de las áreas vacantes urbanas pretende beneficiar a la mayor cantidad de población posible, optimizar infraestructura y servicios existentes, y economizar recursos. Por último, se incorporamos un parámetro de identificación diferenciado, ajustado a la realidad de la ciudad de Esperanza, que denominaremos “áreas vacantes especiales”. Este tipo de vacancia se puede reconocer por su morfología diferenciada en la planta de la ciudad y por contener edificaciones o elementos patrimoniales. Se pretende con este reconocimiento maximizar el impacto de transformaciones; que el desarrollo pretendido para la ciudad y la región no sea solo económico, sino sobre todo social y cultural.

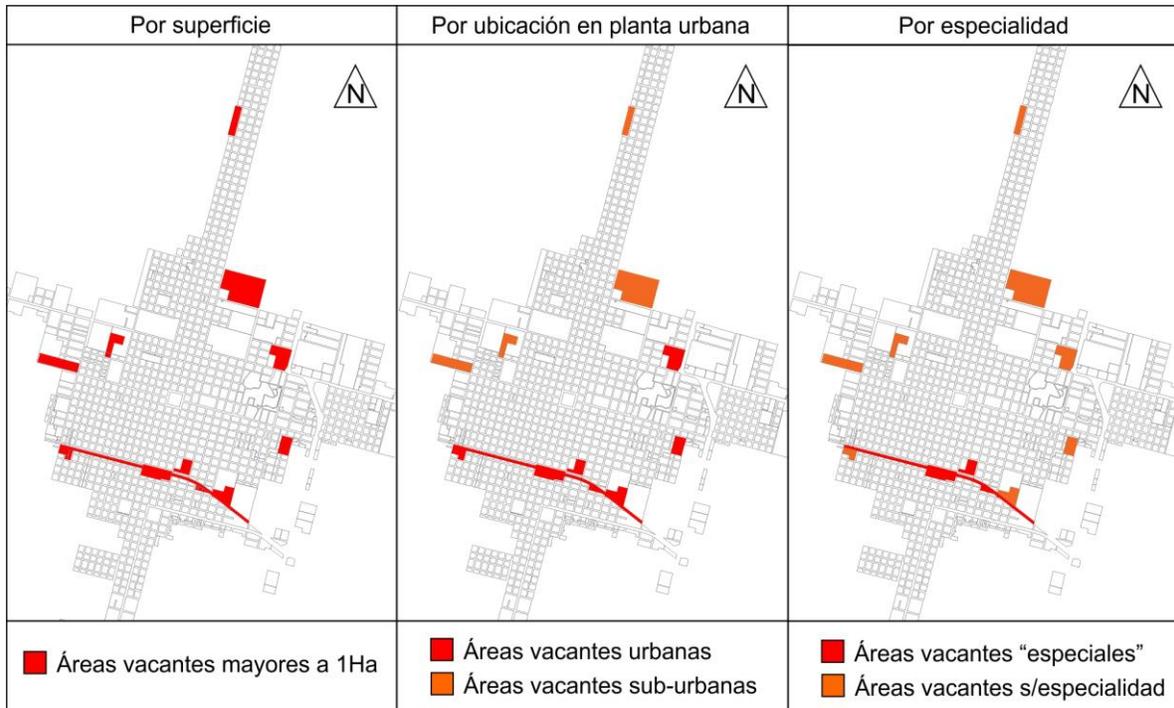


Figura 1: Áreas vacantes de la ciudad de Esperanza. Clasificación según características de superficie, ubicación y especialidad. Elaboración propia.

Los relevamientos y clasificaciones nos permiten abordar a un estado de situación actual que se puede sintetizar en :

1. Si tomamos como base los parámetros de Larangeira (2004), detecta un porcentaje "normal" de superficie vacante en la ciudad, aproximadamente 12%.
2. El porcentaje correspondiente a las áreas vacantes urbanas es superior a las sub-urbanas.
3. Existen dos espacios vacantes especiales. Uno, correspondiente al predio del ex molino Angelita y el otro, correspondiente a los terrenos del ex ferrocarril Belgrano.
4. Si se observa el plan vigente, de las áreas vacantes totales mayores a 1Ha, tan solo un 6% corresponde a reserva para espacios verdes. En contraposición, aproximadamente un 70% corresponde a usos estrictamente residenciales.

Para poder llevar adelante la transformación de las vacancias mediante la aplicación de un caso testigo, se hace necesaria la selección de un ejemplo. Tanto la importancia que adquiere la superficie, como la posición en la planta urbana, nos acerca la posibilidad de elección de aquellas. Pero el factor determinante será, como ya se adelantó, la característica intrínseca de cada vacancia, su especialidad o su distinción respecto de las otras, en cuanto posea elementos patrimoniales o configure algún significado para la población. Aquí surge como entonces como selección apropiada el terreno perteneciente al

ex ferrocarril Belgrano Cargas.

El predio seleccionado posee además características morfológicas particulares. Por un lado, el predio correspondiente a la estación esta próximo al centro de la ciudad y concentra la mayor superficie vacante concentrada. Por el otro lado, los sectores correspondientes a la traza de las vías configuran un tipo de vacancia especial, singular por su situación de atravesar toda la extensión de la ciudad.

La intervención en estos espacios deberá, como premisa ya establecida en los objetivos, propugnar un desarrollo sostenible de la ciudad, mediante instrumentos como los masters-plan, planes particulares o particulares.



Figura 2: Ensayo de posibilidad de transformación del área vacante correspondiente al predio del ex ferrocarril. Elaboración propia

BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- Bellet C., Llop J.,** 2003. Ciudades intermedias. Perfiles y pautas. Segunda fase del Programa ciudades intermedias y urbanización mundial. Lleida, Milenium.
- Clichevsky N.,** 2007. La tierra vacante revisitada. Elementos explicativos y potencialidades de utilización. Cuaderno urbano, 6, 195-220.
- Fausto A. y Rábago J.,** 2001. ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? Ciudades, 49, 33-39.
- Larangeira A.,** 2004. Tierra vacante en ciudades de América Latina. Desafíos y oportunidades. Seminario Internacional de Tierra Vacante: Nuevos desafíos y oportunidades. Lincoln Institute of land Policy, Cambridge