

Julieta C. Frediani | jfrediani@yahoo.com
Instituto de Investigaciones y Políticas del
Ambiente Construido -IIPAC-
Facultad de Arquitectura y Urbanismo-FAU-
Universidad Nacional de La Plata -UNLP-

LAS TIERRAS VACANTES AL INTERIOR DE UN PROCESO DE CRECIMIENTO URBANO DESARTICULADO Y FRAGMENTADO. EL CASO DEL GRAN LA PLATA

RESUMEN

En el proceso de expansión urbana, caracterizado por la heterogeneidad social, de estrategias y de modos de vida, los sectores de bajos y de altos ingresos compiten por los espacios intersticiales vacantes que se encuentran localizados en la periferia de la ciudad. La ciudad resultante de este proceso se caracteriza por piezas cada vez más autónomas que se yuxtaponen en forma discontinua y entre las cuales proliferan vacíos urbanos. En este marco, el objetivo del trabajo consiste en contribuir al conocimiento teórico-empírico de las tierras vacantes y su relación con la modalidad actual de crecimiento urbano, profundizan-

do en el análisis de los factores que intervienen en la producción de estos espacios en el Gran La Plata. Asimismo, las tierras vacantes constituyen en numerosas ocasiones una fuente de ingresos especulativos. En estos casos, más que un bien de “uso”, el suelo alcanza el status de “capital”, posibilitando la obtención de beneficios extraordinarios por el sólo hecho de poseerlo. Esta situación de especulación trae aparejada procesos de urbanización de difícil regulación, convirtiéndose en fuente de inequidades. Comprender el rol que desempeña el sector privado, y particularmente el sector inmobiliario, al interior del proceso de

especulación rentística de las tierras vacantes resulta fundamental para la definición de políticas que tiendan a un desarrollo urbano sustentable.

PALABRAS CLAVES: TIERRA VACANTE-
CRECIMIENTO URBANO-PERIFERIAS-
FRAGMENTACIÓN URBANA

ABSTRACT

Urban expansion is characterized by social heterogeneity, strategies and ways of life. In this process, low- and high-income sectors compete for the vacant interstitial spaces that are located on the periphery of the city. The resulting city is characterized by parts increasingly more autonomous which are juxtaposed discontinuously with vacant land among them. In this context, the objective of this paper is to contribute to theoretical-empirical knowledge about vacant lands and their relationship with the current form of urban growth, deepening the analysis of the factors involved in the production of these spaces in the Great La Plata.

In addition, vacant land on numerous occasions constitute a source of speculative income. In these cases, more than a right of use, the soil reaches the status of capital, making possible extraordinary gains by the mere fact of owning it. This speculation situation brings urbanization processes of difficult adjustment, becoming a source of inequalities. Understand the role played by the private sector, and particularly the real estate sector, inside the process of revenue speculation of the vacant lands is fundamental to the definition of policies aimed at sustainable urban development.

KEY WORDS: VACANT LAND - URBAN GROWTH - PERIPHERIES - URBAN FRAGMENTATION

1. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo pretende contribuir al conocimiento de la compleja temática de las tierras vacantes a través del estudio del Gran La Plata y en particular, a la reflexión sobre la posibilidad de recuperación de dicho suelo en el marco del modelo de crecimiento urbano disperso y desarticulado que caracteriza a las ciudades en nuestros días. En el proceso de expansión urbana, caracterizado por la heterogeneidad social, de estrategias y de modos de vida, los sectores de bajos y de altos ingresos compiten por los espacios intersticiales vacantes que se encuentran localizados en la periferia de la ciudad. La ciudad resultante de este proceso se caracteriza por piezas cada vez más autónomas que se yuxtaponen en forma discontinua y entre las cuales proliferan vacíos urbanos. Dado que la ocupación del suelo se encuentra

regida por factores de carácter económico relacionados fundamentalmente con el valor del suelo, las tierras vacantes constituyen en numerosas ocasiones una fuente de ingresos especulativos. En estos casos, más que un bien de “uso”, el suelo alcanza el status de “capital”, posibilitando la obtención de beneficios extraordinarios por el sólo hecho de poseerlo. Esta situación de especulación trae aparejada procesos de urbanización de difícil regulación, convirtiéndose en fuente de inequidades. Sin embargo, es dable indicar que las motivaciones especulativas no constituyen las únicas causales para la existencia de tierras urbanas vacantes, pudiéndose reconocer una amplia gama de factores causales, que van desde la escasez de recursos para desarrollar la tierra, hasta condicionantes ambientales, como inductores de la creación de espacios urbanos sin uso definido, sin obviar los impedimentos jurídicos y presiones políticas (Larangeira, 2004).

El tema de las tierras vacantes implica abordar la problemática del uso irracional e inadecuado del suelo urbano, con el propósito de promover acciones que tiendan a una mayor ocupación y consolidación del suelo urbano. Este abordaje implica reconocer a las tierras vacantes tanto como un problema como una oportunidad. Consideradas como un problema, se reconoce que la modalidad de producción de suelo urbano, dispersa y con grandes vacíos intersticiales trae aparejada un incremento de los costos de urbanización, tanto económicos como socioambientales, elevando el costo de los tendidos de redes de infraestructuras básicas, presionando sobre el presupuesto público para su mantenimiento, y dificultando la integración entre los barrios. Mientras que si se considera a los espacios vacíos como oportunidades, los mismos serían útiles para poder (re) orientar la forma de estructuración, crecimiento y

desarrollo urbano (Larangeira, 2004). El potencial de oportunidad dependerá de la importancia de reutilizar dicho espacio, de su carácter estratégico en función de la ubicación, proximidad a arterias principales y/o a servicios circundantes que dicho suelo presenta.

En este contexto, consideramos que el análisis de la problemática de las tierras vacantes en el Gran La Plata, y el abordaje de experiencias de reutilización de las mismas, contribuirá a la definición de estrategias que promuevan su uso y/o la reconversión futura del suelo vacante en pos de un desarrollo urbano sustentable que permita desacelerar la fuerte expansión urbana y el excesivo consumo de suelo. La definición de estrategias de reutilización de las tierras vacantes pretende contribuir tanto a la recuperación de la calidad urbana-ambiental como la revitalización social y económica de las áreas intervenidas.

2. APROXIMACIÓN AL CONCEPTO DE TIERRA VACANTE

La preocupación desde ámbitos públicos y privados acerca del destino de las tierras vacantes existentes ha llevado al desarrollo de diversos estudios, en función de entender los factores que intervienen en el proceso de producción y gestión de las mismas como así también los problemas para la ciudad que trae aparejada su existencia, y de avanzar en la formulación de políticas urbanas que orienten su utilización o refuncionalización. Sin embargo, Clichevsky (2001) señala que en América Latina, la tierra vacante no ha sido suficientemente estudiada, reconociéndose además que en diversos trabajos la tierra vacante constituye sólo un aspecto secundario, tratada de manera indirecta al encontrarse subsumida o implícita en otros temas, tales como ocupaciones de tierra por sectores de bajos ingresos, regularización urbana,

desarrollos de nuevos emprendimientos, regulación, recaudación impositiva; relocalización de población en casos de desastres, etc. En el mismo sentido, Marianacci, Vanella y Lucca (1999) coinciden en esta apreciación, al señalar que la problemática de la tierra vacante no ha sido estudiada en profundidad en América Latina sino hasta hace pocos años, a pesar de no ser un fenómeno nuevo en la región.

Un antecedente relevante en la materia por la amplia discusión generada y la documentación resultante del mismo, lo constituye el Seminario Internacional sobre "Tierra Vacante Urbana: Nuevos Desafíos y Oportunidades", realizado en el año 1999 en Río de Janeiro (Brasil). Entre los principales aportes del Seminario puede mencionarse el reconocimiento de que el fenómeno de la tierra vacante debe su existencia a un cúmulo de razones que varían no sólo según la ciudad sino también entre los barrios de la misma ciudad, dejándose en claro que ya no es suficiente la explicación tradicional que atribuía la tierra vacante a motivos puramente especulativos, todo lo cual complejiza el desarrollo de un marco de trabajo conceptual.

Los antecedentes mencionados permiten comprender mejor la temática de las tierras vacantes, y la enmarcan en procesos urbano-territoriales más amplios y complejos que dan cuenta de la multiplicidad de causas -prácticas especulativas, ausencia de recursos financieros suficientes, impedimentos legales o jurídicos-, y de consecuencias que este fenómeno presenta.

En este sentido, las últimas innovaciones tecnológicas unidas a los complejos cambios en el sistema económico global estarían dando como resultado cambios significativos en la producción de la ciudad y de lo urbano, que se manifiestan, como señala Monclús (1997), en una ruptura generalizada en las pautas de localización de prácticamente

todos y cada uno de los elementos que componen las aglomeraciones urbanas por distintas que éstas sean. La mayor parte de los estudios sobre los efectos urbanos y territoriales de estos procesos tienden a coincidir en que uno de los más significativos ha sido el desencadenamiento de nuevas modalidades de expansión urbana, donde la suburbanización, la policentralización, la polarización social, la segregación residencial, la fragmentación de la estructura urbana, la insustentabilidad ambiental, etc., aparecen como rasgos destacados de una nueva geografía urbana (De Mattos, 2002). Surge así, una ciudad caracterizada por la expansión "sin límites" sobre el territorio.

Esta ciudad se caracteriza por la transformación de la organización territorial tanto en su aspecto físico como social, producto de la inacción política, la falta de medidas jurídico-normativas y de procesos de cambio de carácter económico y sociocultural. En esta nueva realidad urbana, las periferias con sus tierras vacantes constituyen la parte de la ciudad más receptiva a los cambios y transformaciones que van a producirse. Este modelo urbano, que responde a una pretendida racionalización del uso del suelo, se caracteriza por la proliferación de espacios intersticiales y tierras vacantes. Así, como señala Clichevsky (2007) los cambios socioeconómicos se expresan en las ciudades y hacen que la tierra vacante también sea distinta.

En este punto, y dado que existen diversas denominaciones para dar cuenta del suelo sin uso o subutilizado -tierra vacante, vacíos urbanos, baldíos, vacantes latentes-, resulta necesario dar respuesta a ¿qué se entiende por tierra vacante?. Si bien resulta difícil dar una única respuesta, las múltiples definiciones que dan los diferentes autores nos permitirán aproximarnos a una comprensión más acabada de este concepto.

Fausto Brito y Rábago (2001) definen la tierra vacante como los terrenos remanentes a la dinámica

urbana, que permanecen vacíos o subutilizados, o que todavía reconocidos como urbanos y servidos directamente o muy próximos a infraestructuras ya instaladas, no se desarrollan en la plenitud de su potencial, contrariando el principio de función social de la propiedad. En el mismo sentido, Clichevsky (1999) las define como aquellas tierras permanentemente desocupadas que se localizan dentro de los límites urbanos, excluyendo los parques, las plazas o las áreas de protección ecológica destinadas a usos públicos.

Por su parte, Larangeira (2004) señala que “las denominaciones pueden ser tantas como son los tipos, tamaños, ubicaciones y motivos determinantes de que tramos de suelo urbano permanezcan sin uso efectivo, o no alcancen su mejor potencial de utilización, haciendo difícil el establecimiento de una definición única. De hecho, son múltiples las posibilidades de interpretar los orígenes del fenómeno y de desarrollar estrategias y acciones para mitigar sus consecuencias negativas o, mejor aún, sacarle partido”.

Según el INDEC, se considera tierra vacante tanto a aquella tierra privada no utilizada y que se encuentra subdividida en parcelas denominadas urbanas según la legislación vigente dentro del perímetro de una aglomeración, así como a la tierra de propiedad fiscal que ha sido desafectada de sus anteriores usos (Mignaqui; Arias, 2008).

De las definiciones antes citadas puede reconocerse como común denominador, la referencia tanto a la subutilización como a la falta de usos de terrenos y edificios abandonados de propiedad pública y/o privada. Y es en este sentido amplio del concepto que consideraremos a las tierras vacantes en el presente trabajo.

Asimismo, las tierras vacantes pueden reconocerse, por un lado, como espacios de oportunidad con un importante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas, dado que

su disponibilidad constituye una oportunidad de crecimiento, de contar con suelo para urbanizar, de localizar y construir la demanda de vivienda, de realizar proyectos urbanos de gran envergadura, de construir nuevas centralidades. Estas tierras revisten así un carácter estratégico en el control del crecimiento urbano expansivo y en la conformación de un espacio urbano consolidado. La vacancia de tierra es pues una instancia básica e indispensable para el desarrollo urbano y de los distintos sectores sociales; un uso y/o una reutilización racional de estas tierras podría contribuir a recomponer y ordenar la ciudad en su totalidad, favoreciendo la integración socioterritorial.

Pero, por otro lado, la tierra vacante puede constituir una forma conflictiva de extender el hábitat, si no se garantiza una adecuada movilidad de la población, y si el saneamiento y la higiene urbana no pueden concretarse. En tanto, la demanda de tierra urbana se genera en forma constante debido a las necesidades que determinan nuevos requerimientos locacionales, a las migraciones de la población intra y extra locales, y a que la vivienda unifamiliar es generalmente más requerida que la vivienda multifamiliar, la necesidad de tierra urbana vacante continuará existiendo. Por este motivo, la expansión urbana debería controlarse mediante políticas que estimulen la ocupación de lotes en áreas provistas de una infraestructura adecuada e impidan la producción de tierra urbana no apta para el asentamiento humano.

La formación de tierras vacantes puede comprenderse mejor si se consideran las diferentes lógicas y actores que intervienen en la construcción del espacio urbano -cada uno de ellos con diferentes intereses, necesidades y expectativas-, y si recordamos, como señala Urriza (2006), que la tierra constituye una reserva de valor y una forma de inversión segura con relación a otras. Invertir en tierras resulta un buen negocio, principalmente

en áreas de expansión, puesto que el propietario obtiene un excedente producto de la valorización del suelo. Frente a esta situación, el suelo y, en particular, las tierras no ocupadas deben formar parte de las prioridades de intervención del Estado, enmarcándose las políticas sobre tierra vacante en la política urbana general y las nuevas formas de gestión, que tiendan a la equidad social y la sustentabilidad (Clichevsky, 2007, *Ibid*).

Asimismo, el proceso de expansión urbana, basado en la creación de nuevo suelo urbano y de áreas intersticiales vacantes, se encuentra estrechamente vinculado al desarrollo de los sistemas de infraestructuras viarias. La inversión en este tipo de infraestructuras, y las consecuentes facilidades de movilidad urbana que genera, resulta decisivo en la organización del espacio urbano y social, al producir la apertura de vastos mercados del suelo (Fausto Brito; Rábago, 2001, *Ibid*). Por dicha razón, al abordar la problemática de la ciudad morfológicamente discontinua, el tema de la movilidad y, en especial, del transporte amerita una mención particularizada. Las infraestructuras de transporte constituyen el soporte material y esqueleto de las nuevas extensiones urbanas, permitiendo articular las distintas piezas aisladas que conforman el espacio urbano. La no-continuidad de los espacios en la ciudad difusa constituye un inconveniente que se atenúa si se considera el continuo crecimiento de la movilidad, que establece continuidad entre los distintos fragmentos del territorio.

La compacidad de la forma urbana permitiría contrarrestar los efectos negativos de la dispersión, encontrándose asociada a un mayor ahorro de suelo, de energía, de recursos naturales y de tiempo, debido al uso intensivo del territorio, la continuidad formal y la proximidad de las diferentes funciones. Las ciudades con características de compacidad urbana, resultarían desde el

punto de vista territorial, un proyecto razonable de convivencia, garantizando la proximidad entre usos y actividades, y la posibilidad de compartir de forma eficaz determinados servicios o equipamientos colectivos.

La estrecha relación entre la tierra vacante y la movilidad pone en evidencia la necesidad de una coordinación entre los planes de ordenamiento territorial y de ordenamiento del transporte como base para un buen funcionamiento urbano en el mediano y largo plazo. Pensar estrategias de integración socioterritorial y de refuncionalización -a través de nuevos usos y ocupaciones- de los vacíos urbanos en estrecha relación con la movilidad de la población, implica un abordaje del transporte -y de las soluciones a sus problemas- desde la demanda y no desde la oferta como tradicionalmente se lo encara. La (re)localización en tierras vacantes de actividades fuertemente generadoras y productoras de viajes posibilitaría un mayor equilibrio de los actuales flujos de transporte.

La alta interdependencia entre las dos dimensiones señaladas, así como la complejidad con que se presentan los problemas, indicarían la necesidad de una aproximación diferente a la de las intervenciones sectoriales tradicionales, un acercamiento integral que dé cuenta de los diferentes enfoques, aproximaciones e intereses. Con la finalidad de gestionar eficazmente un territorio materializado actualmente a modo de mosaico de fragmentos yuxtapuestos, el accionar del Estado debería orientarse a la implementación de políticas que tiendan a revertir o disminuir los actuales desequilibrios territoriales y las asimetrías sociales.

3. ¿QUÉ HACER CON LAS TIERRAS VACANTES?

La preocupación existente en nuestros días acerca de la reutilización de tierras vacantes en pos de contribuir tanto a la recuperación de la ca-

lidad urbana-ambiental de ciudades dispersas y constituidas a modo de un complejo mosaico, como a la revitalización social y económica de las áreas intervenidas, ha llevado a la búsqueda de estrategias que posibiliten su efectiva integración socioterritorial al resto del espacio urbano en el que se insertan y de una gestión que favorezca la implementación de las mismas, contribuyendo a recomponer y ordenar la ciudad en su totalidad. Los espacios vacantes se constituyen así en un factor de importancia para absorber el continuo y acelerado crecimiento urbano de manera más eficiente -mayor y mejor utilización del recurso tierra-; su integración física y funcional a la ciudad contribuiría a generar una mayor compacidad del tejido, fundamental para el logro de la sustentabilidad urbana.

Al abordar las posibles estrategias de refuncionalización de estas tierras, y considerando la variada bibliografía nacional e internacional existente sobre el tema, se plantea la necesidad de definir y diferenciar los conceptos de refuncionalización, recuperación y rehabilitación urbana, que frecuentemente suelen utilizarse como sinónimos.

Por refuncionalización se entiende al cambio de funciones que experimentan determinados objetos urbanos frente a las transformaciones territoriales resultantes del proceso de globalización económica. En otras palabras, la refuncionalización implica un cambio de uso y puede definirse como volver a poner en funcionamiento un edificio, lote y/o terreno, especialmente en lo que refiere a sus funciones vitales o esenciales.

Gioria (2003) señala que algunos científicos sociales denominan a estas refuncionalizaciones como “mutaciones urbanas” que se traducen en cambios en la morfología urbana. Asimismo, la autora agrega que por refuncionalización o mutación urbana se entiende a la acción de reconquistar, recuperar, y cambiar el uso de antiguos edificios,

fábricas obsoletas, o extensas áreas portuarias o ferroviarias, generalmente en estado de abandono. Por recuperación urbana se entiende a una actuación integrada, que comienza con un diagnóstico pluridisciplinar del área urbana a intervenir y que va más allá de los edificios, las infraestructuras o los espacios públicos, implicando además a los diferentes actores intervinientes en la producción y gestión de dicho territorio. Es sobre esta base sólida sobre las que se han de tomar las decisiones clave, impulsar la gestión urbana, y establecer los agentes urbanísticos y los recursos económicos necesarios para llevar a cabo una estrategia de regeneración que permita detener el deterioro del tejido urbano y social, preservar sus valores patrimoniales, reforzar la cohesión social y favorecer la actividad económica del territorio intervenido (Novo López, 2011).

En relación a este último concepto, Rojas (2004) señala que el mismo alude a una variedad de intervenciones tendientes a mejorar las condiciones e intensificar el uso de una zona urbana ya existente para acomodar población y actividades económicas, en oposición a las acciones destinadas al desarrollo de nuevas áreas urbanas en terrenos periféricos para acoger nueva población y actividades económicas. El autor considera que la literatura sobre el tema es poco precisa cuando se refiere a intervenciones sobre áreas urbanas existentes, ya que se emplean indistintamente y con bastante laxitud términos como mejoramiento urbano, rehabilitación urbana, regeneración urbana, revitalización urbana, recuperación urbana y renovación urbana. Sin embargo, diferencia a la recuperación urbana como aquel proceso a través del cual se promueve el mejor uso en términos sociales y económicos de un territorio que padece deterioro social, económico y físico e infrautilización de sus activos, edificios, suelo, infraestructura o espacios públicos.

Por último, el concepto de rehabilitación urbana se refiere, según Bossio (2006), a la estrategia de gestión urbana para recalificar una ciudad existente a través de múltiples intervenciones destinadas a valorizar su potencial social, económico y funcional a fin de mejorar la calidad de vida de las poblaciones residentes. Ello exige el mejoramiento de las condiciones físicas del parque construido a través de su rehabilitación, instalando equipamientos, infraestructuras y espacios públicos y conservando así la identidad y las características del área de ciudad considerada. La autora señala además que etimológicamente el término rehabilitar equivale a otorgar competencia, idoneidad y aptitud para un fin determinado. Por consiguiente, la rehabilitación urbana puede entenderse como las acciones arquitectónicas, urbanísticas y sociales que permiten mejorar la calidad de vida de los habitantes y la capacidad de reutilización de estos espacios dentro de niveles de habitabilidad, salubridad y confort convenientes.

Si bien entre las distintas definiciones antes descritas es posible reconocer características comunes, en el presente trabajo, se utilizará el concepto de refuncionalización urbana para dar cuenta de las estrategias de reutilización de tierras vacantes al interior del Gran La Plata, por considerarlo como un concepto de carácter integrador y abarcativo, que da cuenta de los cambios o “mutaciones” acontecidos en los territorios analizados. En este trabajo nos interesa abordar dichos cambios no solamente en términos físicos sino también en términos sociales y económicos, involucrando además en dicho proceso a los diferentes actores sociales presentes en la problemática.

3.1. Algunas Experiencias de Refuncionalización de Tierras Vacantes

La búsqueda de experiencias de refuncionalización de las tierras vacantes en otros países como

así también en nuestro país, ha permitido reconocer que se trata de una problemática común a la mayoría de las ciudades contemporáneas, más allá de que puedan reconocerse ciertas particularidades o diferencias en función de cada configuración espacial-urbana específica, y de las necesidades e intereses de cada comunidad.

Asimismo, se han podido reconocer trabajos en los cuales se plantean los beneficios sociales y ecológicos que producen, con muy pequeñas inversiones, las tierras vacantes a las ciudades¹. Entre los principales beneficios es posible mencionar: la absorción de aguas pluviales, la regulación de la temperatura del aire, la depuración del aire, la absorción de carbono, el control de inundaciones, espacios de recreación y encuentro social, el mejoramiento paisajístico de los barrios, entre otros. En esta línea argumentativa, Ortiz De Villajos Carrera (2012) señala que “la red de vacíos pensada desde un proyecto de ciudad único sería más apropiada. Así, no todos se ejecutarían desde las mismas pautas, como ocurre en la actualidad, donde los vacíos son pensados de manera aislada. Sería interesante abrir en estas pompas urbanas las puertas al espacio público. Los vacíos encontrados nos permiten construir pulmones que en un futuro serán necesarios, si no lo son ya, en una ciudad en continuo crecimiento y sin límites aparentes. Habría que incorporar la figura de máxima protección a los vacíos encontrados dentro de la ciudad. Los vacíos se presentan como esponjas capaces de absorber valores que la ciudad no posee”.

En relación a las estrategias utilizadas en ciudades estadounidenses, Vinnitskaya (2013) indica cómo estas urbes están afrontando la problemática de los vacíos urbanos a gran escala, no tanto por su tamaño sino por su dispersión en la trama. En al-

1 Vacant Land in Cities Could Provide Important Social and Ecological Benefits <http://www.thenatureofcities.com/2012/08/21/vacant-land-in-cities-could-provide-important-social-and-ecological-benefits/>

gunas ciudades de los Estados Unidos, la cantidad de tierra vacante es muy alta; a modo de ejemplo, en la Ciudad de Detroit (Michigan, USA) cerca de un tercio de las tierras se encuentra en estado de vacancia. Mientras que en el caso de Filadelfia se registran alrededor de 40 mil parcelas sin uso, de las cuales 753 son actualmente utilizadas como huertos comunitarios o granjas. Por su parte, en la ciudad de Nueva York -con aproximadamente 30 mil terrenos baldíos- se ha producido la conversión de lotes de propiedad municipal vacantes en parcelas comunitarias prósperas².

En cuanto a experiencias de refuncionalización de tierras vacantes en ciudades europeas pueden citarse los casos de las ciudades de París, Londres y Madrid.

La experiencia denominada “Jardines compartidos” fue llevada adelante en París en el período 2003-2008, en el marco del Plan de Desarrollo Sostenible para la ciudad, apoyándose en un proceso de concertación y de fuerte implicación de sus habitantes. Un jardín compartido es un lugar abierto al barrio que favorece el encuentro entre generaciones y culturas, contribuyendo a valorizar los recursos locales. La construcción de jardines colectivos debe resultar de una creación colectiva y concertada, favoreciendo la participación de los habitantes en la vida del jardín (plantación, fiestas, eventos culturales) y en la gestión del lugar. Asimismo, un Jardín Compartido es un terreno de experimentación para prácticas respetuosas con el medio ambiente, favoreciendo el mantenimiento de la biodiversidad del medio urbano. Cuando el terreno deba ser construido, el Municipio se encarga de facilitar la relocalización del jardín en otro lote urbano vacío.

En la ciudad de Londres, el Proyecto “Vacant Lot” (2008) consiste en la posibilidad de uso de terre-

2 El Programa “596 Acres” apunta a intervenciones comunitarias en barrios en crisis, poniendo tierras a disposición del público.

nos vacantes en la ciudad con fines agrícolas. La construcción de jardines temporales en terrenos vacantes por todo Londres Este constituye una modalidad de “grow your own” -planta tú mismo-, filosofía que empezó con los jardines obreros pero que hoy en día, con la falta de espacio libre en las ciudades, sería imposible.

En Madrid, el Proyecto “Esta es una plaza” consiste en la elaboración de un plan de autogestión vecinal con carácter temporal (convenio de cesión a 5 años prorrogable) de un terreno de 1500 m², propiedad del Ayuntamiento de Madrid, para el desarrollo de huertos comunitarios como actividad principal. El proyecto apunta a la creación de un espacio público que sea agradable y donde se puedan desarrollar actividades lúdicas, culturales, educativas y ambientales que ayuden a la interacción social mediante la participación activa y consciente de los vecinos en la gestión de los espacios públicos ³.

En Argentina, puede mencionarse el caso de la ciudad de Rosario, en donde se realizó en el año 2003 un inventario (participativo) de tierras vacantes en las áreas urbanas y periurbanas, tendiente a su potencial adaptabilidad para la agricultura urbana, como base para el desarrollo de planes de uso del suelo y su integración en las políticas municipales para el uso del suelo. Dicha actividad se enmarcaba en el Proyecto “Optimización de uso de suelo vacante para la AU” implementado simultáneamente en tres ciudades de América Latina. El municipio acepta a la agricultura urbana

³ En Madrid, la Organización “Todos por La Praxis” ha redactado la Guía para la Activación de Vacíos Urbanos Autogestionados cuyo objetivo principal consiste en servir como instrumento práctico y útil que ayude a los diversos actores a poner en valor espacios vacíos existentes en las ciudades y destinarlos a usos que reviertan en beneficio de la comunidad. El objetivo de esta guía no reside en proponer proyectos, ni sugerir posibles usos, fines o actividades para los diferentes vacíos urbanos -públicos y/o privados-, sino fundamentalmente en informar acerca de una serie de actuaciones previas y necesarias en todo proceso de activación de los espacios urbanos vacíos

como una forma de uso legal del suelo y la integra en la planificación para el uso del suelo urbano y en los programas de desarrollo, a través del desarrollo de huertos comunitarios en terrenos públicos baldíos cedidos por la municipalidad.

Otros casos de refuncionalización de tierras vacantes, lo constituyen los antiguos galpones del ferrocarril Santa Fe, cuyas antiguas infraestructuras urbanas, obsoletas y poco funcionales pero con una excelente ubicación, fueron reconvertidas en un Centro de Convenciones; como así también el paseo de compras Recoleta, construido en las antiguas vías de dicho ferrocarril y el loteo de los terrenos del ferrocarril, en donde se construyeron casas de categoría a pocas cuadras del centro propiamente dicho (Gioria, 2003).

En la Región Metropolitana de Buenos Aires se han relevado los siguientes proyectos de refuncionalización de tierras: el proyecto “Nueva Centralidad” en el Ex Batallón 601 de Malvinas Argentinas, “Base Aérea de la VII Brigada” en el Partido de Moreno y el Proyecto “Base Aérea de Morón” en el Partido de Morón. Asimismo, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires -CABA-, se destacan como ejemplos de refuncionalización de áreas degradadas y sin uso, el caso de Puerto Madero y el del Mercado del Abasto. Asimismo, puede mencionarse la apertura en el año 2013 del Concurso del Plan Maestro para el Desarrollo de las Playas Ferroviarias de Caballito, Liniers y Palermo, que apunta intervenir sobre las últimos grandes terrenos que aún permanecen libres en la ciudad para remediar -o paliar- problemas tales como la falta de conectividad, la discontinuidad del tejido y la degradación urbana.

4. LA REFUNCIONALIZACIÓN DE TIERRAS VACANTES EN EL GRAN LA PLATA

El Gran La Plata no escapa a la situación antes descrita. A partir de las transformaciones terri-

toriales que se vienen produciendo en la región, fundamentalmente a partir de la década del '90, se observan diversos cambios en la morfología urbana. El desborde de los tejidos originales de la ciudad hacia la periferia se produce en el marco de un proceso en el cual la ciudad tradicional, abierta y continua es sustituida por una estructura urbana dispersa, desarticulada y socialmente fragmentada. En las ciudades de la región (La Plata, Berisso y Ensenada) el crecimiento urbano se realiza sin criterios que favorezcan una integración socio-territorial acorde a las características del área y desconociendo la vinculación funcional entre las nuevas localizaciones y la movilidad de la población en el contexto de un desarrollo sustentable. El acelerado proceso de expansión urbana registrado en las últimas décadas en el Gran La Plata se ha traducido en mayores costos de urbanización frente a la necesidad de extender la infraestructura de servicios básicos y de transporte a las zonas periféricas como así también frente a la saturación de las infraestructuras tradicionales ya existentes. Esta demanda de nuevas infraestructuras, y su posterior construcción, han contribuido a acelerar aún más la expansión urbana dispersa con el consecuente impacto en la movilidad y el espacio urbano -crecimiento excesivo de los viajes en automóvil, problemas de congestión, degradación ambiental y urbana, disminución de la frecuencia del transporte público, altos costos derivados de los tiempos perdidos por las distancias recorridas y la ausencia de infraestructura adecuada, entre otros-. En este marco, la utilización y refuncionalización de las tierras vacantes de la región constituirían una oportunidad a aprovechar tendiente a disminuir los mencionados problemas. Los espacios vacantes se constituyen en un factor de importancia para absorber este crecimiento de manera más eficiente -mayor y mejor utilización del recurso tierra-; su integración física y funcional a la ciudad

contribuiría a generar una mayor compacidad del tejido, fundamental para el logro de la sustentabilidad urbana.

En el caso particular del Partido de La Plata, el impacto generado por la producción de nueva tierra urbana sobre áreas periurbanas, y en particular sobre áreas productivas del cinturón verde, se ha vuelto un serio problema para el desarrollo sustentable de la ciudad debido a la importancia que reviste este ámbito desde el punto de vista productivo para la región y el país, y a que en La Plata más del 70% de los lotes urbanos en medio periurbano se encuentran vacantes. Al interior del periurbano platense, puede reconocerse una gran cantidad de pequeños lotes rurales subutilizados o en desuso y de lotes urbanos baldíos dispersos sin un orden lógico. Al respecto, más de un tercio del cinturón verde (36%) presenta dichas características (Bozzano, 2002).

Asimismo, en el estudio realizado por el Instituto de Geomorfología y Suelos de la Universidad Nacional de La Plata (2006) se señala que un 8% de la superficie total del Partido corresponde a terrenos baldíos, lo cual representa una superficie de 72.8 km². De ese total, unos 42 km² (4.7% de la superficie total del Partido) correspondían a áreas baldías no anegables en zonas urbanizadas, es decir, tierras potencialmente aptas para la ocupación de la población.

El procesamiento cartográfico y digital de la información disponible y actualizada al año 2012 sobre las tierras vacantes del Partido, ha permitido reconocer de las tierras vacantes al año 2006, aquellas que ahora presentaban otros usos -residencial y/o productivo-, como así también aquellas que en la actualidad se encontraban subutilizadas. A partir de dicha actualización, realizada mediante fotolectura satelital, del total de terrenos baldíos reconocidos en el trabajo del Instituto de Geomorfología y Suelos (2006), un

20.8% -4267 parcelas- presentaba al 2012 un uso del suelo residencial; un 13% -2682 parcelas- un uso productivo y un 2.3% -476 parcelas- se encontraba subutilizadas.

Asimismo, la elaboración de cartografía temática actualizada sobre las tierras vacantes del Partido de La Plata permitió establecer cruces y relaciones con información disponible sobre asentamientos informales y áreas de vulnerabilidad territorial del Municipio, reconociéndose así las tierras vacantes no aptas para uso residencial por su localización en las áreas de mayor vulnerabilidad socio-

territorial. Coincidentemente dichas tierras -en entornos desfavorables y de fragilidad ambiental, con riesgos sanitarios y de salud, áreas de borde, márgenes de los arroyos, sectores anegadizos-, se encontraban ocupadas por parte de los sectores de menores recursos (Figura 1). En la cartografía puede observarse que la localización de estos sectores en asentamientos informales -construidos tanto en predios fiscales como en terrenos particulares desocupados-, presenta una distribución más o menos equidistante respecto del centro de la ciudad, describiendo un anillo discontinuo alre-

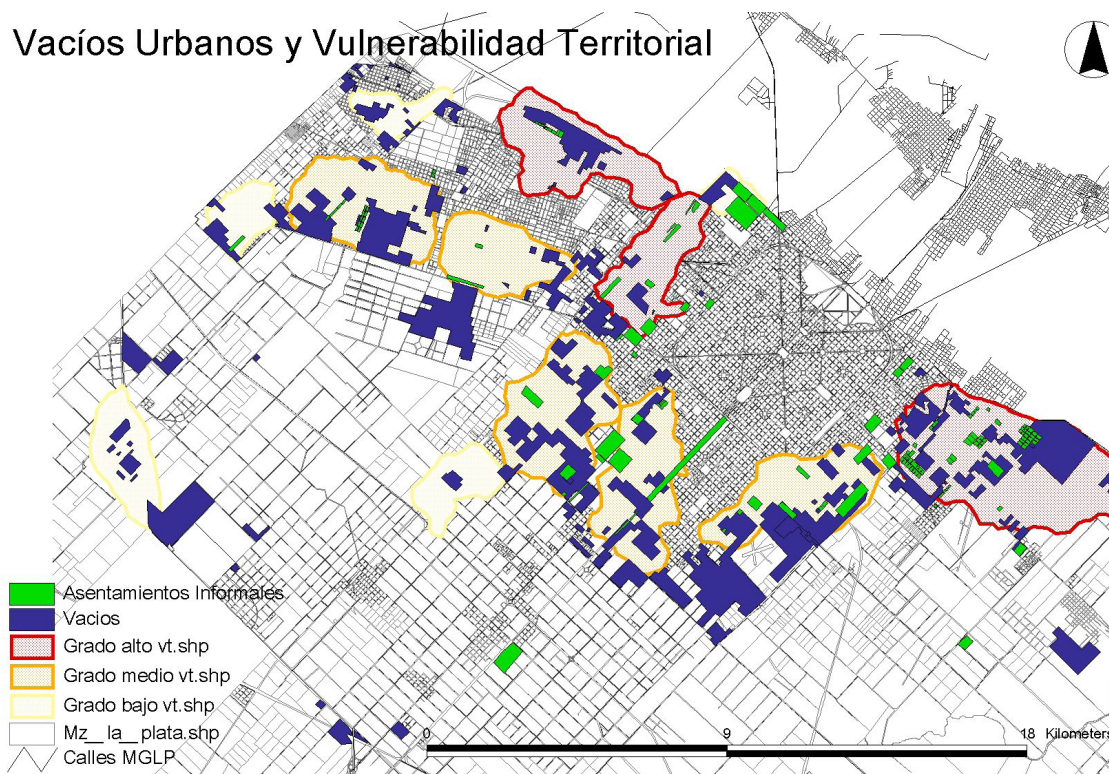


Figura 1 - Vacíos Urbanos, Asentamientos Informales y Áreas de Vulnerabilidad Territorial en el Partido de La Plata. **Fuente:** Elaboración propia

dedor del casco, con numerosas localizaciones en Melchor Romero, Los Hornos, San Lorenzo y Villa Elvira. Si bien, las dos primeras localidades son las que presentan la mayor cantidad de viviendas precarias y la mayor proporción de suelo ocupado por urbanizaciones informales⁴, es Villa Elvira la que presenta el mayor grado de vulnerabilidad socio-territorial. Mientras que las tres restantes localidades se sitúan en un nivel intermedio.

En este contexto, se aborda a continuación un ejemplo de refuncionalización al interior del Gran La Plata. Se trata de un terreno vacante propiedad del Estado que genera un importante vacío e interrupción en el tejido urbano debido a su superficie y localización. Para su clasificación se utiliza la tipología desarrollada por Carabajal, Servetti y Souto (2011), quienes distinguen: vacíos indefinidos (obras inacabadas), vacíos residuales (edificios abandonados), vacíos latentes (solares vacantes), y vacíos obsoletos (infraestructuras públicas en desuso).

4.1. EL CASO DEL “PREDIO 6 DE AGOSTO”

El Predio 6 de Agosto constituye un vacío latente (suelo vacante) ubicado en el Municipio de Berisso, en las inmediaciones de las avenidas 60 y 64, de 127 a 143, y presenta una superficie de más de 40 hectáreas. Forma parte de un proyecto urbano que involucra a YPF y la UNLP. Se trata de un enclave estratégico y fundamental para la ciudad de Berisso, al estar emplazado entre dos barrios de la periferia de la mencionada localidad: Villa Arguello y Villa Nueva. El primero de estos barrios lindante al casco antiguo de la ciudad de Berisso y el otro constituido como borde y desborde del casco de la ciudad de La Plata (Figura 2).

⁴ Relevamiento de Asentamientos Informales realizado por la ONG “Un Techo Para mí País”, 2009

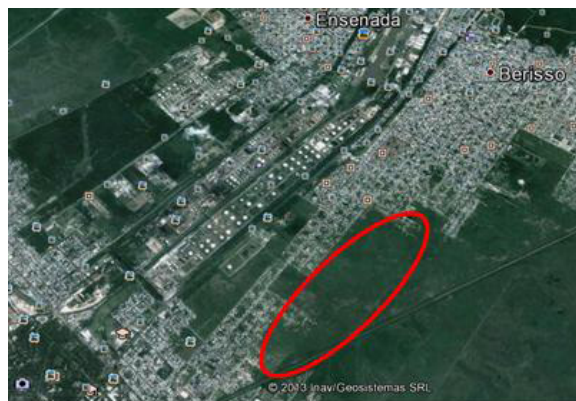


Figura 2: Imagen Satelital del Predio 6 de Agosto y su entorno urbano al interior del Partido de Berisso **Fuente:** Facultad de Arquitectura y Urbanismo - Universidad Nacional de La Plata, 2013

El predio 6 de Agosto será transformado por la UNLP en un Centro Regional de Extensión Universitaria y un parque de uso público. El proyecto contempla además la venta a la empresa estatal YPF de 5 hectáreas enclavadas en ese mismo predio para la construcción de un Centro de Investigación y Desarrollo, en el que trabajarán más de 250 investigadores. Los fondos producidos por dicha venta permitirán financiar la primera etapa de este megaproyecto de desarrollo regional. Luego, complementariamente se gestionarán los recursos necesarios para completar la construcción total de los equipamientos.

Se trata de un ambicioso proyecto de planificación regional y desarrollo urbano impulsado en forma conjunta con el Ministerio de Ciencia y Tecnología de la Nación y el CONICET. Se producirá así la transformación de un predio ocioso en un enorme espacio de uso público forestado y destinado al esparcimiento de la comunidad, dotando a la ciudad de Berisso de un bosque de uso público similar al que tienen La Plata y Ensenada, contribuyendo a la integración y al mayor bienestar social

y ambiental de la región.

Esta iniciativa se sustenta en entender a la Universidad como un actor principal en el proceso de regionalización actualmente en marcha. Y en este sentido, la UNLP apoya todas las iniciativas que buscan dar impulso al proyecto de ley para la creación de la denominada “Región Capital”, que involucra a los municipios de Berisso, Ensenada, La Plata, Magdalena, Brandsen y Punta Indio.

El predio 6 de Agosto está conformado por tres parcelas: una con una superficie superior a las cinco hectáreas, donde se desarrollan actividades académicas y de extensión de la Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales, en el denominado Tambo 6 de Agosto. Otra de más de dos hectáreas -zonificada como residencial de baja densidad - que ya fue cedida a la Asociación de Trabajadores Universitarios de La Plata para la construcción de viviendas para los trabajadores no docentes. La tercera parcela tiene una superficie de más de 47 hectáreas, zonificada como de uso industrial. Esta última parcela casi no tiene uso en la actualidad. Parte de su superficie tiene restricciones de uso ya que se encuentra lindero a las instalaciones de la refinería de YPF. La propuesta ideada por la Universidad Nacional prevé la reconversión de esta parcela como un nuevo espacio de uso comunitario regional. De esta manera, el proyecto se propone destinar 40 hectáreas al patrimonio público, forestal y recreativo, localizando en Berisso el “Tercer Bosque” de la región, que acompañará al Parque Martín Rodríguez de Ensenada y al Bosque Platense.

Desde la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios de la Universidad explicaron que para dar vida al nuevo bosque, “se pondrá en marcha junto al municipio un plan sistemático e intensivo de forestación, con especies autóctonas de la región y con el asesoramiento de la Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales”. Además se emplazará allí una red de monitoreo ambiental del Polo Petroquí-

mico lindero al predio, que proveerá información pública y permanente del estado general del área. El Centro Regional de Extensión Universitaria permitirá dotar de espacios propios a la actividad extensionista que se desarrolla en todas las facultades y dependencias de la UNLP. Este espacio articulará su actividad con los Centros Comunitarios de Extensión que actualmente funcionan en diferentes barrios de la periferia. Además se construirán instalaciones de uso común para todas las facultades, que incluirán laboratorios, aulas, consultorios, y talleres sociales de atención y formación comunitaria. Estos nuevos espacios permitirán instalar de manera permanente el tradicional Paseo de la Economía Social y Solidaria; y dotar de una sede propia a la Escuela Universitaria de Oficios. Asimismo, servirá para el desarrollo de actividades de las Cooperativas que forma la Universidad, como así también del Consejo Social de la UNLP. Asimismo contribuirá a transformar la extensión en un motivo de convocatoria, recreación, aprendizaje e integración con los vecinos de los distintos barrios cercanos y el conjunto de la región.

En el Predio 6 de Agosto se levantarán los laboratorios de YPF Tecnología SA (Y-TEC), una empresa conformada en un 51% por la petrolera y en un 49% por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), un moderno edificio que -en una primera etapa- tendrá 12 mil metros cuadrados (Figura 3). En este sentido, el director general de Y-TEC destacó que no existe a nivel internacional un sistema similar al que dio origen a esta empresa, como es la unión de una compañía -YPF- con el Consejo Nacional de Investigaciones, trabajando conjuntamente en la investigación y desarrollo de energías renovables, como así también en la búsqueda de soluciones tecnológicas para la exploración y extracción de petróleo. Se estima que las obras de esta primera etapa estarán concluidas a fines del 2014, mientras que la se-



Figura 3 - Proyecto "Centro Regional de Extensión y Parque de Uso Público" en el Predio 6 de Agosto. **Fuente:** <http://www2.berisso.gba.gov.ar/ypf-tecnologia.php>

gunda etapa está pautada para mediados del 2015, en la cual se prevé la construcción de otros 10 mil metros cuadrados, pasando la planta de profesionales a ser de 500 investigadores. Estos laboratorios estarán ubicados en las proximidades de los tanques de la refinería que existen en la zona. La creación de este centro de I+D también tendrá un enorme valor en cuanto al desarrollo científico y tecnológico de la región, ya que se articulará con el polo científico que la UNLP ya comenzó a edificar en la zona de 120 y 60. Estas obras cambiarán

por completo el paisaje de Berisso. Como puede apreciarse a través de la experiencia de refuncionalización presentada, la urbanización de un predio vacante se convierte así en una estrategia exitosa tendiente no sólo a evitar la discontinuidad en la trama y la consecuente fragmentación territorial del espacio urbano, sino fundamentalmente a favorecer un crecimiento urbano sustentable a nivel regional a partir de una alianza público-privado (YPF-CONICET-UNLP) en pos de trabajar conjuntamente en la producción

de conocimiento sobre las energías renovables y no renovables. El fin o uso al que se destinan las tierras mediante la estrategia de reutilización propuesta redundan en beneficio de la comunidad en su conjunto y en una mejora de la calidad de vida de la población de la región. En este proceso de mutación urbana resulta relevante la participación de diferentes actores sociales involucrados pero fundamentalmente el rol que desempeña el Estado -en sus distintos niveles jurisdiccionales-.

5. REFLEXIONES FINALES

La problemática de las tierras vacantes en las ciudades de América Latina, y en particular de nuestro país, cobra cada vez más relevancia, si se pretende revertir la actual tendencia de crecimiento urbano expansivo, gran consumidora de recursos limitados y no renovables, como es el suelo urbano. Para ello se debe trabajar en nuevas formas de gestión del suelo urbano y en la definición de políticas que comprendan el rol del sector privado, y particularmente el sector inmobiliario, al interior del proceso de retención-especulación rentística de las tierras vacantes. La importancia del reconocimiento de la multicausalidad en la vacancia de la tierra permitirá trabajar en la búsqueda de las estrategias más adecuadas para revertir, o al menos disminuir, esta compleja situación. De lo contrario, se continuarán aplicando únicamente aumentos en el impuesto inmobiliario a los terrenos baldíos, con resultados poco alentadores e insuficientes para revertir el actual proceso de expansión urbana dispersa con grandes espacios intersticiales al interior de las ciudades.

La necesidad de afrontar la reutilización en lugar del crecimiento extensivo, y el compromiso en mejorar la ciudad existente obliga a reflexionar en profundidad sobre el tema de las tierras vacantes, para contribuir así en la búsqueda de soluciones que permitan orientar los procesos de

refuncionalización, reconversión y renovación urbana en áreas vacantes. Estos espacios provocan “rupturas” en el territorio, afectando la conformación del paisaje construido y consolidado. Por ello, las respuestas generadas por las ciudades para incorporar las tierras vacantes al tejido urbano que las acoge no deberían ser siempre las mismas; la búsqueda de nuevas y diferentes respuestas constituirá uno de los mayores retos en la planificación de la ciudad del futuro.

Partiendo del reconocimiento de la dificultad en las gestiones locales tanto para la incorporación de tierras vacantes al proceso de urbanización como para la formulación de políticas de integración de las tierras vacantes y la movilidad, el esfuerzo para superarla debe realizarse si se considera que el manejo del suelo es la llave para orientar un desarrollo urbano sustentable.

El fomento de la urbanización de grandes áreas vacantes se convierte en una estrategia de importancia si se pretende favorecer un crecimiento urbano sustentable. La refuncionalización urbana de tierra vacante pública y/o privada, a través de la construcción de vivienda pública (o pública-privada) como así también de la creación de espacios libres públicos -áreas verdes, plazas y parques, equipamientos públicos-, evitarían las discontinuidades en la trama y la consecuente fragmentación territorial del espacio urbano. Asimismo, la aplicación de normativas que premien el completamiento de tejidos y graven la vacancia de usos o la subutilización de tierras serían estrategias complementarias a dicho propósito.

La formulación de estrategias de integración de las tierras vacantes exige un profundo debate que involucre una acción coordinada de todos los actores en la definición de la ciudad en la que deseamos para vivir; sólo así seremos capaces no sólo de comprender mejor la formación de las tierras vacantes sino fundamentalmente de resolver los

problemas actuales y futuros inherentes al proceso de construcción de las ciudades. La elaboración de propuestas viables que permitan refuncionalizar las tierras vacantes al interior de la Microregión del Gran La Plata. -y su posterior traducción en acciones concretas- debe darse en forma consensuada entre los diversos actores sociales involucrados, a partir del reconocimiento de los diferentes intereses que los mueven a participar, comprometerse y vincularse con cada proyecto urbano. Para ello, se necesita un Estado presente en el diseño de políticas urbano-territoriales, que impida un crecimiento desordenado de la urbanización. Es decir, un Estado con capacidad de formular políticas explícitas que permitan moderar y controlar los procesos en curso. En este marco, la discusión debería centrarse en las posibilidades de consolidación del suelo actualmente urbanizado y de utilización de terrenos urbanos existentes en lugar de utilizar nuevas extensiones periféricas, tendiente al logro de una transformación virtuosa del territorio frente a las características actuales que presenta el crecimiento urbano.

BIBLIOGRAFÍA

- Bossio, S. (2006) Rehabilitar para mejorar la calidad de vida. Criterios y Ejemplos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico y urbano. VIII Congreso Internacional de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación. www.conceptourbanogb.com/articulos/rehabilitar.pdf
- Bowman, A.; Pagano, M. A. (2004). *Terra Incognita: Vacant Land and Urban Strategies*. Georgetown University Press. Washington, DC. <http://press.georgetown.edu/book/georgetown/terra-incognita>
- Bozzano, H. (2002). El Cinturón Verde Platense: Sistemas de objetos, sistemas de acciones. Foro CIVEBA, Cinturón Verde Metropolitano de Buenos Aires. Jornadas AADER de Argentina y el Mercosur, Facultad de Agronomía, UNLP, La Plata.
- Clichevsky, N. (2001). "Tres casos de utilización de tierra vacante en el Área Metropolitana de Buenos Aires", Cambridge, Documento de Trabajo, Lincoln Institute of Land Policy.
- Clichevsky, N. (edit.) (2002). *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy. Canadá.
- Clichevsky, N. (2007). "La tierra vacante revisitada. Elementos explicativos y potencialidades de utilización", en Cuaderno Urbano N° 6, pp.195-220, Resistencia, Argentina.
- De Mattos, C. (2002). Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?. *EURE* (Santiago), 28(85), 5-10. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500001&lng=es&tlng=es. 10.4067/S0250-71612002008500001.
- Fausto Brito, A. y Rábago, J. (2001). "¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?" en *Ciudades*, 49, pp. 33-39.
- Furtado, F.; Leal de Oliveira, F. (2002). "Tierra vacante en Río de Janeiro. Aproximaciones a la situación actual y bases para la formulación de una política" en Clichevsky, N. (edit.). *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Lincoln Institute of Land Policy, Canadá.
- Gioria, B. (2003). Refuncionalización de terrenos del puerto y ferrocarril en la ciudad de Santa Fe, Argentina. *Biblio 3W*, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, Vol. VIII, n° 448, 25 de mayo de 2003. <http://www.ub.es/geocrit/b3w-448.htm>.
- Godoy, S. (2006). "Reflexiones para el aprovechamiento de los vacíos urbanos en localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia. Caso Barranqueras". FAU, UNNE. <http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/comunicaciones06/ponencias/godoy.pdf>
- Godoy Garraza, G.; Manzoni, M. (Coord.) (2012). *Agricultura Familiar y Acceso a la Tierra Urbana y Periurbana*. Marco Normativo y Estrategias Jurídicas. Coordinado por 1ª. ed. - Jujuy: Ediciones INTA, 2012. E-Book. ISBN 978-987-679-194-6.
- Instituto de Geomorfología y Suelos, CISAUA (2006). *Análisis Ambiental del Partido de La Plata*. Aportes al Ordenamiento Territorial. Convenio Ministerio de Asuntos Agrarios Prov. de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Naturales y Museo Universidad Nacional de La Plata. La Plata.
- Larangeira, A. (2004). *Tierra vacante en las ciudades de América Latina*. Desafíos y Oportunidades. Seminario Internacional "Tierra Vacante: Nuevos Desafíos y Oportunidades". Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, MA.
- Marianacci, G.; Vanella, R.; Lucca, C. (1999). "Tierra vacante en América Latina: Una oportunidad para incrementar la productividad de las ciudades de la Región". *International Seminar on Vacant Land: Challenges and Opportunities*. Río de Janeiro.
- Mignaqui, I.; Arias, S. (2008). "Política Fundiaria y Desarrollo Urbano: Oportunidades y Amenazas para la Tierra Vacante en Buenos Aires". 2º Seminario Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local. FAU, UNNE. Resistencia.
- Monclús, J. (1997). *Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas*. La ciudad dispersa, suburbanización y nuevas periferias. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Novo López, D. (2011). *Observar, pensar, interpretar y proyectar. Recuperación Urbana*. <http://davidnovolopez.blogspot.com.ar/2011/07/recuperacion-urbana.html>
- Ortiz De Villajos Carrera, J. (2012). "Vacíos urbanos, por qué no". *Málaga Hoy*. La tribuna. 29/07/2010. <http://www.malagahoy.es/article/opinion/757681/vacios/urbanos/por/no.html>
- Peiro Guerrero, M. (2005). "Impacto en el desarrollo urbano ocasionado por los lotes baldíos y la infraestructura subutilizada. Caso de estudio: La ciudad de Guamúchil, Sinaloa" Tesis de Maestría en Desarrollo Urbano. Universidad Autónoma de Durango. Culiacán, Sinaloa.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales*. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington D.C.
- Urriza, G. (2011). "La disponibilidad de tierras vacantes y la expansión urbana de Bahía Blanca". *Huellas*, N°15, Instituto de Geografía, Univ. Nacional de La Pampa, La Pampa. <http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/pubpdf/huellas/v15a14urriza.pdf>
- Vinnitskaya, I. (2013). "What Cities Can Do with Vacant Lots" 26 Jan 2013. *ArchDaily*. <http://www.archdaily.com/?p=324391>