

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2018

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN

## Comisión evaluadora

### Dirección General

Decano de la Facultad  
de Arquitectura y Urbanismo

### Dirección Ejecutiva

Secretaría de Investigación

### Comité Organizador

Herminia ALÍAS  
Andrea BENÍTEZ  
Anna LANCELE  
Patricia MARIÑO

### Coordinación editorial

y Compilación  
Secretaría de Investigación

### Diseño y Diagramación

Marcelo BENÍTEZ

### Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

### Impresión

Editar SRL/ Cacique Ñaré 151/  
Resistencia/ Chaco/ Argentina/  
imprenta@editarsl.com

### Colaboración

Lucrecia SELUY  
Cecilia DE LUCCHI

### Edición

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727 |  
Resistencia | Chaco | Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

Teresa ALARCÓN / Jorge ALBERTO / María Teresa  
ALCALÁ / Gisela ÁLVAREZ Y ÁLVAREZ / Abel  
AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO  
/ Teresa Laura ARTIEDA / Milena María BALBI /  
Indiana BASTERRA / Gladys Susana BLAZICH  
/ Walter Fernando BRITES / César BRUSCHINI  
/ René CANESE / Rubén Osvaldo CHIAPPERO  
/ Enrique CHIAPPINI / Mauro CHIARELLA /  
Susana COLAZO / Mario E. DE BÓRTOLI / Patricia  
DELGADO / Claudia FINKELSTEIN / María del  
Socorro FOIO / Pablo Martín FUSCO / Graciela  
Cecilia GAYETZKY de KUNA / Claudia Fernanda  
GÓMEZ LÓPEZ / Elcira Claudia GUILLÉN / Delia  
KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA  
/ Sonia Iratí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ  
NESPRA / Aníbal Marcelo MIGNONE / María  
del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO  
/ Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Claudio  
NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA /  
Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISON /  
Silvia ORMAECHEA / María Isabel ORTIZ / Jorge  
PINO / Nidia PIÑEYRO / Ana Rosa PRATESI /  
María Gabriela QUIÑÓNEZ / Liliana RAMÍREZ /  
María Ester RESOAGLI / Mario SABUGO / Lorena  
SÁNCHEZ / María del Mar SOLÍS CARNICER /  
Luciana SUDAR KLAPPENBACH / Luis VERA.

### ISSN 1666-4035

Reservados todos  
los derechos. Im-  
preso en Vía Net,  
Resistencia, Chaco,  
Argentina. Octubre  
de 2018.

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

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



## EL "EX AEROCUBO" DE LA CIUDAD DE CORRIENTES: UN GRAN VACÍO URBANO

**SELUY, Lucrecia M.**  
lucreciaseluy@gmail.com

Técnica Universitaria en  
Gestión Ambiental. Estudiante  
avanzada de la carrera  
Licenciatura en Gestión  
Ambiental de la Facultad de  
Ingeniería de la Universidad  
Nacional del Nordeste.

### RESUMEN

El presente trabajo indaga sobre los inicios del conocido "Ex Aeroclub" de la ciudad de Corrientes y las causas que ocasionaron el cese de su actividad inicial y que derivaron en la creación de un vacío urbano que generó una fragmentación de una parte del territorio.

El objetivo principal de esta investigación es establecer lineamientos o pautas destinadas a potencializar el uso de los vacíos urbanos, con el fin de lograr modificar parte de la actual política habitacional, de manera tal que se incorporen nuevos lineamientos para los futuros proyectos de intervención en los espacios públicos.

### PALABRAS CLAVE

Gestión urbana; tierras vacantes; fragmentación territorial.

### OBJETIVOS

El objetivo del presente trabajo es brindar a la sociedad los lineamientos necesarios para reconstruir el proceso de ocupación de la trama urbana perteneciente al "Ex Aeroclub", mediante la lógica de las necesidades sociales y comerciales, teniendo en cuenta las políticas urbanas y habitacionales actuales y los distintos actores intervinientes en el proceso.

### INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia, el crecimiento poblacional de las ciudades ha sido limitado por varios factores, como la topografía, la vegetación, el clima, los cursos fluviales, el precio de la tierra, o por su comunicación con ciudades vecinas, entre otras cosas. Si bien en el inicio de este crecimiento las ciudades no eran compactas, al ir desarrollándose la civilización los vacíos fueron ocupados, colmatándolos, se realizaron construcciones que produjeron una centralización y compactación del tejido urbano; pero esta expansión urbana se dio de un modo discontinuo, ya que algunos espacios intermedios quedaron desocupados y fragmentaron el espacio urbano generando una ruptura de los límites de la ciudad y el campo con la aparición de los denominados "vacíos urbanos" (Berruete Martínez, 2017).

Los vacíos urbanos, según Cavallieri; Gerscovich y Wainstein-Krasuk (2007), son los espacios geográficos inutilizados o subutilizados, en estado de abandono o que no tienen un uso aparente en el tejido, y generan un conflicto dentro de la urbanización, ya que son un espacio improductivo, con la excepción de las áreas destinadas a usos de protección ambiental o uso público, que no son consideradas como vacíos urbanos. El problema con los vacíos urbanos es que generan un desaprovechamiento del espacio y una discontinuidad en el uso del suelo urbano, restringen negativamente el proceso de expansión natural de la población y provocan la creación de tierras vacantes, que según Fausto y Rábago (2001), son "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". Estas tierras podrían ser destinadas para usos residenciales, comerciales, industriales, como así también las propiedades fiscales vacantes.

Tal como dice Charline (1999), en la UP2 (2018), existen factores determinantes en el proceso de formación de vacíos urbanos e inmuebles subutilizados, y son los siguientes:

- Las innovaciones tecnológicas en lo referente a fuentes de energía, medios de transporte y el proceso de evolución del sector productivo.
- Las estrategias sobre la localización y deslocalización de las actividades realizadas por parte del Estado y por parte del sector privado como inver-

sionistas y empresarios en un contexto de nueva división internacional del trabajo.

- Las medidas tomadas por el Estado en la década del 90 sobre el ordenamiento urbano, en un intento por controlar la expansión periférica urbana.

Otros factores más relevantes en América Latina y que se asimilar a nuestra región son:

- Los resultados de las decisiones del Estado.

- Las consecuencias por los comportamientos colectivos, las prácticas sociales, los gustos y preferencias que valoran o devalúan los territorios de la ciudad.

La existencia de los vacíos urbanos delimita el modo de expansión poblacional, sumada la problemática asociada a las bajas densidades que requieren un gran capital para proporcionar la infraestructura adecuada para satisfacer las necesidades



**Figura 1.** Ex Aeroclub de la ciudad de Corrientes capital (2018), rodeado por las avenidas La Paz, Maipú, Tte. Ibáñez, Sarmiento y la calle Viedma. Fuente: elaboración propia

básicas de la población, y también está la problemática del transporte, que tiene que realizar grandes recorridos por algunas zonas que quedaron en la periferia, sin mencionar el tiempo invertido en el transcurso (Clichevsky, 2007). Pero si se piensa a los espacios vacíos como nuevas oportunidades, estos servirían para reformular las estrategias de estructuración, crecimiento y desarrollo urbano (Medrano, 2016).

En el marco de lo descrito precedentemente, la ciudad de Corrientes, como muchas otras ciudades de Argentina, atraviesa un proceso de expansión poblacional con una ocupación del espacio discontinuo y fragmentado, que va avanzando sobre las áreas periurbanas y rurales. Este proceso de expansión se dio de manera no planificada ni organizada, y formó un área urbana con grandes vacíos en donde prevalecen conflictos sociales y ambientales (Medrano, 2016).

Esta investigación estudia el caso del "Ex Aeroclub" de la ciudad de Corrientes, analizando la evolución del proceso de urbanización luego de que el predio dejara de funcionar como aeroclub y pasara a ser una unidad habitacional de interés social. El objetivo de esta investigación es proponer los lineamientos necesarios para recuperar este vacío urbano mediante las necesidades sociales y comerciales según las políticas urbanas intervinientes en la temática.

## DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El caso de estudio es de gran relevancia en materia de vacíos urbanos, ya que en la ciudad de Corrientes en la actualidad el predio tiene una superficie total de 258.643,73 m<sup>2</sup>, un aproximado de 26 ha y una distancia cercana a los 2,02 km que quedaron rodeados por el proceso de urbanización, y actualmente no tiene uso aparente, exceptuando algunas construcciones aisladas que por procesos judiciales se realizaron la comercialización de algunos lotes que originalmente funcionaban como aeroclub (Seluy, 2018).

Aproximadamente, el 15 % de la superficie del tejido urbano de Corrientes se encuentra en condiciones de "terreno baldío". El predio estudiado representa el 2 %, y es único en su tipo debido a sus dimensiones. Además se localiza dentro del área urbana con infraestructura y servicios completos (Medrano, 2016).

La problemática de los vacíos urbanos en la ciudad de Corrientes, y puntualmente el caso de estudio, está relacionada con las políticas de desarrollo urbano de la gestión y con los temas en tratamiento en la Comisión de Revisión del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad, que trabaja de manera conjunta para encontrar las propuestas adecuadas para consolidar las áreas vacantes de la ciudad (López et ál., 2016).

En un trabajo de Medrano (2016), la autora realiza una reconstrucción his-

tórica sobre el Ex Aeroclub, en la cual comenta que el Aeroclub empezó a funcionar en el año 1940, y entonces se empezaron a ocupar de manera informal las tierras ubicadas por la Av. Maipú, dado que estas eran unas ubicaciones estratégicas para conectar con el resto de la ciudad. La mayoría de los usuarios de estas tierras provenía del interior de la provincia en busca de mejores oportunidades.

En el período de 1969-1973 funcionó el Plan de Viviendas Económicas Argentinas con el objetivo de dar respuesta a las necesidades habitacionales de los sectores más carentes. Gracias a este plan se construyeron los barrios Unión y San Marcos; este último tenía más de veinte años perteneciendo a las tierras del aeroclub. El plan únicamente respondió a las necesidades de agua potable y luz eléctrica; no pudieron satisfacer las necesidades de equipamientos necesarios, por lo que estos barrios dependían del centro de la ciudad. Como consecuencia de esto, se formó una mancha urbana intermedia que dividía lo urbano de lo rural y que tenía escasos servicios e infraestructura, lo que generaba de este modo una fragmentación del territorio.

A consecuencia de un accidente que involucró una avioneta que colisionó en zonas cercanas al predio del aeroclub, este tuvo que cerrar y fue obligado, mediante sentencia judicial, a rematar todos los lotes del predio, ya que la ocupación de las tierras lindantes al aeroclub presentaba una



amenaza constante para los pobladores que habitaban allí. Algunos lotes fueron vendidos a particulares o rematados judicialmente, y otros fueron expropiados para la creación de nuevos barrios.

Desde el año 1978 hasta 1985 se fueron creando los barrios lindantes al predio del aeroclub con numerosos equipamientos en la zona, como escuelas, comisarías, el anfiteatro Co-

comarola, centros comerciales, polideportivos, centros de salud, etc., lo que provocó un impacto positivo en la zona brindando mejoras a los ciudadanos que dependían exclusivamente del centro de la ciudad.

Los terrenos vacantes que actualmente conforman el Ex Aeroclub han estado más de treinta años sin intervención, por un lado porque el Estado respaldó el crecimiento poblacional

hacia el sur de la ciudad generando vacíos urbanos intermedios, y por otro lado, por una estrategia inmobiliaria mediante la cual los propietarios prefirieron resguardar sus tierras con la especulación de que incrementarían su valor con el transcurrir de los años. El problema principal con estos terrenos es la fragmentación urbana, el espacio improductivo y los altos costos que genera el mantenimiento de estos al proveerlos de la infraestructura necesaria para satisfacer las necesidades básicas de la población.

## RESULTADOS

Luego de realizar las investigaciones bibliográficas correspondientes y analizar la normativa legal vigente, se pudieron establecer ciertas pautas aplicables a toda la región de la ciudad de Corrientes, y no solamente al caso de estudio particular. Además, se coincide con los lineamientos establecidos por los autores Roibón y Scornik (2005); ellos establecieron las pautas que se muestran en la tabla de la página siguiente para optimizar los vacíos urbanos como espacios públicos.

Como otros aportes, se propone la participación de especialistas de distintas disciplinas, sobre todo en materia ambiental, como colaboración para futuros proyectos destinados a la intervención de los espacios públicos, y la creación de un Banco de Vacíos Urbanos (como ya se creó en la ciudad de Buenos Aires, según la Ley 1251/2003, donde consta de

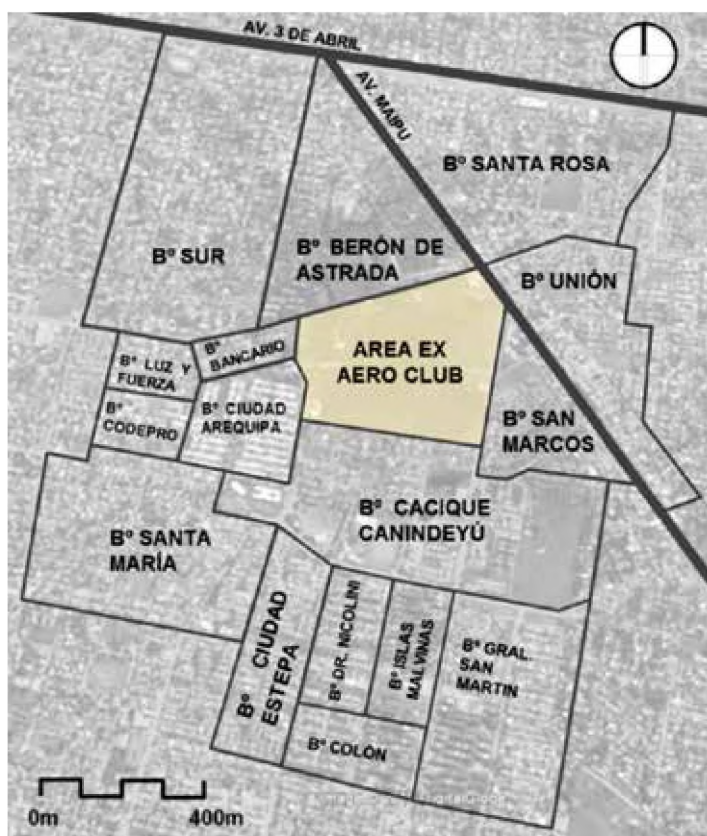


Figura 2. Fuente: Medrano, 2016



<b>1</b>	Dar marco legal – institucional que posibilite la implementación de políticas relacionadas con la gestión y el uso del espacio público, garantizando la accesibilidad, permanencia y goce ciudadano.
<b>2</b>	Establecer los principios regulatorios de información pública, eficiencia, igualdad, participación, racionalidad, sostenibilidad.
<b>3</b>	Habilitar los canales de discusión pública y participación que involucren a los ciudadanos y den legitimidad a los procesos de ordenamiento y gestión de los espacios públicos. Para ello se recomienda la creación de comisiones vecinales para cada caso particular donde se establezcan las misiones y funciones de la misma, con el fin organizar, promocionar, defender, utilizar, regular, conservar, rehabilitar, dotar, reivindicar, restituir, recuperar y mantener a instrumentarse en el espacio público.
<b>4</b>	Gestionar un ente regulador u órgano de participación, que asesore a la Municipalidad en el diseño técnico y ambiental, que aseguren de ser posible la continuidad en el proceso de gestión a través del tiempo, para evitar que se frustre un proyecto por la discontinuidad de representación en cuanto a los períodos de gobierno.
<b>5</b>	Consolidar la apropiación ciudadana a través de identificación con los espacios y el involucramiento de los mismos en los procesos de diseño.
<b>6</b>	Incluir a los sectores privados, comprometiéndolos en la gestión de los espacios públicos a través de convenios de mantenimiento y sostén "mixtos".
<b>7</b>	Promover la creación de incentivos y/o premios, desde el municipio y en forma conjunta con otras instituciones para quienes contribuyan a mantener, mejorar y ampliar el espacio público de la ciudad.
<b>8</b>	Incluir campañas cívicas y educativas para preservar, recuperar y controlar el espacio público.

un listado de inmuebles de su dominio que no tengan destino específico y sean aptos para el desarrollo de planes de vivienda). La idea del Banco de Vacíos Urbanos es que sea parte de una política alternativa con el objetivo de facilitar el acceso a los servicios urbanos a todos los habitantes de la ciudad, sobre todo el acceso a la tierra. Para ello hay que detectar los vacíos urbanos que sean públicos o privados y establecer las zonificaciones correspondientes. Una vez detectados, evaluar la posibilidad de utilizarlos como desarrollo urbanístico, o también como espacios de recreación, esparcimiento y deportivos, que ayuden a mejorar la calidad de vida.

Otra de las posibilidades para las tierras vacantes es la creación de nuevos proyectos productivos que fomenten la reutilización del suelo para la creación de nuevas industrias, o empresas que estén orientadas al cuidado del ambiente y que tiendan a fomentar la participación ciudadana, la equidad social y la sustentabilidad. Para el caso puntual del Ex Aeroclub de la ciudad de Corrientes se podría tomar el ejemplo del Programa de Reutilización de 120 ha pertenecientes a las estaciones de carga de la ex Empresa Ferrocarriles Argentinos en la ciudad de Buenos Aires (Cavaleri *et ál.*, 2007), donde se asignó un porcentaje para uso público y un porcentaje para uso privado,

lo que aumentó las áreas verdes de la ciudad al mismo tiempo que produjo un incentivo a la inversión privada, ya que mejoraría el entorno inmediato y mediato de esas áreas. Si bien nuestro caso de estudio es menor a 120 ha, podría ser aplicable.

Además, se podría proponer la creación de nuevos espacios con la provisión de buenos servicios e infraestructura para fomentar la localización de empresas que le den una nueva identidad a la ciudad, como por ejemplo el caso de Puerto Madero de la ciudad de Buenos Aires. También podrían realizarse diversos emprendimientos, como hoteles, oficinas, viviendas, centros comerciales,

que darían nuevos puestos de trabajo para los ciudadanos cercanos y mejorarían el proceso de producción del Ex Aeroclub.

## REFLEXIONES FINALES

Los vacíos urbanos son lugares que nos dan la posibilidad de reutilizarlos con fines que ayuden a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, y a lograr un mejor desarrollo sustentable de la ciudad; además, su reutilización solucionaría la problemática de fragmentación territorial y marginalidad urbana, brindándole la oportunidad al territorio de Corrientes de tener una continuidad de la trama urbana, con mejoras de servicios e infraestructura urbana, y cambiar la discriminación, la marginalidad urbana que sufren los ciudadanos lindantes al caso de estudio. Para ello se necesita la buena predisposición de los diferentes actores involucrados en la problemática, para que los futuros proyectos destinados a la reutilización del espacio urbano sean llevados a cabo en el mejor de los términos y en un lapso considerable.

## BIBLIOGRAFÍA

**BERRUETE MARTÍNEZ, F.** (2017). "Los vacíos urbanos: una nueva definición". *Revista Urbano* N.º 35, mayo de 2017. Pág. 114 – 122. ISSN 0717 – 3997 / 0718 – 3607. DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2017.20.35.09>.

**CAVALIERI, M.; GERSCOVICH, A.;**

**WAINSTEIN-KRASUK, O.** (2007). "Hacia un abordaje sistémico de los vacíos urbanos en la ciudad de Buenos Aires. El caso de las Comunas 4 y 12 como estudio piloto". *VII Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires. Disponible en: <http://www.aacademica.org/000-106/238>.

**CLICHEVSKY, N.** (2007). "La tierra vacante 'revisitada': elementos explicativos y potencialidades de utilización". *Cuaderno Urbano* N.º 6: espacio, cultura y sociedad, 195-219. Disponible en: [http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/cuaderno\\_urbano/cu\\_6/index.html](http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/cuaderno_urbano/cu_6/index.html).

**FAUSTO, A.; RÁBAGO, J.** (2001) "¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?". *Boletín CF + S*, (21). Disponible en: <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>.

**LÓPEZ, S.; ROMAGNOLI, V.; ARCE, G.** (2016). "Experiencia de extensión entre TFC del Taller B y la Municipalidad de Corrientes. Desarrollo de escenarios de intervención en áreas vacantes de la ciudad de Corrientes". *Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2016*. Edición Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional del Nordeste (H3500COI). Resistencia, Chaco, Argentina. Web site: <http://arq.unne.edu.ar>. ISSN 1666-4035. Disponible en: <http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/ccyt/ano-2017/ccyt-2016-digital.pdf>.

**MEDRANO, M.** (2016). "Estudio del proceso de producción urbana de las tierras del Ex Aero Club de la ciudad de Corrientes, identifican-

do las lógicas intervinientes en la construcción del espacio urbano". *Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2016*. Edición Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad Nacional del Nordeste (H3500COI). Resistencia, Chaco, Argentina. Web site: <http://arq.unne.edu.ar>. ISSN 1666-4035. Disponible en: <http://arq.unne.edu.ar/publicaciones/ccyt/ano-2017/ccyt-2016-digital.pdf>.

**ROIBÓN, M.; SCORNIK, C.** (2005). "Optimización de vacíos urbanos en el AMGR para su uso público. Caso localidad de Fontana, Área Metropolitana del Gran Resistencia, Chaco". *Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2005*. Universidad Nacional del Nordeste, Resistencia, Chaco, Argentina. Disponible en: <http://www.unne.edu.ar/unnevieja/Web/cyt/com2005/7-Tecnologia/T-079.pdf>.

**SELUY, L.** (2018). "Vacíos Urbanos. Trabajo Práctico N.º 2". Cátedra: Desarrollo Urbano Sustentable. Licenciatura en Gestión Ambiental. Universidad Nacional del Nordeste.

**UNIDAD PEDAGÓGICA 2** (2018) El Paisaje Natural y Antrópico. Cátedra Desarrollo Urbano Sustentable, Licenciatura en Gestión Ambiental, Universidad Nacional del Nordeste.

## PÁGINA WEB

**BLOG DE STEPIEN Y BARNO** (2010) Presentación de "Los Vacíos Urbanos". Disponible en: <http://www.stepienybarno.es/blog/2010/09/09/presentacion-de-los-vacios-urbanos/>. ■

