

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión  
Comunicaciones  
Científicas y Tecnológicas  
Anuales  
2008

 UNIVERSIDAD  
NACIONAL  
DEL NORDESTE

 Facultad de  
Arquitectura y  
Urbanismo

 D J  
E G  
JORNADAS  
DE LA FAU-UANE



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

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

---

COMPILACIÓN:

**Secretaría de Investigación**

COORDINADOR EDITORIAL:

**Arq. Marcelo Coccato**

COMISIÓN EVALUADORA:

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

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

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

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

DISEÑO GRÁFICO:

**Dg. Cecilia Roca Zorat**

© Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste

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

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

ISSN: 1666 - 4035

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



**035. DENSIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LOTES EN ASENTAMIENTOS INFORMALES:  
CASO VILLA ITATÍ  
PID 126-05 Dinámicas de Conformación y Transformación Urbana**

**Coccatto, Marcelo Andrés**  
[mcoccatto@arg.unne.edu.ar](mailto:mcoccatto@arg.unne.edu.ar)

**RESUMEN**

Las dinámicas de expansión urbana en Resistencia responden a procesos de diversa índole. Por un lado factores socio culturales derivados de las altas tasas de crecimiento vegetativo de la población, y principalmente del asentamiento en áreas periféricas y centrales de nueva población, en algunos casos inmigrantes del interior atraídos por la capital de la provincia, y en su mayoría motivados por procesos de exclusión social en el marco de condiciones de pobreza estructural persistente. Otra causa esgrimida frecuentemente por planificadores municipales y desarrolladores inmobiliarios como justificación para expansión territorial son las restricciones al uso de suelo que supone el soporte físico natural y el sistema riachos y lagunas sobre el que se asienta la ciudad. Relacionado con esto, los altos costos de la tierra urbanizada con infraestructura y servicios completos propicia el desarrollo de alternativas informales, aún en condiciones de riesgo ambiental severo. Desde el punto de vista de la estructura urbana la principales características de la ciudad de Resistencia son la fragmentación y las discontinuidades físico espaciales en las que pueden reconocerse áreas formales y áreas informales. Esta comunicación resume la aplicación de la metodología de análisis de uso del suelo desarrollada en el proyecto de referencia al caso de villa Itatí en la ciudad Resistencia. Este barrio de origen informal presenta una configuración determinada por la intervención del gobierno provincial a mediados de los años 60.

**PALABRAS CLAVE: Uso de suelo - Lotes - Asentamientos**

**OBJETIVOS**

- Estudiar modalidades de ocupación de lotes y uso de suelo en asentamientos informales.
- Determinar el grado de influencia de preferencias.
- Tipificar distintas situaciones de ocupación.

**INTRODUCCIÓN**

La unicidad del mercado determina que las áreas degradadas y áreas informales, frecuentemente excluidas de la visión de la ciudad formal, también forman parte y tienen una influencia considerable en el mercado de suelo urbano y vivienda, a pesar de los bajos ingresos relativos de sus habitantes. Si bien la oferta de tierras y viviendas en la ciudad abarca todo el espectro de alternativas posibles, la demanda en cambio no es uniforme y se segmenta según las necesidades, intereses y preferencias de los distintos sectores sociales.

ABRAMO (2003), caracteriza tres lógicas de acceso al suelo urbano: La lógica del Conjunto, representada por el estado. La lógica de Mercado con sus polaridades formal-informal. Y finalmente, la lógica de la necesidad que ejercen los sectores sociales demandantes de vivienda.

La ortodoxia Económica asume que el MERCADO es más "eficiente" e impersonal para la asignación de recursos. Un



lugar de intercambio donde los deseos y aspiraciones de los ciudadanos se concretan.

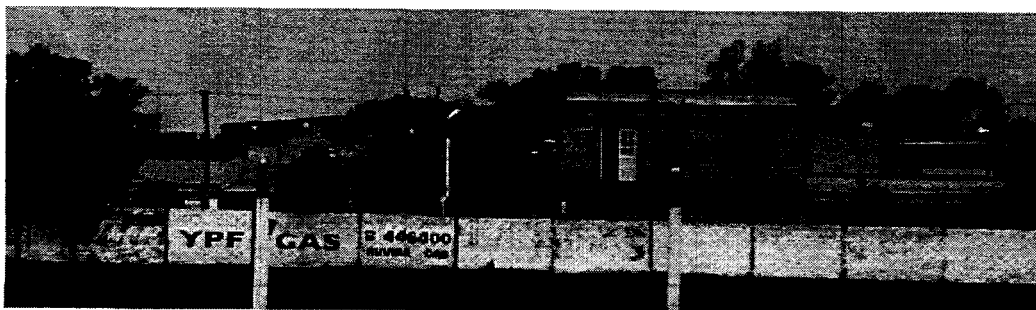
Sin embargo la persistencia de la ciudad informal o "caleidoscópica" es signo claro que la lógica del mercado no alcanza para cubrir las necesidades de suelo y vivienda de todos los ciudadanos. Resulta fundamental, la acción de la lógica del conjunto: el estado regulando los desbalances e inequidades del mercado para asegurar alternativas diversificadas de vivienda que alcancen a la totalidad de la población, especialmente los sectores de bajos ingresos excluidos de las opciones formales del sistema.

Pueden caracterizarse los PROYECTOS de ciudad de acuerdo a las Tres lógicas que operan en la misma:

El proyecto de la modernidad (CIAM); El proyecto posmoderno (Neoliberal de los 90'); y el ANTIPROYECTO de la lógica de la necesidad.

Para caracterizar las ciudades latinoamericanas ABRAMO (2003) distingue dos modelos de ciudades: Por un lado, la CIUDAD COMPACTA, representada por el modelo de las ciudades europeas, y por el otro la CIUDAD DISPERSA representada por la ciudad Norteamericana. En Latinoamérica predomina, en cambio, la CIUDAD HÍBRIDA en la que coexisten ambos modelos y en la que tienen lugar simultáneamente procesos de expansión y compactación.

Por un lado, procesos de densificación en áreas centrales, tanto formales como de ocupación espontánea, Por otra parte existen fenómenos de expansión periférica determinados, tanto por loteos y asentamientos informales como por los barrios cerrados y countryes de los sectores urbanos más acaudalados que completan de esta manera la hibridación y fragmentación de la ciudad.



### Densificación en Villa Itati

A primera vista se observa gran actividad de construcción en el barrio: materiales de construcción, arena, ladrillos, albañiles trabajando. A gran velocidad el barrio está cambiando su fisonomía de casas bajas y precarias por un perfil de viviendas de dos plantas. La villa original, ha ganado en compacidad y los vacíos existentes en el barrio van siendo ocupados. La intensificación de actividades de construcción no sólo tiene que ver con el desarrollo de la construcción en el mercado formal, sino que por el contrario el fenómeno afecta fuertemente a las áreas de origen informal. La principal ventaja del barrio es su localización cercana al centro cívico (plaza 25 de mayo) y a equipamientos educacionales como la UNNE. Desde la organización, trazado, y distribución de lotes por parte del Instituto de vivienda el barrio inició un lento pero ininterrumpido proceso de consolidación con la introducción de servicios y la mejora paulatina de las viviendas, sin embargo también se observan otros procesos que tienen que ver con el recambio y la expulsión de población.

Con el aumento del valor de las propiedades se produce un fenómeno de gentrificación por el cual población original se ve desplazada. Existen numerosas viviendas de pobladores originales que han sido puestas a la venta en el mercado y han perdido a las familias originales o a sus descendientes. Paralelamente se observa una intensificación en la oferta de viviendas en alquiler, potenciadas por la cercanía del barrio con la Universidad. En el sector que limita con los terre-

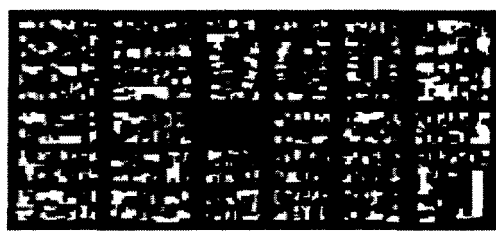
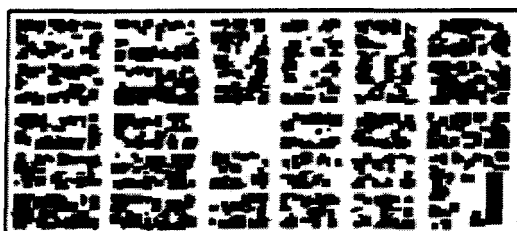


nos del ferrocarril se observan nuevas ocupaciones en este caso con la construcción de viviendas de clase media. Hacia los bordes del barrio sobre las avenidas Chaco y Castelli proliferan las actividades comerciales y de servicios. Al interior del barrio la compactación del tejido urbano llega, en algunos casos a afectar el espacio público. Pero el completamiento de áreas vacantes y la compactación del tejido viabiliza la provisión de mejores servicios y redes en el barrio.



## CONCLUSION

Los procesos de densificación y completamiento de la trama urbana generan, por un lado posibilidades de optimización de la infraestructura existente viabilizando nuevas inversiones al tiempo que permiten una mejor accesibilidad a los servicios urbanos para la población de menores ingresos, asegurándose además el acceso a las fuentes de trabajo en el centro de la ciudad con una sensible disminución de tiempos de viaje y costos de transporte. Por último, permiten aumentar y diversificar la oferta de vivienda en lote propio y en alquiler. El caso de Villa Itatí permite analizar los procesos de ocupación de suelo de origen informal, pero en el marco de intervenciones mas o menos planificadas a lo largo del tiempo. La comparación con barrios de ocupación mas reciente, resulta útil porque permite establecer parámetros ocupación de suelo y posibles acciones en otros barrios y futuras interenciones.





## BIBLIOGRAFÍA

- ALCALA PALLINI, Laura y Barreto Miguel (2006) Loteos Sociales: Solución o Problemas para la Ciudad. Resistencia: Diario Norte 14-06-2006.
- ABRAMO, Pedro (2003) "A Teoria Econômica da Favela: Quatro notas sobre a Localização Residencial dos Pobres e o Mercado Imobiliário Informal" En Pedro ABRAMO, Ed. A CIDADE DA INFORMALIDADE, Rio de Janeiro: FRAPERJ., P. 189-225.
- BARRETO, Miguel (2002) "El crecimiento Urbano de las Ciudades Intermedias del NEA en el contexto de las transformaciones Regionales". Cuaderno Urbano N. 3, FAU UNNE, Noviembre 2002, P. 41-64.
- BENÍTEZ, María Andrea (2002) "Movimientos sociales y Expansión Urbana: Las Ocupaciones de Tierra en Resistencia". Cuaderno Urbano N. 3, FAU UNNE, Noviembre 2002, P. 103-127.
- BRYMAN (1992), A, Quantitative and Qualitative Research: Further Reflections on their Integration En Mixing Methods: Qualitative and Quantitative Research. London: Avebury,.
- COCCATO, Marcelo (1996) ALTERNATIVES TO HOME OWNERSHIP: RENTAL AND SHARED SUB-MARKETS IN INFORMAL SETTLEMENTS, RESISTENCIA ARGENTINA, MCHG School of Architecture, McGill University, Montreal, Canadá.
- COCCATO, Marcelo (2000) SUBMERCADOS INFORMALES DE VIVIENDA EN RESISTENCIA: VIVIENDA COMPARTIDA Y DE ALQUILER, Seminario Internacional: Rol de las Ciudades Intermedias Iberoamericanas Programa UIA-CIMES, FAU UNNE, Resistencia.
- COCCATO, Marcelo y Juan Carlos Coccato (2005) La Impronta del Tiempo En La Forma Urbana: El Corredor del ex Ferrocarril Santa Fe de Resistencia. V Congreso Nacional de SEMA El Tiempo en la Forma Urbana, Resistencia, FAU UNNE.
- DENZIN, N.K. LINCON, Y. S., Entering the Field of Qualitative Research, En DENZIN, N.K. LINCON, Y. S, Eds. Handbook of Qualitative Research, California: Sage Publications, 1994.
- DUHAU, Emilio (2003) Programas de Regularización y Mercado de Suelo para Vivienda Popular en la Ciudad de México. En Pedro ABRAMO, Ed. A CIDADE DA INFORMALIDADE, R. de Janeiro: FRAPERJ, P. 43-79.
- LOFLAND, John, Analyzing Social Settings. Belmont: Wadsworth Publishing, 1971.
- PAYNE, Geoffrey (1988). Informal Housing and Land Subdivisions in Third World Cities: A review of the literature. Oxford: ODA/CENDEP.
- SMOLKA, Martim (2003) Regularização da ocupação do solo urbano;a solução que é parte do problema, o problema que é parte da solução. En Pedro ABRAMO, Ed. A CIDADE DA INFORMALIDADE, Rio de Janeiro: FRAPERJ, P. 119-138.