

# AUDC COMO UNIDADES DE PLANIFICACIÓN E INTERVENCIÓN DE UNA POLÍTICA INTEGRAL DEL HÁBITAT SOCIAL. DIMENSIÓN HABITACIONAL

**Eje temático: Estrategias en el Saber Proyectual**  
**Sub-área: Estrategias de Desarrollo Territorial Integrado**

**Dr. Miguel Ángel BARRETO, Arq. Evelyn Roxana ABILDGAARD, Arq. María Victoria CAZORLA, Mg. María Noel DEPETTRIS y Arq. María Laura PUNTEL<sup>1</sup>**

Instituto de Investigación para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano IIDTHH-UNNE-CONICET  
/ Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda, IIDVI-FAU-UNNE.  
Av. Las Heras 727 (3500) Resistencia, Argentina. Teléfono: +54 362 4420088, E-mail:  
mabarreto@arnet.com.ar, arq.evelyn.abildgaard@gmail.com, v\_cz@hotmail.com,  
noeldepettris@hotmail.com, lau\_mp8@hotmail.com

**PALABRAS CLAVES: FRAGMENTACIÓN URBANA, ESPACIO RESIDENCIAL, FORMAS DE PRODUCCIÓN, DESIGUALDAD, GRAN RESISTENCIA**

## RESUMEN

La Fragmentación Urbana es uno de los graves problemas que afecta a las ciudades latinoamericanas actuales, explica los procesos de diferenciación de las clases sociales en el espacio urbano mediante dispositivos físicos y sociales. Es un concepto multidimensional asociado al espacio físico y social. El proyecto de Investigación que sustenta esta ponencia analiza este problema en el Gran Resistencia, ubicada en el nordeste argentino, en cuyo periurbano este fenómeno se manifiesta por la proximidad de agrupamientos residenciales homogéneos, muy desiguales entre ellos, en el que conviven sin relacionarse, barrios públicos, privados, villas y asentamientos, bajo la forma de un territorio desarticulado y carente de urbanidad. Se propuso los conceptos de Áreas Urbanas Deficitarias Críticas (AUDC) y Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas (UERH) para describir este problema. La investigación lo analiza desde cuatro dimensiones: habitacional, urbano-ambiental, socioeconómica-cultural y jurídico-política, con el objetivo de elaborar propuestas de abordaje que aporten a una política integral del hábitat social. Esta ponencia en particular analiza el problema en la dimensión habitacional mediante técnicas de análisis socioespacial y formula lineamientos para lograr una mayor mixtura habitacional y social en el espacio urbano. La misma se relaciona con otras ponencias de integrantes del proyecto, que analizan las otras dimensiones señaladas.

## LA FRAGMENTACIÓN SOCIO-ESPACIAL URBANA

La mayor desigualdad provocada por la desregulación de la economía a escala global de las últimas décadas (PIKETTY, 2014: 644) trajo como correlato un incremento de la fragmentación socio-espacial urbana. Este fenómeno, juntamente con el de la segregación, es uno de los grandes problemas que afecta a las ciudades latinoamericanas actuales. Como concepto describe los procesos de diferenciación de las clases sociales en el espacio urbano, así como la ruptura de las relaciones entre los grupos de diferente nivel socioeconómico, ocurridos con mucha intensidad en el contexto latinoamericano durante el predominio de las

---

<sup>1</sup> El trabajo fue realizado en el marco del proyecto de investigación PICT-2014-0999 FONCYT-AGENCIA, dirigido por el Dr. BARRETO, y Codirigido por la Dra. ALCALÁ, Laura.

políticas neoliberales y que continuaron en la etapa desarrollista reciente. El mismo da cuenta en distintas dimensiones del proceso de ruptura de la ciudad más integrada y de mixtura social del periodo de sustitución de importaciones (1930-1970) y de la progresiva emergencia de procesos de diferenciación espacial de las clases y grupos sociales, así como la ruptura de las relaciones entre los grupos de diferente nivel socioeconómicos.<sup>2</sup>

Se trata de un concepto multidimensional. De acuerdo a Prévôt Shapira, la fragmentación se asocia tanto a componentes del espacio urbano (desconexión física, discontinuidades morfológicas), como a dimensiones sociales (repliegue comunitario, lógicas exclusivas, exclusión territorial) y políticas (dispersión de actores y autonomización de dispositivos de gestión y regulación urbana) (PRÉVÔT SHAPIRA, 2001: 34), que implican procesos de aislamiento espacial de grupos sociales de diferentes ingresos, mediante dispositivos de separación territorial, que promueven distanciamiento entre clases sociales, exclusión y desintegración de la sociedad por disminución de la interacción entre ellas. Para esta autora, la definición de fragmentación en la ciudad latinoamericana pone de manifiesto la complejidad de los cambios, resaltando que “la idea es que una sociedad archipiélago produce un entrelazamiento de diferentes espacios y otorga una visibilidad acrecentada a las diferencias, los repliegues y los comunitarismos de todo tipo (...)” (PRÉVÔT SHAPIRA, 2001: 40).

Navez - Bouchanine (2001) afirma que la noción de fragmentación expresa una disociación social de las partes en relación con un conjunto urbano, una ruptura que puede llegar a la autonomía total, una fragmentación de la sociedad urbana como unidad y su reemplazo por una serie de territorios marcadamente identitarios, mientras que BURGEES (2015) define a la fragmentación urbana como un fenómeno espacial que resulta de la ruptura, separación o desconexión de la forma y estructura preexistente de la ciudad.

En sus estudios sobre ciudades latinoamericanas, Prévôt Shapira expresa que el análisis de la ciudad en términos de fragmentación debe realizarse en base a las múltiples fronteras que dividen el espacio en un “continuum que se empobrece” más que en términos de centro/periferia. (PRÉVÔT SHAPIRA, 2001: 51). Bragos, Mateos y Pontoni luego de analizar los procesos de transformación en la periferia de Rosario concluyeron que “la fragmentación social adopta una nueva modalidad: la aparición de enclaves de grupos humanos altamente homogéneos, tanto desde el punto de vista del sector social al que pertenecen, como del nivel educativo alcanzado, la franja etaria, la composición familiar e, incluso, de los ideales compartidos sobre el estilo de vida” (BRAGOS, MATEOS Y PONTONI, 2002: 469).

### **La fragmentación socio-espacial residencial en el Gran Resistencia**

En el periurbano del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR),<sup>3</sup> una de las formas adoptadas por este fenómeno es la cada vez mayor presencia de agrupamientos residenciales homogéneos internamente, en lo físico y social, pero muy desiguales entre ellos en la calidad del hábitat y que conviven en proximidad espacial sin relacionarse socialmente, bajo las formas de barrios públicos destinados a sectores asalariados medios y medios bajos, barrios privados construidos por sectores medios altos y altos, villas y asentamientos construidos informalmente por los sectores de bajos ingresos, que dan forma a lo que en el proyecto de investigación y en trabajos anteriores se ha denominado en forma de hipótesis, **Áreas Urbanas Deficitarias Críticas** (AUDC) (BARRETO, ALCALÁ, BENÍTEZ, FERNÁNDEZ, GIRÓ, PELLI, y ROMAGNOLI, 2014). En dicho trabajo, en base a un trabajo de campo exploratorio, realizado en la AUDC del Golf Club de Resistencia, se ha señalado como principales cualidades que caracterizan a una AUDC:

---

<sup>2</sup> El presente estado del arte sobre este tema fue desarrollado en el marco del proyecto de investigación de referencia y ha sido publicado en trabajos anteriores (BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, DEPETTRIS, PUNTEL, 2016) (BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, CERNO, PUNTEL, en prensa).

<sup>3</sup> Referencias sobre el AMGR.

Mala conexión con el resto de la ciudad, discontinuidad de calles, malas condiciones de circulación, insuficiente equipamiento vial, barrios homogéneos física y socialmente, pero muy diferentes en los tipos y calidades de las viviendas y del espacio público, cuyos habitantes presentan perfiles económicos, sociales y culturales también diferentes. En los barrios de promoción privada prevalecen hogares de ingresos alto y medio alto, empresarios, comerciantes y profesionales con nivel de instrucción universitaria, cuyos hijos asisten a educación privada y que poseen cobertura privada de salud. Se trata de barrios de uso exclusivamente residencial (en algunos casos cerrados) con buen estándar de urbanización, tiene alta calidad ambiental y paisajística, cuentan con seguridad privada, marcada diferenciación entre la vida pública y privada y casi no se relacionan con barrios vecinos. De este tipo también existen barrios más viejos que fueron construidos con créditos hipotecarios, habitados por sectores medios, que son más abiertos, disponen de equipamientos sociales de educación, salud y comercial y tienen mayor interacción con otros barrios y sus vecinos mantienen mayores relaciones vecinales en el espacio público, sus viviendas tienen límites marcados con rejas y muros altos y si bien la vida pública es tranquila, se encuentran afectados por la inseguridad. En cambio, Los barrios estatales de media densidad tienen viviendas homogéneas, pero socialmente son más heterogéneas, habitados por asalariados públicos, pequeños comerciantes y cuentapropistas de ingresos medios y medios bajo, que en muchos casos complementan sus ingresos con actividades comerciales y de servicios informales en sus propias viviendas o espacios comunes del barrio, tienen mayor mixtura en la instrucción escolar pública, con predominio de instrucción primaria y secundaria y los hijos asisten escuelas públicas cercanas. También presentan mixtura en la atención de la salud. Son barrios que disponen de equipamientos sociales que atraen a otros barrios. Son abiertos y afectados por la inseguridad, las viviendas tienen rejas y muros, tienen vida vecinal y en general presentan mala calidad ambiental por falta de limpieza y forestación descuidada. Finalmente, las villas y asentamientos presentan un hábitat muy deficitario, están habitadas por trabajadores de baja calificación, cuentapropistas hacedores de changas, etc. que tienen ingresos muy bajos y mala instrucción, sus hijos asisten a escuelas públicas primarias cercanas, la atención de la salud es pública en centros de salud cercanos y en hospitales porque no cuentan con obra social. Tiene recambio de población, sus vecinos tienen mucho reconocimiento entre sí. Mantienen con los barrios vecinos solo relación de trabajo y de servicios, y relaciones funcionales por el uso de equipamientos sociales, tienen una relación público-privada inter penetrada donde los usos se mezclan.

El proyecto de investigación que sustenta esta ponencia analiza esto desde cuatro dimensiones: habitacional, urbano-ambiental, socioeconómica-cultural y jurídico-política, con el objetivo de elaborar propuestas de abordaje que aporten a una política integral del hábitat social. Esta ponencia expone nuevos resultados en el análisis de la dimensión habitacional y formula lineamientos y estrategias para corregir este problema en esta dimensión. La misma se relaciona con otras tres ponencias de otros subgrupos integrantes del proyecto, que abordan el problema desde las otras dimensiones señaladas.

### **Las Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas (UERH) como factor de fragmentación socioespacial en la dimensión habitacional**

En trabajos previos realizados para la dimensión habitacional se ha denominado a estos barrios homogéneos en lo físico y social, pero muy desiguales entre sí con relación a la calidad del hábitat, que conviven en proximidad espacial sin relacionarse demasiado entre ellos, como **Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas (UERH)**, en consideración de que en algunos casos tienen correspondencias con unidades barriales, pero en otros no, porque la homogeneidad interna abarcar a más de un barrio o a veces un barrio contiene agrupamientos de distintas características internas. (BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, DEPETTRIS, PUNTEL, 2016), más bien esta homogeneidad está asociada a las formas de producción bajo la cual fueron conformadas.

En este trabajo se perfeccionan análisis realizados anteriormente sobre las UERH del AMGR, para una mejor comprensión de la fragmentación residencial e identificación y caracterización de las AUDC del AMGR, sustentados en desarrollos conceptuales y metodológicos propios y de otros autores latinoamericanos, que han contribuido a comprender las diferencias socioespaciales que se dan al interior de las ciudades latinoamericanas a partir de las diferencias de los espacios habitacionales, teniendo en cuenta la relación que se da entre los procesos de producción de las áreas construidas, la fisonomía de las mismas y las características sociales de los residentes (CONNOLLY, 2005: 2). De acuerdo con Marcos, Mera y Di Virgilio “en los últimos años (estos aportes) ha abierto un campo analítico sumamente fértil para el análisis socioespacial y la pregunta por las diferencias y desigualdades socio-urbanas contemporáneas” (MARCOS, MERA y DI VIRGILIO, 2015: 162).

Para analizar los procesos de producción del espacio residencial del AMGR, se utilizó el concepto de **formas de producción del espacio residencial**, desarrollado por Samuel Jaramillo para analizar el espacio construido de Bogotá, ya empleado en trabajos anteriores (BARRETO, 2000: 115-122; BARRETO, 2002: 41-64). Teniendo en cuenta variables tales como el control técnico, el control económico, el valor y las formas de circulación (comercialización) de la producción de viviendas, Jaramillo identificó originalmente cuatro formas de producción habitacional en Bogotá, la **promoción capitalista**, la **construcción por encargo**, la **promoción estatal** y la **autoconstrucción** informal (JARAMILLO, 1982: 149-211; CUERVO Y JARAMILLO, 2010: 175).

En función a algunas diferencias entre la tipología propuesta por este autor y las observaciones realizadas en el AMGR, dadas porque el Estado promovió durante el periodo 2003-2015 otras formas de producción habitacional, diferentes a la de los conjuntos convencionales para los sectores sociales de ingresos formales insuficientes, tales como, la producción de vivienda a través de organizaciones sociales bajo la forma de cooperativas de trabajos, para subsidiar el acceso a empleo y a vivienda, así como el mejoramiento precario de la tenencia del suelo y de la provisión de algunos servicios básicos (agua potable y electricidad) de asentamientos informales y la producción de vivienda para sectores medios altos, mediante créditos hipotecarios de tasas de interés subsidiadas, se elaboró una tipología de formas de producción de la vivienda adaptada a estas variaciones (Cuadro 1).

	Formas de producción de la vivienda				
	Informal (villas y asentamientos)	Estatal por organizaciones sin fines de lucro	Estatal por empresas privadas	Por encargo	Capitalista
Fundamento	Auto suministro	Política social	Política social	Auto suministro	Rentabilidad
Agente promotor	Usuario final / Estado	Estado	Estado	Usuario final /Estado	Desarrollador privado
Agente constructor	Usuario final Colaboradores	Organización sin fines de lucro	Empresa privada	Contratista	Empresa privada
Subdivisión del suelo	Usuario final	Estado	Estado	Propietario del suelo	Propietario del suelo
Ocupación / Tenencia del suelo	Informal / tenencia precaria	Formal / tenencia precaria	Formal	Formal	Formal
Calidad constructiva	INCALMAT III - IV	INCALMAT I - II	INCALMAT I	INCALMAT I - II	INCALMAT I
Sector social	Bajo	Medio bajo	Medio	Medio y medio alto	Alto

Cuadro 1. Formas recientes de producción de las viviendas del AMGR  
Fuente: Elaboración propia en base a CUERVO Y JARAMILLO (2010: 175)

Algunas de estas formas de producción han conformado históricamente agrupamientos urbanos homogéneos, como la Estatal realizada por empresas privadas, a través de los conjuntos habitacionales de media y baja densidad, o la Informal realizada por autoconstrucción, a través de la ocupación progresiva o masiva de suelos vacantes intersticiales, no aptos para la urbanización, por ser inundables o estar próximos a

equipamientos especiales. Pero más recientemente otras formas de producción han seguido esta tendencia. La Estatal realizada por organizaciones sociales ha seguido la tendencia de la Estatal realizada por empresas privadas, mediante la construcción de conjuntos habitacionales. La Capitalista realizada por desarrolladores inmobiliarios mediante la construcción de barrios “cerrados” para sectores de alto poder adquisitivo y la Por encargo, que históricamente fue de producción de viviendas individuales dispersas en lotes intersticiales, ha tendido a conformar agrupamientos en loteos particulares para este fin a través de créditos hipotecarios públicos como el PROCREAR.

En base a esto, en los trabajos anteriores mencionados, se logró avanzar en la identificación preliminar de todas las UERH del Gran Resistencia, con el objetivo de cuantificarlas y en otros trabajos también se logró algunos avances en el análisis socioespacial demográfico por radios censales de la población del AMGR (BARRETO, ABILDGAARD, 2017). Para esta ponencia se perfeccionó la identificación preliminar de las UERH en base a una mejor información y análisis de la misma y se avanzó en el análisis de la relación que existe entre estas formas de producción con las características sociodemográficas de la población, siguiendo a los autores mexicanos y argentinos mencionados a efectos de correlacionar ambos aspectos.

### **El Método utilizado**

Para obtener esta visión general de las UERH en las áreas urbanas periféricas del AMGR, se ha llevado a cabo una investigación exploratoria, que combinó trabajo en gabinete y de campo. En este marco y ante la inexistencia de fuentes de información completas, unificadas y actualizadas en los organismos oficiales encargados de su elaboración y difusión, y frente a la imposibilidad material de realizar un relevamiento directo de la problemática, se han utilizados técnicas de fotointerpretación y procedimientos de análisis de distribución espacial para realizar la identificación espacial de agrupamientos de viviendas homogéneas, sobre la base de información provenientes de fuentes primarias, secundarias, fotos satelitales y observación de campo, localización geo-referenciada de polígonos constituidos por parcelas, manzanas y áreas que configuran estas UERH ubicadas en las áreas periurbanas del AMGR, cuya forma de producción fue posible encuadrar en los tipos previamente señalados.

La construcción de la información fue el resultado de la integración de la información primaria anteriormente mencionada, con la información secundaria suministrada por distintos organismos públicos, entre ellos, el Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda (IPDUV) para el caso de los programas habitacionales, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Territorial del Chaco, a través del Registro Único de Beneficiarios del Hábitat (RUBH) para la identificación de villas y asentamientos, y los desarrollos de vivienda privada llevados a cabo por empresas (en el caso de los barrios cerrados) e inmobiliarias (en el caso de loteos dirigidos a sectores medios y medios altos, que en muchos casos construyeron con préstamos del Banco Hipotecario a través del Programa de Crédito Argentino (PROCREAR).

La indagación y el análisis de las unidades de estudio requirieron además un trabajo de verificación de la información a partir de la observación de imágenes satelitales del programa *Google Earth* en sus versiones 2014-2016. Estos procedimientos fueron complementados con trabajo de campo, mediante la observación directa de UERH en el territorio.

Una vez identificadas todas las UERH desde el punto de vista de sus formas de producción, se procedió a realizar un análisis espacial demográfico por radio censal, con el objetivo de verificar las estratificaciones socioeconómicas observadas. Para esto se siguió en parte a Connolly (2005) y a Marcos, Mera y Di Virgilio (2015). Es importante destacar que este tipo análisis presenta aún bastantes dificultades en Argentina. Dado que, como señalan estos últimos autores, las fuentes censales imponen ciertas restricciones para identificar espacialmente UERH dado que las subdivisiones que realiza el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) del espacio geográfico al interior de las jurisdicciones en

fracciones, radios y segmentos, siguen el único objetivo de facilitar la organización de la tarea de recolección de los datos. Si bien esto no afecta el valor de esta fuente de datos, exige cuidados en su utilización (MARCOS, MERA y DI VIRGILIO, 2015: 170-171).

Para sortear el caso de los radios censales que contienen zonas de uso no residencial, (parques, áreas naturales, de depósito, fabricas, grandes equipamientos, tierras vacantes, etc.) se ajustaron los polígonos de esos radios al espacio donde habita la población censada mediante consulta a imágenes satelitales y así se obtuvo la cartografía base del análisis.

Dado que los polígonos de los radios censales en general no coinciden con los límites de las UERH, para clasificarlos según las formas de producción de cada tipo, se tuvo en cuenta que predominen en más del 50% de la superficie de cada radio, criterio similar al seguido por los autores señalados. Finalmente, para elegir los indicadores censales a analizar, se escogieron tres que se consideran más representativos de las condiciones de vida del AMGR: a) Población de 25 a 64 años con educación universitaria completa, b) Hogares con hacinamiento por cuarto, y c) Hogares con agua de red pública dentro de la vivienda, con ellos se construyó un factor de estatus socioeconómico que permitió una lectura integral de los patrones espaciales conformados por la población (FUENZALIDA y MORENO, 2010).

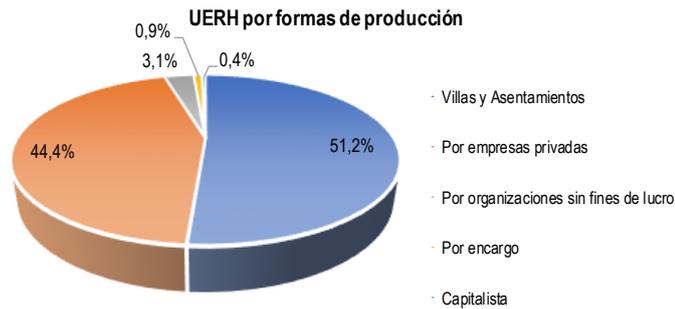
Para estratificar los radios por el nivel socioeconómico de sus residentes, se aplicó técnicas de Análisis Factorial de Componentes Principales. Se utilizaron cinco intervalos de clase: Muy Bajo (< -1.51), Bajo, (-1.51 a -0.50), Medio (-0.49 a 0.50), Alto (0.50 a 1.50) y Muy Alto (>1.50). Los resultados obtenidos mediante la matriz de calificaciones factoriales, muestran la intensidad con la que cada componente se encuentra presente en cada unidad espacial (radio censal) y permite confeccionar cartografía de distribuciones espaciales. Finalmente, a este mapa social se le superpusieron las Formas de Producción de la vivienda, reagrupando en tres clases los intervalos (Bajo, Medio y Alto) para contrastarlos con las tres formas de producción (Informal, Estatal, Privada). Los resultados obtenidos hasta hoy continúan siendo provisionales, pero más ajustados que los generados en los trabajos anteriores.

## **LAS UERH DEL AMGR**

Una vez procesada la información en primer lugar se contabilizaron las UERH identificadas según las cinco formas de producción clasificadas y se contabilizó la cantidad de viviendas con el fin de obtener una estimación de la cantidad de población residente en cada una, con la salvedad de las del tipo Informal, debido a la magnitud del trabajo que demandaba realizar un conteo individual ante la falta de información pública, por lo que se optó realizar una estimación por densidad de población, método ya aplicado en un trabajo anterior (ver BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, CERNO, PUNTEL, en prensa). Los resultados del análisis cuantitativo se expresan en la Tabla y el Gráfico 1. Como se observa, son las UERH de producción estatal e informal las fuertemente predominantes, mientras que la población residente en las UERH privadas apenas alcanzan un poco más del 1% del total.

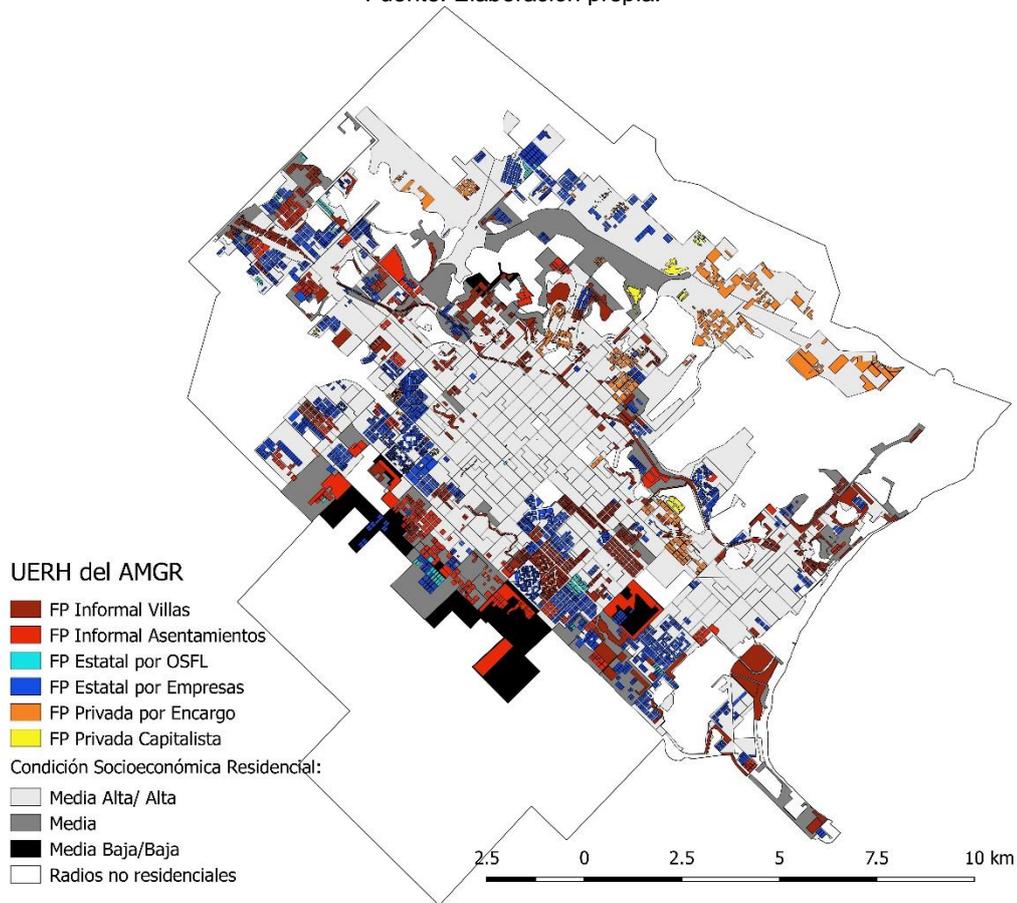
Tipo	Formas de producción	Cantidad		Superficie total (has)	Densidad (hab./has)	Población total
		De UERH	De viviendas			
Informal	Villas	124		445,29	96,00	116.736
	Asentamientos	85		744,32		
Estatal	Por empresas privadas	302	27.385	779,95	129,91	101.325
	Por organizaciones sin fines de lucro	32	1.915	38,43	184,37	7.086
Privada	Por encargo	39	737	3.782,88	0,53	2.008
	Capitalista	7	223	2.647,52	0,34	892
TOTALES		589	30.260	8.439,39	82,23	228.047

**AUDC como unidades de planificación e intervención de una política integral del hábitat social**



Cuadro 2 y Gráfico 1. Cantidad, superficie, densidad y población de UERH según formas de producción de la vivienda

Fuente: Elaboración propia.



Mapa 1. UERH de la periferia del AMGR según Formas de Producción de la Vivienda y Condición Socioeconómica Residencial.

Fuente: Elaboración propia.

El análisis de la localización espacial de las UERH sintetizadas en el Mapa 1 evidencian una importante mixtura de los distintos tipos de forma de producción que conviven en proximidad unos de otros, con las siguientes características:

Las localizaciones de las UERH de tipo informal se encuentran distribuidas en todo el periurbano del AMGR. En trabajos anteriores se dijo fueron determinadas, por circunstancias históricas, políticas y ambientales, tales como la ocupación de tierras inundables como los bordes de lagunas, meandros y cauces de los Río Negro y Arazá, o la ocupación de tierras públicas en desuso, como la traza de la vía del Ex ferrocarril Santa Fe, o la ocupación de

tierras no aptas para la urbanización por proximidad a equipamientos urbanos especiales, tales como las tierras del ejército o las lagunas de oxidación del sistema de desagües cloacal, entre otros y la localización en tierras periurbanas de bajo costo por relocalización compulsiva realizadas a raíz de circunstancias extraordinarias como las grandes inundaciones que afectaron a esta área urbana en épocas pasadas (BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, CERNO Y PUNTEL, 2016). Muchos de estos asentamientos informales se localizaron en proximidad a algún conjunto habitacional del Estado, para aprovechar los servicios de las redes infraestructura y equipamientos y las fuentes de trabajo informal que demanda su población, tales como servicio doméstico y abastecimiento de productos alimenticios.

Las localizaciones de las UERH de tipo Estatal también se encuentran distribuidas en todo en todo el periurbano del AMGR, aunque con mayor intensidad en el borde suroeste del AMGR, donde se localizaron en las décadas del 70 y 80 del siglo pasado, los grandes conjuntos de viviendas colectivas de media densidad, que han llevado que esa zona de presenta la mayor densidad de población del AMGR (BARRETO, LÓPEZ Y ROMAGNOLI, 2015). Sin embargo, en los últimos años también el Estado ha promovido desarrollos de conjuntos habitacionales pequeños, de viviendas individuales de baja densidad hacia el área norte y noroeste del AMGR. En otros casos el Estado ha promovido conjuntos de esta naturaleza como parte de obras de mitigación de los efectos de las inundaciones para sectores de bajos ingresos, o para reasentar hogares que se encontraban habitando en asentamientos informales, o para satisfacer la demanda de organizaciones sociales de desocupados.

Las localizaciones de las UERH de tipo privada, especialmente las que se construyeron en la última década, ya sea en forma de barrios “cerrados” o los pequeños conjuntos que se construyeron con la ayuda de los créditos PROCREAR, se han localizado casi exclusivamente en el noreste del AMGR, que es donde están aislándose los sectores de ingresos medio alto y alto, en busca de un entorno rodeado de naturaleza, mediante medios de movilidad basados casi exclusivamente en automóvil particular. Si bien en esa zona, también está produciéndose una consolidación de grandes instalaciones logísticas y comercios mayoristas y de grandes superficies, también se generan enclaves residenciales en territorio virgen vinculados a líneas de infraestructura y vías de comunicación rápidas.

De modo que además de darse una importante mixtura de los tipos de UERH identificados, que ponen de manifiesto la fragmentación física del espacio residencial del AMGR, también es posible observar un proceso de segregación entre el norte y el sur de la periferia del AMGR, como consecuencia del aislamiento buscado de los sectores de ingresos medio alto y alto en enclaves de alto valor ambiental y la localización de sectores medio y medio bajo en las UERH de promoción estatal ubicadas al sur y suroeste del AMGR.

El análisis demográfico de la distribución de las Condiciones Socioeconómicas Residencial de la población por radio censales confirma la hipótesis elaborada, dado que pone en evidencia una correlación importante entre los tres niveles socioeconómicos representados, Alto, Medio y Bajo y las formas de producción Privada, Estatal y Baja.

## **CONCLUSIONES Y LINEAMIENTOS PARA ABORDAR LA RESOLUCIÓN DE LA FRAGMENTACIÓN URBANA RESIDENCIAL EN LA DIMENSIÓN HABITACIONAL**

El análisis realizado puso en evidencia que la fragmentación urbana residencial y la segregación en la dimensión habitacional se ha generado en las últimas décadas en el periurbano del AMGR, por la construcción de UERH internamente homogéneas en lo físico y lo social y externamente heterogéneas entre ellas, como consecuencia de las formas de producción que le dieron origen y el estrato socioeconómico que habita en ellas. Las cuales, por proximidad dan forma a lo que se ha denominado Áreas Urbanas Deficitarias Críticas (AUDC), que conforman sectores de la ciudad desarticulados y muy heterogéneos internamente en sus estándares de urbanización y de calidad de vida. Se consideran que

estas AUDC son las unidades espaciales para abordar la solución del problema a largo plazo mediante planes de sector urbano que tiendan a lograr mayor mixtura socioeconómica, estándares de urbanización y calidad de vida más homogéneos de sus residentes.

A continuación, se formulan algunos lineamientos para abordar este problema en la dimensión habitacional, preliminares para ser coordinados con los de las otras dimensiones que analizan el problema dentro del proyecto de investigación. Los mismos convergen en términos generales con la **Nueva Agenda Urbana**, acordada recientemente por los países que participaron de la Conferencia de las Naciones Unidas (Hábitat III) realizada en Quito (ONU-Habitat, 2016) y las directrices que ella hizo suya, denominada Directrices Internacionales sobre Planificación Urbana y Territorial, adoptadas por la ONU-Hábitat en su resolución 25/6 de 2015, cuyos valores centrales establecen que la planificación urbana y territorial debe contribuir al desarrollo sostenible mediante la integración sinérgica de tres dimensiones: el desarrollo y la inclusión sociales, el crecimiento económico sostenido y la protección y ordenación del medio ambiente (ONU-Habitat, 2015: 13). Esta Nueva Agenda Urbana entre sus 175 puntos acordados establece:

- Apoyar estrategias de planificación urbana que faciliten una mezcla social mediante el suministro de viviendas asequibles con acceso a espacios públicos y servicios básicos de calidad para todos, de manera que se favorezca la interacción social e intergeneracional y el reconocimiento de la diversidad (P 99).
- Promover políticas de vivienda basadas en los principios de la inclusión social, la eficacia económica y la protección ambiental y alentar el desarrollo de ingresos mixtos para promover la inclusión y la cohesión sociales (P 106).
- Promover el acceso a una amplia gama de opciones de viviendas asequibles y sostenibles, incluidos el alquiler y otras opciones de tenencia, así como soluciones cooperativas como la covivienda, los fondos fiduciarios de tierras comunitarias y otras formas de tenencia colectiva, prevenir la segregación y los desplazamientos y desalojos forzosos arbitrarios, y proporcionar una reasignación digna y adecuada (P 107).
- Apoyar políticas de vivienda que aborden los vínculos entre la educación, el empleo, la vivienda y la salud, de manera que se prevengan la exclusión y la segregación (108).
- Mejorar y prevenir el surgimiento de barrios marginales y asentamientos informales, con estrategias que vayan más allá de las mejoras físicas y ambientales para asegurar que los barrios marginales y los asentamientos informales se integren en las dimensiones social, económica, cultural y política de las ciudades (P 109).
- Dar prioridad a planes de vivienda bien ubicados a fin de evitar barrios de vivienda periféricos y aislados, desvinculados de los sistemas urbanos, con independencia del segmento socioeconómico de la población para el que se construyan (P 112).

En el marco de estas recomendaciones y teniendo en cuenta las características que asume la fragmentación urbana residencial en el periurbano del AMGR, la solución del problema en la dimensión habitacional consiste en lograr una mayor mixtura de las formas de producción dentro de cada AUDC, siguiendo los siguientes lineamientos:

Para las villas y asentamientos:

- Dar prioridad al mejoramiento integral de estos barrios a través de soluciones con buenos estándares de calidad habitacional, con el objetivo de contrarrestar las diferenciaciones físicas entre las viviendas de los distintos estratos socioeconómicos.
- La regularización dominial debe garantizar la tenencia del suelo de los residentes originales mediante formas de propiedades alternativas a la individual.
- los parcelamientos deben ser similares a los estándares de la ciudad y lograr esponjamiento y mayor densidad mediante mixtura de viviendas individuales y colectivas.

### **AUDC como unidades de planificación e intervención de una política integral del hábitat social**

- En casos de necesidad de relocalizar viviendas por cuestiones ambientales, aperturas de vías o esponjamientos, hacer traslados a lugares cercanos, en lo posible fuera del asentamiento y dentro o próximos a los barrios públicos destinados a los estratos medios.
- Al realizar los esponjamientos promover la construcción de algunos conjuntos pequeños de viviendas colectivas para nuevos residentes de otros estratos sociales.

Para los conjuntos Estatales:

- Dejar de construir conjuntos para grupos sociales homogéneos (empleados de un determinado gremio, u organizaciones sociales y agrupamientos similares), promoviendo mixtura social dentro del espectro de destinatarios que ayuda el Estado.
- Construir conjuntos de no más de 200 viviendas, de densidad media, que combinen tipologías edilicias de distintos tipos de viviendas individuales y colectivas, para distintos perfiles socioeconómicos de destinatarios, incluidos los de ingreso medio alto, mediante esquemas de subsidios y financiamientos diferenciados.
- Ubicar los conjuntos en suelos vacantes intersticiales de la trama urbana, para densificar las áreas urbanas y evitar la expansión discontinua del tejido periurbano de baja densidad.
- localizar los conjuntos cerca de las intervenciones de villas y asentamientos para lograr las mixturas y sinergias sociales y edilicias pretendidas.

Para los barrios Privados:

- Prohibir la construcción de barrios cerrados y restablecer la apertura de las calles públicas que hayan sido clausuradas por emprendimientos cerrados.
- Exigir que los desarrollos urbanos privados destinados a sectores de ingresos altos incluyan un porcentaje de viviendas destinadas a sectores de ingreso medio y medio alto.
- No habilitar fraccionamientos de suelo que favorezcan grupos aislados de viviendas homogéneas (clúster urbano) para sectores de ingreso alto.
- Destinar los créditos hipotecarios públicos de sectores medio alto para construir conjuntos en suelos vacantes intersticiales de la trama urbana, para densificar las áreas urbanas y contribuir a la mixtura social.

### **REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

- Barreto, M. Á.; Abildgaard, E. R.; Cazorla, M. V.; Cerno, L. A. y Puntel, M. L. (2016). Villas y Asentamientos del Gran Resistencia (Argentina). En Cravino, M. C. (Organizadora). *La Ciudad Negada. Aproximaciones al estudio de las villas y los asentamientos en diez ciudades argentinas*. Capítulo 5. (Pp. 106-140). Buenos Aires: Universidad Nacional de General Sarmiento (en prensa).
- Barreto, M. A.; Abildgaard, E. A.; Cazorla, M. V.; Depettris, M. N. y Puntel, M. L. (2016). *Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas como factor de Fragmentación Social*. Ponencia presentada en el XXXVI° Encuentro de Geohistoria Regional. Resistencia, 30 de septiembre de 2016. IIGHI-CONICET, UNNE.
- Barreto, M. A.; Abildgaard, E. A. (2015). *Fragmentación social del espacio urbano residencial. El caso del Gran Resistencia (Argentina)*. Ponencia presentada en el XX Congreso ARQUISUR: *Habitat sustentable*, organizado por la Facultad de Arquitectura, Construcción y Diseño, Universidad del Bío-Bío, del 28 al 30 de septiembre de 2016, Concepción, Chile.
- Barreto, M. Á.; López, S. y Romagnoli, V. (2015). *Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Ex Campo De Tiro. Resistencia, Chaco*. Avance I. Informe Técnico. Argentina, Resistencia: Ministerio de Desarrollo Urbano y Territorial, Gobierno de la Provincia del Chaco.
- Barreto, M.; Alcalá, L.; Benítez, A.; Fernández, M.; Giró, M.; Pelli, M. y Romagnoli, V. (2014). Áreas Urbanas Deficitarias Críticas como unidades de interpretación y abordaje de los nuevos territorios periurbanos. En Karol, J.; Aón, L.; Martini, I.; Pistola, J.; Salas Giorgio, R. (Comp.) *Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones,*

*estrategias y políticas que modelan la ciudad futura*. Tomo II. (Pp. 1211-1223). E-Book. La Plata, Universidad Nacional de La Plata.

Bragos, O.; Mateos, A. y Pontoni, S. (2002). Nuevos Desarrollos residenciales y procesos de segregación socioespacial en la expansión oeste de Rosario. En Cabrales Barajas, L. F. (Coord.) *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. (Pp. 441-480). Guadalajara, Universidad de Guadalajara.

Burgess, R. Violencia y la Ciudad Fragmentada. Consultado el 13 de noviembre, 2015. Disponible en: [www.vitalcity.org/wp.../2-Rod-Violencia-y-la-Ciudad-Fragmentada1.doc](http://www.vitalcity.org/wp.../2-Rod-Violencia-y-la-Ciudad-Fragmentada1.doc).

Connolly, P. *Tipos de poblamiento en la Ciudad de México*. México, Observatorio Urbano de la Ciudad de México. Departamento de Sociología Área de Sociología Urbana. Serie Metodología. Consultado el 12 de mayo, 2016. Disponible en: <http://www.ocim.azc.uam.mx/OCIM-SIG%20ABRIL/poblamiento.pdf>

Cuervo, N. y Jaramillo, S. (2010). Dos décadas de política de vivienda apostando por el mercado. En Jaramillo, Samuel (Editor). *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades*. Editorial OLACCHI. Colección Ciudades. Pp. 249-292.

Jaramillo, S. (1980). *Producción de vivienda y capitalismo dependiente: el caso de Bogotá*, Bogotá: Editorial Dintel.

Fuenzalida Díaz, M. y Moreno Jiménez, A. (2010). Propuesta metodológica para establecer el patrón territorial del estatus socioeconómico de la población basada en pequeñas unidades espaciales estándar. Aplicación a la región de Valpariso, Chile. *Argos*. 27 (52), 98-125.

Navez-Bouchanine, F. (2001). Des villes entre fragmentation spatiale et fragmentation sociale: une approche critique de la notion de fragmentation. En Dorier-Approll F., *Vocabulaire de la ville. Notions et références*. (Pp. 109-118). Paris: Edition du temps.

Piketty, T. (2014). *El Capital en el siglo XXI*. Buenos Aires, Fondo de la Cultura Económica.

Prévôt Shapira, M-F. (2001). Fragmentación espacial y social. Conceptos y realidades. En Perfiles latinoamericanos n° 19. (Pp. 33-56). Distrito Federal, Edición Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.