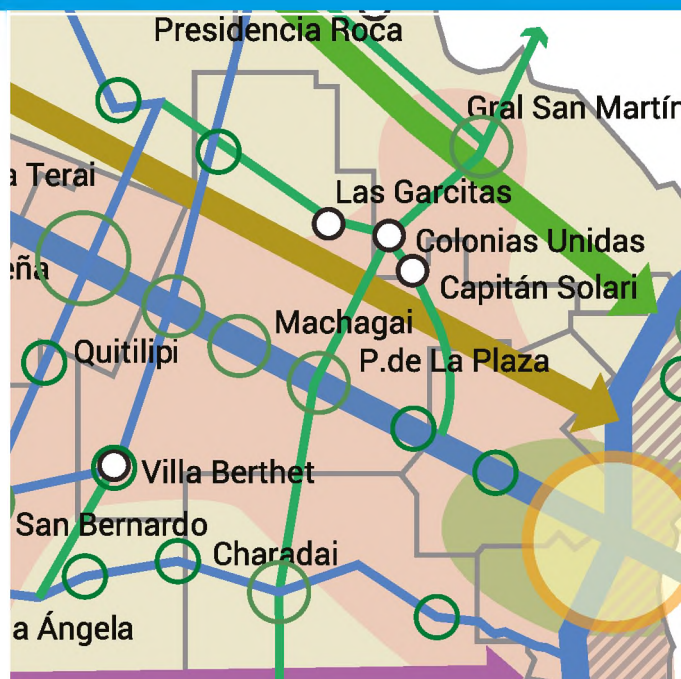


# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales

2017

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



## Comisión evaluadora

### Dirección general

Decano Facultad de Arquitectura y Urbanismo

### Dirección ejecutiva

Secretaría de Investigación

### Comité organizador

Herminia ALÍAS  
Andrea BENÍTEZ  
Anna LANCELLE  
Patricia MARIÑO

### Coordinación editorial y compilación

Secretaría de Investigación

### Diseño y diagramación

Marcelo BENÍTEZ

### Corrección de texto

María Cecilia VALENZUELA

### Impresión

BECOM S.I. - Obligado 311 -  
Resistencia - Chaco -  
becom-si@hotmail.com

### Colaboradora

Lucrecia SELUY

### 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 / Abel AMBROSETTI / Guillermo ARCE / Julio ARROYO / Teresa Laura ARTIEDA / 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 / Elcira Claudia GUILLÉN / Claudia Fernanda GÓMEZ LÓPEZ / Delia KLEES / Amalia LUCCA / Elena Silvia MAIDANA / Sonia Itatí MARIÑO / Fernando MARTÍNEZ NESPRAL / Aníbal Marcelo MIGNONE / María del Rosario MILLÁN / Daniela Beatriz MORENO / Martín MOTTA / Bruno NATALINI / Carlos NÚÑEZ / Patricia NÚÑEZ / Susana ODENA / Mariana OJEDA / María Mercedes ORAISÓN / 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.  
Impreso en BECOM S.I., 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.



# **APROXIMACIÓN AL PROBLEMA DEL SUELO VACANTE DEL GRAN RESISTENCIA EN LAS ÁREAS URBANAS DEFICITARIAS CRÍTICAS (AUDC)**

**SINKOVICH, Naiara A.**  
antosinkovich@gmail.com

Director de beca: Giró, Marta  
Graciela. Lugar de trabajo:  
Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo

## **OBJETIVOS**

La beca propone la elaboración de una cartografía temática, a partir del estudio exploratorio, recopilación, sistematización y análisis preliminar de textos de autores que abordan la problemática, profundizando en la localización de las áreas vacantes a partir de la foto-lectura satelital y el relevamiento físico en el AMGR, lo que permitirá determinar la cantidad, las situaciones de dominio y las condiciones urbanas ambientales de los predios identificados.

## **RESUMEN**

Este trabajo constituye un primer avance exploratorio de la temática del suelo vacante en el AMGR<sup>1</sup>. Corresponde a una beca de investigación CIN, que propone una "Aproximación al problema del suelo vacante del Gran Resistencia en las AUDC<sup>2</sup>: Golf Club, Zona Sur y Área Norte". La beca se enmarca en el PICT 2014.0999<sup>3</sup>; articulado con el PI 16 C003<sup>4</sup>, ambos proyectos de investigación en curso dentro del IIDV<sup>5</sup> FAU-UNNE.

## **PALABRAS CLAVE**

Suelo vacante; Gran Resistencia; cartografía.

## **INTRODUCCIÓN**

La problemática del **suelo vacante** se encuentra dentro de una de mayor jerarquía y de compleja definición, que es la temática de los **vacíos urbanos**. Diferentes autores confluyen en que se trata de espacios intersticiales dentro de la mancha urbana de las ciudades, que no son aprovechados, se encuentran vaciados, vacantes, libres de actividad, improductivos, olvidados e ignorados no desde su accesibilidad sino desde su invisibilidad, "sobrantes" que constituyen los "productos de desecho de la planificación arquitectónica" o a la espera de su intervención (Frediani, 2012; Aricó y Stanchieri, 2013; Delgado, 2003).

Los motivos de abandono que propician la aparición de estos espacios suelen ser variados; compartiendo lo formulado por Giuseppe Aricó y Marco Luca Stanchieri, las causales podrían ser la dificultad de los propietarios para llevar a cabo proyectos constructivos, conflictos legales por parte de los herederos de dichas propiedades o terrenos, y las más frecuentes e inevitables hoy en día son la falta de medidas de gobierno y la existencia de procesos especulativos del suelo, ya que el terreno vacante —como refiere Delgado (2011)— no es simplemente suelo, es un espacio inmobiliario para comprar y vender.

Para Fausto y Rábago (2001), los propietarios ven a sus terrenos como una inversión familiar o una estrategia de previsión para el futuro de sus hijos.

1. Área Metropolitana del Gran Resistencia.

2. Un Área Urbana Deficitaria Crítica es una porción de territorio periurbano, característica de ciudades intermedias del nordeste argentino —como el Área Metropolitana del Gran Resistencia— y de otras ciudades del país y de América Latina, por las particularidades de la segregación del proceso de urbanización de las últimas décadas, que ha generado un espacio residencial altamente fragmentado, en el que conviven barrios internamente homogéneos o cohesionados, pero muy desiguales entre ellos, que se distingue por ser un territorio desarticulado y carente de urbanidad. (PICT- 2014 – 0999. Plan Argentina Innovadora 2020).

3. "Las Áreas Urbanas Deficitarias Críticas (AUDC) como unidades de planificación e intervención de una política del hábitat social".

4. "Caracterización Urbano Ambiental de Áreas deficitarias Urbanas Críticas del AMGR".

5. Instituto de Investigación y Desarrollo en Vivienda.

## DESARROLLO/RESULTADOS

Apoyándonos en distintas fuentes, realizamos las primeras aproximaciones para definir qué consideraríamos **suelo vacante** dentro del abanico de situaciones que se presentan en el AMGR, tales como:

- **Ribera de masas de agua (ríos, lagunas):** no *serán consideradas*

**suelo vacante**, más allá de su posible situación de ocupación actual, ya que por ley son áreas que deben encontrarse libres de edificaciones y ser de dominio público, además de tratarse de zonas de riesgo hídrico por potenciales inundaciones (según APA, Administración Provincial del Agua). En caso de haber asentamientos, se debería proceder a su relocalización.

- **Terrenos tanto públicos como privados con asentamientos consolidados:** no serán considerados suelo

vacante en coincidencia con lo que proponen Giuseppe Aricó y Marco Luca Stanchieri (2013), que al haber población habitándolos de manera cotidiana, se podría decir que no se trataría de suelo vacante, más bien de suelo que necesita ser saneado y regularizado a través de procedimientos jurídicos que por lo general duran varios años.

- **Baldíos:** *son situaciones de suelo vacante* que se hallan tanto en las áreas periféricas como en las centrales e intersticiales, subdivididas en parcelas denominadas "urbanas" según la legislación vigente y que podrían ser usadas para fines residenciales, industriales, comerciales y de servicios (Clichevsky, 2006). Para Susana Godoy la generación, aumen-

to y ocupación o desaparición de lotes baldíos forman parte del sistema cíclico de vida de las áreas urbanas; no es algo indeliberado, "tienen que ver con las lógicas inmobiliarias, de flujos de fuerza de trabajo y mercancías, de las políticas del Estado y de los intereses particulares de los propietarios del suelo".

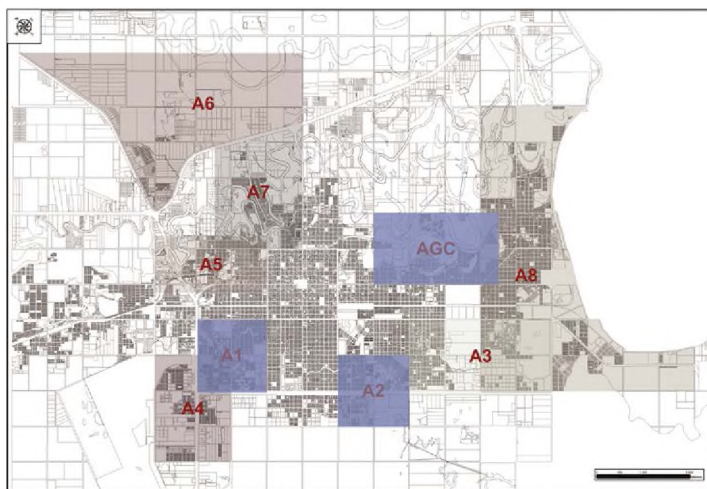
- **Chacras o quintas:** *serán consideradas suelo vacante*, ya que son las tierras que habiendo pertenecido en un primer momento a zonas rurales, fueron absorbidas por la expansión urbana y se incorporan al ejido municipal por ley. Por lo general tienen hasta cien hectáreas (Godoy, 2006).

- **Tierras fiscales:** serán consideradas tierra vacante las extensiones de tierra que ya no cumplen con su función original y que pueden reutilizarse, tanto desde el sector público como

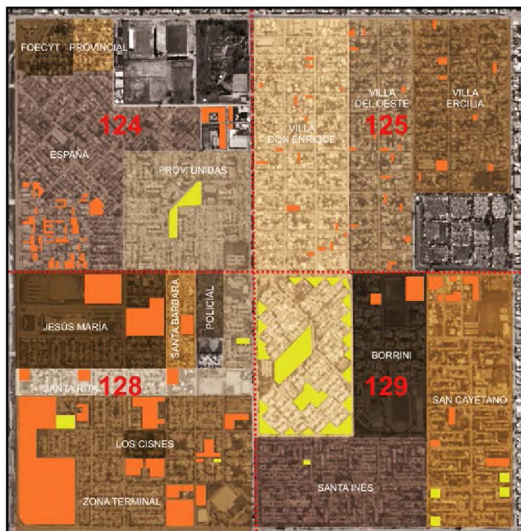
desde el privado, que en la actualidad plantean una problemática espacial, desde lo urbano y legal (Clichevsky, 2006).

- **Espacios públicos:** *no serán considerados tierras vacantes*, dado que constituyen espacios donde se desarrolla una parte fundamental de las relaciones sociales y se da un intercambio de flujos y expresiones comunitarias. Escenario de la vida urbana y reflejo de la ciudad. Son la imagen de la ciudad y forman parte de ella, no son espacios residuales, ya que satisfacen las necesidades de pertenencia, identidad y sociabilidad.

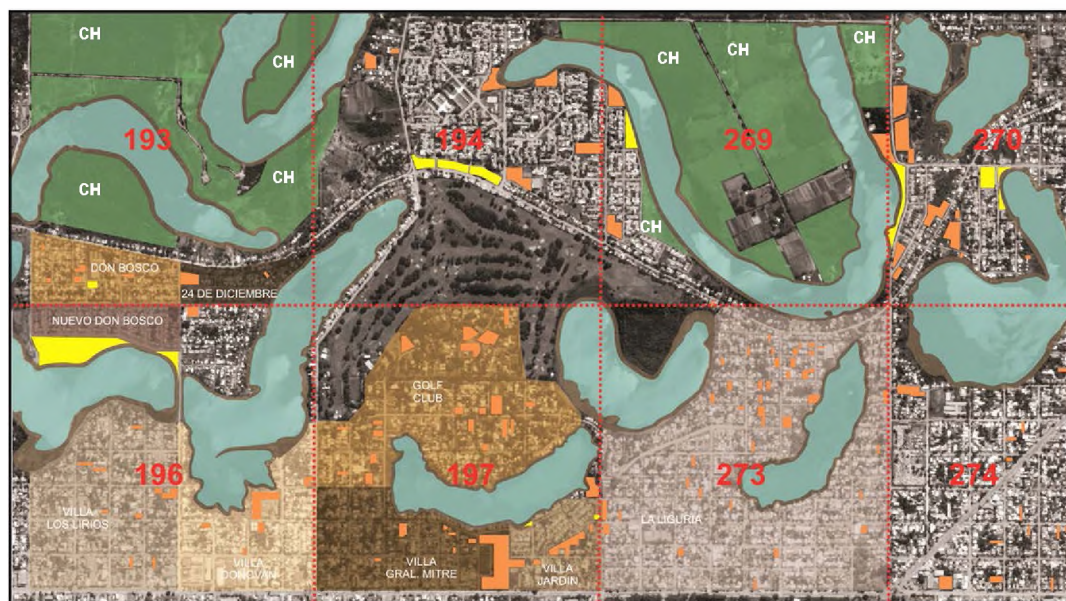
- **Zona de Riesgo ambiental:** no será considerada suelo vacante, ya que según la Resolución N.º 1111/98 de la APA, se trata de zonas prohibidas para cualquier tipo de uso por la presencia de desagües cloacales.



**Mapa 1.** Elaborado en el marco del PICT 2014.0999, donde se identificaron ocho AUDC



Cartografía de elaboración propia a partir de imagen de Google Maps; imagen a la izquierda corresponde al Área 1, derecha al Área 2; la inferior, al área testigo Golf Club



El análisis precedente nos permite arriesgar una primera definición o posicionamiento en relación con el tema. Para este trabajo se entenderá como **suelo vacante** a los *espacios remanentes a la dinámica urbana* vacíos o subutilizados, que se encuentran servidos directamente o por proximidad a infraestructuras existentes; "... 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" (Fausto y Rábago, 2001) (Mapa 1).

A partir de esta definición preliminar, se realizó la cartografía foto-digital de suelo vacante en tres AUDC elegidas dentro de las ocho identificadas en el PICT 2014.0999 y la posterior verificación con relevamiento de campo. Esto nos ayudará en adelante a completar los primeros mapas. De las áreas 1, 2 y Golf Club, podemos decir que aproximadamente los valores de áreas vacante son los que se ven en los mapas 2, 3 y 4.

Con estos elementos se determinaron inicialmente la localización y los respectivos porcentajes de superficie vacante en las distintas áreas.

Con respecto a los resultados obtenidos en los primeros mapas, de las Áreas 1, 2 y Golf Club, podemos decir que APROXIMADAMENTE los valores de áreas vacante son:

- Área 1 de las AUDC, comprendida entre las chacras N.º 124 y 125 en la

parte superior de izquierda a derecha, y en la inferior N.º 128 y 129, en zona mayoritariamente de advertencia según la APA y de baja densidad, encontramos las siguientes situaciones:

- Chacra 124 tiene 3,23 % de terrenos vacantes, parcelas que se encuentran sobre todo en el barrio España, dentro de una trama ortogonal con manzanas rectangulares, y otros colindantes al predio de la rural.

- Chacra 125 tiene 1,85 % de terrenos vacantes, y todos de parcelas de tamaño reglamentario y dispersos por los tres barrios que la componen: villa Don Enrique, villa del Oeste y villa Ercilia, con un terreno baldío por manzana; en algunos casos se presentan dos.

- Chacra 128 tiene 19,17 %; es la que mayores superficies desaprovechadas tiene, en su mayoría lotes de grandes dimensiones. Abarca los barrios Jesús María, Santa Bárbara, Santa Rita, barrio Policial, Los Cisnes y la zona terminal.

- Chacra 129, con 2,47 %, tiene dos lotes en el barrio Borrini y los demás en el San Cayetano.

- Área 2, comprendida entre las chacras N.º 206 y 207 en la parte superior de izquierda a derecha, y en la inferior N.º 210 y 211, en zona mayoritariamente de restricción leve, con un sector de zona prohibida y densidad baja:

- Chacra 206 comprendida en el barrio Villa Libertad, tiene parcelas desocupadas de manera aleatoria, generalmente una por cuadra y de dimensiones regulares, con un 1,21 %.

- Chacra 207 con el 1,36 %, uno de tamaño "urbano" en el barrio Juan Bautista Alberdi, y luego grandes lotes en barrio Güiraldes y UPCP.

- Chacra 210 tiene la mayor cantidad, con 9,76 % vacante, entre terrenos regulares y otros de mayores dimensiones pero que en ningún caso superan la hectárea completa. Corresponde al barrio Villa Don Andrés.

- Chacra 211 atravesada por cuerpos lagunares y rodeada de lagunas de oxidación, presenta población mayoritariamente de bajos recursos, casi no se encuentran parcelas urbanas libres, y las áreas que se marcaron se ubican en zona de restricción severa hídrica. El porcentaje es de 3,69.

- Área Golf Club, que comprende las chacras 193, 194, 269 y 270 en la parte superior y 196, 197, 273 y 274 en la parte inferior, se trata del área testigo de las AUDC, localizada en área de restricción leve según APA. Podemos encontrar un 12,83 % vacante, considerada "zona de quintas" aproximadamente sobre el total del AUDC Golf Club. Con respecto a las chacras:

- Chacra 193, presenta 0,43 % de parcelas urbanas en los barrios Don Bosco y 24 de Diciembre, lo demás es zona de quintas absorbidas por el ejido urbano y muy próxima a urbanizarse.

- Chacra 194, con 1,58 % de parcelas urbanas en el barrio Mujeres Argentinas.

- Chacra 269 prácticamente compuesta por área de quintas próxima a urbanizar, pero con 0,61 % de parcelas urbanas correspondientes a La France.

- Chacra 270 dentro del ejido urbano

de Barranqueras, tiene el 3,94 % de parcelas urbanas vacantes.

- Chacra 196, correspondiente al barrio Nuevo Don Bosco sin terrenos vacantes, y los barrios villa Los Lirios y villa Donovan, con un porcentaje de 1,24 % vacante, encontrándose las parcelas urbanas "salpicadas" por la trama.

- Chacra 197 corresponde a los barrios Golf Club, villa General Mitre y villa Jardín, con 3,99 % de áreas vacantes en total.

- Chacra 273 corresponde al barrio La Liguria, con 1,81 % de parcelas urbanas libres, ubicadas en su mayoría en el sector norte.

- Chacra 274 dentro de la ciudad de Barranqueras tiene el 1,88 % de terrenos sin ocupar.

## CONCLUSIONES FINALES

La existencia de suelo vacante, como muchos autores refieren, puede ser vista tanto como un problema como una potencialidad. Desde lo negativo, dificulta la uniformidad del ejido urbano, aumenta la demanda de transporte y acrecienta las distancias de los recorridos, además de presentar existencia de infraestructura instalada que no es aprovechada. Son terrenos sin uso que van incrementando su valor a través de plusvalías que brinda el Estado. Como potencialidad, pueden ser usados para reordenar la malla urbana, optimizar lotes con infraestructura y servicios, densificar la ciudad evitando la geofagia. Este trabajo pretende ser un aporte desde la localización y superficie al momento de planificar la ciudad.

## BIBLIOGRAFÍA

**ARICÓ, Giuseppe y STANCHIERI, Marco Luca (2013)** "La trampa urbanística de los "vacíos urbanos": casos etnográficos en Barcelona".

*X Jornadas de Sociología*. Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina.

**CLICHEVSKY, N. (2002)** *La tierra vacante en América Latina*. Lincoln Institute of Land Policy. Canadá.

**CLICHEVSKY, N. (2007)** "La tierra vacante 'revisitada'. Elementos explicativos y potencialidades de utilización".

*Cuaderno Urbano N.º 6*. Resistencia, Argentina.

**DELGADO, MANUEL (2011)** *El espacio público como ideología*. Los libros de la catarata. Madrid, España.

**FAUSTO BRITO, A. y RÁBAGO, J. (2001)**. "¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?". *Revista Ciudades*. Puebla, México.

**FREDIANI, J. (2012)**. *Tierra vacante y desarrollo urbano en ciudades medias. Estrategias para su Recu-*

*peración e Integración Territorial en el Gran La Plata, Argentina*. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido (IIPAC). La Plata, Argentina.

**FREDIANI, J. (2014)** *Las tierras vacantes al interior de un proceso de crecimiento urbano desarticulado y fragmentado. El caso del Gran La Plata*. Universidad Nacional de La Plata. La Plata Argentina.

**FREDIANI, J. (2014)** "La tierra vacante al interior del proceso de expansión urbana en el Gran La Plata". *Actas XVI Jornada*. La Plata.

**GODOY, Susana (2006)** "Posibilidades de aprovechamiento de los vacíos urbanos para lograr ambientes saludables en localidades del Área Metropolitana del Gran Resistencia. Caso Barranqueras." *6ta. Biental del coloquio de transformaciones territoriales*. Montevideo, Uruguay.

**PICT 2014.0999**. "Las Áreas Deficitarias Críticas Como Unidades de Planificación e Intervención de una Política Integral del Hábitat Social".