

HÁBITAT: SUELO y VIVIENDA

SUELO URBANO - VIVIENDA - HÁBITAT - CRECIMIENTO URBANO - EXPANSIÓN - SUB-URBANIZACIÓN - RURURBANIZACIÓN - MODOS DE PRODUCCIÓN - PRODUCCIÓN SOCIAL HÁBITAT INFORMAL - ACCESO AL SUELO - DESARROLLO URBANO - POLÍTICAS PÚBLICAS - ORDENAMIENTO TERRITORIAL - PLANIFICACIÓN - NORMATIVA - INVESTIGACIÓN PROYECTUAL - MORFOLOGÍA URBANA - TECNOLOGÍA - SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA - INSTRUMENTOS - PLAN - PROYECTO - MODELOS TÉRMICOS.

El **crecimiento** de las **ciudades de la Microregión La Plata, Berisso y Ensenada** pone en evidencia las dificultades en el acceso al suelo urbano y a la vivienda para gran parte de la población. Las **formas de producción del hábitat**, condicionadas por las lógicas de los mercados traccionadas por los actores inmobiliarios, la **concentración de tierras con fines especulativos** y el **avance sobre tierras productivas**, revelan la necesidad urgente de un cambio de abordaje del problema desde los ámbitos públicos y privados.

En ese sentido, la **lógica mercantilista** que prima en las ciudades no deja espacio para su interpretación como un bien de uso no sujeto a la especulación económica, por lo cual requiere la **implementación de políticas** para disminuir las desigualdades sociourbanas y fortalecer las capacidades técnicas municipales que pongan en práctica instrumentos de gestión y regulación.

Los **estudios realizados en la FAU sobre hábitat** a escala de territorio-región y de ciudad-vivienda, reflexionan sobre el modelo de crecimiento urbano por expansión, el rol de la tierra vacante en la reestructuración del sistema de centralidades y la integración multidimensional. Están basados en metodologías analíticas del crecimiento urbano, estudios sobre los modos de producción de ciudad, políticas de ordenamiento en relación a las condiciones del hábitat, desarrollos proyectuales y tecnológicos para el acceso a mejores condiciones urbanas y de la vivienda, y en la construcción de herramientas como recursos tecnológicos de análisis territorial para la integración multidimensional.

En conjunto dan cuenta de una serie de **problemáticas urbano territoriales** asociadas al modelo actual de crecimiento y producción de ciudad en la Microrregión LP-B-E, entre las que se destacan el deterioro de las condiciones materiales del hábitat y los modos de producción del suelo urbano con tendencias hacia la periurbanización; y la fragmentación con segregación socio-espacial de los grupos más vulnerables, aún pese a la existencia de algunas normas y programas estatales cuya implementación, en principio, tuvo como objetivo revertir o contrarrestar dichos aspectos negativos.

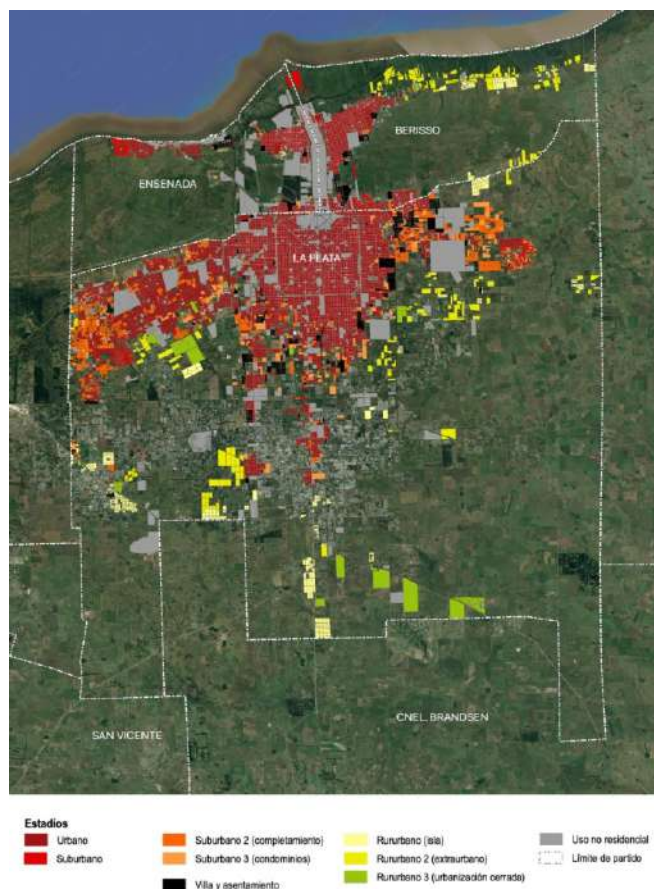
En este siglo, la superficie urbanizada de la microrregión se incrementó un 30% superando las 26.600 hectáreas; 10 veces la superficie del casco fundacional de La Plata con densidades bruta y neta que pasaron de 37 hab./ha. a 33 hab./ha.

En relación al **proceso de crecimiento urbano** se constata la combinación de la forma de **ocupación** por **“gradiente”** y **“dispersa”** con **baja densidad** cuestión que genera tierras vacantes, sujetas a expectativas de valorización e incremento de los costos de la urbanización; con **conflictos en la integración e insostenibilidad** en términos sociales, económicos y ambientales produciendo segregación socio-urbana, degradación ambiental y pérdida de suelo productivo. También, se verifica la coexistencia de **diferentes modos de producción de suelo urbano** que generan procesos de **crecimiento extensivo con deficitarias** condiciones en cuanto a **cobertura de servicios y equipamientos, movilidad urbana** y fragmentación (urbanizaciones cerradas, conjuntos habitacionales financiados por el Estado o asentamientos populares informales).

Además de la forma de ocupación se reconocen las **necesidades** de mejoramiento del hábitat; los **obstáculos** para **acceder al mercado formal de suelo urbano**; y los desafíos que enfrentan los organismos estatales para la implementación de políticas y proyectos. Por otro lado, se han profundizado las dificultades para mantener actualizada la información que orienta a los planes en general y al ordenamiento del territorio en particular. Asimismo, la creciente informalidad urbana y la especulación impiden el pasaje hacia ofertas de suelo formal, servido y accesible.

El **déficit**, la **demanda** y las **dificultades** de acceso al **suelo** y a la **vivienda** a través del mercado formal advierten que es necesaria la articulación entre la planificación urbana, el proyecto arquitectónico y la gestión; cuestiones que se complejizan por la ocupación en forma colectiva o individual de tierra pública o privada des-urbanizada generando tensiones y conflictos.

En estas condiciones, se asiste a procesos de autogestión de sectores sociales de ingresos medios y bajos que mediante el **mercado informal** constituyen múltiples mecanismos de producción y transformación de suelo, fuertemente atravesados por el contexto en que se desarrollan. Entre las usuales **prácticas irregulares** se destacan el **fraccionamiento ilegal** mediante **ventas informales** y sin una previa evaluación de la factibilidad de su ubicación, así como la transferencia de parcelas sin la correspondiente documentación legal. Además, se observa la **venta no reglamentada** de porcentajes de tierras indivisas y la **toma de terrenos** mediante asentamientos informales.



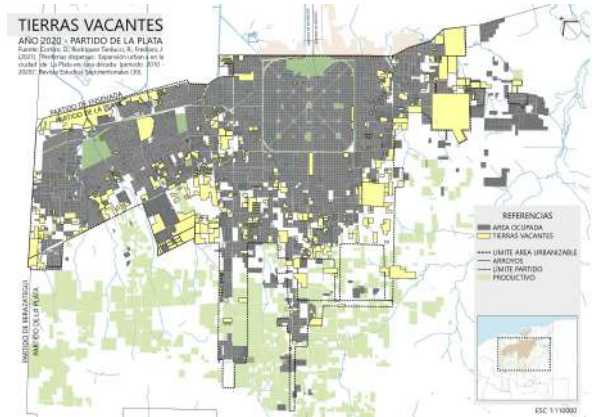
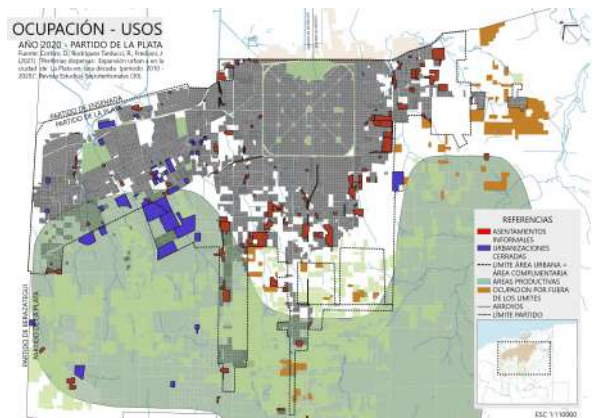
1. Crecimiento extensivo según estadios de urbanización. 2003 - 2022 . CIUT

Estas modalidades, con **intervenciones a partir de fragmentos de tejido residencial y parque de viviendas disperso**, desconocen la matriz ambiental en su conjunto y los grandes espacios abiertos como contenedores de la expansión. Consecuentemente, estas acciones provocan la ausencia de un hábitat digno y desigualdades en el acceso y el uso de bienes y servicios, acentuando la exclusión de las poblaciones vulnerables que son expulsadas hacia las periferias con menos oportunidades. Estas características, como ya se ha mencionado, generan insustentabilidad en términos sociales, económicos, y ambientales con segregación socio-urbana, degradación ambiental y pérdida de suelo productivo.

Las **dificultades de articulación** entre las dimensiones de planificación urbano territorial, diseño urbano y arquitectónico dan como resultado el **tejido residencial continuo, o disperso y fragmentado** del que surge la manzana caracterizada por la suma de edificaciones que abren a la calle y se cierran al espacio interior de la misma. Con el loteo como estructura de fragmentación jurídica y dominial, derivado de actuaciones particulares a través de pequeñas intervenciones, se genera desorden morfológico que impide la posibilidad de una configuración integral de la manzana y el espacio público.

Los **aportes** de las investigaciones se articulan dando respuesta a los efectos de los **procesos de producción social del suelo** sobre las condiciones del hábitat y el déficit habitacional en distintos estadios de crecimiento: "urbanos, suburbanos y rururbanos". Respecto al **hábitat informal**, con foco en los asentamientos y villas, se puso a prueba una **metodología** que permite **clasificar y categorizar** las distintas unidades según su ubicación en áreas de riesgo ambiental, en tierras afectadas a otras políticas sectoriales, y por el grado de informalidad urbana verificado en los déficits de equipamientos sociales e infraestructuras básicas. Sobre estas condiciones **se definen** distintas **estrategias** para intervenir en el corto y mediano plazo con relocalización en áreas de riesgo crítico de inundación, consolidación y/o densificación acompañada con infraestructuras.

Incremento de la rururbanización en 17% de la expansión, identificado en: urbanizaciones cerradas autosuficientes y desarrollos extraurbanos o barrios vulnerables con déficit de infraestructuras.



2. Ocupación y Usos, periferias dispersas. Expansión urbana en La Plata períodos 2010 – 2020. IIPAC.
3. Suelo vacante. La Plata períodos 2010 – 2020. IIPAC.

Se destacan las **tierras vacantes** como recursos para la **reestructuración y ordenamiento** de la ciudad a efectos de favorecer la integración socio-territorial, y la gestión de **procesos de densificación** con nuevos sistemas de centralidades barriales - urbanas - regionales capaces de orientar el crecimiento territorial con instrumentos de gestión del suelo.

Mediante **instrumentos de regulación** del mercado de suelos y con propuestas tecnológicas-constructivas se pondera la generación de **políticas de estado** que relacionen la **investigación proyectual urbano arquitectónica**, variables técnicas y políticas, con aspectos sociales para el logro de **mayor equidad y desarrollo urbano sustentable**. Se incorporan **nuevas tecnologías** de análisis de datos y metodologías de construcción de información y comunicación que recurren a la modelización y a la evaluación comparativa para la toma de decisiones como el Sistema de Información Geográfica.

A continuación se enuncian **lineamientos, estrategias, acciones y proyectos** factibles de implementar en la **Microrregión La Plata, Berisso y Ensenada**:

Considerar conceptos e instrumentos metodológicos de la **Investigación Proyectual**, recuperando el abordaje integral y multiescalar con las nociones de Proyecto Arquitectónico y Programa Complejo que incluye aspectos subjetivos en relación con el programa. Esto implica poner en diálogo referentes teóricos - conceptuales disciplinares que contribuyan, desde el proyecto urbano - arquitectónico y a partir del proceso de reinterpretación de producción proyectual, a la producción colectiva del conocimiento.

Lograr la **participación activa**, revalorizar los saberes y las capacidades existentes en los barrios vulnerables **generando acciones entre la UNLP y otras instituciones públicas** en la construcción de conocimientos co-producidos, mediante la articulación de acciones con los actores sociales y políticos a través de prácticas integrales que vinculen la investigación, la docencia y la extensión universitaria.



3. Barrio Villa Alba, calles 604 a 610 y Ruta 11 a 120, La Plata
4. La correcta utilización del material para viviendas construidas con mínimos recursos en el Barrio Villa Alba, Estrategias de Mejoramiento del Hábitat. SisEdLab.

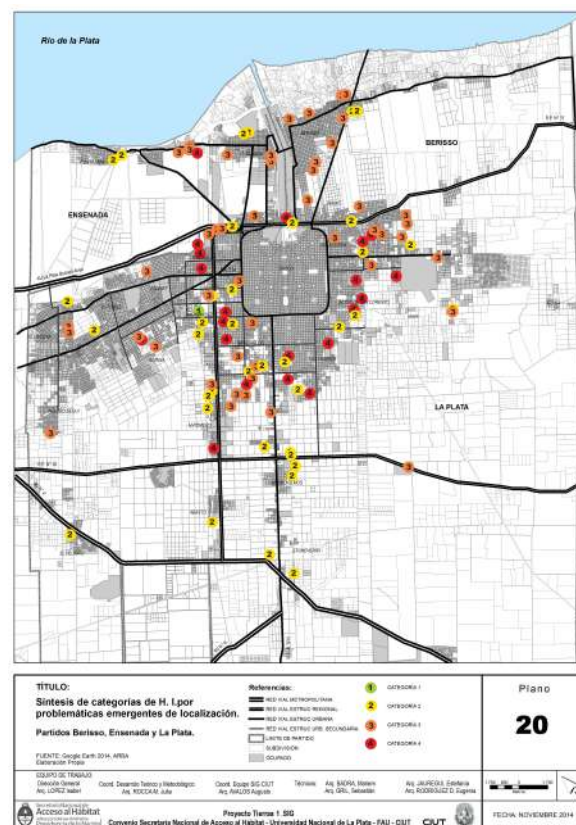
Garantizar el hábitat digno apuntalando los derechos básicos: vivienda, alimentación, educación, salud y trabajo, ocio y recreación como atención primaria del hábitat; que considere los temas socio-habitacionales vinculados a las condiciones físicas de la vivienda, así como los socio-económicos y culturales de los hogares. También, incorporar la utilización de **materiales convencionales y/o no convencionales de bajo costo y/o recuperados**, que proponen soluciones técnicas destinadas a la mejora constructiva y térmica de viviendas.

Priorizar como **política urbana** y **nuevas formas de gestión del Estado** la intervención y reutilización de las **tierras no ocupadas y/o subutilizadas** orientadas a la recuperación de la calidad urbana-ambiental y la revitalización socio-económica. Implementar **instrumentos para la gestión del suelo** posibles de articular con la Ley de Hábitat y conforme a una propuesta urbanística como la creación de bancos de tierras bajo la figura de los desarrollos inmobiliarios, subdivisión de lotes con servicios, o convenios urbanísticos que amplíen las oportunidades de la población mediante el desarrollo cooperativo de convenios accesibles.

Acompañar el **crecimiento urbano con la cobertura de infraestructuras y servicios adecuados** y **orientar la densificación sustentada** en parámetros de calidad ambiental y funcional de la vivienda colectiva, alcanzando el mejoramiento de la movilidad, la generación de espacios con equipamientos comunitarios, la incorporación de mixtura de usos, la evaluación y modificación de los indicadores urbanos y sus parámetros de definición.

Formular **políticas** para promover la **urbanización de villas y asentamientos**, la **producción** masiva de **viviendas** y la **valoración** de prototipos habitacionales con **Estándares Mínimos de Calidad**, considerando la producción integral con estrategias de rehabilitación mediante la incorporación de mixturas de usos en las localizaciones exclusivamente residenciales.

Desarrollar herramientas exploratorias de planificación y gestión territorial, basadas en la técnica de fotolectura y procesamiento en **sistema de información geográfica**, y en el diseño de metodologías que contribuyan a modelizar, interpretar y definir criterios de intervención sobre los modos de producción de suelo y vivienda.



5. Categorización de Hábitat informal: Asentamientos y Villas. Proyecto SIG. 2014. CIUT

Regular el valor del suelo urbano para ampliar la cantidad de población que accede al mismo y producir suelo municipal, como actor en el mercado, que promueva la desconcentración de la propiedad inmobiliaria en el casco y favorezca la organización cooperativa y de convenios. Para el desarrollo del suelo urbano accesible a la vivienda, institucionalizar procesos de participación con herramientas que incluyan al conjunto de actores sociales involucrados en la toma de decisiones urbanas y el desarrollo de suelo urbano accesible.

Diseñar planes particularizados y mecanismos de actuación que consideren a la **zonificación como instrumento anticipatorio** conforme al abordaje social, económico, ambiental, cultural, espacial y funcional de las nuevas formas de expansión urbana. Identificar los diversos condicionamientos que afectan al suelo para **definir estrategias** de utilización e integración para el crecimiento Urbano y la revisión de las Áreas Complementarias y Reservas Urbanas.

Planificar acciones con el objetivo de **orientar la densificación** sustentada en la recalificación cualitativa de los parámetros de calidad ambiental y funcional de la vivienda colectiva; el mejoramiento de las condiciones de los movimientos, la generación de espacios según micro-intervenciones con equipamientos comunitarios, la incorporación de la multifuncionalidad, la reevaluación de la naturaleza culturizada, la evaluación y modificación de los indicadores urbanos y sus parámetros de definición.

Evaluar propuestas para la construcción de **indicadores alternativos** a partir de modelizar tipos urbanos arquitectónicos que consideren: el formato de la manzana y la integración de su centro; la articulación de nuevos ámbitos públicos y privados; el grado de heterogeneidad; la extensión del nivel cero ampliando los espacios públicos en otros niveles y la construcción de un modelo en base al proyecto del tejido urbano de la ciudad.

Protocolizar y sostener los procesos de **carga de información georreferenciada** de las **organizaciones gubernamentales** a efectos de optimizar el manejo de grandes volúmenes de datos en la gestión del ordenamiento urbano territorial, facilitando el análisis, su accesibilidad y socialización como información de consumo masivo a través de aplicaciones para dispositivos móviles.



Se pretende generar la interactividad de los datos, que sean sistematizados y comprendidos en esta primera lectura, pero que puedan además ser profundizados por esta forma particular de mostrarlos.

Una premisa que orienta todos los proyectos que se han desarrollado por este equipo de investigación es que la socialización de la información, la búsqueda de caminos comunicacionales que sean comprensibles por la mayor cantidad de usuarios, genera la democratización del acceso a la misma.

Títulos y Autores de los trabajos:

ACCESO AL SUELO Y DESARROLLO URBANO EN EL PERIURBANO PLATENSE. Comparación de procesos de producción urbana desarrollados por distintos sectores sociales. Di Croce Garay A. **CIEC Centro Interdisciplinario de Estudios Complejos.**

ADAPTABILIDAD Y VIVIENDA DE PRODUCCIÓN ESTATAL: ESTRATEGIAS Y RECURSOS PROYECTUALES. SUBPROGRAMA DE URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS 2005-2009. Fiscarelli, D. **LATEC. Laboratorio de Tecnología y Gestión Habitacional.**

ATENCIÓN PRIMARIA DEL HÁBITAT EN BARRIOS POPULARES DEL GRAN LA PLATA, ANTE LA EMERGENCIA SANITARIA DEL COVID-19. Curtit G.; Ursino S. V.; Durante M. E.; Adriani L. H. **CIEC. Centro Interdisciplinario de Estudios Complejos.**

CRECIMIENTO URBANO RECIENTE EN LA REGIÓN CAPITAL. MODELO URBANO INSOSTENIBLE. Región Capital. Del Higienismo a la In sostenibilidad. 2022. Ríos L. ; Rocca M. J. **CIUT Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales.**

ESTRATEGIAS DE MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT. LA CORRECTA UTILIZACIÓN DEL MATERIAL EN VIVIENDAS DEL BARRIO VILLA ALBA, CONSTRUIDAS CON MÍNIMOS RECURSOS. Tecnologías digitales en el proceso de formación del arquitecto: geometrías algorítmicas y herramientas digitales para el aprendizaje. Castro S.; Páez G.; Enrich R. N.; Creus M.; Di Giuseppe M.; Lufiego E. **SisEdLab. Laboratorio de Sistemas Edilicios.**

ESTRATEGIAS PARA UN ABORDAJE DEL HÁBITAT URBANO DESDE LA COMPLEJIDAD DEL PROYECTO: TERRITORIO-REGIÓN, CIUDAD-VIVIENDA, TECNOLOGÍA-RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA. Integrado con PROYECTO LA COMPLEJIDAD EN EL ABORDAJE PROYECTUAL DE LA VIVIENDA SOCIAL: aportes para la construcción de un marco epistémico disciplinar desde las teorías de la vida cotidiana. Cremaschi C. G. **LATEC. Laboratorio de Tecnología y Gestión Habitacional.**

ESTUDIO DE ESCENARIOS COMPLEJOS EN EL GRAN LA PLATA APLICANDO MODELOS DE DINÁMICA DE SISTEMAS y TRABAJO CONSTRUCCIÓN DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y DIVULGACIÓN DE SIG. Proyecto PID 11/U181: HOMOGENEIDAD Y HETEROGENEIDAD EN LA EVOLUCIÓN MORFOLÓGICA Y NORMATIVA DEL CASCO FUNDACIONAL DE LA PLATA, NUEVOS CAMINOS CARTOGRÁFICOS. EXPERIENCIA PRACTICAS PRE-PROFESIONALES ASISTIDAS CON ESTUDIANTES DE GRADO. Ulacia, A.; Rodríguez C.; Avalos A.; Barroso P.; García Vogliolo M.; López D. **L´EGRAPH. Laboratorio de Experimentación Gráfica Projectual del Habitar.**

HÁBITAT y TERRITORIO, elaboraciones conceptuales y metodológicas desde un enfoque multidimensional. Procesos de producción social de la ciudad en el aglomerado urbano del Gran La Plata. Curtit G.; Ursino S. V. **CIEC. Centro Interdisciplinario de Estudios Complejos.**

INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELO EN CIUDADES DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES / INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN DEL MERCADO DE SUELO EN CIUDADES. CASO LA PLATA: Una aproximación desde el proyecto urbano-arquitectónico. Cortina K. **LATEC. Laboratorio de Tecnología y Gestión Habitacional**

LA GESTIÓN DEL SUELO URBANO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO A LA CIUDAD: REFLEXIÓN SOBRE UNA PROPUESTA PARA LA PLATA. Proyecto marco: HÁBITAT Y TERRITORIO, elaboraciones conceptuales y metodológicas desde un enfoque multidimensional. Procesos de producción social de la ciudad en el aglomerado urbano del Gran La Plata. Breide, J. M. **CIEC. Centro Interdisciplinario de Estudios Complejos.**

PROCESOS DE EXPANSIÓN URBANA METROPOLITANA EN EL SIGLO XXI. POLÍTICAS TERRITORIALES, MODOS DE PRODUCCIÓN DE SUELO, Y TRANSFORMACIONES SOCIO ESPACIALES EN EL GRAN LA PLATA. Rocca M. J.; Rodríguez Daneri E. CIUT. Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales. - PROYECTO TIERRAS 1. SIG. SUB-PROYECTO HÁBITAT INFORMAL EN EL GRAN LA PLATA. Dir. López I.; Rocca M. J.; Ávalos A.; Badra M.; Gril S.; Jauregui, E.; Rodríguez Daneri E. **CIUT. Centro de Investigaciones Urbanas y Territoriales.**

SUBURBIOS RESIDENCIALES. Modernización territorial, operaciones inmobiliarias e imágenes suburbanas, 1910-1940. Gómez Pintus A. **HiTePAC. Instituto de Investigaciones en Historia, Teoría y Praxis de la Arquitectura y la Ciudad.**

TRANSFORMACIONES TERRITORIALES Y TIERRA VACANTE: REPENSANDO LOS ESPACIOS VACÍOS O SUBUTILIZADOS EN EL GRAN LA PLATA. Frediani J.; Cortizo D. **IIPAC. Instituto de Investigaciones y Políticas del Ambiente Construido.**

VIVIENDA Y CIUDAD NUEVAS TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES URBANAS EDULP. 2021. Sessa, E.T. LITPA. Laboratorio de Investigación en Teoría y Práctica Arquitectónica. **LITPA. Laboratorio de Investigación en Teoría y Práctica Arquitectónica.**