



Subsecretaría de
Ordenamiento Territorial
Chaco Gobierno de todos



Ministerio de
**Ambiente y Desarrollo
Territorial Sostenible**
Chaco Gobierno de todos



CHACO
Gobierno de todos

EX CAMPO DE TIRO

PLAN MAESTRO

NUEVA RESISTENCIA

RESISTENCIA-CHACO
REPÚBLICA ARGENTINA



PROYECTO URBANO
NUEVO SUR

EQUIPO DE TRABAJO PLAN MAESTRO NUEVA RESISTENCIA



PROYECTO URBANO
NUEVO SUR

AUTORIDADES

Gobernador de la Provincia del Chaco

CR. JORGE MILTON CAPITANICH

Ministra de Ambiente y Desarrollo Territorial Sostenible

LIC. MARTA ELENA SONEIRA

Subsecretario de Ordenamiento Territorial

ARQ. ALAN EDUARDO STRUSIAT

EQUIPO DE TRABAJO PLAN MAESTRO NUEVA RESISTENCIA

Coordinador

ARQ. RODOLFO LARRABURU

ARQ. DANIEL BEDRÁN

RESPONSABLES DE AREAS:

Desarrollo Urbano

ARQ. ATINA NEREA BRU

Ordenamiento y Regularización

ARQ. FACUNDO INSAURRALDE

Banco de Tierras

ARQ. MARIANA SANCHEZ

Infraestructura

ARQ. SANTIAGO POBEREZNY

RESPONSABLES DE SUB-AREAS:

Sub-Area de Equipamientos

ARQ. ALINA BAIDUK

Sub-Area de Cómputos y Presupuestos

ARQ. RAMÓN OSMAR SCHIRO

Sub-Area Plan Maestro y otros proyectos

MAIRA OLVEIRA

INTEGRANTES:

Sub-Area de Equipamientos

ARQ. LUIS JOSÉ DUARTE -

ARQ. ANTONELLA BENTANCOURT

Sub-Area de Cómputos y Presupuestos

JUAN IGNACIO BAIDUK

Sub-Area de Infraestructura

ARQ. JORGE RODRIGO LEGUIZA

M.M.O. Daniel Alfredo Bonavida

JUAN ESTANISLAO COBAS

MAXIMILIANO FLORENTÍN

M.M.O FRANCISCO JOSÉ CABRERA

TOBÍAS MARTINEZ

Sub-Area de Administracion

DRA. VALERIA PAOLA BELIZAN

DARIO IBARRA

ÍNDICE

TITULO: PROYECTO URBANO NUEVO SUR- PLAN MAESTRO NUEVA RESISTENCIA. (EX CAMPO DE TIRO). GOBIERNO DE LA PROVINCIA DEL CHACO

INTRODUCCION	1
HIPOTESIS	2
OBJETIVOS	2
ANTECEDENTES DEL PLAN MAESTRO NUEVA RESISTENCIA.....	3
ENFOQUE Y METODOLOGIA DE TRABAJO.....	5
LOCALIZACION EN EL A.M.G.R.....	6
ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ZONAS ESTRATEGICAS	6
PLANIFICACION DEL MASTER PLAN – ZONIFICACIONES	7
Z1 y Z2: PROYECTO URB. NUEVO SUR – RESERVA URBANA.....	8
Z3: ZONA MULTIFUNCIONAL DE EQUIPAMIENTO.....	9
Z4: PARQUE INDUSTRIAL.....	12
Z5: RESERVA RAMSAR DE HUMEDALES	13
OBJETIVOS Y RESULTADOS	14
REPLICABILIDAD EN OTRAS EXPERIENCIAS	15
CONCLUSION	16
BIBLIOGRAFIA	17
ANEXOS	18
DATOS DEL CONTACTO:	18



PROYECTO URBANO
NUEVO SUR

INTRODUCCION

La constante expulsión de la población rural a la ciudad, dada por múltiples factores (entre ellas la tenencia de la tierra) han provocado el crecimiento descontrolado de las urbes, verificado en los enormes porcentajes de población urbana que tienen los países de Latinoamérica, una de las regiones más desiguales del mundo.

Esta población rural que llega a la metrópolis, se asienta generalmente en los bordes o periferias marginales de las mismas, generando un crecimiento con enormes desigualdades, ya que carecen del acceso a servicios básicos, viven en hacinamiento, sufren la discriminación, tienen dificultades para acceder al suelo, a los equipamientos y padecen pésimas condiciones de vida, entre otras problemáticas urbanas.

Esta realidad que se observa en la mayoría de las ciudades de la región, es la misma que muestra o vive el Gran Resistencia. Hoy, la ciudad tiene la oportunidad de poder modificar una parte importante de este contexto a través de los terrenos del Ex Campo de Tiro y el Plan Maestro Nueva Resistencia.

El “Plan Maestro Nueva Resistencia” es una herramienta de gestión, planificación y desarrollo. Es una iniciativa gubernamental que, a través del Ministerio de Desarrollo Territorial y Ambiente Sostenible, pretende generar una nueva centralidad urbana.

Con una extensión aproximada de 3960 hectáreas, tiene como objetivo planificar y desarrollar el sector a largo plazo, al tiempo que permita -paralelamente- atender las demandas de corto y mediano plazo, mediante instrumentos de gestión urbana que garanticen un desarrollo urbano socialmente integrado y ambientalmente sostenible. Asimismo posibilita proveer equipamientos comunitarios, vías de comunicación, infraestructura y grandes zonas urbanas con equipamientos de escala regional.

HIPOTESIS

“La hipótesis que se sustenta es que la elaboración de este plan integral de ordenamiento y desarrollo junto con un adecuado modelo de gestión que lo implemente, podría revertir en el futuro la tendencia de crecimiento informal con gran déficit social y riesgo ambiental que actualmente está dándose en las tierras del ex Campo de Tiro, encausándolo hacia un desarrollo urbano socialmente más integrado y ambientalmente sustentable que contribuya a la expansión futura y al mejoramiento de la calidad de vida del sur de la ciudad de Resistencia y del área metropolitana.”¹

OBJETIVOS

“Los principales objetivos de este Plan son los siguientes:

- Definir un modelo deseado de desarrollo futuro de las tierras del Ex Campo de Tiro que oriente la configuración futura de este territorio.*
- Controlar la formación de nuevos asentamientos informales.*
- Consolidar, ordenar y mejorar la calidad de vida de los actuales asentamientos informales.*
- Disponer de reservas de tierra para el desarrollo ordenado del futuro del Área Metropolitana que contemple los múltiples usos que demanda la vida urbana.*
- Controlar y ordenar la ocupación informal de los pequeños productores rurales favoreciendo el desarrollo de áreas periurbanas productivas de abastecimiento a la ciudad.*
- Preservar las áreas ambientales no aptas para las actividades urbanas mediante la conformación de reservas ambientales destinadas a pulmones verdes y actividades recreativas compatibles.*
- Estructurar el desarrollo futuro del sur del área metropolitana orientando la localización adecuada de las nuevas grandes obras de infraestructura territoriales proyectadas, tales como las circunvalaciones viales y de las vías del ferrocarril, así como el segundo puente entre Chaco y Corrientes.*
- Dotar al área de una identidad positiva como sector de la ciudad.*
- Diseñar una unidad de gestión que administre la concreción progresiva del Plan.”²*

¹ Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. Hipótesis, p. 4. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

² Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. Objetivos, p. 4. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

ANTECEDENTES DEL PLAN MAESTRO NUEVA RESISTENCIA

2009

- Ministerio de Defensa de la Nación DISPONE LA VENTA del predio correspondiente al Ex Campo de Tiro de Artillería a la provincia.
- El Poder Ejecutivo Provincial AUTORIZA al Ministerio de Infraestructura, Obras y Servicios a suscribir el boleto de compraventa para la ADQUISICIÓN del inmueble.

2013

- El Gobernador otorga en carácter de Tenencia Precaria al Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial las tierras y faculta al mismo a suscribir convenios con entidades, agrupaciones y movimientos sociales a ejecutar obras a través de empresas proveedoras del Estado.

2015

- Firma de Convenio entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial (MDUyOT) y la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Gráfico

2017

Elaboración de plan urbano específico para el Área Residencial, definiendo las condiciones del contexto urbano del entorno inmediato y las principales infraestructuras urbanas y servicios necesarios para el desarrollo equilibrado del sector.

Principales características generales del área a intervenir (ZEDS1):

- Usos previstos: residencial mixto, con áreas comerciales, administrativas y de servicios.
- Densidades: densidad alta, densidad media alta, densidad media baja y densidad baja.
- Proyección de ocupación total a veinte años: de 80.000 a 140.000 habitantes aproximadamente.
- Previsión de áreas para equipamiento urbano: 6%.
- Previsión para áreas verdes: 4 al 6%.
- Vías públicas: se respetarán los anchos mínimos de las principales avenidas (principales: 50 mts y secundarias 30 mts de ancho) que vinculan el sector con el área consolidada de Resistencia. Las calles públicas serán de 20 mts de ancho.

2018

- Aprobación de la mensura.
- Presentación ante el consejo Municipal del Plan Maestro y las zonas definidas del desarrollo estratégico.
- Relevamiento, registro y fiscalización de ocupaciones en el sector.

2020

- 1° de septiembre: Rubrica de Escritura Traslativa de Dominio N°46 entre el Presidente de la Nación Argentina Dr. Alberto Ángel FERNÁNDEZ, y el Gobernador de la provincia del Chaco, CPN Jorge Milton CAPITANICH.
El predio suma cuarenta y un (41) Chacras con una superficie total de 3.864 Has. 85 Has. 42 Cas. 28 dm² ubicadas en el Departamento San Fernando, denominado ex Campo de Tiro de Artillería al sur de la Ciudad de Resistencia, con los destinos propuestos por su Plan Maestro.
- Programa Nacional de Producción de Suelo (PNaSU): se comienzan a sentar las bases para la primera etapa de intervención de un sector del Proyecto Urbanístico Nuevo Sur; la generación de 300 Lotes con Servicios.

2021 A LA ACTUALIDAD

- Programa Nacional de Producción de Suelo (PNaSU): se Licitan 800 Lotes con Servicio Chacra 138.
- Se ceden 1.500 lotes al Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda para la ejecución de 1500 viviendas.
- En mayo del año 2022 se aprobó la factibilidad del proyecto urbano del Sector A ordenamiento y regularización (Chacras 137, 138, 213, 214 y 215) en la Municipalidad de Resistencia.
- Aprobación de loteos mensurados en las chacras 137, 138, 213, 214 y 215 (SECTOR A) en Municipalidad de la ciudad de Resistencia (disposición N°1872/B - Mayo 2022).
- En los demás sectores se van realizando los trabajos de regularización y liberación de suelo para emprender el desarrollo y conformación del Proyecto Urbano Nuevo Sur.

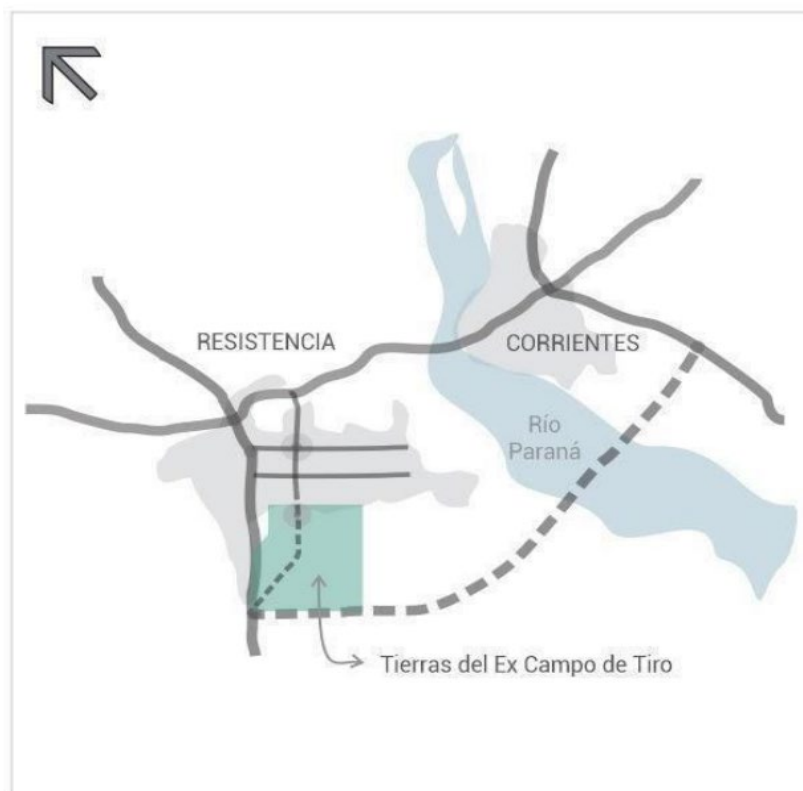


Imagen N° 1- Croquis de Localización General de Tierras del Ex Campo de Tiro.

ENFOQUE Y METODOLOGIA DE TRABAJO

En el año 2015 se formula el Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano para el “Ex Campo de Tiro”, de la ciudad de Resistencia, entre el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Provincia del Chaco y la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional del Nordeste.

“La formulación de este Plan surge de una necesidad y de una oportunidad. La necesidad es la de profundizar las acciones de ordenamiento y desarrollo urbano del AMGR que viene realizando el Ministerio de Desarrollo Urbano y Territorial del Chaco desde su creación en el año 2012. La oportunidad está dada por la venta de las tierras del antiguo campo de maniobras de artillería (Campo de Tiro) del Regimiento de Resistencia por parte del Ministerio de Defensa de la Nación al gobierno de la Provincia del Chaco. El traspaso a la jurisdicción provincial de estas aproximadamente 39.000 hectáreas abrió la posibilidad de contar con una significativa cantidad de tierra pública para encauzar mediante adecuados instrumentos de gestión urbana, el crecimiento y la expansión del AMGR a partir de un plan de ordenamiento y desarrollo urbano para el sur de la ciudad de Resistencia.

El Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano (comúnmente llamado Plan Maestro o “Máster Plan”) es un instrumento todavía aún poco utilizado en la Argentina. En nuestro país Actualmente, la forma más común de resolver el crecimiento urbano es mediante los llamados “loteos”, resultantes de emprendimientos de desarrolladores o propietarios de fracciones de suelo, que tienen por principal finalidad incrementar los valores de venta del suelo comerciable (lotes para vivienda, usos mixtos y otros) para maximizar sus rentabilidades y no el bien común, ya que Estos emprendimientos no disponen de contemplan una visión integral que profundice en la producción de ciudades con sus múltiples usos y funciones, necesarias para la calidad de vida del conjunto de la población, tales como las reservas para equipamientos sociales y los espacios públicos, indiscutiblemente necesarios para la calidad de vida del conjunto de la población. En las últimas décadas, también se ha impuesto los desarrollos de barrios cerrados, altamente excluyentes y segregativos del conjunto de la población.

Los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Urbano son la herramienta adecuada para resolver integralmente el desarrollo urbano en pos de la integración social y la calidad de vida de toda la población. Son claves para la definición de estrategias y propuestas de desarrollo urbano, tanto para la urbanización de zonas rurales y periféricas, como también para la revitalización de espacios urbanos degradados. Tal como señala un documento de la Secretaría de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior y Transporte de la Nación “Es un instrumento de planificación que propone los lineamientos generales para el futuro desarrollo territorial de un área determinada. Sirve como orientación y guía para los actores del desarrollo urbano y sus acciones de intervención territorial, sea la administración pública, desarrolladores u otros. Este instrumento debe poder adaptarse a diferentes escenarios, permitiendo flexibilidad al desarrollo de diversos proyectos particulares a futuro (...) Es apropiado contar con Máster Plan para aquellos sectores de la ciudad que son de especial interés para el futuro desarrollo, incluyendo áreas preferenciales para la extensión de la mancha urbana, o vacíos a refuncionalizar o revitalizar. Se trata de prever el crecimiento aunque este no se produzca de manera inmediata. Algunos instrumentos complementarios que facilitan el desarrollo de las ideas del Máster Plan con más definición son los Planes parciales o de detalle” (SAM, 2014: 3541).

El desafío de este Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano Ex Campo de Tiro es enorme. Propone intervenir una zona segregada de la ciudad con gran déficit social, infraestructural e importantes riesgos ambientales. El Ex Campo de Tiro es una porción de territorio que se encuentra fuera del recinto de defensas contra las inundaciones del AMGR y parcialmente dentro del valle de inundación del Río Paraná y del cauce de desembocadura del Riacho Arazá y que viene siendo ocupado progresivamente por múltiples actividades informales. Luego que el Ejército Argentino dejó de utilizar estas tierras para maniobras militares, ellas comenzaron a sufrir sucesivas ocupaciones informales, tanto de pequeños productores rurales como de pobladores informales más urbanos y más recientemente por movimientos sociales para llevar adelante mediante ayuda del Estado construcciones de viviendas y emprendimientos productivos en el marco de diferentes programas sociales. De no realizarse ninguna planificación de este territorio, esta tendencia se acentuará en los próximos años y dará por resultado en el futuro una zona segregada altamente

fragmentada, con gran déficit social e importantes riesgos ambientales.”³

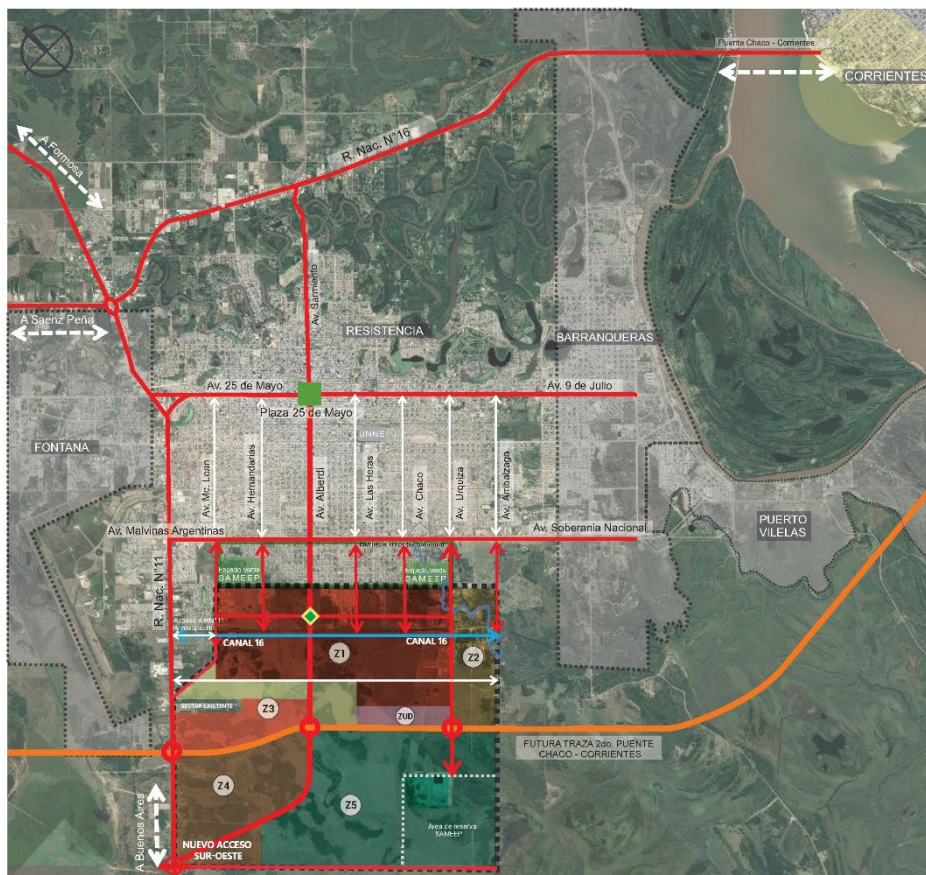
El Plan de Desarrollo Urbanístico Campo de Tiro, constituye un espacio de oportunidad para el crecimiento y desarrollo ordenado y equitativo para los próximos veinte o treinta años vista.

El Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano “Ex Campo de Tiro”, elaborado por el MDUyOT en el 2015, asimismo, sienta las bases para un potencial desarrollo urbanístico de gran escala que permitirá no sólo un crecimiento ordenado, sino también posibilitará situar nuevos usos de escala urbana, además de la inclusión de nuevas herramientas y oportunidades de gestión urbana, haciendo posible un acceso al hábitat y a la ciudad más amplia y equitativa.

Esta experiencia cuenta con pocos antecedentes en el país y en la región. Actualmente, en la ciudad vecina de Corrientes, se encuentra en ejecución un Plan con similares características: *Máster Plan Santa Catalina*. Este antecedente y experiencia cercana constituye un punto de referencia a considerar. Además, la traza del segundo puente Chaco-Corrientes hará pie en una y otra orilla vinculándose a través de ambos predios, Campo de Tiro y Santa Catalina respectivamente.

En el año 2018, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Provincia del Chaco, decide retomar y dar un nuevo impulso a las gestiones que ya se venían desarrollando, tomando como base la hipótesis de trabajo y los objetivos fijados en el Plan Maestro original. A tal fin, se ponen en marcha una serie de tareas y acciones tendientes a consolidar y ampliar esta labor.

LOCALIZACION EN EL A.M.G.R



UBICACIÓN	
SUPERFICIE	
3965 HAS.	
EX CAMPO DE TIRO DE ARTILLERÍA	
REFERENCIAS	
	Vías Principales
	Conexiones Provinciales
	Límites Municipios
	Espacios Verdes
	Canal 16
	Futura traza 2do Puente Chaco - Ctes
	Riacho Arazá
Z1	ZEDS 1 - Zona residencial de expansión urbana
Z2	ZEDS 2 - Zona de reserva urbana
Z3	ZEDS 3 - Zona multifuncional de equipamiento
Z4	ZEDS 4 - Zona parque Industrial
Z5	ZEDS 5 - Zona de Reserva RAMSA

ELEMENTOS ESTRUCTURANTES Y ZONAS ESTRATEGICAS

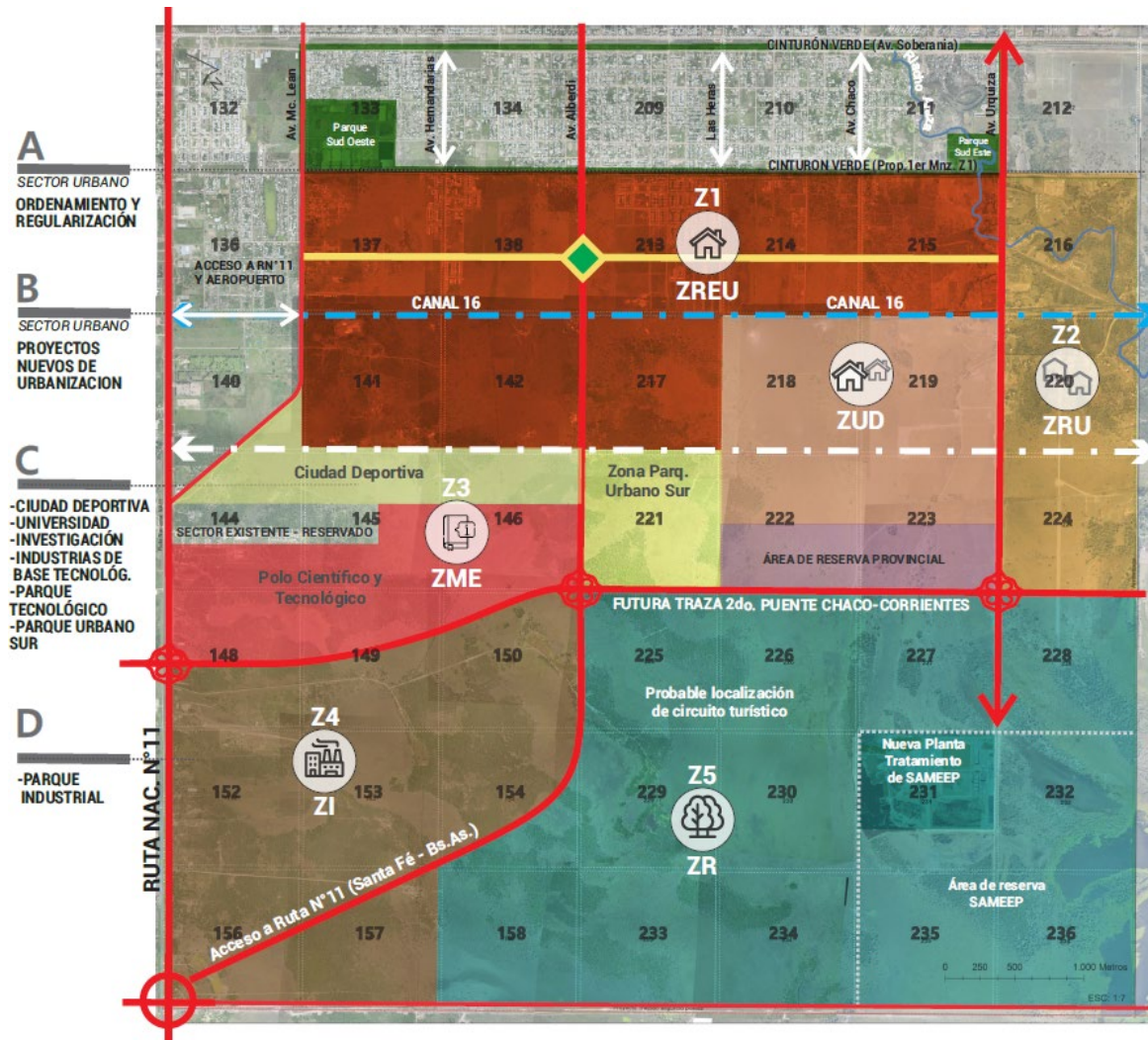
1) Lineamientos generales

- “Proponer un esquema de trazado de vías de circulación estructurantes de bajo impacto ambiental, que organicen y articulen el predio al AMGR y su área de influencia, atendiendo las necesidades de vinculaciones interprovinciales, intermunicipales y municipales.

³ Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. Introducción, p. 3. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

- Organizar el predio en Zonas Estratégicas de Desarrollo Sostenible que den respuestas a las presiones de crecimiento del AMGR, las condicionantes infraestructurales y ambientales que afectan al lugar, expresadas en ocupaciones residenciales y productivas de sectores de bajos recursos, en localización de obras de infraestructura metropolitana, en demanda futura de suelo residencial y para equipamientos comerciales y de servicios de escala metropolitana, en zonas con diferentes grados de vulnerabilidad hídrica.
- 2) Vías estructurantes e infraestructuras metropolitanas**
 “Se promueve un nuevo acceso jerarquizado a la ciudad de Resistencia, que contribuya a revertir las condiciones sociales del sur de la ciudad y a estructurar, conjuntamente con las demás obras de infraestructura metropolitana, el predio del ex Campo de Tiro en zonas estratégicas de desarrollo con identidades propias. Estas vías estructurantes e infraestructuras son las siguientes.”⁴

PLANIFICACION DEL MASTER PLAN – ZONIFICACIONES



“Se proponen la definición de cinco Zonas Estratégicas de Desarrollo Sostenible (ZEDS). Las ZEDS constituyen unidades conceptuales de abordaje del territorio, de carácter multifuncional en cuanto al uso del suelo, pero con ideas fuerza de desarrollo sostenible, que le otorgan identidad particular a estructurarse internamente en función de programas y proyectos de desarrollo progresivo.”⁵

⁴ Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. Elementos Estructurantes y Zonas Estratégicas de Desarrollo Sostenible, p. 109. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

⁵ Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. Zonas Estratégicas de Desarrollo Sostenible, p. 112. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

Se definen sintéticamente de la siguiente manera:

Z1 y Z2: PROYECTO URBANO NUEVO SUR – RESERVA URBANA



Se determinan tres sectores, dados por las particulares características de cada uno de ellos.

SECTOR A: DE ORDENAMIENTO Y REGULARIZACIÓN

Área con asentamientos existentes altamente ocupada con 3530 viviendas estimadas, lo que hace un aproximado de 15.000 personas viviendo actualmente en esta zona.

Gran parte de estas viviendas están ubicadas sobre calles, avenidas u ocupando grandes superficies no sólo para asentarse con su vivienda sino también para trabajar la tierra (muchos tienen animales y huertas). A raíz de varios relevamientos físicos sociales se fue elaborando una propuesta urbana teniendo en cuenta estos hechos existentes y su ordenamiento y regularización.

Al proponer un proyecto urbano se realizó un trabajo conjunto con el área de Registro únicos de Beneficiarios del Hábitat, que son quienes registran y censan a todos los ocupantes de estas tierras. A raíz de estos datos, se pudo trabajar teniendo en cuenta la cantidad de familias existentes y para ello disponer lotes libres en todo el sector, aptos no sólo para las personas inscriptas en el banco de tierras de la Provincia sino también para programas como el PNASU, que actualmente tiene en proceso de inicio 800 lotes con servicios. También existe un trabajo coordinado con distintas áreas que necesitan tierras para fundaciones, clubes, comisarías, centros de salud; como así también el trabajo junto al Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda que está actualmente ejecutando 1500 viviendas.

En estas 5 chacras del sector A (ch 137,138,213,214,215), además de reservar lotes para viviendas familiares (previendo densidades bajas, medias, intermedias y altas), se reservan áreas para equipamientos urbanos (jardines, escuelas, centros de salud, plazas, espacios deportivos, seguridad, áreas de servicios y reservas municipales y provinciales).

Se realiza un proyecto integral previendo los nexos de infraestructuras para que todo el sector esté cubierto con infraestructura completa (red de agua potable, red eléctrica y de alumbrado público, red cloacal, red vial y peatonal, red de desagües pluviales, arbolado, señalética) además de disponer de terrenos complementarios para estas infraestructuras como ser: Nuevos centros de Distribución de energía eléctrica y Nueva cisterna sur de agua potable.

SECTOR B: NUEVAS URBANIZACIONES/ URBANIZACIÓN DIFERIDA (ZUD)

EL Sector B a diferencia del ya mencionado, presenta un área con mínimas viviendas aisladas, lo que facilita el trabajo de ordenamiento.

Será sin dudas la expansión del sector A, y si bien presenta características muy similares, ya que parten del mismo plan maestro, tiene sus particularidades (mayor simetría en sus Avenidas centrales, espacios verdes en algunos sectores mas amplios ya que se respetan unas cavas existentes, predios en algunos casos con dimensiones mayores.

Se presentan densidades en el 60% de la superficie bajas, medias e intermedias, el resto se prevé una urbanización semirrural (ZUD) (chacra 218/219) por lo tanto son terrenos con dimensiones muy amplias a diferencia de las 3 primeras chacras.

SECTOR C: DE RESERVA URBANA (ZRU)

También se zonifica el área de Reserva Urbana que surge de la necesidad de preservar tierras aptas para el futuro crecimiento o equipamientos especiales necesarios para esas áreas a desarrollar.

Z3: ZONA MULTIFUNCIONAL DE EQUIPAMIENTO

CIUDAD DEPORTIVA



El objetivo principal de la Ciudad Deportiva es lograr albergar lugares de encuentro y esparcimiento deportivo a una escala regional, nacional e internacional. Para el desarrollo de competencias profesionales y amateurs, teniendo en cuenta la importancia de la preservación y el cuidado del medio ambiente.

Se establecieron 4 pabellones deportivos divididos según las actividades y usos deportivos compatibles, así como por la posible capacidad de las instalaciones previstas para espectadores. También se contempla la existencia de un *Estadio Único* para partidos de fútbol, que funcionará de forma independiente al resto del predio. Además, se plantea un área central de actividades complementarias a las competencias deportivas, que equidista de los puntos extremos del predio.

En el Pabellón I: se nuclean todas las actividades de gimnasia y se encuentra ubicado al noreste del predio. Este sector cuenta con una importante superficie cubierta, ya que la totalidad de los deportes

realizados allí requieren espacios de tal carácter.

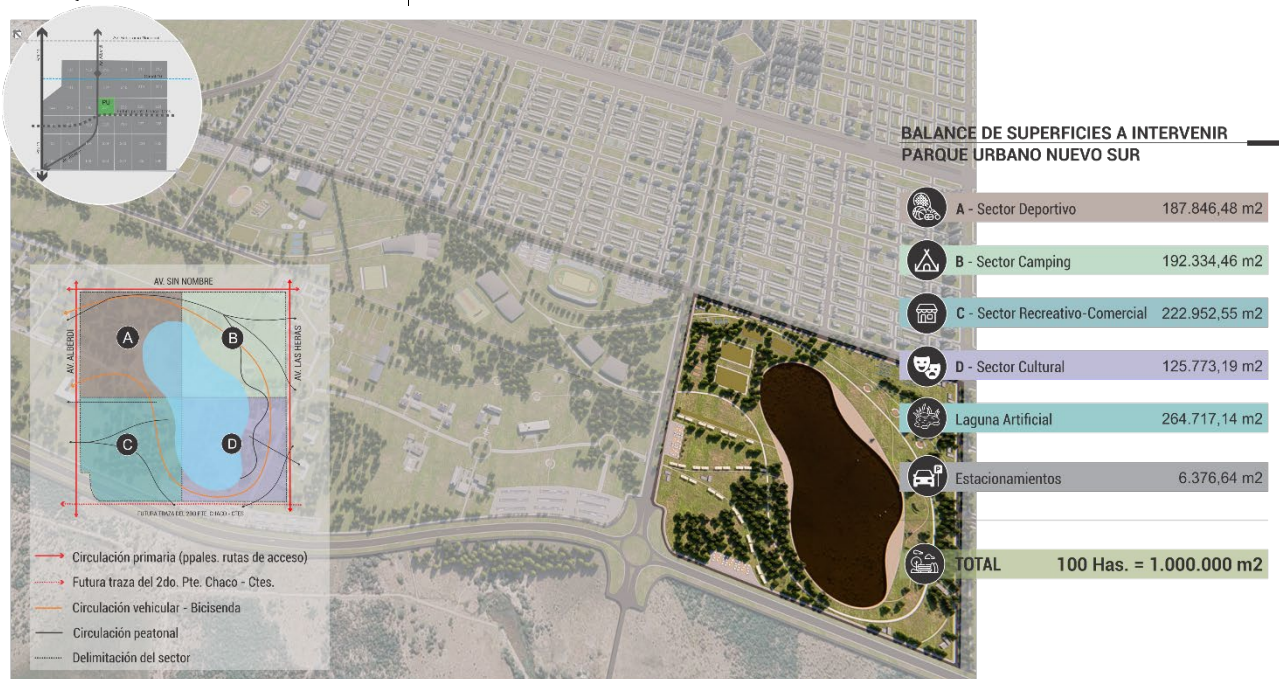
En el Pabellón II: se nuclean las actividades de gimnasia y deportes de agua realizados en piscina. Se ubica al norte del predio, y tal como el caso anterior, la superficie cubierta es de vital importancia.

En el Pabellón III: se nuclean todas las actividades relacionadas con el atletismo, y caso contrario, casi el total de su superficie se encuentra descubierta. Su ubicación es próxima al Pabellón I.

En el Pabellón IV: se dan las actividades con mayor concurrencia de público y tanto el Velódromo como el Multiestadio aparecen como principales puntos de atracción. Estos edificios cuentan con superficies cubiertas y descubiertas, siendo su ubicación es próxima al Pabellón II. Visto que parte de las disciplinas de ciclismo se desarrollan en ruta, este velódromo se conecta de manera directa de la Avenida Mac Lean, que a su vez se vincula mediante calles existentes y proyectadas con la Ruta Nacional N°11.

El Estadio Único tiene estacionamiento propio y accesos diferenciados para el ingreso ordenado de público local y visitante. Se ubica en el extremo oeste del predio sobre dos ejes de circulación importantes facilitando su accesibilidad y evitando trasladar el gran flujo de personas que puedan dificultar el desarrollo de las demás actividades.

PARQUE URBANO NUEVO SUR



El Parque Urbano funciona como nexo conector y transicional entre la Zona Residencial y las zonas subsiguientes, destinadas a distintos usos del suelo.

Busca integrar de forma orgánica las áreas verdes con actividades culturales, recreativas y lúdicas. Brindando espacios de encuentro para toda la comunidad; y propiciando el cuidado de la biodiversidad mediante la plantación de especies arbóreas autóctonas.

Una de las pautas fuertes en la propuesta del parque, tiene que ver con dar continuidad a las circulaciones de la ciudad deportiva y polo tecnológico, más allá de que existen otros corredores. En paralelo, se busca jerarquizar los accesos al parque mediante portales y casillas de información turística y ambiental. Asimismo, se respeta - en lo posible - las masas arbóreas y topografía existente, generando sectores artificiales de desagües en las potenciales zonas inundables, formando parte del paisaje permanente del parque.

Se planificará la zona en 4 sectores, al que corresponde una función por sector: Deportivo, Camping, Comercial y Cultural.

POLO CIENTIFICO Y TECNOLOGICO

El objetivo general del proyecto consiste en establecer un complejo arquitectónico que relacione la educación, empresas y el Estado mediante la ciencia, tecnología e industria, haciendo hincapié en los sectores estratégicos necesarios para el desarrollo económico y productivo de la provincia.

POLO CIENTÍFICO:

Posee una superficie estimada de 44 hectáreas y es el sector en el que convergen el desarrollo técnico, científico, tecnológico y económico.

Aquí encontramos:

- 1) Incubadoras de empresas con base tecnológica, que cuentan con oficinas, gabinetes, laboratorios, salas de reuniones.
- 2) Servicios centralizados de tecnologías de la información y actividades de Investigación y Desarrollo, que cuentan con oficinas, bibliotecas, áreas de consulta, aulas talleres de capacitación, entre otros.
- 3) Auditorio y biblioteca que cuenta con oficinas, bibliotecas, áreas de consulta y aula talleres para capacitación



PARQUE TECNOLÓGICO: Nuclea actividades productivas relacionadas a la radicación y pre-radicación de Industrias de base tecnológica. Posee una superficie de 50 hectáreas. Alberga espacios para la localización de las empresas, ofreciendo posibilidades de expansión, además de los servicios de asesoría y gestión para el desarrollo.

ÁREA UNIVERSITARIA: posee una superficie estimada de 49 hectáreas, brindará un espacio académico y de encuentro para las Instituciones educativas regionales de nivel superior: Universidad Nacional del Nordeste, Universidad Tecnológica Nacional y Universidad Nacional del Chaco Austral (UNNE, UTN, UNCAUS). Además, de los espacios para las actividades académicas y administrativas propias de cualquier universidad, también se contemplan áreas que fortalezcan y que permitan a estudiantes y docentes desenvolverse en el ámbito de la investigación.

Es por ello, que el área universitaria también cuenta con:

- a) Biblioteca y auditorio, con una superficie estimada de 1.200 m², alberga salas de lectura, salas de estudio, sala de conferencias.
- b) Centro de Investigaciones, con una superficie estimada de 3.300 m², alberga institutos y laboratorios.
- c) Área deportiva, que sirve a todas las instituciones y se encuentra en relación cercana con el área de

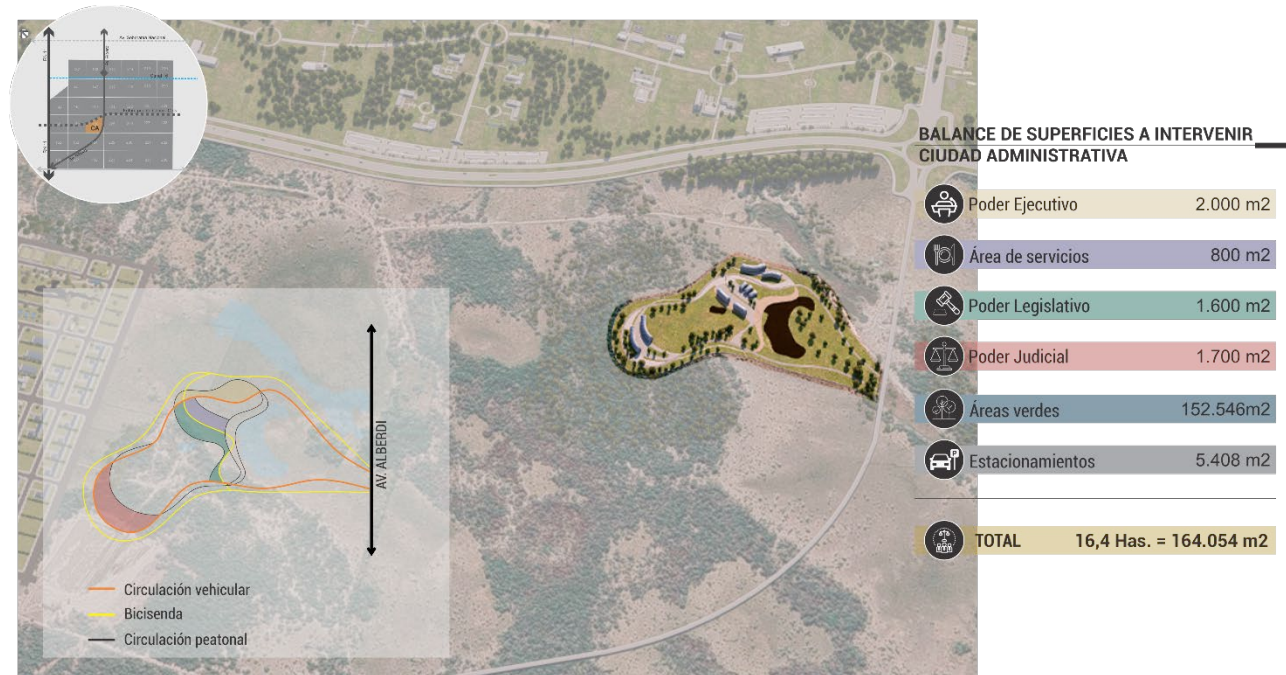
canchas de la ciudad deportiva.

ÁREA GUBERNAMENTAL: con una superficie de 56 hectáreas proporciona un programa que busca acercar a las entidades estatales con las empresas y las instituciones educativas. Provee espacios de administración y servicios, junto con las oficinas gubernamentales y los espacios de intercambio.

El programa también contempla:

- a) Hotel para alojar posibles visitantes, delegaciones, etcétera
- b) Auditorio y predio de exposiciones

CIUDAD ADMINISTRATIVA



El objetivo del proyecto es unificar las dependencias públicas, a efectos de brindar una mejor atención a los ciudadanos y otorgar la rapidez y eficiencia necesaria a la administración pública provincial. En el complejo, los edificios de los poderes ejecutivos, legislativo y judicial, se conectan estéticamente mediante una plaza cívica que se encuentra en el centro de la propuesta, a la que se añaden grandes superficies de lagunas -reservorios de agua. El área de servicios que sirve a todas las dependencias de manera simultánea, también se encuentra en el centro, y posee un salón de convenciones, biblioteca, área de enfermería, núcleos húmedos, conserjería y guardia urbana, área de gastronomía, entre otros.

Entre los puntos a los que debe ofrecer respuesta el proyecto se encuentran: Flexibilidad estructural, brindando solución estructural para una planta libre en todos los niveles. Asimismo, se busca posibilitar el vínculo constante interior-externo tanto en lo visual como en ventilaciones y asoleamiento. Identidad institucional: el conjunto deberá reflejar la unidad funcional, estética y de valores de la administración.

Diseño bioclimático: Se debe tener en cuenta la geolocalización del conjunto para el aprovechamiento del asoleamiento, y las orientaciones. Considerar los recursos aportados por las energías renovables pudiendo superar los objetivos y reglamentación meramente expresados en la legislación de Resistencia y la provincia del Chaco, así como de las leyes nacionales vigentes. Se busca un conjunto que viabilice su uso con confort y con el mayor ahorro energético posible.

Z4: PARQUE INDUSTRIAL

Área de instalación de grandes, pequeñas y medianas industrias, unidos por la futura autovía de circunvalación del AMGR, constituirán juntos a los Parques Industriales de Puerto Tirol, Fontana y Barranqueras un enorme polo de producción con grandes vías de comunicación, tanto automotor (Rutas N°

11 y 16), como aéreo (Aeropuerto Resistencia), fluvial (Puerto Barranqueras), y con la pronta ejecución del Segundo Puente sobre el Río Paraná entre las provincias de Chaco y Corrientes, constituirán un nodo productivo y comercial de enorme envergadura.

El objetivo general del proyecto es diseñar y delimitar adecuadamente el sector seleccionado para el asentamiento de industrias de diversos rubros, en condiciones adecuadas de infraestructura, equipamiento y servicios, con una administración permanente para su operación.

Asimismo, el parque industrial busca generar fuentes de trabajo local e inversiones nacionales e internacionales.



Dada la magnitud de la propuesta -que contempla la realización de obras en más de 400 hectáreas- se propone el desarrollo del sector en cuatro etapas de ejecución asincrónica.

Dichas etapas se organizan de acuerdo a ejes de accesibilidad existentes, como lo son la Ruta Nacional N°11 al oeste, y la continuación de la Av. Alberdi al este.

Ambas serán las dos vías que completarán la conexión total del parque industrial.

En primer lugar, se consolidará la porción de territorio correspondiente al sector A. Seguidamente se hará lo propio con el sector B, C y D, sucesivamente.

En las cuatro etapas se ejecutarán obras de infraestructura y servicios necesarios para albergar industrias de alimentos, tecnología, construcción, agricultura y metalurgia.

Entre las obras esenciales se incluyen el trazado ortogonal de accesos principales y calles de circulación interna. Asimismo, la provisión de agua potable, red eléctrica de media y alta tensión, red de media y alta presión de gas natural, sistemas de desagües pluviales y cloacales, servicios de internet y telefonía, sistemas contra incendios y balanzas especiales son primordiales para el crecimiento industrial, económico y técnico de este parque industrial.

Ahora bien, este esquema de etapabilización no sólo permite la consolidación de las áreas en base a la expansión de la ciudad y sus vías circulatorias, sino también a la posibilidad de que el parque pueda albergar industrias nuevas en el futuro -que por reglamentación, usos de suelo, producción y actividades- deba estar alejada de los núcleos centrales, sin detrimento del master plan desarrollado.

Z5: RESERVA RAMSAR DE HUMEDALES

“Por su localización dentro de uno de los humedales de importancia internacional, el ex Campo de Tiro (así el AMGR) se encuentran dentro de un sitio de preservación ambiental, fue clasificado en 2004 por la Convención Ramsar como Sitio N° 1366. En la Provincia del Chaco este humedal comprende la franja oriental de los

departamentos San Fernando, 1º de Mayo y Bermejo y su límite Oeste es el trazado de la Ruta Nacional Nº 11.

El reconocimiento internacional de este humedal quedó determinado por la Ley Nacional N°23919 de 1992 que aprueba el Tratado firmado en Ramsar y a la cual la Provincia del Chaco adhiere por Ley Provincial N°5362 del 2004. Esta norma implica un compromiso de uso racional y de conservación.”⁶



Es un importante sector de conservación, el cuál contendrá senderos elevados, sectores de estar y descanso, bicisendas, Centro de Interpretación y Difusión de la importancia de los humedales y de la cultura de los Pueblos Originarios de la región.

Se proyecta un importante portal de acceso, sector de alquiler de bicicletas, área gastronómica, lockers de guardado y de donde también saldrán visitas guías para visitantes y establecimientos escolares.

En el área se prevé la instalación de un importante Centro de Rescate de Fauna Silvestre y también área de investigación y estudio de flora y fauna de la región, que estará en relación constante con el área universitaria.

En definitiva todas las zonas aquí presentadas, que forman parte de la Zonificación General del “Plan Maestro Nueva Resistencia” fueron anexadas al nuevo Proyecto de Distritos de la Municipalidad de Resistencia, aprobando bajo Ordenanza n° 13756/21, dicha zonificación del Plan y usos del suelo.

Si bien estas áreas se encuentran en planificación y desarrollo, algunas con mayor o menor grado, es importante resaltar que la zona más avanzada es justamente la del sector A, ya que es allí donde tenemos una de las tareas prioritarias que es el ordenamiento y regularización de casi 3500 familias asentadas de manera informal.

En mayo de este año, el Municipio de Resistencia Aprueba una Disposición n°1872B que otorga factibilidad de uso y localización al proyecto urbanístico que abarca estas 5 chacras del Sector A, lo que nos permite seguir avanzando con el ordenamiento de dicha zona.

OBJETIVOS Y RESULTADOS

Desde la perspectiva de la gestión del territorio, y partiendo de un amplio espacio de crecimiento futuro, en manos del Estado provincial, se prevé la constitución de las herramientas políticas, jurídicas y administrativas necesarias que permitan garantizar el desarrollo de este ambicioso plan, cuyo objetivo

⁶ Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco. 1. Sitio Ramsar, p. 59. MDUyOT – FAU-UNNE, 2015.

principal es poder llevar adelante un desarrollo urbanístico socialmente integrado y ambientalmente sustentable.

Entre los resultados que se esperan alcanzar, destacamos los siguientes:

Desarrollo total del área urbana compuesta por las 10 chachas del sector Norte:

En un primer tramo, se trata de generar una adecuación entre el sector existente, altamente ocupado, y el nuevo plan. En definitiva, se busca incorporar de forma armónica ese sector ya habitado al nuevo proyecto.

Asimilación del crecimiento poblacional como nuevo centro urbano:

Prever en el conjunto del desarrollo habitacional, la posibilidad de ir generando sucesivas etapas de ocupación. Actualmente se asientan cerca de 16.000 personas en el sector A, mientras que si hacemos una estimación de aquí a 40 años podremos llegar a hablar de unas 160.000 a 200.000 personas que podría albergar este nuevo centro urbano (sector A y B).

Funcionalización de los grandes equipamientos e infraestructuras urbanas – regionales, que son fundamentales para el desarrollo productivo y económico trasnacional, algunas de ellas ya en marcha:

Infraestructuras existentes:

Canal 16, infraestructura de desagüe pluvial de la zona sur del Gran Resistencia.

Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales.

Centro de Distribución de Energía Eléctrica.

Infraestructuras y equipamientos previstos:

- Nuevo Acceso Sur, desde la Ruta Nacional Nro 11.
- Traza del segundo puente interprovincial Chaco – Corrientes.
- Nuevo Parque Industrial. (430 Hectáreas)
- Nuevo Polo Científico y Tecnológico. (207.8 Hectáreas)
- Nuevo Centro Deportivo – Cultural. (140 Hectáreas)
- Área RAMSAR, área protegida verde, parque natural, espacio de recreación y esparcimiento. (935

Hectáreas)

Infraestructuras necesarias a desarrollar:

- Nuevo centro de abastecimiento y distribución de agua potable.
- Nuevos centros de distribución de EE.
- Nexos estructurantes del sistema de desagüe cloacal.
- Nexos estructurantes del sistema de drenaje pluvial.
- Nexos vial estructurantes (Acceso Sur + otros)

REPLICABILIDAD EN OTRAS EXPERIENCIAS

Naturalmente, las condiciones de replicabilidad en otros gobiernos locales y/o provinciales son claramente posibles, en la medida que, se den ciertas condiciones particulares, como en este caso. Repasaremos algunos de los aspectos más importantes:

1.- La posibilidad de incorporar y/o anexar un importante espacio urbano vacante a la planta urbana existente, de forma tal, que ese espacio sea capaz de sumarse como suelo urbanizable, en manos del Estado, y que permita pensar en un plan que asuma la posibilidad de atender las demandas urbanas y sociales de una comunidad determinada.

2.- Contar con la voluntad política y las herramientas institucionales necesarias para generar y construir un plan de estas características.

3.- Gestionar y organizar las acciones necesarias para construir un plan urbano, incorporando a todos los actores institucionales y sociales que correspondan.

4.- Generar el plan urbano específico, y fundamentalmente, elaborar las estrategias adecuadas para ponerlo en marcha y sostenerlo en el tiempo. No está demás remarcar que, para alcanzar los objetivos de cualquier plan de estas características requiere una acción constante, con monitoreo permanente y sostenida en el transcurso de muchos años.

CONCLUSION

En un marco contextual donde:

“En 2010, se determinó que 1/3 de la población urbana mundial vivía en Asentamientos informales”⁷;
... que nuestra “América Latina es el continente mas desigual del planeta, con el 37,3% de las personas en situación de pobreza”⁸ ;
...Y haciendo foco en nuestro país, “ en 2018, existían ya casi 6.000 barrios populares según RENABAP”⁹
Queda a la vista la gran problemática habitacional, por ende, la brecha entre el crecimiento demográfico constante y la falta de acceso al suelo de calidad, sin mencionar todos los problemas complementarios que esto acarrea.

El suelo es un recurso finito y la demanda es enorme, por tal motivo no nos podemos permitir que “construir ciudad” sea el acceso al suelo para los que pueden pagarla. El Estado tiene que ser el articulador mediante las políticas públicas, que permita y regule que el mercado genere mas tierra de calidad para más gente. El suelo y la vivienda no pueden ser un bien de mercancía.

Por tal motivo es menester comprender que para poder llevar a cabo un proyecto urbanístico, cualquiera sea su escala de intervención, es necesario contar con tres pilares fundamentales:

- Estado presente con decision política;
- Buena gestión para conseguir el financiamiento adecuado;
- Equipo interdisciplinario que esté presente y comprometido desde el inicio del proceso, pasando por la puesta en marcha, hasta el monitoreo y evaluación, permitiendo la retroalimentación para mejorar el proceso;

Con este Plan Maestro Nueva Resistencia se viene trabajando hace mas de diez años, y si bien todo proceso tan complejo como éste, con la coexistencia de tantos actores involucrados lleva tiempo, las acciones se están comenzando a hacer realidad. . .

Bregamos y trabajamos porque la mayor cantidad de familias posibles puedan acceder al suelo urbano de calidad, estar cubiertas con equipamientos educativos, de salud, de seguridad, administrativos, deportivos y culturales.

Regularizar a todas las familias ya asentadas dotándoles de lotes aptos y con servicios y paulatinamente eliminar asentamientos informales.

Tener como herramienta fundamental la planificación urbana para programar la expansión de nuestra ciudad poniendo en el centro de la escena una ciudad sostenible y amigable con el ambiente y accesible para todos, que aporte muchos espacios verdes de calidad articulados con medios alternativos de desplazamiento e incorporando trabajos de recuperación de lagunas para reservorios de agua y tratamiento de las superficies absorbentes en calles para mitigar los efectos negativos de algunas obras necesarias.

“En la actualidad, cerca del 55% de la población mundial vive en grandes ciudades. De acuerdo a la Organización de las Naciones Unidas (ONU), este porcentaje podría llegar al 68% de cara al año 2050”¹⁰

El desafío para los urbanistas es saber hacer uso correcto de la planificación urbana, en pos de generar ciudades sostenibles mejor conectadas y poder acoger a toda la población.

⁷ OMS-ONU, 2010.

⁸ CEPAL, 2020.

⁹ RENABAP, 2018.

¹⁰ <https://revistahabitat.com/como-seran-las-ciudades-del-futuro-entre-la-ecologia-y-la-optimizacion/>

BIBLIOGRAFIA

- 01- POT res 2040 avances 2018 : plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipio de Resistencia
<http://repositorio.unne.edu.ar/handle/123456789/27766>
- 02- <https://revistahabitat.com/como-seran-las-ciudades-del-futuro-entre-la-ecologia-y-la-optimizacion/>
- 03- Google Maps
- 04- Plan de Ordenamiento y Desarrollo Urbano del “Ex Campo de Tiro”, Resistencia, Chaco.
MDUyOT – FAU-UNNE, 2015

ANEXOS

- **01-Ley N° 3331-A crea el “Banco Provincial de Tierras Urbanas”**

(Establece en su artículo n°4: que el Banco Provincial de Tierras Urbanas deberá conformarse con los bienes inmuebles que cumplan con al menos una de las siguientes características: “Transferencia de bienes inmuebles provenientes del Estado Nacional, con el fin de ser afectadas al Banco Pcial. de tierras urbanas”

<http://www.saij.gob.ar/LPH0103331>

- **02- Escritura Traslativa de Dominio**

(Establece que las Tierras del Ex Campo de Tiro pasan a ser propiedad de la Provincia del Chaco)

- **03- Plano de Mensura de “Ex Campo de Tiro” (año 2013)**

- **04- Ordenanza N° 13756/ 21 diciembre 2021 aprueba “Zonificación de Distritos”**

(Establece en su artículo n°2: Aprobar y declarar de interés Municipal la propuesta Distritos de la ciudad de Resistencia y el Plano de Distritos. Esta Ordenanza divide a la Ciudad en 6 zonas geográficamente diferenciadas, una de ellas “Zona La Reserva Ex Campo de Tiro”)

- **05- PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN MAESTRO**

(Se aprueba por Ordenanza N°13756/21 (ANTES MENCIONADA) la Zonificación general del Plan Maestro, Tierras del Ex Campo de Tiro)

- **06- VIDEOS DE LA PROPUESTA**

<https://drive.google.com/drive/folders/14F-xKkV7NPwFp1ctXVVcMYCWvnRyCfY->

DATOS DEL CONTACTO:

Datos de contacto de la persona responsable de la postulación:

Subsecretario de Ordenamiento Territorial- Ministerio de Ambiente y Desarrollo Territorial sostenible / Resistencia -Chaco

Arq.ALAN STRUSIAT

argstrusiat@hotmail.com

362 423-3199



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 21 pagina/s.