

Obras paralizadas en la ciudad de Buenos Aires: impacto de las estructuras residenciales inconclusas y buenas prácticas para su recuperación.

Objetivos generales:

Se analizarán casos de edificios paralizados por años a los fines de entender su impacto dentro del mercado de suelo, la estructura urbana y la calidad de vida de los ciudadanos. A partir de los resultados, se plantearán incentivos y regulaciones que permitan establecer buenas prácticas para promover su remediación y reutilización contribuyendo al desarrollo barrial. Ofreciendo alternativas para mitigar el déficit habitacional y lograr la disminución de la huella de carbono promoviendo los criterios de sustentabilidad, inclusión social y regeneración urbana.

Objetivos específicos:

1. Identificar y categorizar los edificios paralizados presentes en el área de estudio, considerando su estado físico, ubicación estratégica y potencial de reconversión.
2. Analizar el impacto social, ambiental y urbano que generan estos edificios inconclusos en el tejido barrial, incluyendo aspectos como seguridad, salud, cohesión comunitaria y degradación ambiental.
3. Explorar el concepto de acupuntura urbana como herramienta teórica y práctica para la intervención localizada en contextos de deterioro urbano.
4. Diseñar estrategias de remediación sustentable que permitan transformar los edificios inconclusos en espacios habitables o comunitarios, con bajo impacto ambiental y alto valor social.
5. Evaluar la viabilidad técnica, económica y normativa de implementar proyectos de vivienda sustentable en estructuras inconclusas, considerando marcos legales, políticas públicas y participación ciudadana.
6. Proponer un modelo replicable de intervención que integre la remediación de edificios paralizados con soluciones al déficit habitacional, adaptable a distintos contextos barriales.

Resumen:

Las ciudades se densifican sostenidamente por la constante migración desde las áreas rurales, en LATAM el 90% de la población elige las urbes para vivir, por mejoras económicas, oportunidades de empleo y acceso a mejores servicios. Estas oportunidades poblacionales, también generan migraciones internas, que son captadas por capitales privados dimanando en procesos de producción y consumo de vivienda mercantilmente. Sin embargo, los procesos mercantiles son sensibles a incertidumbres económicas y regulaciones estatales, que muchas veces no son factibles de un resultado exitoso, resultando estructuras inconclusas y abandonadas en las ciudades. Las mismas generan impactos negativos en el medio antropizado y en el mercado formal, pero a través de incentivos y regulaciones se podría revertir los impactos negativos, generando nuevas oportunidades mercantiles y su reinserción al mercado formal. El mercado de suelo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires será objeto de análisis, identificando CINCO (5) aglomeraciones donde se ubican los edificios inconclusos, segmentando Comunas, Barrios, manzanas y, finalmente, la traza vial. Usando el portal de datos abiertos del GCBA y la información de Open Street Maps, se realizarán análisis de datos

espaciales, regresiones lineales y entrevistas a residentes permanentes, se cuantificarán los impactos, identificando y su radio de incidencia dentro de la estructura urbana, el mercado de suelo y en la calidad de vida de los vecinos. De acuerdo con los resultados obtenidos se planteará un escenario contra fáctico donde se propondrán buenas prácticas de remediación para las estructuras urbanas abandonadas.

Palabras clave o descriptores: Tejido blando, mercado de suelo, instrumentos de captura del valor del suelo, déficit habitacional, densificación, planificación, restauración, Re-funcionalización, renovación urbana, protección ambiental.