

## **LOS BARRIOS CERRADOS EN EL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA. DESARROLLO URBANO Y PRIVATIZACIÓN DEL SUELO**

Alejandra Helena Torre Geraldí; Silvina López, Guillermo Arce; Jorge Alfredo Alberto; Aníbal Marcelo Mignone

Centro de Geociencias Aplicadas, UNNE; Departamento de Geografía, UNNE; Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNNE.

[torregeraldi@hotmail.com](mailto:torregeraldi@hotmail.com); [silvina\\_lopez@hotmail.com](mailto:silvina_lopez@hotmail.com); [gar\\_arce@yahoo.com.ar](mailto:gar_arce@yahoo.com.ar); [jaalberto@hotmail.com](mailto:jaalberto@hotmail.com); [animarmig@hotmail.com](mailto:animarmig@hotmail.com)

### **RESUMEN**

Los municipios de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana conforman el Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), existiendo amplias vinculaciones con las localidades próximas de Margarita Belén, Colonia Benítez y Puerto Tirol. Desde principios del siglo XXI, el aglomerado ha presenciado una nueva modalidad de ocupación a través del desarrollo de barrios cerrados, situados mayormente en el espacio de transición entre el AMGR y las localidades cercanas, mediante terrenos delimitados por muros o cercas, cerrados con portones o barreras y equipados con instalaciones de seguridad. La dinámica inmobiliaria y la quietud estatal, han permitido el crecimiento de estos proyectos privados en ambientes críticos que presentan vulnerabilidad hídrica.

El objetivo de la investigación pretende analizar las características de estas urbanizaciones y su incidencia en el proceso de expansión urbana del AMGR y sus áreas próximas, así como estudiar la dinámica inmobiliaria y la acción de los diferentes estamentos estatales, ante el desarrollo de estos emprendimientos. Se trabaja con información cartográfica provista por los municipios del Gran Resistencia, complementado con el trabajo de campo y la información obtenida de entrevistas a los residentes en barrios cerrados y a los operadores inmobiliarios de estas urbanizaciones.

### **PALABRAS CLAVES**

## Barrios cerrados - Dinámica inmobiliaria – AMGR

## 1. INTRODUCCIÓN

En los últimos decenios del siglo pasado y principios del siglo XXI, las ciudades intermedias de la República Argentina, han experimentado un crecimiento acelerado de sus áreas periféricas, primando la función residencial mediante formas tradicionales vinculadas con los asentamientos informales (usualmente con la ocupación ilegal de terrenos) o los barrios planificados mediante las políticas de gestión estatal. A estas modalidades, se sumaron las ocupaciones individuales mediante casas-quintas y barrios cerrados (Janoschka, 2002). Esta última modalidad, no siempre planificada y controlada por los entes gubernamentales, han tenido una ocupación selectiva en la periferia de los aglomerados. Hablamos de un *“terreno ocupado con más de un edificio de vivienda, completamente separado de otros por muros o cercas, cerrado por una puerta o barrera y equipado con instalaciones de seguridad”* (Borsdorf, 2002:581 citado por Borsdorf, 2003: 129).

Estos espacios cerrados empezaron siendo, en muchas ocasiones, lugares de ocio para el fin de semana (en la década de 1970) y con el correr del tiempo, se fueron consolidando como lugares de vivienda permanente (Arizaga, 2000 citado por Demajo Meseguer, 2011) Asimismo, estos barrios tienden a ser considerados como las *“gated communities”* propio de los Estados Unidos, lo que implica la réplica de un producto norteamericano que no contiene elementos de la cultura autóctona (Borsdorf, 2003: 132).

El Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), integrada por los municipios de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, con amplias vinculaciones hacia las localidades próximas de Margarita Belén, Colonia Benítez y Puerto Tirol, también ha seguido un esquema similar a lo descripto anteriormente<sup>1</sup>. En este caso, los barrios cerrados se han situado mayormente en el periurbano del AMGR y en las áreas de transición con las localidades cercanas. Asimismo, el desarrollo de estos barrios, comienza desde principios del siglo XXI, en gran medida por la dinámica inmobiliaria así como la quietud estatal, que han permitido el crecimiento de estos proyectos privados en ambientes críticos con condiciones de

---

<sup>1</sup> Este trabajo se enmarca dentro de un proyecto mayor de investigación, que se desarrolla en el Centro de Geociencias Aplicadas (Humanidades – Ingeniería, UNNE), denominado “Caracterización de los usos de suelo en espacios de transición urbano-rural de ciudades intermedias del Nordeste Argentino. Estudios de casos: Área Metropolitana del Gran Resistencia y Gran Corrientes”. PI 17H008. Res. 966/17 de la SGCyT- UNNE.

vulnerabilidad hídrica. Asimismo, se produce un proceso de privatización del espacio, donde se restringe el espacio para la circulación vehicular y el desplazamiento de los vecinos.

Ante lo descripto, la propuesta de esta investigación pretende analizar las características de estas urbanizaciones y su incidencia en el proceso de expansión urbana del AMGR y sus áreas próximas, así como estudiar la dinámica inmobiliaria y la acción de los diferentes estamentos estatales, ante el desarrollo de estos emprendimientos.

Para cumplir con los mismos, se recurre a información cartográfica provista por los municipios del Gran Resistencia, complementado con el trabajo de campo y la información obtenida de entrevistas a los residentes en barrios cerrados, a los operadores inmobiliarios de estas urbanizaciones y a diferentes funcionarios municipales.

## 2. LOS BARRIOS CERRADOS: ASPECTOS CONCEPTUALES

Se entiende como barrio cerrado al *“terreno ocupado con más de un edificio de vivienda, completamente separado de otros por muros o cercas, cerrado por una puerta o barrera y equipado con instalaciones de seguridad”* (Borsdorf, 2002:581 citado por Borsdorf, 2003: 129) y con infraestructura deportiva y social de uso comunitario (Roitman, 2011: 15). En Argentina, estos espacios cerrados empezaron siendo, en muchas ocasiones, *“lugares de ocio para el fin de semana”* (en la década de 1970) y con el correr del tiempo, *“se fueron consolidando como lugares de vivienda permanente”* (Arizaga, 2000 citado por Demajo Meseguer, 2011).

Esta situación, que conlleva al agrupamiento de un grupo social en el interior de la ciudad, pone de manifiesto la noción de *prestigio*, ya que las urbanizaciones privadas atraen a los grupos que poseen una mejor situación socioeconómica y *“ese lugar de residencia se transforma en un medio de “distinción” que permite reconocer simbólicamente entre los “de adentro” y los “de afuera”* (Malizia, 2008). Este fenómeno de encapsulamiento detrás de estas “murallas” promueve el fenómeno de segregación socioespacial, cuya población por cuestión de status social, busca convivir con personas de la misma condición social.

De otra forma, a partir de la década de 1990, existe una política de desregulación que ha liberado el mercado urbano de suelo y ha provocado grandes dificultades para la generación de reglas y normas regulativas en políticas de viviendas y en los usos del suelo (Borsdorf, 2003:132), especialmente en ámbitos urbanos. A ello, se suman fenómenos como el incremento

de la violencia urbana y los hechos de inseguridad, lo que aumenta la demanda de viviendas detrás de muros seguros. Conjuntamente, esto contribuye a la autosegregación y emerge la fragmentación del espacio urbano, favorecida con la creación de estos enclaves residenciales de clase alta en un entorno de nivel socioeconómico más bajo, y la privatización de las calles y de otros espacios públicos, que lleva a sus residentes a disminuir la interacción social en la ciudad (Solinis, 2002: 21-23).

Otros elementos a tener en cuenta son: la incapacidad del Estado para asegurar servicios como la seguridad ciudadana; el aumento de la desigualdad social y el acrecentamiento de la brecha entre ricos y pobres, el deseo de lograr o mejorar el status, la pretensión de tener mayor contacto con la naturaleza (Blakely y Snyder, 1997; Low, 2000; Caldeira, 2000; Svampa, 2001 citados por Demajo Meseguer, 2011). Como indica Cabrales Barajas (2006:1): “*Los fraccionamientos cerrados son el producto inmobiliario más exitoso de los últimos tiempos, ya que la promesa de seguridad ciudadana, el ofrecimiento de exclusividad social, la exaltación de la calidad ambiental y la generación de la plusvalía parece indicar que el modelo se nutre cada vez más desde la oferta que desde la demanda*”.

## 2.1. Tipología de barrios cerrados

Se puede reconocer diferentes tipologías en los barrios cerrados o *urbanizaciones privadas* (Vidal-Koppmann, 2014:130), teniendo en cuenta el tamaño de los lotes, la localización geográfica, la infraestructura que poseen o el uso de la vivienda.

Una forma de clasificarlos, de acuerdo con Bordsdorf (2003:132) y Vidal Koppman (2014: 129-130), tiene en cuenta el componente social, donde resulta posible diferenciar el *barrio cerrado de clase media* que presenta una mayor diversidad en cuanto a la composición social, con una arquitectura estandarizada y precios moderados, donde pueden existir mayor contacto entre los vecinos; mientras el *barrio cerrado de tipo privado*, fomenta el individualismo externo, la arquitectura de las viviendas es individual y muchas veces existe la falta de contacto social entre los propios vecinos.

Diferentes propuestas de clasificación fueron elaboradas por Roitman (2011), Vidal Koppman (2014) o Demajo Meseguer (2011) y cada una de ellas, han promovido distintos criterios en las urbanizaciones cerradas. En esta investigación, se ha utilizado la clasificación realizada por Malizia (2011) que tipificó los distintos tipos de urbanizaciones privadas en el

Gran San Miguel de Tucumán (tabla N° 1). La propuesta elaborada por la investigadora, fue útil para adaptarlos al estudio de los conjuntos localizados en el AMGR y los municipios aledaños, pudiendo identificar dos tipologías: los barrios cerrados de tipo privados y los countries o clubes de campo, pudiendo mencionar que están proyectados la construcción de clubes de chacras. Las restantes formas, si bien visibles en las principales ciudades del país, por el momento no cuentan con desarrollo en el área de estudio.

Tabla N° 1. Tipología de Barrios Cerrados

Tipos	Countries o clubes de campo	Barrios privados	Condominios y dúplex	Megaemprendimientos	Torres Jardín	Club de chacras
Ubicación	Periferia	Periferia	Periferia Centro	Periferia	Centro	Áreas rurales
Superficie	10 a 400 ha aprox.	2 a 400 ha aprox.	No supera 1 ha	300 ha en adelante	No supera 1 ha	Lotes de 1 a 20 ha
Uso	Permanente/ Fin de semana	Permanente	Permanente	Permanente/ Fin de semana	Permanente	Fin de semana
Equipamiento	Deportivo Recreativo "Club house"	Plaza	Plaza	Deportivo Recreativo Centro cívico	Deportivo Recreativo Usos múltiples	No tiene

Fuente: Extraído de Malizia, 2011

### 3. EL ÁREA METROPOLITANA GRAN RESISTENCIA (AMGR) Y LOS MUNICIPIOS ALEDAÑOS

Como se dijera anteriormente, son cuatro los municipios que integran el AMGR<sup>2</sup>, con amplias relaciones hacia las localidades próximas de Puerto Tirol, Colonia Benítez, Colonia Popular y Margarita Belén. La población del AMGR era de 385.726 habitantes para el año 2010, mientras que 26.799 era el total de personas en las restantes localidades, como se puede ver en la tabla N° 2.

El análisis del crecimiento del AMGR, ha demostrado que tanto la ciudad de Resistencia y su área metropolitana continúan su expansión, siguiendo las principales vías de circulación, destacándose los "corredores urbanos" propiciados con la ruta Nacional N° 16 "Nicolás Avellaneda" y la ruta Nacional N° 11, trazados que permiten la comunicación con las

<sup>2</sup> Se recuerda que Resistencia es la capital de la provincia de Chaco.

localidades antes mencionadas. En este sentido, priman los movimientos pendulares asociados con cuestiones de trabajo, educativos o de salud, con mayor volumen de desplazamiento hacia el AMGR mayormente en horarios comerciales y en los días laborables (Schneider y Alberto, 2006), mientras que los desplazamientos en los días no laborables, responden a actividades de “ocio y esparcimiento” hacia localidades próximas como Colonia Benítez, Puerto Tirol o Margarita Belén<sup>3</sup>.

Tabla N° 2. Total de población por localidad. Año 2010

Localidad	Población
Resistencia	290.723
Barranqueras	54.698
Fontana	32.027
Puerto Vilelas	8.278
Puerto Tirol	8.819
Margarita Belén	5.701
Colonia Benítez	3.810
Colonia Popular	191

Fuente: Censo Nacional de Población 2010

El AMGR se encuentra actualmente en pleno proceso de expansión, pero debe hacerlo dentro del recinto protegido contra inundaciones, porque el elevado riesgo hídrico del aglomerado es consecuencia del sitio en el cuál se encuentra, sujeta actualmente a un alto y permanente riesgo de inundación pluvio-fluvial, resultante de la interrelación de los condicionantes de origen morfológico e hidrológico (Popolizio, 1989). Por otra parte, la situación de los espacios urbanizados sobre los ejes de intersección de la Ruta Nacional N° 16 y Ruta Nacional N° 11 no son muy diferentes, ya que presenta importantes endicamientos por los terraplenes de ambas vías de comunicación que limitan el escurrimiento de una importante masa hídrica proveniente de la cuenca de los ríos Negro y Tragadero (Alberto, 2007).

Estas características del medio físico, son importantes al momento de la ocupación en las áreas de transición entre el AMGR y las localidades cercanas y es allí, como se verá más

<sup>3</sup> Colonia Benítez y Margarita Belén, son antiguas colonias agrícolas – forestales, distantes a 17 y 21 km. de Resistencia respectivamente y aproximadamente 7 km. entre sí. Las mismas han surgido a fines del siglo XIX, a partir de la concesión de tierras a empresas para la fundación de colonias agrícolas y la explotación de los bosques de quebracho colorado, y con el tiempo, cultivos de algodón complementados con plantaciones de caña de azúcar. Puerto Tirol, también nace como una colonia forestal con predominio de la actividad taninera; dista a 16 km de la capital chaqueña.

adelante, donde surgirán dificultades ambientales consecuencia de la ocupación residencial, de barrios planificados y urbanizaciones cerradas.

De otra manera, con el objetivo de poner coto al avance desordenado de la urbanización y especialmente sobre las áreas inundables, en 1997, con la resolución N° 326/97 (aplicación de la línea de ribera del río Negro) y la N° 1111/98 (restricciones al uso del suelo sobre la ribera del río Paraná), se estableció que los espacios colindantes a las lagunas y a los ríos mencionados debían ser utilizados únicamente como áreas de recreación y no con fines residenciales. A pesar de ello, las diferentes modalidades de ocupación residencial, incluyendo los barrios cerrados, no respetaron estas reglamentaciones. En el año 2014, se zonifica el riesgo hídrico del AMGR por Precipitaciones, en función del drenaje urbano natural y artificial (Resolución 121/14) y justamente las urbanizaciones cerradas se sitúan en estas áreas de riesgo (cf. Rohrman y Schaller, 2016). Pero, el problema se acentúa porque los barrios elevan la altura de los terrenos, afectan el escurrimiento y contribuyen al anegamiento de las parcelas próximas.

### **3.1. Modalidades de expansión en el AMGR**

Para principios del siglo XXI, se pueden reconocer diferentes modalidades de expansión hacia la periferia del AMGR, primando el uso de suelo con función residencial o habitacional. Al respecto, se puede mencionar los mecanismos tradicionales de ocupación, como los barrios planificados y los asentamientos informales, a los cuales se suman los nuevos formatos de ocupación como: los loteos de grandes superficies por parte de empresas privadas y las urbanizaciones cerradas.

El avance residencial fue acompañado por la función comercial, porque las regulaciones municipales conjuntamente con el mejoramiento de las rutas nacional N° 11 y la construcción de la autovía sobre ruta nacional N° 16, atrajeron el emplazamiento de comercios (algunos ocupando grandes superficies); donde predominan los supermercados mayoristas y minoristas, comercios vinculados con la construcción, la venta de maquinarias agrícolas y de automóviles.

Otras funciones, que integran el mosaico en el periurbano y las áreas de transición, son los clubes deportivos, la presencia de viveros e invernaderos, los centros de investigación y desarrollo, los cementerios-parques, todos ellos ocupando grandes hectáreas de terrenos. Pensados para cumplir sus funciones fuera del ámbito urbano, hoy ya han sido alcanzados por el crecimiento del aglomerado. A todo ello, se agrega la existencia de actividades propias de

áreas rurales, cuyas modalidades productivas, circuitos económicos, hábitos y costumbres, responden a criterios no urbanos (figura 1). Por lo tanto, la composición que se observa en la transición entre AMGR y localidades cercanas, permite reconocer el incremento de la densidad edilicia, cambios en el uso del suelo mediante el aumento de la superficie destinada a funciones urbanas y un acentuado proceso de antropización del espacio sobre el entorno natural.

*Figura 1. Paisajes resultantes en el periurbano del AMGR y los espacios de transición con localidades próximas*



Fuente: imágenes obtenidas por los autores, 2019

#### 4. LOS BARRIOS CERRADOS EN EL AMGR



Este tipo de urbanizaciones ha ido mutando en su localización espacial. En primera instancia, se localizaron en los límites del ejido urbano del AMGR y coincidente con las áreas de mayor crecimiento del ejido urbano, para luego ir extendiéndose hacia las zonas de transición con las localidades más cercanas<sup>4</sup>.

En el área de estudio investigada, se pueden reconocer siete urbanizaciones cerradas consolidadas (cuadro N° 3), a los cuáles se deben sumar varios emprendimientos proyectados o que actualmente se encuentran en construcción. El tamaño de los lotes es variable, pudiendo encontrar barrios cuyos lotes menores tienen 540 m<sup>2</sup> y los mayores alcanzan los 1200 mts<sup>2</sup>

En el área de estudio, las urbanizaciones edificadas, proyectadas o en proceso de construcción son los siguientes (tabla 3):

Tabla 3. Urbanizaciones cerradas en el AMGR

Nombre	Tipo	Localidad	Año de creación
La Herradura	Club de Campo	Colonia Benítez	En construcción
Chacras de Benítez	Barrio Cerrado	Colonia Benítez	1998
San Andrés	Barrio Cerrado	Colonia Benítez	Parcialmente construido
Mabrajona I	Barrio Cerrado	Colonia Benítez	En construcción
La Reserva	Barrio Cerrado Club de campo.	Colonia Benítez	En Proyecto
La Brava. Barrio y chacras Golf	Country (Club House)	Puerto Bastiani	En construcción
La Mansa	Barrio cerrado	Colonia Popular	En construcción
Ayres de Belén	Barrio cerrado	Margarita Belén	Proyecto
La California	Barrio Cerrado	NE de Rcia.	2000
La Ribera	Barrio Cerrado	NE de Rcia.	2010
Río Manso	Barrio Cerrado	NE de Rcia.	2007
San Diego	Barrio Cerrado	NE de Rcia	2014
Jardines de Granada	Barrio Cerrado	SW de Fontana	2002

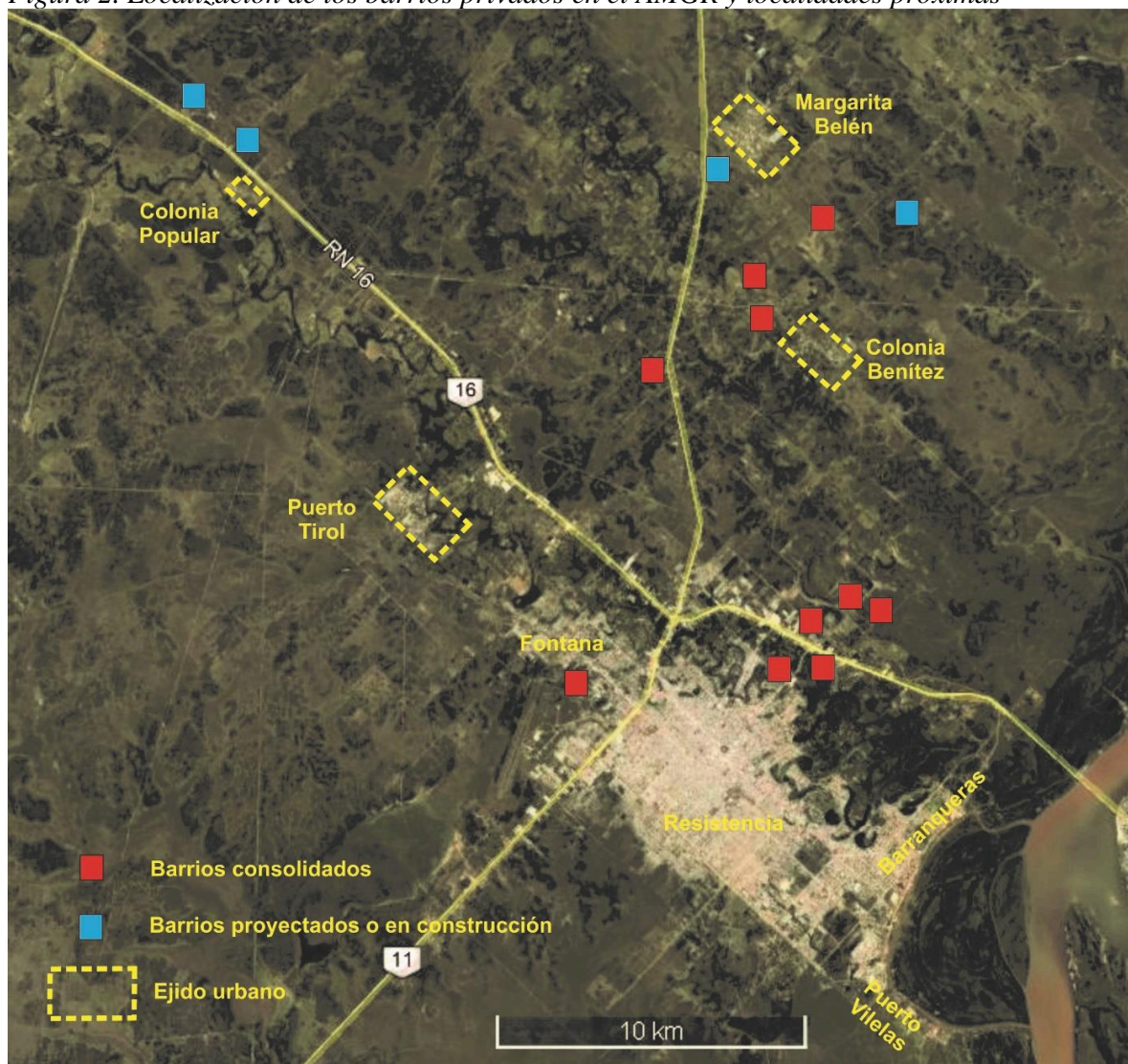
Fuente: Elaboración propia

Como se puede observar, la distribución espacial de los barrios privados (figura 2) coincide con lo que Alcalá (2007) denomina una urbanización “intersticial”, donde *la urbanización de los intersticios está caracterizada más por un aprovechamiento especulativo de las condiciones de dotación infraestructural previa que de una preocupación por un completamiento cualificado del entretejido urbano. De esta manera, al ocupar los intersticios no existe la preocupación por ir vertebrando la ciudad; se trata en muchos casos de “paquetes”, que se*

<sup>4</sup> Actualmente, las propuestas han saltado estas zonas de transición, ya se existen proyectos en marcha para construir barrios cerrados en Presidencia Roque Sáenz Peña, segunda ciudad más poblada de Chaco y distante a 170 km de la capital provincial.

*yuxtaponen a los existentes, sin otro propósito que la ocupación y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes; y muchas veces la relación es más con el centro urbano que con los barrios vecinos.*

Figura 2. Localización de los barrios privados en el AMGR y localidades próximas



Fuente: Elaboración propia, adaptado de Google Earth (2019).

De otra manera, se puede decir que los barrios analizados aparecen como islas desprendidas dentro de la periferia urbana, vinculado a un crecimiento de tipo sprawl o “salto de rana”, situación que podría asociarse con la planificación urbana o las propuestas de crecimiento planteado por los gobiernos municipales, pero *“la ocupación implica la destrucción de los*

*espacios verdes, van a significar el incrementan el tráfico, aprovechamientos de las contribución tributaria, y presencia de una urbanización en baja densidad” y un “crecimiento urbano descoordinado o no planificado”, en una expansión urbana que no mide sus consecuencias a corto y largo plazo” (Cerde Troncoso, 2007: 7).*

La construcción de estos barrios obedece a diferentes causas que impulsan el desarrollo inmobiliario de estos emprendimientos urbanísticos. Coincidiendo con la propuesta de diferentes autores, entre los principales factores, se pueden mencionar: el valor de y la oferta de suelo urbano, las expectativas de vida (cuestión de estatus, prestigio, ingresos), la provisión de seguridad y el contacto con la naturaleza. En cualquiera de los casos, las investigaciones permiten establecer que la principal justificación para la proliferación de barrios cerrados es el desplazamiento de las clases altas del centro de la ciudad buscando formas más seguras de residencia (Caldeira, 2000: 254). Sin embargo, autores como Sabatini y Cáceres (2004: 19) sostienen que los principales motivos están relacionados con la relación precio-calidad de la vivienda y el acceso a bienes que de manera individual son difíciles de conseguir, como amenidades ambientales, instalaciones deportivas, educativas y de seguridad.

Cualquiera de los postulados planteados por la teoría, parece manifestarse con sus diferentes características para los barrios edificados o proyectados en el área de estudio. Con respecto al valor de la renta y la oferta del suelo urbano, se debe considerar que en el periurbano del AMGR es escasa la oferta de suelo con infraestructuras y equipamientos, lo que impacta en altísimos valores de los inmuebles en la zona céntrica de la ciudad y en los barrios de mayor calidad urbana. El valor de la tierra en los proyectos inmobiliarios se encuentra por debajo de estos valores, se puede equiparar a los precios en barrios más periféricos de la ciudad, de baja calidad urbana y problemas de conectividad con la centralidad, hasta que el barrio se construye. A partir de allí, el precio de los terrenos tiende a crecer con la extensión de determinadas infraestructuras básicas (red de energía eléctrica y de agua potable), produciéndose la ocupación progresiva pero no siempre secuencial de los lotes.

Se puede considerar que la posibilidad de inversión en la tierra, permite a los profesionales (abogados, médicos, ingenieros, entre otros) o empresarios (industriales, comerciales, etc.), tener en cuenta o considerar como una inversión a futuro la posibilidad de acceder a una parcela de terreno, algo que también podría presentarse para los loteos de terrenos. En este sentido, la valorización de la propiedad inmueble como negocio para los inmobiliarios y como patrimonio

para las familias, es una fuerte motivación para el desarrollo de estos proyectos. Evidentemente es un buen negocio que transforma tierra de valor rural en tierra de valor urbano (cf. López et. al 2015), como se manifestó en la zona de transición entre el AMGR y Colonia Benítez, pudiendo mencionar que desde mediados de la década de 1980, la ocupación y parcelamiento de tierra con fines urbanos se realizó sobre la Ruta Nacional n° 11 y el antiguo camino de ingreso Colonia Benítez. Con el nuevo “acceso pavimentado” de la localidad, ubicado a más de 7 km de esa antigua entrada, y hasta finales de la década del 90, esa franja queda sin aprovechamiento residencial. Cuando se inician las obras del Plan de Defensa Definitivas del AMGR (1998), se realiza la apertura de caminos paralelos que comuniquen ambas ciudades, y esto propicia los fraccionamientos de tierras, con una nula regulación por parte del estado provincial o entes municipales. A ello se suma, la crisis financiera que sufre la Argentina a fines del año 2001, lo conlleva a la compra de un gran número de parcelas y chacras, en sociedad o en forma particular, con fines de inversión para evitar las pérdidas que producía la devaluación de la divisa argentina. Estas parcelas son las que serán utilizadas como lotes de ocupación residencial o serán parcelados para la venta como barrio cerrado.

Por otra parte, los barrios cerrados simbolizan un nuevo estilo de vida asociado a propiedades aisladas, *“los enclaves fortificados confieren estatus, la construcción de símbolos de estatus es un proceso que profundiza las diferencias sociales y crea los medios para la afirmación de la distancia social y la desigualdad”* (Caldeira, 2000: 258). Las expectativas de calidad de vida, la búsqueda de condiciones a las que difícilmente se accede en la ciudad o de forma individual, como equipamiento social y deportivo, monitoreo continuo las 24 hs, y hasta el uso privado de lagunas y de paisajes naturales. En este caso, además de motivaciones sociales que llevan a la autosegregación de las élites y grupos emergentes planteadas por los autores analizados, el fenómeno es más bien el resultado del funcionamiento del mercado inmobiliario, ya que la valorización inmobiliaria tiene una influencia preponderante en el proceso de segregación. En efecto, *“los emprendedores inmobiliarios cifran sus esperanzas en que en estas urbanizaciones el orden interno, la tranquilidad y la seguridad están garantizadas al restringir los accesos y segregarse de la ciudad tradicional”* (Vidal Koppmann, 2014:316).

Por otra parte, pese a no contar con la información completa de los residentes de los barrios, los comentarios hechos por algunos habitantes permiten reconocer que parte de los individuos ya cuentan con otra vivienda en el ejido urbano y optan por vivir en el barrio ante las ventajas

de la seguridad y el paisaje (figura 3). Asimismo, la construcción de los barrios cerrados se garantiza mediante la venta de los terrenos antes de edificar; de esta manera *“la preventa permite atraer a los clientes solventes y les asegura a los promotores una temprana capitalización y certidumbre en la colocación del bien comercializado”* (Cabralés Barajas 2006:2).

Figura N° 3. Barrios cerrados: “La California” (Resistencia)



Fuente: elaboración propia adaptado de Google Earth (2019). Imagen obtenida de SGI Proprietarian (31/05/2019)

Resulta interesante apreciar, como parte de la seguridad promovida, el estatus alcanzado o la convivencia con la naturaleza, las propuestas publicitarias que se gestan para atraer a los compradores. En efecto, las propagandas buscan captar los oferentes con la descripción de elementos atractivos que incluye la cuestión de seguridad, el ocio y el confort paisajístico. El tema ambiental también aparece explícito en los anuncios, así como se incorpora el atractivo monetario con la oferta de los lotes en cuotas largas (figura 4). Sin embargo, a pesar de las propuestas publicitadas inspiran a vivir en comunión con la naturaleza, a veces, las mismas revelan acciones totalmente opuestas. Por ejemplo, en la figura 4 se ha incorporado una publicidad que permite observar la desaparición de individuos de la formación boscosa cerrada, porque *se borran las improntas de las fisonomías vegetales primigenias y va a aparecer el espacio construido conformado espacios variables según usos y densidades de edificación...*” (Alberto, J. 2011).

## 5. LA PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO Y EL ESTADO MUNICIPAL

Los barrios cerrados generan un proceso de privatización del espacio urbano y se requiere contar con un elevado capital económico que permita acceder a una parcela dentro del barrio; por lo tanto, la expansión del mercado se ve reforzada por la privatización de sectores que

anteriormente estaban protegidos por sistemas estatales de seguridad social. Asimismo, el proceso es acompañado con la aparición de barreras físicas y limitaciones en los accesos que comienzan a fragmentar el ejido urbano de la ciudad y a reemplazar la propuesta de una ciudad abierta e integradora (Janoschka, 2002), donde las urbanizaciones cerradas tienden a separarse voluntariamente de este modelo (Vidal Koppmann, 2014:52).

Figura N° 4. Propagandas de barrios cerrados en el AMGR



Fuente: imágenes publicadas en Internet, por las empresas inmobiliarias (2018)

En este caso, se están produciendo situaciones de limitación del acceso de la población a los bienes públicos, ya que en las urbanizaciones privadas quedan incluidos espejos de agua y otras áreas naturales del sistema hídrico, y además en muchos casos, la localización de estas urbanizaciones genera discontinuidad en la circulación y conexión de caminos rurales que anteriormente permitían el acceso a las mismas. Estos nuevos proyectos realizan nivelaciones y rellenos que modifican las pendientes naturales y ejecutan obras hidráulicas de desagüe, sin atención las condiciones hidrológicas naturales de la cuenca (sistema lagunar y de humedales) y sin una visión de manejo integrado de la cuenca hídrica. Estas intervenciones tienen un fuerte impacto en la población más vulnerable que sufre las consecuencias de inundaciones pluviales en un sistema cada vez más antropizado y cuyo funcionamiento hidrológico ha sido alterado.

Importante también, es el hecho manifiesto de las calles y avenidas que se ven interrumpidas en su recorrido y donde las propias autoridades locales han permitido la venta y por ende, desafectándolas del patrimonio público. Además, en el interior del barrio, la posibilidad de contactos casuales disminuye, pudiendo el espacio de juegos para niños o el área deportiva ser los únicos lugares que podrían asignarse como lugar de encuentro dentro del mismo ámbito privado.

Por otra parte, los gobiernos municipales enfrentan actualmente enormes problemas de administración (provisión de servicios, desarrollo de infraestructuras y transportes, cuidado del ambiente, entre otras cuestiones.) que se generan bajo la presión de fuerzas exógenas por una parte y la demanda más activa de empresas y unidades familiares por la otra (López, inédito). En el caso de los municipios del Gran Resistencia, a estas problemáticas se agrega un Código de Planeamiento Urbano del municipio de Resistencia que está desactualizado desde 1979; por ello no existe una reglamentación u ordenanza que regule la localización de los barrios cerrados en el ejido urbano; solo regula el tipo de vivienda construido a través del Código de la Construcción elaborado por la Cámara de la Construcción de la Provincia de Chaco. Existe un aprovechamiento del vacío legal que subsiste en los municipios del Gran Resistencia, donde los barrios cerrados no son contemplados por las legislaciones municipales y las edificaciones solamente se rigen por el código mencionado. Por lo tanto, no hay una ley municipal que los legisle y no existen formas de articulación, ni procedimientos para la intervención en los procesos de gestión y aprobación de este tipo de proyectos. De alguna manera, esto también mostraría la incapacidad de los organismos para dar respuestas efectivas y contribuir al ordenamiento territorial de la urbe. A ello, se debe sumar que las unidades administrativas que integran el AMGR y su área de influencia, poseen legislaciones propias y esto conlleva a la falta de coordinación entre los municipios y organización del territorio, lo que conlleva que los suelos con buena calidad ambiental queden en pocas manos.

Asimismo, en el esquema se debe considerar el abandono de la función de planificación urbana que originalmente realizaba el Estado. El fenómeno está relacionado con la menor capacidad de gestión y control urbano por parte del Estado, de capacitación profesional de los particulares privados y ante las crisis financieras de los municipios (Glasze, 2002). Además, el rol del Estado en el proceso de configuración de estos fenómenos, permite considerar que *“el escenario de las políticas públicas es un espacio de disputa entre diferentes actores que se movilizan según intereses, en pos de incidir en el proceso de ocupación espacial mediante el uso de todo tipo de recursos, en donde el Estado asume un rol protagónico por su poder de legitimación de las decisiones”* (Subirats, 2001: 259-264).

### **5.1. Los impactos y problemas de los barrios cerrados**

En este caso, el fenómeno analizado está modificando paulatinamente la conformación del espacio periurbano y rural, y provocando diversos impactos. Se trata de un área de transición con suelos de muy buena aptitud agrícola en los que se desarrollan actividades productivas que dan trabajo a la población local gran parte del año, por lo que evidentemente la disminución o desaparición de las mismas impacta en la economía local. La reconversión de estas actividades, como se mencionara anteriormente con la venta de parcelas por dificultades económicas,

Por otra parte, hay ocupaciones en áreas con vulnerabilidad hídrica, como el barrio “La Ribera”, localizado en las orillas del río Negro, por lo tanto en un área baja e inundable y dentro de un área no apta para la construcción residencial. No obstante, las construcciones son edificadas mediante el sistema de palafitos, buscando elevar la morada para que no sea dañada en el caso de un aumento extraordinario del caudal del río Paraná o el río Negro. Asimismo, el intersticio entre el suelo y las columnas de sostén de las viviendas, son aprovechadas, generalmente, para el uso de garage. Es un barrio que, desde el momento conoce el proyecto, ha tenido manifiestas críticas por la alteración y modificación de la vegetación originaria, por situarse en áreas anegables.

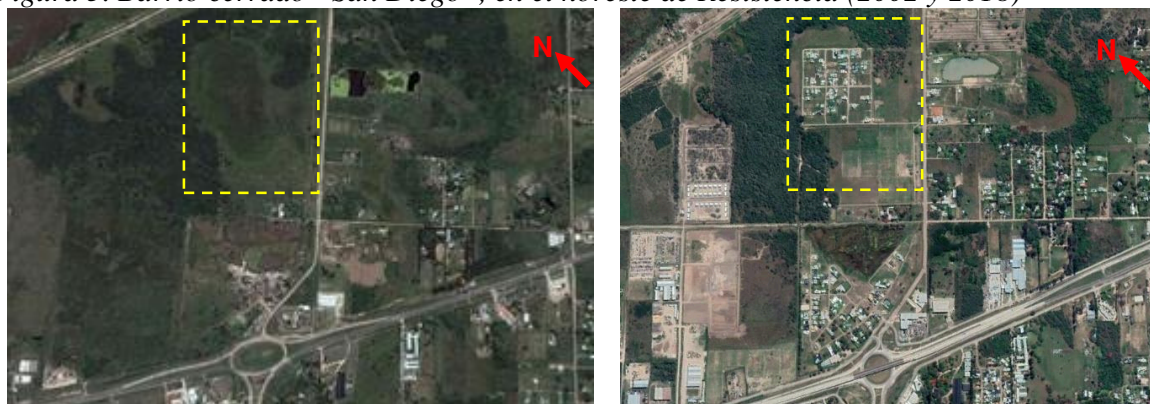
Los barrios “La California” y “San Diego”, se encuentran en una cota mayor, con menor probabilidad de inundaciones generadas por el río Paraná. No obstante, “San Diego” se ubica sobre terrenos bajos y anegables que fueron rellenados para su posterior edificación, como se puede observar en las imágenes satelitales de 2002 y 2018 (figura 5). Dicha situación puede traer consecuencias en las estructuras edilicias, ya que la expansión de los suelos y el movimiento de las napas subterráneas provocan un asentamiento diferencial, determinando que la cimentación se hunda en forma y tiempos diferentes y provoque rajaduras en las viviendas. Si bien, se podría pensar que la población puede contar con el capital para poder edificar o modificar las viviendas, no resulta aconsejable localizarse en estos terrenos que son ofertados por las empresas inmobiliarias. Misma situación tendrán los habitantes que se van a localizar en el barrio “La Herradura” de Colonia Benítez, justo sobre un meandro abandonado del río Tragadero.

Por otra parte, las calles contiguas a estas urbanizaciones, sufren anegamientos cuando las precipitaciones son abundantes y en cortos períodos de tiempo. En este caso, se debe a la escasa pendiente del terreno y al escurrimiento lento y “laminar”, además de la construcción de la



Autovía Ruta Nacional N°16 “Nicolás Avellaneda” que sirve como endicamiento de las aguas. Esto permitiría reconocer: dificultades por el anegamiento de las calles con importantes restricciones para el desplazamiento de la población.

Figura 5. Barrio cerrado “San Diego”, en el noreste de Resistencia (2002 y 2018)



Fuente: elaboración propia, adaptado de Google Earth.

Las urbanizaciones mencionadas, se han instalado cuando “el precio de la tierra ha sido menor respecto a, por ejemplo, un terreno en barrios menos céntrico de la ciudad y de menor calidad urbana...” (López et. al., 2015) y como se dijera anteriormente, al construirse promueve la instalación de infraestructura y servicios básicos en las proximidades que conllevan a un aumento en el valor del suelo de las residencias próximas.

En cuanto a los impactos ambientales, la pérdida de las áreas de cobertura vegetal profundiza la erosión e intensifica las obstrucciones de canales y desagües, dando lugar a la acumulación de sedimentos en las depresiones y al aumento de las zonas inundadas, con pérdida de la capa fértil del suelo. La construcción de accesos, canalizaciones y nivelación para los barrios cerrados, está produciendo obstaculización del escurrimiento natural y modificación de niveles; la ausencia de red cloacal está provocando la contaminación de espejos de agua y napas; y los residuos domiciliarios sin un sistema eficiente de recolección y disposición final generando mini-basurales. En este sentido, vale la pena mencionar el barrio “La California”, fue el primer barrio privado de Resistencia, pero tardó en evolucionar y en ser habitado, debido a la falta de infraestructura sanitaria en el lugar. Por otra parte, la mezcla en los usos del suelo, entre los sistemas productivos tradicionales, con viviendas e instalaciones destinadas al ocio, pueden producir problemas de convivencia entre vecinos. Los primeros generan olores nauseabundos,

animales sueltos, etc., en tanto los segundos provocan elevados niveles de ruido y movimiento de personas y vehículos, muy diferentes a los usuales en el ámbito rural.

Desde el punto de vista social y laboral, se puede decir que hay impactos negativos por *“cambios en las prácticas sociales, el establecimiento de las relaciones sociales y aumento de la segregación social urbana”* (Roitman, 2004:10). Especialmente, es la ausencia de contacto con los vecinos que conviven en los barrios de los alrededores y ampliando la brecha entre los de adentro y los de afuera, como se mencionara anteriormente. Esta segregación, se manifiesta primordialmente en los niños o adolescentes que residen en el interior, con escaso contacto al exterior y formando grupos cerrados y socialmente homogéneos (Svampa, 2001 citado por Roitman, 2004:11). Otra cuestión, es la dificultad para que las personas residentes en las cercanías de las urbanizaciones puedan tener un empleo en la misma, porque para realizar la parte de las actividades (jardinería, limpieza, construcción), son contratadas empresas que se ocupan de cumplir con los servicios.

## 6. CONCLUSIONES

La expansión del Área Metropolitana Gran Resistencia, en las primeras décadas del siglo XXI, muestra modalidades de ocupación tradicionales a los que se suman los nuevos modelos de fraccionamiento que se asientan en grandes extensiones prediales clasificados como barrios cerrados y countries, localizados en la periferia urbana y en la zona de transición con los municipios próximos.

La localización de estos barrios, intenta priorizar los terrenos que se encuentren en áreas de transición urbana y con cotas mayores, a efectos de disminuir el riesgo de inundación. No obstante, ello no impidió que se localicen sobre antiguas lagunas o en terrenos anegables por precipitaciones pluviales o en cercanías a cursos fluviales. Asimismo, estos barrios se sitúan en las proximidades de las vías de circulación, especialmente en las cercanías de las rutas nacionales y de las principales vías de acceso a la ciudad.

La instalación es discontinua y se produce en forma de saltos de rana o sprawl ya que está vinculado a la oferta del suelo al momento de la compra por parte de los promotores inmobiliarios. Esta tipología urbana en el AMGR y municipios aledaños, se ha acelerado a partir de la disponibilidad de predios de grandes extensiones, en los espacios periurbanos, concentrados fundamentalmente al norte de la ciudad y cercanos a las principales rutas de

acceso. Las urbanizaciones cerradas muestran una baja densidad demográfica; así como el origen está relacionado especialmente con cuestiones de seguridad, el acceso a todos los servicios y la búsqueda de bienestar traducido en la lejanía respecto a las áreas con altas densidades demográficas, mayor congestión vehicular, contaminación visual y acústica.

Estos fraccionamientos cerrados revelan condiciones de monopolización en la oferta de la vivienda residencial para las clases sociales con mayor poder adquisitivo y manifiestan el acceso al entramado interno de calles asfaltadas o enripiadas solamente permitidos para los moradores del barrio y restringido para los de “afuera”. Además, los conjuntos de población que se autosegregan en búsqueda de mayor status social y distribuidos dispuestos de manera discontinua respecto del tejido tradicional de la ciudad, conformando parches aislados de alta categoría residencial y alejados de las áreas funcionales del aglomerado.

La ausencia de planeamiento, en la transición del AMGR con municipios próximos, es visible en: una extrema degradación ambiental, un uso del suelo irracional, una dispersión e insuficiencia de equipamiento y servicios, con población que muestra la falta de sentido de pertenencia al lugar en que viven, por la ausencia de identidad con el mismo. En ese contexto, la calidad de vida y las oportunidades de disfrute de la vida urbana y de los recursos naturales disponibles, dependen de la capacidad económica de sus habitantes, muchas veces desconociendo u omitiendo cualquier interés por el territorio, que en definitiva se irá conformando con los diferentes elementos que integran el espacio urbano.

Por otra parte y en lo que respecta a la intervención estatal, el accionar en la gestión del suelo y políticas urbanas está respaldado en un marco legal de regulación y control relacionados con la planificación del territorio, pero se evidencian serios inconvenientes de articulación y acción política coordinada entre los gobiernos municipales, así como la ausencia de instrumentos que hagan operativos los procesos de intervención decidida en la regulación y el control social del suelo y la propiedad.

La falta de políticas de producción de suelo urbano, deja a cargo del estado provincial y/o municipal, toda la carga de la construcción de infraestructura y provisión de servicios, mientras que las obligaciones de los propietarios y emprendedores son pocas, y los beneficios son recogidos por los actores económicos del mercado inmobiliario. Por ello, el control de los procesos de incorporación de suelo al área urbana y de recuperación de plusvalías es

indispensable si se pretende evitar el efecto negativo que tiene el funcionamiento de los mercados de suelo en materia de segregación residencial.

Los planes urbanos, desde el marco de la interdisciplinariedad de los integrantes que realizaron esta investigación, podría ser consideradas como poco efectivas para regular la expansión urbana de las periferias, básicamente porque se ha considerado que las periferias urbanas son una extensión de la mancha urbana de la ciudad que tiene sus mismos componentes sociales, económicos, ambientales y urbanos. Sin embargo, el trabajo de campo y las entrevistas realizadas a los investigadores han demostrado que en realidad no los tienen, como tampoco responden a las mismos condicionantes legales ni de transacción inmobiliaria.

## 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alberto, J. (2011). “Las fronteras urbanas. Escenarios de transición, vulnerabilidad y conflictos en el Área Metropolitana del Gran Resistencia”, en Foschiatti, A. M. (coord.) *Escenarios Vulnerables del Nordeste Argentino*, (pp. 64-95), Corrientes, Argentina: UNNE, ANPCyT y Conicet.
- Alcalá Pallini, L. (2007). “Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina”. *Revista INVI* N° 59, V. 22 (pp. 35- 68), Santiago de Chile. Universidad de Chile.
- Borsdorf, A. (2003). “Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana”. *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Vol. VII, N° 146(122), Universidad de Barcelona, España. Recuperado de: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(122\)](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(122)).
- Cabralas Barajas, L. F. (2006). “Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara”, en *Curso Segregación social del espacio. Nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile*. Módulo II. Unidad IV México, PUEC- UNAM. Recuperado de: [http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II\\_dip\\_files/Modulo\\_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf](http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II_dip_files/Modulo_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf).
- Caldeira, T. (2000). *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. Los Angeles, London: University of California Press.
- Cerda Troncoso, J. (2007). *La expansión urbana discontinua analizada desde el enfoque de accesibilidad territorial. Aplicación a Santiago de Chile*. Tesis de Master Oficial en Gestión y Valoración Urbana, España, Univ. P. de Catalunya. Recuperado de: [http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/11616/JORGE%20CERDA%20TRONCOSO\\_TREBALL.pdf](http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/11616/JORGE%20CERDA%20TRONCOSO_TREBALL.pdf).
- Demajo Meseguer, L. (2011). “Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas”. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, Vol. 1, N° 1 (pp. 151-160), España, Universidad de Almería. Recuperado de: [www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/demajo\\_meseguer/181](http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/demajo_meseguer/181).
- Janoschka, M. (2002). “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”, *Revista EURE* (online), Vol. 28, N° 85, Santiago de Chile, Chile. Recuperado de: [http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0250-71612002008500002&Ing=es&tlng=es](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002&Ing=es&tlng=es).
- López, S. (inédito). “Los “barrios cerrados”. *Políticas de Gestión Ambiental. Monografía n° 7: Políticas de Gestión Urbana*, Maestría en Gestión Ambiental. Módulo 7.
- López, S.; Arce, G.; Alberto, J. (2015). “Geoindicadores aplicados al estudio de impactos ambientales en el área periurbana de la ciudad de Corrientes. *Revista Geográfica Digital*. Año 12, N° 23, Resistencia, Chaco, IGUNNE, Facultad de Humanidades, UNNE. Recuperado de: <http://revistas.unne.edu.ar/index.php/geo/article/view/2172/1897>.
- Malizia, M. (2008). “La expansión urbana y procesos sociales en Yerba Buena (Gran San Miguel de Tucumán, Tucumán). Countries y barrios privados”. *Revista Digital Proyección*. Año 4, Vol. 2. N° 5. Mendoza, Instituto CIFOT, Universidad Nacional de Cuyo. Recuperado de: [http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/3258/maliziaproyeccion5.pdf](http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/3258/maliziaproyeccion5.pdf).

- Malizia, M. (2011). “Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas”. *Revista Andes. Antropología e Historia*. Vol. 22 N°2 Salta, Universidad Nacional de Salta. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/127/12719967014.pdf>.
- Municipalidad de Resistencia. 1979. *Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Resistencia*.
- Popolizio, E. (1989). Algunos elementos geomorfológicos condicionantes de la organización espacial y las actividades del NEA. *Geociencias XVII*. Resistencia, Centro de Geociencias Aplicadas, UNNE.
- Rohrmann, H; Schaller, O. (2016). Experiencias de 20 años en gestión de línea de ribera y zonificación de riesgo hídrico, Resistencia, Chaco. *Seminario Taller Línea de ribera y riesgo hídrico*, La Plata, Buenos Aires. Recuperado de: <https://docplayer.es/59706426-Experiencias-de-20-anos-de-gestion-en-linea-de-ribera-y-zonificacion-de-riesgo-hidrico-resistencia-chaco>.
- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 32, (pp. 5-19), diciembre de 2004. Santiago, Chile, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Roitman, S. (2011). Distinción social y hábitat residencial en América Latina. *Revista INVI*, N° 26(73), 17-71. Santiago de Chile. Recuperado de: [http://www.urbanlab.org/articles/Doc\\_Seminars/S02\\_ComplexCities/Caldeira,Teresa%20P.R.\(2000\)%20City%20of%20Walls\\_1.pdf](http://www.urbanlab.org/articles/Doc_Seminars/S02_ComplexCities/Caldeira,Teresa%20P.R.(2000)%20City%20of%20Walls_1.pdf)
- Sabatini, F. y Cáceres, G. (2004). Los Barrios Cerrados y la Ruptura del Patrón tradicional de segregación en las Ciudades Latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile, G. Cáceres y F. Sabatini (Eds.). *Barrios Cerrados en Santiago de Chile. Entre la Exclusión y la Integración Residencial*. Santiago: Lincoln Institute of Land Policy, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Schneider, V., Alberto, J. A. (2006) *Analysis of Planning Intervention in middle sized cities of developing countries. Case of study: Great Resistencia Metropolitan Area (Argentina)*. NALARS Jurnal Arsitektur FT-UMJ. Vol. 5, N° 1 (pp. 45–62). Enero 2006. Jakarta, Indonesia.
- Solinis, G. (2002). “*Latinoamérica: Países Abiertos, Ciudades Cerradas. Introducción*”. En: L.F. Cabrales (Ed.). México: Universidad de Guadalajara, UNESCO.
- Subirats, J. (2001). “*El análisis de las políticas públicas*”. Debate: Políticas Públicas y Sociedad Civil. Recuperado de: <https://www.fundacionhenrydunant.org/images/stories/biblioteca/Politic-Publicas/QL-J7mu21IL.pdf.pdf>
- Vidal-Koppmann, S. (2014). *Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial Dunken.