



**UNIVERSIDAD NACIONAL DEL NORDESTE**  
**Facultad de Humanidades**  
***Departamento de Geografía***

# **ACTAS DIGITALES**

## **XVII Encuentro de Profesores en Geografía del Nordeste Argentino**

***“Población, ambiente y territorio en  
los albores de un nuevo decenio”***

**13, 14 y 15 de octubre de 2021**

**Modalidad virtual**

**Resistencia | | Chaco | | República Argentina**





## **ACTAS DIGITALES**

**XVII Encuentro de Profesores en Geografía del Nordeste Argentino**

*“Población, ambiente y territorio en los albores de un nuevo decenio”*

**XVII Encuentro de Profesores en Geografía del Nordeste : población, ambiente y territorio en los albores de un nuevo decenio / Federico G. Barragán ... [et al.] ; compilación de Pedro Samuel Blanco ... [et al.] ; coordinación general de Alejandra Helena Torre Geraldí ; Aníbal Marcelo Mignone.- 1a ed compendiada.- Resistencia : Norma Elena Bregagnolo, 2021.**

**Libro digital, PDF**

**Archivo Digital: descarga y online**

**ISBN 978-987-88-2237-2**

**1. Biogeografía. 2. Ambiente. 3. Población. I. Barragán, Federico G. II. Blanco, Pedro Samuel, comp. III. Torre Geraldí, Alejandra Helena, coord. IV. Mignone, Aníbal Marcelo, coord.**

**CDD 910.07**

## **Actas Digitales del XVII Encuentro de Profesores en Geografía del Nordeste Argentino**

**ISBN 978-987-88-2237-2**

### **COORDINACIÓN GENERAL**

Dr. Aníbal Marcelo Mignone.

Dra. Alejandra Helena Torre Geraldí.

### **COMPILACIÓN**

Lic. Pedro Samuel Blanco.

### **COMISIÓN ORGANIZADORA**

Mgter. Fernando Bonfanti, Prof. Jaquelina Escalante, Dra. Claudia Gómez, Prof. María Cristina Inda, Prof. Matías Sánchez, Prof. Laura Zalazar, Prof. María Zurlo.

### **COLABORADORES**

Prof. Marcelo Ruiz, Srta. Patricia Segovia.

**Departamento de Geografía, Facultad de Humanidades,  
Universidad Nacional del Nordeste (UNNE)**

Av. Las Heras 727 (CP 3500)

Resistencia (Provincia de Chaco – República Argentina).





## CONFORMACIÓN DE LOS ESPACIOS PERIURBANOS EN CIUDADES INTERMEDIAS DEL NORDESTE ARGENTINO. EL CASO DEL GRAN RESISTENCIA, CHACO, EN LAS PRIMERAS DÉCADAS DEL SIGLO XXI

Mignone, Aníbal Marcelo<sup>1</sup>

[animarmig@gmail.com](mailto:animarmig@gmail.com)

Alberto, Jorge<sup>1</sup>

[jaalberto@hotmail.com](mailto:jaalberto@hotmail.com)

Arce, Guillermo<sup>1</sup>

[gar\\_arce@yahoo.com.ar](mailto:gar_arce@yahoo.com.ar)

### RESUMEN

En las últimas dos décadas, el aglomerado Gran Resistencia ha continuado con el proceso de expansión de su mancha urbana, adquiriendo características particulares en la zona de transición hacia ciudades como Colonia Benítez o Puerto Tirol. Por ejemplo, resulta difícil identificar un límite entre el ámbito natural y el espacio urbanizado, ya que el atributo urbano se ha expandido de modo discontinuo provocando que, a las maneras tradicionales de expansión urbana, aparecen nuevos usos que no se pueden calificar propiamente de urbano ni exactamente de rurales (invernaderos, centros de recreación, cementerios parques, etc.), condiciones que generan una superposición de funciones y usos de suelo. Asimismo, la ocupación de los espacios periféricos que se encontraban suburbanizados o directamente sin urbanizar, van a generar la especulación inmobiliaria por parte de los nuevos moradores localizados en estos lugares. A ello se suman los terrenos vacantes, que comenzaron a integrarse a la trama productiva desde el punto de vista inmobiliario, a pesar que muchos de ellos están localizados en áreas ambientalmente vulnerables.

La propuesta de trabajo pretende caracterizar el área periurbana del Gran Resistencia, atendiendo a los cambios del uso del suelo, las modalidades de ocupación y la dinámica inmobiliaria ocurrida en el período analizado.

Para cumplir con el objetivo planteado, se analizarán fuentes de información estadísticas y cartográficas obtenidas de los organismos provinciales y municipales, complementadas con imágenes satélites del Google Earth y la tarea de campo efectuando recorridos por el periurbano del aglomerado.

**PALABRAS CLAVE:** Gran Resistencia; Periurbano; Uso del suelo.

---

<sup>1</sup> Centro de Geociencias Aplicadas- Departamento de Geografía- UNNE.





## INTRODUCCIÓN

El crecimiento urbano implica la incorporación de nuevos territorios, en el complejo sistema que comprende un "espacio en mutación" como lo es la ciudad. De acuerdo con Alberto et. al. (2018) estos territorios sujetos al proceso de urbanización ocupan una "corona o perímetro" de influencia cuyo alcance puede variar aproximadamente, de diez a cincuenta kilómetros alrededor de las ciudades (según el tamaño de éstas), en el cual interactúan diferentes usos de suelos como: los tradicionales (agricultura, horticultura y ganadería); los de especulación inmobiliaria; los de préstamos o marginales (como cavas, ladrilleras, préstamos de suelos, electroductos, etc.) y los de espacios verdes (bosques, parques, ríos, etc.) a las que se suman espacios urbanizados periféricos formales (complejos de viviendas de planificación estatal, barrios cerrados de tipo privados) y no formales (urbanizaciones espontáneas, asentamientos informales). En este "perímetro", en constante aumento, conviven las características mencionadas que traen como consecuencia las demandas de requisitos muy dispares, complejos y difíciles de satisfacer, dando lugar a una variedad de problemáticas sociales, legales, económicas y especialmente ambientales.

Durante la segunda mitad del siglo XX y principios del XXI, las capitales provinciales de la Región del Nordeste Argentino, se han destacado por un crecimiento acelerado de su población y la expansión de sus ejidos urbanos. Particularmente, se puede mencionar al aglomerado conocido como Gran Resistencia, conformado por los municipios de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, cuyo proceso de avance y ocupación de la mancha urbana se desarrolla sobre los ámbitos rurales correspondientes a los municipios de Colonia Benítez y Margarita Belén hacia el Norte; Puerto Tirol y Colonia Popular hacia el suroeste (Figura N°1). Justamente, en el área periurbana o de transición entre el Gran Resistencia y las localidades citadas, resulta difícil identificar un límite entre el ámbito natural y el espacio urbanizado, ya que el atributo urbano se ha expandido de modo discontinuo provocando que, a las formas tradicionales de expansión urbana, se sumen nuevos usos que no se pueden calificar propiamente de urbano ni exactamente de rurales (invernaderos, centros de recreación, cementerios, parques, etc.), condiciones que generan una superposición de funciones y usos de suelo (cf. Alberto, Juan 2009). Asimismo, la ocupación de los espacios periféricos que se encontraban suburbanizados o directamente sin urbanizar, van a generar la especulación inmobiliaria por parte de los nuevos moradores localizados en estos lugares. A ello se suman los terrenos vacantes, que comienzan a integrarse a la trama productiva desde el punto de vista inmobiliario, a pesar que muchos de ellos están localizados en áreas ambientalmente vulnerables.

A todo lo anterior, se añade la falta de actualización de los Códigos de Planeamiento Urbano de los municipios o los problemas de administración que deben soportar los mismos (provisión de servicios y desarrollo de infraestructura, uso del suelo, el cuidado del ambiente, etc.) 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 (cf. López et al., 2015).

De esta manera, la propuesta de investigación propone caracterizar el área periurbana del Gran Resistencia, atendiendo a los cambios del uso del suelo, las modalidades de ocupación y la dinámica inmobiliaria ocurrida en el período analizado.

Para cumplir con el objetivo planteado, se analizaron fuentes de información estadísticas y cartográficas obtenidas de los organismos provinciales y municipales, complementadas con imágenes satélites del Google Earth y la tarea de campo efectuando recorridos por el periurbano del aglomerado.

## EL ÁREA DE ESTUDIO

El emplazamiento de Resistencia, obedeció a la necesidad de instalar una ciudad sobre la margen derecha del río Paraná que sea nexo entre las regiones del Noreste y Noroeste argentino (cf. Bolsi y Bruniard, 1974:17). De esta manera surge la ciudad que luego se transformará en la capital de la provincia de Chaco y conformará junto con los municipios de Fontana, Puerto Vilelas y Barranqueras el denominado "Gran Resistencia".





**Cuadro N°1: Población del Gran Resistencia entre 1960-2010. Fuente: INDEC. Censos Nacionales de Población de 1960, 1970, 1980 1991, 2001 y 2010.**

Años	Gran Resistencia	TCMAI <sup>1</sup>
1960	108287	-
1970	142848	27,5
1980	220104	42,6
1991	292287	25,6
2001	359590	20,7
2010	385726	7,8

A excepción del municipio Fontana, las otras tres ciudades se encuentran en un sitio desfavorable para la ocupación y desarrollo de las actividades humanas, porque se localizan sobre el valle de inundación del río Paraná, con presencia del riacho Negro por el norte, el Arazá hacia el sur<sup>2</sup> y al este por el riacho Barranqueras, salpicado por lagunas semilunares<sup>3</sup> y sujeto a inundaciones periódicas (cf. Bolsi y Bruniard, 1975:12). Situado sobre la unidad geomorfológica que Popolizio (1996) denominó "Llanura oriental- Planicie subestructural con sábanas, parques y cañadas", se puede reconocer que Barranqueras, Puerto Vilelas e incluso los sectores noreste y este- sureste de Resistencia, ocuparon espacios que primigeniamente estaban formados por ambientes lénticos (lagunas, esteros, cañadas) y lóticos (riachos y arroyos), gran parte de los cuáles fueron modificados mediante el relleno de los lotes para la posterior edificación de viviendas.

Al analizar la periferia del aglomerado, se observan restricciones a la expansión urbana, asociadas con el medio natural y por acción del hombre. En el primero de los casos, se puede mencionar las condiciones hídricas, ya que la ciudad se encuentra atravesada por ríos, arroyos o lagunas que obstaculizan el asentamiento debido a que se transforman en terrenos bajos e inundables. Con respecto a las limitaciones por acción humana, en las primeras décadas del siglo XX numerosos cuerpos de agua fueron entubados, canalizados o sepultados, lo que llevó al agravamiento de la situación por el delicado equilibrio natural de los cursos de agua. Otro factor es la localización del aeropuerto, construido hace más de seis décadas a gran distancia del casco central, pero hoy rodeado por el avance de la mancha urbana. Además, los terrenos que pertenecían al Ejército Argentino<sup>4</sup>, ubicado al sur de la ciudad han generado continuas gestiones de los gobiernos provinciales y municipales para lograr su incorporación al área urbana. Se ha logrado la transferencia de los mismos y los organismos municipales se encuentran planificando la urbanización y organización de dicho espacio.

<sup>1</sup> Tasa de Crecimiento Meido Anual Intercensal.

<sup>2</sup> El riacho Arazá cumplía la función de desagüe natural de la zona sur de Resistencia, pero el proceso de colmatación natural y la ocupación por parte de la población ha reducido la "vida útil" de este ambiente en su cuenca media.

<sup>3</sup> Son antiguos meandros abandonados, que se encuentran mayoritariamente localizados por el norte-noreste y el sudeste de Resistencia.

<sup>4</sup> Los terrenos del ejército comprenden una gran superficie, ya que el "Ex Campo de Tiro" en Resistencia, alcanza 4000 hectáreas.





**Figura N°1: El Gran Resistencia y su área de influencia. Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth, 2018.**



#### LA PERIFERIA DEL GRAN RESISTENCIA

Como se mencionó anteriormente, en el periurbano es difícil establecer límites claros entre el ámbito urbano y las condiciones propias de áreas rurales, donde se reconocen sectores de baja densidad, discontinuos y donde se podría afirmar, siguiendo a Cardozo y Fritschy (2012:27-28), que “la ciudad se sigue expandiendo como resultado de un cúmulo de factores, desde económicos –reestructuración productiva, encarecimiento en los precios de los terrenos y especulación inmobiliaria-, políticos, tecnológicos, de movilidad –nuevas vías de circulación, incremento en la accesibilidad-, hasta sociales y demográficos –aspiración a una mejora en la calidad de vida”. De esta forma, “el suelo (tanto urbano como rural circundante) se transforma en un objeto predilecto de consumo” (Cardozo y Fritschy, 2012: 28). Esto conlleva, mayoritariamente, a que la acción del hombre provoque impacto y/o deterioro ambiental, lo que lleva a la necesidad de considerar la capacidad de acogida de ese espacio para la ordenación y gestión del territorio.

En los dos primeros decenios del siglo XXI, el Gran Resistencia ha mostrado un crecimiento de su ejido urbano, con población que reconoce diferentes caracteres socioeconómicos. En efecto, las personas que cuentan con una mejor situación económica pueden elegir el lugar donde asentarse, mientras que los grupos de clase baja y media-baja cuentan con menos oportunidades de acceso a lugares con servicios y dotados de infraestructura. De esta manera y en el siglo XXI, la creación de viviendas de





tipo social por parte de los estados provinciales y municipales y localizados en zonas periféricas, ha llevado a una gran concentración de construcciones en terrenos de bajo costo y con problemas ambientales.

Por otra parte, los terrenos vacantes comenzaron a integrarse a la trama productiva con fines inmobiliarios, a pesar que muchos de ellos están localizados en áreas ambientalmente vulnerables. Y, simultáneamente, con el proceso de reurbanización sobre áreas consolidadas en la periferia del Gran Resistencia se produce una dispersión de actividades que conforman extensos ámbitos suburbanos de muy baja densidad sobre áreas sin urbanizar (cf. Foschiatti, 2003), con una marcada tendencia a la urbanización y rápidos cambios en los usos del suelo, donde se borran las improntas de las fisonomías vegetales primigenias y aparece el espacio construido conformado espacios variables según usos y densidades de edificación (Alberto, 2011).

Como consecuencia del proceso de avance y ocupación urbana, diferentes modificaciones del medio natural se pueden observar en la periferia del aglomerado, pudiendo destacarse la deforestación de especies nativas, el desbroce de pastizales y la alteración de los nichos ecológicos (Figuras N°2 y N°3). Asimismo, los terrenos anegables o sectores utilizados en su momento como lagunas de oxidación, son rellenados con diferentes materiales con el objeto de favorecer la instalación humana, propiciando la ocupación sobre áreas con grandes riesgos para la salud de la población (Figuras N°4 y N°5). Todos estos fenómenos generan notables impactos ambientales y atentan contra los fundamentos del desarrollo urbano sostenible, ya sea por el dinamismo del fenómeno urbano, por especulaciones económicas, por políticas insuficientes o laxas (y en general) por falta de una cultura ambiental de la comunidad (Alberto, 2011; Arce et.al., 2013).

**Figura N°2: Zona norte de Resistencia. Fuente: Imágenes obtenidas por los autores.**



**Figura N°3: Zona sur de Resistencia. Fuente: Imágenes obtenidas por los autores.**







**Figura N°4: Ocupación del sector sur del municipio Resistencia. Año 2002. Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Google Earth, 2019.**



**Figura N°5: Ocupación del sector sur del municipio Resistencia. Año 2017. Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Google Earth, 2019.**



Asimismo, la participación y acción de los diferentes agentes sociales desarrollan sistemas de relaciones que se incorporan a la conformación espacial y generan pautas de valorización del mismo. En este sentido, interesa la ubicación en relación al valor de la tierra desde un punto de vista inmobiliario, ya que no sólo influye en el valor de acuerdo a las distancias, sino que también lo hace por ventajas específicas de localización; en este sentido, es particularmente relevante la ubicación en relación con la presencia de espacios verdes o con la construcción de obras de infraestructura y servicios relacionadas con espacios de recreación de consumo colectivo. Además, la realización de dichas obras altera las pautas de valorización de un determinado espacio, tanto si las mismas se inscriben en la instancia de incorporación al ámbito urbano, como si son realizadas en tierras ya incorporadas, produciendo un cambio en la jerarquización del área. Esto implica que, ante un cambio en el valor del espacio, se modifica el uso social, la apropiación, y en última instancia la división social de la ciudad. Pero las obras de consumo colectivo que desencadenaron este proceso no necesariamente afectan la vulnerabilidad del área, pero pueden acentuar o acelerar los procesos naturales y antrópicos que estas conllevan.

#### MODALIDADES DE OCUPACIÓN

El análisis de las fuentes estadísticas y cartográficas, acompañado por el trabajo de campo, permite aseverar que la función residencial y comercial son las principales promotoras del crecimiento en la periferia del Gran Resistencia. Todo ello, va acompañado con el desarrollo de las vías de circulación, destacándose los “corredores urbanos” propiciados con la ruta Nacional N° 16 “Nicolás Avellaneda” y la ruta Nacional N° 11 hacia la periferia norte-noreste o por arterias importantes como las avenidas Soberanía Nacional- Malvinas Argentinas que se extienden por el sur-suroeste del aglomerado





(Mignone et. al., 2017). Estas vías de circulación, son las que facilitan el desplazamiento de población al casco central de las capitales y son utilizadas para el transporte público de pasajeros, a pesar que este servicio presente inconvenientes por las bajas frecuencias y escasa cobertura espacial de las áreas que alcanzan servir<sup>5</sup>. Además, las rutas citadas son consideradas como "nodos de articulación", ya que permiten la circulación de vehículos hacia el Puente "General Belgrano", con predominio de vehículos medianos y livianos (categoría "tránsito interurbano") que se desplazan mayormente en horarios comerciales y en los días laborables (Schneider y Alberto, 2006). En este sentido, priman los movimientos pendulares asociados con cuestiones de trabajo, educativas o de salud. En cambio, los desplazamientos en los días no laborables responden a actividades de "ocio y esparcimiento" hacia localidades próximas como Santa Ana, Itatí o Paso de la Patria en la provincia de Corrientes, o hacia Colonia Benítez, Puerto Tirol o Isla del Cerrito en Chaco.

La función comercial comienza a multiplicarse sobre la periferia Norte del Gran Resistencia, siguiendo las rutas nacionales N° 16 y N° 11; mientras que, al sur, se extiende por la última vía mencionada. Esto es posible porque las regulaciones municipales favorecen la instalación de las empresas mayoristas, en diferentes sectores como la construcción, la venta de maquinarias agrícolas y de automóviles, productos plásticos o autoservicios de insumos comerciales o los depósitos de los negocios localizados en el "centro" de la ciudad. A ello, se debe sumar los centros comerciales bajo la tipología de "hipermercado" y "shopping", acompañan el crecimiento de las ciudades y privilegian el uso del automóvil particular por la eficiente conexión viaria. Asimismo, el ramo minorista comienza a crecer en los últimos años mediante los supermercados, despensas, gomerías o pequeños negocios destinados a cubrir la demanda de los residentes del entorno próximo, que no quieren desplazarse al centro de la ciudad (Alberto et. al., 2018).

Fundamentalmente, la función residencial o habitacional prima como característica en la expansión en los ejidos urbanos analizados, pudiendo identificarse: los *barrios planificados* y los *asentamientos informales* como modalidades procedentes de décadas anteriores; los *loteos individuales* que también provienen de períodos previos, pero con loteos de mayor dimensión y promovidos por las empresas inmobiliarias y los *barrios cerrados* como nueva tendencia en el siglo XXI.

La distribución espacial de las diferentes modalidades de ocupación residencial, muestra una concentración en sectores particulares de la periferia, como consecuencia de las características del sitio donde se encuentra el Gran Resistencia, las políticas habitacionales propiciadas por los gobiernos de turno (provincial y municipal)<sup>6</sup> y el mercado del suelo. Este último elemento, adquiere más importancia como consecuencia de la valorización inmobiliaria que se otorgan a los lotes, según el valor del mercado que manejan e imponen los corredores inmobiliarios o inclusive los vendedores particulares ante la escasa regulación estatal. Es por ello, que también está presente la especulación de las compañías inmobiliarias, que provocan la ocupación ilegal de terrenos a efectos de promover la posibilidad de expropiación de los terrenos (Norte, 1994:13). Indudablemente, con la toma de tierras el valor del terreno ocupado se incrementa, significando notorias ganancias para las compañías.

De otra manera, se puede decir que, tanto los barrios estatales como los cerrados, 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" (Cerdeira Troncoso, 2007: 7).

<sup>5</sup> En la periferia, sólo circulan una o dos líneas de transporte urbano cuyo recorrido no siempre ingresa a los barrios. Asimismo, los días de lluvia provocan anegamientos que impiden el ingreso del transporte, el cual se desplaza por la vía pavimentada y obliga a los residentes a recorrer las calles cubiertas con agua.

<sup>6</sup> El Plan Estratégico 2020 generado y aplicado por el municipio de Resistencia (entre 1995 y 2015), planteó una primera etapa de crecimiento organizado por el norte-noreste y luego, una segunda instancia de desarrollo del sector sur-suroeste.





Otras modalidades de crecimiento de la periferia, han sido la subdivisión y loteos de terrenos para ocupaciones individuales o para las “urbanizaciones abiertas”. Al respecto, la división de ventas de parcelas se ha acrecentado con el correr de los últimos años. Esta acción ha sido promovida, fundamentalmente, por los promotores inmobiliarios, y en menor medida por particulares o por los propios municipios. Al respecto, esta celeridad se manifiesta con la apuesta que realizan las inmobiliarias, adquiriendo previamente los terrenos de los descendientes de los primeros pobladores del lugar, transformando las parcelas que inicialmente desarrollaban tareas rurales, a usos similares al sector urbano.

En este sentido, los propietarios rurales son hijos de pequeños y medianos productores que quedaron encerrados por el avance de la demanda inmobiliaria dejando que el suelo pierda su interés productivo y adquiera un valor relacionado con el mercado de suelos. De esta manera, pasan a ser propietarios las empresas inmobiliarias (en el caso de grandes parcelas) o a cargo de la mensura y venta del mismo.

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 N°6). 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 N°6:** Paisajes resultantes en el periurbano norte del AMGR y los espacios de transición con localidades próximas. Fuente: Imágenes obtenidas por los autores, 2019.



#### LA DINÁMICA INMOBILIARIA

El proceso de expansión del ejido urbano, ha traído como consecuencia el avance de la mancha urbana sobre la periferia, utilizando las tierras productivas para el desarrollo económico y transformándolas en tierras para uso urbano. En este sentido, es interesante reconocer el valor que adquieren los terrenos de acuerdo al tipo de uso de suelo, según la proximidad a las principales vías de comunicación y de acuerdo con los intereses de los encargados de las ventas de inmuebles. Algunos factores, que se podrían considerar como generadores de la fuerte dinámica inmobiliaria que experimentó la periferia del Gran Resistencia, serían los siguientes:

- El valor de y la oferta de suelo urbano
- Las expectativas de vida (cuestión de estatus, prestigio, ingresos, seguridad ciudadana, contacto con la naturaleza)
- La especulación inmobiliaria
- Ausencia o desactualización de los catastros y de los Códigos de Planeamiento Urbano Municipales

Como se dijera anteriormente, la explotación de las tierras próximas al aglomerado urbano, respondían a actividades económicas vinculada con lo rural. Sin embargo, la venta de las mismas, particularmente cuando la mancha urbana comenzó a crecer, generó rápidas transformaciones en el uso de suelo urbano. La comercialización de terrenos para loteos se aceleró, más aún cuando las áreas de transición entre el Gran Resistencia y las ciudades de Colonia Benítez, Margarita Belén y





Puerto Tirol empezaron a ser focos de atracción para la residencia de habitantes de clase media-alta y alta. De esta manera, se fueron incrementando el precio de las parcelas, valuadas en dólares y accesibles solamente a propietarios de clase alta. Al respecto, el precio de la valuación se realiza al costo de la moneda norteamericana, con cifras que en algunos casos alcanzan a ser semejantes a las parcelas situadas en el casco central de la ciudad de Resistencia.

En lo que respecta a la periferia sur del aglomerado, primó la ocupación de terrenos y al momento de llegar los servicios básicos, comenzaron a revalorizar las parcelas e incluyó un importante mercado informal de ventas de terrenos que no cumplía con los estamentos legales pautados por los municipios. En efecto, los mismos son ocupados y son vendidos rápidamente o bien, se construye una vivienda precaria, que luego es vendida como mejora junto a la parcela de tierra. Es interesante observar en las redes sociales, el ofrecimiento de los terrenos (incluyendo fotografías de los mismos) a fin de captar mayor número de oferentes.

Las condiciones de estatus o prestigio social se podrían asociar con la modalidad de los barrios cerrados, donde se produce un proceso de privatización del espacio urbano, cuyos habitantes cuentan con un elevado capital económico que les permite acceder a una parcela dentro del barrio. 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).

Coincidente con lo mencionado con anterioridad, la modalidad de loteos es promovida por las empresas inmobiliarias, y en menor medida por particulares o por los propios municipios. Al respecto, esta celeridad se manifiesta con la apuesta que realizan los agentes inmobiliarios, adquiriendo previamente los terrenos de los descendientes de los primeros pobladores del lugar, transformando las parcelas que inicialmente desarrollaban tareas rurales, a usos similares al sector urbano. Asimismo, en la última década, el avance de la mancha urbana alcanza a las fincas que se encontraban en una suerte de “barbecho inmobiliario”, esperando la llegada de la “ciudad”, momento en el cual los propietarios optan por vender, porque se revalorizan los terrenos (Alberto et. al. 2018).

La instalación de las familias responde, no solo a la necesidad de contar con un terreno para vivir, sino también ante la intención de ciertos grupos de población que deciden alejarse del centro de la ciudad, por la densa urbanización, los ruidos molestos y la contaminación visual, entre otros factores. Esto los lleva a localizarse en espacios con mejor “calidad ambiental”, seguridad y conviviendo con población de la misma clase social. Entonces, existen formas de producción que apuntan a resolver necesidades individuales o de un grupo específico sin que se produzca la integración de dicho colectivo a los residentes del entorno. Esto promueve el fenómeno de la segregación residencial, con habitantes que deciden autosegregarse y conforman núcleos aislados en estos territorios.

Las condiciones físicas donde se sitúa el Gran Resistencia, determinan en gran medida el tipo de loteo, así como la proximidad o lejanía de los equipamientos, servicios y transporte son valores agregados que influyen en la demanda, costo y tiempo de venta del lote (Bazant, 2008). En este caso, las empresas inmobiliarias procuran que los terrenos se encuentren próximos a las rutas nacionales o a una vía de acceso rápido a la ciudad. Además, a partir de la subdivisión del suelo y de la extensión de determinadas infraestructuras básicas, que en el caso del área de estudio han sido la extensión de la red de energía eléctrica y luego la red de agua potable, se produce la ocupación progresiva pero no siempre secuencial de los lotes (Alcalá, 2007).

Por último, resta mencionar que existe un aprovechamiento del vacío legal que subsiste en los municipios del Gran Resistencia, donde (por ejemplo) los barrios cerrados no son contemplados por las legislaciones municipales y las edificaciones solamente se rigen por el Código de Construcción elaborado por la Cámara de la Construcción de la Provincia de Chaco. Asimismo, la falta de actualización de la reglamentación, conlleva al cobro de impuestos por debajo del valor predial, en sectores considerados “rurales” pero provista de servicios básicos y cuyos habitantes cuentan con un alto poder adquisitivo. Estos fenómenos, también muestra la incapacidad de los organismos para dar respuestas efectivas y contribuir al ordenamiento territorial de la urbe.





#### CONCLUSIONES

El crecimiento de la mancha urbana sobre el área periurbana ha sido acelerado y desordenado, particularmente con transformaciones sobre el entorno natural generando alteraciones, no solo en cuanto a la desaparición de especies, sino también, porque la pérdida de la masa arbórea provoca cambios en el escurrimiento (pasan a ser laminares) y anegamientos en sectores donde no se inundaban. Lo mismo ocurre cuando se produce rellenos de tierra para elevar la altura de los barrios cerrados, generando condiciones de anegabilidad y dificultades en el transporte cotidiano.

La expansión del ejido urbano trae dos problemas reconocibles: dificultades en la provisión de los servicios básicos, que no alcanza la celeridad que adquiere el avance de la urbe, conjuntamente con dificultades en la infraestructura socio-habitacional, particularmente como resultado del poder adquisitivo de los habitantes, así como del sitio donde se localizan los nuevos conjuntos edilicios.

Se detectan dos modalidades de ocupación: la residencial y la comercial. Con respecto a la primera, puede ser de tipo formal mediante los barrios planificados y cerrados, así como las ocupaciones individuales; o bien, mediante un mercado informal que se manifiesta en asentamientos informales, con venta de terrenos sin cumplir las normativas municipales. En efecto, hay una fuerte especulación inmobiliaria generada por las empresas inmobiliarias, pero también, por los propietarios locales que venden sus parcelas cuando las demandas del mercado resultan propicias para obtener beneficios económicos. A ello, se suma la venta informal de terrenos, comercializados por los propios ocupantes ilegales.

En cuanto a la modalidad comercial, se conforman los locales mayoristas que poseen sus centros de ventas en el casco central de Resistencia; así como los comercios minoristas que buscan responder a la demanda de la población cercana, en sus diferentes rubros (verdulerías, quioscos, reparación de vehículos, viveros, entre otros).

A esto, se han ido sumando los espacios de recreación y esparcimiento mediante el alquiler de locales para pasar el día o realizar fiestas, ya que cuentan con quinchos y piscinas; o mediante la presencia de actividades deportivas.

El avance de la mancha urbana, ha mostrado un avance sobre ambientes naturales, generando cambios en las vegetaciones primigenias, con procesos de deforestación, y alteración de nichos ecológicos. Asimismo, la localización de las diferentes modalidades residenciales, tienden a localizarse en sectores anegables periódicamente, por cuestiones pluviales, lo que dificulta el ingreso y desplazamiento de los medios de transporte, sumado a las dificultades que trae en la infraestructura edilicia, por asentamiento diferencial de las viviendas.

La ausencia de planeamiento en la periferia urbana es muy visible. Ahí está la realidad: una extrema degradación ambiental, una acentuada desarticulación funcional urbana entre las colonias periféricas y la ciudad, un uso del suelo irracional, una dispersión e insuficiencia de equipamiento y servicios, una masa humana desintegrada socialmente que genera problemas de desadaptación y falta de sentido de pertenencia al lugar en que viven por la ausencia de identidad con el mismo.

De esta manera, es necesario la actualización de las normas vigentes, adecuándolas a las necesidades que van surgiendo, pero manteniendo el espíritu con el cual fueron creadas y sancionadas. También se debe sumar que la gestión del ambiente, junto con las decisiones y acciones llevadas a cabo por los diferentes actores sociales, estarán vinculadas con las medidas que se tomen sobre el uso de la tierra. De esta manera, la intervención requiere una visión holística, un enfoque multi y pluridisciplinario ya que la simple sumatoria de operaciones sectoriales no constituye una solución a los problemas ambientales resultantes de la expansión urbana del Gran Resistencia.

#### BIBLIOGRAFÍA

- Cerdá, J. M. y Gutiérrez, T. (Compiladores) 2009. *Trabajo Agrícola. Experiencias y resignificaciones del campo argentino*. Bs.As. Argentina. Ed. CICCUS.
- Alberto, J. (2011). “Las fronteras urbanas. Escenarios de transición, vulnerabilidad y conflictos en el Área Metropolitana del Gran Resistencia”. En Foschiatti, A. (coord.): *Escenarios Vulnerables del Nordeste Argentino*. Pp. 64-95, Corrientes, Argentina: UNNE, ANPCyT y Conicet.





- Alberto, J.; Mignone, A.; Arce, G.; López, S. (2018). "Dinámica y desarrollo urbano del Área Metropolitana del Gran Resistencia: organización espacial en las primeras décadas del S. XXI". En: Contribuciones Científicas. Vol 30, 23-35. Buenos Aires, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos. Recuperado de: [http://gaea.org.ar/contribuciones/CONTRIBUCIONES\\_2018/CC2018ALBERTOMIGNONEARCELOPEZ.pdf](http://gaea.org.ar/contribuciones/CONTRIBUCIONES_2018/CC2018ALBERTOMIGNONEARCELOPEZ.pdf)
- Alberto, J. A. (2009). "Geografía, Crecimiento Urbano, Ambientes, Paisajes y Problemas. El Área Metropolitana del Gran Resistencia (A.M.G.R.)". En: XII Encuentro de Geógrafos de América Latina. 1st ed. Montevideo, Uruguay.
- 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.
- Arce, G.; López, S.; Alberto, J. (septiembre, 2013). "Propuesta de geoindicadores en desarrollo sostenible en espacios periurbanos. Estudio de caso en la ciudad de Corrientes". En Anales del XXXIII Encuentro de Geohistoria Regional. (CD-Rom). Formosa: Universidad Nacional de Formosa.
- Bazant, J. (2008). "Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias". En: Bitácora. 2(13) 117 - 132. Universidad Nacional de Colombia, Bogotá, Colombia.
- Bolsi, A., Bruniard, E. (1975). "El proceso histórico y los caracteres demográficos y socioeconómicos de la ciudad de Resistencia". En: Folia Histórica del Nordeste 1. Resistencia, Chaco: Instituto de Historia, U.N.N.E.
- Bolsi, A.; Bruniard, E. (1974). Geográfica 3. Resistencia y su población. Resistencia, Chaco: Instituto de Geografía, U.N.N.E.
- Cardoso, M.; Fritschy, B. (2012). "Revisión de la definición del espacio rururbano y sus criterios de delimitación". En: Contribuciones Científicas. Vol 24, 27-39. Buenos Aires, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos. Recuperado de: [http://gaea.org.ar/contribuciones/CONTRIBUCIONES\\_2012/4.GAEA%20CONTRIBUCIONES\\_2012\\_CARDOSO.pdf](http://gaea.org.ar/contribuciones/CONTRIBUCIONES_2012/4.GAEA%20CONTRIBUCIONES_2012_CARDOSO.pdf)
- 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. Universidad Politécnica de Cataluña. 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)
- Foschiatti, A. M. (2003). La población del nordeste argentino. Resistencia, Chaco. Universidad Nacional del Nordeste,
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. Revista EURE. 28(85). Santiago de Chile, Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608502>
- López, S.; Arce, G.; Alberto, J. (2015). "Geoindicadores aplicados al estudio de impactos ambientales en el área periurbana de la ciudad de Corrientes". En: Revista Geográfica Digital. 12(23). Resistencia, Chaco: IGUNNE, Facultad de Humanidades, UNNE. Recuperado de: <http://hum.unne.edu.ar/revistas/geoweb/Geo23/archivos/cga23.pdf>
- Mignone, A.M.; Torre Geraldí, A.; Alberto, J.A.; Arce, G.A.; López, S. (2017). "Procesos de expansión urbana en ciudades intermedias de la República Argentina. Modalidades de crecimiento en la periferia del núcleo bipolar Gran Resistencia- Gran Corrientes". En: II Congreso Internacional de Geografía Urbana. (CD Rom). 06 -a 08 de septiembre de 2017. Universidad Nacional de Luján, Buenos Aires.
- Norte. 1994. "2500 familias ocupan ilegalmente los terrenos en Resistencia". Diario Norte. 26 de noviembre de 1994. Pp. 13-14.





## ACTAS DIGITALES

### XVII Encuentro de Profesores en Geografía del Nordeste Argentino

*“Población, ambiente y territorio en los albores de un nuevo decenio”*

Popolizio, Eliseo. (1996). “Las unidades geomorfológicas del NEA”. Actas del Congreso Nacional de Geografía. Buenos Aires, Sociedad Argentina de Estudios Geográficos.

Schneider, V., Alberto, J. A. (2006). “Analysis of Planning Intervention in middle sized cities of developing countries. Case of study: Great Resistencia Metropolitan Área (Argentina)”. NALARS Jurnal Arsitektur FT-UMJ. Volume 5. Nomor 1. Hlm. 1 – 91. Jakarta (Indonesia) Januari 2006. Enero 2006. pp. 45 – 62.