



TFC – Unidad Pedagógica B | FAU – UNNE | 2023

Lineamientos para una política de regulación de las urbanizaciones cerradas del Municipio de Resistencia

Paloma Lucía Barreto



Alumna: Paloma Lucía Barreto

Libreta Universitaria: 22.438

Carrera: Arquitectura

Cátedra: TFC – Unidad Pedagógica B

Docentes: Titular: Arq. Silvina López

Adjunta: Dra. Arq. Venettia Romagnoli

JTP: Arq. Esp. Claudia Terenghi

JTP: Arq. Otilia Aguirre

Adscripta profesional: Arq. Mariela Bernárdez

Adscripto profesional: Arq. Hernán Alonso

Adscripto profesional: Arq. Carlos Córdoba

Índice

Introducción	5
1. Fundamentos del Trabajo Final de Carrera	6
2. Objetivos	7
3. Etapas de presentación del trabajo	8
Parte 01. Marco teórico y metodológico	9
1. Antecedentes de estudios y experiencias sobre el tema	10
2. Definición del enfoque teórico	15
2.1. La supuesta vida en comunidad y en contacto con la naturaleza	15
2.2. Consecuencias de segregación y fragmentación	16
2.3. Integración sociourbana	17
3. Interrogantes o preguntas a responderse	20
4. Relevancia del estudio	20
5. Delimitación del objeto de estudio	20
6. Escalas y niveles espacio temporales del estudio	20
7. Metodología	21
7.1. Datos generales de la urbanización	22
7.2. Datos de las dimensiones físicas, naturales y construidas	23
7.3. Datos de las dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas	23
7.4. Datos de caracterización del entorno	24
Parte 02. Diagnóstico del problema	25
1. La ciudad de Resistencia	26
2. Ubicación y denominación de las urbanizaciones cerradas identificadas	28
3. Clasificación de las urbanizaciones cerradas identificadas	29
4. Caracterización de las urbanizaciones cerradas identificadas	32
5. Caracterización y análisis de los resultados obtenidos	84
5.1. Límites de las urbanizaciones	84
5.2. Superficie de las urbanizaciones (tamaño)	85
5.3. Antropización e impacto del medio natural	86
5.4. Ocupación de las urbanizaciones	88

5.5. Tipo de viviendas -----	91
5.6. Riesgo hídrico -----	91
5.7. Conectividad y materialidad de las vías -----	93
5.8. Infraestructuras-----	94
5.9. Equipamientos -----	95
5.10. Nivel socioeconómico y ocupación predominante-----	97
5.11. Población, densidad y residencia-----	98
5.12. Normativas-----	101
5.13. Seguridad -----	103
5.14. Movilidad-----	104
5.15. Usos del suelo del entorno de las urbanizaciones -----	105
5.16. Tipos de barrios y trazado urbano del entorno de las urbanizaciones- -----	107
5.17. Afectación en el medio natural en el entorno de la urbanización-----	109
5.18. Infraestructuras en el entorno de la urbanización -----	110
5.19. Trama urbana y materialidad de vías del entorno de la urbanización - -----	111
5.20. Equipamientos en el entorno de la urbanización-----	113
6. Conclusión general de las urbanizaciones cerradas analizadas -----	115
Parte 03. Marco legal vigente -----	119
1. Análisis del marco legal vigente que regula las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Resistencia-----	120
1.1. Nivel nacional -----	120
1.2. Nivel provincial -----	121
1.3. Nivel municipal -----	121
1.4. Urbanizaciones aprobadas por Ordenanzas de Excepción en el Municipio de Resistencia-----	124
1.5. Conclusiones sobre marco legal que regula las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Resistencia-----	126
2. Antecedentes de regulación en otras provincias y municipios -----	127
2.1. Regulación de los Clubes de Campo de la Provincia de Buenos Aires --	127
2.2. Regulación de Barrios Cerrados de la Provincia de Buenos Aires -----	128
2.3. Regulación de Clubes de Campo y Barrios Cerrados en el Municipio de Villa Mercedes, San Luis-----	130
2.4. Supresión de Barrios Cerrados o Privados y Clubes de Campo en el Municipio de Rosario-----	136

2.5. Prohibición del establecimiento y/o formación de barrios privados y/o cerrados y de clubes de campo, ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos--	138
2.6. Ordenamiento Territorial de las zonas rurales, Provincia de Entre Ríos--	139
2.7. Regulación de Conjuntos Inmobiliarios, Municipio de Posadas (Misiones)-----	141
2.8. Conclusiones de la regulación en otras provincias y municipios-----	145
3. Conclusión de los análisis realizados-----	147
Parte 04. Propuesta -----	149
1. Fundamentos de la propuesta-----	150
2. Formulación de lineamientos de política urbana-----	150
2.1. Lineamientos para la regulación de las urbanizaciones -----	150
2.2. Lineamientos para el entorno -----	162
3. Criterios para la selección de los casos para la aplicación de los lineamientos de regulación-----	163
3.1. Sector urbano seleccionado-----	164
3.2. Caracterización del sector-----	165
4. Modelización espacial de aplicación de los lineamientos propuestos para el sector seleccionado -----	166
4.1. Planimetría del sector-----	168
4.2. Características de las chacras del sector-----	169
4.3. Zonificación de la propuesta -----	170
4.4. Planimetría de la propuesta (1:200)-----	171
4.5. Detalle de sector (1:50)-----	172
4.6. Renders de la propuesta-----	173
Conclusiones-----	176
Bibliografía-----	182
Anexos-----	185

Introducción

Introducción

1. Fundamentos del Trabajo Final de Carrera

Las urbanizaciones cerradas constituyen una de las manifestaciones importantes de las transformaciones territoriales ocurridas en las últimas décadas ocurridas como producto de los cambios globales que acentuaron la concentración de las riquezas y las desigualdades económicas, sociales y territoriales en las ciudades latinoamericanas.

Como producto de estas transformaciones, las áreas metropolitanas, además de densificarse, se expandieron con discontinuidades sobre el suelo rural, conformando espacios periurbanos o rururbanos complejos, en el que se mixturan funciones urbanas, industriales y rurales, entre los que se destacan las urbanizaciones cerradas.

Las áreas metropolitanas del Nordeste de Argentina dieron cuenta de estos cambios en las dos últimas décadas con el surgimiento de urbanizaciones cerradas habitadas por sectores de la sociedad de poder adquisitivo medios y altos, que se auto segregan en urbanizaciones que no son abiertos a cualquiera, sino que disponen distintos tipos de controles de ingreso y son exclusivas de sus habitantes.

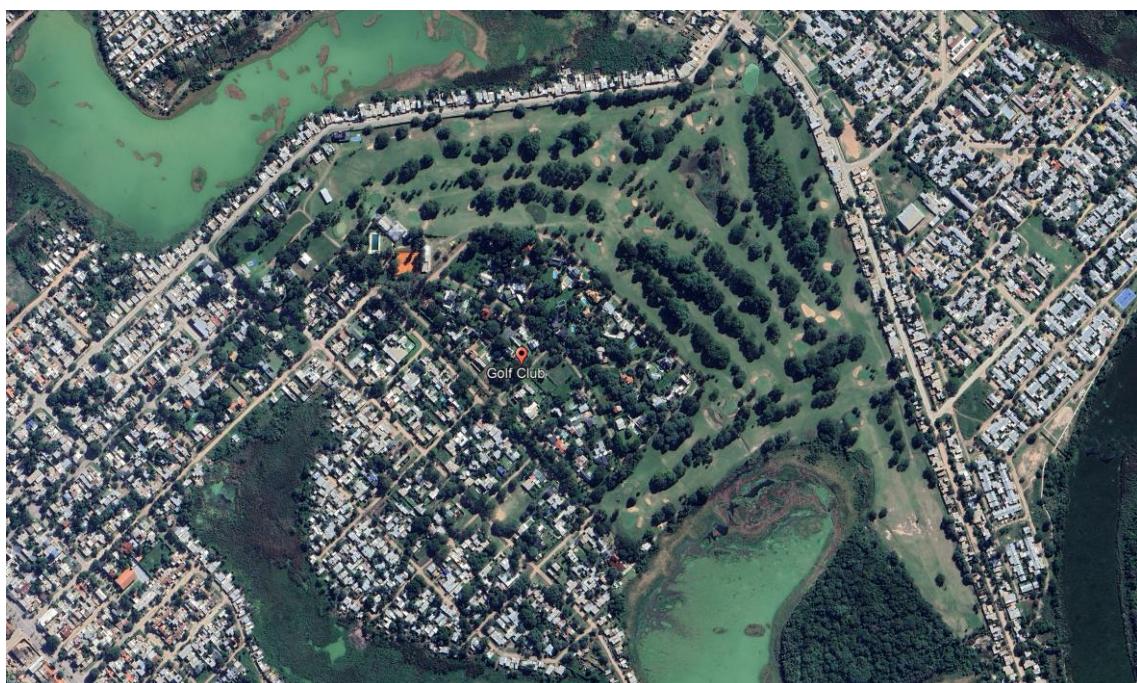


Imagen 1. Imagen satelital de la Urbanización Golf Club, emplazada en el periurbano de Resistencia en una zona de meandros y lagunas, en las que se observa en su entorno barrios públicos de vivienda y asentamientos informales (barrios populares). Fuente: Google Earth (2023).

En la Región Metropolitana del Gran Resistencia (RMGR) existen escasos estudios de estas urbanizaciones. En trabajos precedentes, realizados en el marco de becas de pregrado de investigación, se han diferenciado a las urbanizaciones que son cerradas por límites físicos construidos de las que son emplazadas en enclaves naturales que poseen límites como ríos, lagunas, meandros o bajos naturales. En algunos casos se identificaron combinaciones de ambas tipologías (Barreto y Benítez, 2022).

En aquellos trabajos de investigación se han identificado en la RMGR trece urbanizaciones cerradas (Barreto y Benítez, 2021): siete ubicadas en el Municipio de Resistencia, una en el de Barranqueras, tres en el de Colonia Benítez y tres en el de Colonia Popular.

Las preocupaciones que dieron origen a este trabajo son que las urbanizaciones cerradas estudiadas anteriormente en la RMGR fueron construidas sin una planificación y regulación urbana integral, ocasionando una expansión urbana fragmentada física y social.

Esta modalidad de urbanización se encuentra en pleno auge de desarrollo y requiere ser abordada desde la planificación y gestión urbana para lograr una mayor integración sociourbana de los sectores donde están emplazadas.

2. Objetivos

Objetivo general:

Proponer lineamientos de política urbana para regular las urbanizaciones cerradas del Municipio de Resistencia cuya implementación por los organismos responsables contribuiría a contrarrestar la fragmentación urbana ocasionada por estas urbanizaciones y mejorar la integración sociourbana de los sectores urbanos donde están emplazadas.

Objetivos particulares:

- Revisar antecedentes de estudios y experiencias similares.
- Identificar las urbanizaciones cerradas existentes en el Municipio de Resistencia.
- Elaborar dimensiones y variables de análisis y clasificar en tipologías las urbanizaciones cerradas identificadas.
- Caracterizar las particularidades de cada tipología según las dimensiones y variables.
- Seleccionar los casos de estudio en profundidad para ensayar posibles soluciones.
- Formular lineamientos de política urbana para lograr el objetivo general propuesto.
- Modelizar y aplicar los lineamientos en casos seleccionados.

3. Etapas de presentación del trabajo

La presentación del Trabajo se organiza en cuatro partes: La Parte 01 se destina al reconocimiento del problema en términos teóricos, al ajuste del objeto de estudio y al abordaje metodológico; la Parte 02 se ocupa del análisis y diagnóstico territorial de las urbanizaciones cerradas del Municipio de Resistencia; la Parte 03 analiza el marco legal vigente que regula la creación y funcionamiento de las urbanizaciones cerradas a nivel nacional, en la Provincia del Chaco y en el Municipio de Resistencia; y la Parte 04 contiene una propuesta de solución al problema territorial ocasionado por este tipo de urbanizaciones, consistente en lineamientos conceptuales para regular las urbanizaciones cerradas del Municipio de Resistencia cuya implementación por los organismos responsables contribuiría a contrarrestar la fragmentación urbana ocasionada por estas urbanizaciones y mejorar la integración sociourbana de los sectores urbanos donde están emplazadas y en la aplicación a un sector urbano seleccionado que contiene dos urbanizaciones cerradas.



01

Marco teórico y metodológico

Marco teórico y metodológico

1. Antecedentes de estudios y experiencias sobre el tema

La fase actual del capitalismo (posfordista), caracterizada entre muchos otros aspectos, por un debilitamiento de las políticas de Bienestar en favor de políticas de mercantilización, situaron a los territorios metropolitanos como centros privilegiados de acumulación, bajo nuevas morfologías que condensan las dinámicas globales y locales, a la vez que reconfiguran las relaciones sociales y los usos socioeconómicos del espacio geográfico (Brenner, 2004). Distintos autores destacan que en los países de América Latina estos cambios acentuaron la concentración de las riquezas y las profundas desigualdades económicas, sociales y territoriales de la región (Abramo, 2012; De Mattos, 2015).

El avance de la mercantilización de la urbanización (Pírez 2014), las innovaciones de las tecnologías de las comunicaciones y de la infraestructura de transportes llevaron a que las áreas metropolitanas, además de densificarse, se expandieran con discontinuidades a través de archipiélagos urbanos (Brand, 2009) que coexisten en tensión con el suelo rural y las actividades agropecuarias intersticiales, y que conforman espacios periurbanos o rururbanos complejos, que mixturan funciones urbanas, industriales y rurales. Entre los que se destacan, la presencia de las urbanizaciones cerradas.





Imágenes 2 y 3. Vistas aéreas. Zonas de expansión del Municipio de Resistencia en las que se observa el crecimiento discontinuo y disperso del área urbana y mezclas de usos del suelo urbano y rural, en muchos casos incompatibles entre sí. Fuente: POT-RES (2018).

En Argentina, las áreas metropolitanas del Nordeste dieron cuenta de estos cambios, en las dos últimas décadas. Existe un cierto debate sobre como denominar exactamente a las urbanizaciones exclusivas en las que habita un sector de la sociedad de cierto poder adquisitivo, que se auto segregan en urbanizaciones controladas, que no son abiertas a cualquiera, es decir, que no cuentan con espacio público, sino espacios comunes que son exclusivos de los habitantes de las urbanizaciones y a quienes estos autorizan a ingresar.

Distintos autores que han estudiado el tema difieren al respecto a la denominación de estas urbanizaciones:

Denominación de Vidal-Koppmann: Esta autora, al estudiar el fenómeno en la provincia de Buenos Aires y en particular en el Partido de Pilar, que es uno de los más emblemáticos del país en el desarrollo de este tipo de urbanizaciones, señaló que las urbanizaciones privadas engloban a las urbanizaciones cerradas, ya que existen también urbanizaciones privadas que son abiertas pero que son controladas por dispositivos privados de diferente naturaleza e impiden o limitan la accesibilidad, como es el caso en la provincia de Buenos Aires de los Pueblos Privados o Ciudad Pueblos. En cambio, existen urbanizaciones privadas que además de poseer los dispositivos de control privados son cerradas desde el punto de vista físico mediante cerramientos materiales que impiden el acceso a los ajenos a la urbanización, como son en la provincia de Buenos Aires los Barrios Cerrados, Clubes de Campo o Condominios. Lo común en todos los casos, es que han sido desarrollados por agentes privados, sean estos, inmobiliarios, desarrolladores (Vidal-Koppmann, 2014) etc.¹

¹ Este Desarrollo fue realizado en Barreto y Benítez (2021).



Imagen 4. Urbanización cerrada Nordelta, Partido de Pilar, Buenos Aires. Fuente: Google Earth.

Gráfico 1
Clasificación de urbanizaciones privadas en la RMBA según Vidal-Koppmann



Fuente: Vidal-Koppmann (2014: 129).

Tabla 1
Tipologías de las urbanizaciones privadas en la RMBA según Vidal-Koppmann

Tipología	Características básicas
Barrio cerrado	Viviendas unifamiliares de perímetro exento. Poseen infraestructura de servicios y un mínimo equipamiento comunitario. En áreas urbanas o complementarias.
Country club	Viviendas unifamiliares y multifamiliares. Infraestructura de servicios completa. Mayor superficie destinada a espacios comunes, con importante equipamiento social y deportivo. En áreas semiurbanas o rurales.
Condominio	Construcción en tira de más de dos y más plantas de altura, con equipamiento para recreación reducido. En áreas urbanas.
Club de chacras	Edificación unifamiliar aislada en terrenos de gran superficie, con infraestructura de servicios y equipamiento básico. En áreas rurales.
Pueblo privado o ciudad-pueblo	Conjuntos de barrios asociados (algunos temáticos) con un área central de equipamientos comunitarios. Poseen un Máster Plan. Combina unidades unifamiliares y condominios., con importante infraestructura de servicios. En áreas semirurales.

Fuente: Vidal-Koppmann (2014: 135-136).

Denominación de Borsdorf e Hidalgo: estos autores denominan "barrios cerrados" a los barrios dentro de muros, barreras y puertas controladas que, a fines del siglo pasado han aparecido como nuevos elementos de la estructura de las áreas urbanas iberoamericanas (Borsdorf e Hidalgo, 2004: 22). Según estos autores, así fueron caracterizados en la literatura reciente referida a ellos, tanto por aquella elaborada en Europa como en Ibero América, tales como Meyer y Bähr (2001), Caldeira (2002) e Hidalgo y Arenas (2004). Estas definiciones de las tipologías de barrios cerrados se orientan a la clasificación elaborada por Blakely y Snyder (1997) de las gated communities norteamericanas, ellos distinguieron tres tipos: a) clubes de campo, ubicados en la franja de contacto urbano rural, con equipamientos que van desde canchas de golf hasta los lugares más diversos para practicar distintas actividades de esparcimiento y recreación; b) barrios cerrados, que son de gran extensión, que en la literatura anglosajona son descritos como nuevas ciudades que constituyen una expresión clara de los procesos de suburbanización que ocurren en dicho país; y c) zonas de seguridad, ubicadas en sectores obreros, en donde un grupo de vecinos, por motivos de seguridad, instalan puertas y construyen murallas en sus barrios previamente abiertos (Blakely y Snyder en Borsdorf e Hidalgo, 2004: 22).

Denominación de Roitman: esta autora propone considerar como urbanización cerrada "a un área urbana residencial cerrada donde el espacio público ha sido privatizado por ley, restringiendo el acceso vehicular y peatonal. De esta forma, se privatiza el uso de

calles, plazas y parques dentro del perímetro de la urbanización. Estos espacios sólo pueden ser usados por los residentes, manteniendo a las personas 'no deseadas' fuera del perímetro del conjunto residencial. La privatización es avalada por legislación nacional, provincial y/o local, existiendo además aceptación social de su condición de espacio privado de acceso restringido. La urbanización cerrada incluye viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios u espacios de uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como un cierre perimetral (muro, alambrado o rejas), alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego" (Roitman, 2004: 9).

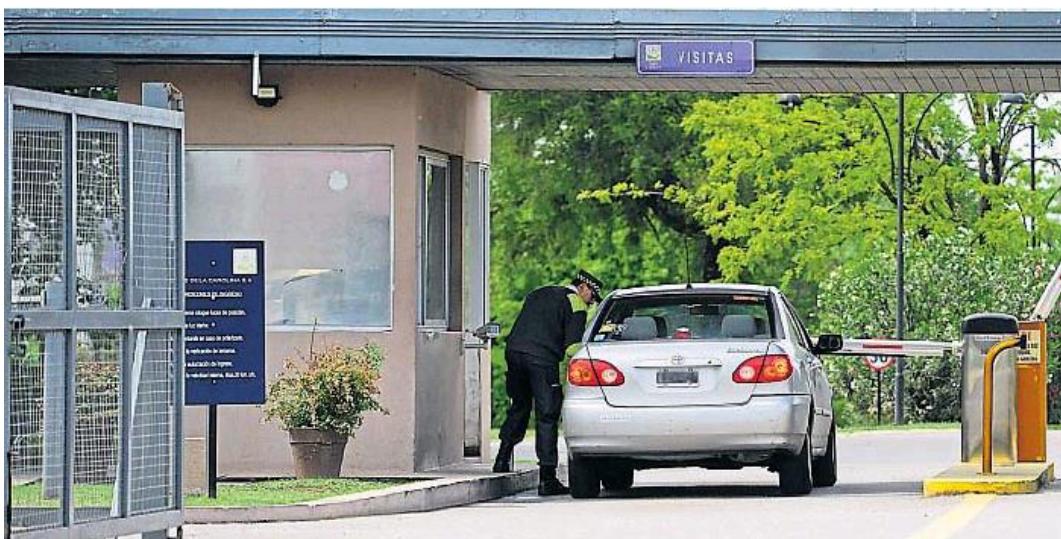


Imagen 5. Acceso controlado a una urbanización cerrada cualquiera. Fuente: Vigiladores en countries: ¿cuidan, son porteros o se dedican a espiar? Mendoza Post (2020).

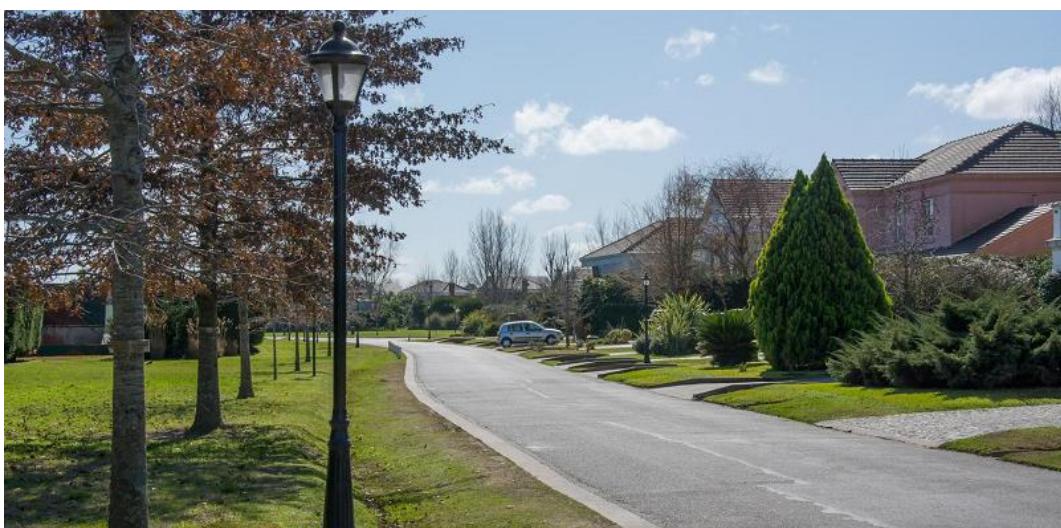


Imagen 6. Las urbanizaciones cerradas ofrecen una vida segura y tranquila. Fuente: Barrio La Lomada de Pilar, Argentina. Argenprop (s/f).

Denominación adoptada: en esta investigación, se considera que la denominación y caracterización realizada por Vidal-Koppmann (2014) resulta la más adecuada para analizar a las urbanizaciones del Municipio de Resistencia. En este Municipio, solamente se han identificados urbanizaciones privadas cerradas, que pueden denominarse comúnmente "Barrios Cerrados", los cuales pueden diferenciarse en tres tipos:

- a) Los barrios cerrados cuyos límites perimetrales están materializados mediante muros u otros tipos de cerramientos físicos artificiales.
- b) Los barrios cerrados cuyos límites quedan definidos por componentes naturales como ríos, lagunas, meandros, etc.
- c) Los barrios cerrados que combinan ambas formas de delimitación.

Todos ellos presentan las características comunes de poseer accesos controlados por diferentes tipos de dispositivos.

2. Definición del enfoque teórico

2.1. La supuesta vida en comunidad y en contacto con la naturaleza

Según Lacarrieu, quienes disponen de recursos y optan por vivir en urbanizaciones cerradas, así como el mercado inmobiliario que promueven este tipo de urbanizaciones, argumentan que las mismas representan una solución reparadora a la "degradación" de la ciudad tradicional y exaltan los valores de volver a vivir en "comunidad" y en "contacto con la naturaleza" como en un pasado imaginario. Esta autora sostiene que este discurso representa una verdadera "política de lugares" que contribuye al nuevo orden urbano emergente. Según esta autora:

"En São Paulo, como en Buenos Aires, incluso en México o en ciudades europeas como París, la estrategia cultural o el recurso de la naturaleza se han vuelto referentes articuladores de diferentes elementos para dar sentido a la urbanización (...) la naturaleza, pero también la cultura, se constituyen desde una «visión reparadora» de la «crisis urbana», y es desde uno u otro referente, o combinando ambos, que se «fabrican paraísos artificiales» que en conjunto contribuyen a la ciudad imaginada, la de los sueños, aunque los deseos no puedan cumplirse para todos por igual. Las ciudades parecen constituirse en sus imágenes entre la cultura y la naturaleza, como elementos unificantes y cohesivos, desde los cuales se espera la recreación de una ciudad atractiva hacia el exterior, así como la utilización de dichos referentes, hacia adentro de la urbe, como mediadores de la mejor convivencia, el fortalecimiento de la participación ciudadana, la solidaridad y el mejoramiento de las relaciones sociales –procurando contrarrestar la inseguridad, el caos, la delincuencia, la fragmentación, etcétera (Lacarrieu, en Barreto, 2011: 297).



Imagen 7. Las urbanizaciones cerradas ofrecen una vida en contacto con la naturaleza. Fuente: Deportes en Haras del Sol (s/f).

2.2. Consecuencias de segregación y fragmentación

Sin embargo, esta construcción idílica no hace más que incrementar el problema de la ciudad tradicional, ya que contribuye a profundizar la segregación y la fragmentación urbana actual. Manuel Castells definió a la segregación como "la tendencia a la organización del espacio en zonas con fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas; esa disparidad debe ser entendida no solo en términos de diferencia, sino también de jerarquía" (Castells, 1972: 287).

La segregación es un concepto que se refiere a las relaciones entre los diferentes grupos y clases sociales, por su parte el concepto de fragmentación incorpora la estructuración y organización del espacio urbano, que complementa a la segregación. En el trabajo de Barreto, Abildgaard, Cazorla, Depetris y Puntel (2016) denominado Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas de la periferia del AMGR según formas de producción de la vivienda, en el que se ha revisado la fragmentación urbana en Latinoamérica según distintos autores, se ha entendido a la misma de las siguientes maneras: proceso de aislamiento espacial de grupos sociales mediante dispositivos de separación territorial (Prévôt Shapira, 2001); ruptura, separación o desconexión de la forma y estructura preexistente de la ciudad (Burgees, 2015); adopta la modalidad de enclaves de grupos humanos homogéneos (Bragos, Mateos y Pontoni, 2002); disociación social que puede llegar a una fragmentación de la sociedad urbana como unidad y su reemplazo por una serie de territorios (Navez y Bouchanine, 2001); procesos de diferenciación y ruptura de las relaciones de clases sociales en el espacio urbano (Barreto, Alcalá, Benítez, Fernández, Giró, Pelli, y Romagnoli, 2014).

Esta forma de estructuración del espacio urbano en fragmentos aislados ocurrido en las últimas décadas, no solo afecta la interacción social, sino que contribuye a

profundizar las desigualdades urbanas y a la reproducción de los barrios donde residen las poblaciones de bajo recursos.



Imagen 8. Barrio popular en el perímetro de la urbanización cerrada Golf Club, evidencia la fragmentación urbana en área urbana de Resistencia. Fuente: Elaboración propia.



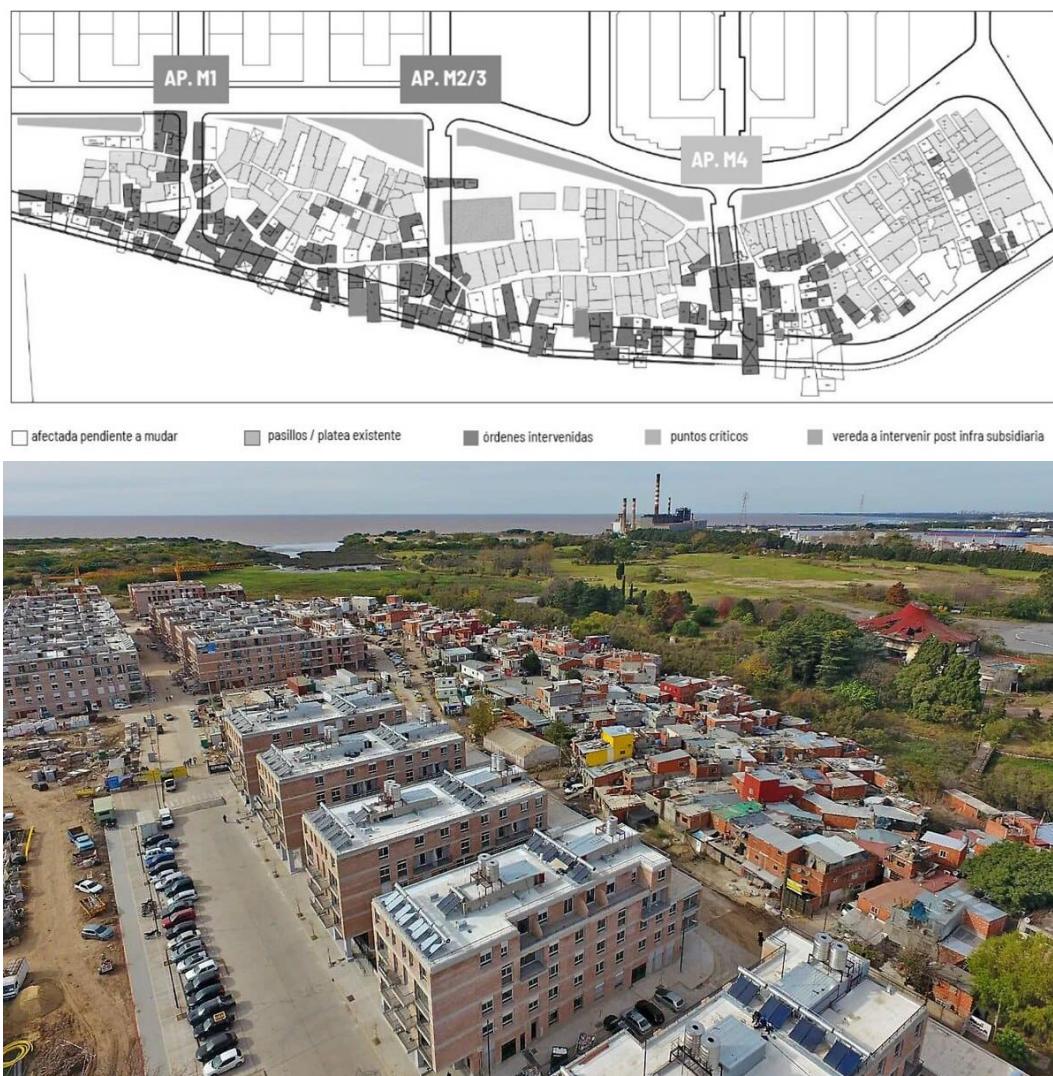
Imagen 9. Asentamiento informal Vusimuzi lindando con el suburbio de Mooifontein. Johannesburgo, Sudáfrica. Fuente: BID (2021).

2.3. Integración sociourbana

Para contrarrestar la segregación fragmentación se propone avanzar en los procesos de integración sociourbana. Borja ha señalado hace tiempo que "el dilema del urbanismo actual es, pues, si acompaña a los procesos desurbanizadores o disolutorios de la ciudad mediante respuestas puntuales, monofuncionales o especializadas, que se expresan por medio de políticas sectoriales, sometidas al mercado y ejecutadas por la iniciativa privada. O si, por el contrario, impulsa políticas de ordenación urbana y de definición de grandes proyectos que contrarresten las dinámicas perversas y que se planteen el hacer ciudad favoreciendo la densidad de las

relaciones sociales en el territorio, la heterogeneidad funcional de cada zona urbana, la multiplicación de centralidades y los tiempos y lugares de integración cultural" (Borja, 1997).

Para Jáuregui "en lo urbanístico–arquitectónico–social es necesario visualizar potentes núcleos de urbanidad con calidad espacial y formal en las entrañas de la ciudad partida, divida, fragmentada, actual. Concebir y realizar nuevas conexiones en el interior de la ciudad inexistente, nuevos centros de vida pensados para la convivencia en torno a los espacios públicos calificados: agujeros de creatividad, anudamientos de lo público y de lo privado, de lo individual y de lo colectivo, de interior y de exterior. En América Latina en particular, el desafío continúa siendo contribuir para disminuir las distancias entre integrados y excluidos de los beneficios de la vida urbana, entre conectados y desconectados, entre lo formal y lo informal, para provocar la conectividad del sistema urbano como un todo y, anudar los fragmentos" (Jáuregui, 2003: 8).



Imágenes 10 y 11. Intervenciones de integración sociourbana en el barrio Rodrigo Bueno, Buenos Aires, Argentina. Fuente: Brikman, D. (2023).

En Argentina, el Régimen de Regularización Dominial para la Integración Socio Urbana, plasmado por la Ley 27.694 de 2022 define a la integración socio urbana, como el conjunto de acciones en los barrios populares orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, el redimensionamiento parcelario, la adquisición de tierras para la producción de nuevo suelo urbano (esto se incorporó la modificación de la Ley de 2022), la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. Aclarando que tales acciones deben ser progresivas, integrales, participativas y con enfoque de género y diversidad (Barreto y Abildgaard, 2023). Precedentemente a esta Ley el Decreto 358 de 2017, estableció que la integración urbana es un proceso indispensable para la superación de situaciones de segregación, que propende a la inclusión de las personas y la ampliación de sus niveles de ciudadanía, respetando las idiosincrasias y garantizando una urbanidad plena de derechos.

En el campo académico existen distintas posturas referidas a la integración social en las ciudades. Para las teorías más funcionalistas y positivistas, la integración puede ser concebida como una relación de los siguientes aspectos:

- Físicos: proximidad entre grupos sociales;
- Funcionales: acceso efectivo a oportunidades y servicios;
- Relacionales: interacciones no-jerárquicas entre grupos sociales distintos;
- Simbólicos: identificación con un territorio común (Ruiz-Tagle, 2016).

Para el enfoque marxista, según los desarrollos de Lefebvre y Harvey, la relación entre el espacio urbano construido y la sociedad existe una relación dialéctica de determinación mutua (Barreto, 2011), por lo tanto no basta con actuar solo sobre el espacio físico, para esta perspectiva la integración urbana demanda además de la integración y proximidad física; la existencia de espacios no-jerárquicos de interacción a nivel local (por ejemplo, escuelas públicas, política local, organizaciones de desarrollo comunitario, etc.), así como la universalización de los derechos sociales, que garanticen un nivel adecuado de ingresos y protección social a todos los ciudadanos (Ruiz-Tagle, 2016).

Esta universalidad no implica homogeneidad, según Ferrari, en base a autores como Guevara y Grabois (2018) integrar desde el plano social y urbano también implica respetar la diversidad social, cultural, los modos de construir ciudad considerando costumbres, idiosincrasias e historias. Estos autores plantean que existe un andamiaje material de la integración urbana y también un componente subjetivo/intersubjetivo/simbólico, vinculado al sentido de pertenencia y la existencia de lazos sociales que integran a una comunidad (barrio popular o asentamiento informal) con el resto de la ciudad. La dimensión simbólica, que históricamente ha quedado relegada desde las políticas públicas, tiene que incorporarse a las políticas de mejoramiento integral, que consideran los procesos históricos de formación de los

barrios y la participación popular como elementos constitutivos de la política (Guevara et al. 2018; Ferrari, 2021).

3. Interrogantes o preguntas a responderse

A partir de estos planteos, los principales interrogantes que se busca responder con este trabajo son dos ¿las urbanizaciones cerradas que se construyen en el Municipio de Resistencia profundizan los procesos de segregación y fragmentación urbana? Si así fuera ¿De qué manera se puede mejorar la integración sociourbana de los sectores de la periferia urbana en donde se localizan los barrios cerrados?

4. Relevancia del estudio

Se espera aportar en dos ámbitos: en el ámbito académico se aportará a la conceptualización, caracterización y clasificación de las urbanizaciones del Municipio de Resistencia. Al ámbito de la gestión urbana de la Municipalidad de Resistencia se espera aportar lineamientos de regulación urbana que podrían contribuir a evitar mayor fragmentación de la expansión de la ciudad y contribuir a una mayor integración sociourbana.

5. Delimitación del objeto de estudio

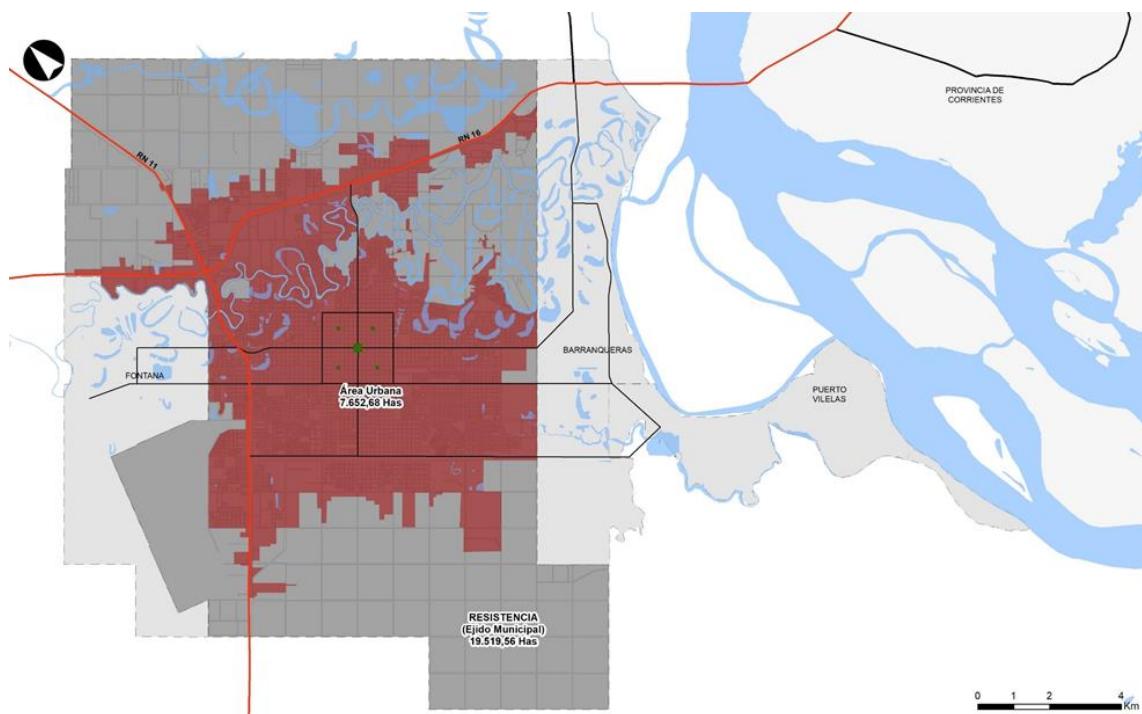
Si bien la problemática de las urbanizaciones cerradas es un fenómeno que afecta a toda la RMGR de la provincia del Chaco, para este Trabajo Final de Carrera se ha circunscripto el estudio al Municipio de Resistencia. Mas precisamente se concentra en los sectores urbanos y periurbanos de este Municipio, donde se han localizados los barrios cerrados y se proyectan la construcción de nuevas urbanizaciones de estas características.

6. Escalas y niveles espacio temporales del estudio

El Trabajo Final de Carrera aborda dos escalas espaciales, a escala municipal y de un sector urbano. En la primera escala se identifican las urbanizaciones cerradas localizadas en el municipio de Resistencia y se realiza una clasificación, análisis y caracterización de las mismas. En la segunda se selecciona un sector urbano que contiene dos urbanizaciones cerradas para profundizar el análisis y desarrollar de propuesta.

El periodo temporal del trabajo abarca desde la creación de la primera urbanización cerrada de Resistencia hasta el 2023. Se diferencian las urbanizaciones que ya están consolidadas de las que están iniciando su proceso de construcción.

Plano 1
Ejido de la Ciudad de Resistencia



Fuente: POT RES 2040 (2018).

7. Metodología

El Trabajo Final de Carrera se basa en una investigación exploratoria sobre el problema para la realización de un diagnóstico y la elaboración de una propuesta para mejorar la integración sociourbana de las urbanizaciones cerradas del municipio de Resistencia.

Utiliza un enfoque cuali-cuantitativo que aborda las siguientes dimensiones del problema: físicas, naturales y construidas; socioeconómicas y jurídicas-normativas y de caracterización del entorno. La metodología utiliza técnicas cuantitativas como el análisis espacial mediante imágenes satelitales, mapas catastrales y de zonificaciones, y cualitativas tales como la observación participante y no participante, encuestas a actores claves y el análisis documental de tipo físico, natural, jurídico y social.

Para las observaciones participantes y no participante se realizaron visitas a las urbanizaciones en las que se realizaron registros de información de interés referente a las viviendas, los equipamientos y espacios comunes disponibles.

Para las entrevistas y encuestas se diseñaron las preguntas a realizar, respectivamente para cada caso. Para la encuesta, las preguntas fueron: provisión de agua y cloaca, tipo de conexión a internet, equipamientos deportivos, culturales o sociales disponibles comunes, si cuentan con reglamento interno, métodos de seguridad de las viviendas y de la urbanización, tipo de residencia, medio de movilidad, motivos de elección

residencia, entre otros. El medio para realizar la encuesta fue Google Forms (Ver anexo, Parte 01).

Las principales variables con las que se indagan en las dimensiones físicas, naturales y construidas para caracterizar a las urbanizaciones cerradas analizadas, son: la unidad ambiental antropizada, paisaje interno y entorno cercano, la afectación en el medio natural, riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas, riesgo hídrico por precipitaciones, trazado de parcelas, cantidad de lotes residenciales, cantidad de viviendas construidas, grado de ocupación, conectividad, materialidad de las vías, red de agua, desagüe cloacal, red de energía eléctrica, red de telefonía e internet, tipo de viviendas equipamiento deportivo y equipamiento social y recreativo.

En las dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas, interesa conocer las siguientes variables para caracterizar a las urbanizaciones cerradas: nivel socioeconómico, ocupación predominante, tipo de residencia, motivos de elección residencial predominante, trayectoria residencial, normativas habilitantes, reglamentación interna, seguridad de la urbanización y de las viviendas, medios de movilidad predominantes y tiempo de movilidad al centro de la ciudad.

En cuanto al entorno, se indagan variables que permiten caracterizar el grado de mixtura de los usos del suelo, el grado de mixtura social, según los tipos de barrios existentes en el entorno (otras urbanizaciones cerradas, barrios públicos o barrios populares), la afectación de la urbanización en el medio natural del entorno, la disponibilidad de infraestructuras en el entorno, tales como red de agua, desagües cloacales, red de energía eléctrica, red de telefonía e internet; las características de los trazados de parcelas y de la trama urbana del entorno para caracterizar la continuidad o discontinuidad del espacio urbano (fragmentado o integrado); y la dotación de equipamientos deportivos, sociales, recreativos y culturales en el entorno de cada urbanización cerrada analizada.

Para cada una de estas dimensiones y sus correspondientes variables se elaboró una matriz de procesamiento de la información analizada, expresada en tablas que tienen sus variables y cada variable sus valores. De esta manera se estandariza la carga de datos para realizar el análisis y facilitar la extracción de conclusiones (valores de análisis de las variables en el Anexo, Parte 02).

7.1. Datos generales de la urbanización

Denominación	Nombre de la urbanización
Ubicación	Dirección donde se encuentra
Tipo de urbanización	Cerrada - Tipo de límite de cerramiento
Tipo de límite	Materialidad del límite
Año de origen	Año donde comenzó a materializarse la urbanización
Superficie	Del predio de la urbanización
----	----

Imagen satelital	Parcelamiento catastral
----	----
Fotografía	Fotografía

Fotografía	

7.2. Datos de las dimensiones físicas, naturales y construidas

Variable	Caracterización
Unidad ambiental antropizada ²	Según teoría CIPA. Fuente: Alberto, Juan (2017)
Paisaje interno y entorno cercano	Según teoría de unidades de paisajes. Fuente: Alberto, Juan (2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Grado de afectación del medio natural producido por la urbanización (desmonte, relleno de lagunas, etc.)
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Según zonificación APA Res. 303/17
Riesgo hídrico por precipitaciones	Según zonificación APA Res. 121/14
Trazado de parcelas	Tipo de trazados
Cantidad de lotes residenciales	De la urbanización
Cantidad de viviendas construidas	De la urbanización
Grado de ocupación	Cantidad de viviendas/cantidad de lotes residenciales
Conectividad	Tipos de vías de conexión al área urbana
Materialidad de las vías	Materialidad de las calles de la urbanización (pavimento, ripio o tierra)
Red de agua	Acceso al agua (potable por red, de perforación, aljibe, o si no cuenta)
Desagüe cloacal	Si cuenta o no (por red o sistemas pasivos)
Red de energía eléctrica	Si cuenta o no (por red, generador, etc.)
Red de telefonía e internet	Si cuenta o no (por red o satelital)
Tipo de viviendas	Tipología (individual o colectiva)
Equipamiento deportivo	Equipamientos deportivos comunes disponibles (fútbol, rugby, tenis, básquet, hockey, etc. o si no cuenta)
Equipamiento social y recreativo	Equipamientos sociales y recreativos comunes disponibles (plaza, juego de niños, quincho/SUM, etc. o si no cuenta)

7.3. Datos de las dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Variable	Caracterización
Nivel socioeconómico predominante ³	Altos Medios Bajos
Ocupación predominante	-
Tipo de residencia	Permanente Temporal
Motivos de elección residencial predominante	Tranquilidad Seguridad

² En base a la teoría Componentes de Interés Paisajístico Ambiental (CIPA). Fuente: Alberto, Juan (2017)

³ En función a precio del suelo, tamaños de viviendas y cantidad de automóviles por vivienda.

	Contacto con la naturaleza Sentido de pertenencia Otro
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad Barrios suburbanos de la ciudad Otros municipios Otro
Normativas habilitantes	Aprobado por Código Aprobado por Excepción No aprobado
Reglamentación interna	Posee No posee
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privado No tiene
Seguridad de las viviendas	Privado (alarma, cámaras, sensores) Cerco o muro Rejas Mixto No tiene
Medios de movilidad predominantes	Automóviles Transporte público Moto Bicicleta Peatonal
Tiempo de movilidad ⁴ (urbanización-centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos 11-20 minutos 21-30 minutos Más de 30 minutos

7.4. Datos de caracterización del entorno

Variable	Caracterización
Usos del suelo	Actividades en las parcelas del entorno (residencial, comercial, industrial, rural, mixto, etc.)
Tipos de barrios	Tipos de barrios existentes (otras urbanizaciones cerradas, barrios públicos, barrios populares, mixto, lotes vacantes)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Grado de afectación del medio natural producido por la urbanización (desmonte, relleno de lagunas, etc.)
Red de agua	Acceso al agua (potable por red, de perforación, aljibe, o si no cuenta)
Desagüe cloacal	Si cuenta o no (por red o sistemas pasivos)
Red de energía eléctrica	Si cuenta o no (por red, generador, etc.)
Red de telefonía e internet	Si cuenta o no (por red o satelital)
Trazado de parcelas	Tipo de trazados
Trama urbana	Si es continua o discontinua
Materialidad de vías	Si cuenta o no y como están materializadas
Equipamiento deportivo	Equipamientos deportivos disponibles (fútbol, rugby, tenis, básquet, hockey, etc.)
Equipamiento social y recreativo	Equipamientos sociales y recreativos disponibles (plaza, gastronomía, cine, etc.)
Equipamiento cultural	Equipamiento cultural disponibles (iglesia, museo, etc.)

⁴ Tiempo calculado en un día hábil a las 12:30pm desde la Plaza 25 de Mayo a la urbanización.

02

Diagnóstico del problema

Diagnóstico del problema

1. La ciudad de Resistencia

Resistencia, capital de la provincia del Chaco, es la sede central del gobierno provincial y es el centro urbano, comercial y de servicios más importante de la provincia. Es también el municipio cabecera del departamento San Fernando, situado en el extremo sudeste de la provincia del Chaco, en el margen oeste del río Paraná, en límite con la provincia de Corrientes.

En 2010, Resistencia tenía 290.723 habitantes según el Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda, y según las proyecciones de población del Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INDEC), en 2018 poseía 315.677 habitantes.

Resistencia forma parte del conglomerado del Área Metropolitana del Gran Resistencia (AMGR), el cual está integrado además por los municipios de Fontana, Barranqueras y Puerto Vilelas, siendo el municipio más importante de los cuatro. El AMGR tenía en 2010 387.340 habitantes.

La Región Metropolitana del Gran Resistencia (RMGR) se conforma además con otros cinco municipios pequeños que se encuentran en cercanías y que poseen una relación funcional con el AMGR. Estos municipios son los de Puerto Tirol, Margarita Belén, Colonia Benítez, Laguna Blanca y Colonia Popular. Toda esta región metropolitana tenía en el censo de 2010, 409.820 habitantes.

Resistencia y sus municipios aledaños mantienen una relación funcional con la ciudad de Corrientes a través del puente General Belgrano. Según el censo 2010, la ciudad de Corrientes y sus municipios circundantes tenían 383.329 habitantes, y en conjunto todo este sistema conforma el nodo urbano biprovincial más importante de la región NEA, con un total de 793.149 habitantes (POT RES, 2018).

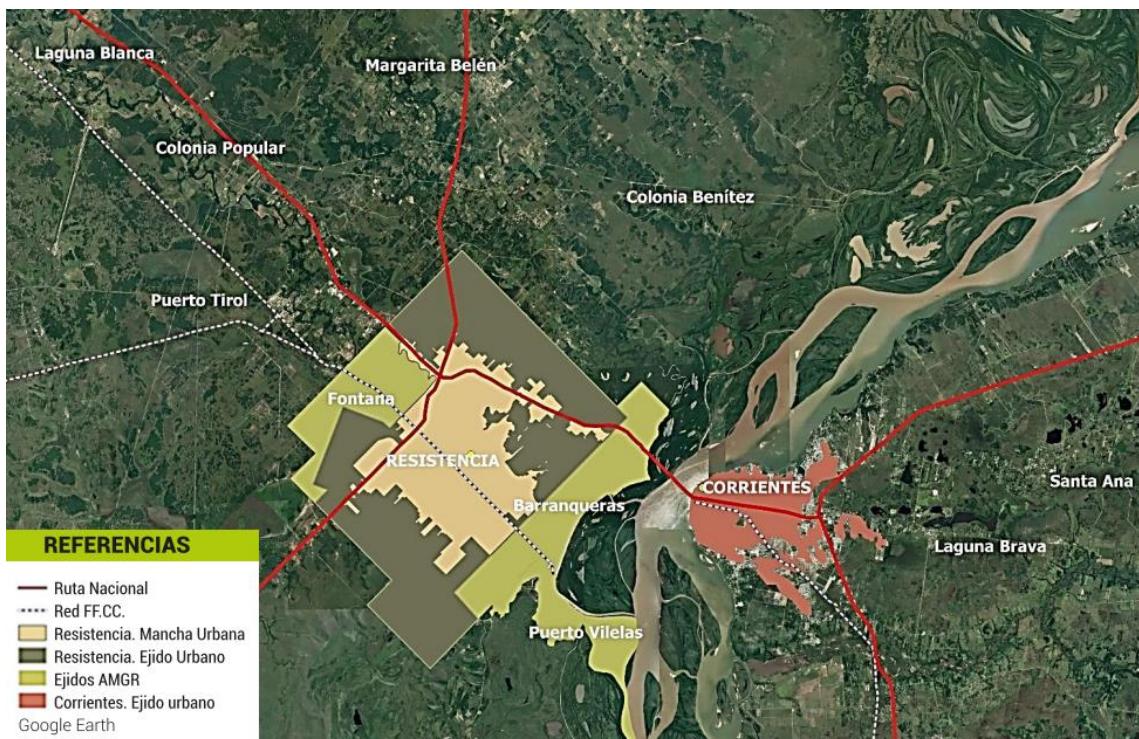
El INDEC aún no tiene disponible los datos por municipios del Censo 2022, sin embargo, dio a conocer los datos por departamentos y en ellos se observan dos particularidades, una es que la provincia del Chaco y el departamento San Fernando han vuelto a tener un crecimiento de población más lento que el promedio nacional, y la otra, es que la provincia de Corrientes y su departamento Capital muestra tuvieron un crecimiento mayor al promedio nacional. De acuerdo con estos datos, la población de ambos departamentos suma 855.410 habitantes, situando a este nodo biprovincial entre uno de los conglomerados importantes del País.

Tabla 2
Variación de población 2010-2022

Jurisdicciones	Población		Variación absoluta	Variación relativa (%)
	2010	2022		
Total País	40.117.096	45.892.285	5.775.189	14,4
Provincia del Chaco	1.055.259	1.129.606	74.347	7,0
Provincia de Corrientes	992.595	1.212.696	220.101	22,2
Departamento San Fernando (Chaco)	390.874	416.140	25.266	6,5
Departamento Capital (Corrientes)	358.223	439.270	81.047	22,6

Fuente: https://censo.gob.ar/index.php/datos_definitivos/

Mapa 1
Nodo regional biprovincial Gran Resistencia–Gran Corrientes



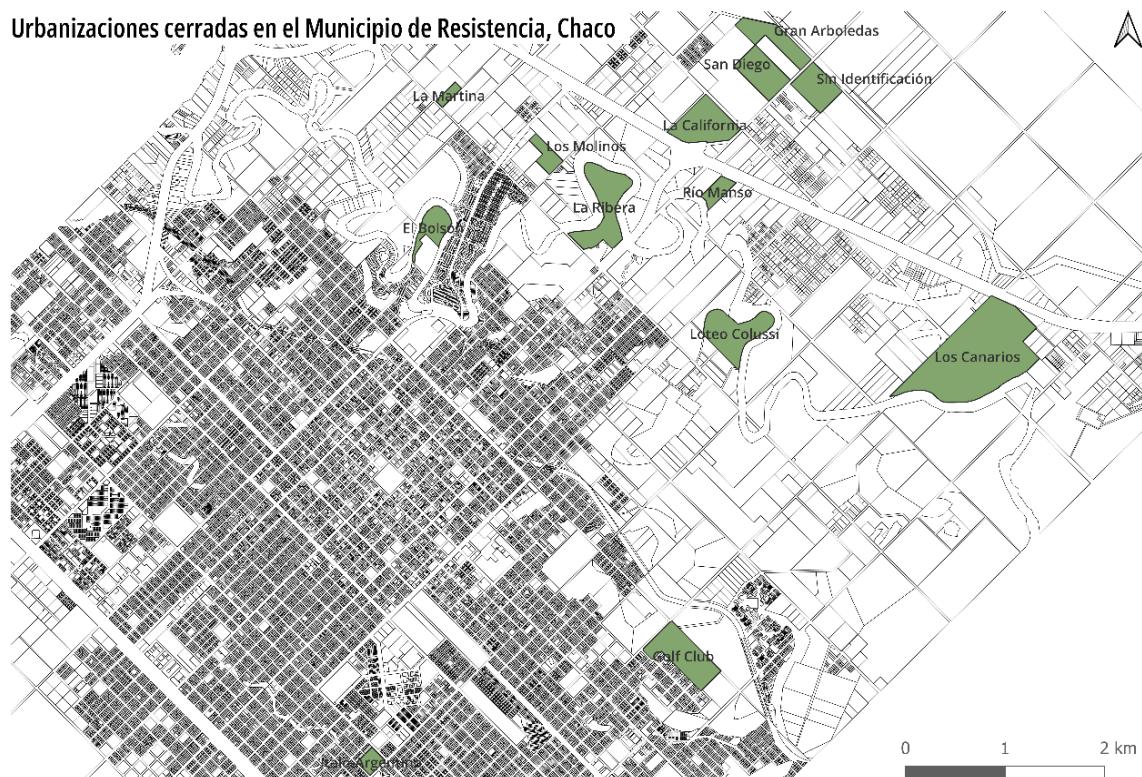
Fuente: POT RES (2018)

De acuerdo con el análisis del POT RES, Resistencia y el AMGR tuvo en las últimas décadas un crecimiento disperso de la mancha urbana, primero como producto de la localización periférica de conjuntos de viviendas públicas y de equipamientos de comerciales de gran escala, y luego, a partir de la década de 2000, contribuyó con esta dispersión urbana “la construcción de loteos y barrios privados en la periferia NE de la ciudad para sectores de ingresos medios altos, lo que trajo como consecuencia que la ciudad cruzara el río Negro. En 2008 se inauguró la autovía de la RN 16, que aceleró el crecimiento hacia esa zona de la ciudad” (POT RES, 2018: 28).

2. Ubicación y denominación de las urbanizaciones cerradas identificadas

De las 13 urbanizaciones identificadas dentro del Ejido del Municipio de Resistencia, solo dos de ellas se encuentran ubicadas dentro del área urbana de la ciudad de Resistencia, hacia el sur del municipio, se tratan de la urbanización del Ítalo-Argentino, que se ubica en una zona consolidada del área urbana y el Golf Club, que se encuentra en una zona de alta fragmentación física y social (Barreto, Alcalá, Benítez, Fernández, Giró, Pelli y Romagnoli, 2014). Las restantes urbanizaciones se ubican al norte de la ciudad en áreas de expansión urbana donde predominan ambientes naturales de calidad paisajística, algunas de ellas también en zonas de fragmentación física y social, como el caso de El Bolsón y Los Molinos y las restantes en zonas donde predominan sectores sociales de altos y medios ingresos.

Mapa 3
Ubicación de las 13 urbanizaciones cerradas identificadas



Fuente: Elaboración propia. Mapa creado con QGIS de código abierto y gratuito.

3. Clasificación de las urbanizaciones cerradas identificadas

Nº	Urbanización	Imagen satelital. Fuente: Google Earth
1	Nombre	El Bolsón
	Ubicación	Concepción del Bermejo y San Buenaventura del Monte Alto
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua
2	Nombre	Golf Club
	Ubicación	Saavedra entre Viuda de Ross y C Mesa Norte
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro
3	Nombre	Gran Arboledas
	Ubicación	Av. Sarmiento y Defensa Norte
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación
4	Nombre	Ítalo-Argentino
	Ubicación	Av. Edison y Av. Chaco
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido
5	Nombre	La California
	Ubicación	Av. Sarmiento 5525
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido

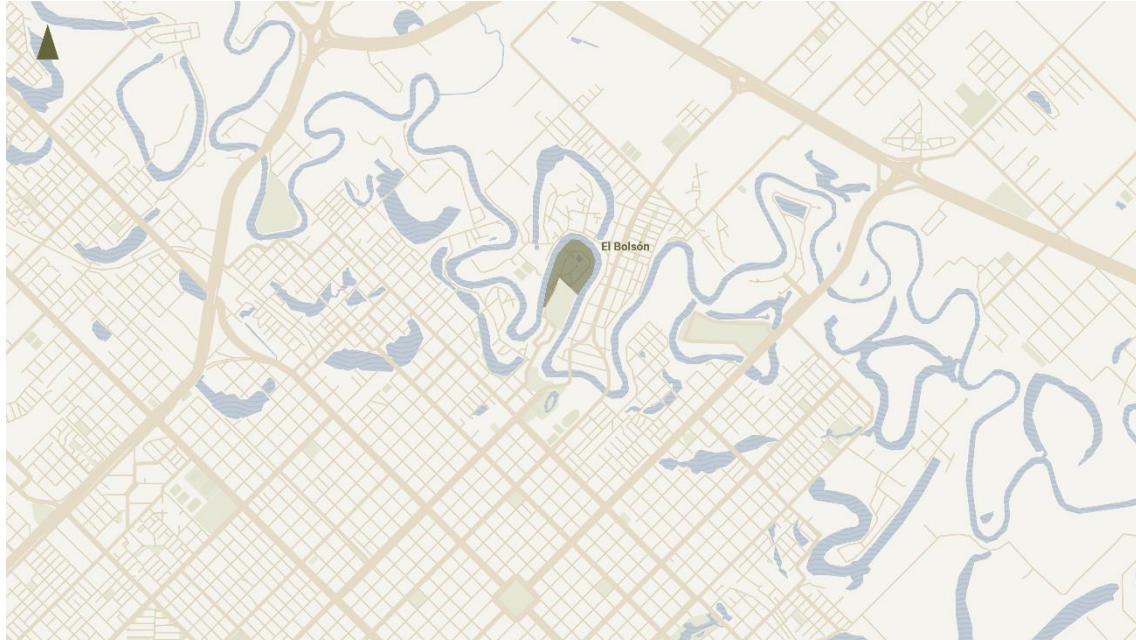
6	Nombre	La Martina	
	Ubicación	A. Martina 3500	
7	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales	
	Tipo de límite	Vegetación	
8	Nombre	La Ribera	
	Ubicación	Av. Sarmiento y Av. Combate Vuelta de Obligado	
9	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales	
	Tipo de límite	Cursos de agua	
10	Nombre	Los Canarios	
	Ubicación	Colectora Autovía RN 16, KM 9	
10	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales	
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua	
9	Nombre	Los Molinos	
	Ubicación	Av. Sabin 2400	
10	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos	
	Tipo de límite	Muro y tejido	
10	Nombre	Loteo Colussi	
	Ubicación	Av. Cobin y Bélgica	
10	Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales	
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua	

	Nombre	Río Manso	
11	Ubicación	Carlos Pellegrini y Colectora de la Autovía RN 16	
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites mixtos	
	Tipo de límite	Combinado (construido y natural)	
12	Nombre	San Diego	
	Ubicación	Av. Sarmiento entre RN 16 y defensa	
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos	
	Tipo de límite	Tejido	
13	Nombre	Sin identificación	
	Ubicación	Av. Sarmiento y Defensa Norte	
	Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos	
	Tipo de límite	Muro y tejido	

Fuente: Tabla de elaboración propia con imágenes capturadas de Google Earth. (Imágenes recuperadas el 3 de octubre de 2023)

4. Caracterización de las urbanizaciones cerradas identificadas

El Bolsón



Ubicación de la urbanización cerrada "El Bolsón" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.

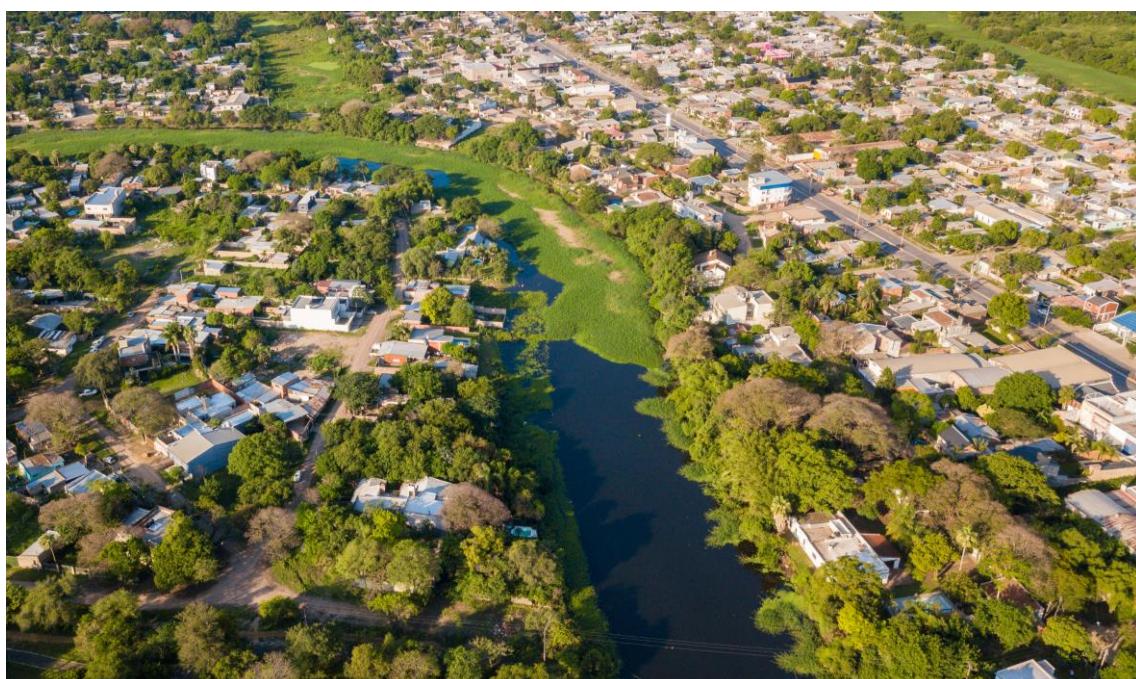


Imagen parcial de la urbanización "El Bolsón" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"El Bolsón"
Ubicación	Concepción del Bermejo y C. Guerrero
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Vegetación y cursos de agua
Año de origen	Sin dato
Superficie	94.183m ²

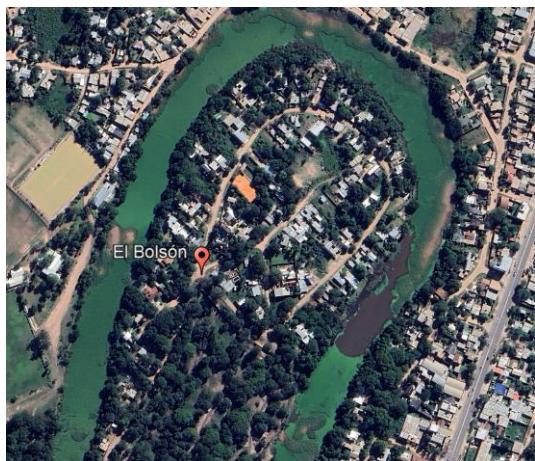
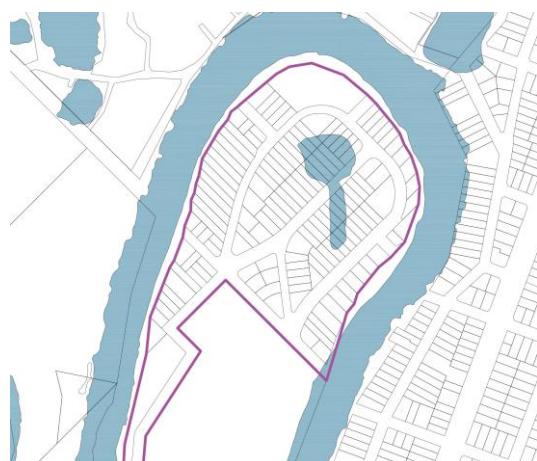


Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista aérea noreste de la urbanización. En la parte superior de la imagen se observa el territorio del otro lado del Río Negro. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por la mancha urbana y palmares (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Baja afectación del arbolado original
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona prohibida y de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	El perímetro de la urbanización próximo al Río Negro, se encuentra en zona prohibida dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Orgánico
Cantidad de lotes residenciales	159
Cantidad de viviendas construidas	115
Grado de ocupación	72,33%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía terciaria, la calle Concepción del Bermejo
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con el Parque Ávalos

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

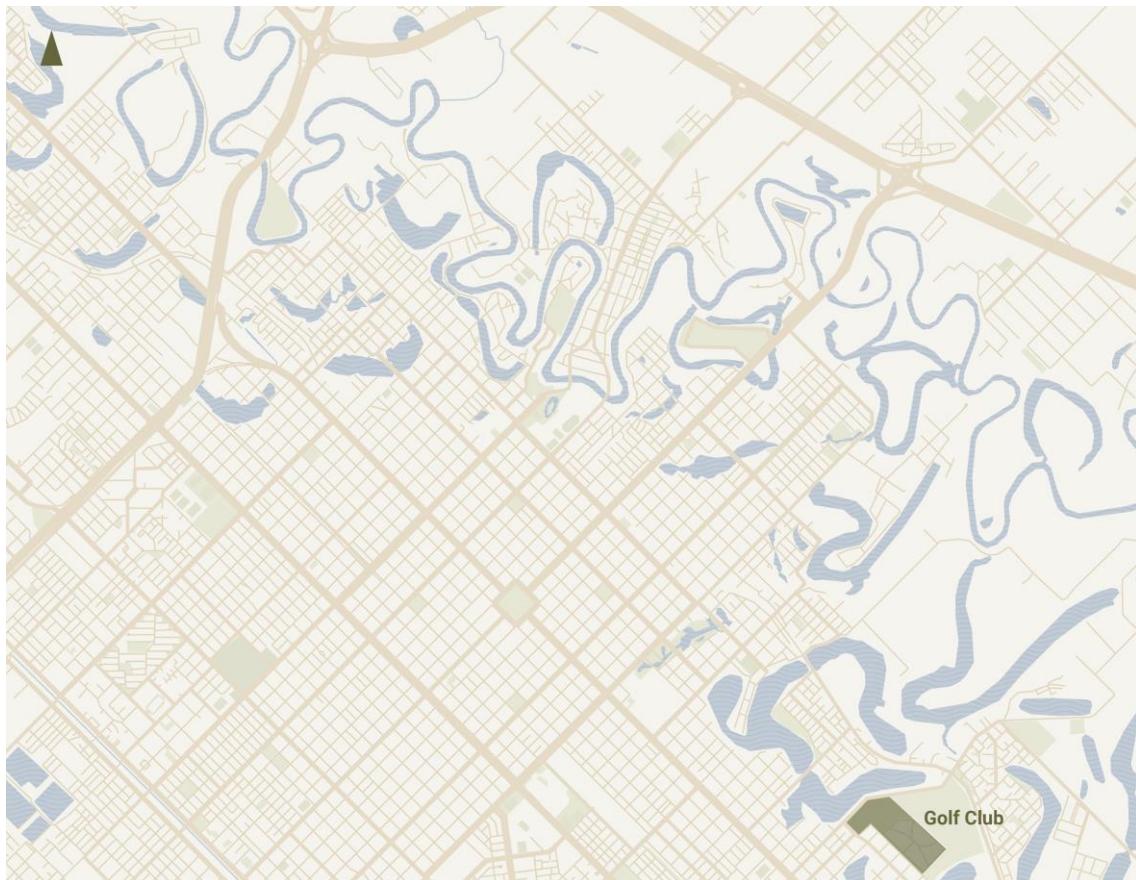
Nivel socioeconómico	Alto y bajo
Ocupación predominante	En relación de dependencia
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial	Conveniencia. Fuente: encuesta predominante
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee

Seguridad de las viviendas	Cerco o muro y rejas
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial y recreativo)
Tipo de barrios	Mixto (barrios públicos y barrios populares). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Trazado de parcelas	Irregular
Trama urbana	Discontinua por curso de agua
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un parque y un centro cultural
Equipamiento cultural	Centro Cultural "Los Horneros"



Vista aérea norte de la urbanización y su entorno. En la parte superior de la imagen se observa el territorio del otro lado del Río Negro, hacia la derecha se observa la Av. Sabín, en la parte superior central, se puede visualizar un barrio popular. Hacia el lado superior izquierdo, se observa las canchas de rugby del Club Regatas| Fuente: Elaboración propia.

Golf Club



Ubicación de la urbanización cerrada “Golf Club” en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización “Golf Club” y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Golf Club"
Ubicación	Saavedra entre Viuda de Ross y C. Mesa Norte
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro
Año de origen	1942
Superficie	220.867m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista aérea este de la urbanización. Hacia el lado derecho se observa la urbanización y hacia el lado izquierdo se observa la cancha del Chaco Golf Club. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en palmares, bosques y la mancha urbana (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por la mancha urbana y el sistema lacunar (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Orgánico
Cantidad de lotes residenciales	108
Cantidad de viviendas construidas	71
Grado de ocupación	65,74%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía terciaria, la calle Carlos C. Corsi
Materialidad de las vías	Tierra
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta con un equipamiento deportivo de uso común. Cuenta con cancha de golf, tenis y pileta de Chaco Golf Club
Equipamiento social y recreativo	No tiene equipamiento social y recreativo de uso común. Cuenta Quincho/SUM privado de Chaco Golf Club

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

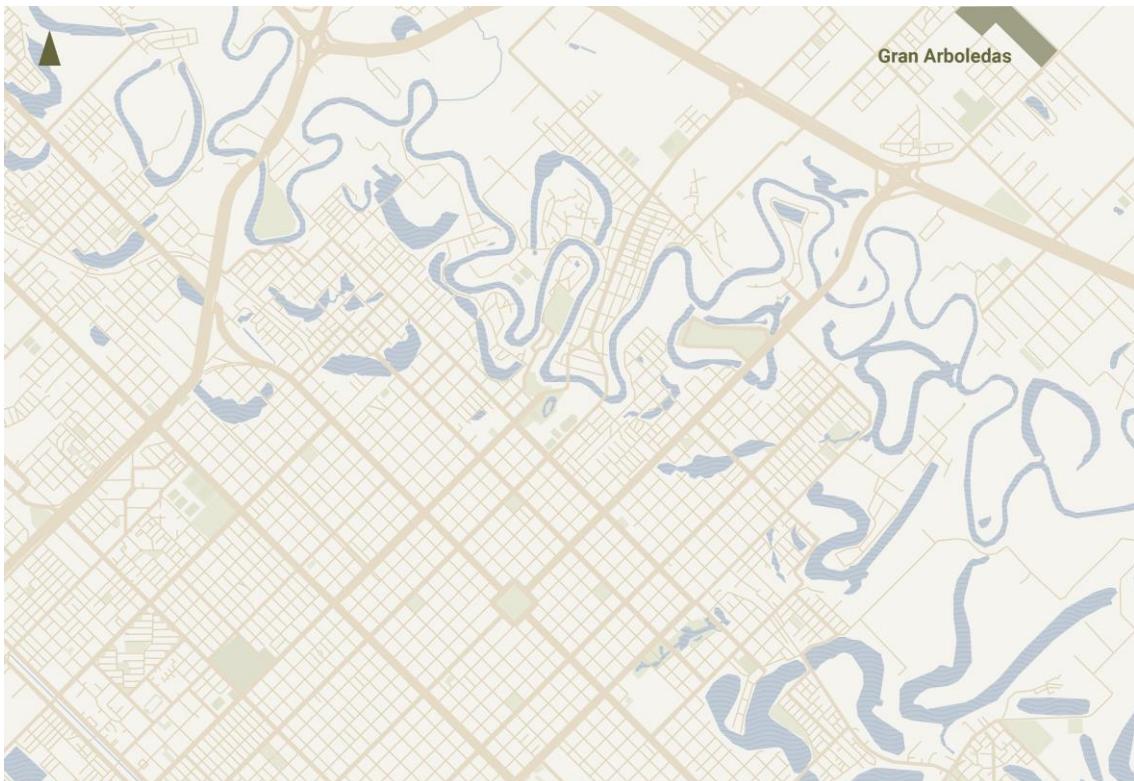
Nivel socioeconómico	Alto
Ocupación predominante	En relación de dependencia
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	Tranquilidad Seguridad Contacto con la naturaleza Fuente: encuesta
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad Fuente: encuesta
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee
Seguridad de las viviendas	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial y recreativo)
Tipo de barrios	Mixto (barrios públicos y barrios populares). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Por red
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Trazado de parcelas	Regular e irregular
Trama urbana	Discontinua parcialmente por equipamiento deportivo y cuerpos de agua
Materialidad de vías	Vías no materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	Cuenta con una cancha de fútbol
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con una plaza
Equipamiento cultural	Cuenta con una iglesia



Vista área este de la urbanización y su entorno inmediato. En la parte inferior se observa el muro perimetral de la urbanización y un barrio popular. | Fuente: Elaboración propia.

Gran Arboledas



Ubicación de la urbanización cerrada "Gran Arboledas" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.

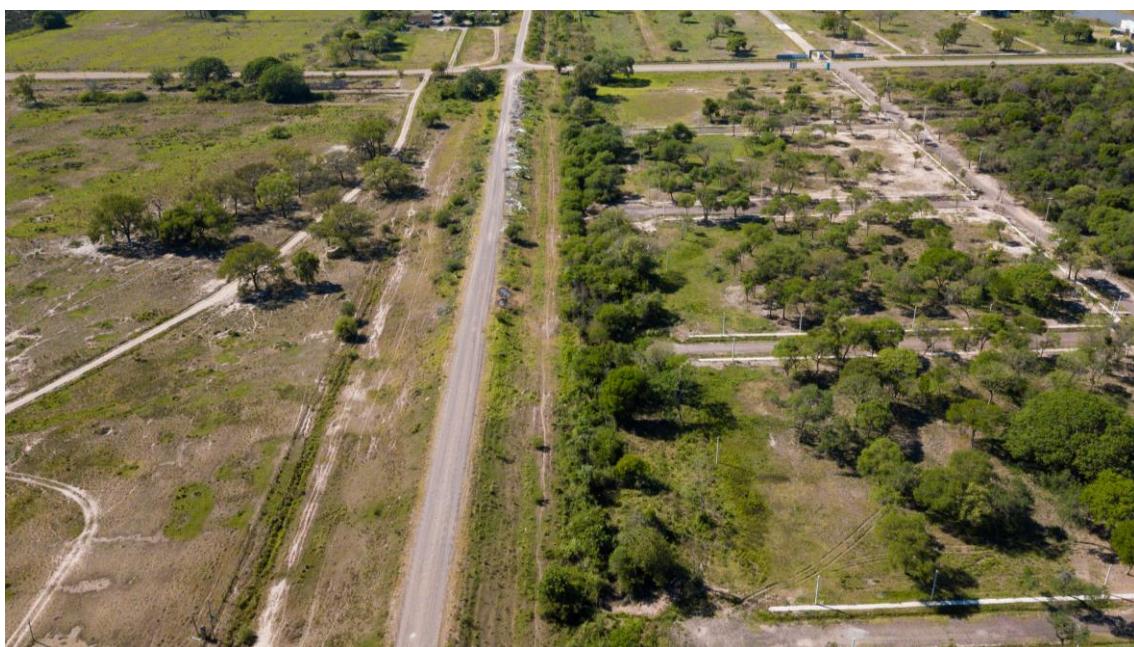


Imagen parcial de la urbanización "Gran Arboledas" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Gran Arboledas"
Ubicación	Av. Sarmiento y Defensa Norte
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Vegetación
Año de origen	2022
Superficie	66.006m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista aérea norte de la urbanización. En la parte superior de la imagen se observa el territorio del otro lado de la defensa contra inundaciones y en la parte inferior derecha se observa un lote vacante, que está empezando a ser intervenido, con una masa boscosa densa y parte de la urbanización cerrada San Diego. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales perirurbanos y sistema de defensas del AMGR y sus adyacencias (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por bosques y pastizales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Desmonte en gran porcentaje del predio para la apertura de calles y también en las parcelas
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve y severa temporaria dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	193
Cantidad de viviendas construidas	0
Grado de ocupación	0%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía secundaria, la Av. Sarmiento
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con dos espacios verdes

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

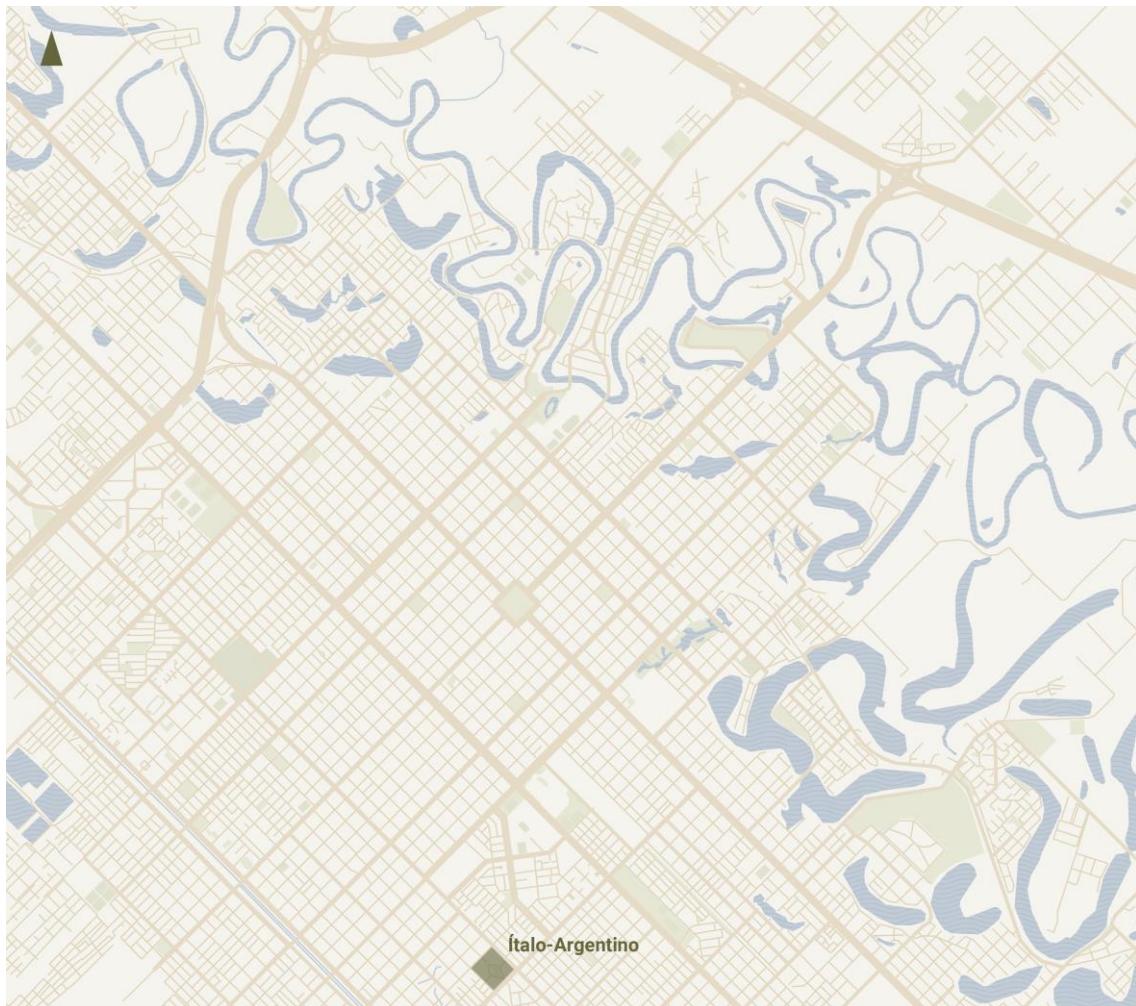
Nivel socioeconómico	No hay datos porque aún no hay viviendas
Ocupación predominante	No hay datos porque aún no hay viviendas
Tipo de residencia	No hay datos porque aún no hay viviendas
Motivos de elección residencial predominante	No hay datos porque aún no hay viviendas
Trayectoria residencial	No hay datos porque aún no hay viviendas
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee
Seguridad de las viviendas	No hay datos porque aún no hay viviendas
Medios de movilidad predominantes	No hay datos porque aún no hay viviendas
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, recreativo y cultural)
Tipo de barrios	Mixto (Urbanizaciones cerradas, barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Al sur, había una importante masa boscosa, hoy afectada por otras urbanizaciones
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua parcialmente por traza de defensa y parcelas sin subdividir
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Cuenta con canchas de fútbol y rugby, gimnasio y pileta de natación
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con gastronomía, un restaurante
Equipamiento cultural	Capilla



Vista hacia el oeste de la ciudad, en la que se observa el amanazamiento, calles internas y "cul de sac".
Fuente: Elaboración propia.

Ítalo-Argentino



Ubicación de la urbanización cerrada "Ítalo-Argentino" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



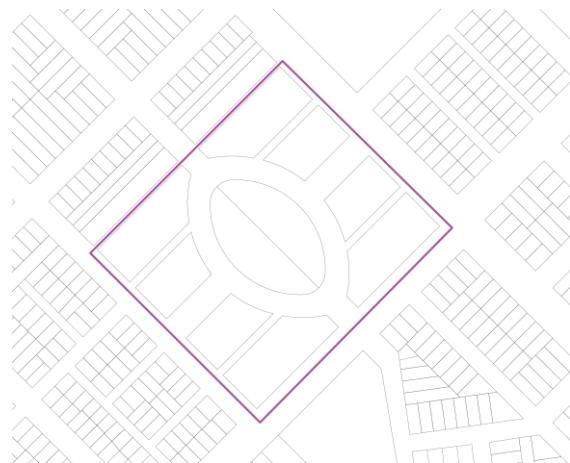
Imagen parcial de la urbanización "Ítalo-Argentino" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	“Ítalo-Argentino”
Ubicación	Av. Edison y Av. Chaco
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro y tejido
Año de origen	2001
Superficie	44.493m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área noreste de la urbanización. Se observa su entorno correspondiente al área urbana de la ciudad de Resistencia. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en la mancha urbana (área edificada y adyacencias vinculadas con edificios-patios, veredas, etc) (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona a la que pertenece es a la mancha urbana del AMGR (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno (plantaron árboles en el predio)
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Orgánico
Cantidad de lotes residenciales	300
Cantidad de viviendas construidas	300
Grado de ocupación	100%
Conectividad	Posee 4 accesos, 2 están sobre vías secundarias, Av. Chaco y Av. Edison; y 2 están sobre vías terciarias, Calles Fortín Alvarado y Duvivier
Materialidad de las vías	Pavimento
Red de agua	Portable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un espacio verde central

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	Medio
Ocupación predominante	En relación de dependencia
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	Sentido de pertenencia. Fuente: encuesta
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad. Fuente: encuesta
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee
Seguridad de las viviendas	Privado (alarma, cámaras o sensores)

Medios de movilidad predominantes	Automóviles y motos
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, recreativo, educación y cultural)
Tipo de barrios	Barrios públicos
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Por red
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Continua
Materialidad de vías	Pavimentadas y de ripio
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con lugares de venta gastronómica, plaza
Equipamiento cultural	Cuenta con tres iglesias y una biblioteca



Vista área norte. En su entorno se observa lo que principio fueron barrios populares y actualmente se encuentra regularizada su situación. | Fuente: Elaboración propia.

La California



Ubicación de la urbanización cerrada "La California" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



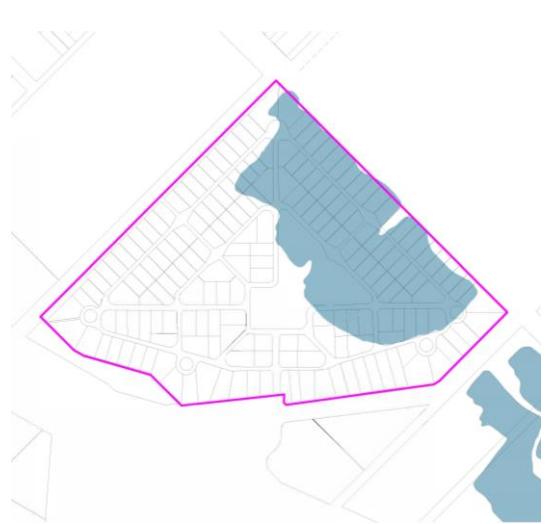
Imagen parcial de la urbanización "La California" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"La California"
Ubicación	Autovía Ruta Nacional 16 y Av. Sarmiento
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro y tejido
Año de origen	2002
Superficie	197.180m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área noroeste de la urbanización. Se observa su lado con mayor grado de ocupación y el inicio de ocupación del lado derecho. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada dentro de la mancha del área urbana del AMGR (Alberto, J. A., 2009; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por palmares, pastizales y matorrales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	En su inicio, en el predio existía una laguna de grandes dimensiones, aproximadamente la mitad del terreno, que fue rellenada y reducida a un estanque (entre enero y septiembre del 2020) para la ampliación del barrio
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Mixto
Cantidad de lotes residenciales	186
Cantidad de viviendas construidas	83
Grado de ocupación	44,62%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre la calle colectora de una vía primaria, la Autovía Nacional N°16
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	Canchas de tenis, fútbol, básquet y aparatos aeróbicos de gimnasia
Equipamiento social y recreativo	Cuenta espacios verdes distribuidos en la urbanización, sector de juegos para niños, vestuario y baños

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	Alto
Ocupación predominante	Empresarial/profesional
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	Seguridad y sentido de pertenencia
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado por Ordenanza Particular
Reglamentación interna	Posee un reglamento interno para edificar y otro con normas de convivencia. Los propietarios forman parte de un

consorcio. Cuentan con una arquitecta encargada de controlar las obras y con un administrador que lleva la organización de los pagos de la seguridad y expensas

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privada
Seguridad de las viviendas	Mixto. Tienen cerco perimetral bajo (por reglamento) y privado, por lo general las viviendas cuentan cámaras o sensores
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (al centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos

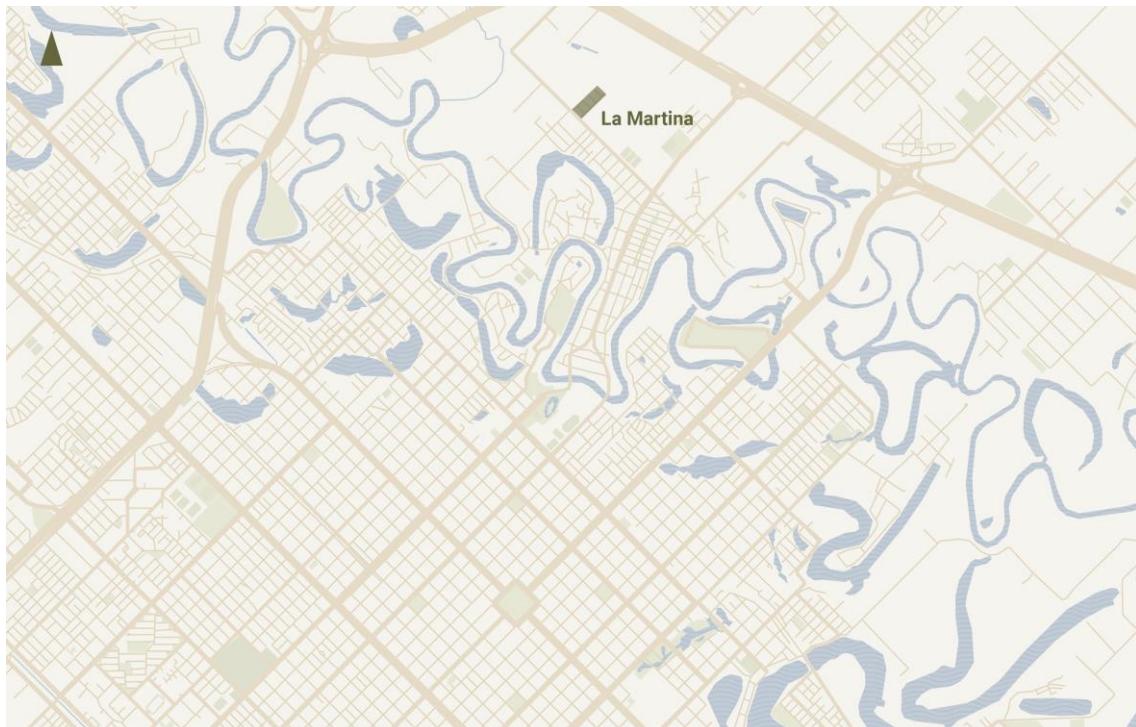
Caracterización del entorno

Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, industrial, recreativo y cultural)
Tipo de barrios	Mixto (Urbanizaciones cerradas, barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Al norte, había una importante masa boscosa, hoy afectada por otras urbanizaciones
Red de agua	Mixto (por red y perforación)
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Mixto
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Continua, afectada por red vial primaria
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	Fútbol, rugby, gimnasio y pileta de natación
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con una escuela privada en construcción, gastronomía y cine
Equipamiento cultural	Capilla



Vista área noreste. En el entorno se observa un equipamiento educativo en construcción y dos equipamientos comerciales de gran escala (concesionarías de vehículos) | Fuente: Elaboración propia.

La Martina



Ubicación de la urbanización cerrada “La Martina” en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.

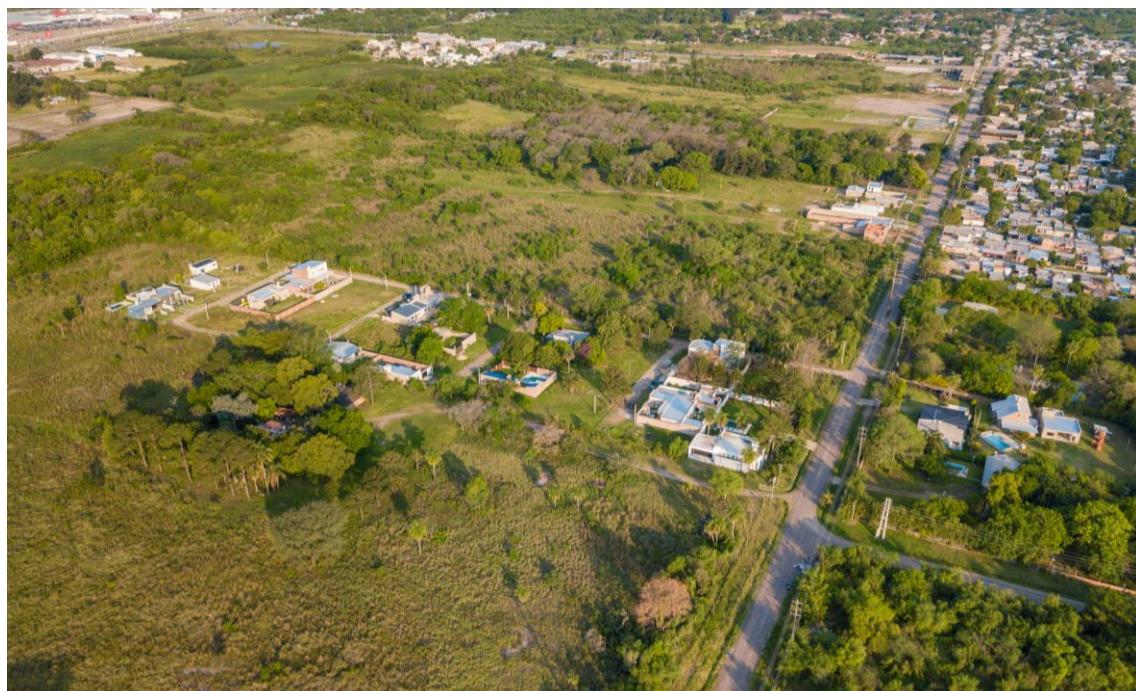


Imagen parcial de la urbanización “La Martina” y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

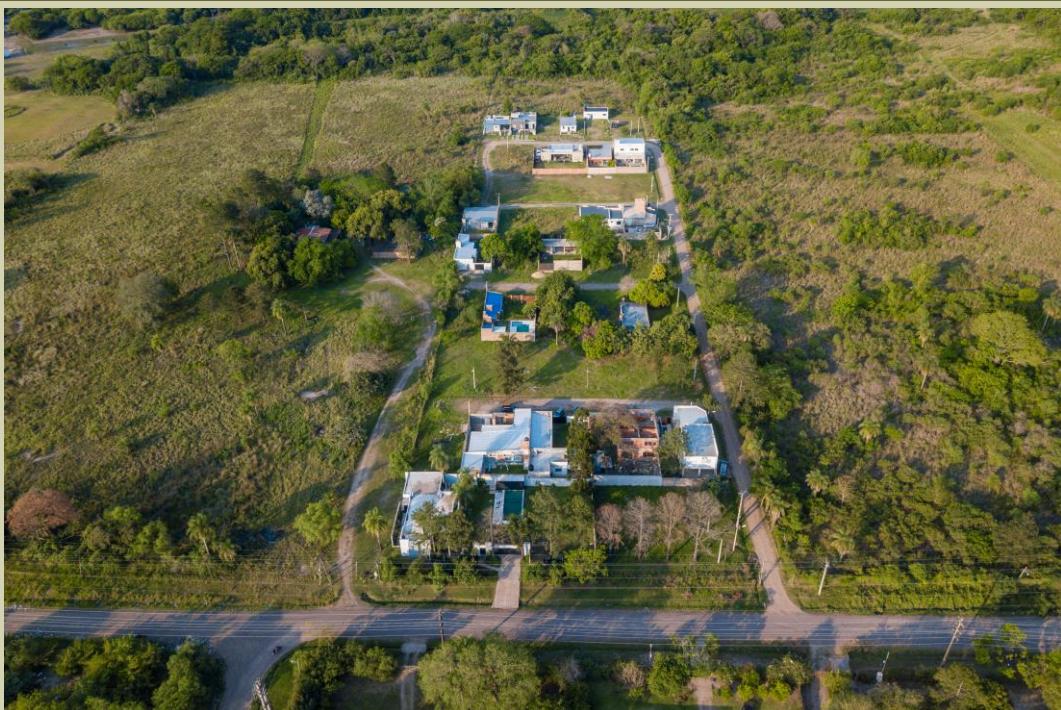
Denominación	"La Martina"
Ubicación	A. Martina 3500
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Vegetación
Año de origen	2016
Superficie	20.769m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



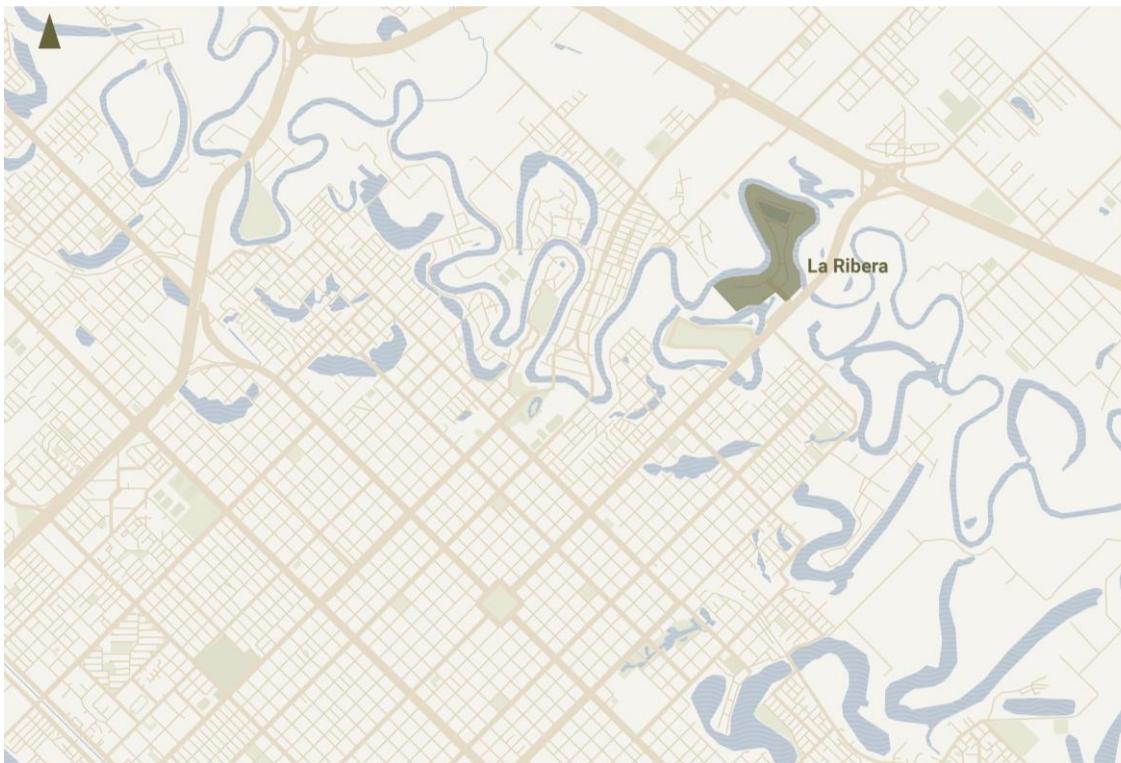
Vista área. La urbanización se organiza a partir de un único acceso y calles interiores sin salida con retornos mediante "cul-de-sac" | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas	
Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, pastizales y matorrales (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por palmares, pastizales y matorrales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve regulado de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	42
Cantidad de viviendas construidas	16
Grado de ocupación	38%
Conectividad	El acceso de la urbanización una vía terciaria, A. Martina
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un espacio verde
Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas	
Nivel socioeconómico	No hay datos
Ocupación predominante	No hay datos
Tipo de residencia	No hay datos
Motivos de elección residencial predominante	No hay datos
Trayectoria residencial	No hay datos
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No hay datos
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No hay datos

Seguridad de las viviendas	No hay datos
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (Residencial y comercial)
Tipo de barrios	Mixto (barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Cuenta con un club deportivo
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con lugares de venta gastronómica
Equipamiento cultural	Cuenta con diversas iglesias
	

Vista área. En el entorno de la urbanización se observa parcelas de grandes dimensiones sin afectación del medio natural que constituyen límites naturales para la urbanización. | Fuente: Elaboración propia.

La Ribera



Ubicación de la urbanización cerrada "La Ribera" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización "La Ribera" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

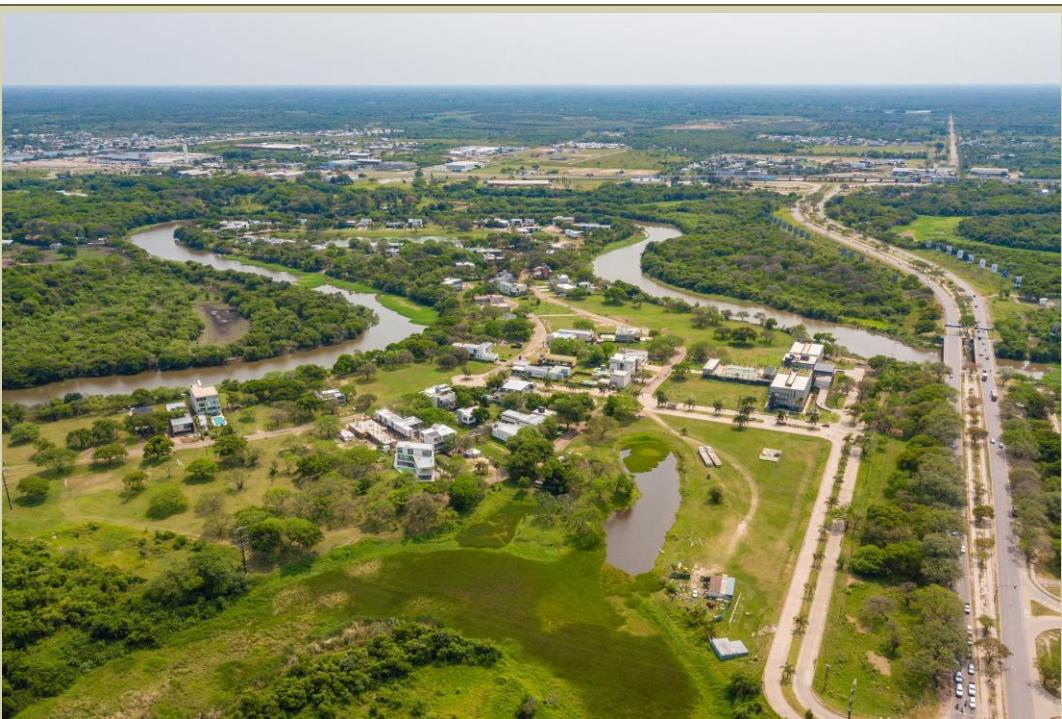
Denominación	"La Ribera"
Ubicación	Av. Sarmiento y Av. Combate Vuelta de Obligado
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Cursos de agua
Año de origen	2009
Superficie	246.152m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el noreste. Se observa el ingreso a la urbanización mediante una vía pavimentada en la que se emplaza la garita y la barrera de seguridad. Se observa el curso del Río Negro, lagunas y meandros como límites naturales con el camino de sirga inaccesible. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada dentro de la mancha del área urbana y en una zona de palmares (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo severo y prohibido de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Orgánico
Cantidad de lotes residenciales	186
Cantidad de viviendas construidas	76
Grado de ocupación	40,86%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía secundaria, Av. Sarmiento
Materialidad de las vías	Pavimento y ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un espacio verde central que rodea una laguna y otros distribuidos en la urbanización

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	Alto
Ocupación predominante	Empresarial/profesional
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	Seguridad Tranquilidad Contacto con la naturaleza
Trayectoria residencial	Periferia de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado por Ordenanza Particular
Reglamentación interna	Posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privada
---	---------

Seguridad de las viviendas	Privados: alarma, cámaras, sensores. En general cada familia tiene su propia manera de cuidar su casa, algunos usan cercos, otros, rejas y otros directamente nada
----------------------------	--

Medios de movilidad predominantes	Automóviles
-----------------------------------	-------------

Tiempo de movilidad (al centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos
--	---------------------

Caracterización del entorno

Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, recreativo y cultural)
Tipo de barrios	Mixto (barrios públicos y barrios populares). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por curso de agua
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	Círculo aeróbico (Av. Sarmiento), un club de fútbol, circuito de motocross, canchas de tenis y pádel
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con parque, plaza, centro comercial, restaurantes y bares
Equipamiento cultural	No posee



Vista área noreste. Se observa del entorno a la izquierda de la Avenida Sarmiento un equipamiento comercial de artículos sanitarios, un equipamiento hotelero, el Shopping Sarmiento y otros equipamientos. | Fuente: Elaboración propia.

Los Canarios



Ubicación de la urbanización cerrada “Los Canarios” en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización “Los Canarios” y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Los Canarios"
Ubicación	Colectora Autovía RN 16, KM 9
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Vegetación y cursos de agua
Año de origen	1989 (fundación CURNE) - 2012 (primeras viviendas)
Superficie	381.155m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia

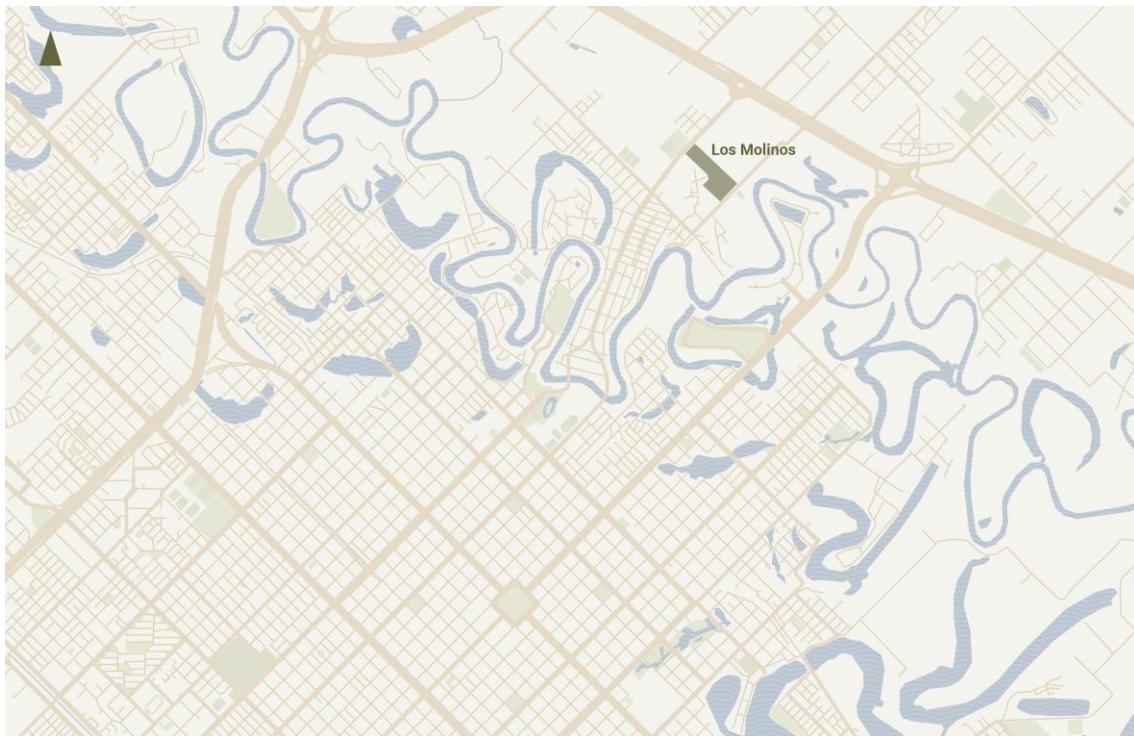


Vista área hacia el sureste. Se observa la Autovía de la RN 16 y su calle colectora desde la que se ingresa a la urbanización. Sus límites están constituidos por grandes parcelas sin afectación del medio natural y el curso del Río Negro. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas	
Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos (Alberto, J. A., 2009; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por bosques y palmares (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Desmonte nativo e implantación de especies exóticas (pino y eucalipto)
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve y leve regulada de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	130
Cantidad de viviendas construidas	75
Grado de ocupación	57,7%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre la calle colectora de una vía primaria, la Autovía Nacional Nº16
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	Cuenta con canchas de rugby, hockey del club CURNE, de uso solo para socios
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con quincho/SUM y piletas del club CURNE, de uso solo para socios
Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas	
Nivel socioeconómico	Alto
Ocupación predominante	Empresarial/profesional
Tipo de residencia	Permanente y temporaria
Motivos de elección residencial predominante	Sentido de pertenencia
Trayectoria residencial	Barrios de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	Posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee
Seguridad de las viviendas	Privado, por lo general las viviendas cuentan alarmas, cámaras o sensores
Medios de movilidad predominantes	Automóviles y motos
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, industrial y recreativo)
Tipo de barrios	Lotes vacantes
Afectación de la urbanización en el medio natural	No hubo
Red de agua	Mixto (por red y perforación)
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red y satelital
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir, cursos y cuerpos de agua
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Cancha de pádel
Equipamiento social y recreativo	No posee
Equipamiento cultural	No posee
	
<p>Vista área hacia el oeste. Se observa en detalle sus límites constituidos por grandes parcelas sin afectación del medio natural y el curso del Río Negro. Fuente: Elaboración propia.</p>	

Los Molinos



Ubicación de la urbanización cerrada "Los Molinos" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.

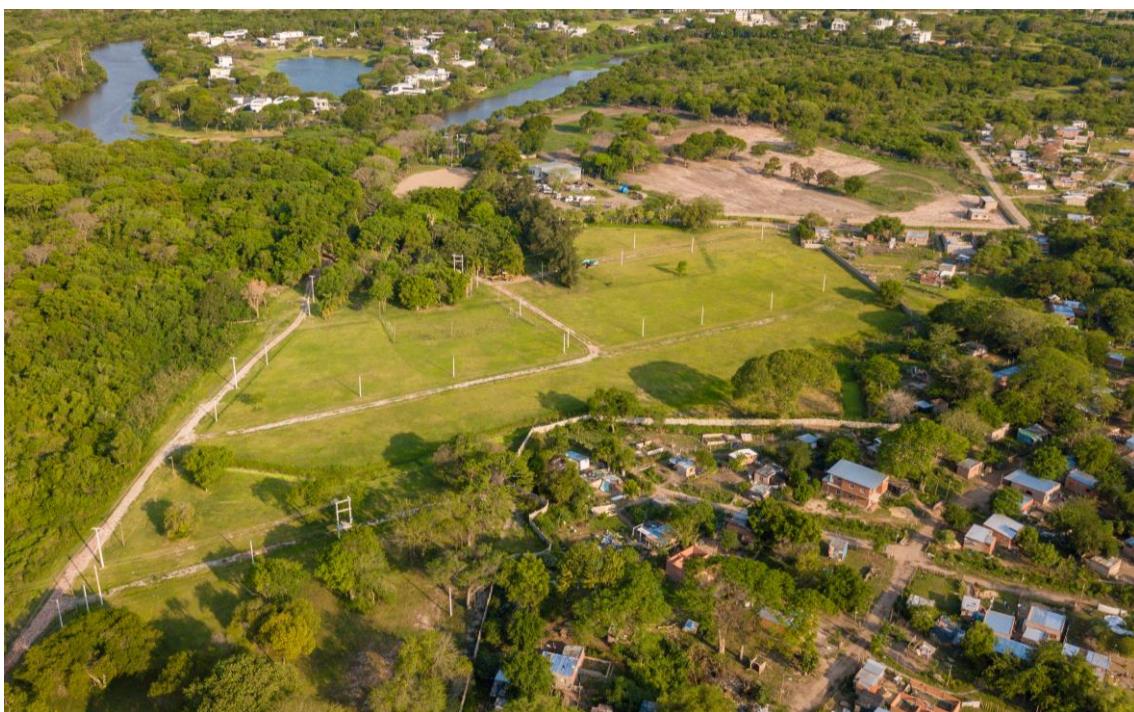


Imagen parcial de la urbanización "Los Molinos" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Los Molinos"
Ubicación	Av. Sabin 2400
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro y tejido
Año de origen	2021
Superficie	64.265m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el sureste. Se observa el acceso controlado por un portón y una garita de seguridad, así como el muro de hormigón premoldeado divisorio entre la urbanización y un barrio popular. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada dentro de la mancha del área urbana y en una zona de palmares (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza tener al Río Negro y su valle y es un área caracterizada por palmares, pastizales y matorrales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Relleno del terreno y bajos
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve regulado de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Oblicuo
Cantidad de lotes residenciales	73
Cantidad de viviendas construidas	0
Grado de ocupación	0%
Conectividad	El acceso de la urbanización una vía secundaria, Av. Sabin
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un espacio verde central

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

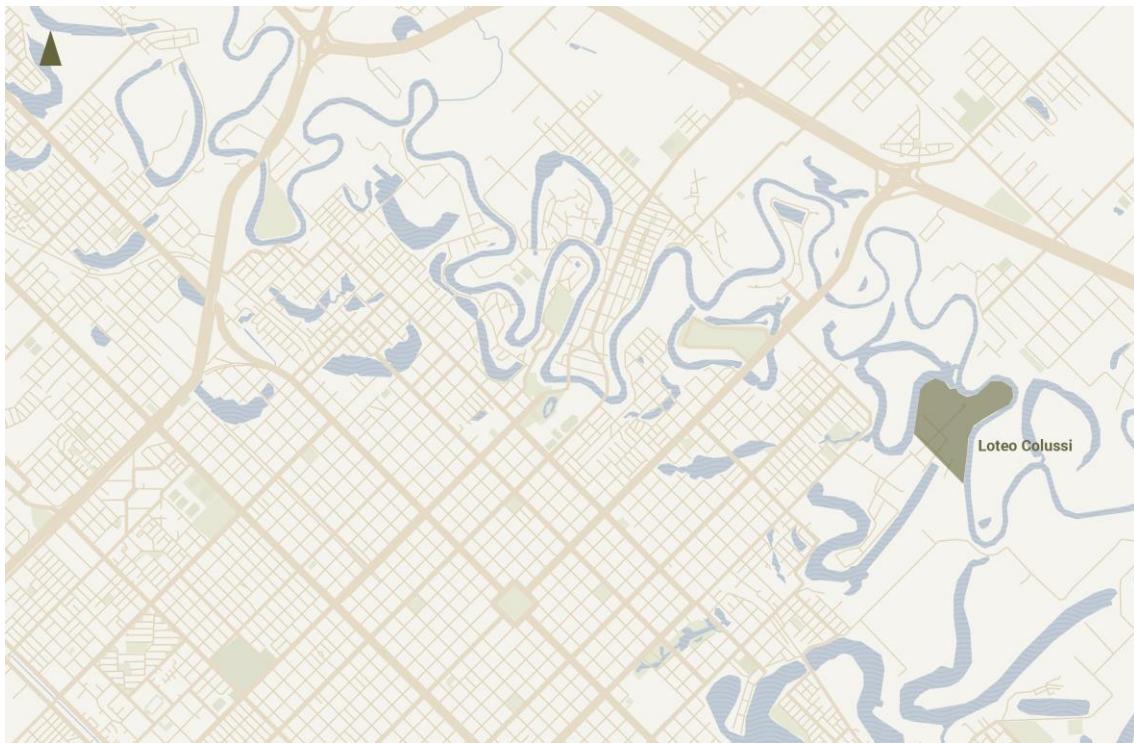
Nivel socioeconómico	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Ocupación predominante	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Tipo de residencia	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Motivos de elección residencial predominante	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Trayectoria residencial	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)

Seguridad de las viviendas	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Medios de movilidad predominantes	No hay datos (aún no hay viviendas ni habitantes)
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (Residencial, comercial, deportivo, educativo e industrial)
Tipo de barrios	Mixto (barrios populares, barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Trazado de parcelas	Regular e irregular
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir y barrios populares
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	Cuenta con un club deportivo
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con lugares de venta gastronómica
Equipamiento cultural	Cuenta con diversas iglesias



Vista área hacia el este. Se observa en su entorno inmediato un barrio popular, un equipamiento industrial y grandes parcelas sin afectación del medio natural. | Fuente: Elaboración propia.

Loteo Colussi



Ubicación de la urbanización cerrada "Loteo Colussi" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización "Loteo Colussi" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	“Loteo Colussi”
Ubicación	Av. Cobin y Bélgica
Tipo de urbanización	Cerrada por límites naturales
Tipo de límites	Vegetación y cursos de agua
Año de origen	2002 (trazado de calles y algunas viviendas – dueño principal) – 2014 (venta de lotes y construcción de viviendas)
Superficie	100.796m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el noreste. Se observa la única vía de acceso a la urbanización a cuyos laterales se ubican las parcelas y viviendas. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra caracterizada por paisajes vorurbanos y rurales (pequeñas chacras, huertas y tambos) (Alberto, J. A., 2009; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por ser ámbito vorurbano (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	-
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona prohibida y de riesgo leve regulado de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción prohibida dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	30
Cantidad de viviendas construidas	24
Grado de ocupación	80%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía terciaria, la calle Padre Distorto
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con espacios verdes

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	No hay datos
Ocupación predominante	No hay datos
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	No hay datos
Trayectoria residencial	No hay datos
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No posee
Seguridad de las viviendas	No hay datos
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (al centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos

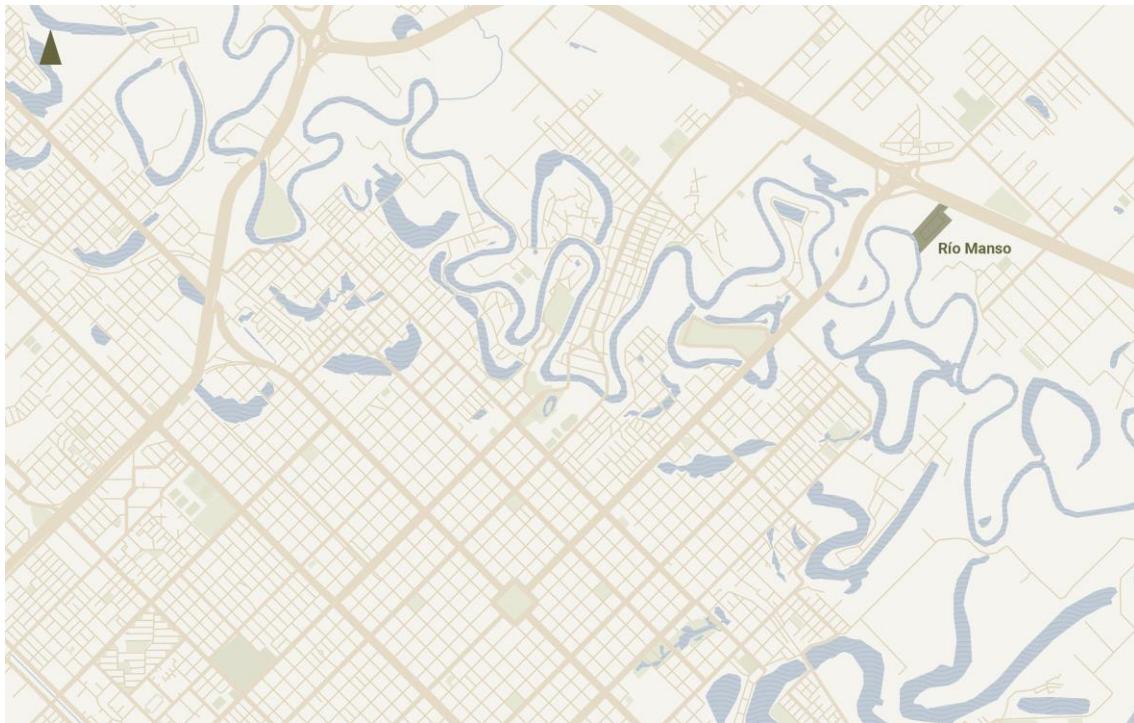
Caracterización del entorno

Usos del suelo	Mixto (residencial, rural y comercial)
Tipo de barrios	Barrios públicos y lotes vacantes
Afectación de la urbanización en el medio natural	Creció una masa boscosa al noroeste de la urbanización
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por curso y cuerpos de agua
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Cancha de fútbol 7 y Centro Cultural y Deportivo "Asociación de Magistrados y Funcionarios Judiciales"
Equipamiento social y recreativo	Vivero municipal
Equipamiento cultural	Centro Cultural y Deportivo "Asociación de Magistrados y Funcionarios Judiciales"



Vista área hacia norte. Se observa en su entorno el límite natural de la urbanización, constituido por masas boscosas, el curso del Río Negro y sus meandros. | Fuente: Elaboración propia.

Río Manso



Ubicación de la urbanización cerrada "Río Manso" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



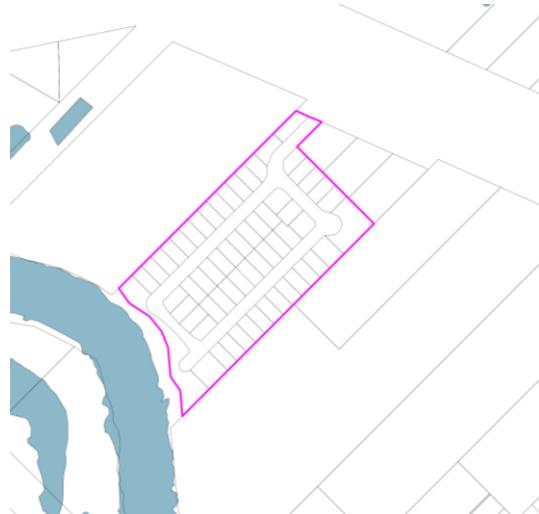
Imagen parcial de la urbanización "Río Manso" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Río Manso"
Ubicación	Carlos Pellegrini y Colectora de la Autovía RN 16
Tipo de urbanización	Cerrada por límite mixto
Tipo de límites	Combinado (construido y natural)
Año de origen	2007
Superficie	43.013m ²



Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el suroeste. Se observa el alto grado de ocupación de la urbanización y su único acceso desde la calle colectora de la Autovía RN16, controlada por una garita y una barrera de seguridad. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada dentro de la mancha del área urbana del AMGR (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por palmares, pastizales y matorrales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Desmonte de algunos árboles dentro del predio y al fondo en la costa del Río Negro
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas. (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	57
Cantidad de viviendas construidas	50
Grado de ocupación	87,72%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre la calle colectora de una vía primaria, la Autovía Nacional Nº16
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red y satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con un único espacio verde en la urbanización, un sector de juegos para niños y parrillas al exterior

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	Alto y medio
Ocupación predominante	Empresarial/profesional y en relación de dependencia
Tipo de residencia	Permanente y temporaria
Motivos de elección residencial predominante	Tranquilidad y contacto con la naturaleza
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No posee

Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privada
Seguridad de las viviendas	Mixto. Tienen muros o cercos y privado (alarmas, cámaras o sensores)
Medios de movilidad predominantes	Automóviles y motos
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos

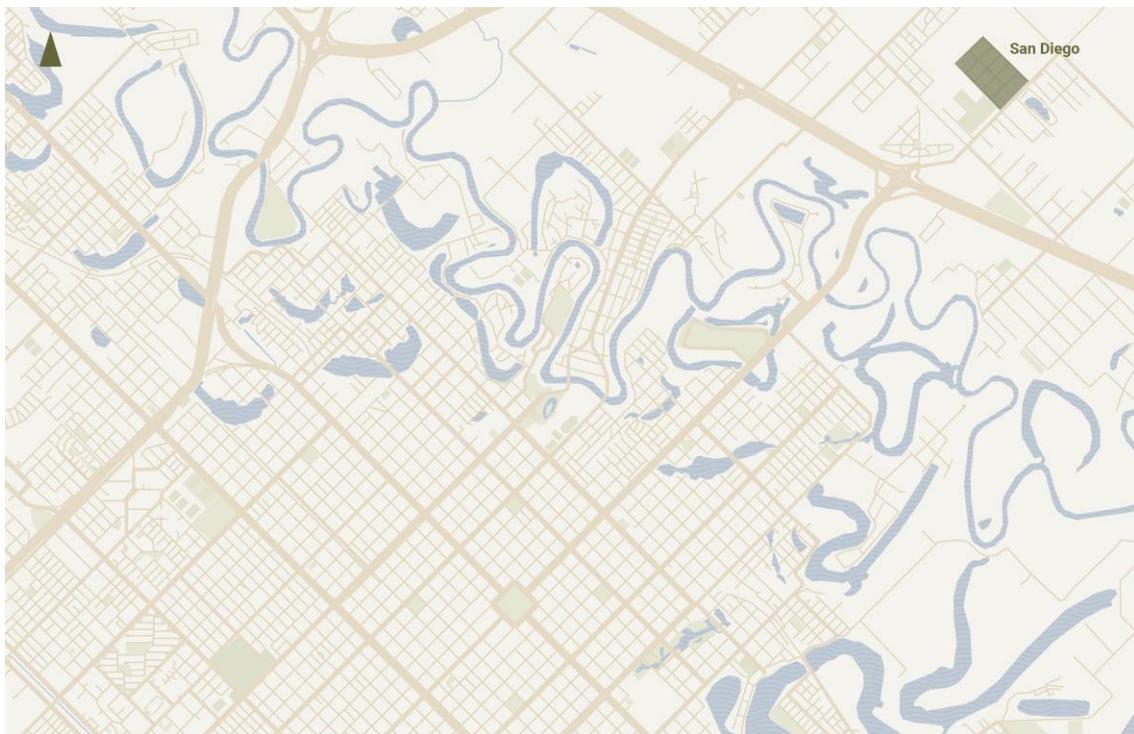
Caracterización del entorno

Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, salud y educación)
Tipo de barrios	Barrios públicos y lotes vacantes
Afectación de la urbanización en el medio natural	Ninguno
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Por red
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir y curso de agua
Materialidad de vías	No materializadas, de ripio y de pavimento
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con una escuela privada en construcción
Equipamiento cultural	No cuenta



Vista área hacia el norte. Se observa en el entorno de la urbanización equipamientos de gran escala de educación, de salud y comerciales (concesionarias de automóviles). | Fuente: Elaboración propia.

San Diego



Ubicación de la urbanización cerrada "San Diego" en el municipio de Resistencia. Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización "San Diego" y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"San Diego"
Ubicación	Av. Sarmiento y Monseñor Angeleli
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro y tejido
Año de origen	2014
Superficie	152.505m ²

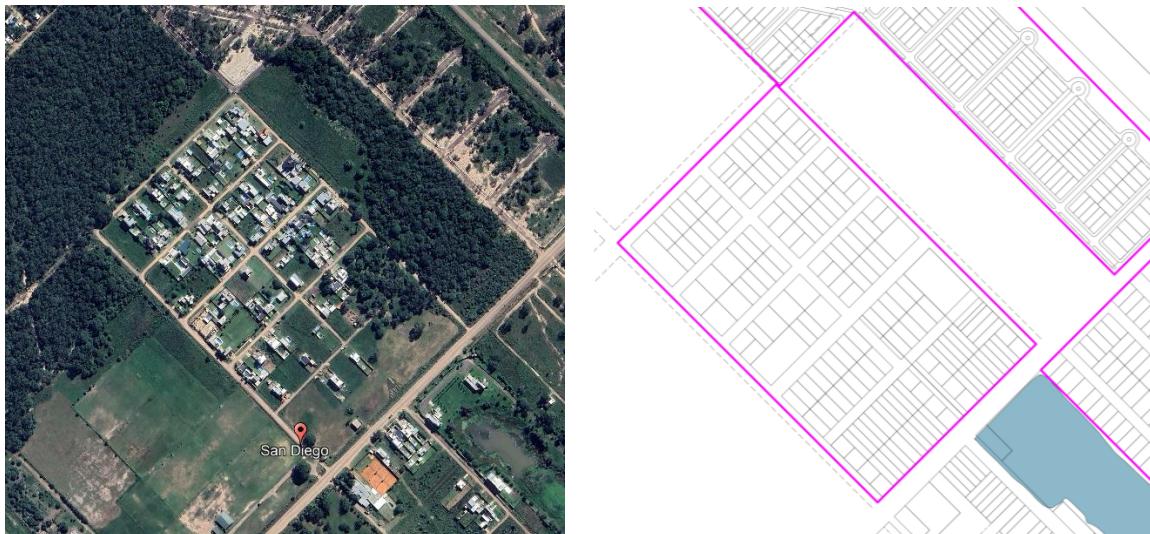


Imagen satelital | Fuente: Google Earth

Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el este. Se observa en la parte superior derecha el único acceso a la urbanización, el que dispone de una garita y una barrera de seguridad. Los límites del predio están materializados por tejidos. | Fuente: Elaboración propia.

Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos (Alberto, J. A., 2009; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por su antropización de un área caracterizada por bosques y pastizales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Relleno de la totalidad del predio donde antes existían un meandro y bajos
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción severa temporalia dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	160
Cantidad de viviendas construidas	82
Grado de ocupación	51,25%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía secundaria, la Av. Sarmiento
Materialidad de las vías	Ripio
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	Canchas fútbol
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con una plaza

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

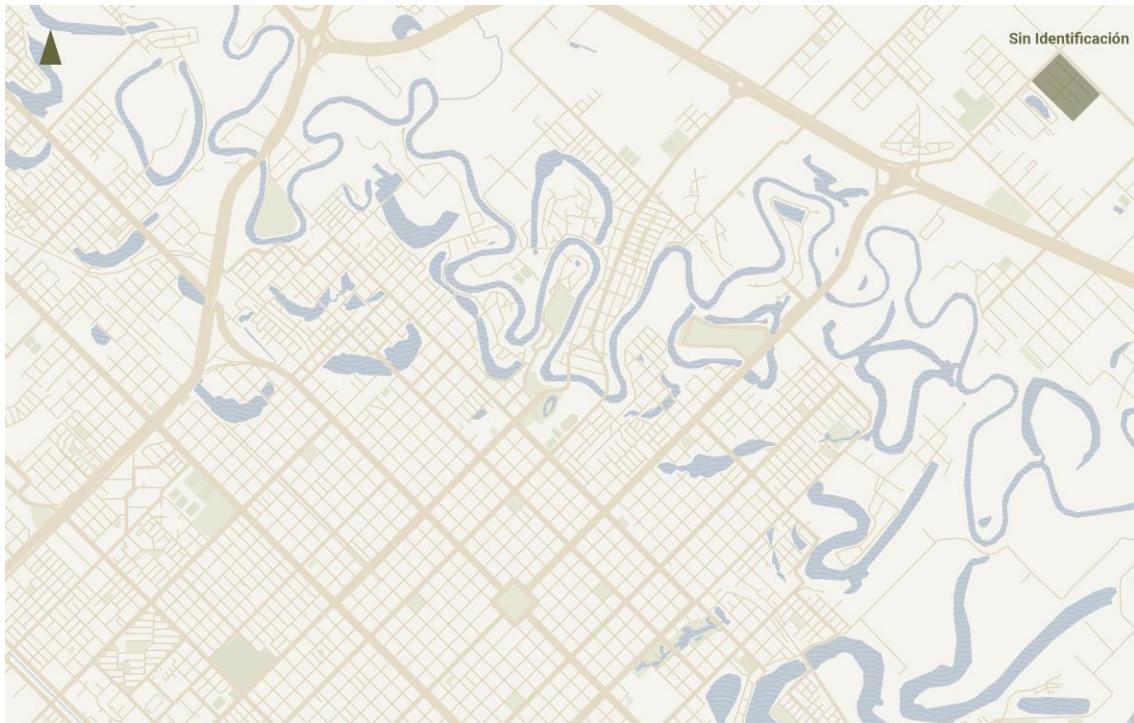
Nivel socioeconómico	Medio
Ocupación predominante	En relación de dependencia
Tipo de residencia	Permanente
Motivos de elección residencial predominante	Tranquilidad
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	Posee
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privada

Seguridad de las viviendas	Cerco o muro
Medios de movilidad predominantes	Automóviles
Tiempo de movilidad (al centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, industrial, recreativo y cultural)
Tipo de barrios	Mixto (Urbanizaciones cerradas, barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Al norte, había una importante masa boscosa, hoy afectada por otras urbanizaciones
Red de agua	Mixto (por red y perforación)
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Mixto
Trazado de parcelas	Regular
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Fútbol, rugby, gimnasio y pileta de natación
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con una escuela privada en construcción, gastronomía y cine
Equipamiento cultural	Capilla



Vista área hacia el noroeste. En su entorno se observan masas boscosas y otras urbanizaciones de similares características | Fuente: Elaboración propia.

Sin Identificación



Ubicación de la urbanización cerrada “Sin Identificación” en el municipio de Resistencia.

Fuente del mapa: Elaboración propia en base a Frank de Trainor para MapBox Studio.



Imagen parcial de la urbanización “Sin Identificación” y de su entorno inmediato. Fuente: elaboración propia.

Datos generales

Denominación	"Sin identificación"
Ubicación	Av. Sarmiento 4650
Tipo de urbanización	Cerrada por límites construidos
Tipo de límites	Muro y tejido
Año de origen	2014
Superficie	133.112m ²

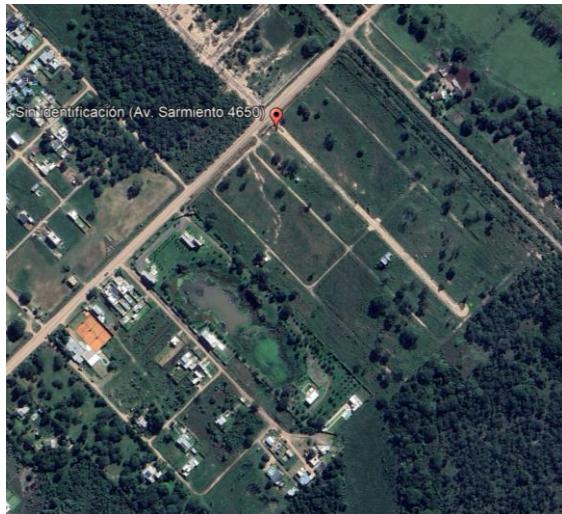


Imagen satelital | Fuente: Google Earth



Parcelamiento catastral | Fuente: Mun. de Resistencia



Vista área hacia el sureste. Se observa la urbanización sin ocupación, cercada por tejidos y un único portal de acceso. | Fuente: Elaboración propia.

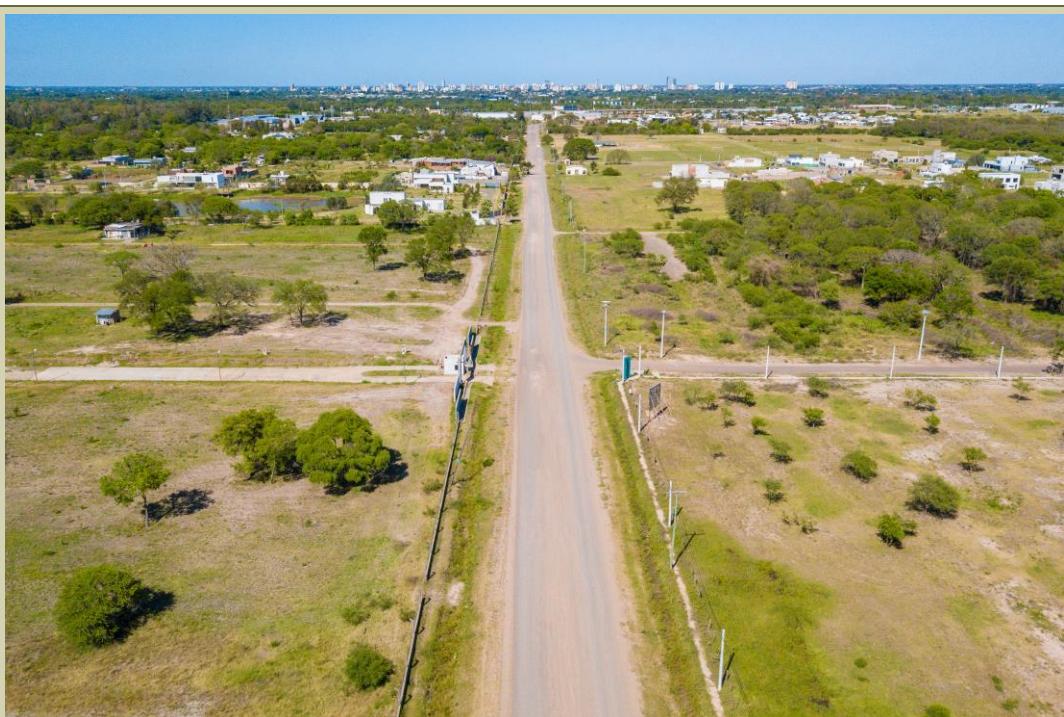
Dimensiones físicas, naturales y construidas

Unidad ambiental antropizada	Se encuentra ubicada en bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales perirurbanos y sistema de defensas del AMGR y sus adyacencias (Alberto, J. A., 2017; POT Res, 2018)
Paisaje interno y entorno cercano	La zona se caracteriza por bosques y pastizales (Alberto, J., 2017)
Afectación de la urbanización en el medio natural	Relleno en bajos del predio donde antes existía un meandro y bajos
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo leve de inundación por crecida de ríos y lagunas (303/17, APA)
Riesgo hídrico por precipitaciones	Se encuentra en zona de restricción leve y severa temporalia dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14, APA)
Trazado de parcelas	Ortogonal
Cantidad de lotes residenciales	171
Cantidad de viviendas construidas	2
Grado de ocupación	1,17%
Conectividad	El acceso de la urbanización está sobre una vía secundaria, la Av. Sarmiento
Materialidad de las vías	Tierra
Red de agua	Potable por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Tipo de viviendas	Individual
Equipamiento deportivo	No cuenta
Equipamiento social y recreativo	No cuenta

Dimensiones socioeconómicas, jurídicas y normativas

Nivel socioeconómico	No hay datos
Ocupación predominante	No hay datos
Tipo de residencia	No hay datos
Motivos de elección residencial predominante	No hay datos
Trayectoria residencial	No hay datos
Normativas habilitantes	Aprobado
Reglamentación interna	No hay datos
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	No hay datos
Seguridad de las viviendas	No hay datos

Medios de movilidad predominantes	No hay datos
Tiempo de movilidad (urbanización-centro de la ciudad)	Entre 11-20 minutos
Caracterización del entorno	
Usos del suelo	Mixto (residencial, comercial, recreativo y cultural)
Tipo de barrios	Mixto (Urbanizaciones cerradas, barrios públicos y lotes vacantes). Fragmentación urbana
Afectación de la urbanización en el medio natural	Al sur, había una laguna que hoy se encuentra afectada por otra urbanización
Red de agua	Por red
Desagüe cloacal	Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red
Red de telefonía e internet	Satelital
Trazado de parcelas	Ortogonal
Trama urbana	Discontinua por parcelas sin subdividir
Materialidad de vías	No materializadas, de tierra y de ripio
Equipamiento deportivo	Fútbol, rugby, gimnasio y pileta de natación
Equipamiento social y recreativo	Cuenta con gastronomía
Equipamiento cultural	Capilla



Vista área hacia el centro de la ciudad. Se observan en su entorno las urbanizaciones cerradas Gran Arboleda, San Diego y La California, así como equipamientos de diferentes usos. | Fuente: Elaboración propia.

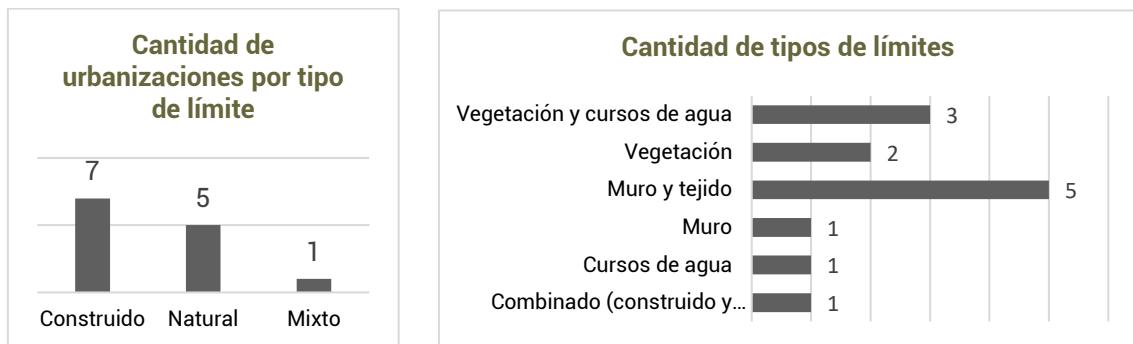
5. Caracterización y análisis de los resultados obtenidos

5.1. Límites de las urbanizaciones

De las trece urbanizaciones analizadas, siete tienen límites construidos, cinco tienen límites naturales y uno es mixto, es decir, tiene una combinación de ambos tipos.

De las siete que tienen límites construidos, tres son muros opacos, dos son tejidos y dos son muros opacos y tejidos combinados; de los cinco que tienen límites naturales, tres están conformados por vegetación y cursos de agua, dos son vegetación y una está limitada por un curso de agua. Las que tiene como límite natural a un curso de agua, no materializan el Camino de Sirga como espacio público de libre accesibilidad. Estos barrios son El Bolsón, La Ribera, Los Canarios, Loteo Colussi y Río Manso.

Nº	Identificación	Límites	
		Tipo	Materialidad
1	El Bolsón	Natural	Vegetación y cursos de agua
2	Golf Club	Construido	Muro
3	Gran Arboledas	Natural	Vegetación
4	Ítalo-Argentino	Construido	Muro y tejido
5	La California	Construido	Muro y tejido
6	La Martina	Construido	Vegetación
7	La Ribera	Natural	Cursos de agua
8	Los Canarios	Natural	Vegetación y cursos de agua
9	Los Molinos	Construido	Muro y tejido
10	Loteo Colussi	Natural	Vegetación y cursos de agua
11	Río Manso	Mixto	Combinado (construido y natural -curso de agua-)
12	San Diego	Construido	Muro y tejido
13	Sin identificación	Construido	Muro y tejido

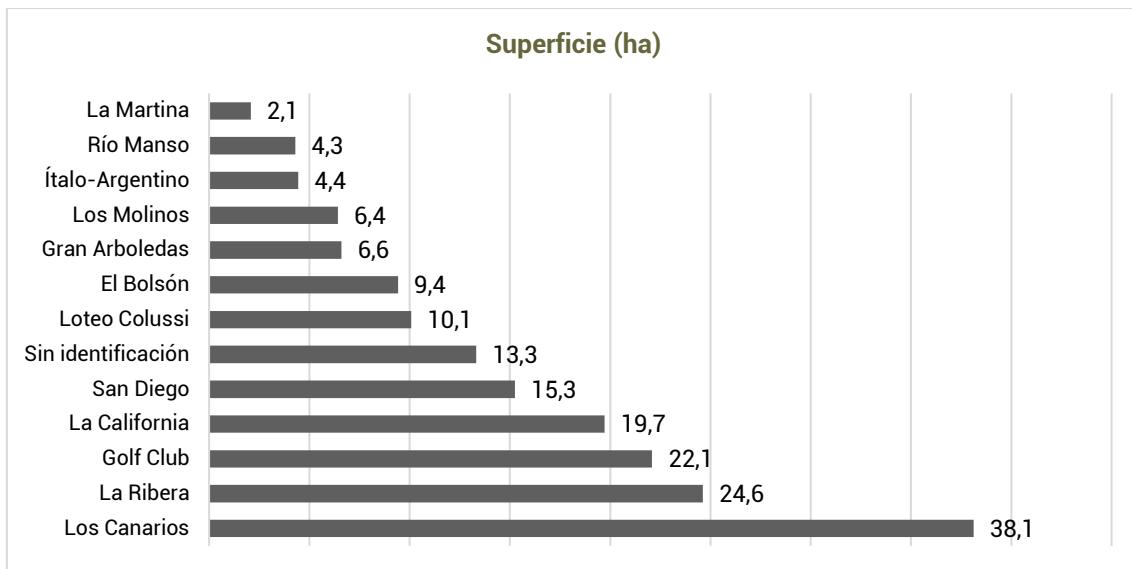


Es decir, predominan los límites construidos sobre los naturales y entre los construidos, los opacos. Esto puede tener relación con la búsqueda de brindar seguridad y separación del entorno social a sus habitantes, ya que las urbanizaciones que se encuentran en sectores más urbanizados y no poseen límites naturales impidan el acceso mediante estos dispositivos y los que poseen como límites naturales a cursos de agua, no materializan el Camino de Sirga como espacio público de libre accesibilidad.

5.2. Superficie de las urbanizaciones (tamaño)

El rango de superficie de las trece urbanizaciones analizadas es amplio va desde muy pequeña (2,1ha) a muy grande (38,1ha) (18 veces mayor), aunque el gradiente es progresivo con excepción de la más grande de todas. Este gradiente puede clasificarse en cuatro grupos: entre las de menores dimensiones, se encuentran La Martina, Río Manso e Ítalo-Argentino; entre las de la media para abajo, Los Molinos, Gran Arboledas, El Bolsón y Loteo Colussi; entre las de la media para arriba, Sin identificación, San Diego y la California; y por último, entre las de mayores dimensiones, se encuentran el Golf Club, La Ribera y Los Canarios.

Nº	Identificación	Superficie (ha)
1	El Bolsón	9,4
2	Golf Club	22,1
3	Gran Arboledas	6,6
4	Ítalo-Argentino	4,4
5	La California	19,7
6	La Martina	2,1
7	La Ribera	24,6
8	Los Canarios	38,1
9	Los Molinos	6,4
10	Loteo Colussi	10,1
11	Río Manso	4,3
12	San Diego	15,3
13	Sin identificación	13,3



El tamaño de las urbanizaciones varía en un rango amplio en función de varios aspectos, pero, especialmente si poseen o no equipamientos recreativos, los de mayor tamaño cuentan con equipamientos deportivos o amplios espacios verdes. Otro aspecto, aunque de menor relación es el tamaño de los lotes y de las unidades funcionales, como se analiza más adelante. El mayor tamaño se relaciona con el poder adquisitivo de sus habitantes, las urbanizaciones de menor tamaño en general están habitadas por sectores de menores ingresos.

5.3. Antropización y afectación del medio natural

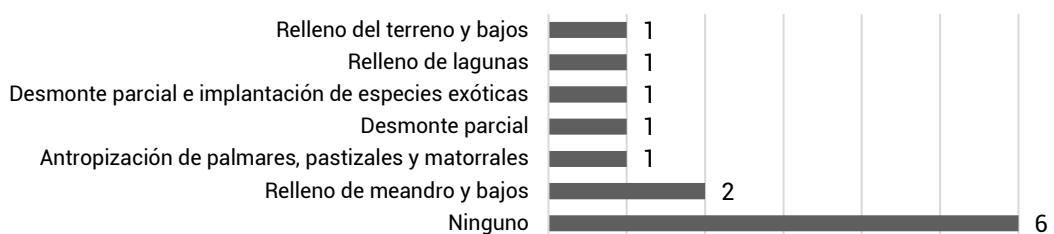
Al analizarse las unidades ambientales antropizadas de las 13 urbanizaciones se han identificado que 5 de ellas se encuentran en zonas de bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos; 3 se encuentran dentro de la mancha urbana; 2 dentro de la mancha urbana y palmares; una en paisajes vorurbanos y rurales; una en zona de bosques, palmares, pastizales y matorrales; y una en zonas de palmares, bosques y mancha urbana.

De las 13 urbanizaciones, 6 no han producido afectación sobre el medio natural y 7 sí han producido, de las cuales, 2 han rellenado meandros y bajos, una ha rellenado lagunas, una ha rellenado el terreno y bajos, una ha realizado desmonte parcial del predio, una ha realizado desmonte parcial e implantado especies exóticas (pinos y eucaliptos) y una ha afectado palmares, pastizales y matorrales.

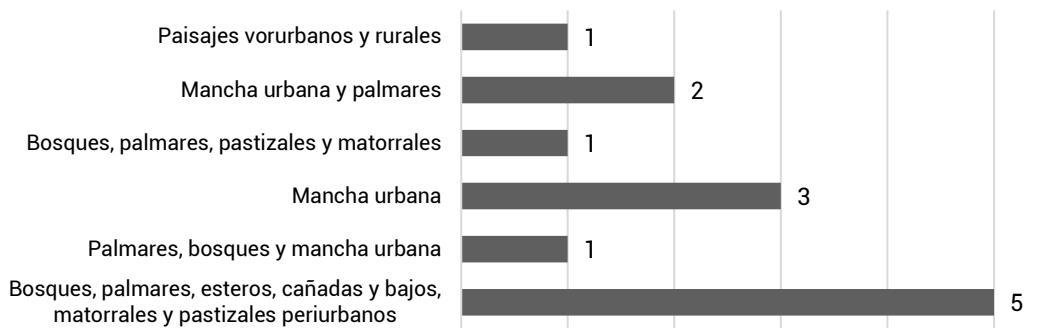
Nº	Identificación	Unidad ambiental antropizada	Afectación de la urbanización en el medio natural
1	El Bolsón	Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos	Ninguno

2	Golf Club	Palmares, bosques y mancha urbana	Ninguno
3	Gran Arboledas	Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos	Desmonte parcial
4	Ítalo-Argentino	Mancha urbana	Ninguno
5	La California	Mancha urbana	Relleno de lagunas
6	La Martina	Bosques, palmares, pastizales y matorrales	Ninguno
7	La Ribera	Mancha urbana y palmares	Ninguno
8	Los Canarios	Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos	Desmonte parcial e implantación de especies exóticas
9	Los Molinos	Mancha urbana y palmares	Relleno del terreno y bajos
10	Loteo Colussi	Paisajes vorurbanos y rurales	Ninguno
11	Río Manso	Mancha urbana	Antropización de palmares, pastizales y matorrales
12	San Diego	Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos	Relleno de meandro y bajos
13	Sin identificación	Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periurbanos	Relleno de meandro y bajos

Cantidad de urbanizaciones según tipo de afectación en el medio natural



Cantidad de unidades ambientales antropizadas



Queda en claro que la cercanía a la naturaleza y los paisajes naturales son un factor importante de localización de las urbanizaciones cerradas, dado que la mayor parte de las urbanizaciones analizadas se encuentran en zonas naturales y muy pocas dentro de la zona urbana o en entre ambas zonas. Pero, por otra parte, no todas minimizan la afectación del medio natural, ya que solo algo menos de la mitad de ellas no han producido algún tipo de impacto sobre el medio natural y algunas han producido impactos de gravedad (relleno de lagunas y meandros, y desmontes), probablemente en función de disponer de más parcelas o unidades funcionales.

5.4. Ocupación de las urbanizaciones

El origen de la mayor parte de las urbanizaciones data entre 2001 y 2022, con excepción de dos de ellas (Golf Club y Los Canarios) que son anteriores, una en particular es muy antigua (Golf Club), relacionada con la época de implantación de las industrias extractivas extrajeras. De una ella no se ha podido obtener el dato (El Bolsón) sin embargo se presume pertenece al primer grupo.

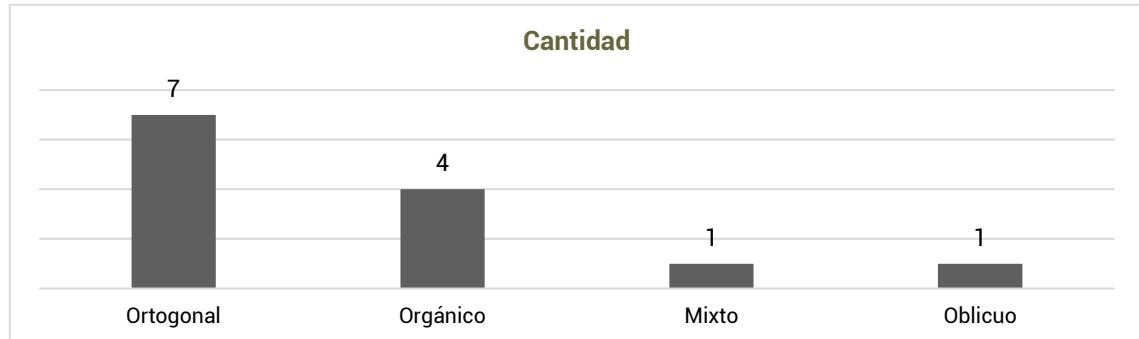
En cuanto al trazado, de las trece urbanizaciones 7 son ortogonales, siguiendo el amanazamiento de la ciudad; 4 son de tipo orgánico, es decir se adaptan a las condiciones del predio o buscan distinguirse de la ortogonalidad de la ciudad y sus calles toman formas curvas; 1 es de tipo mixto, corresponde a La California, sus calles poseen una lógica que se adapta al terreno triangular, pero sus calles no forman ángulos de 90° entre sí; y por último, una es de tipo oblicuo, es el caso de Los Molinos, sus calles se interceptan con una calle de distribución principal de la urbanización que forma ángulos mayores a 90° con respecto a las calles donde se encuentran los lotes residenciales.

Con respecto a la cantidad de lotes residenciales o UF (unidades funcionales), el rango va desde 30 a 300 (10 veces más) en un gradiente progresivo, con excepción de la urbanización del Italo-Argentino, que es de vivienda colectiva y es el único que posee unidades funcionales en lugar de lotes. Se pueden encontrar tres grupos: los de menor cantidad, donde se encuentran Loteo Colussi, La Martina, Río Manso y Los Molinos; los de media cantidad, Golf Club, Los Canarios, La Ribera, El Bolsón, San Diego y Sin identificación; por último, el grupo de mayor cantidad de lotes residenciales, La California, Gran Arboledas e Ítalo-Argentino. Por ende, se puede decir que las urbanizaciones de menor cantidad son 4, los de media cantidad son 6 y los de mayor cantidad son 3.

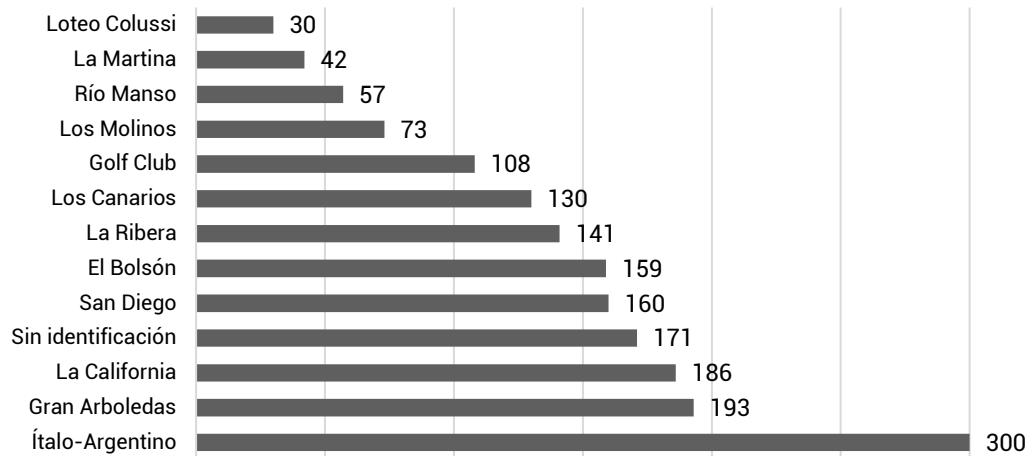
Con relación al grado de ocupación (Cantidad de viviendas construidas / cantidad total de lotes) la única urbanización que está completa es la del Ítalo-Argentino, por ser un conjunto de vivienda colectiva que se construyó hasta su finalización para la ocupación. En el extremo opuesto hay 2 urbanizaciones que aún no tienen viviendas, son Gran Arboledas y Los Molinos, que son loteos que comenzaron en 2022, una que

apenas tiene 2 viviendas (Sin Identificación) y las restantes van en un gradiente de ocupación entre 38% y 88% de ocupación, El Bolsón tiene 115 viviendas, luego podemos evidenciar un grupo de 6 urbanizaciones con un rango de 83 a 50 viviendas en el que se encuentran La California, San Diego, La Ribera, Golf Club, Río Manso y Los Molinos. Las urbanizaciones con menor cantidad de viviendas de este grupo son Loteo Colussi y La Martina.

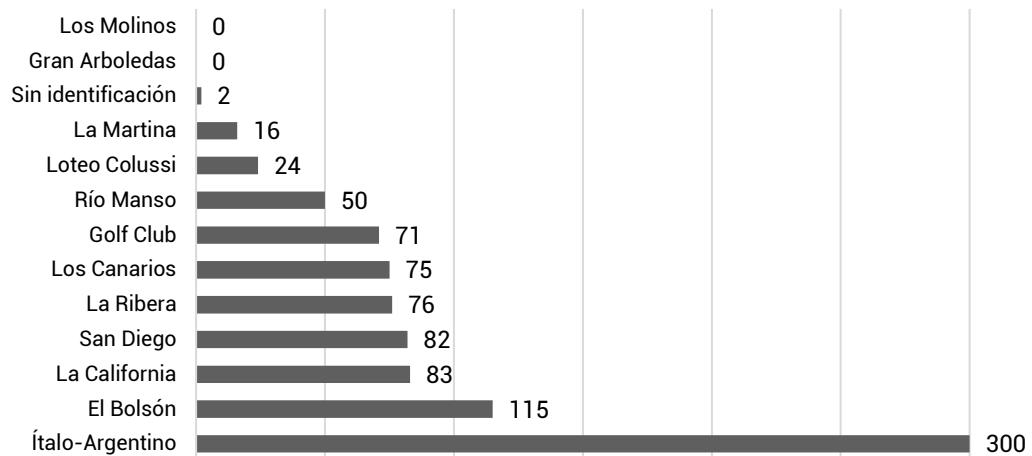
Ocupación						
Nº	Identificación	Año de origen	Trazado	Cantidad de lotes*	Cantidad de viviendas construidas	Grado de ocupación
1	El Bolsón	-	Orgánico	159	115	72,33%
2	Golf Club	1942	Orgánico	108	71	65,74%
3	Gran Arboledas	2022	Ortogonal	193	0	0,00%
4	Ítalo-Argentino	2001	Orgánico	300	300	100,00%
5	La California	2002	Mixto	186	83	44,62%
6	La Martina	2016	Ortogonal	42	16	38,10%
7	La Ribera	2009	Orgánico	141	76	53,90%
8	Los Canarios	1989	Ortogonal	130	75	57,69%
9	Los Molinos	2021	Oblicuo	73	0	0,00%
10	Loteo Colussi	2014	Ortogonal	30	24	80,00%
11	Río Manso	2007	Ortogonal	57	50	87,72%
12	San Diego	2014	Ortogonal	160	82	51,25%
13	Sin identificación	2014	Ortogonal	171	2	1,17%



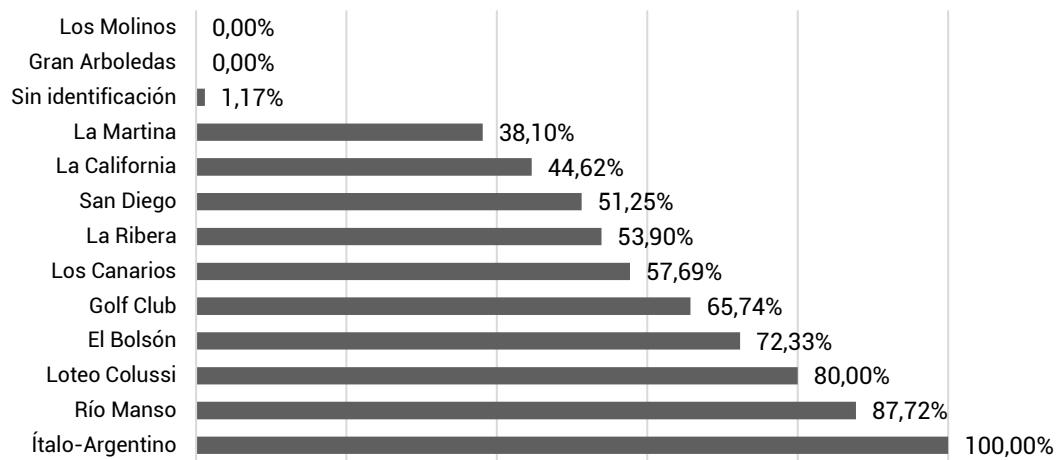
Cantidad de lotes residenciales o unidades de viviendas



Cantidad de viviendas construidas



Grado de ocupación



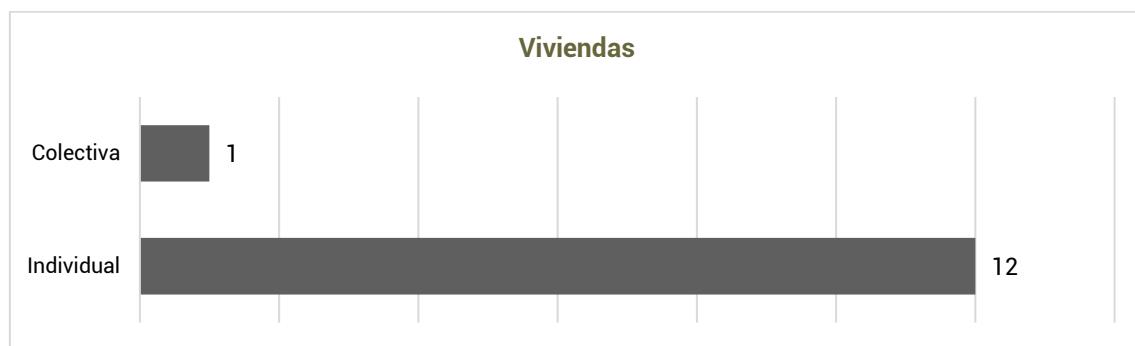
En síntesis, el origen de la mayor parte de las urbanizaciones es reciente, en relación con lo ocurrido en ciudades intermedias similares del contexto nacional y latinoamericano. En cuanto al trazado de las urbanizaciones, predominan los ortogonales siguiendo el amanazamiento de la ciudad, muy pocos son de tipo orgánico o que buscan distinguirse de la ortogonalidad de la ciudad y en general se relacionan con las urbanizaciones destinadas a sectores de mayor poder adquisitivo, probablemente como oferta de valor adicional de diferenciación de la ciudad tradicional.

En correlación con el tamaño de las urbanizaciones, la cantidad de lotes residenciales o unidades funcionales que poseen cada una de ellas varían bastante entre las de menor y mayor cantidad, aunque no tanto como la superficie, la de mayor cantidad de lotes o unidades funcionales es 10 veces mayor que la de menor cantidad en un gradiente progresivo.

En el grado de ocupación hay una sola urbanización que está completa por ser un conjunto de vivienda colectiva y en el extremo opuesto hay dos urbanizaciones que aún no tienen viviendas, hay una que apenas tiene dos viviendas y las restantes van en un gradiente de ocupación entre 38% y 88% de ocupación. Esto pone en evidencia el reciente desarrollo de este tipo de urbanizaciones en el Municipio de Resistencia.

5.5. Tipo de viviendas

De las 13 urbanizaciones, 12 son de viviendas individuales, solo una es de viviendas colectivas, es la urbanización Ítalo-Argentino.



Es evidente que las viviendas individuales son las que predominan en las urbanizaciones cerradas, en relación con la forma de vida que ofrecen y que escogen quienes las habitan, de estilo tradicional, tranquila y en contacto con la naturaleza.

5.6. Riesgo hídrico

En cuanto al riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas, según la Resolución 303/17 de la Administración Provincial del Agua, 8 urbanizaciones se encuentran en zona de

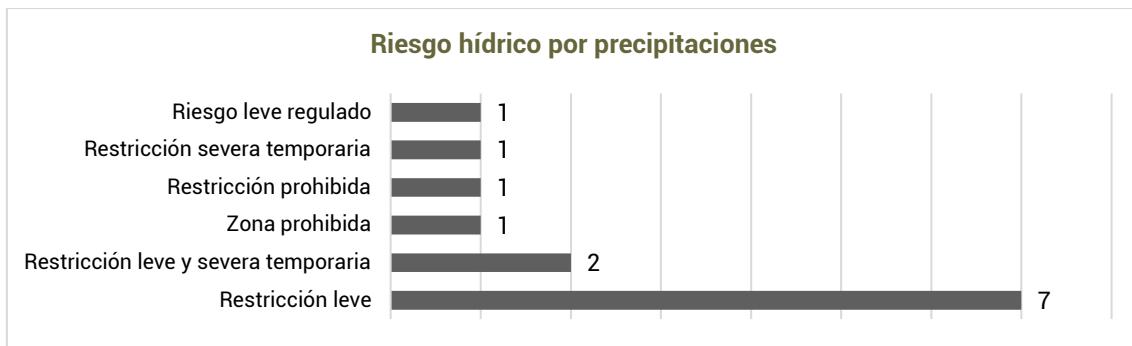
riesgo leve, una se encuentra en una zona de riesgo leve regulado, una en zonas de riesgo leve y leve regulado, una en zona de riesgo severo y prohibido de inundación, una en zona prohibida y leve, y por último, una en zona prohibida y leve regulado. Se destaca que de las 13 urbanizaciones, 8 permanecen en zonas con las mismas características y las restantes (5) poseen diferentes combinaciones de zonas.

En cuanto al riesgo hídrico por precipitaciones, según la Resolución 121/14 de la Administración Provincial del Agua, 7 urbanizaciones se encuentran en zona de restricción leve, dos en zonas de restricción leve y severa temporaria, una en zona prohibida, una en restricción prohibida, una en restricción severa temporaria y una en zona de riesgo leve regulado.

Nº	Identificación	Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Riesgo hídrico por precipitaciones
1	El Bolsón	Zona prohibida y de riesgo leve	Zona prohibida
2	Golf Club	Zona de riesgo leve	Restricción leve
3	Gran Arboledas	Zona de riesgo leve	Restricción leve y severa temporaria
4	Ítalo-Argentino	Zona de riesgo leve	Restricción leve
5	La California	Zona de riesgo leve	Restricción leve
6	La Martina	Zona de riesgo leve	Riesgo leve regulado
7	La Ribera	Riesgo severo y prohibido de inundación	Restricción leve
8	Los Canarios	Riesgo leve y leve regulado	Restricción leve
9	Los Molinos	Riesgo leve regulado	Restricción leve
10	Loteo Colussi	Zona prohibida y de riesgo leve regulado	Restricción prohibida
11	Río Manso	Zona de riesgo leve	Restricción leve
12	San Diego	Zona de riesgo leve	Restricción severa temporaria
13	Sin identificación	Zona de riesgo leve	Restricción leve y severa temporaria

Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas





La búsqueda de proximidad a la naturaleza y sus paisajes, así como de suelos de menor valor para los desarrolladores, son factores que incrementan la probabilidad de que las urbanizaciones analizadas estén expuestas a riesgos hídricos, ya que dos tercios de ellas se encuentran en zona de riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas leve o leve regulado y las restantes en zona de riesgo severo y prohibido de inundación, de forma completa o parcialmente combinadas con zonas de riesgo leve y también de riesgo hídrico por precipitaciones, ya que algo más de la mitad de las urbanizaciones analizadas se encuentran en zona de restricción leve y las restantes en zona prohibida o de restricción prohibida, o severa temporal o de riesgo leve regulado.

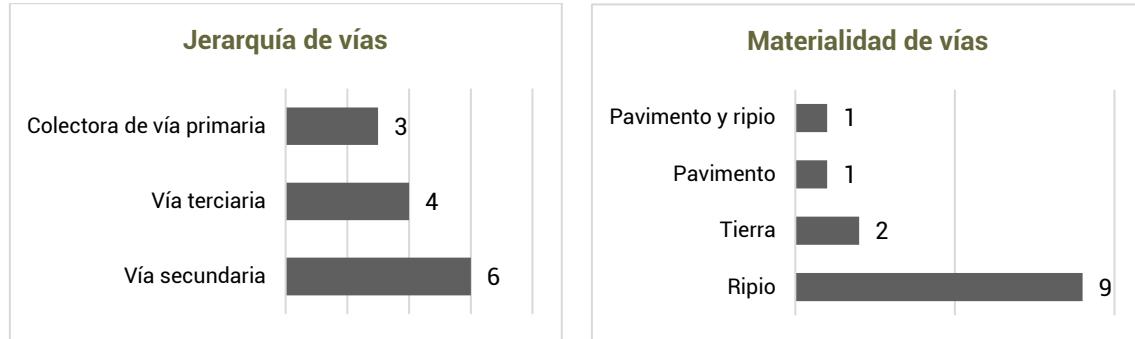
5.7. Conectividad y materialidad de las vías

En cuanto a la jerarquía de las vías con las que se vincula el acceso de las urbanizaciones, 6 son vías secundarias, 4 vías terciarias y 3 a calle colectora de una vía primaria. (ver materiales y describir)

La materialidad de las vías internas de las urbanizaciones, 9 son de ripio, 2 de tierra y únicamente una tiene la combinación de pavimento y ripio.

Nº	Identificación	Jerarquía de vías	Materialidad de vías
1	El Bolsón	Vía terciaria	Ripio
2	Golf Club	Vía terciaria	Tierra
3	Gran Arboledas	Vía secundaria	Ripio
4	Ítalo-Argentino	Vía secundaria	Pavimento
5	La California	Colectora de vía primaria	Ripio
6	La Martina	Vía terciaria	Ripio
7	La Ribera	Vía secundaria	Pavimento y ripio
8	Los Canarios	Colectora de vía primaria	Ripio
9	Los Molinos	Vía secundaria	Ripio
10	Loteo Colussi	Vía terciaria	Ripio

11	Río Manso	Colectora de vía primaria	Ripio
12	San Diego	Vía secundaria	Ripio
13	Sin identificación	Vía secundaria	Tierra



No existe un patrón común en las jerarquías de las vías con las que se vinculan los accesos de las urbanizaciones. En cambio, la materialidad de las vías internas de las urbanizaciones es en su mayoría de ripio y en menor grado son de tierra y únicamente una combina pavimento y ripio. Esto es probable que se relacione con el nivel de inversión de los desarrolladores y las preferencias de los habitantes.

5.8. Infraestructuras

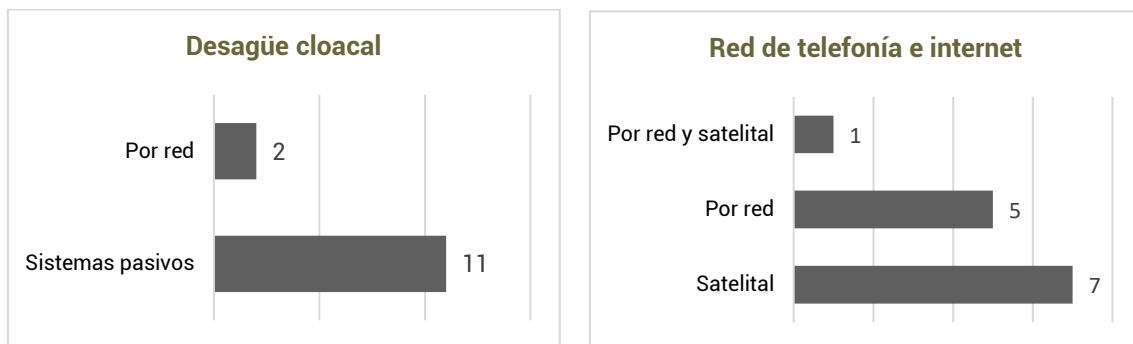
Todas las urbanizaciones cuentan con la infraestructura y servicio de agua potable provisto por SAMEEP y de energía eléctrica provista por SECHEEP.

De las 13 urbanizaciones, únicamente dos cuentan con la infraestructura para el desagüe cloacal a red y 11 lo hacen mediante sistemas pasivos.

En cuanto a la red de telefonía e internet, 7 urbanizaciones lo hacen de manera satelital, teniendo que realizar la instalación de una antena cada vivienda que desee tener acceso a internet; 5 urbanizaciones lo hacen por red y en una urbanización se da la combinación de ambas maneras de provisión y conexión.

Nº	Identificación	Red de agua	Desagüe cloacal	Red de energía	Red de telefonía e internet
1	El Bolsón	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
2	Golf Club	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red
3	Gran Arboledas	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
4	Ítalo-Argentino	Por red	Por red	Por red	Por red

			Sistemas pasivos	Por red	Satelital
5	La California	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
6	La Martina	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
7	La Ribera	Por red	Por red	Por red	Por red
8	Los Canarios	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
9	Los Molinos	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red
10	Loteo Colussi	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red
11	Río Manso	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red y satelital
12	San Diego	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
13	Sin identificación	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital



Las infraestructuras básicas que poseen las urbanizaciones analizadas se relacionan con la localización urbana, según sean en zonas de expansión urbana o no. Es evidente que la infraestructura y servicio de agua potable y energía eléctrica provista por empresas públicas son las más extendidas, ya que todas las urbanizaciones cuentan con ellas, pero, apenas un par cuentan con infraestructura para el desagüe cloacal a red y la mayor parte lo hace mediante sistemas pasivos. Algo más de la mitad cuentan con telefonía e internet por antena, las restantes cuentan con red y en una urbanización se da la combinación de ambas maneras de provisión y conexión.

5.9. Equipamientos

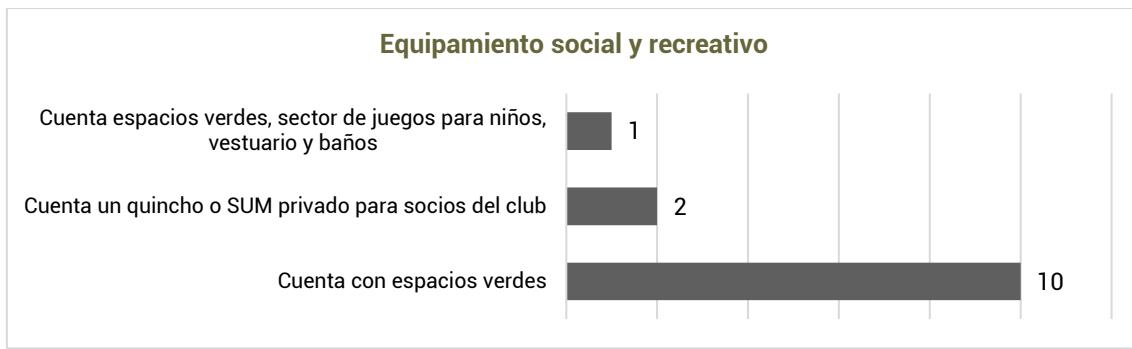
De las 13 urbanizaciones, 9 no cuentan con equipamientos deportivos; una de ellas cuenta con cancha de fútbol, es la urbanización San Diego; dos cuentan con equipamientos que le corresponden al club que se encuentra dentro de la urbanización, estas son Golf Club y Los Canarios, la primera cuenta con canchas de golf, tenis y pileta y la segunda con canchas de rugby y hockey. La urbanización con más equipamiento deportivo es La California, tiene un área central donde se encuentran las canchas de

tenis, fútbol, básquet y aparatos aeróbicos de gimnasia y puede ser utilizada por cualquier persona que resida allí.

De las 13 urbanizaciones, 10 cuentan con espacios verdes, 2 cuentan con quincho o SUM privados de los clubes que se encuentran dentro de la urbanización y su uso es exclusivo de los socios del mismo y una cuenta con espacio verde, sector de juegos para niños, vestuario y baños, se puede decir que es la urbanización La California la más completa si se refiere al equipamiento social y recreativo.

Nº	Identificación	Equipamientos deportivos	Equipamiento social y recreativo
1	El Bolsón	No cuenta	Cuenta con espacio verde
2	Golf Club	Cuenta con canchas de golf, tenis y piletas privados	No cuenta. Cuenta Quincho/SUM privado
3	Gran Arboledas	No cuenta	Cuenta con espacio verde
4	Ítalo-Argentino	No cuenta	Cuenta con espacio verde
5	La California	Canchas de tenis, fútbol, básquet y aparatos aeróbicos de gimnasia	Cuenta espacio verde, sector de juegos para niños, vestuario y baños
6	La Martina	No cuenta	Cuenta con espacio verde
7	La Ribera	No cuenta	Cuenta con espacio verde
8	Los Canarios	Cuenta con canchas de rugby, hockey del club privados	No cuenta. Cuenta Quincho/SUM privado
9	Los Molinos	No cuenta	Cuenta con un espacio verde central
10	Loteo Colussi	No cuenta	Cuenta con espacios verdes
11	Río Manso	No cuenta	Cuenta con espacio verde
12	San Diego	Cuenta con canchas de fútbol	Cuenta con espacio verde
13	Sin identificación	No cuenta	Cuenta con espacio verde





En síntesis, solamente tres urbanizaciones cuentan con una dotación de equipamientos deportivos y recreativos, las restantes no cuentan o tienen algún equipamiento mínimo como ser espacios verdes. Esto se relaciona en gran parte con el poder adquisitivo de los habitantes. Los equipamientos representan una oferta adicional que encarece el costo de habitar las urbanizaciones cerradas.

5.10. Nivel socioeconómico y ocupación predominante

En cuanto al nivel socioeconómico predominante, de las 13 urbanizaciones, 5 poseen un nivel socioeconómico alto, 3 medio y una urbanización posee la combinación de alto y bajo. No se cuenta con los datos de 4 urbanizaciones ya que 2 no poseen habitantes aún y las otras 2 no pudieron realizarse entrevistas para establecerlo.

Sobre la ocupación predominante de los habitantes de las urbanizaciones, 5 urbanizaciones se caracterizan por ser habitantes que se encuentran en relación de dependencia y en 4, por ser empresarios o profesionales. No se cuenta con los datos de 4 urbanizaciones ya que 2 no poseen habitantes aún y las otras 2 no pudieron realizarse entrevistas para establecerlo.

Nº	Identificación	Nivel socioeconómico	Ocupación predominante
1	El Bolsón	Alto y bajo	En relación de dependencia
2	Golf Club	Alto	En relación de dependencia
3	Gran Arboledas	Sin datos (no hay habitantes)	Sin datos (no hay habitantes)
4	Ítalo-Argentino	Medio	En relación de dependencia
5	La California	Alto	Empresarial/profesional
6	La Martina	Medio	En relación de dependencia
7	La Ribera	Alto	Empresarial/profesional
8	Los Canarios	Alto	Empresarial/profesional
9	Los Molinos	Sin datos (no hay habitantes)	Sin datos (no hay habitantes)

10	Loteo Colussi	Sin datos (no se realizó encuesta ni entrevistas)	Sin datos (no se realizó encuesta ni entrevistas)
11	Río Manso	Alto	Empresarial/profesional
12	San Diego	Medio	En relación de dependencia
13	Sin identificación	Sin datos (no se realizó encuesta ni entrevistas)	Sin datos (no se realizó encuesta ni entrevistas)



En resumen, el 40% de las urbanizaciones poseen habitantes con un nivel socioeconómico alto, el 20% de las urbanizaciones poseen habitantes con un nivel socioeconómico medio y una posee habitantes con una combinación de niveles alto y bajo. De las restantes no pudo establecerse. En la ocupación predominante de los habitantes de las urbanizaciones, un 40% se caracteriza por tener habitantes en relación de dependencia, un 30% por tener habitantes empresarios o profesionales y de las restantes no pudo establecerse. Es evidente que para habitar una urbanización cerrada se requiere disponer de un nivel de ingreso alto o medio (con excepción de la urbanización Ítalo-Argentino que fue de origen público) aunque es importante destacar que en muchos casos las viviendas fueron construidas mediante créditos con subsidios públicos (PROCREAR).

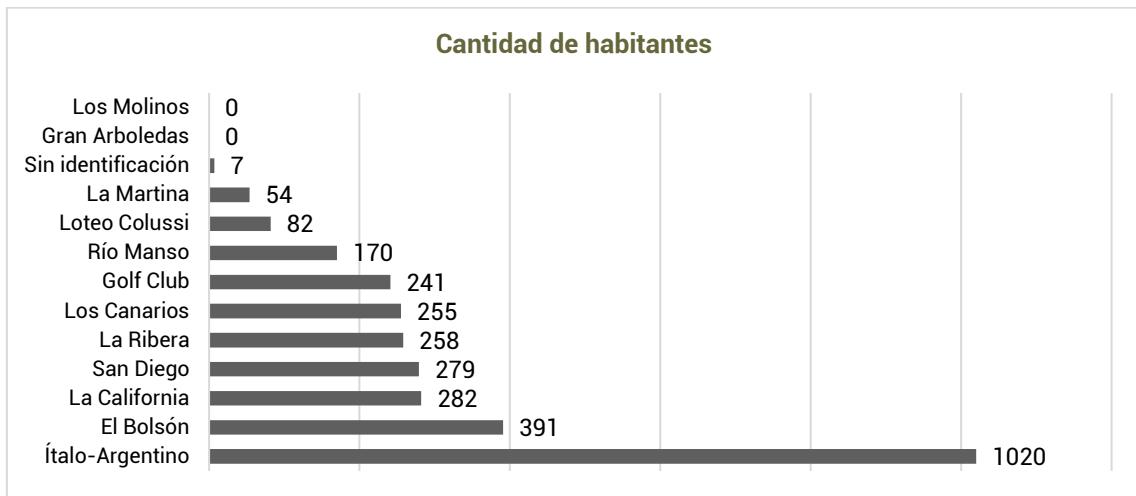
5.11. Población, densidad y residencia

Hay dos urbanizaciones recientes que aún no tienen habitantes y hay una que apenas está comenzando a ser habitada. Hay 7 urbanizaciones que tienen un rango entre 391 y 241 habitantes y 3 urbanizaciones con un rango de entre 170 y 54, siendo todas ellas de muy baja densidad. La urbanización del Ítalo-Argentino es la excepción, por ser un conjunto de viviendas colectiva, tiene 1020 habitantes y es de media densidad.

Nº	Identificación	Cantidad de habitantes ¹
1	El Bolsón	391
2	Golf Club	241

¹ Dato obtenido por el producto entre cantidad de viviendas y el índice 3,4 adoptado en base al CENSO del año 2010.

3	Gran Arboledas	0
4	Ítalo-Argentino	1020
5	La California	282
6	La Martina	54
7	La Ribera	258
8	Los Canarios	255
9	Los Molinos	0
10	Loteo Colussi	82
11	Río Manso	170
12	San Diego	279
13	Sin identificación	7



De las 13 urbanizaciones, 8 son de residencia permanente, 4 de permanente y temporal y únicamente de una no se obtuvieron datos.

Los motivos de elección residencial de acuerdo a entrevistas y encuestas son los siguientes:

- El Bolsón: conveniencia (una persona encuestada).
- Golf Club: contacto con la naturaleza, tranquilidad y sentido de pertenencia (3 personas encuestadas).
- Gran Arboledas: sin datos (no hay habitantes aún y no se contactó a los compradores de los terrenos).
- Ítalo-Argentino: sentido de pertenencia (2 personas encuestadas).
- La California: seguridad, tranquilidad (2 personas encuestadas).
- La Martina: sin datos (ningún habitante quiso ser encuestado).
- La Ribera: seguridad, tranquilidad, contacto con la naturaleza (un grupo familiar encuestado).

- Los Canarios: seguridad, tranquilidad y sentido de pertenencia (3 personas encuestadas).
- Los Molinos: sin datos (no hay habitantes aún y no se contactó a los compradores de los terrenos).
- Loteo Colussi: sin datos (no se pudieron realizar encuestas en la urbanización).
- Río Manso: seguridad, tranquilidad y contacto con la naturaleza (9 personas encuestadas).
- San Diego: tranquilidad (una persona encuestada).
- Sin identificación: sin datos (no se pudieron realizar encuestas en la urbanización).

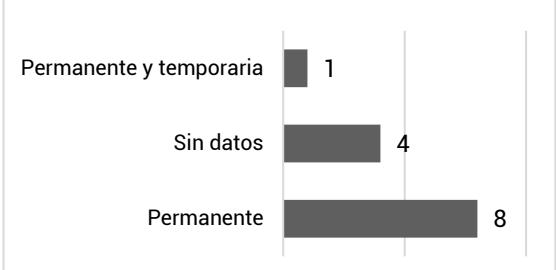
Podemos concluir que, en los entrevistados de las 13 urbanizaciones, en 6 urbanizaciones se repite la palabra tranquilidad, en 4 seguridad, en 3 contacto con la naturaleza y en 1 la conveniencia.

La trayectoria residencial de los habitantes, es decir, donde vivían antes de mudarse a las urbanizaciones fue: de 5 urbanizaciones no se pudo establecer, en 4 provienen tanto del centro como barrios de la ciudad, en 3 solo del centro de la ciudad y en 1 de la periferia de la ciudad.

Nº	Identificación	Tipo de residencia	Motivos de elección residencial	Trayectoria residencial
1	El Bolsón	Permanente	Conveniencia	Centro de la ciudad
2	Golf Club	Permanente	Tranquilidad	Centro y barrios de la ciudad
3	Gran Arboledas	Sin datos	Sin datos	Sin datos
4	Ítalo-Argentino	Permanente	Sentido de pertenencia	Centro y barrios de la ciudad
5	La California	Permanente	Sin datos	Centro de la ciudad
6	La Martina	Sin datos	Sin datos	Sin datos
7	La Ribera	Permanente	Seguridad, tranquilidad, contacto con la naturaleza	Periferia de la ciudad
8	Los Canarios	Permanente y temporaria	Seguridad, tranquilidad, sentido de pertenencia	Centro y barrios de la ciudad
9	Los Molinos	Sin datos	Sin datos	Sin datos
10	Loteo Colussi	Permanente	Sin datos	Sin datos
11	Río Manso	Permanente	Seguridad, tranquilidad y contacto con la naturaleza	Centro y barrios de la ciudad

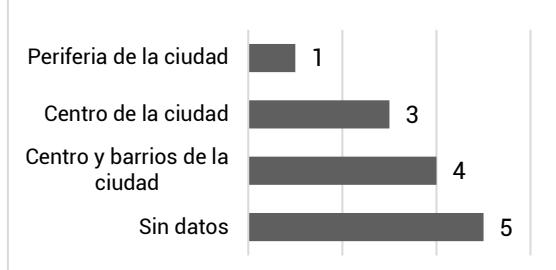
12	San Diego	Permanente	Tranquilidad	Centro de la ciudad
13	Sin identificación	Sin datos	Seguridad, tranquilidad, contacto con la naturaleza	Sin datos

Tipo de residencia



Permanent and temporary	1
sin datos	4
Permanent	8

Trayectoria residencial



Periferia de la ciudad	1
Centro de la ciudad	3
Centro y barrios de la ciudad	4
Sin datos	5

En resumen, la mayor parte de las urbanizaciones posee una densidad muy baja con la excepción de la urbanización del Ítalo-Argentino que es un conjunto de viviendas colectiva de media densidad. Esto tiene relación con la forma de vida que buscan sus habitantes. En los motivos de elección residencial, en casi la mitad de las urbanizaciones predomina la tranquilidad, en las restantes la seguridad, el contacto con la naturaleza y la conveniencia. En la procedencia de los habitantes, el análisis de las trayectorias residenciales de los habitantes evidencia que la mayor parte de los hogares entrevistados provienen tanto del centro como barrios de la ciudad y en un solo caso, proviene de la periferia de la ciudad.

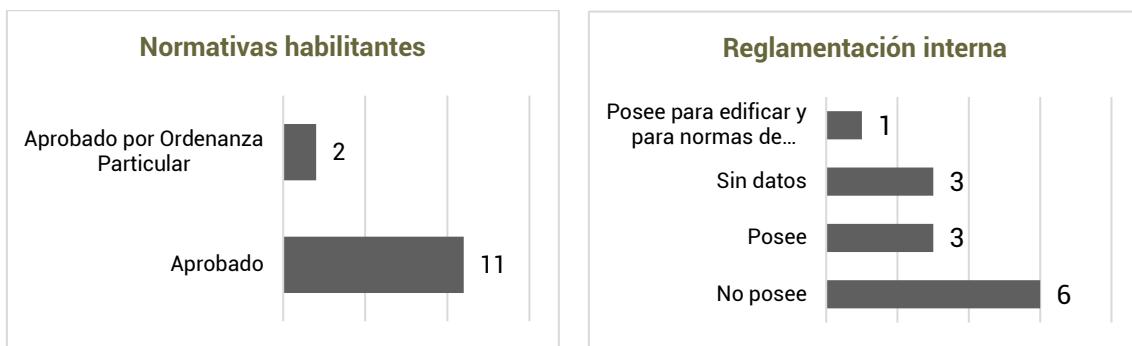
5.12. Normativas

Las 13 urbanizaciones fueron aprobadas para su desarrollo, aunque cabe destacar que 2 de ellas fueron aprobadas en ordenanzas particulares, estas son La California y La Ribera.

En cuanto a la reglamentación interna, 6 urbanizaciones no cuentan, 3 poseen, de 3 no hay datos y únicamente una posee reglamentación de convivencia y de construcción.

Nº	Identificación	Normativa habilitante	Reglamentación interna
1	El Bolsón	Aprobado	No posee
2	Golf Club	Aprobado	No posee
3	Gran Arboledas	Aprobado	No posee
4	Ítalo-Argentino	Aprobado por Ordenanza Particular	No posee

5	La California	Aprobado	Posee para edificar y para normas de convivencia
6	La Martina	Aprobado por Ordenanza Particular	No posee
7	La Ribera	Aprobado	Posee
8	Los Canarios	Aprobado	Posee
9	Los Molinos	Aprobado	Sin datos
10	Loteo Colussi	Aprobado	Sin datos
11	Río Manso	Aprobado	No posee
12	San Diego	Aprobado	Posee
13	Sin identificación	Aprobado	Sin datos



En síntesis, todas las urbanizaciones fueron aprobadas para su desarrollo, aunque un par de ellas fueron aprobadas con excepciones por ordenanzas particulares. A pesar de ser cerradas, casi la mitad de las urbanizaciones no cuentan con un reglamento interno, solo tres lo poseen y únicamente una posee reglamentación de convivencia y de construcción.

5.13. Seguridad

Con respecto a sistemas de seguridad de las urbanizaciones, 6 de ellas no poseen, 4 tienen de manera privada y de 3 no hay datos. Y sobre la seguridad de las viviendas dentro de las urbanizaciones, 6 urbanizaciones tienen una combinación de sistemas privados y de elementos físicos (cerramientos), de 5 no hay datos, en una se pudo establecer el uso de cercos o muros y rejas y una sola cuenta con sistema privado. Cabe destacar que los datos mencionados anteriormente, son extraídos de las entrevistas y encuestas y por ende, son procesados para poder arribar a características generales y que pueden existir casos particulares dentro de ellas que no han podido ser identificados.

Nº	Identificación	Seguridad de la urbanización	Seguridad de las viviendas

1	El Bolsón	No posee	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
2	Golf Club	No posee	Privado (alarma, cámaras o sensores)
3	Gran Arboledas	No posee	Cerco o muro y rejas
4	Ítalo-Argentino	No posee	Sin datos
5	La California	Privada	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
6	La Martina	No posee	Sin datos
7	La Ribera	Privada	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
8	Los Canarios	No posee	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
9	Los Molinos	Sin datos	Sin datos
10	Loteo Colussi	Sin datos	Sin datos
11	Río Manso	Privada	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
12	San Diego	Privada	Mixto (cerco o muro, rejas y privado)
13	Sin identificación	Sin datos	Sin datos



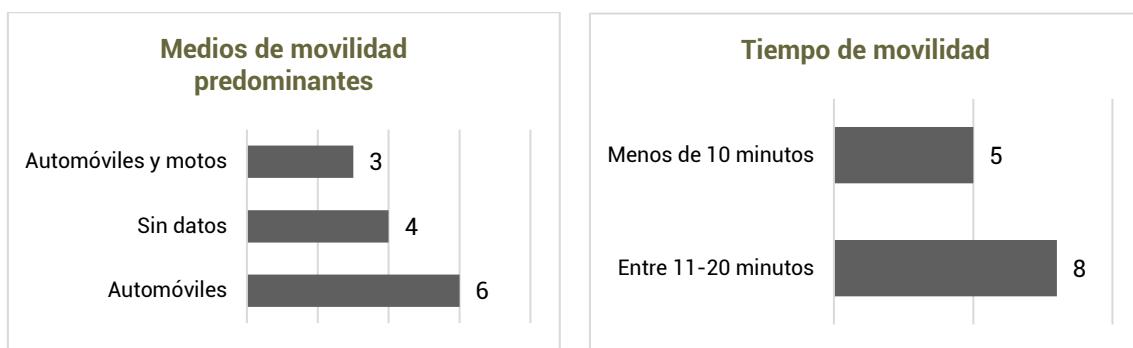
A pesar de que la seguridad es uno de los motivos de elección de los residentes en este tipo de urbanizaciones, algo menos de la mitad de las mismas no poseen control del acceso, un 30% tienen de manera privada y de las restantes no se obtuvo datos. Es decir, que la sensación de seguridad también es aportada por el tipo de urbanización y las características de sus habitantes. Sobre la seguridad de las viviendas dentro de las urbanizaciones, en algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen una combinación de sistemas privados y de elementos físicos (cerramientos), de un 40% no se pudo obtener datos y en una sola urbanización se pudo establecer el uso de cercos o muros y rejas y en una sola se identificó que cuenta con sistema privado. Lo que evidencia que en muchos casos reproducen hábitos de seguridad de la ciudad tradicional.

5.14. Movilidad

De las 13 urbanizaciones, en 6 se da el predominio del uso del automóvil como medio de movilidad, de 4 no hay datos y en 3 se da el uso de automóviles y motos.

De las 13 urbanizaciones, en 6 el tiempo de movilidad predominante es entre 11-20 minutos y en 5 es menor a 10 minutos.

Nº	Identificación	Medio de movilidad predominante	Tiempo de movilidad ²
1	El Bolsón	Automóviles	Menos de 10 minutos
2	Golf Club	Automóviles	Entre 11-20 minutos
3	Gran Arboledas	Sin datos	Entre 11-20 minutos
4	Ítalo-Argentino	Automóviles y motos	Menos de 10 minutos
5	La California	Automóviles	Menos de 10 minutos
6	La Martina	Automóviles	Entre 11-20 minutos
7	La Ribera	Automóviles	Menos de 10 minutos
8	Los Canarios	Automóviles y motos	Entre 11-20 minutos
9	Los Molinos	Sin datos	Menos de 10 minutos
10	Loteo Colussi	Sin datos	Entre 11-20 minutos
11	Río Manso	Automóviles y motos	Entre 11-20 minutos
12	San Diego	Automóviles	Entre 11-20 minutos
13	Sin identificación	Sin datos	Entre 11-20 minutos



Es resumen, predominan los medios de movilidad privada en las urbanizaciones y entre ellos el automóvil. Esto tiene relación, tanto con las formas de vida de los residentes, como la ausencia de servicios públicos de transporte en muchas zonas de expansión

² Cálculo elaborado tomando el tiempo de movilidad entre la Plaza 25 de Mayo y la urbanización a las 12:30hs de un día hábil de la semana.

urbana. El tiempo de recorrido entre las urbanizaciones y el centro de la ciudad es bajo. Esto tiene relación con el tamaño de la ciudad.

5.15. Usos del suelo del entorno de las urbanizaciones

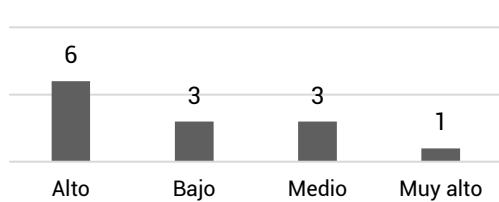
En cuanto a los usos del suelo del entorno de las urbanizaciones, puede observarse que hay 6 urbanizaciones que tienen un grado de mixtura alto en los usos del suelo del entorno (Ítalo-Argentino, La California, La Ribera, Los Canarios, Los Molinos y Sin identificación) en las que se da una combinación de 5 tipos de usos del suelo diferentes; 3 que tienen un grado de mixtura medio en los usos del suelo del entorno (Gran Arboledas, Loteo Colussi y Río Manso) en las que se da una combinación de 4 tipos de usos del suelo diferentes; 3 que tienen un grado de mixtura bajo en los usos del suelo del entorno (El Bolsón, Golf Club y La Martina) en las que se da una combinación de 2 tipos de usos del suelo diferentes; y una que tiene un grado de mixtura muy alto en los usos del suelo del entorno (San Diego) en la que se da una combinación de 6 tipos de usos del suelo diferentes.

De las 13 urbanizaciones analizadas, 9 de ellas tienen usos del suelo en su entorno que son compatibles entre sí (El Bolsón, Golf Club, Gran Arboledas, Ítalo-Argentino, La Martina, La Ribera, Loteo Colussi, Río Manso y Sin identificación) dándose alguna combinación de usos del suelo Residencial, Comercial, Recreativo, Educativo, Cultural, Deportivo, Salud o Rural; y 4 de ellas tienen un uso del suelo en su entorno que es incompatible (La California, Los Canarios, Los Molinos y San Diego) dado que están próximas a usos del suelo de tipo Industrial.

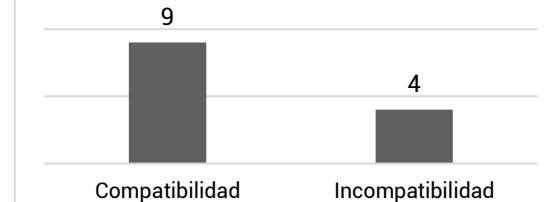
Nº	Identificación	Usos del suelo	Grado de mixtura	Compatibilidad / incompatibilidad
1	El Bolsón	Residencial Recreativo	Bajo	Compatibilidad
2	Golf Club	Residencial Recreativo	Bajo	Compatibilidad
3	Gran Arboledas	Residencial Recreativo Comercial Cultural	Medio	Compatibilidad
4	Ítalo-Argentino	Residencial Comercial Recreativo Educativo Cultural	Alto	Compatibilidad
5	La California	Residencial Comercial Recreativo Cultural Industrial	Alto	Incompatibilidad

6	La Martina	Residencial Comercial	Bajo	Compatibilidad
7	La Ribera	Residencial Recreativo Comercial Cultural Deportivo	Alto	Compatibilidad
8	Los Canarios	Residencial Comercial Recreativo Deportivo Industrial	Alto	Incompatibilidad
9	Los Molinos	Residencial Comercial Educativo Deportivo Industrial	Alto	Incompatibilidad
10	Loteo Colussi	Residencial Rural Comercial Deportivo	Medio	Compatibilidad
11	Río Manso	Residencial Comercial Salud Educativo	Medio	Compatibilidad
12	San Diego	Residencial Comercial Recreativo Cultural Industrial Deportivo	Muy alto	Incompatibilidad
13	Sin identificación	Residencial Recreativo Comercial Cultural Deportivo	Alto	Compatibilidad

Cantidad de urbanizaciones según grado de mixtura de usos del suelo del entorno



Cantidad de urbanizaciones según compatibilidad de usos del suelo del entorno



En síntesis, algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen un grado de mixtura alto en los usos del suelo del entorno, un 20% tiene un grado de mixtura medio, un 25% tiene un grado de mixtura bajo y una sola tiene un grado de mixtura muy alto. Además,

un 70% de las urbanizaciones analizadas tiene usos del suelo en su entorno que son compatibles entre sí y las restantes tienen un uso del suelo en su entorno que es incompatible dado que están próximas a usos del suelo de tipo Industrial. Esto evidencia que existen una buena dosis de mixtura de actividades en muchas de ellas pero también una necesidad de implementar ordenamiento urbano en los sectores en los que se encuentran emplazadas algunas de ellas.

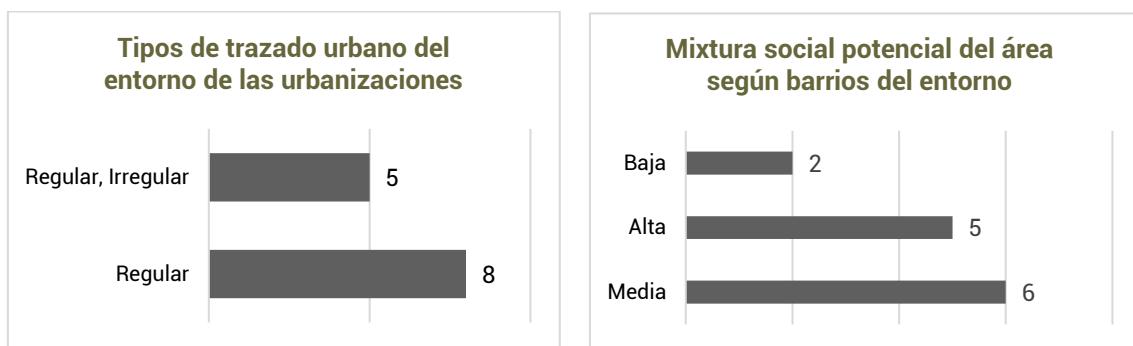
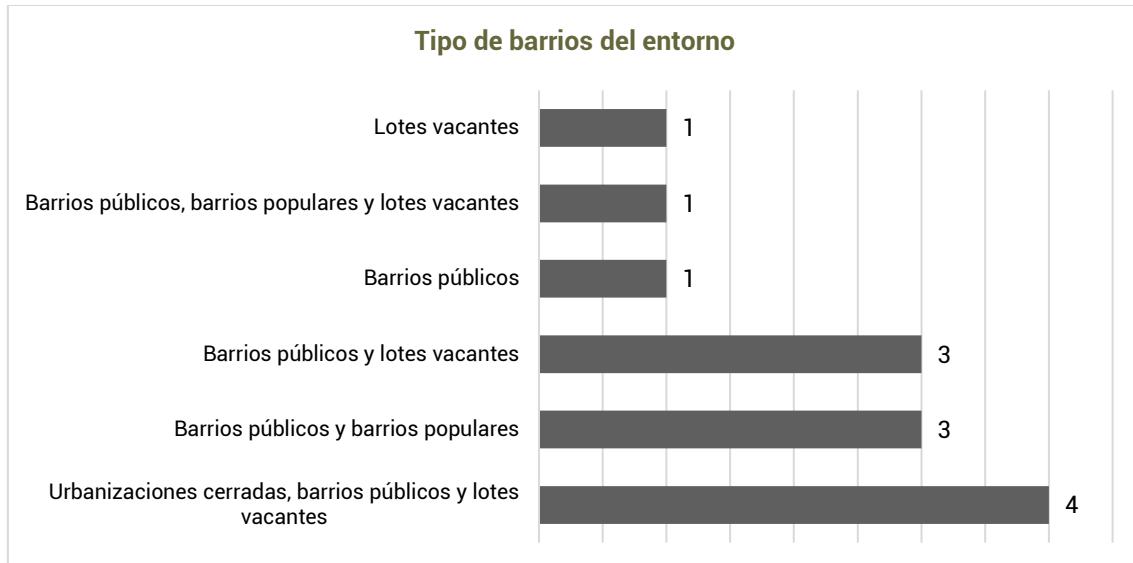
5.16. Tipos de barrios y trazado urbano del entorno de las urbanizaciones

El análisis del tipo de barrios del entorno revela la mixtura social que podría haber en el área si se mejorará la fragmentación física. De las 13 urbanizaciones analizadas, 5 tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social alta, porque tiene barrios públicos y barrios populares en su entorno; 6 tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social media, porque tiene barrios públicos en su entorno, pero no disponen de barrios populares; y solo 2 tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social baja, porque no tiene barrios públicos, ni barrios populares en su entorno.

Con respecto al trazado urbano del entorno, 8 urbanizaciones disponen de un trazado regular en su entorno y las 5 urbanizaciones restantes tienen una combinación de trazados regulares e irregulares, producto de los barrios populares del entorno.

Nº	Identificación	Tipos de barrios	Trazado urbano
1	El Bolsón	Barrios públicos - Barrios populares	Regular, Irregular
2	Golf Club	Barrios públicos - Barrios populares	Regular, Irregular
3	Gran Arboledas	Urbanizaciones cerradas - Barrios públicos - Lotes vacantes	Regular
4	Ítalo-Argentino	Barrios públicos	Regular
5	La California	Urbanizaciones cerradas - Barrios públicos - Lotes vacantes	Regular
6	La Martina	Barrios públicos - Lotes vacantes	Regular
7	La Ribera	Barrios públicos - Barrios populares	Regular, Irregular
8	Los Canarios	Lotes vacantes	Regular
9	Los Molinos	Barrios públicos - Barrios populares - Lotes vacantes	Regular, Irregular
10	Loteo Colussi	Barrios públicos - Barrios populares - Lotes vacantes	Regular, Irregular

11	Río Manso	Sin barrios	Regular
12	San Diego	Urbanizaciones cerradas - Barrios públicos - Lotes vacantes	Regular
13	Sin identificación	Urbanizaciones cerradas - Barrios públicos - Lotes vacantes	Regular

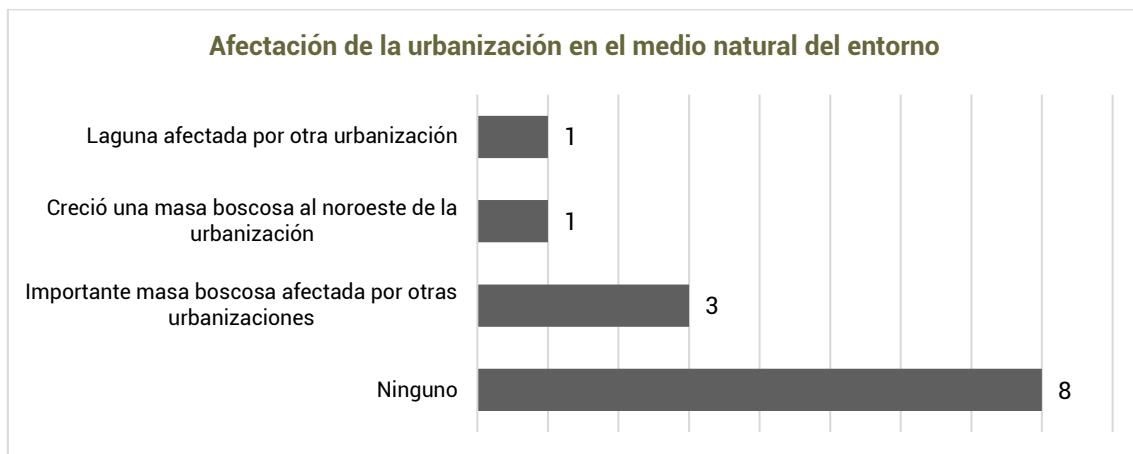


En resumen, algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social alta, porque tiene barrios públicos y barrios populares en su entorno; también algo menos de la mitad tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social media, porque solo tiene barrios públicos en su entorno; y solo uno tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social baja, porque no tiene barrios públicos, ni barrios populares en su entorno. El 60% de las urbanizaciones disponen de un trazado regular en su entorno y las urbanizaciones restantes tienen una combinación de trazados regulares e irregulares, producto de los barrios populares del entorno.

5.17. Afectación en el medio natural del entorno de la urbanización

De las 13 urbanizaciones identificadas, 8 no evidenciaron grados de afectación en el medio natural del entorno; 3 evidenciaron que otras urbanizaciones habían afectado a una importante masa boscosa; una afectó a una laguna que se encontraba en el entorno; y por último, hubo una urbanización donde creció una masa boscosa al noroeste de la urbanización.

Nº	Identificación	Afectación en el medio natural
1	El Bolsón	Ninguno
2	Golf Club	Ninguno
3	Gran Arboledas	Importante masa boscosa afectada por otras urbanizaciones
4	Ítalo-Argentino	Ninguno
5	La California	Importante masa boscosa afectada por otras urbanizaciones
6	La Martina	Ninguno
7	La Ribera	Ninguno
8	Los Canarios	Ninguno
9	Los Molinos	Ninguno
10	Loteo Colussi	Creció una masa boscosa al noroeste de la urbanización
11	Río Manso	Ninguno
12	San Diego	Importante masa boscosa afectada por otras urbanizaciones
13	Sin identificación	Laguna afectada por otra urbanización



En resumen, en un 60% de las urbanizaciones analizadas no se produjo ningún tipo de impacto en el medio natural del entorno, en las restantes, en cambio ocurrió algún tipo de impacto, en algunos casos de magnitud importante. Por lo tanto, es importante una mayor preservación del medio natural.

5.18. Infraestructuras en el entorno de la urbanización

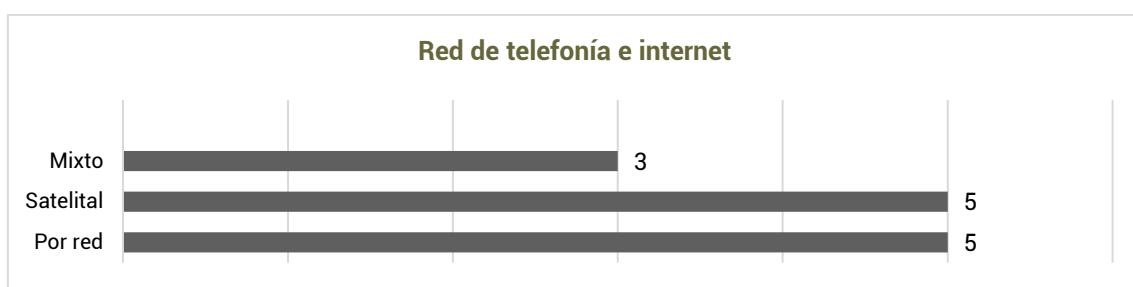
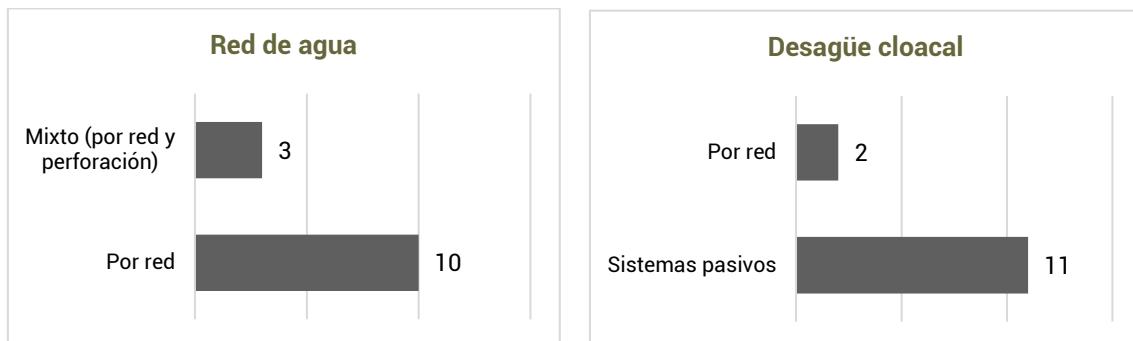
Todas las urbanizaciones cuentan con un entorno con la infraestructura y servicio de agua potable provisto por SAMEEP, y a su vez, en el entorno de 3 de ellas también se proveen por agua de perforación. Por otro lado, todos los entornos de las urbanizaciones poseen la infraestructura y el servicio de energía eléctrica provista por SECHEEP.

De las 13 urbanizaciones, únicamente dos cuentan con la infraestructura para el desagüe cloacal a red y 11 lo hacen mediante sistemas pasivos.

En cuanto a la red de telefonía e internet del entorno de las urbanizaciones, 5 lo hacen de manera satelital, 5 lo hacen por red y en 3 se da la combinación de ambas maneras de provisión y conexión (satelital y por red).

Nº	Identificación	Red de agua	Desagüe cloacal	Red de energía	Red de telefonía e internet
1	El Bolsón	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red
2	Golf Club	Por red	Por red	Por red	Por red
3	Gran Arboledas	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
4	Ítalo-Argentino	Por red	Por red	Por red	Por red
5	La California	Mixto (por red y perforación)	Sistemas pasivos	Por red	Mixto
6	La Martina	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
7	La Ribera	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
8	Los Canarios	Mixto (por red y perforación)	Sistemas pasivos	Por red	Por red y satelital
9	Los Molinos	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital
10	Loteo Colussi	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red
11	Río Manso	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Por red

12	San Diego	Mixto (por red y perforación)	Sistemas pasivos	Por red	Mixto
13	Sin identificación	Por red	Sistemas pasivos	Por red	Satelital



En conclusión, todas las urbanizaciones cuentan en su entorno con la infraestructura y servicio de agua potable y energía eléctrica provistas por las empresas públicas. Únicamente un par cuenta con la infraestructura para el desagüe cloacal a red, los entornos restantes utilizan sistemas pasivos, siendo crítica la utilización de estos medios en los barrios populares. Solo en el 40% de las urbanizaciones disponen de red de telefonía e internet en el entorno, otro 40% dispone de manera satelital y los restantes disponen de zonas con red y otras con sistema satelital.

5.19. Trama urbana y materialidad de vías del entorno de la urbanización

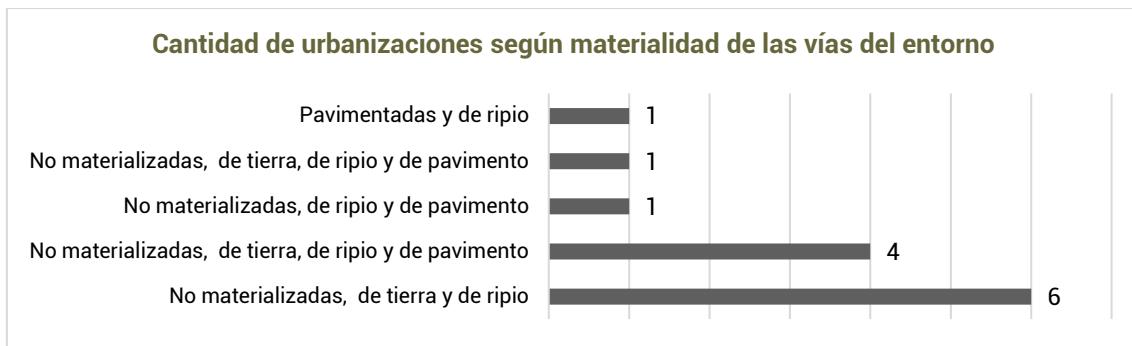
Solamente una urbanización (Ítalo-Argentino) tiene una trama urbana continua en su entorno; dos urbanizaciones (Golf Club y Gran Arboledas) tienen una trama urbana parcialmente continua en su entorno y las 10 urbanizaciones restantes tienen una trama urbana discontinua, ya sea por cursos o cuerpos de agua que las rodean, o por grandes parcelas que aún están sin subdividirse, o por la presencia de grandes equipamientos deportivos o barrios populares.

Ninguna urbanización está en un entorno completamente pavimentado. La urbanización Ítalo-Argentino es la que en mejor situación se encuentra, al tener gran parte de las vías del entorno pavimentadas; las 12 urbanizaciones restantes tienen una

combinación de vías no materializadas, de ripio y/o de tierra y solo 4 de ellas tienen además alguna vía pavimentada en su entorno.

Nº	Identificación	Trama urbana	Materialidad de vías
1	El Bolsón	Discontinua por curso de agua	No materializadas, de tierra, de ripio y de Pavimento
2	Golf Club	Discontinua parcialmente por equipamiento deportivo y cuerpos de agua	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
3	Gran Arboledas	Discontinua parcialmente por traza de defensa y parcelas sin subdividir	No materializadas, de tierra y de ripio
4	Ítalo-Argentino	Continua	Pavimentadas y de ripio
5	La California	Continua, afectada por red vial primaria	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
6	La Martina	Discontinua por parcelas sin subdividir	No materializadas, de tierra y de ripio
7	La Ribera	Discontinua por curso de agua	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
8	Los Canarios	Discontinua por parcelas sin subdividir, cursos y cuerpos de agua	No materializadas, de tierra y de ripio
9	Los Molinos	Discontinua por parcelas sin subdividir y barrios populares	No materializadas, de tierra, de ripio y de pavimento
10	Loteo Colussi	Discontinua por curso y cuerpos de agua	No materializadas, de tierra y de ripio
11	Río Manso	Discontinua por parcelas sin subdividir y curso de agua	No materializadas, de ripio y de pavimento
12	San Diego	Discontinua por parcelas sin subdividir	No materializadas, de tierra y de ripio
13	Sin identificación	Discontinua por parcelas sin subdividir	No materializadas, de tierra y de ripio





Si se exceptúa a la urbanización Ítalo-Argentino, todas las urbanizaciones restantes tienen una trama urbana discontinua en su entorno, ya sea por cursos o cuerpos de agua que las rodean, o por grandes parcelas que aún están sin subdividirse, o por la presencia de grandes equipamientos deportivos o barrios populares, por otro lado, ninguna urbanización está en un entorno completamente pavimentado. Estos factores son las principales causas de la fragmentación física de los sectores en los que se emplazan las urbanizaciones.

5.20. Equipamientos en el entorno de la urbanización

De las 13 urbanizaciones analizadas, 5 cuentan con los distintos tipos de equipamientos en su entorno: deportivos, social-recreativos y culturales; y a 8 restantes les falta algunos de estos tipos en el entorno.

Sin embargo, es disímil la dotación de equipamientos entre las urbanizaciones analizadas. Las que mejores dotaciones cuentan en el entorno son Gran Arboledas, La California, La Ribera, San Diego y Sin identificación.

Sobresalen los diferentes tipos de equipamientos deportivos y recreativos, pero la ausencia de equipamiento educativos y de salud es casi total en los entornos de todas las urbanizaciones, con excepción de una escuela privada que se encuentra en construcción, cercana a las urbanizaciones con mayores dotaciones.

Debe realizarse la excepción de la urbanización Ítalo-Argentino que se encuentra localizada en un área urbana consolidada.

Equipamientos				
Nº	Identificación	Deportivos	Social y recreativo	Cultural
1	El Bolsón	No cuenta	Parque Centro cultural	Centro Cultural
2	Golf Club	Cancha de fútbol	Plaza	Iglesia

			Cancha de fútbol	Restaurante	Capilla
3	Gran Arboledas		Cancha de rugby Gimnasio Pileta de natación		
4	Ítalo-Argentino		Varias canchas de fútbol	Escuelas Centros de salud Plazas Deliveries de comida Comercios	Iglesias Biblioteca
5	La California		Cancha de fútbol Cancha de rugby Pileta de natación	Escuela privada Gastronomía Cine	Capilla
6	La Martina		Club deportivo	Deliveries de comida	Iglesias
7	La Ribera		Círculo aeróbico Club de fútbol Círculo de motocross Cancha de tenis Cancha de pádel	Parque Plaza Centro comercial Restaurantes Bares	Galería de arte en Centro comercial
8	Los Canarios		Cancha de pádel	No cuenta	No cuenta
9	Los Molinos		Club deportivo	Deliveries de comida	Iglesias
10	Loteo Colussi		Cancha de fútbol 7 Centro Cultural y Deportivo	Vivero municipal	Centro Cultural y Deportivo
11	Río Manso		No cuenta	Escuela privada	No cuenta
12	San Diego		Cancha de fútbol Cancha de rugby Gimnasio Pileta de natación	Escuela privada Gastronomía y Cine	Capilla
13	Sin identificación		Cancha de fútbol Cancha de rugby Gimnasio Pileta de natación	Escuela privada Gastronomía y Cine	Capilla



En síntesis, con la excepción es la urbanización Ítalo-Argentino que se encuentra localizada en un área urbana consolidada, la mayoría de las urbanizaciones analizadas

disponen de equipamientos deportivos, social-recreativos y culturales en su entorno; a las restantes les falta algunos de ellos en el entorno, sobresalen los equipamientos deportivos y recreativos y hay una ausencia importante de equipamiento educativos y de salud es casi el total de los entornos de las urbanizaciones.

6. Conclusión general de las urbanizaciones cerradas analizadas

A partir del análisis realizado de cada una de las 13 urbanizaciones cerradas identificadas es posible establecer las siguientes consideraciones:

Resulta evidente que los límites de las urbanizaciones cerradas se relacionan con la búsqueda de brindar seguridad a sus habitantes y separación del entorno social, ya que las urbanizaciones que se encuentran en sectores más urbanizados y no poseen límites naturales impidan el acceso mediante estos dispositivos y los que poseen como límites naturales a cursos o cuerpos de agua, no materializan el Camino de Sirga como espacio público de libre accesibilidad.

El mayor tamaño de las urbanizaciones (38,1ha) obedece especialmente a si poseen o no equipamientos recreativos en su interior, especialmente equipamientos deportivos o amplios espacios verdes y no tanto al tamaño de los lotes y de las unidades funcionales, ya que mientras la de mayor tamaño (2,1ha) es 18 veces mayor que la de menor tamaño, la de mayor cantidad de lotes o unidades funcionales es 10 veces mayor que la de menor cantidad. Es evidente también que el mayor tamaño se relaciona con el poder adquisitivo de sus habitantes, las urbanizaciones de menor tamaño en general están habitadas por sectores de menores ingresos.

La cercanía a la naturaleza y los paisajes naturales son un factor importante de localización de las urbanizaciones, dado que la mayor parte de las urbanizaciones analizadas se encuentran en zonas naturales y muy pocas dentro de la zona urbana o en entre ambas zonas, aunque no todas minimizan su afectación, ya que varias han producido algún tipo de impacto sobre el medio natural y algunas han sido de gravedad (relleno de lagunas y meandros, y desmontes), probablemente en función de disponer de más parcelas o unidades funcionales.

En el trazado de las urbanizaciones predominan los ortogonales siguiendo la forma de amanazamiento de la ciudad, son muy pocas las de trazado orgánico, más adaptados a las condiciones de los predios o que buscan distinguirse de la ortogonalidad de la ciudad. Estas últimas en general se relacionan con las urbanizaciones destinadas a sectores de mayor poder adquisitivo, probablemente como oferta de valor adicional de diferenciación de la ciudad tradicional.

El origen de la mayor parte de las urbanizaciones es reciente, en relación con lo ocurrido en ciudades intermedias similares del contexto nacional y latinoamericano. Por este motivo es bajo el grado de ocupación que tienen la mayor parte de las urbanizaciones,

una sola está completa por ser un conjunto de vivienda colectiva y en el extremo opuesto hay 2 urbanizaciones que aún no tienen viviendas, las restantes van en un gradiente de ocupación entre 38% y 88% de ocupación.

Es alta la predominancia de viviendas individuales en las urbanizaciones cerradas, en relación con la forma de vida que ofrecen y que escogen quienes las habitan, de estilo tradicional, tranquila y en contacto con la naturaleza.

La búsqueda de proximidad a la naturaleza y sus paisajes, así como de suelos de menor valor para los desarrolladores son factores que incrementan la probabilidad de que las urbanizaciones analizadas estén expuestas a riesgos, tanto hídrico por crecida de ríos y lagunas, ya que dos tercios de ellas se encuentran en zona de riesgo leve o leve regulado y las restantes en zona de riesgo severo y prohibido de inundación, de forma completa o parcialmente combinadas con zonas de riesgo leve, como también de riesgo hídrico por precipitaciones, ya que algo más de la mitad de las urbanizaciones analizadas se encuentran en zona de restricción leve y las restantes en zona prohibida o de restricción prohibida, o severa temporaria o de riesgo leve regulado.

No existe un patrón común en la jerarquía de las vías con las que se vincula el acceso de las urbanizaciones. En cambio, la materialidad de las vías internas de las urbanizaciones en su mayoría es de ripio y en menor grado es de tierra y únicamente una combina pavimento y ripio. Esto es probable que se relacione con el nivel de inversión de los desarrolladores y las preferencias de los habitantes.

La localización en zonas de expansión urbana de la mayor parte de las urbanizaciones analizadas es la razón del tipo de infraestructuras básicas que poseen. La infraestructura y servicio de agua potable y energía eléctrica provista por empresas públicas son las más extendidas, mientras que solo dos cuentan con infraestructura para el desagüe cloacal a red y la mayor parte lo hace mediante sistemas pasivos.

Solamente tres urbanizaciones cuentan con una dotación de equipamientos deportivos y recreativos, las restantes no cuentan o tienen algún equipamiento mínimo como ser espacios verdes. Esto se relaciona en gran parte con el poder adquisitivo de los habitantes. Los equipamientos representan una oferta adicional que encarece el costo de habitar las urbanizaciones cerradas.

En las urbanizaciones cerradas predominan habitantes con un nivel socioeconómico alto y medio y solo una posee habitantes con una combinación de niveles alto y bajo, relacionada con su origen público, aunque es importante destacar que en muchos casos han construido sus viviendas con créditos con subsidios públicos (PROCREAR). Es evidente que para habitar una urbanización cerrada se requiere disponer de un nivel de ingreso alto o medio.

La mayor parte de las urbanizaciones posee una densidad muy baja con la excepción de la urbanización del Ítalo-Argentino que es un conjunto de viviendas colectiva de

media densidad. Esto tiene relación con la forma de vida que buscan sus habitantes. En los motivos de elección residencial, en casi la mitad de las urbanizaciones predomina la tranquilidad, en las restantes la seguridad, el contacto con la naturaleza y la conveniencia. En la procedencia de los habitantes, el análisis de las trayectorias residenciales de los habitantes evidencia que la mayor parte de los hogares entrevistados provienen tanto del centro como barrios de la ciudad y en un solo caso, proviene de la periferia de la ciudad.

En cuanto a la normativa, todas las urbanizaciones fueron aprobadas para su desarrollo, aunque un par de ellas fueron aprobadas con cierta dificultad por ordenanzas particulares. A pesar de ser cerradas, casi la mitad de las urbanizaciones no cuentan con un reglamento interno, solo tres lo poseen y únicamente una posee reglamentación de convivencia y de construcción.

A pesar de que la seguridad es uno de los motivos de elección de los residentes en este tipo de urbanizaciones, algo menos de la mitad de las mismas no poseen control de acceso, un 30% tienen de manera privada y de las restantes no se obtuvo datos. Es decir, que la sensación de seguridad también es aportada por el tipo de urbanización y las características de sus habitantes. Sobre la seguridad de las viviendas dentro de las urbanizaciones, en algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen una combinación de sistemas privados y de elementos físicos (cerramientos), aunque de un 40% no se pudo obtener datos y en una sola urbanización se pudo establecer el uso de cercos o muros y rejas y en una sola se identificó que cuenta con sistema privado. Lo que evidencia que en muchos casos reproducen hábitos de seguridad de la ciudad tradicional.

Los medios de movilidad privada son los que más predominan en las urbanizaciones y entre ellos el automóvil. Esto tiene relación, tanto con las formas de vida de los residentes, como con la ausencia de servicios públicos de transporte en muchas zonas de expansión urbana. Dado el tamaño de la ciudad, el tiempo de recorrido entre las urbanizaciones y el centro de la ciudad es bajo.

Algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen un grado de mixtura alto en los usos del suelo del entorno y en menor medida tiene un grado de mixtura medio y bajo, y una sola tiene un grado de mixtura muy alto. Además, más de la mitad de las urbanizaciones analizadas tiene usos del suelo en su entorno que son compatibles entre sí y las restantes tienen incompatibilidad dado que están próximas a usos del suelo de tipo Industrial. Esto evidencia que existen una buena dosis de mixtura de actividades en los entornos de muchas de ellas pero también una necesidad de implementar medidas de ordenamiento urbano en los sectores en se encuentran emplazadas.

Además, algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social alta, porque tiene barrios públicos y barrios populares

en su entorno; también algo menos de la mitad tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social media, porque tiene barrios públicos en su entorno; y solo uno tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social baja, porque no tiene barrios públicos, ni barrios populares en su entorno.

Más de la mitad de las urbanizaciones disponen de un trazado regular en su entorno y las urbanizaciones restantes tienen una combinación de trazados regulares e irregulares, producto de los barrios populares del entorno.

En más de la mitad de las urbanizaciones analizadas no se produjo ningún tipo de impacto en el medio natural del entorno, en las restantes, en cambio ocurrió algún tipo de impacto, en algunos casos de magnitud importante. Por lo tanto, es importante que existan medidas la preservación del medio natural.

Todas las urbanizaciones cuentan en su entorno con las infraestructuras y servicios de agua potable y energía eléctrica provistas por las empresas públicas. Únicamente un par cuenta con la infraestructura para el desagüe cloacal a red, en los entornos restantes se utilizan sistemas pasivos, siendo crítica la situación de los barrios populares.

Si se exceptúa a la urbanización Ítalo-Argentino, todas las urbanizaciones restantes tienen una trama urbana discontinua en su entorno y ninguna urbanización está en un entorno completamente pavimentado. Estos factores son las principales causas de la fragmentación física de los sectores en los que se emplazan las urbanizaciones.

Con la excepción es la urbanización Ítalo-Argentino, que se encuentra localizada en un área urbana consolidada, la mayoría de las urbanizaciones analizadas disponen de equipamientos en su entorno: deportivos, social-recreativos y culturales; a algunas les falta algunos de estos equipamientos en el entorno, sobresalen los equipamientos deportivos y recreativos. Finalmente, la ausencia de equipamiento educativos y de salud es casi total en los entornos de todas las urbanizaciones.

03

Marco legal vigente

Marco legal vigente

1. Análisis del marco legal vigente que regula las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Resistencia

1.1. Nivel nacional

En este nivel jurisdiccional existen las siguientes normas que tienen incidencia sobre el Municipio de Resistencia:

Constitución Nacional: la Constitución Nacional no establece ningún principio de ordenamiento territorial y pese a numerosos proyectos de ley presentados, el Estado no dispone de una Ley de Ordenamiento Territorial. La Constitución sí establece la protección del ambiente y la obligación de su preservación. Exige a las autoridades la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambientales, señalando que corresponde a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas, sin que aquellas alteren las jurisdicciones locales (Artículo 41).

Ley 26.331: En cumplimiento del Artículo 41 de la Constitución Nacional, el Estado nacional sancionó en el 2007 la Ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos que regula entre otras cuestiones la sostenibilidad de los bosques afectados por el crecimiento urbano sin planificación. (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2021).

Código Civil de la Nación: el Código Civil de la Nación establece una regulación sobre los Conjuntos Inmobiliarios (Libro Cuarto Derecho Reales, Título VI), los cuales comprenden a clubes de campo, barrios cerrados o privados y otros tipos de urbanizaciones (Artículo 2073). Establece que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción. Con relación a la localización y límites perimetrales establece que depende de lo que dispongan las normas provinciales y municipales aplicables: los límites perimetrales de los conjuntos inmobiliarios y el control de acceso pueden materializarse mediante cerramientos en la forma en que las reglamentaciones locales, provinciales o municipales establecen, en función de aspectos urbanísticos y de seguridad (Artículo 2079). Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, el cual puede establecer limitaciones edilicias o de otra índole, crear servidumbres y restricciones a los dominios particulares, como así también fijar reglas

de convivencia (Artículo 2080) y un régimen de invitados y admisión de usuarios no propietarios (Artículo 2083), entre otras disposiciones.

1.2. Nivel provincial

A nivel de las provincias la situación es diferente en cada una de ellas, existen algunas provincias que disponen de Leyes de Ordenamiento Territorial (BID, 2023). Chaco cuenta con una ley desde el año 2022, después de numerosos proyectos de Ley presentados (Finck, 2010). Romagnoli, Fogar, Fernández, (2022) sostienen que se trata de un instrumento genérico que no hace referencia en su articulado a ninguna de las particularidades socioterritoriales, ambientales, culturales ni económicas de la provincia. Esta ley prevé en el Artículo 2 la definición del ordenamiento territorial y establece que cada jurisdicción, en base a las competencias de la provincia y a las autonomías municipales, articulará espacialmente las políticas económicas, sociales, culturales y ambientales a través de los instrumentos y mecanismos correspondientes. Por otro lado, en el Artículo 24, define a los consorcios urbanísticos, como una forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación entre organismos gubernamentales y actores privados y es la primera instancia en la que se le da un marco legal a la relación entre ambas partes.

1.3. Nivel municipal

En el Municipio de Resistencia existen un conjunto normativo compuesto por la Carta Orgánica de Resistencia, el Código Ambiental de Resistencia y Código de Planeamiento, los cuales toman en consideración otras normas provinciales subsidiarias del ordenamiento ambiental tales como: la Declaración Sitio RAMSAR Humedal Chaco N°1366/04, la Ley Provincial N°896-R- Áreas Naturales Protegidas, la Ley Provincial N°Ita7-R (Antes Ley N°6409 y su modificatoria N°7328), las Resoluciones de A.P.A. N°303/17 y 121/14, la Ordenanza N°12926, y el Expediente N°11031-5-215y.

- **Carta Orgánica de Resistencia:** la Carta Orgánica En el Artículo 14 menciona que los vecinos de Resistencia tienen derecho al uso racional del suelo, respetándose el principio de utilidad pública y la función social de la propiedad. En el Artículo 77 hace mención a la gestión ambiental que debe tener el municipio y enumera una serie de máximas, entre las cuales se destacan: la preservación, conservación y mejoramiento del suelo, subsuelo, agua, aire, flora y fauna con el objeto de mantener el equilibrio ecológico; el establecimiento, conservación y mejoramiento de áreas protegidas; la preservación e incremento de los espacios verdes, áreas forestadas y parquizadas, parques naturales y zonas ecológicas, mediante la protección de la diversidad biológica; la priorización en la protección de los sistemas fluviales y lacustres que integran el paisaje urbano. En cuanto al Ordenamiento Territorial, dice que el Municipio desarrollará en forma indelegable una política de planeamiento y gestión del ambiente urbano y rural, integrada a las políticas de desarrollo

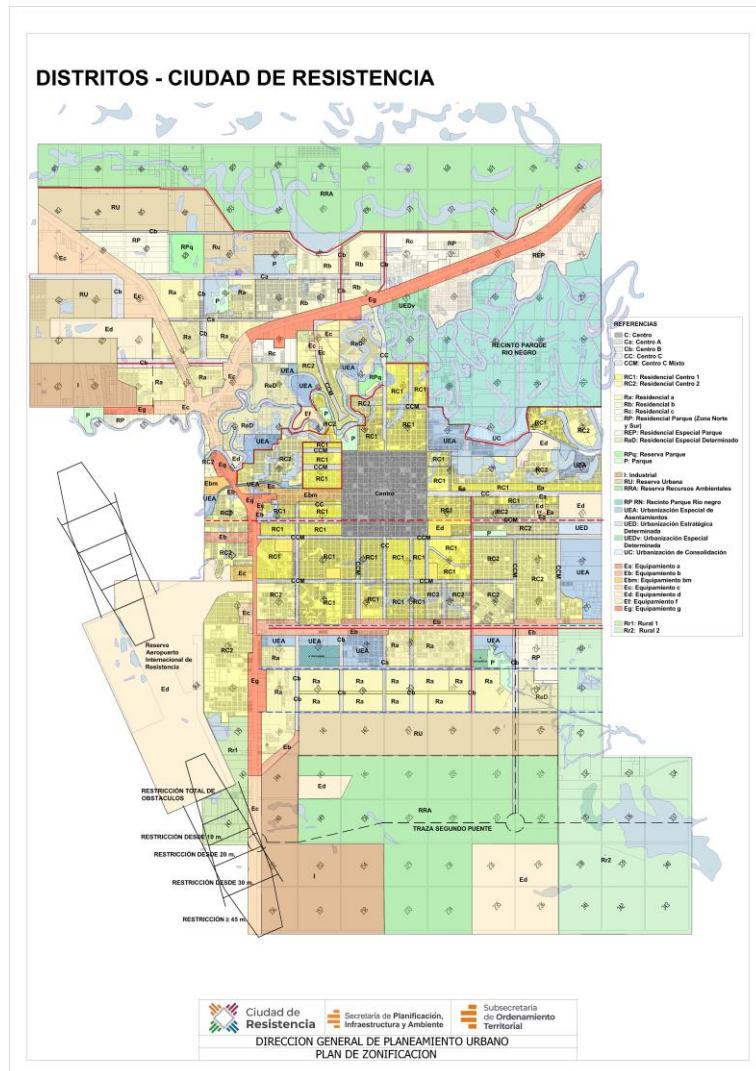
económico, social y cultural, que contemple su ejido municipal, su inserción en el Área Metropolitana, su área de influencia y la integración funcional con la ciudad de Corrientes. En el Artículo 91 hace mención a que el municipio ejercerá, con carácter pleno e irrenunciable, las acciones relativas a planificación territorial y urbana y de protección ambiental debiendo establecer: el régimen general de usos del suelo, subsuelo y espacio aéreo, la localización de las actividades y las condiciones de habitabilidad y seguridad de espacios públicos y privados; el uso adecuado de los predios y la regulación y coordinación de las atribuciones urbanísticas de la propiedad de los mismos, las actividades y edificaciones que sobre ellos se establezcan, y la actividad administrativa en materia de ordenamiento y planificación territorial; y finalmente, el uso del suelo, y en especial su urbanización, respetando la utilidad pública y el interés social de la propiedad y garantizando la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados de la construcción colectiva del hábitat y la consecuente asignación de atributos urbanísticos al territorio.

- **Código Ambiental de Resistencia:** el Código Ambiental define al planeamiento y ordenamiento en su Artículo 59 y establece las siguientes cuestiones a tenerse en cuenta: la naturaleza y características de cada bioma; la vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geo-económicas en general; las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales; los criterios de zonificación flexibles tendientes a un diseño de funcionamiento inteligente de la ciudad, atendiendo modalidades de trabajo que permitan optimizar los flujos de movilidad y circulación, fomentando modalidades de trabajo que presupongan bajar la movilidad física de los trabajadores, con auxilio de la tecnología y las redes de comunicación. Y a su vez, también dice que el artículo 59 será aplicable a lo que refiere a la localización y regulación de asentamientos ya sea la fundación de nuevos centros de población y la determinación de los usos y destinos del suelo urbano y rural, para los programas de gobierno y su financiamiento destinados a infraestructura, equipamiento urbano y vivienda y para la determinación de parámetros y normas de diseño, tecnologías de construcción y uso de viviendas.
- **Código de Planeamiento de Resistencia:** el Código de Planeamiento menciona las etapas de urbanización y dice que toda expansión urbana debe estar sujeta a estrictos requisitos de infraestructura y transporte, buenas relaciones vivienda-trabajo y los necesarios equipamientos sociales, con el fin de garantizar la eficacia funcional, económica y ambiental del conjunto. En el caso del Gran Resistencia, a ello se suma la necesidad que el territorio a ocupar esté a salvo de las inundaciones periódicas que afecten al área, en complemento con la Resolución del APA 303/17. Para responder a tales requisitos y lograr que la ciudad se expanda en forma compacta y coherente dentro de los recintos protegidos, usando el suelo y los servicios en forma eficiente, el Código establece una secuencia temporal y espacial

de las áreas que en forma progresiva pueden ser habilitadas para el uso urbano. Este Código establece los distritos de la ciudad por zonas, en la actual Ordenanza N°13756, se establecen los distritos distribuidos por zonas en la ciudad (Mapa 1). Los que tienen posibilidad realizar urbanizaciones son: Residencial A (uso residencial de densidad baja, puede no contar con la infraestructura de servicios completa), Residencial B (uso residencial de densidad baja y medida, próximo a contar con la infraestructura de servicios completa), Residencial C (uso residencial parque de baja densidad, con alto porcentaje de espacios parquizados, sin infraestructura completa por su localización. Se permitirán usos complementarios que preserven el buen valor ambiental), Residencial Parque (uso residencial predominante, de baja densidad, con alto porcentaje de espacios parquizados, sin infraestructura completa por su localización en área suburbana. Se permitirán actividades comerciales a escala barrial para satisfacer necesidades primarias, además, usos complementarios tales como huertas, plantaciones frutales, viveros), Residencial Especial Parque (mismas características que el DRP), Residencial Especial Determinado (se caracteriza por tener restricciones prohibidas y severas según la Resolución N°303/17 de A.P.A. en la mayoría de su extensión, por lo que su uso residencial y usos complementarios solamente serán permitidos en zona de restricción severa condicionada a las restricciones correspondientes según lo establece la mencionada normativa. Para zonas con restricción leve y leve regulada, se rigen las siguientes características: destinada a uso residencial predominante, con alto porcentaje de espacios parquizados y relación directa con el Río Negro y/o el riacho Arazá) y Reserva Urbana (área suburbana con carácter de quintas, baja o nula densidad poblacional e infraestructura incompleta destinada a preservar, proteger, recuperar y mantener las zonas naturales y seminaturales vinculadas directamente al área a consolidar, en particular los recursos hídricos y boscosos en relación armónica con las actividades de ocio y culturales. No se permitirán nuevas urbanizaciones, subdivisiones o loteos dentro de este distrito si en las chacras del entorno inmediato hubiera más de treinta por ciento (30%) de la superficie de la chacra sin urbanizar). A su vez, a todos estos distritos en casos particulares, deben tener en cuenta el Anexo IB Condiciones Especiales que se encuentra dentro de la misma ordenanza, donde se establece cuestiones particulares para casos específicos.

Plano 3

Plan de Zonificación del Municipio de Resistencia



Fuente: Ordenanza N°13756. Plan de zonificación. Dirección general de Planeamiento Urbano. Municipio de Resistencia.

1.4. Urbanizaciones aprobadas por Ordenanzas de Excepción en el Municipio de Resistencia

En Resistencia existen dos casos de aprobación de urbanizaciones bajo Excepción, estas son: La California y La Ribera.

En el caso de la urbanización La Ribera, la ordenanza 9608 aprueba el emprendimiento como "barrio abierto" constatándose que en la práctica funciona como una urbanización cerrada por límites naturales (Río Negro), que posee un único acceso controlado que cuenta con una garita con personal de una empresa de seguridad privada y una barrera para impedir el ingreso de vehículos.

De acuerdo a las entrevistas y el trabajo de campo realizado, se pudo constatar que al querer ingresar a la urbanización, el personal de seguridad requiere información sobre la vivienda a visitar. En caso de no tener autorización de parte de ningún residente, no se permite el ingreso.



Imagen 12. Vista aérea de La Ribera. Fuente: Elaboración propia.

En cuanto a la urbanización La California, la misma fue aprobada en dos instancias diferentes. En primer lugar, por la Resolución 0859 del 26 de abril de 1999 y en segunda instancia, por la Resolución 0359 del 23 de abril de 2007.

La primera de ellas, aprueba la urbanización como "barrio cerrado" sin servicios de agua potable ni desagües cloacales, exigiendo a los responsables de la urbanización (La California S.A.), realizar las obras de descarga de efluentes cloacales y la conexión a la red de agua potable provista por SAMEEP y distribución de las instalaciones dentro de la urbanización. Dejando aclarado que las obras anteriormente mencionadas deben estar terminadas para el momento de construcción de la primera vivienda. Posteriormente, en la Resolución 0359 del 23 de abril de 2007, se realiza la reconsideración y exceptuación de la responsabilidad de la ejecución del sistema cloacal aprobado con anterioridad por la A.P.A., pedido realizado por el vicepresidente de La California S.A. "habiendo estudiado distintas posibilidades de llevar a cabo el proyecto de una red colectora de los efluentes cloacales y planta de tratamiento de los mismos para su posterior vuelco y playa de secado, su ejecución les resulta inviable por la alta incidencia en el precio de los terrenos", y se aprueba el cambio de tratamiento al sistema pasivo de pozos absorbentes y cámara séptica, lo que significa que la responsabilidad ahora pasa a ser del propietario de cada vivienda. A su vez, se requiere

la anulación del Punto 3 de la Resolución 0859 que establece que las obras de infraestructura deben estar finalizadas y garantizar la provisión de los servicios para el momento de construcción de la primera vivienda.

Es importante destacar que, al momento de la aprobación como urbanización cerrada, no existía a nivel nacional ni en el municipio de Resistencia una normativa habilitante de este tipo de urbanizaciones.



Imagen 13. Vista aérea de La California. Fuente: Elaboración propia.

1.5. Conclusiones sobre marco legal que regula las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Resistencia

El marco jurídico que configura el ordenamiento territorial en Argentina aún presenta importantes vacíos. El Estado nacional no dispone de una Ley de Ordenamiento Territorial y a nivel provincial, la situación es diferente en cada provincia, algunas provincias disponen de Leyes de Ordenamiento Territorial otras no, la provincia de Chaco aprobó la suya en 2022, la cual no hace una mención particular sobre las urbanizaciones cerradas y exclusivas, por lo tanto, depende de los municipios y lo que cada uno realice en materia de ordenamiento territorial. En este sentido, no existe un marco jurídico de ordenamiento territorial completo que responda a los principios coherencia, subsidiariedad y contracorriente señalados por Gómez Orea (2004), existen sí un conjunto de normas ambientales y administrativas que condicionan en temas puntuales las acciones municipales de ordenamiento territorial.

Dentro de este marco jurídico general, las urbanizaciones cerradas se encuentran definidas con claridad en el Código Civil de la Nación, el cual delega decisiones importantes a las jurisdicciones provinciales y municipales, referidas a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas, localización, límites perimetrales, cerramientos control de accesos, aspectos urbanísticos y de seguridad. En la provincia de Chaco no existe una norma específica de urbanizaciones cerradas que regule estas cuestiones, a este nivel, solo existen normas ambientales y administrativas que condicionan en temas puntuales las acciones municipales de ordenamiento territorial.

En el nivel municipal, Resistencia posee una carta organiza que exige el ordenamiento territorial del municipio y el principal instrumento jurídico de aplicación es el Código de Planeamiento. Este Código establece una zonificación en distritos, los cuales establecen los requisitos de usos del suelo, densidad y restricciones al dominio, entre los cuales existen distintos tipos de distritos residenciales donde existen posibilidad de llevar adelante urbanizaciones, sin especificar si pueden o no ser cerradas, dejando abierta la posibilidad de que estas se desarrolle en el marco de acuerdos particulares.

En síntesis, tanto la provincia del Chaco, como el Municipio de Resistencia requieren contar con un marco legal integral referido a las urbanizaciones cerradas que reglamente las cuestiones delegadas por el Código Civil a ambas jurisdicciones.

2. Antecedentes de regulación en otras provincias y municipios

A continuación, se analizan algunas experiencias relevantes existentes en el país, tanto en el nivel provincial como el nivel municipal, ordenadas cronológicamente, según fueron sancionadas.

2.1. Regulación de los Clubes de Campo de la Provincia de Buenos Aires

Nivel: Provincial.

Jurisdicción: Buenos Aires.

Norma: Decreto 9404/1986.

Regulación: Constitución de Clubes de Campo en el territorio provincial.

Esta norma es la primera surgida en la Argentina a nivel provincial, fue analizada por Vidal Koppmann (2014). Según esta autora, posibilitó a los clubes de campo organizados bajo el régimen de la Ley Provincial 8912, realizar la subdivisión de lotes. En sus párrafos preliminares señala que el régimen de propiedad horizontal no resulta adecuado como marco jurídico para los clubes de campo, ya que los mismos constituyen una realidad urbanística diferente. Por este motivo, la ley propone:

- El parcelamiento y división de la tierra por el régimen de mensura de Geodesia.

- Las calles internas serán de carácter privado y la propiedad de las mismas corresponderá a la entidad que administre y preste los servicios comunitarios.
- La vinculación entre las viviendas particulares y los sectores comunes se basa en la figura de servidumbre predial del Código Civil.

Acerca de los aspectos que intervienen en la integración entre el complejo urbanístico y su entorno inmediato, propone las siguientes consideraciones:

- Permite optar por mantener dentro del dominio privado las vías internas de circulación. La entidad jurídica constituida por los propietarios será titular dominial de los espacios circulatorios.
- El cerramiento total del área persistirá mientras el club conserve el carácter que justificó su aprobación.
- No será obligatoria la aplicación del artículo 69 de la ley 8912 (separación mínima entre clubes de campo) cuando los predios no posean aptitudes para la explotación agropecuaria y se efectúe el estudio particularizado que justifique la localización propuesta.

2.2. Regulación de Barrios Cerrados de la Provincia de Buenos Aires

Nivel: Provincial.

Jurisdicción: Buenos Aires.

Norma: Decreto 27/1998.

Regulación: Constitución de Barrios Cerrados en el territorio provincial.

Esta norma surgió posteriormente en la provincia de Buenos Aires y también fue analizada por Vidal Koppmann (2014). Según esta autora, esta norma tuvo un antecedente en la Resolución Provincial 74/97, promulgada por la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la provincia de Buenos Aires, intentando dar mayor transparencia a la oferta de fracciones dentro de dichos complejos. Esta norma estableció distintas exigencias para el lanzamiento de urbanizaciones privadas y puso en evidencia que los barrios cerrados demandaban regulaciones diferentes a las de los clubes de campo. Según Koppmann, a pesar de la intención de generar un cuerpo reglamentario para ordenar la construcción de barrios cerrados, no contó con una adecuada normativa urbanística de fondo.

En su primer artículo define el concepto de "barrio cerrado" considerando como tal "a todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante y equipamiento colectivo cuyo perímetro podrá materializarse mediante cercos que no ocasionen perjuicios a terceros respecto de la trama urbana". Y en el segundo artículo en forma expresa, determina que la localización de estos conjuntos podrá estar dentro del área urbanizada, lo que marca una diferencia significativa con respecto a los clubes de campo.

Una de sus disposiciones más importante fue la imposición de los estudios de factibilidad aprobados por la provincia, similares a los establecidos por el Decreto 9404/86, para poder comenzar las obras en los loteos privados. Al obligar a realizar los estudios de prefactibilidad como paso previo a la preventa de lotes y los de factibilidad, aprobados antes de iniciar las obras, la resolución mencionada intentaba terminar con muchos proyectos, en los que después de iniciada la construcción, se verificaba que el conjunto estaba asentado en un terreno no apto. Por otra parte, de la lectura de sus artículos también se desprende que cualquier proyecto de barrio cerrado deberá presentar un estudio de evaluación de impacto ambiental sobre el entorno.

El decreto 27/98 agregó que al municipio le corresponderá la tarea de modificar su normativa, para poder dotar al predio de los indicadores urbanísticos adecuados para la inserción de estos nuevos complejos.

El artículo 2º determinó la ubicuidad con respecto a la urbanización existente, señalando que "podrá localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la ordenanza municipal de ordenamiento territorial (urbana, complementaria). El municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante estudios particularizados" (Decreto 27/98 de la provincia de Buenos Aires).

No obstante, determina que cuando un barrio es mayor a 4 Has. (emplazado en un Área Urbana), o mayor a 16 Has. (emplazado en el Área Complementaria o Rural), debe presentar previamente un Estudio Urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia, donde se justifiquen cuestiones tales como su racionalidad, su valor paisajístico, sus ventajas económico-financieras, etc.; fundamentando específicamente su relación con el entorno. Asimismo da la opción de encuadrarse dentro del régimen de la Ley Nacional 13.512 de Propiedad Horizontal o por el régimen establecido por el Decreto 9404/86 (parcelas independientes con servidumbre predial) (Esto fue previo a lo establecido por la reforma del Código Civil de 2014).

Con respecto al tema de integración dentro del entorno, el Decreto 27/98 en uno de sus artículos referidos al cerramiento perimetral, estipula que el emplazamiento del barrio no deberá causar perjuicios en relación con la trama circulatoria existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento.

En cuanto al vallado perimetral, reglamenta que el mismo debe ser transparente y que no conforme para el entorno una situación de inseguridad. En la práctica, algunos diseños han respetado esta condición y otros no lo han hecho, erigiendo muros totalmente ciegos que constituyen una barrera visual y afean las condiciones paisajísticas del sitio.

2.3. Regulación de Clubes de Campo y Barrios Cerrados en el Municipio de Villa Mercedes, San Luis

Nivel: Municipal.

Jurisdicción: Villa Mercedes.

Norma: Ordenanza 17-OSP/O/2005.

Regulación: funcionamiento de los Clubes de Campo y Barrios Cerrados dentro del ejido municipal de la ciudad de Villa Mercedes.

La norma parte de considerar el crecimiento de la ciudad y el planteo de realizar otras formas de organización del espacio con alternativas de diferentes relaciones sociales.

Considera que en la actualidad las ciudades se encuentran en crisis. El crecimiento de las mismas se realiza de manera desordenada, con ausencia del Estado en la generación de políticas que orienten el desarrollo urbano. Que existe una acción, sin control, del mercado inmobiliario, sobre la tierra apta para la producción urbana, deteriorándose consecuentemente el patrimonio ambiental, histórico y urbano. Que existen antecedentes en otras regiones del país sobre la constitución de complejos urbanísticos especiales denominados "Club de Campo", localizados en áreas no urbanas, en pleno contacto con la naturaleza, contando con equipamiento deportivo y recreativo. Que se encuentra en desarrollo dentro del Ejido Municipal diversos emprendimientos privados de loteos sin un ordenamiento territorial, sin previsión de los servicios básicos como la provisión de agua o la eliminación de los efluentes cloacales, que cuente con vías ágiles de comunicación. Que esta situación, se ve favorecida por la falta de políticas para el desarrollo urbano. Que este tipo de emprendimientos con perímetros cerrados en las áreas Rurales y suburbanas, son una alternativa para el uso de suelo urbano, por lo que no puede existir otra figura urbanística en competencia y con claras ventajas para la especulación inmobiliaria, al carecer del equipamiento deportivo y social, brindando la mayor rentabilidad posible al emprendimiento urbanístico en detrimento de sus habitantes. Los Barrios Cerrados deben constituir pequeñas unidades territoriales que, localizados de manera periférica a las áreas urbanas, satisfagan las necesidades habitacionales de los compradores de este tipo de emprendimientos, brindando principalmente vida en contacto con la naturaleza y seguridad.

En función de esto la norma establece:

Club de Campo o Complejo Recreativo Residencial:

Define a estas urbanizaciones como un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- Esté localizada en área no urbana.

- Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
- La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas.
- El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo irrescindible.

Establece que el patrocinador del proyecto asume la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

La creación de clubes de campo está supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

Servicios esenciales:

- Agua: debe asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común. Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando: a) la napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo; b) los pozos de captación se efectúen de acuerdo con las normas de Obras Sanitarias Villa Mercedes; c) la densidad neta no supere 12 unidades de vivienda por hectárea.
- Cloacas: se exige cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.
- Energía eléctrica: se exige para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

• Tratamiento de calles y accesos:

- **Pavimento:** exige la pavimentación de la vía de circulación que une el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de 5.000 kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

- **Acceso:** el acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
- **Forestación:** La franja perimetral debe arbolarse en su borde lindero al club.
- **Eliminación de Residuos Sólidos Urbanos:** Debe utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc.).
- **Desagües Pluviales:** Debe realizar un estudio de nivelación y eliminación de las aguas de lluvia.
- **Relación con la trama urbana:** Debe cederse una franja perimetral de ancho no inferior a 7,50 mts con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.
- **Zona de localización:** Pueden localizarse en la zona Agraria, comprendida al norte de la Ruta Nacional Nº 7 y al norte de la Av. Jorge Newbery. Se preservarán las tierras productivas de la zona Agraria de la margen derecha del Río V.
- **Indicadores urbanísticos:**

Cantidad máxima de Viviendas	Densidad bruta máxima (Viv/Ha.)	Superficie total mínima (Ha)	Superficie mínima de unidades funcionales lotes (m2)	Área esparcimiento mínima sobre el total de superficie del Club (m2)
80	8	10	600	40
225	7.5	30	600	30
350	7	50	600	30

- **Lado mínimo de lotes:** cuando las unidades funcionales se configuren como lotes deben tener 20 metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro.
- **Área común de esparcimiento:** Debe ser arbolada, parquizada y equipada de acuerdo con la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.
- **Red de circulación interna:** Debe proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán

un ancho mínimo de 15 metros y las secundarias y las sin salida 11 metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de 25 metros como mínimo.

- **Construcciones:** pueden tener como máximo planta baja y 2 pisos altos y no podrán ubicarse a menos de 5 metros de los límites de las vías de circulación. Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al 60 por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de 3 metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.
- **Proyecto:** debe respetar los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.
- **Situaciones existentes:** cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.
- **Control:** en todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.
- **Localización con respecto a otro club:** no podrán erigirse clubes de campo dentro de un radio inferior a 7 Km. uno de otro, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

Barrios cerrados:

La norma define como Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso exclusivamente residencial, de perímetro cerrado, extensión limitada y en pleno contacto con la naturaleza. Debe contar con las siguientes características:

- Estar localizado en área extraurbana, en la que se verifique el desarrollo predominante del uso residencial.
- La superficie destinada a residencia deberá contar con los servicios de infraestructura esenciales que garanticen el uso habitacional de manera permanente.

- Contar únicamente, como uso complementario al residencial, con superficie de esparcimiento destinada a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales, la que no podrá ser inferior a la que corresponda ceder.
- Establecer una relación mutua e indisoluble, funcional y jurídica, entre las áreas residenciales de esparcimiento, que las convierta en un todo inescindible. Esta área no podrá enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyan el área residencial, de manera análoga a lo establecido para los clubes de campo.
- Realizar las cesiones para equipamiento comunitario y espacio verde público de acuerdo con los estándares establecidos en la norma, las que no podrán utilizarse como parte del área de esparcimiento común del emprendimiento.
- **Localización:** pueden localizarse en la zona extraurbana y fuera de las zonas industriales.
- **Requisitos:**
 - Contar con la aprobación previa del Municipio;
 - El responsable y ejecutor del proyecto debe asumir la total responsabilidad de ejecución de las obras de infraestructura y de las obras de equipamiento comprometidas en el proyecto, asegurando su mantenimiento y prestación de manera permanente;
 - La localización del emprendimiento no ocasionará perjuicios a terceros, en relación a la trama urbana existente ni se interpondrá en futuros ejes de crecimiento, garantizando el libre uso público de las calles circundantes de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente;
 - En todos los casos deberá continuarse con la trama circulatoria existente o su proyección, donde no estuviera materializada, definiéndose de esta manera la superficie máxima posible del emprendimiento a desarrollar, no pudiendo superar la superficie bruta máxima de 10 hectáreas;
 - Cuando la particular localización de la parcela a utilizar, además de encontrarse en zona apta, cuente en su entorno con accidentes naturales y/o físicos, que impidan la continuidad de la traza circulatoria, actual y/o futura, situación, verificada por estudio de impacto ambiental, podrá utilizarse una superficie mayor que la definida por la traza existente, pero que no podrá superar en ninguna circunstancia la superficie bruta máxima de 10 hectáreas;
 - No podrán localizarse Barrios Cerrados, en situación de frentistas uno a otro, calle cedida al uso público por medio, en una longitud mayor a 200 metros; cuando el Departamento Ejecutivo Municipal proponga un cambio normativo de carácter general, destinando una zona o distrito específico para este tipo de emprendimientos, deberán realizarse todos los estudios urbanísticos correspondientes. Haciendo, en los estudios, mención expresa de la trama circulatoria propuesta y su conexión con la trama circulatoria existente o su proyección, poniendo especial atención también en su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual y/o futuro. Cuidándose el

- estricto cumplimiento de lo establecido en la presente Ordenanza, y en especial los incisos d), e) y f) del presente artículo. La propuesta será girada al Honorable concejo Deliberante para su tratamiento; la Trama circulatoria perimetral de los Barrios Cerrados, cuando se encuentre a raíz del proyecto cedida al uso público en su totalidad, en el momento que el Municipio determine su materialización, ésta se llevará a cabo a cargo del emprendimiento, garantizando condiciones de transitabilidad permanente, en un todo de acuerdo con las especificaciones técnicas que el Municipio determine, bajo su aprobación y control;
- Cumplimentar con la realización de un Estudio de Impacto Ambiental que contemple principalmente los aspectos urbanísticos, además de los socioeconómicos y físico ambientales.
 - **Servicios:** A efectos de garantizar el uso residencial de carácter permanente, el Barrio Cerrado deberá contar, como mínimo, con los siguientes servicios esenciales:
 - Agua: suministro para consumo humano en cantidad y calidad necesaria para atender los requerimientos de la población máxima potencial del emprendimiento y de las instalaciones comunes. Brindándose el servicio por extensión de red de agua corriente, sistema alternativo centralizado, o mediante perforaciones individuales cuando las características del suelo y de la napa así lo permitan, los pozos de captación se ejecuten de acuerdo con las normativas provinciales vigentes, y la densidad neta no supere 12 unidades de vivienda por hectárea. El proyecto y la ejecución de las obras, será aprobado y supervisado por Obras Sanitarias Villa Mercedes.
 - Cloacas: se ejecutarán cuando las napas puedan contaminarse con facilidad por las características del suelo. Obras Sanitarias Villa Mercedes determinará su necesidad y aprobará el proyecto y realizará la supervisión de obras.
 - Energía Eléctrica: se exigirá para el uso domiciliario, las instalaciones de uso común e iluminación de las vías de circulación.
 - **Trama circulatoria:** Las vías de circulación interna y acceso que vincule al Barrio Cerrado con una vía externa pavimentada deberán tener un tratamiento que garantice su uso de manera permanente bajo cualquier condición.
 - **Proyecto:** deben ajustarse a las siguientes características, indicadores urbanísticos y especificaciones:
 - Únicamente podrá construirse una vivienda unifamiliar por parcela, no pudiendo adoptarse otra tipología de vivienda;

- Las dimensiones mínimas de parcela o unidades funcionales, según sea el régimen de subdivisión que se adopte, serán de 20 metros de frente y 600 m² de superficie. La relación ancho profundidad no podrá ser inferior a un tercio;
 - Las construcciones podrán tener como máximo dos niveles y deberán contar como mínimo con retiro de 5 metros de las vías de circulación y de tres metros de ambas líneas divisorias laterales del lote;
 - En el perímetro del barrio cerrado, donde no existan vías de circulación pública, deberá cederse una franja como mínimo de 7,50 metros con destino a la misma, pudiendo el departamento ejecutivo municipal solicitar una mayor dimensión si lo considerase necesario;
 - El diseño de la trama circulatoria interna de un barrio cerrado deberá realizarse contemplando las dimensiones mínimas establecidas en el código de planeamiento urbano;
 - El cerramiento perimetral de un barrio cerrado se materializará de manera de garantizar su transparencia, no conformando un hecho agresivo y/o inseguro para el entorno, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal;
 - Deberá preverse un proyecto de forestación que contemple además de la cesión de la media calle perimetral, al área común de espaciamiento, vías de circulación interna, calles perimetrales existentes, si contara con las mismas, y el espacio verde público a ceder;
 - Sí existe en el predio hechos de valor paisajístico y/o arquitectónico estos deberán preservarse como elementos de significación del proyecto.
- **Subdivisión:** se podrá adoptar el régimen legal previsto en la Ley Nacional 13.512, de Propiedad Horizontal.
 - **Control:** se debe garantizar que los Organismos Públicos o Privados, prestadores de servicios, y Organismos Públicos de Seguridad, en el ejercicio de su competencia, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y al control sobre los servicios y equipamientos edilicios comunes.

2.4. Supresión de Barrios Cerrados o Privados y Clubes de Campo en el Municipio de Rosario

Nivel: Municipal.

Jurisdicción: Rosario.

Norma: Ordenanza 8.725/2010.

Regulación: Prohíbe Barrios Cerrados o Privados y Clubes de Campo en el territorio municipal.

Este Municipio poseía la Ordenanza Nº6.492 sancionada en el año 1997 y el Decreto del Ejecutivo Municipal Nº1.542 del año 2000 que reglamentaba la figura de Barrios

Privados; establecía las condiciones básicas a ser exigidas para su aprobación, los indicadores urbanísticos, dimensiones mínimas y máximas del emprendimiento, las características de funcionamiento y el circuito del trámite para su aprobación;

Esta norma señala que visto:

- lo establecido por el Plan Urbano Rosario 2007-2017;
- que la expansión de urbanizaciones cerradas creció de manera exponencial durante la década del noventa en Latinoamérica;
- la escasez de tierra y programas de viviendas para garantizar el acceso de los sectores de medios bajos ingresos;
- la presencia en la ciudad de determinados sectores, considerados piezas claves para el desarrollo de nuestra ciudad;

Considera:

- la necesidad de preservar el suelo vacante para el desarrollo del uso residencial y para uso industrial y productivo;
- que el patrón de crecimiento urbano extendido y disperso no contribuye al uso eficiente de los recursos urbanos;
- que para lograr un desarrollo equilibrado y socialmente integrado de la ciudad es importante alentar urbanizaciones que no fomenten la concentración masiva y excluyente en un mismo sector, de población de un mismo componente socioeconómico, ya sea de altos o de bajos recursos;
- que no se considera apropiado alentar a futuro modalidades de urbanización que provoquen una fractura de la planta urbana, aparejada por la interrupción del sistema vial jerárquico y/o colectoras locales o por falta de integración del emprendimiento al resto de la ciudad;
- que las urbanizaciones cerradas, en sus distintas modalidades, configuran, por su escala, una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades, quedando circumscripta su eventual localización a sectores suburbanos o de nuevos desarrollos residenciales planificados;
- que un fenómeno de estas características pero de mayor dimensión y en condiciones más preocupantes se registra en el área metropolitana de la ciudad de Rosario, ya que se verifica un proceso de urbanización de gran escala, tanto en modalidad abierta como cerrada, sin una conveniente planificación urbana y carentes en muchos casos de las infraestructuras y servicios adecuados; lo cual tendrá repercusiones importantes en la ciudad, al incrementar sustancialmente la movilidad ocasionada por traslados de esta población en forma constante a la ciudad central y al producir efectos significativos en la impermeabilización de suelo, por dificultar el libre escurrimiento de agua en las cuencas de los dos arroyos;
- que esta situación demanda en forma urgente un tratamiento del tema a nivel metropolitano y regional, ya que no basta con sólo aplicar una política de suelo en la ciudad de Rosario, es indispensable y urgente acordar una política de suelo para toda la región que permita compatibilizar los procesos de urbanización a fin de

evitar las consecuencias negativas de los desarrollos urbanos no planificados y garantizar además una oferta residencial homogénea en el área que permita a los rosarinos que prefieran alternativas de vida más ligadas a la naturaleza, relativamente alejadas del conglomerado urbano central, elegir seguir viviendo en su ciudad.

Por todo lo expuesto la norma determina que se suprime la figura de barrio privado o cerrados para la totalidad de la tierra comprendida en el ejido municipal de la ciudad de Rosario, dispuesta en la Ordenanza Nº6492/97 art. 3 punto 4.2.4 y su decreto reglamentario. También prohíbe la figura de club de campo para la totalidad de la tierra comprendida dentro del ejido municipal de la ciudad de Rosario

La norma entiende por barrio privado o cerrado a los emprendimientos urbanísticos regidos por un plan especial de urbanización destinados a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidas en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización con servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto.

La norma entiende por club de campo a un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Las viviendas son de uso transitorio o permanente debiendo existir entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que convierta al club de campo en un todo inescindible.

2.5. Prohibición del establecimiento y/o formación de barrios privados y/o cerrados y de clubes de campo dentro del ejido de la ciudad de Paraná, Provincia de Entre Ríos

Nivel: Municipal.

Jurisdicción: Paraná.

Norma: Ordenanza 9130 / 2013.

Regulación: prohíbe dentro del ejido de la ciudad de Paraná el establecimiento y/o formación de barrios privados y/o cerrados y de clubes de campo.

Esta norma prohíbe dentro del ejido de la ciudad de Paraná el establecimiento y/o formación de barrios privados y/o cerrados en cualquiera de sus formas, entendiéndose alcanzado en los términos del presente artículo, a todo emprendimiento

urbanístico regido por un plan especial de urbanización destinado a uso residencial con perímetro restringido al paso público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, unidades en forma indisoluble por su destino funcional y jurídico, que cuenten en el plan de urbanización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares actuales y/o futuros de las parcelas y/o de una entidad jurídica constituida con tal objeto y en el que no se permita la integración urbana del mismo a la ciudad.

También prohíbe dentro del ejido de la ciudad de Paraná el establecimiento y/o formación de Clubes de Campo, entendiéndose alcanzado en los términos del presente artículo a todo complejo recreativo residencial ubicado en una extensión territorial limitada con perímetro restringido al paso público general, compuesto por unidades parcelarias independientes entre sí que cuenta con una entrada común y está dotado de espacios destinados a actividades deportivas, convirtiéndose las actividades deportivas en el eje esencial de la vida del barrio. Con viviendas de uso transitorio o permanente planteando entre el área de viviendas y el área deportiva una relación funcional y jurídica que proponga a la urbanización un todo inescindible.

2.6. Ordenamiento Territorial de las zonas rurales de la Provincia de Entre Ríos

Nivel: Provincial.

Jurisdicción: Entre Ríos.

Norma: Decreto 2778 / 2018.

Regulación: Ordenamiento Territorial de las zonas rurales del territorio provincial.

Esta norma autoriza la creación de urbanizaciones de recreación las zonas rurales del territorio provincial. Denomina de este modo a fraccionamientos de inmuebles en manzanas, calles y parcelas, cuya finalidad sea albergar viviendas, realizar actividades recreativas y turísticas, permanentes o transitorias. Solo se podrán localizar fuera de las Plantas Urbanas de los Centros Rurales de Población. Los proyectos deberán adecuarse a las disposiciones del presente Decreto y a los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes en la jurisdicción donde proponen localizarse. Los proyectos de Urbanización de Recreación deberán prever la vinculación permanente con calles y caminos públicos abiertos y pavimentados mediante al menos una calle pública de nexo. Las Urbanizaciones de Recreación en todas sus formas tendrán una superficie máxima de 25 (veinticinco) hectáreas netas de la franja de seguridad establecida en el art.65 del presente.

Los proyectos de Urbanizaciones de Recreación que se propongan bajo la forma jurídica de conjunto inmobiliario regulado en el artículo 2073 y siguientes deberán cumplir con los siguientes requisitos mínimos:

- No ser colindantes ni frentistas con otra urbanización de las mismas características;
- No contener dentro de su perímetro cuerpos de agua que correspondan al dominio fiscal;
- Su diseño urbanístico, infraestructura interna y externa ser un proyectadas y ejecutadas en todo conforme al presente decreto;
- Deberán operar y prestar los servicios de provisión de agua, recolección de residuos, cloaca, desagües pluviales, alumbrado, mantenimiento intrabarril y todos aquellos que garanticen la habitabilidad, a excepción de aquellos servicios que deban ser prestados por un concesionario de servicios públicos;
- Deberán prever la adecuada disposición de sus residuos conforme la normativa aplicable;
- No requerirán donaciones al estado de calles internas, plazas, reservas fiscales, ni obras de infraestructuras internas;
- Sus cerramientos serán vegetales, sin muros;
- Deberán prever donaciones de calle pública perimetral de 25 metros de ancho;

Dimensiones de lote y retiros para la edificación:

Tipo	Retiros			Dimensiones		
	Frente (m)	Lateral (m)	Fondo (m)	Frente mín. (m)	Sup. Mín. (m ²)	Sup. Máx. (m ²)
Urbanización de recreación	10	10	10	50	2.500	10.000
Urbanización como conjunto inmobiliario	10	10	10	50	2.500	10.000

Dimensiones y formas de manzanas:

Tipo	Forma	Dimensiones		
		Lado menor mín. (m)	Lado mayor máx. (m)	Sup. Mín. (m ²)
Urbanización de recreación	Cuadradas o rectangulares, salvo caso debidamente justificado	60	120	4.000
Urbanización como conjunto inmobiliario	Ídem urbanizaciones	100	120	10.000

Infraestructura requerida:

Infraestructura requerida	Urbanización de recreación y Urbanización como conjunto inmobiliario
---------------------------	--

Agua potable	Si
desagües cloacales	Condicionado a estudios ambientales y aprobación oficial
desagües pluviales	Si
Red vial	a) calles troncales y secundarias con pendiente longitudinal > 4% b) calles colectoras y secundarias con pendiente longitudinal <4% c) Calles de nexo
Energía eléctrica	Si
Alumbrado	Si
Forestación	Si

No autoriza urbanizaciones de recreación en terrenos en trámite de declaración de utilidad pública o sujetos a expropiación; o que no cuentan con la aptitud necesaria a criterio de las áreas técnicas, en base a lo establecido en el presente decreto.

2.7. Regulación de Conjuntos Inmobiliarios en el Municipio de Posadas (Misiones)

Nivel: Municipal.

Jurisdicción: Posadas.

Norma: Ordenanza XVIII - N° 263 / 2018.

Regulación: Regula los Conjuntos Inmobiliarios (CI) que se constituyan a partir de la sanción de la norma de conformidad a lo establecido por los Artículos 2073 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y las leyes y disposiciones aplicables de la Provincia de Misiones, tales como la Disposición 0125/2015-PH de la Dirección General de Catastro.

Esta norma establece lo siguiente para los CI:

- **Superficie máxima:** 16 hectáreas, con cuatrocientos metros (400 m.) de lado máximo (dimensión de las chacras de la Ciudad, separadas dichas chacras por avenidas jerárquicas ubicadas cada cuatrocientos metros (400 m.) aproximadamente), cualquiera fuese su uso o localización.
- **Clasificación:**
 - a) Conjuntos inmobiliarios simples A: la superficie total no supere los 2.000m². El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
 - b) Conjuntos inmobiliarios simples B: de superficie entre 2.000m² y 8.000m². El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
 - c) Conjuntos inmobiliarios especiales: no superan los 600m². el acceso a las unidades funcionales puede ser exclusivamente peatonal;
 - d) Conjuntos inmobiliarios de media superficie: denominado también Barrios Cerrados. Superficie entre 8.000m² y 40.000m². Su uso es predominantemente residencial. El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular;
 - e) Conjuntos inmobiliarios de gran superficie: denominado también Clubes de Campo. Superficie superior a 40.000m² y con un máximo de hasta 16 hectáreas. Su

uso es residencial y deportivo. El acceso a las unidades funcionales es peatonal y vehicular.

- **Localización:** debe ser a más de 100 m. de distancia de rutas provinciales y/o nacionales. Los Conjuntos Inmobiliarios náuticos deben dejar libre de unidades funcionales la costa del río Paraná y afluentes a fin de evitar se impida la accesibilidad sobre al río, limitando la misma para las actividades deportivas. Los Conjuntos Simples a y b pueden localizarse en toda el área urbana de la Ciudad; los Conjuntos Especiales están permitidos en áreas urbanas consolidadas que presenten adecuadas condiciones de accesibilidad, infraestructuras y prestación de servicios, a criterio de la autoridad de aplicación. La localización de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo queda establecida en los distritos del Código.
- **Mitigación del impacto ambiental:** la norma establece distintos requerimientos de mitigación de impacto ambiental para cada uno de los tipos de conjuntos inmobiliarios.
- **Prohibiciones:** prohíbe la localización de Conjuntos Inmobiliarios en zonas inundables, sin realizar las obras necesarias para impedir la anegación parcial o total de las parcelas que lo constituyen. Dichas obras solo pueden efectuarse, dentro de los límites que establezca la Evaluación Ambiental correspondiente a cada emprendimiento.

Prohíbe la alteración de cuencas y cursos de agua, de la parcela destinada al proyecto y ejecución de Conjuntos Inmobiliarios, cualquiera sea su escala y tipo, que afecten a terceros o produzcan alteraciones en el normal escurrimiento de las aguas pluviales, tanto aguas arriba como aguas abajo del emprendimiento.

- **Tratamiento y mantenimiento de cursos de agua:** establece que en aquellas parcelas destinadas a Conjuntos Inmobiliarios que cuenten con cursos de agua permanentes, estos deben ser mantenidos a cielo abierto y tratados paisajísticamente, debiendo respetarse una franja no edificable a ambos márgenes de éste también deben ser respetados los bañados, vertientes y cursos de agua no permanentes, pudiendo afectarse la superficie que ocupen, como espacios verdes. El tratamiento y mantenimiento de dichos cursos de agua dentro de los límites del Conjunto Inmobiliario, queda exclusivamente a cargo del emprendedor y/o tenedores del mismo.
- **Diseño urbano del Conjunto Inmobiliario:** la configuración de los Conjuntos Inmobiliarios no puede interrumpir la trama urbana existente o futura de la ciudad de Posadas; aún en los casos en que dicha trama no exista, el diseño urbano del Conjunto Inmobiliario a construir debe contemplar la continuación de las avenidas para facilitar su integración con el entorno presente y futuro. En el caso que, dichas avenidas no existan, deben ser establecidas por la autoridad de aplicación.

- **Donación para la Trama Vial:** en caso de que todos o algunos de los lados del perímetro del Conjunto Inmobiliario no límite con vías públicas existentes, el propietario y/o desarrollador debe donar para tal fin un ancho mínimo de media calzada: 8,66 m. en calles y 12,99 m. en avenidas, o la calzada entera 17,32 m. en calles y 25,98 m. en avenidas, de no haber donación preexistente, correspondiente a calle o avenida según sea el caso, a los fines de completar la trama vial a entera satisfacción de la autoridad de aplicación.
- **Distintos Conjuntos Inmobiliarios en una parcela:** una parcela de origen puede contener distintos Conjuntos Inmobiliarios, con una superficie máxima de hasta 160.000m² y 400 m. de lado, los cuales deben estar separados por avenidas que deben ser cedidas al Municipio, acorde al crecimiento de la Ciudad a los fines de integrar a la trama vial de carácter público, y tal como lo expresa el artículo 2084 del CCCN, pueden establecerse servidumbres u otros derechos reales de los Conjuntos Inmobiliarios entre sí o con terceros conjuntos, a fin de permitir un mejor aprovechamiento de los espacios e instalaciones comunes de cada uno de ellos.
- **Donaciones:** los CI de media y gran superficie deben efectuar donaciones a la Provincia de Misiones y a la Municipalidad de Posadas, exceptuando los CI que se ubiquen en Áreas de Plan de Sector (APS), cualquiera sea su tipo y escala.
- **Reserva Fiscal:** están obligados de efectuar las donaciones a la Provincia de Misiones de aquellas porciones de suelo en carácter de Reserva Fiscal, establecidas en la reglamentación de la Dirección General de Catastro.
- **Acceso directo desde la vía pública:** Las superficies a donar a la Municipalidad y a la Provincia, deben resolverse fuera del perímetro del Conjunto Inmobiliario, a entera satisfacción de la autoridad de aplicación respectiva, debiendo tener acceso directo desde la vía pública.
- **Sistemas de cerramiento:** deben propiciar la construcción de cerramientos que no representen situaciones de potencial inseguridad para la zona y sus alrededores, siendo la autoridad de aplicación quien apruebe los sistemas de cerramiento.
- **Perímetro de cierre:** deben tener un máximo de 2 m. de altura, y podrá componerse de la siguiente manera: parte del Equipamiento Comunitario y Banco de Tierras exigido por los artículos 19 a 22 inclusive, de la presente ordenanza, parte mampostería ciega y en parte por tejido, rejas, cerco vivo, etcétera; quedando prohibido ejecutarse muros ciegos de más de 10 m. de longitud en el perímetro del Conjunto Inmobiliario.
- **Construcción de cordón cuneta:** Los Conjuntos Inmobiliarios de media y gran superficie, deben ejecutar la construcción de cordón cuneta en las vías públicas

externas perimetrales a la totalidad del Conjunto, y de senderos peatonales de un ancho mínimo de 1,20 m. en todo el perímetro que rodee los mismos. La superficie restante entre el sendero peatonal y el límite del Conjunto Inmobiliario debe proyectarse paisajísticamente. El nexo vial entre los Conjuntos de media y gran superficie y la red circulatoria pública con pavimento más cercana debe ser pavimentada o empedrada con el material que disponga la autoridad de aplicación.

Requerimientos internos del conjunto inmobiliario:

- **Reglamento de copropiedad:** los CI, deben regirse por un Reglamento de Propiedad Horizontal especial en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 2074 del CCCN.
- **Características:** la norma establece para tipo de Conjunto Inmobiliario requisitos de estacionamiento, tipos de usos, superficie mínima cada unidad funcional, forma de acceso a la unidad funcional y retiros internos.
- **Cumplimiento de los indicadores urbanísticos:** deben cumplir con los indicadores urbanísticos correspondientes a cada una de las áreas o sectores en los que se localicen, según lo establecen las Ordenanzas vigentes, especialmente en lo referido a fraccionamiento del suelo, factor de ocupación del suelo (FOS), factor de impermeabilización del suelo (FIS), tipologías edilicias, altura máxima de la edificación, etcétera. El factor de impermeabilización del suelo (FIS) deberá cumplirse en las áreas comunes del CI, salvo en aquellos CI de menos de 1.000 m², en los cuales se podrán establecer dentro de las UF con la debida anotación de dicha restricción en el reglamento de propiedad horizontal especial.
- **Cercos divisorios:** la seguridad y mantenimiento de las partes y cosas comunes de los Conjuntos Inmobiliarios estarán a cargo del consorcio de copropietarios. Las características de los cercos divisorios entre unidades funcionales deberán estar determinadas en el reglamento de copropiedad y deberán ser ejecutadas por el desarrollador, junto con los demás elementos comunes del conjunto (infraestructura, circulaciones, portones, cercos perimetrales, etcétera). Los cercos divisorios son partes comunes del CI y por lo tanto no pueden ser modificados por los propietarios de las UF, salvo acuerdo en conjunto por el consorcio de copropietarios.
- **Recolección de residuos:** es responsabilidad de los propietarios y/o tenedores del conjunto, y el Municipio se hará cargo del retiro de los residuos sobre calles o avenidas linderas de acceso público, en caso de contarse con un recorrido de recolección hasta ese punto, caso contrario el CI deberá trasladar los residuos a su costa hasta la ubicación y sistema que el organismo indique.

Los conjuntos de más de 1.000m², contarán con una casilla para el alojamiento temporal de los residuos dentro del perímetro del CI, siendo la superficie de la

misma de 6m2 cada 5.000 m2 o fracción de superficie del conjunto. La casilla deberá tener apertura desde el interior y desde la vía pública.

- **Obras de infraestructura:** las obras de infraestructura, tanto internas, como los nexos con las redes externas al CI deberán ser ejecutadas por el desarrollador y/o propietario de emprendimiento. Las redes internas solo podrán materializarse en las superficies comunes de los conjuntos y serán ejecutadas en forma subterránea. Cada UF contará en su frente con el punto de conexión a la red de suministro de agua, evacuación pluvial y cloacal, suministro eléctrico y de datos y telefonía. La ubicación de los respectivos medidores dependerá de los entes reguladores y/o prestadores de cada servicio. Las exigencias por escala, tamaño y carácter de éstas, las determinará la autoridad de aplicación.

La norma también fija los procedimientos a seguir para su aprobación y los aspectos tributarios.

2.8. Conclusiones de la regulación en otras provincias y municipios

De los antecedentes analizados se deprenden las siguientes consideraciones:

a) Con respecto a los niveles jurisdiccionales

Existen normas provinciales y municipales. Las normas provinciales regulan las urbanizaciones cerradas localizadas fuera de los ejidos y las normas municipales dentro de sus respectivos ejidos. Las normas provinciales analizadas fueron las de la Provincia de Buenos Aires, la primera de todas de las que surgieron en el país y la de la Provincia de Entre Ríos, sancionada en el 2018. Las normas municipales analizadas fueron de los Municipio de Rosario, Santa Fe (2010), Villa Mercedes, San Luis (2005), Paraná, Entre Ríos (2018) y Posadas Misiones (2018).

b) Tipo de regulaciones

se dan dos tipos, las normas que prohíben el emplazamiento de urbanizaciones cerradas y las que regulan el desarrollo de las mismas. Las primeras se dan solo en el nivel municipal, como los casos de Rosario (Santa Fe) y Paraná (Entre Ríos). Las segundas abarcan a ambos niveles, en las dos provincias analizadas (Buenos Aires y Entre Ríos) y en los restantes municipios (Villa Mercedes, San Luis y Posadas, Misiones) están permitidas las urbanizaciones cerradas y las normas fijan los requisitos para el desarrollo de las mismas.

c) Aspectos que regulan

- **Tipos de urbanizaciones:** Todas las normas analizadas definen al objeto o conjunto como un tipo de urbanización específica que es diferente al de la ciudad común, que se caracteriza por poseer límites, cerramientos y regímenes de regulación de la

propiedad propios que definen la relación legal en lo que respecta al vínculo de las viviendas y las áreas comunes (propiedad horizontal, servidumbre predial, etc.).

- Denominaciones: Son variables, en las normas analizadas se identificaron denominaciones tales como clubes de campo, barrios cerrados, barrios privados, complejos recreativos residenciales, urbanizaciones de recreación y conjuntos inmobiliarios. En algún caso (Posadas), las distintas denominaciones tienen que ver el tamaño y la ubicación.
- Ubicaciones: A partir de las normas analizadas puede afirmarse que los clubes de campo son propios de las zonas rurales y los demás tipos de urbanizaciones se ubican en las zonas más urbanizadas, en proximidad a los límites de las áreas urbanas o dentro de ellas. En el caso de las zonas rurales, la ubicación está regulada por leyes o normas provinciales. En las zonas más urbanizadas, dentro de los ejidos municipales.
- Proximidad y contigüidad: en algunas de las normas se establecen la prohibición de localización contigua y enfrentada de dos o más urbanizaciones cerradas.
- Realización de infraestructuras y provisión de servicios: la mayoría de las normas establecen que la responsabilidad de la realización de las obras de infraestructura básica y el correspondiente servicio es del desarrollador. En general, se exigen agua potable en cantidad suficiente para la urbanización, red eléctrica, alumbrado, desagües cloacales y pluviales, pendientes y transitabilidad de vías. Dependiendo del tipo de calle, se exige su materialidad de ripio o pavimento. En general se admiten sistemas autónomos de agua potable y desagües cloacales que dispongan de evaluación ambiental favorable y aprobación de los organismos públicos competentes.
- Parquizado y forestación: al igual que con las infraestructuras y servicios, las normas establecen requisitos, formas de hacerlo y responsabilidad a los responsables del desarrollo de las urbanizaciones.
- Eliminación y tratamiento de residuos: este ítem también queda debe ser resuelto por los responsables de las urbanizaciones y deben realizarlo causando el menor impacto ambiental posible. En algunos casos exigen espacios de acopio para que la recolección pública se haga cargo del retiro.
- Preservación del medio natural: En general las normas exigen evaluación de impacto ambiental, estudios de factibilidad del suelo, de napas freáticas, en algunos casos se prohíbe encerrar cauces o cuerpos de agua que pertenecen al fisco y en otros casos tratarlos, encausarlos y darle tratamiento paisajístico.

- Proyecto: en algunos casos las normas establecen dimensiones y formas de manzanas a los que los proyectos deben ajustarse, partes que conforman los barrios (área de viviendas, áreas comunes, áreas deportivas) y otras disposiciones.
- Indicadores urbanísticos: en algunos casos las normas detallan con precisión indicadores urbanísticos que deben respetarse. Regulan las dimensiones de los terrenos (lado mínimo, retiros para las edificaciones, alturas máximas) las superficies de las unidades funcionales/lotes, áreas comunes y densidad máxima.
- Subdivisión de los lotes: posibilidad de hacerlo o no.
- Donaciones: en general las normas exceptúan donaciones al fisco para calles o espacios verdes dentro de las urbanizaciones, pero exigen donaciones para calles perimetrales y dar continuidad de avenidas o calles estructurantes de la ciudad, estén materializadas o no (proyectadas).
- Accesibilidad: Otro aspecto que exigen algunas normas es la materialización de una calle o vía que sea nexo entre la urbanización y la ciudad o el territorio exterior, que sea pavimentada o transitable independientemente de las condiciones climáticas.
- Cerramiento perimetral: respecto al cerramiento perimetral de las urbanizaciones, las normas difieren entre exigir cerramiento transparente, vegetal y admitir muros opacos. En los casos que, de aceptar muros opacos, en algunos casos se establecen alturas.
- Control y seguridad: en general se admiten medidas de control al acceso de las urbanizaciones y sistemas de seguridad propios. A la vez, algunas normas establecen el control público del funcionamiento y cumplimiento de las prescripciones establecidas.

3. Conclusión de los análisis realizados

Tanto la provincia del Chaco, como el Municipio de Resistencia requieren contar con un marco legal integral referido a las urbanizaciones cerradas que reglamente las cuestiones delegadas por el Código Civil a ambas jurisdicciones. Hasta la actualidad el Municipio regula estas urbanizaciones de forma particular, mediante excepcionalidades. Al no contar con una regulación integral, genera consecuencias de fragmentación en los sectores en los que se emplazan.

Por otra parte, de las experiencias relevantes existentes en el país, analizadas en este apartado, se observaron algunos ejemplos de regulaciones integrales, de las cuales, se extrajeron un conjunto de aspectos, que podrán utilizarse como guía para la elaboración de una propuesta para el Municipio de Resistencia, adaptada a las

características propias que dispone este territorio y que han sido analizadas en esta investigación.

04

Propuesta

Propuesta

1. Fundamentos de la propuesta

En el Municipio de Resistencia las urbanizaciones cerradas constituyen una modalidad importante de expansión residencial que se inició a fines del siglo XX y que se encuentra en un desarrollo constante y vigoroso, y a su vez, es de preferencia de muchos hogares de los sectores sociales de poder adquisitivo medios y altos.

Teniendo en cuenta los antecedentes analizados, puede afirmarse que, si bien en algunos municipios del país se han prohibido este tipo de urbanizaciones, con posterioridad a la regulación establecida en la reforma del Código Civil del 2014, la tendencia en el país ha sido la de aceptación y regulación de este tipo de urbanizaciones.

Por estos motivos, esta propuesta considera que en el Municipio de Resistencia las mismas son una realidad innegable y deben ser reguladas para minimizar los efectos negativos analizados.

De acuerdo con esto, en este apartado se plantea, en primer lugar, lineamientos (que incluyen esquemas de ilustración) para una política urbana de regulación de las urbanizaciones cerradas que minimicen sus efectos negativos (fragmentación) y contribuyan a la integración física y social de los sectores urbanos donde se emplazan. En segundo lugar, se realiza la selección de un sector urbano que contiene dos urbanizaciones cerradas para elaborar una propuesta con la aplicación de los lineamientos de regulación formulados, que incluye una modelización espacial de aplicación de los lineamientos propuestos.

2. Formulación de lineamientos de política urbana

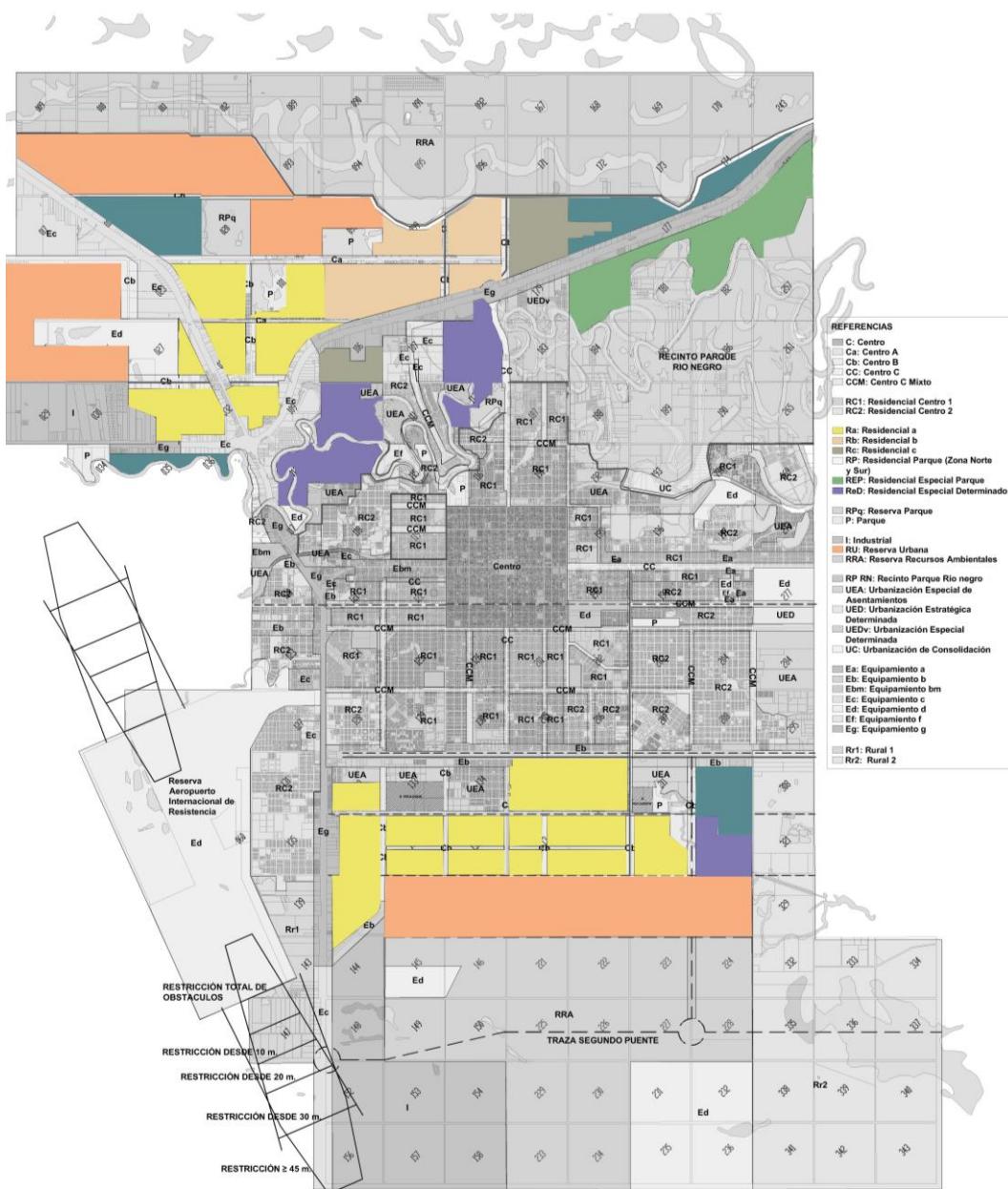
2.1. Lineamientos para la regulación de las urbanizaciones

- **Localización:** se localizarán en zonas de expansión urbana o zonas rurales según su tamaño y contemplando los distritos establecidos por el Código de Planeamiento. Los distritos que tienen posibilidad realizar urbanizaciones cerradas son: Residencial A (uso residencial de densidad baja, puede no contar con la infraestructura de servicios completa), Residencial B (uso residencial de densidad baja y medida, próximo a contar con la infraestructura de servicios completa), Residencial C (uso residencial parque de baja densidad, con alto porcentaje de espacios parquizados, sin infraestructura completa por su localización. Se

permitirán usos complementarios que preserven el buen valor ambiental), Residencial Parque (uso residencial predominante, de baja densidad, con alto porcentaje de espacios parquizados, sin infraestructura completa por su localización en área suburbana. Se permitirán actividades comerciales a escala barrial para satisfacer necesidades primarias, además, usos complementarios tales como huertas, plantaciones frutales, viveros), Residencial Especial Parque (mismas características que el DRP), Residencial Especial Determinado (se caracteriza por tener restricciones prohibidas y severas según la Resolución N°303/17 de A.P.A. en la mayoría de su extensión, por lo que su uso residencial y usos complementarios solamente serán permitidos en zona de restricción severa condicionada a las restricciones correspondientes según lo establece la mencionada normativa. Para zonas con restricción leve y leve regulada, se rigen las siguientes características: destinada a uso residencial predominante, con alto porcentaje de espacios parquizados y relación directa con el Río Negro y/o el riacho Arazá) y Reserva Urbana (área suburbana con carácter de quintas, baja o nula densidad poblacional e infraestructura incompleta destinada a preservar, proteger, recuperar y mantener las zonas naturales y semi-naturales vinculadas directamente al área a consolidar, en particular los recursos hídricos y boscosos en relación armónica con las actividades de ocio y culturales. No se permitirán nuevas urbanizaciones, subdivisiones o loteos dentro de este distrito si en las chacras del entorno inmediato hubiera más de treinta por ciento (30%) de la superficie de la chacra sin urbanizar). A su vez, a todos estos distritos en casos particulares, deben tener en cuenta el Anexo IB Condiciones Especiales que se encuentra dentro de la misma ordenanza, donde se establece cuestiones particulares para casos específicos.

En las zonas rurales no se emplazarán en áreas donde los usos del suelo productivos existentes sean incompatibles (criaderos de aves o animales intensivo, plantaciones que utilicen agroquímicos, etc.). En el caso de las urbanizaciones cerradas existentes, el ordenamiento urbano debe corregir las incompatibilidades según las situaciones particulares.

Mapa del Código de Planeamiento de Resistencia en los que se señalan los posibles distritos donde se podrían localizar urbanizaciones cerradas



Fuente: Ordenanza N°13756. Plan de zonificación. Dirección general de Planeamiento Urbano.

- Tamaño:** las urbanizaciones cerradas que se localizarán dentro de las zonas de expansión urbana serán como máximo de 25ha, equivalente a una quinta o cuarto de chacra para permitir la continuidad de las avenidas estructurantes. Las que se localizarán en zona rural tendrán un límite de superficie máximo de 100ha.

En el caso de las urbanizaciones cerradas existentes que superen este tamaño (Los Canarios), dispondrán de un plazo de tiempo a determinar para ajustarse al requerimiento.

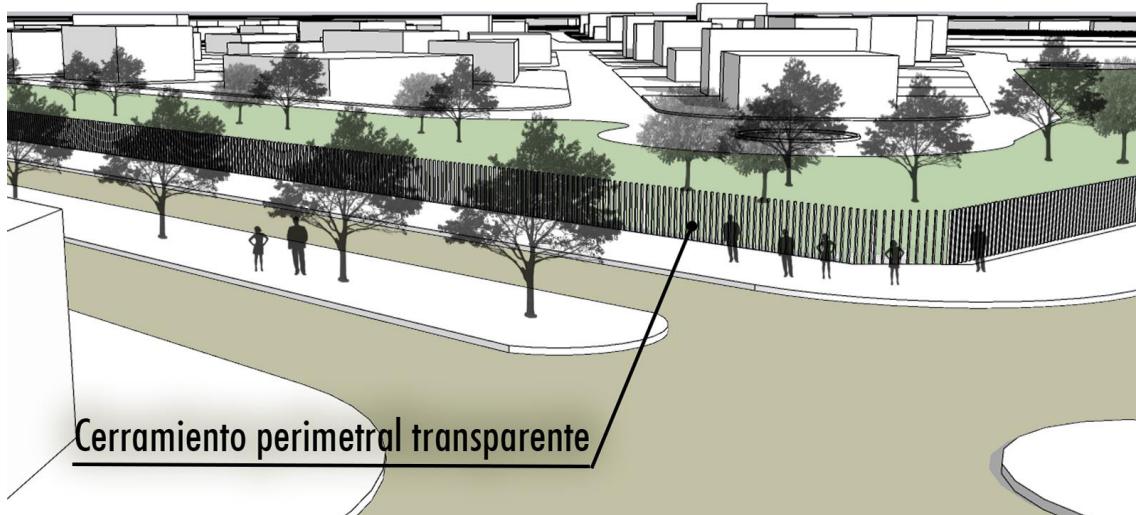
Gráfico 2
Ejemplo de urbanización de mayor tamaño posible dentro del patrón ideal de la trama urbana de Resistencia



Fuente: elaboración propia.

- **Límites y cerramientos:** podrán disponer de límites naturales o construidos. En el caso de los naturales por cuerpos de agua, se deberá respetar y materializar el camino de sirga como espacio público de libre accesibilidad. En el caso de los construidos, deberán ser transparentes o vegetales. Los cerramientos no deberán representar situaciones de potencial inseguridad para la zona.

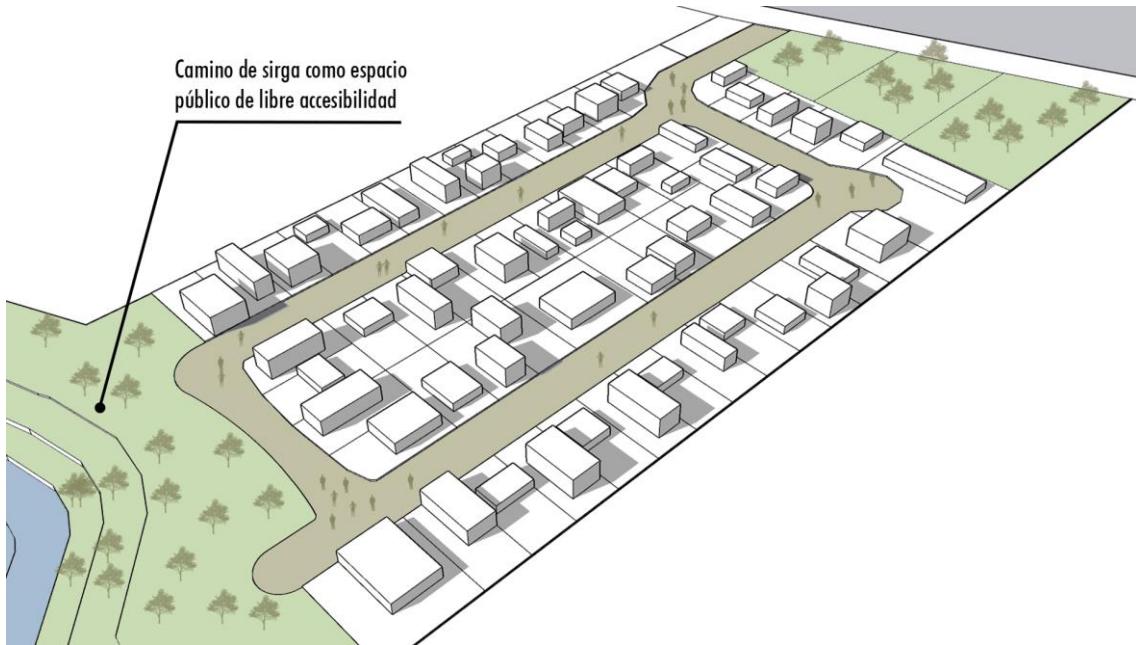
Gráfico 3
Ejemplo de cerramiento transparente



Fuente: elaboración propia.

En los casos de las urbanizaciones existentes, se deberán materializar los caminos de sirga como espacios públicos y transformar los cerramientos opacos en transparentes o vegetales, dispondrán de un plazo de tiempo a determinar para ajustarse al requerimiento.

Gráfico 4
Ejemplo de disponibilidad pública del camino de sirga



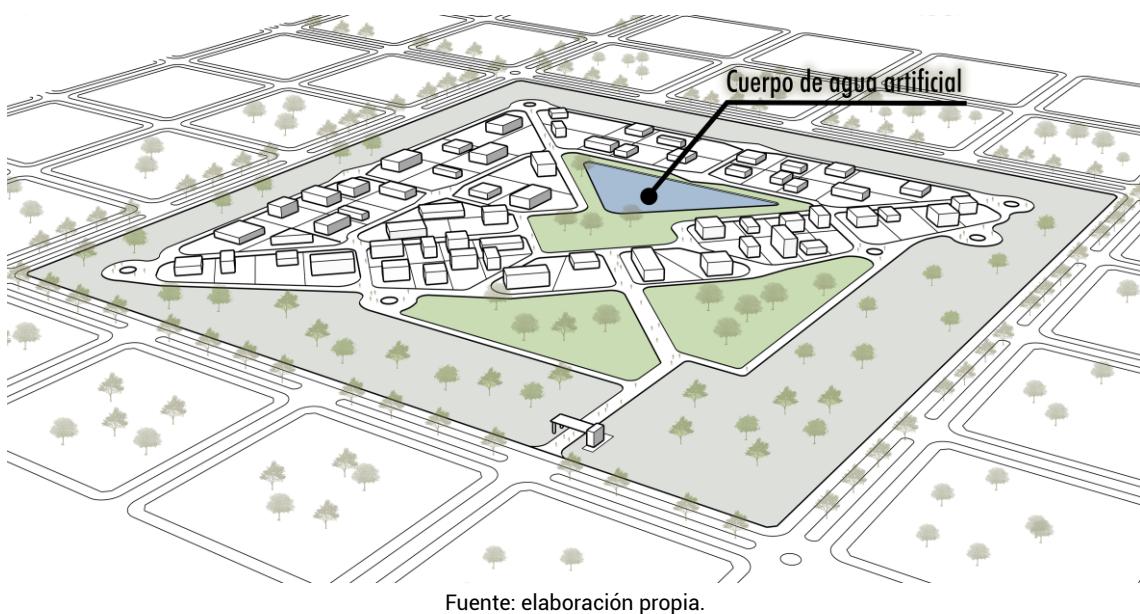
Fuente: elaboración propia.

- **Antropización y afectación del paisaje:** respetar los hechos naturales de valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y meandros. No se podrá realizar rellenos en el terreno de ningún tipo.

No está permitido que una urbanización contenga dentro de su perímetro cuerpos de agua que correspondan al dominio fiscal. Se podrá realizar cuerpos de agua artificiales (estanques, lagunas) especialmente en zonas bajas del terreno que acumulan agua.

En los casos de las urbanizaciones existentes que hayan alterado estos aspectos, no podrán realizar nuevas acciones que violen lo establecido y deberá realizar acciones compensatorias que restituyan el funcionamiento del sistema natural.

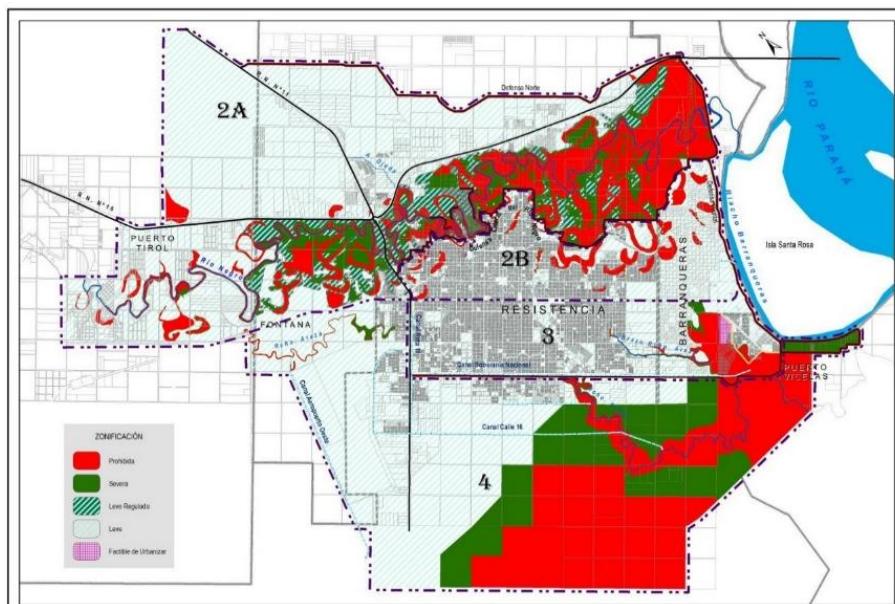
Gráfico 5
Ejemplo de cuerpo de agua artificial



Fuente: elaboración propia.

- **Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas:** las localizaciones de las urbanizaciones nuevas deberán respetar las directivas y ordenanzas de la Administración Provincial del Agua.

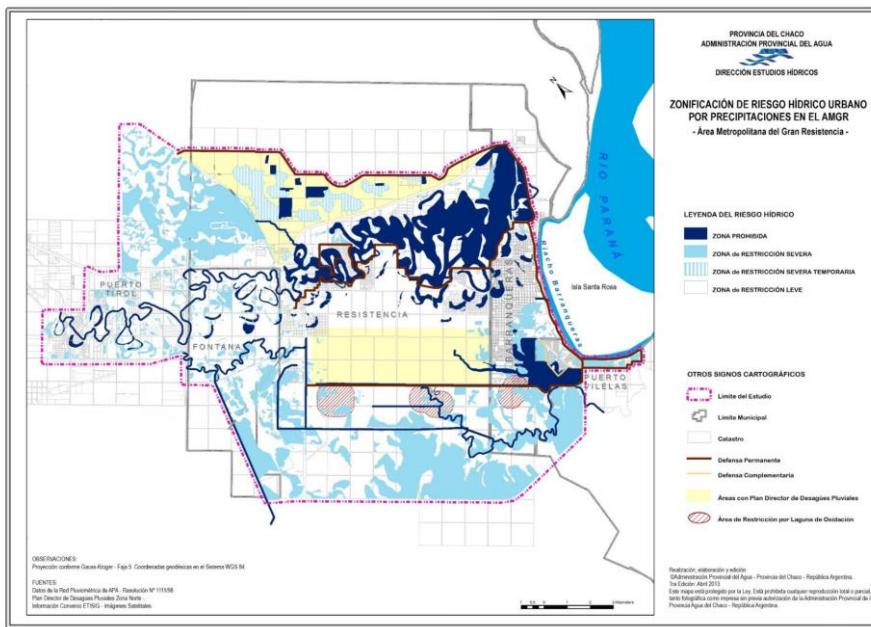
Plano 4
Riesgo hídrico por crecida de ríos



Fuente: Administración Provincial del Agua, Ordenanza 303/17.

- **Riesgo hídrico por precipitaciones:** las localizaciones de las urbanizaciones nuevas deberán respetar las directivas y ordenanzas de la Administración Provincial del Agua.

Plano 5 Riesgo hídrico por precipitaciones



Fuente: Administración Provincial del Agua, Ordenanza 121/14.

- **Subdivisión y trazado de parcelas:** el diseño podrá ser orgánico u ortogonal. El trazado de los lotes y las edificaciones deberán respetar los indicadores urbanísticos (Tabla X). Todas las vías de la urbanización deberán tener el ancho mínimo establecido en el Código de Planeamiento garantizando el adecuado ingreso y egreso a las parcelas.

Gráfico 6 Ejemplo de una urbanización de trazado diferente a la trama urbana de la ciudad



Fuente: elaboración propia.

Gráfico 7
Ejemplo de una urbanización de trazado ortogonal

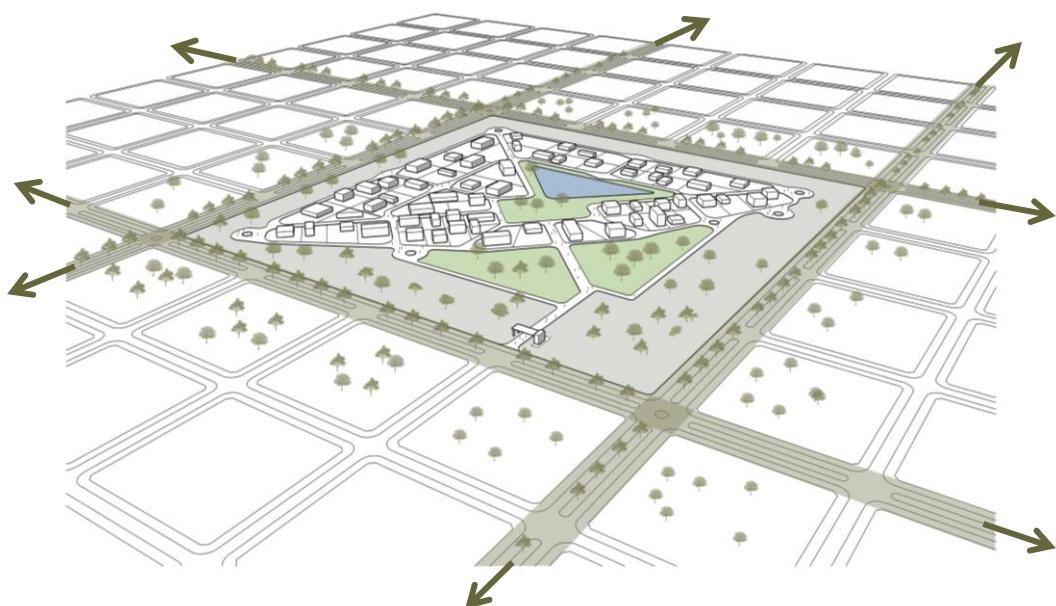


Fuente: elaboración propia.

- **Diseño urbano:** la configuración de las urbanizaciones cerradas no puede interrumpir la trama de vías secundarias y terciarias (avenidas) existente o futura de la ciudad, aún en los casos que no exista. El diseño urbano de la urbanización a construir debe contemplar la continuación de las avenidas para facilitar su integración con el entorno presente y futuro. En el caso que, dichas avenidas no existan, debe ser establecidas por la autoridad de aplicación.

En los casos de las urbanizaciones existentes dispondrán de un plazo para implementar acciones de regularización.

Gráfico 8
Ejemplo de continuidad de las vías estructurantes



Fuente: elaboración propia

- **Relación con la trama urbana:** ceder una franja perimetral para la integración de la urbanización con la trama urbana y la continuidad de las vías secundarias y terciarias (avenidas) de la ciudad. En los casos que no disponga la apertura de vías en su perímetro, se donará como mínimo la mitad del ancho de la vía que corresponda, dependiendo de su tipo (secundaria o terciaria). Esta misma exigencia comprende a la parcela lindante. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras el municipio no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la urbanización.

Gráfico 9

Ejemplo de cesión de terreno para integrar la urbanización a la trama urbana



Fuente: elaboración propia

- **Tratamiento de calles y accesos:** el acceso a una urbanización cerrada no podrá ser en ningún caso desde una vía primaria (ruta nacional o provincial) aunque el Código de Planeamiento habilite el uso residencial. En todos los casos deberán ser desde una calle colectora o vías secundarias o terciarias (avenidas) o cuaternarias (calles).

La materialización tendrá que ser de pavimento o ripio y contar con sendas peatonales, deberá garantizar la transitabilidad en cualquier condición climática. Dependiendo del tipo de calle, se exige su materialidad de ripio o pavimento con las pendientes necesarias para garantizar el correcto escurrimiento del agua de lluvia.

Gráfico 10
Ejemplo de acceso a una urbanización mediante una vía secundaria

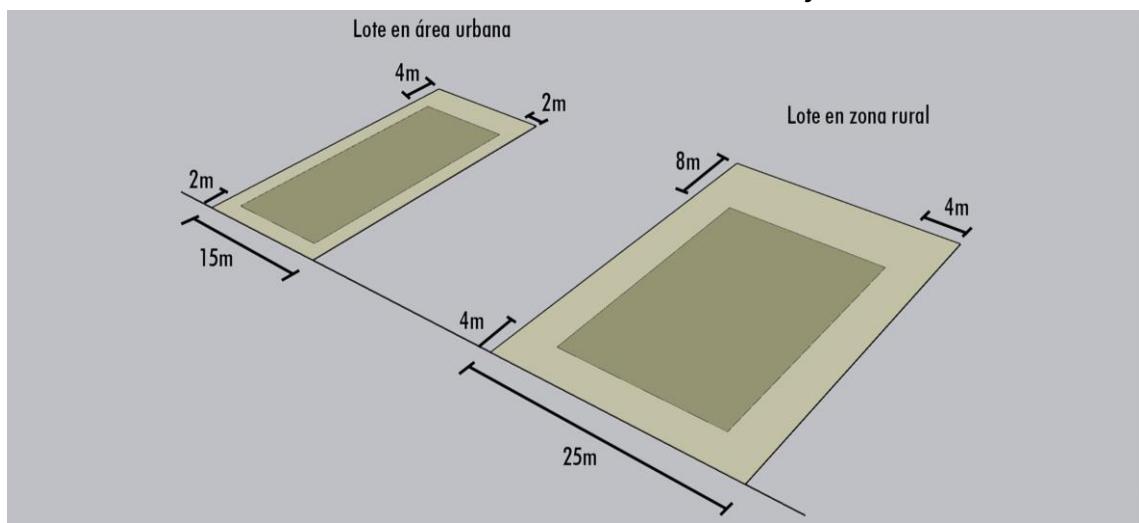


Fuente: elaboración propia.

- Dimensiones de lote y retiros según tipos de urbanización:**

Tipo	Retiros			Dimensiones		
	Frente (m)	Lateral (m)	Fondo (m)	Frente mín. (m)	Sup. Mín. (m ²)	Sup. Máx. (m ²)
En área urbana	2	2	4	15	500	2.000
En zona rural	4	4	8	25	1.000	4.000

Gráfico 11
Dimensiones mínimas de lotes en área urbana y zona rural



Fuente: elaboración propia.

- Cercos divisorios:** los cercos divisorios deben ser de tejidos o naturales y no deberán superar los 2 metros de altura. Su materialización la harán los propietarios de cada lote conforme al reglamento de copropiedad.

En los casos de las urbanizaciones existentes, este requisito se exigirá a las viviendas que se construyan desde la puesta en vigencia de la nueva regulación.

Gráfico 12
Ejemplo de cercos divisorios entre lotes



Fuente: elaboración propia.

- **Infraestructuras:** la urbanización cerrada debe contar con infraestructura de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, vías internas de circulación, desagües cloacales y pluviales.

El proyecto de cada una de estas infraestructuras debe ser aprobado por el organismo que le corresponda y su materialización es responsabilidad del desarrollador y el mismo debe garantizar el correcto mantenimiento de las mismas.

En los casos de las urbanizaciones existentes, en el que estas infraestructuras sean deficientes o no cuente con ellas, es responsabilidad del desarrollador su materialización y correcto funcionamiento en un plazo de...

A continuación, se detallan los requisitos para las distintas infraestructuras y servicios:

- a) Agua potable: debe asegurarse el suministro en todos los casos. De no contar con red de agua potable pública que sirva a la urbanización, el desarrollador debe garantizar la provisión mediante otro sistema para todas las viviendas conforme al consumo en la cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población tope estimada para la urbanización. También debe garantizar la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

- b) Energía eléctrica: se exige para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación. Queda a cargo del desarrollador la transformación de las redes de alto voltaje a redes de distribución domiciliaria. En todas las viviendas de la urbanización, debe implementarse sistemas de generación de energía solar, bajo la modalidad establecida por la ley de generación distribuida.
 - c) Desagües pluviales: las calles deben contar con las obras de desagüe pluvial en base a un estudio de nivelación, eliminación y tratamiento de las aguas de lluvia.
 - d) Desagües cloacales: en caso de no existir red pública para el desagüe cloacal, las viviendas deben contar con sistemas pasivos autónomos que realicen tratamiento de los efluentes e implementen nuevas tecnologías para el tratamiento como el de biodigestión. En las áreas en las que existen redes de desagüe cloacal, es obligatorio que el desarrollador materialice el sistema dentro de la urbanización y realice las conexiones de cada lote.
- **Equipamientos:** en el caso que la urbanización ofrezca equipamientos deportivos, recreativos, culturales, entre otros, a sus habitantes, los mismos serán de usufructo para todos y el mantenimiento de las partes y cosas comunes de estarán a cargo de los propietarios. En ningún caso se aceptará que el uso de los equipamientos sea restringido por sistemas de afiliación arancelados para los habitantes de la urbanización.
 - **Organización de los propietarios:** todas las urbanizaciones deben contar con un reglamento de copropiedad conforme a lo establecido en el Código Civil de la Nación para la regulación de los conjuntos inmobiliarios, referidos a la regulación de propiedad horizontal y reglamento de copropiedad.
 - **Reglamentación interna:** las urbanizaciones deben contar con un reglamento interno de convivencia y someterse a lo establecido en el Código Civil de la Nación para la regulación de los conjuntos inmobiliarios, referidos a la regulación de propiedad horizontal y reglamento de copropiedad.
 - **Seguridad:** las urbanizaciones pueden contar con sistemas de seguridad privados de control pasivo. Se permite contar con un único punto de ingreso y egreso a la urbanización, que puede contar con medidas de control y bajo ningún aspecto puede impedir el acceso público.
 - **Control:** se debe garantizar que los organismos públicos o privados, prestadores de servicios y organismos públicos de seguridad, en el ejercicio de su competencia, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y al control sobre los servicios y equipamientos comunes.
 - **Futura denominación:** la nueva reglamentación que se propone para regular las urbanizaciones cerradas denominará a esta tipología, conjuntos inmobiliarios, conforme lo denomina el Código Civil de la Nación.

2.2. Lineamientos para el entorno

- **Usos del suelo del entorno de las urbanizaciones:** la regulación pública promoverá a la mixtura de usos compatibles en el entorno de las urbanizaciones (residenciales, comerciales, institucionales, recreativos, culturales y espacios verdes públicos) y en ningún caso permitirá usos industriales. En las zonas rurales las urbanizaciones serán aprobadas únicamente en zonas con actividades productivas compatibles (ver Localización).
- **Tipos de barrios del entorno de la urbanización:** la regulación pública promoverá en el entorno de las urbanizaciones distintos tipos de planes y programas de urbanización destinados a diferentes sectores sociales, con el objetivo de lograr mixtura, para contribuir a la integración social.

Las urbanizaciones cerradas no deberán ser colindantes ni frentistas con otra urbanización de las mismas características.

En el caso de los barrios populares existentes en el entorno de las urbanizaciones cerradas, la regulación pública promoverá la implementación de programas de mejoramiento de barrios o de integración sociourbana con el objetivo de lograr la regularización dominial y el mejoramiento de la calidad de vida mediante la provisión de infraestructura y obras de urbanización.

- **Trazado urbano del entorno de la urbanización:** la regulación pública debe garantizar la continuidad y transitabilidad de las vías secundarias y terciarias (avenidas estructurantes) mediante formas de diseño y materialización que no afecten cursos y cuerpos de agua, y el normal funcionamiento de las cuencas.
- **Antropización y afectación del paisaje:** la regulación pública debe respetar los hechos naturales de valor paisajístico del entorno de las urbanizaciones cerradas, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y meandros. Exigirá y controlará que no se realicen rellenos de ningún tipo. En todos los casos exigirá y controlará que se respeten las áreas de dominio fiscal de los cursos y cuerpos de agua.
- **Infraestructuras en el entorno de las urbanizaciones:** la gestión pública deberá completar la infraestructura básica del entorno de las urbanizaciones cerradas: de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, vías de circulación, desagües cloacales y pluviales, entre otras. (Ver tipos de barrios del entorno).
- **Equipamientos en el entorno de las urbanizaciones:** la gestión pública promoverá el completamiento de los equipamientos básicos del entorno de las urbanizaciones cerradas, de acuerdo a los radios de cobertura propios de cada uno de ellos: de

educación, salud, seguridad, espacios verdes, recreativos, deportivos, culturales, etc.

3. Criterios para la selección de los casos para la aplicación de los lineamientos de regulación

En función a las conclusiones extraídas del análisis realizado de las 13 urbanizaciones cerradas identificadas, del análisis del marco legal nacional, provincial y municipal y de los objetivos que se persiguen con el Trabajo Final de Carrera, se elaboraron criterios para la selección de los casos de estudio en profundidad y para el desarrollo de la propuesta. Estos criterios se tomaron en base a los valores críticos predominantes en las variables más significativas. Ellos son los siguientes:

- **Límites de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones con límites, naturales por cursos de agua que no tienen materializado el camino de sirga como espacio público de libre accesibilidad y límites construidos opacos (muros) que fragmentan el tejido urbano.
- **Superficie de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones de grandes y de reducidas dimensiones para verificar que los lineamientos a proponer se adapten a todas.
- **Antropización e impacto del medio natural:** seleccionar urbanizaciones que hayan modificado o alterado el medio natural.
- **Ocupación de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones con alto y bajo porcentaje de ocupación, para verificar que las medidas a proponer se adapten a todas.
- **Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas y riesgo hídrico por precipitaciones:** seleccionar urbanizaciones que incluyan riesgos severos o prohibidos.
- **Conectividad y materialidad de las vías:** seleccionar urbanizaciones que incluya calles de ripio y tierra.
- **Equipamientos:** seleccionar urbanizaciones que carezcan de algún tipo de equipamiento (deportivo, social, recreativo y cultural).
- **Población y densidad:** seleccionar urbanizaciones de baja densidad, dado que son las predominantes.
- **Motivos de elección residencial:** seleccionar urbanizaciones que cuentan con sistemas de seguridad y contacto con la naturaleza.
- **Seguridad de la urbanización:** seleccionar urbanizaciones que dispongan de seguridad privada.
- **Usos del suelo del entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones con alto grado de mixtura de usos del suelo compatibles e incompatibles.
- **Tipos de barrios y trazado urbano del entorno de la urbanización:** seleccionar urbanizaciones con alto grado de mixtura social, por la potencialidad de integración que representan.

- **Impacto en el medio natural en el entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones con algún tipo de impacto en el medio natural, para proponer lineamientos de mitigación.
- **Infraestructuras en el entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones que no cuenten con desagüe cloacal, para minimizar impactos ambientales.
- **Trama urbana del entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones cuyas tramas urbanas sean discontinuas, para proponer medidas que corrijan la fragmentación física.
- **Materialidad de las vías del entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones que incluya calles de ripio y de tierra.
- **Equipamientos en el entorno de las urbanizaciones:** seleccionar urbanizaciones que carezcan de algún tipo de equipamiento (deportivo, social, recreativo y cultural).

3.1. Sector urbano seleccionado

En función de estos criterios de valores críticos de las variables analizadas, se optó por seleccionar un sector urbano que reúne la mayor parte de estos criterios. Se trata de la chacra 108 y sectores de las Chacras 107, 111 y 112 ubicado dentro del área urbana en la Cuenca del Río Negro, en acelerado proceso de ocupación formal e informal.

Plano 6
Sector urbano seleccionado



Fuente: Elaboración propia sobre el parcelamiento catastral, Municipalidad de Resistencia.



Imagen 14. Vista aérea de la urbanización cerrada "Los Molinos". | Fuente: Elaboración propia.



Imagen 15. Vista aérea de la urbanización cerrada "La Ribera". | Fuente: Elaboración propia.

3.2. Caracterización del sector

Este sector de la Ciudad presenta las siguientes particularidades que lo caracterizan:

Contiene las urbanizaciones cerradas La Ribera y Los Molinos que presentan en su mayor parte valores contrapuestos: una urbanización es cerrada por un curso de agua y la otra está cerrada por límites construidos, opacos (muros) y transparentes (tejidos); una urbanización es de gran tamaño y la otra es pequeña; ambas urbanizaciones han alterado parcialmente el medio natural; una urbanización tiene alto porcentaje de ocupación y la otra, aún no ha sido ocupada; el riesgo hídrico de inundación por crecida de ríos y lagunas de una de las urbanizaciones es severo y prohibido y de la otra es leve regulado; el riesgo hídrico por precipitaciones de ambas urbanizaciones es de restricción leve; en una de las urbanizaciones la vía de acceso es pavimentada y en la otra es de ripio. Las vías internas de una combina pavimento y ripio y de la otra es solo de ripio; una de las urbanizaciones tiene varios espacios verdes y la otra, tiene un solo

espacio verde; ambas carecen de equipamientos deportivo, social y cultural; ambas serán de baja densidad cuando completen su ocupación, y ambas cuentan con seguridad privada.

El entorno de ambas urbanizaciones en el sector urbano seleccionado se caracteriza por tener un alto grado de mixtura de los usos del suelo (residencial, recreativo, comercial, cultural y deportivo) y una de ellas presenta un uso incompatible en su entorno (industrial); existen barrios públicos, barrios populares y abundantes lotes vacantes; está ubicado dentro del área urbana; el medio natural ha sufrido diferentes tipos de impactos como producto del avance de barrios populares, apertura de calles y localización de empresas que realizaron rellenos de zonas bajas; dispone de las infraestructuras de agua potable y red de energía eléctrica, y dispone parcialmente de desagües cloacales; la trama urbana es discontinua y altamente fragmentada; las vías perimetrales del sector son pavimentadas, las calles y avenidas internas no están materializadas en su mayor parte, algunas calles están consolidadas con ripio y existen trazados informales de ripio y tierra; y cuenta con equipamientos deportivos, recreativos y culturales, pero no cuenta con los equipamientos sociales básicos de educación, salud, seguridad, etc.

4. Modelización espacial de aplicación de los lineamientos propuestos para el sector seleccionado

Memoria descriptiva

En relación con el medio natural del sector, se propone la recuperación y conservación del cauce del Río Negro como recurso recreativo, paisajístico y principal canal de escurrimiento de su cuenca. En cuanto a las lagunas y meandros, se propone su recuperación y conservación de los cuerpos de agua como recurso recreativo, paisajístico y aliviadores de desagües pluviales de la cuenca.

En cuanto a las abundantes masas boscosas existentes en el sector y demás unidades de paisaje (esteros, matorrales, bañados, entre otros) se propone su conservación como recursos recreativos, paisajísticos, de atemperación y regulación de las temperaturas y conservación de la biodiversidad. Para las parcelas privadas aún sin subdividir, regirán estos mismos principios de conservación y preservación, habilitando únicamente la utilización de actividades recreativas transitorias conforme a lo establecido por las resoluciones del APA. Para los bordes costeros del Río Negro (camino de sirga), lagunas y meandros, se propone su apertura como espacio público, ofreciendo distintos tipos de actividades e intervenciones sensibles según cada caso (paseos costeros, sectores de contemplación, caminos para senderismo o bicisendas naturales), mediante intervenciones que no generen afectación a la biodiversidad.

En cuanto a las vías del sector, se propone dar continuidad a la malla estructurante de las avenidas, en los casos donde es posible hacerlo, mediante diseños que generen baja afectación al medio natural, contemplando las características de cada una, contribuyendo al mejoramiento de la integración y del flujo de circulación de la ciudad que actualmente se encuentra saturado y permitirá y mejorará la accesibilidad a los barrios populares. También se propone la creación y apertura de calles que completen el amanazamiento en las parcelas al noroeste de la Avenida Sabín, generar una vinculación entre la Avenida Sarmiento y Avenida Sabín.

Para el mejoramiento y regularización de los barrios populares del sector, se propone que se implementen acciones de integración sociourbana: completamiento de obras de infraestructura, equipamientos y de urbanización.

Para las actividades industriales que se encuentran en el sector, se propone la relocalización al Parque Industrial de la ciudad o a zonas de equipamientos que corresponda sobre los márgenes de la Autovía Nicolás Avellaneda,

Para la urbanización de La Ribera se propone la apertura del borde costero como espacio público accesible, con un tratamiento para su circulación peatonal y movilidad no motorizada (bicicletas, monopatines, patines). Esta apertura integrará la urbanización al circuito de espacios verdes, deportivos y recreativos proyectados para el sector ya que hay calles internas de la urbanización que se conectan al mismo.

El circuito de espacios verdes, deportivos y recreativos que se propone para los caminos de sirga de ambos lados del Río Negro se integrará al Parque de la Democracia y a los circuitos deportivos y recreativos de las avenidas Sarmiento y Sabín, los cuales serán mejorados y readaptados.

Para la urbanización de Los Molinos se propone la materialización de vías perimetrales y que la materialización del límite sea de cercos transparentes o vegetales. Para la integración con el barrio popular al este de la urbanización, se propone las medidas mencionadas para barrios populares.

4.1. Planimetría del sector – Escala: 1:750



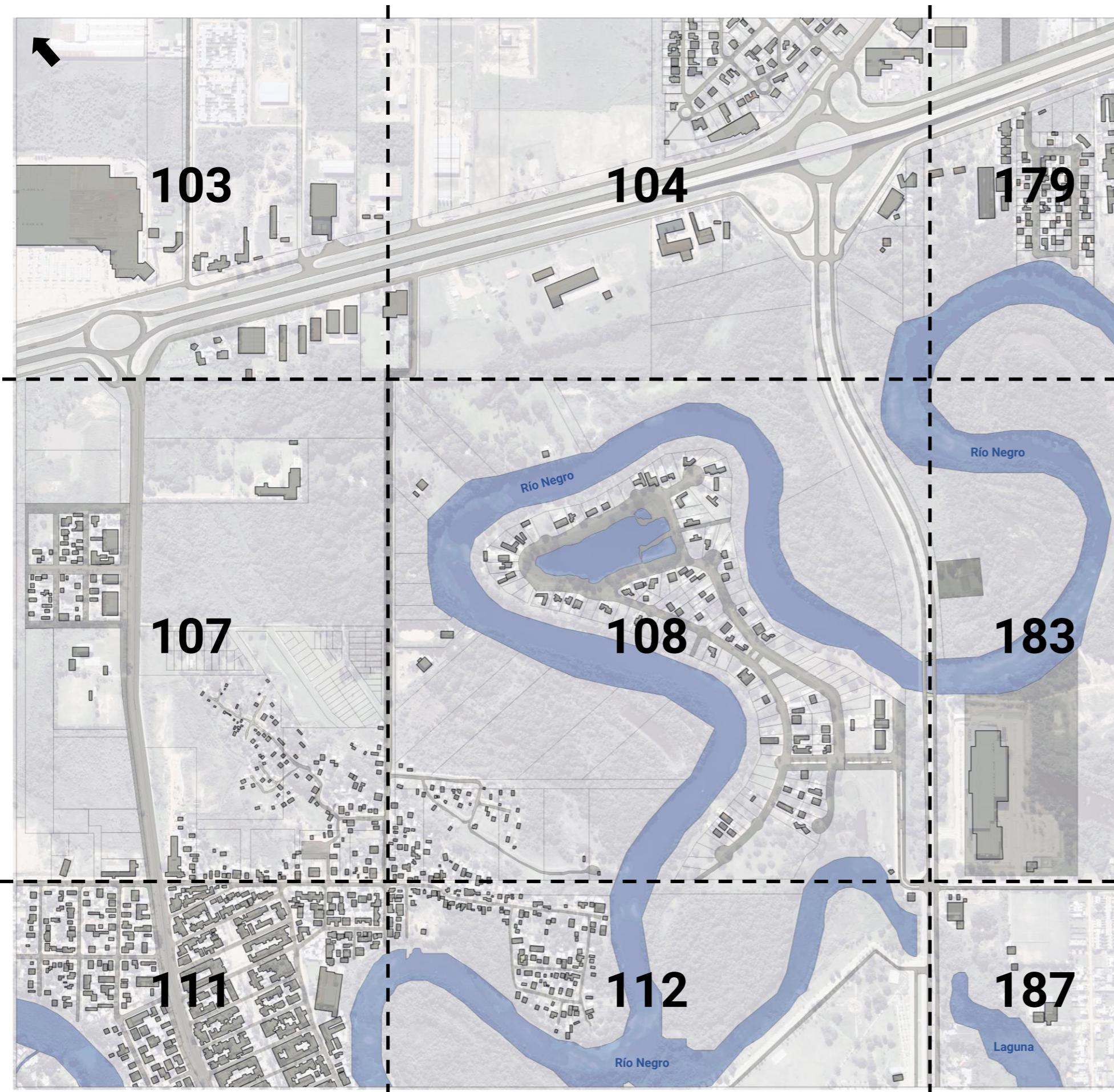
Caracterización

El sector contiene las urbanizaciones cerradas La Ribera y Los Molinos que presentan en su mayor parte valores contrapuestos.

Una urbanización es cerrada por un curso de agua y la otra por límites construidos (muros y tejidos); una es de gran tamaño y otra es pequeña; ambas urbanizaciones han afectado parcialmente el medio natural; una urbanización tiene alto porcentaje de ocupación y la otra, aún no ha sido ocupada; el riesgo hídrico de inundación por crecida de ríos y lagunas de una es severo y prohibido y de la otra es leve regulado; el riesgo hídrico por precipitaciones de ambas es de restricción leve; en una, la vía de acceso es pavimentada y en la otra es de ripio. Las vías internas de una combinan pavimento y ripio y de la otra es solo de ripio; una de las urbanizaciones tiene varios espacios verdes y la otra, tiene un solo espacio verde; ambas carecen de equipamientos deportivo, social y cultural; ambas serán de baja densidad cuando completen su ocupación, y ambas cuentan con seguridad privada.

El sector tiene un alto grado de mixtura de los usos del suelo (residencial, recreativo, comercial, cultural y deportivo) y el entorno de una urbanización presenta un uso incompatible (industrial); hay barrios públicos, populares y abundantes lotes vacantes; está dentro del área urbana; el medio natural ha sufrido diferentes grados de afectación; dispone de las infraestructuras de agua potable y red de energía eléctrica, y dispone parcialmente de desagües cloacales; la trama urbana es discontinua y altamente fragmentada; las vías perimetrales del sector son pavimentadas, las calles y avenidas internas no están materializadas en su mayor parte, algunas calles están consolidadas con ripio y existen trazados informales de ripio y tierra; y cuenta con equipamientos deportivos, recreativos y culturales, pero no cuenta con los equipamientos sociales básicos de educación, salud, seguridad, etc.

4.2. Características de las chacras del sector- Escala: 1:750



El sector seleccionado está conformado por la chacra 108 completa y parcialmente las chacras 103, 104, 179, 107, 183, 111 y 187.

Chacra 103: se caracteriza por tener equipamientos de gran escala como el Hipermercado Libertad, un vivero, un centro de revisión técnica de automóviles, camionetas y camiones, una distribuidora de bebidas y la planta de impresión del Diario Norte.

Chacra 104: se caracteriza por tener lotes vacantes, un equipamiento industrial, YPF Agro, concesionaria de automóviles y la urbanización cerrada La California.

Chacra 179: en este sector se encuentran dos equipamiento de gran escala de venta de automóviles, la Escuela de Jardinería y el Centro Biotecnológico agroforestal, la urbanización cerrada Río Manso, el curso del Río Negro y su valle de inundación.

Chacra 107: se encuentra la urbanización Los Molinos, el barrio popular y un gran porcentaje de lotes vacantes.

Chacra 108: se encuentra la urbanización La Ribera, un hotel, el barrio popular, un gran porcentaje de lotes vacantes con densas masas boscosas, el curso del Río Negro y su valle de inundación.

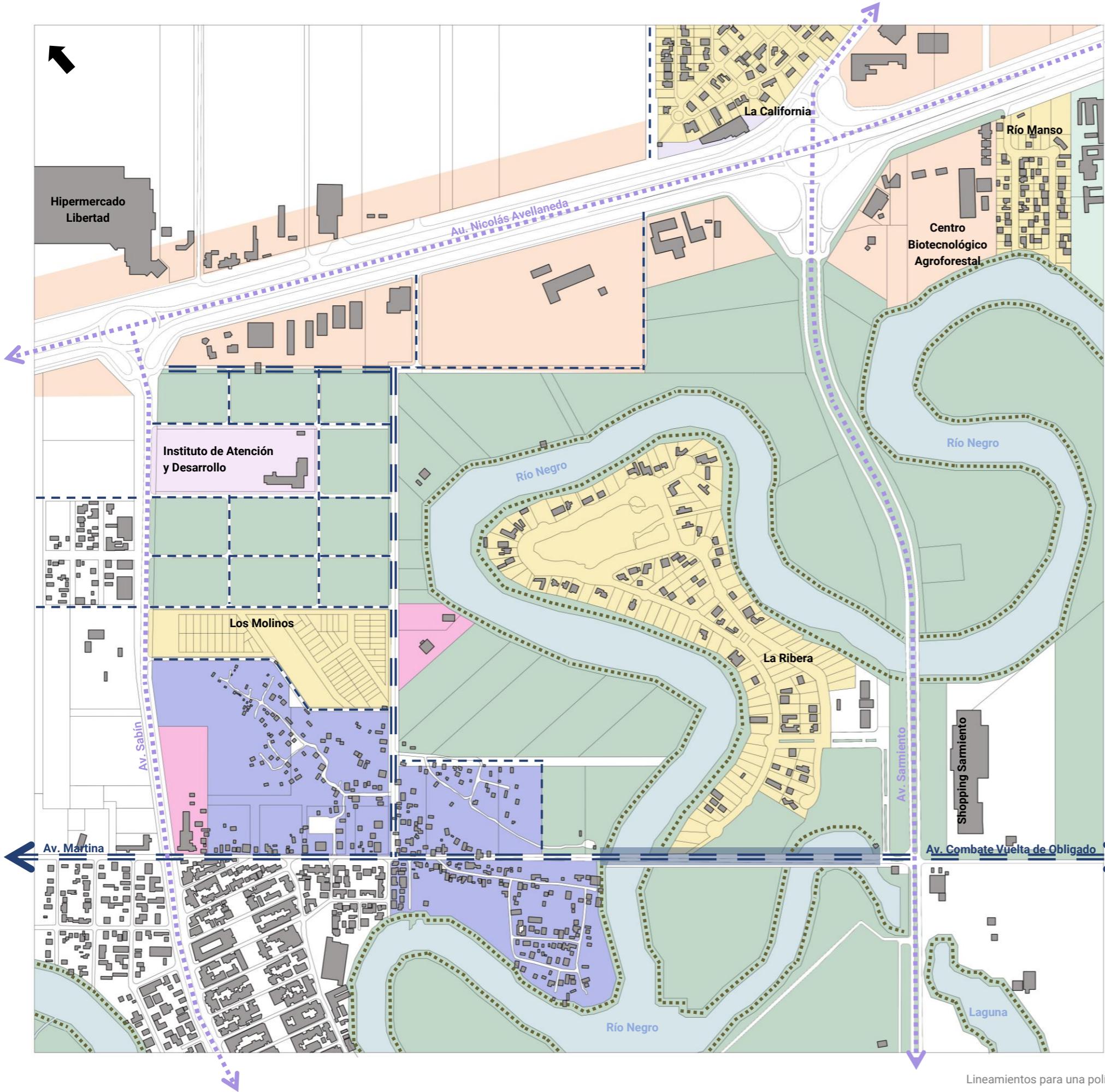
Chacra 183: es la chacra con mayor porcentaje de lotes vacantes de todas, con una importante masa boscosa y el curso del Río Negro con su valle de inundación, también se encuentra el Shopping Sarmiento.

Chacra 111: en este sector se encuentran barrios de viviendas y una parte del barrio popular que también se encuentra en la chacra 107 y 108, , el curso del Río Negro y su valle de inundación.

Chacra 112: se caracteriza por tener el Parque de la Democracia, el barrio popular y un porcentaje importante de masas boscosas y el curso del Río Negro y su valle de inundación.

Chacra 187: hay una laguna, un local bailable y canchas de fútbol 5.

4.3. Zonificación de la propuesta – Escala: 1:750



Referencias

- Urbanizaciones cerradas a regular.
- Zonas de integración sociourbana de barrios populares.
- Industrias a relocalizar.
- Zona de grandes equipamientos.
- Equipamiento educativo.
- Equipamiento de salud.
- Masas boscosas y unidades de paisajes a recuperar y conservar.
- Lagunas y el curso del Río Negro.
- Vías materializadas.
- Vías terciarias a crear.
- Vías cuaternarias a crear.
- Puentes vehiculares y peatonales.
- Paseo público costero de senderos, lugares peatonales y movilidad no motorizada.

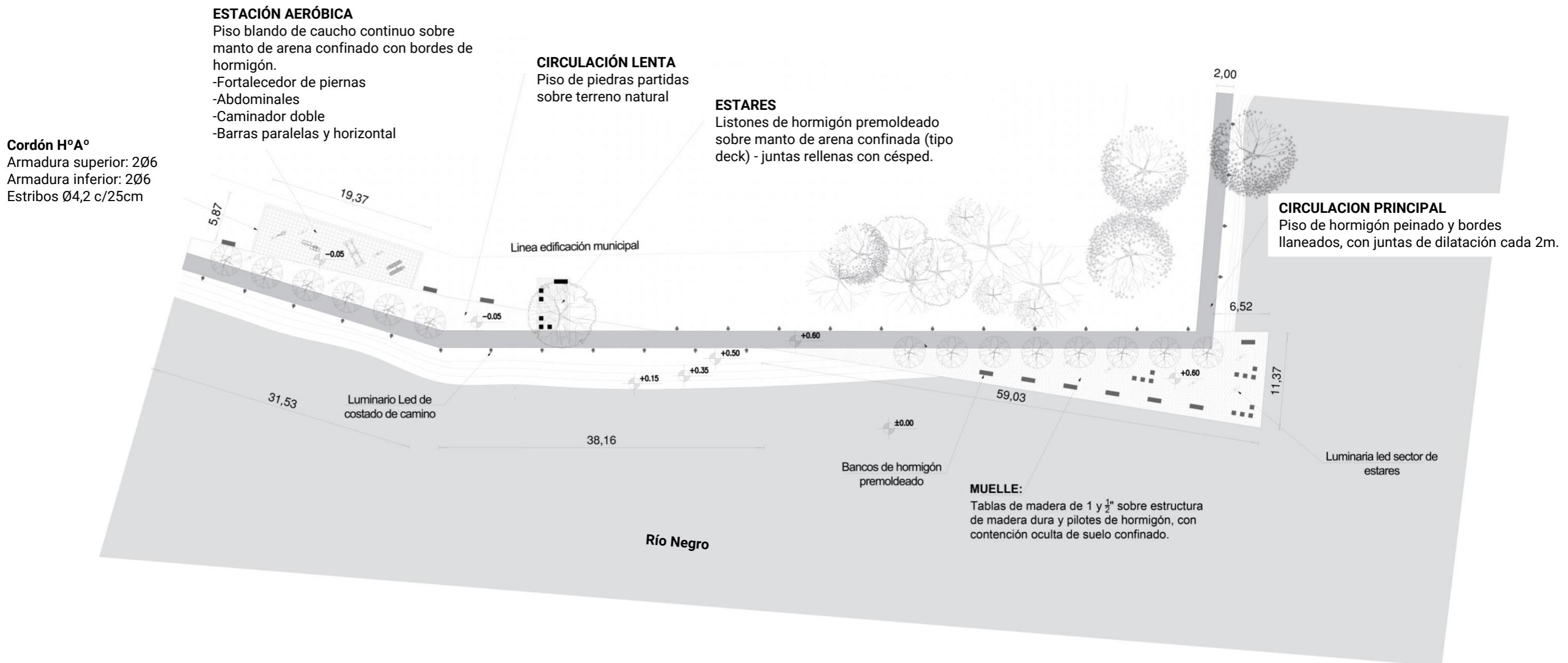
4.4. Planimetría de la propuesta – Escala: 1:200



Referencias

- 1 Avenida Sarmiento con corredor aeróbico y bicisenda.
- 2 Avenida La Martina (continuidad de Av. Combate Vuelta de Obligado).
- 4 Estacionamientos a 45° para automóviles.
- 5, 6 Vías cuaternarias a crear.
- 3, 10, 12, 15, 17, 19, 21, 22 Muelles de deck de madera avanzando sobre el Río Negro y asientos para sectores de estar en el recorrido del Paseo Costero.
- 7, 8, 9, 11, 13, 14, 16, 18, 20, 23 Sectores de juegos de niños y aeróbicos con sectores de estar distribuidos en diferentes puntos del Paseo Costero.
- 24 Sectores de estar con asientos distribuidos a lo largo del paseo costero y de la Avenida Sarmiento
- 25 Barrio popular con plan de mejoramiento barrial.

4.5. Detalle de sector – Escala: 1:50



4.6. Renders de la propuesta



Conclusiones

Conclusiones

Se identificaron 13 urbanizaciones cerradas en el Municipio de Resistencia, cinco de ellas poseen límites naturales constituidos por vegetación y cursos de agua; siete poseen límites construidos (por muros opacos, por tejidos o combinados) y una posee ambos tipos de límites (mixto).

Existen escasos estudios de estas urbanizaciones en Resistencia. Las preocupaciones que dieron origen a este Trabajo Final de Carrera son que estas urbanizaciones cerradas, conforme a lo estudiado con anterioridad a partir de una beca de investigación, fueron construidas sin una planificación y regulación urbana integral, ocasionando una expansión urbana fragmentada física y social.

Dado que esta modalidad de urbanización se encuentra en pleno auge de desarrollo en Resistencia, se consideró que las mismas requieren ser abordadas desde la planificación y gestión urbana para lograr una mayor integración sociourbana de los sectores donde estánemplazadas.

De este modo, el objetivo general del trabajo fue proponer lineamientos de política urbana para regular las urbanizaciones cerradas del Municipio de Resistencia cuya implementación por los organismos responsables contribuiría a contrarrestar la fragmentación urbana ocasionada por estas urbanizaciones y mejorar la integración sociourbana de los sectores urbanos donde estánemplazadas.

En primer lugar se llevó adelante una revisión de antecedentes de otros estudios y de experiencias similares, y se elaboró un marco conceptual y metodológico para abordar el análisis y la clasificación de las urbanizaciones cerradas existentes en el Municipio de Resistencia, para luego realizar un diagnóstico de caracterización de las particularidades de cada tipología según dimensiones y variables elaboradas. Este diagnóstico incluyó el análisis del marco legal vigente que regula la creación y funcionamiento de las urbanizaciones cerradas a nivel nacional, en la provincia del Chaco y en el municipio de Resistencia. Los aspectos más relevantes del diagnóstico son los siguientes:

- Los límites de las urbanizaciones cerradas se relacionan con la búsqueda de brindar seguridad a sus habitantes y también separación del entorno social.
- El tamaño de las urbanizaciones obedece especialmente a si poseen o no equipamientos recreativos en su interior, especialmente deportivos o espacios verdes y no tanto al tamaño de los lotes y de las unidades funcionales, bastante similares entre ellas.

- La dotación de equipamientos deportivos y recreativos se relaciona en gran parte con el poder adquisitivo de los habitantes. Los equipamientos representan una oferta adicional que encarece el costo de habitar las urbanizaciones cerradas.
- La cercanía a la naturaleza y los paisajes naturales son un factor importante de localización de las urbanizaciones.
- En el trazado de las urbanizaciones predominan los ortogonales siguiendo la forma de amanazamiento de la ciudad, son muy pocas las de trazado orgánico, más adaptados a las condiciones de los predios o que buscan distinguirse de la ortogonalidad de la ciudad.
- El origen de la mayor parte de las urbanizaciones es reciente, en relación con lo ocurrido en ciudades intermedias similares del contexto nacional y latinoamericano.
- Es alta la predominancia de viviendas individuales y se encuentran en relación con la forma de vida que ofrecen y que escogen quienes las habitan.
- La búsqueda de proximidad a la naturaleza y sus paisajes, así como de suelos de menor valor para los desarrolladores son factores que incrementan la probabilidad de que las urbanizaciones queden expuestas a riesgos, hídrico por crecida de ríos, lagunas y por precipitaciones.
- La materialidad de las vías internas de las urbanizaciones en su mayoría es de ripio en relación con el nivel de inversión de los desarrolladores y las preferencias de los habitantes.
- La localización en zonas de expansión urbana de la mayor parte de las urbanizaciones es la razón del tipo de infraestructuras básicas que poseen. En general disponen infraestructura y servicio de agua potable y energía eléctrica, pero no de desagüe cloacal.
- Los habitantes de las urbanizaciones cerradas poseen un nivel socioeconómico alto y medio, aunque es importante destacar que en muchos casos han construido sus viviendas con créditos con subsidios públicos (PROCREAR).
- Es evidente que para habitar una urbanización cerrada se requiere disponer de un nivel de ingreso alto o medio.
- La mayor parte de las urbanizaciones posee una densidad muy baja en relación con la forma de vida que buscan sus habitantes.

- En los motivos de elección residencial predomina la tranquilidad, la seguridad, el contacto con la naturaleza y la convivencia.
- Casi la mitad de las urbanizaciones no cuentan con un reglamento interno, solo tres la poseen y únicamente una posee reglamentación de convivencia y de construcción.
- Los medios de movilidad privada son los que más predominan en las urbanizaciones y entre ellos el automóvil.
- Algo menos de la mitad de las urbanizaciones tienen un grado de mixtura alto en los usos del suelo del entorno y en menor medida tiene un grado de mixtura medio y bajo, y una sola tiene un grado de mixtura muy alto.
- Más de la mitad de las urbanizaciones tiene usos del suelo en su entorno que son compatibles entre sí y las restantes tienen incompatibilidad. Esto evidencia que existen una buena dosis de mixtura de actividades en los entornos de muchas de ellas pero también una necesidad de implementar medidas de ordenamiento urbano en los sectores en se encuentran emplazadas.
- Menos de la mitad de las urbanizaciones tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social alta, la mitad tienen en su entorno una potencialidad de mixtura social media, y solo una tiene en su entorno una potencialidad de mixtura social baja.
- Más de la mitad de las urbanizaciones disponen de un trazado regular en su entorno y las urbanizaciones restantes tienen una combinación de trazados regulares e irregulares, producto de los barrios populares del entorno.
- En más de la mitad de las urbanizaciones analizadas no se produjo ningún tipo de afectación en el medio natural del entorno, en las restantes, en cambio ocurrió algún tipo de afectación, en algunos casos de magnitud importante. Por lo tanto, es importante que existan medidas de preservación del medio natural.
- Todas las urbanizaciones cuentan en su entorno con las infraestructuras y servicios de agua potable y energía eléctrica provistas por las empresas públicas. Únicamente un par cuenta con la infraestructura para el desagüe cloacal a red, en los entornos restantes se utilizan sistemas pasivos, siendo crítica la situación de los barrios populares.
- Casi todas las urbanizaciones tienen una trama urbana discontinua en su entorno y ninguna urbanización está en un entorno completamente pavimentado. Estos factores son las principales causas de la fragmentación física de los sectores en los que se emplazan las urbanizaciones.

- La mayoría de las urbanizaciones analizadas disponen de equipamientos en su entorno: deportivos, social-recreativos y culturales, pero carecen de equipamientos educativos y de salud.
- Tanto la provincia del Chaco, como el municipio de Resistencia requieren contar con un marco legal integral referido a las urbanizaciones cerradas que reglamente las cuestiones delegadas por el Código Civil a ambas jurisdicciones.
- Hasta la actualidad el municipio regula estas urbanizaciones de forma particular, mediante excepcionalidades. Al no contar con una regulación integral, genera consecuencias de fragmentación en los sectores en los que se emplazan.
- En las experiencias relevantes analizadas en el país, se observaron algunos ejemplos de buenas regulaciones integrales, que se utilizaron como guía para la elaboración de una propuesta para el municipio de Resistencia, adaptada a las características propias que dispone este territorio.

Concluido el diagnóstico se formularon lineamientos ilustrados de política urbana para lograr el objetivo general propuesto y se seleccionó un sector urbano de Resistencia, que contiene dos urbanizaciones cerradas para ensayar posibles soluciones a partir de la aplicación de los lineamientos formulados y se realizó una modelización espacial para verificar la validez de los mismos.

Los lineamientos fijaron criterios para los siguientes aspectos: localización; tamaño; límites y cerramientos; antropización y afectación del paisaje; riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas; riesgo hídrico por precipitaciones; subdivisión y trazado de parcelas; diseño urbano; relación con la trama urbana; tratamiento de calles y accesos; dimensiones de lote y retiros según tipos de urbanización; cercos divisorios; infraestructuras; equipamientos; organización de los propietarios; reglamentación interna; seguridad; control; futura denominación; lineamientos para el entorno; usos del suelo del entorno de las urbanizaciones; tipos de barrios del entorno de la urbanización; trazado urbano del entorno de la urbanización; antropización y afectación del paisaje; infraestructuras en el entorno de las urbanizaciones; y equipamientos en el entorno de las urbanizaciones.

En función de los criterios de valores críticos de las variables analizadas, se seleccionó el sector urbano de la chacra 108 y sectores de las Chacras 107, 111 y 112 ubicado dentro del área urbana en la Cuenca del Río Negro. El cual se encuentra en acelerado proceso de ocupación formal e informal. Este sector contiene las urbanizaciones cerradas La Ribera y Los Molinos que presentan en su mayor parte valores contrapuestos.

El entorno de ambas urbanizaciones en el sector urbano seleccionado se caracteriza por tener un alto grado de mixtura de los usos del suelo (residencial, recreativo, comercial, cultural y deportivo) y una de ellas presenta un uso incompatible en su entorno (industrial); existen barrios públicos, barrios populares y abundantes lotes vacantes; está ubicado dentro del área urbana; el medio natural ha sufrido diferentes tipos de impactos como producto del avance de barrios populares, apertura de calles y localización de empresas que realizaron rellenos de zonas bajas; dispone de las infraestructuras de agua potable y red de energía eléctrica, y dispone parcialmente de desagües cloacales; la trama urbana es discontinua y altamente fragmentada; las vías perimetrales del sector son pavimentadas, las calles y avenidas internas no están materializadas en su mayor parte, algunas calles están consolidadas con ripio y existen trazados informales de ripio y tierra; y cuenta con equipamientos deportivos, recreativos y culturales, pero no cuenta con los equipamientos sociales básicos de educación, salud, seguridad, etc.

De acuerdo con esto se elaboró una propuesta urbanística con la aplicación de los lineamientos de regulación formulados que buscan verificar el objetivo propuesto. Se considera que el mismo fue alcanzado y que estos lineamientos pueden utilizarse como base para la formulación de una regulación integral de todas las urbanizaciones cerradas existentes y futuras.

Bibliografía

Bibliografía

- ABATE, C. A... (et.al.) (2014).** UPE 11. Conducir las Transformaciones Urbanas: un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y políticas que modelan la ciudad futura. Compilado: Jorge Leonardo Karol... (et.al.). Primera edición. La Plata: Universidad Nacional de La Plata, 2014. E-Book. ISBN 978-950-34-1133-9.
- ABRAMO, P. (2012).** La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. EURE, 38 (114), pp. 35 – pp. 69.
- ARGENPROP (s/f).** La Lomada de Pilar. Recuperado el 10 de octubre de 2023 de <https://countries.argenprop.com/la-lomada-de-pilar-la-lonja-barrio-cerrado--8297980>.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (2021).** Informando lo informal: estrategias para generar datos en asentamiento precarios, editores, Paloma Acevedo, Mariana Poskus, Felipe Vera, Patricio Zambrano-Barragán.
- BARRETO, ABILDGAARD, CAZORLA, DEPETTRIS Y PUNTEL (2016).** Unidades Espaciales Residenciales Homogéneas de la periferia del AMGR según formas de producción de la vivienda. Actas del XXXVI Encuentro de Geohistoria Regional. Resistencia: Instituto de Investigaciones Geohistóricas. Primera edición, 2017 (311-320).
- BARRETO, P. L. y BENITEZ, M. A. (2021).** Aproximaciones iniciales a las urbanizaciones cerradas y exclusivas de la Región del Área Metropolitana del Gran Resistencia. JCCYT. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad Nacional del Nordeste. Edición 2021.
- BARRETO, P. L. y BENITEZ, M. A. (2022).** Urbanizaciones Cerradas Y Exclusivas De La Región Del Área Metropolitana Del Gran Resistencia. Método De Indagación. Comunicación publicada SGCYT – UNNE.
- BATALLA, M. R. y CARBALLO, C. (2005).** El papel ordenador del Estado y la expresión territorial de las urbanizaciones cerradas (Argentina). Scripta Nova. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (58).
- BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO (2023).** Sistemas de Ordenamiento Territorial en América Latina y El Caribe.
- BUNGE, M. (1959).** La ciencia. Su método y su filosofía. www.philosophia.cl / Escuela de Filosofía Universidad ARCIS.
- BUNGE, M. (1984).** Ciencia básica, ciencia aplicada, técnica y producción: diferencias y relaciones. Ponencia publicada en Ciencia y Sociedad, Vol. IX, N° 2, mayo-agosto de 1984.
- BRIKMAN, D. (2023).** Proyecto de Integración Social y Urbana ¿Nuevos proyectos, viejos peligros? Proyecto de Integración Social y Urbana ¿Nuevos proyectos, viejos peligros? Un análisis con foco en el caso de Rodrigo Bueno. Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura y Sociedad 35, 11-34. Disponible en: <https://www.arq.unne.edu.ar/cuaderno-urbano/>.

- DE MATTOS, C. (2015).** Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina. Santiago de Chile: RIL Editores - FADEU (Universidad Católica de Chile).
- GÓMEZ OREA, D. (2004).** Ordenación del Territorio: una aproximación desde el medio físico. Madrid: Instituto Tecnológico Minero de España, Editorial Agrícola Española, S.A.
- HARAS DEL SOL (s/f).** Deportes en Haras del Sol, barrio privado. Recuperado el 10 de octubre de 2023 de <https://www.harasdelsol.com.ar/deportes/>.
- MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE DE ARGENTINA (2021).** Informe Estado de implementación de la Ley 26.331 de Presupuestos Mínimos de Protección Ambiental de los Bosques Nativos.
- MENDOZA POST (2020).** Vigiladores en countries: ¿cuidan, son porteros o se dedican a espiar? Recuperado el 10 de octubre de 2023 de <https://www.mendozapost.com/nota/154402-vigiladores-en-countries-cuidan-son-porteros-o-se-dedican-a-espiar/>.
- PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE RESISTENCIA (2018).** Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste.
- PÍREZ, P. (2014).** "La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México". En: Estudios demográficos y urbanos, 29 (3) pp. 481-512.
- RÍOS, D. M. (2017).** "Aguas turbias: los nuevos cuerpos de agua de las urbanizaciones cerradas de Buenos Aires." Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía 26 (1): 201-219.
- ROMAGNOLI V., FOGAR S., FERNANDEZ, M. E. (2022).** Consideraciones acerca del modelo de gestión requerido a partir del análisis del proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial de la Provincia del Chaco (Argentina)". ARQUISUR. Porto Alegre, Brasil.
- SONIA, R. (2004).** Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión y propuesta teórica. Revista de Geografía Norte Grande, 32: 5-19.
- SONIA, R. (2009).** Planificación Urbana y actores sociales intervenientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas. Scripta Nova. Universidad de Barcelona. Vol. XII, núm. 270 (54).
- VIDAL-KOPPMANN, S. (2014).** Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires. 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Dunker, 2014.

Anexos

Anexos

Parte 01

Encuesta realizada en Google Forms

Encuesta urbanizaciones en Resistencia, Chaco

Esta encuesta tiene el objetivo de recopilar información para analizar distintos aspectos de urbanizaciones de la ciudad de Resistencia. Se realiza en el marco del Trabajo Final de Carrera de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Las respuestas son anónimas.

1. Urbanización en la que vive *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- El Bolsón
- Golf Club
- Gran Arboledas
- Italoargentino
- La California
- La Martina
- La Ribera
- Los Canarios
- Los Molinos
- Loteo Colussi
- San Diego
- Río Manso

2. Cómo se provee de agua? *

Marca solo un óvalo.

- Potable por red provista por SAMEEP
- Perforación
- No cuento con agua
- No sé
- Otros: _____

3. Cómo es el tratamiento cloacal? *

Marca solo un óvalo.

- Por red de desagüe
- Sistemas pasivos: pozo absorbente, biodigestor, perforación, lecho nitrificante, entre otros
- No cuento con ningún tipo de desagüe cloacal
- No sé
- Otros: _____

4. Cómo es su servicio de telefonía e internet? *

Marca solo un óvalo.

- Por red
- Satelital
- No cuento
- Otros: _____

5. La urbanización tiene algún equipamiento deportivo de uso común entre vecinos? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Cancha de fútbol
- Cancha de rugby
- Cancha de tenis
- Cancha de básquet
- Cancha de golf
- No tiene
- Otros: _____

6. La urbanización tiene algún equipamiento social y recreativo de uso común entre vecinos? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Plaza o espacio verde
- Juegos de niños
- Quincho/SUM
- Pileta
- No tiene
- Otros: _____

7. Los vecinos cuentan con un reglamento interno de la urbanización? *

Marca solo un óvalo.

- Sí
 No
 Otros: _____

8. Cuáles son los métodos de seguridad de la urbanización? *

Marca solo un óvalo.

- Privados: sistemas de vigilancias provistos por empresas privadas
 No tiene
 Otros: _____

9. Cuáles son los métodos de seguridad de su vivienda? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Privados: alarma, cámaras, sensores
 Cerco o muro
 Rejas
 No tiene
 Otros: _____

10. Cuál es su ocupación? *

Marca solo un óvalo.

- Empresario/profesional
 En relación de dependencia
 No tengo empleo

11. Reside de manera permanente?

Marca solo un óvalo.

- Sí
 No, resido de manera temporaria. Ej: fines de semana, pocos días de la semana, entre otros
 Otros: _____

12. Cuál es su medio de transporte cotidiano? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Automóvil
- Moto
- Transporte público
- No cuento, camino

13. Dónde vivía anteriormente? *

Marca solo un óvalo.

- Centro de la ciudad
- Barrios de la ciudad
- Periferia de la ciudad
- Otra ciudad
- Otros: _____

14. Por qué decide mudarse a la urbanización? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Seguridad
- Tranquilidad
- Contacto con la naturaleza
- Sentido de pertenencia
- Otros: _____

15. Qué opina del entorno? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Es seguro
- Es inseguro
- Es tranquilo
- Es ruidoso
- Otros: _____

16. Usted mantiene relación con el entorno por alguno de estos motivos? *

Selecciona todas las opciones que correspondan.

- Realizo compras
- Realizo actividad física o deportiva
- Utilizo algún equipamiento de salud
- Utilizo algún equipamiento de educación
- Visito a mis vecinos
- No tengo relación
- Otros: _____

Ficha de valores de los datos generales de la urbanización

Denominación	-
Ubicación	-
Tipo de urbanización	Construido Natural Mixto
Tipo de límite	Muro Tejido Muro y tejido Vegetación Cuerpos o cursos de agua Combinado (construido y natural)
Año de origen	-
Superficie	- (se utilizará un rango y un promedio para analizarlo)
-----	-----
Imagen satelital	Parcelamiento catastral
-----	-----
Fotografía	Fotografía

	Fotografía

Ficha de valores de variables en las dimensiones físicas, naturales y construidas

Variable	Caracterización
Unidad ambiental antropizada ¹	Río Negro y su valle. Sistema lacunar del AMGR. Sistema del riacho Arazá y canales colectores derivadores. Red vial de acceso y circunvalación, y eje vial Gral. M. Belgrano. Sistema de defensas del AMGR y sus adyacencias. Red de grandes avenidas con parterres. Aeropuerto Gral. San Martín y adyacencias. Plazas, campus universitario, Grupo Artillería 7, parques y clubes urbanos y suburbanos. Cementerios, cementerios parque. Basurales oficiales y espontáneos. Préstamos de tierra para uso de infraestructura vial-defensa y/o edificación urbana. Ámbitos vorurbanos. Bosques, palmares, esteros, cañadas y bajos, matorrales y pastizales periusurbanos. Esteros y cañadas periusurbanos. Otras áreas vecinas fuera del ámbito administrativo urbano (AMGR). Sitio Ramsar Chaco Oriental (lagunas, ríos, arroyos, esteros, cañadas) y bosques y sabanas. Mancha urbana del AMGR (espacio edificado y adyacencias). Fuente: Alberto, Juan (2017)
Paisaje interno y entorno cercano	Bosques. Formaciones arbóreas de distintas densidades y estratificación Palmares. Formación sabanera de palmeras carandaí. Pastizales y matorrales. Formaciones herbáceas con predominio de Poaceas. En algunos sitios aparición de

¹ En base a la teoría Componentes de Interés Paisajístico Ambiental (CIPA). Fuente: Alberto, Juan (2017).

arbustales y fachinales (bosques de cicatrización, densos bajos, impenetrables).

Esteros, cañadas y bajos (cangrejales). Formaciones herbáceas higrófilas, estacionalmente inundadas. Ambientes lóticos.

Red hidrográfica. Ríos y lagunas. Ambientes lóticos y lénticos. Organismos hidrófilos e higrófilos.

Mancha urbana (área edificada y adyacencias vinculadas con edificios-patios, veredas, etc.).

Paisajes vorurbanos y rurales (pequeñas chacras, huertas, tambos).

Fuente: Fisonomías vegetales del AMGR. Alberto, Juan (2017)

Afectación de la urbanización en el medio natural	Desmonte Relleno del terreno Relleno de lagunas Relleno de esteros Relleno de bajos
Riesgo hídrico por crecida de ríos y lagunas	Prohibida Severa Leve regulada Leve Factible de urbanizar Fuente: APA Res. 303/17
Riesgo hídrico por precipitaciones	Prohibida Severa Severa temporaria Leve Fuente: APA Res. 121/14
Trazado de parcelas	Ortogonal Oblicuo Orgánico
Cantidad de lotes residenciales	-
Cantidad de viviendas construidas	-
Grado de ocupación	-
Conectividad	Primaria Secundaria Terciaria Cuaternaria
Materialidad de las vías	Pavimento Ripio Tierra
Red de agua	Potable por red De perforación Aljibe No tiene
Desagüe cloacal	Por red Sistemas pasivos No tiene
Red de energía eléctrica	Por red Por generador Otro No tiene
Red de telefonía e internet	Por red Satelital

	No tiene
Tipo de viviendas	Individual Colectiva
Equipamiento deportivo	Fútbol Rugby Tenis Básquet Hockey Golf No tiene Otro
Equipamiento social y recreativo	Plaza Juegos de niños Quincho/SUM Pileta No tiene Otro

Ficha de valores de las variables en socioeconómicas, jurídicas y normativas

Variable	Caracterización
Nivel socioeconómico predominante ²	Altos Medios Bajos
Ocupación predominante	-
Tipo de residencia	Permanente Temporalia
Motivos de elección residencial predominante	-
Trayectoria residencial	Centro de la ciudad Barrios suburbanos de la ciudad Otros municipios Otro
Normativas habilitantes	Aprobado por Código Aprobado por Excepción No aprobado
Reglamentación interna	Posee No posee
Seguridad de la urbanización (sistema de vigilancia)	Privado No tiene
Seguridad de las viviendas	Privado (alarma, cámaras, sensores) Cerco o muro Rejas Mixto Otro No tiene
Medios de movilidad predominantes	Automóviles Transporte público Moto Bicicleta Peatonal

² En función a precio del suelo, tamaños de viviendas y cantidad de automóviles por vivienda.

Tiempo de movilidad ³ (urbanización-centro de la ciudad)	Menos de 10 minutos 11-20 minutos 21-30 minutos Más de 30 minutos
--	--

Ficha de valores de caracterización del entorno

Variable	Caracterización
Usos del suelo	Residencial Comercial Industrial Rural Mixto
Tipos de barrios	Urbanizaciones cerradas Barrios públicos Barrios populares (asentamientos informales) Lotes vacantes
Impacto de la urbanización en el medio natural del entorno	Desmonte Relleno del terreno Relleno de lagunas Relleno de esteros Relleno de bajos
Red de agua	Potable por red De perforación Aljibe No tiene
Desagüe cloacal	Por red Sistemas pasivos
Red de energía eléctrica	Por red Por generador Otro
Red de telefonía e internet	Por red Satelital No tiene
Trazado de parcelas	Regular Irregular
Trama urbana	Continua Discontinua
Materialidad de vías	No materializadas De tierra De ripio De pavimento
Equipamiento deportivo	Fútbol Rugby Tenis Básquet Hockey Golf Pileta de natación Gimnasio Otro No tiene
Equipamiento social y recreativo	Parque/Plaza Gastronomía

³ Tiempo calculado en un día hábil a las 12:30pm desde la Plaza 25 de Mayo a la urbanización.

	Cine
	Otro
	No tiene
Equipamiento cultural	Iglesia/Capilla
	Museo
	Otro
	No tiene

Parte 03

La California Resolución 0859 26/04/1999



RESOLUCIÓN N° 0859
RESISTENCIA, 26 ABR. 1999

VISTO:

El Expediente N° 256-L/99, y



CONSIDERANDO:

Que el mencionado expediente corresponde al Proyecto Barrio Cerrado "Club de Campo La California" localizado en Chacra 104 - Parcela 20 - Circunscripción II - Sección B, presentado por la firma "La California S. A." bajo la responsabilidad profesional de los arquitectos RUBEN SOSA, JUAN KOT, Ingenieros RODOLFO ANDRIANI; OSCAR DIAZ y el Agrimensor ANTONIO GIERSTUNOWICZ;

Que según lo manifestado en informe Interáreas a fojas 467), 468) y 469) del Expediente N° 256-L/99, las Direcciones Generales de Planeamiento Urbano, Ingeniería, Obras Particulares, Energía Urbana, Control de Usos y Ocupación Urbana y Catastro han verificado que La California S. A., ha cumplimentado los requerimientos de las distintas Areas, quedando pendiente la Resolución de la Administración Provincial del Agua (A.P.A.) aprobatoria del Proyecto Tratamiento Descarga de Efluentes Cloacales;

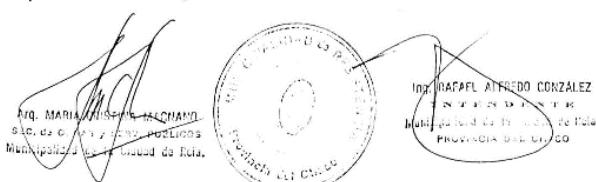
Que la Administración Provincial del Agua, manifestó según constancia del 09 de Abril de 1999 que el "Proyecto de la obra hidráulica de las cloacas y su red no merecen observaciones y en particular se evalúan algunas condiciones de operación, mantenimiento y vuelco de los efluentes tratados;

Que el Proyecto de Mensura y Subdivisión se ajusta a lo establecido en Ordenanza N° 4122;

Que La California S. A. se compromete a fojas 392) del Expediente N° 256-L/99 reparar todas las obras emplazadas en la vía pública que pudieran verse afectadas para la construcción y/o mantenimiento de la red colectora cloacal de la Urbanización;

Que las áreas técnicas de Secretaría de Obras y Servicios Públicos consideran que el proyecto Barrio Cerrado "Club de Campo LA CALIFORNIA" es factible de ser aprobado con la salvedad de que como maximo al momento de presentación del primer proyecto de vivienda a ejecutarse en el barrio deberá garantizarse el funcionamiento de la Infraestructura propuesta, siendo obligación del actual titular del bien inmueble, que previo a la transferencia del mismo a terceros sean puestos en conocimiento de tal condición, quedando bajo su exclusiva responsabilidad la omisión de su cumplimiento;

Que el Artículo 74) Inciso b) de la Ley N° 4233 Ley Organiza de Municipios, otorga facultades suficientes para el dictado de la presente;



Municipalidad de la Ciudad de Resistencia
Intendencia



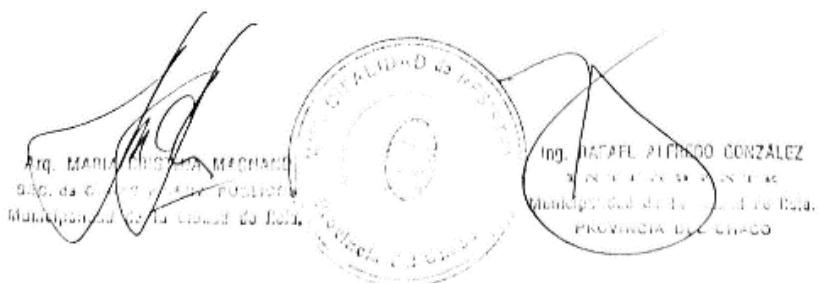
469
RESOLUCIÓN N° 0859
RESISTENCIA, 26 ABR. 1999

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

R E S U E L V E:

- 1º).- APROBAR el Proyecto de Urbanización Residencial Especial - Barrio Cerrado CLUB DE CAMPO LA CALIFORNIA, emprendimiento a realizarse en Parcela 20 - Chacra 104 - Circunscripción II - Sección B, presentado por la Empresa LA CALIFORNIA S. A. y bajo la responsabilidad profesional de los Arquitectos RUBEN SOSA, JUAN KOT, Ingenieros OSCAR DIAZ, RODOLFO ANDRIANI y el Agrimensor ANTONIO GIERZSTUNIWICZ.-
- 2º).- AUTORIZAR a la Dirección General de Catastro a otorgar el Visado Municipal al plano de mensura realizado por le Agrimensor ANTONIO GIERZSTUNIWICZ, de acuerdo a la Ordenanza N° 4122.-
- 3º).- ESTABLECER que al momento de presentación del primer proyecto de vivienda a ejecutarse en el barrio deberá garantizarse el funcionamiento de la infraestructura propuesta, siendo obligación del actual titular del bien inmueble, previo a la transferencia del mismo a terceros, sean estos puestos en conocimiento de tal condición, quedando bajo su exclusiva responsabilidad la omisión de su cumplimiento.-
- 4º).- ESTABLECER que previo al inicio de las obras del Área de Exposición y Administración deberá abonarse el derecho de construcción conforme a la reglamentación vigente -
- 5º).- REFRENDE la presente la señora Secretaria de Obras y Servicios Públicos -
- 6º).- REGÍSTRESE, comuníquese, notifíquese a las partes y dependencias interesadas póngase en conocimiento del señor Presidente del Concejo Municipal, a sus efectos. Cumplido. Archívese.-



La California
Resolución 0359
23/04/2007



RESOLUCIÓN N° 0359
Resistencia, 23 ABR 2007

VISTO:

La Resolución de Intendencia N° 0859/99 y la Actuación Simple N° 62764-L-03 agregada al Expediente N° 256-L-1.999, y

CONSIDERANDO:

Que a través de la Resolución N° 0859/99 se aprobó el Proyecto de Urbanización Residencial Especial – Barrio Cerrado “CLUB DE CAMPO LA CALIFORNIA”, en Parcela 20 – Chacra 104 – Circunscripción II – Sección B, presentado por la Empresa LA CALIFORNIA S.A. y bajo la responsabilidad profesional de los Arquitectos Rubén Sosa y Juan Kot, los Ingenieros Oscar Diaz y Rodolfo Andriani y Agrimensor Antonio Gierzstunovicz;

Que al momento de aprobación del citado Proyecto quedaba pendiente la Resolución aprobatoria de la A.P.A. del Proyecto tratamiento Descarga de Efluentes Cloacales y la ejecución de la obra “Ampliación Red de Agua Nicolás Avellaneda” para la provisión de agua potable;

Que en virtud de ello, las áreas técnicas de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos consideraron que el proyecto “BARRIO CERRADO” Club de Campo LA CALIFORNIA era factible de ser aprobado con la salvedad de que al momento de presentación del primer proyecto de Vivienda a ejecutarse en el barrio, debía garantizarse el funcionamiento de la infraestructura propuesta, siendo obligación del actual titular del bien inmueble, que previo a la transferencia del mismo a terceros, sean puestos en conocimiento de tal condición, quedando bajo su exclusiva responsabilidad la omisión de su cumplimiento, lo cual fue plasmado en el Punto 3º de la citada Resolución;

Que a través de la Actuación Simple N° 62764-L-03 el Vicepresidente de LA CALIFORNIA S.A. Sr. Hugo Ulises Pierozzi, comunica a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Municipio, que habiendo estudiado distintas posibilidades de llevar a cabo el proyecto de una red colectora de los efluentes cloacales y planta de tratamiento de los mismos para su posterior vuelco y playa de secado, su ejecución les resulta inviable por la alta incidencia en el precio de los terrenos;

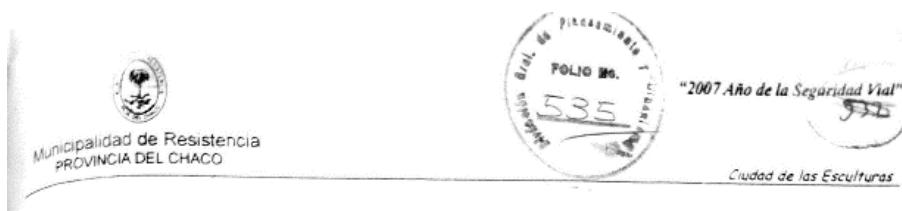
Que en virtud de ello, pide al Municipio la reconsideración del proyecto de Evacuación de Líquidos Cloacales del interior del Barrio Privado “LA CALIFORNIA” por cuanto se procede al cambio del sistema de tratamiento citado precedentemente, por el sistema de tipo tradicional. pozos absorbentes y cámara séptica;

Que la Dirección General de Obras Particulares, habiendo evaluado el estudio de suelos, estimó técnicamente posible la evacuación de líquidos cloacales mediante pozos absorbentes con las consideraciones expuestas por la Administración Provincial del Agua;

Wony
Ing. Ebe Beatriz Arechavala
Secretaría de Obras y Servicios Públicos
Municipio de Resistencia

Ing. Alicia Ayala
INTERINAS
Subsecretaría de Hacienda

S
Ing. ALICIA AYALA
Licitación de Obras P/009
Av. 25 de Mayo y Calle 100
Resistencia - Chaco - Argentina



RESOLUCION N°: 0359

Resistencia, 23 ABR 2007

Que la A.P.A. otorgó factibilidad al sistema mencionado, condicionado a requerimientos específicos que deberán cumplir y a la provisión de agua potable a través de aljibes exclusivamente, hasta tanto se efectivice en el sector la obra de tendido de red cuya factibilidad ha sido otorgada por S.A.M.E.E.P., y asimismo condicionada a la no provisión de agua potable para consumo humano de fuente subterránea;

Que conforme lo informado por S.A.M.E.E.P., en Nota de fecha 10 de julio de 2006, la obra de ampliación de la red de agua por Ruta Nicolás Avellaneda ha sido concretada y habilitada por S.A.M.E.E.P., habiéndose firmado el Convenio de pago de la obra de infraestructura con LA CALIFORNIA S.S. y tramitado su conexión de agua, contando el Barrio Cerrado "Club de Campo LA CALIFORNIA" con dicho servicio desde el día 7 de Julio del año 2005;

Que en virtud de lo expuesto, resulta necesario dejar sin efecto el Punto 3º de la Resolución de Intendencia N° 0859/99;

Que el Artículo 159º de la Carta Orgánica Municipal otorga facultades suficientes para el dictado de la presente.

POR ELLO:

LA INTENDENTE DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA

R E S U E L V E :

1º.- DEJAR SIN EFECTO el Punto 3º de la Resolución de Intendencia N° 0859/99, por cuanto el Barrio Cerrado "Club de Campo LA CALIFORNIA" realizará el tratamiento de los esfuentes cloacales a través del sistema de pozos absorventes y cámara séptica.

2º.- ESTABLECER que el Barrio Cerrado "Club de Campo LA CALIFORNIA" cuenta con el servicio de agua potable desde el día 7 de Julio de 2005, a través de su conexión a ampliación ejecutada y habilitada por S.A.M.E.E.P., de la red de agua por Ruta Nicolás Avellaneda, conforme lo informado por el citado Organismo, a través de Nota de fecha 10 de Julio del año 2006.

3º.- REFRENDEN los Secretarios de Coordinación de Gabinete y la Subsecretaría de Obras Públicas a cargo de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos

4º.- REGISTRESE, notifíquese, comuníquese, a las partes y dependencias interesadas, a sus efectos. Cumplido. ARCHIVESE.-

La Ribera
Ordenanza 9608
20/10/2009



VISTO:

El Expediente N° 3954-P-08 y.

CONSIDERANDO:

Que a través del Expediente de referencia, el señor Miguel WARNIER, Presidente de la Empresa PREVYL S.A., propietaria de la Parcela 7, de Chacra 108, Circunscripción II, Sección C ; el Agrimensor Manuel ROBEFF y el Arquitecto Alejandro Manuel ROBEFF han solicitado la aprobación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN de la mencionada Parcela;

Que a través de la Disposición de Secretaría de Obras y Servicios Públicos N° 75/07 y su modificatoria N° 128/07, se aprobó la Carpeta de Consulta otorgándose a través de ella la Factibilidad de Uso y Localización al PROYECTO DE URBANIZACIÓN y a posteriori, a través de la Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal N° 0053 del 21 de enero del año 2008, se amplió el plazo otorgado para la presentación del PROYECTO DE URBANIZACIÓN;

Que luego de los ajustes del Proyecto realizado, al diseño urbano por los proyectistas de la urbanización, Agrimensor Manuel ROBEFF, Matrícula Profesional N° 56 y el Arquitecto Alejandro Manuel ROBEFF, Matrícula Profesional N° 944, en base a las observaciones efectuadas en su tramitación en la Subsecretaría de Obras y Servicios Públicos, considerándose como Planimetría Final de Proyecto obrante a fojas 215 del Expediente N° 3954-P-08, la urbanización de la Parcela 7, de la Chacra 108, implicaría generación de 146 nuevas Parcelas y su correspondiente infraestructura;

Que la Parcela 7, de la Chacra 108, se halla localizada según Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Resistencia, en un Distrito R5 - Residencial Parque - cuyo carácter es Zona destinada a la Vivienda Unifamiliar, con jardín en áreas de uso exclusivo y de buen valor ambiental, permitiendo en cuanto al tejido urbano, parcelas de frente mínimo de 15 metros y 375 m² de superficie;

Que la trama circulatoria y amanazamiento proyectados se adecuaron a las condicionantes físicas existentes en el terreno al ser bordeadas la parcela de origen por el Río Negro, y estar afectada en parte por la Laguna Colussi, no obstante lo cual mantendrá su carácter de **Barrio Abierto**;

Que la Administración del Agua, a través de la Resolución N° 1181, del 06 de noviembre del año 2008, aprueba la modificación del ancho de baderas proyectados a cota MOP 48,00 m para la Urbanización, admitiendo una reducción a ocho (8) metros;

Que el Parcelamiento presentado en Plano de fojas 215, correspondiente a Planimetría General de la Urbanización, plantea Parcelas con superficies que varían entre 670 m² y 1.640 m² siendo en su mayoría superiores a 800 m²;

Que el destino de los espacios a ceder al Municipio, totalizan 15.781, 27 m² y se identifican en Planimetría General de fojas 215, como "A" y "B", será Espacio Verde Público y equipamiento conforme lo establece el Código de Planeamiento Urbano Ambiental de la ciudad de Resistencia;



DEPARTAMENTO LEGISLATIVO
MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA
"Ciudad de las Esculturas"
PROVINCIA DEL CHACO

ORDENANZA N° 9608
Resistencia, 20 OCT 2009

290

///

Que a lo largo de todo el perímetro de la Parcela 7, costera al Río Negro así como bordeando la Laguna Colussi, la Empresa PREVYL S.A., cederá a la Municipalidad de la ciudad de Resistencia para Uso Público, una faja costera de 15 metros de ancho excepto en el tramo indicado en la Planimetría como costanera de 25,00 metros;

Que en función de las particulares características del sitio y la necesidad de efectuar una especial intervención en los accesos desde Avenida Sarmiento a la costanera que bordeara el Río Negro y la costa de Laguna Colussi, la Secretaría de Obras Y Servicios Públicos efectuará las necesarias adecuaciones que se requieran para compatibilizar lo proyectado a nivel particular, con lo proyectado por la Municipalidad de Resistencia, para lo cual deberá reubicarse el alambrado de manera que coincida con la línea municipal;

Que la documentación presentada cuenta con Proyecto aprobado por SAMEEP, de redes de provisión de agua potable (fojas 182 y 185); de desagües cloacales (fojas 260 y 262) y Proyecto de Energía Eléctrica y Alumbrado Público aprobado por SECHEEP (fojas 60 a 103 y 219 a 255);

Que la Empresa SAMEEP en lo referente a provisión de agua y sus condiciones de operación y mantenimiento, expresamente ha manifestado a través de su Presidente en fecha 26/05/06, "... la responsabilidad de SAMEEP, finaliza en la descarga sobre la Cisterna nombrada excluyendo a esta última, quedando la distribución interna del Barrio a cargo del Consorcio o propietario del mismo, lo cual deberá quedar expresado en los Boletos de Compra Venta de Parcelas y el respectivo Título de Propiedad ...";

Que la Dirección General de Asesoría Letrada, en su informe de fojas 175, 175 vuelta y 176, ha manifestado "... sin perjuicio de la responsabilidad de SAMEEP en competencia que le es propia – provisión da agua potable y servicio de infraestructura sobre cloacas y/o efluente cloacal, no se hace objeción legal a la presentación de Persona Jurídica Privada con autorización estatal, a los fines de la responsabilidad referidas a las cuestiones que se presenten sobre el mencionado servicio, así como su gestión de cumplimiento. . .";

Que la Empresa PREVYL S.A., a presentado documentación correspondiente a trámite iniciado ante la Dirección de Persona Jurídica de la Provincia del Chaco, solicitando conformidad administrativa al Contrato Constitutivo y Estatuto de la Razón Social "Asociación Civil La Ribera S.A.", así como ante el Poder Judicial en el Juzgado Civil y Comercial N° 1, solicitando reserva denominación de la Sociedad Anónima a constituir;

Que el Proyecto de Saneamiento Hidráulico con su correspondiente calzadas y desagües para el conjunto de viviendas (obra a fojas 214);

Que la Administración Provincial del Agua, en su Resolución N° 183/03, por medio de la cual consideró factible la urbanización, estableció como condición para la edificaciones que fueran viviendas de tipo palafíticas, sin admisión de ningún tipo de cerramiento para la construcción o el predio, ni alambrados perimetrales por debajo de la cota 50;

Que la documentación técnica correspondiente al Proyecto de Urbanización de Parcela 7, de Chacra 108, ha dado cumplimiento a lo establecido para la etapa de Proyecto definitivo en Ordenanza N° 1530 y Resolución N° 797/02; Barbettii

2
Fdo.: *Barbettii* *Parra*
2
Dr. RAÚL A. G. PARRA
Concejal Municipal
Concejo Municipal de Resistencia

