

# Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales 2022

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN



### **Dirección General**

Decano Facultad de Arquitectura y  
Urbanismo  
Dr. Arq. Miguel A. Barreto

### **Dirección Ejecutiva**

Secretaria de Investigación  
Dra. Arq. Venettia Romagnoli

### **Comité Organizador**

Herminia María ALÍAS  
César AUGUSTO  
María Victoria CAZORLA  
Cecilia DE LUCCHI  
Anna LANCELE SCOCCO  
María Patricia MARIÑO  
Aníbal PAUTAZZO  
Lucrecia Mariel SELUY  
Ludmila STRYCEK

### **Corrección de estilo**

Cecilia VALENZUELA

### **Diseño y Diagramación**

Marcelo BENÍTEZ

### **Edición**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Universidad Nacional del Nordeste  
(H3500COI) Av. Las Heras 727.  
Resistencia. Chaco. Argentina  
Web site: <http://arq.unne.edu.ar>

### **> Comisión evaluadora**

#### **ISSN 1666-4035**

Reservados todos los derechos.  
Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre de 2023.

La información contenida en este volumen es absoluta responsabilidad de cada uno de los autores. Quedan autorizadas las citas y la reproducción de la información contenida en el presente volumen con el expreso requerimiento de la mención de la fuente.



**Barreto, Paloma L.  
y Benítez, María A.**  
palomabarreto99@gmail.  
com

- Estudiante de la carrera de  
Arquitectura (FAU-UNNE).  
Becaria de Pregrado SGCYT,  
UNNE.  
- Profesora titular de la  
FAU-UNNE e investigadora  
Categoría II de la UNNE.

# URBANIZACIONES CERRADAS Y EXCLUSIVAS DE LA REGIÓN DEL ÁREA METROPOLITANA DEL GRAN RESISTENCIA.

## LOS CASOS DE CHACRAS DE COLONIA BENÍTEZ (COLONIA BENÍTEZ) Y LOS CANARIOS (RESISTENCIA)

### RESUMEN

A fines del siglo pasado las ciudades latinoamericanas comenzaron a cambiar sus patrones de expansión urbana como consecuencia de la profunda reestructuración del sistema capitalista. Uno de los fenómenos de esta expansión fueron las urbanizaciones cerradas. Esta comunicación expone los contenidos iniciales de un plan de trabajo que tiene por objetivo estudiar este fenómeno en la región del Área Metropolitana del Gran Resistencia. Se trata de una investigación exploratoria, inicial sobre este problema, que utiliza una metodología cuali-cuantitativa. La comunicación expone un análisis de los primeros dos casos de estudios.

### PALABRAS CLAVE

Expansión urbana; urbanizaciones cerradas y exclusivas; Gran Resistencia.

## OBJETIVOS

El objetivo de la comunicación es exponer los primeros resultados de un plan de trabajo de investigación de las urbanizaciones cerradas y exclusivas de la región del Área Metropolitana del Gran Resistencia (RMGR)<sup>1</sup>. El objetivo de este plan de trabajo es indagar sobre las particularidades de las urbanizaciones cerradas y exclusivas de la RMGR en sus características intrínsecas y en sus relaciones con el entorno, la ciudad y el territorio, para identificar similitudes y diferencias entre ellas y construir una tipología de estas urbanizaciones, así como desentrañar la relación que tienen con los procesos de fragmentación y desigualdad urbana (Benítez, 2012) y la conformación de Áreas Urbanas Deficitarias Críticas (Barreto, 2010; Barreto *et al.*, 2014). Se exponen los avances preliminares de dos casos de estudios, el de una urbanización cerrada denominada "Chacras de Colonia Benítez" (Colonia Benítez) y una urbanización exclusiva denominada "Los Canarios" (Resistencia).

## MARCO TEÓRICO

En la fase actual del capitalismo (posfordismo), de debilitamiento de

las políticas de bienestar en favor de políticas de mercantilización, se están reconfigurando las relaciones sociales y los usos socioeconómicos del espacio geográfico (Brenner, 2004). En los países de América Latina estos cambios acentuaron la concentración de las riquezas y las 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 destaca la presencia de las urbanizaciones cerradas.

Existe un debate sobre cómo denominar este tipo de urbanizaciones en las que habita un sector de la sociedad de cierto poder adquisitivo, que se autosegrega en espacios controlados, que no son abiertos a cualquiera, que no cuentan con espacio público, sino con espacios comunes exclusivos de los habitantes de las urbanizaciones y a quienes

estos autorizan a ingresar. En este trabajo, se toma la clasificación de Vidal-Koppmann (2014) al estudiar el fenómeno en el partido de Pilar en la provincia de Buenos Aires. De acuerdo con esta autora, 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. 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 ajenos a la urbanización. Lo común en todos los casos es que fueron desarrollados por agentes privados, sean estos inmobiliarios, desarrolladores, etc.

En la RMGR aún no existe una clasificación y caracterización de las urbanizaciones cerradas. Por ahora, en este plan de trabajo, se diferenciaron tres tipos: a) las urbanizaciones que son cerradas por límites físicos contruidos en tejidos regulares y tienen accesos controlados (Urbanizaciones Cerradas); b) las que son emplazadas en enclaves naturales que poseen límites como ríos, lagunas, meandros o bajos naturales y tienen accesos abiertos controlados (Urbanizaciones Exclusivas) y c) las urbanizaciones que combinan am-

1. El Plan de trabajo es de una beca de pregrado de un año de duración de la SGCYT, UNNE integrado al Proyecto PI 16C004, de la SGCYT, UNNE, dirigido por la Mg. y Arq. María Andrea Benítez.

bas tipologías (Urbanizaciones Mixtas) (Barreto & Benítez, 2022).

METODOLOGÍA

Se trata de una investigación exploratoria inicial que utiliza una metodología cuali-cuantitativa, basada en fuentes secundarias y primarias. Las técnicas utilizadas son análisis documental, análisis de imágenes satelitales, mapeos, análisis ar-

quitectónico, observación no participante, encuesta y entrevistas a actores claves. Las variables en indagación abarcan distintas dimensiones, las físicas construidas y naturales, la socioeconómica y la jurídica-normativa.

RESULTADOS

En la RMGR se identificaron hasta la actualidad trece urbanizaciones

privadas que son cerradas, exclusivas o mixtas: siete ubicadas en el municipio de Resistencia, una en Barranqueras, tres en Colonia Benítez y tres en Colonia Popular (Barreto & Benítez, 2022). En esta comunicación se expone el análisis de dos de ellas, mediante tablas que caracterizan las variables analizadas. Se señalan las diferencias con una "D" y las similitudes, con una "S".

CHACRAS DE COLONIA BENÍTEZ

TABLA 1. DIMENSIONES FÍSICO-CONSTRUIDAS Y NATURALES

| Variable                          | Caracterización  | D/S |
|-----------------------------------|--|-----|
| Tipo                              | Urbanización cerrada.  | D   |
| Ubicación                         | Municipio de Colonia Benítez. Acceso a la localidad (figura 1).  | D   |
| Trazado de parcelas               | Irregular, calles ortogonales sin amanzanamiento.  | D   |
| Zona ambiental                    | Cercano a meandros.  | S   |
| Paisaje interno y entorno cercano | En el interior predominan superficies verdes, jardines y arbolados.<br>En el entorno predomina el bosque laurifolio subtropical.   | S   |
| Riesgo hídrico                    | Ubicada fuera del recinto de defensas del AMGR, en zona de riesgo esporádico de inundación. No se encuentra comprendida dentro de las zonificaciones de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14 y 303/17, APA). | D   |
| Movilidad y accesibilidad         | Predomina la motorizada privada (automóviles, camionetas, etc.); por el acceso a la urbanización pasa una línea de colectivo que une Resistencia con Colonia Benítez, pero es de baja frecuencia.  | S   |
| Conectividad                      | Tiene una sola conectividad con la localidad de Colonia Benítez y el AMGR, por una vía secundaria pavimentada (acceso a C. Benítez); la conectividad al AMGR se realiza en un tramo a través de la RN 11.                                      | D   |
| Infraestructura y servicios       | Redes de agua potable, electricidad y alumbrado público; cobertura de telefonía móvil e internet; calles interiores enripiadas con desagües pluviales a cielo abierto y sistemas pasivos de desagüe cloacal.                                   | S   |
| Cantidad de viviendas             | 37 viviendas.  | D   |
| Tipo de viviendas                 | Individuales de planta baja y dos plantas.   | S   |
| Superficie de las viviendas       | 220 m2 promedio. Superficies grandes para una familia tipo de cuatro integrantes.  | D   |
| Densidad poblacional              | Baja.  | S   |
| Equipamientos disponibles         | No cuenta con ningún equipamiento comunitario de comercios, servicios, educación, sanidad, recreativos, socioculturales, etc.  | D   |

Fuente: tabla de elaboración propia



CHACRAS DE COLONIA BENÍTEZ

TABLA 2. DIMENSIONES SOCIOECONÓMICAS Y JURÍDICAS-NORMATIVAS

| Variable                                       | Caracterización   | D/S |
|--|---|-----|
| Perfiles de los habitantes                     | Niveles socioeconómicos predominantes clase ABC1 y C2 (INDEC, 2022). Las ocupaciones más comunes son las relacionadas con una formación profesional. Los tipos de familia más frecuentes son nucleares completos y nucleares incompletos. | S   |
| Tipo de residencia                             | Algunas familias residen de forma permanente; otras, de forma transitoria los fines de semana, para recreación o segunda vivienda.  | D   |
| Motivos de elección residencial                | Basada en salir de la ciudad a espacios con paisajes con más vegetación y en contacto con la naturaleza, también en vivir en una urbanización que brinde una mayor seguridad y tranquilidad.  | S   |
| Características poblacionales del entorno      | En el entorno se encuentran otras urbanizaciones cerradas y exclusivas y espacios productivos rurales (chacras, quintas).   | D   |
| Relaciones con barrios del entorno             | Cuentan con muy poca conexión entre ellos. Se articulan por una única vía secundaria de circulación.  | S   |
| Normativas habilitantes                        | Falta indagar.  | -   |
| Reglamentación interna o normas de convivencia | No cuenta. Resuelven entre vecinos.   | S   |
| Medidas de control o de seguridad              | Urbanización: cerco perimetral, acceso con tranquera y control permanente. Viviendas: cerco perimetral, cámaras de seguridad, sensores de movimiento, algunas viviendas cuentan con rejas.  | D   |

Fuente: tabla de elaboración propia

TABLA 5. IMÁGENES DE AMBAS URBANIZACIONES



Figura 2. Imagen satelital de la urbanización Los Canarios

Figura 1. Imagen satelital de la urbanización Chacras de Colonia Benítez



Fuente: tabla de elaboración propia





## BARRIO LOS CANARIOS, RESISTENCIA

**TABLA 3. DIMENSIONES FÍSICO-CONSTRUIDAS Y NATURALES**

| Variable                              | Caracterización  | D/S |
|---------------------------------------|--|-----|
| Tipo                                  | Urbanización exclusiva.  | D   |
| Ubicación                             | Municipio de Resistencia. En vía primaria de circulación (autovía Nicolás Avellaneda), próximo al acceso a la localidad (figura 2).  | D   |
| Trazado de parcelas                   | Regular. No posee amanzanamiento.  | D   |
| Zona ambiental                        | Cercano a meandros.  | S   |
| Paisaje interno del y entorno cercano | En el interior predominan superficies verdes, jardines y arbolados.<br>En el entorno predomina el bosque laurifolio subtropical.   | S   |
| Riesgo hídrico                        | Ubicado dentro del recinto de defensas del AMGR.<br>Parcialmente se encuentra dentro de zona de riesgo hídrico por precipitaciones y por crecidas de ríos (Res. 121/14 y 303/17, APA).                                     | D   |
| Movilidad y accesibilidad             | Predomina la motorizada privada (automóviles, camionetas, etc.) por el acceso a la urbanización pasa una línea de colectivo que une con Resistencia, de frecuencia media irregular.  | S   |
| Conectividad                          | Tiene una sola conectividad con la localidad de Resistencia, el AMGR y la ciudad de Corrientes, de tipo primaria (autovía) por un tramo de tierra de alta circulación los días de actividad deportiva, que ocasiona polvo. | D   |
| Infraestructura y servicios           | Redes de agua potable, electricidad y alumbrado público; cobertura de telefonía móvil e internet; calles interiores enripiadas con desagües pluviales a cielo abierto y sistemas pasivos de desagüe cloacal.               | S   |
| Cantidad de viviendas                 | 75 viviendas.  | D   |
| Tipo de viviendas                     | Individuales de planta baja y dos plantas.   | S   |
| Superficie de las viviendas           | 300 m2 de promedio. Superficies grandes con relación a una familia tipo de cuatro integrantes.   | D   |
| Densidad poblacional                  | Baja.  | S   |
| Equipamientos disponibles             | Cuenta con clubes deportivos privados (CURNE, Complejo Deportivo Los Bosques y Chaco Rugby Club) y un salón de fiestas (Rancho Dorado) en las cercanías.<br>No cuenta con comercios, servicios de educación ni sanidad.    | D   |

*Fuente: tabla de elaboración propia*

**TABLA 4. DIMENSIONES SOCIOECONÓMICAS Y JURÍDICAS-NORMATIVAS**

| Variable   | Caracterización   | D/S |
|--|---|-----|
| Perfiles de los habitantes                           | Niveles socioeconómicos predominantes clase ABC1 y C2 (INDEC, 2022).<br>Ocupaciones más comunes relacionadas con una formación profesional.<br>Los tipos de familia más frecuentes son nucleares completos y nucleares incompletos.   | S   |
| Tipo de residencia                                   | La mayoría de las familias residen de forma permanente, y algunas de forma transitoria los fines de semana, para recreación o segunda vivienda.   | D   |
| Motivos de elección residencial                      | Basada en salir de la ciudad a espacios con paisajes con más vegetación y en contacto con la naturaleza. Por otro lado, es una urbanización exclusiva que brinda una mayor seguridad y tranquilidad. La existencia de clubes hace que la urbanización se encuentre concurrida los fines de semana para los partidos de hockey y rugby, situación que genera un encuentro de determinado grupo socioeconómico. | S   |
| Características poblacionales del entorno            | Del lado oeste de la urbanización se encuentra Villa Fabiana y es la única que resulta próxima. Entre ellas no poseen conexión directa, solo vía primaria de circulación (colectora RN16).  | D   |
| Relaciones que mantienen con los barrios del entorno | Cuentan con muy poca conexión entre ellos. Solo se articulan por una única vía primaria de circulación (colectora RN16).  | S   |
| Normativas habilitantes                              | Falta indagar.  | -   |
| Reglamentación interna o normas de convivencia       | No cuenta. Resuelven entre vecinos.   | S   |
| Medidas de control o de seguridad                    | Urbanización: hacia el norte cuenta con dos accesos no controlados; del lado oeste se encuentra una masa boscosa y por detrás Villa Fabiana, en el sur se encuentra el río Negro y sus meandros (actuando de enclaves naturales) y hacia el este hay una masa boscosa. Viviendas: cerco perimetral, cámaras de seguridad, sensores de movimiento, algunas viviendas cuentan con rejas.                        | D   |

*Fuente: tabla de elaboración propia*

## CONCLUSIONES Y/O REFLEXIONES FINALES

La fase actual del capitalismo está reconfigurando las relaciones sociales y los usos socioeconómicos del espacio urbano, lo que provoca mayores desigualdades y cambios territoriales importantes.

Uno de ellos en nuestra región son los procesos de expansión difusa de las ciudades y la presencia de las urbanizaciones cerradas. En este trabajo se analizaron dos urbanizaciones de las trece que se han identificado hasta ahora en la RMGR: una de tipo cerrada (Charcas de Colonia Benítez) y una de

tipo exclusiva (Los Canarios, Resistencia); ambas presentan algunas similitudes y algunas diferencias entre ellas, identificadas en las tablas correspondientes. Con el avance en la investigación de más casos de estudio, se espera establecer patrones de las similitudes y diferencias.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**Abramo, P.** (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE*, 38(114), 35-69.

**Barreto, M.; Alcalá, L.; Benítez, A.; Fernández, M.; Giró, M.; Pelli, M. & Romagnoli, V.** (2014). Áreas urbanas deficitarias críticas como unidades de interpretación y abordaje de los nuevos territorios periurbanos. En Karol; Aón; Martini; Pistola; Salas Giorgio (Comp.), *Conducir las transformaciones urbanas. Un debate sobre direcciones, orientaciones, estrategias y políticas que modelan la ciudad futura*. Primera edición. Universidad Nacional de La Plata. [http://www.upe11.org/libro\\_digital](http://www.upe11.org/libro_digital)

**Barreto, M. Á.** (2010). El concepto de "hábitat digno" como meta de una política integral de áreas urbanas deficitarias críticas, para la integración social desde los Derechos Humanos. *INVI* 25(69), 161-187.

**Barreto, P. & Benítez, M. A.** (2022). *Urbanizaciones cerradas y exclusivas de la región del Área Metropolitana del Gran Resistencia. Método de Indagación*. Comunicación publicada SGCYT – UNNE.

**Benítez, M. A.** (2012). Hábitat y desigualdad social. Revisión teórica para su abordaje. En Leoni, Leconte, M. & Sudar Klappenblach, L. (Edit.). *Actas Digitales XXXII Encuentro de Geohistoria Regional*. Resistencia Chaco. Ed (IIGHI) Conicet-UNNE.

**Brand, P.** (2009). La globalización neoliberal y la planeación urbana: perspectivas para América Latina. En P. Brand (Ed.), *La Ciudad Latinoamericana en el Siglo XXI. Globalización, neoliberalismo, planeación* (pp. 7-33). Universidad Nacional de Colombia.

**Brenner, N.** (2004). *New State Spaces. Urban Governance and the Rescaling of Statehood*. Oxford University Press.

**De Mattos, C.** (2015). *Revolución urbana. Estado, mercado y capital en América Latina*. RIL Editores - FADEU (Universidad Católica de Chile).

**Pírez, P.** (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los "conjuntos urbanos" en México. *Estudios demográficos y urbanos*, 29 (3), 481-512.

**Vidal-Koppmann, S.** (2014). Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires. Dunker.