

# COMUNICACIONES Científicas y Tecnológicas

## ANUALES 2024

Docencia  
Investigación  
Extensión  
Gestión



DOCENCIA  
INVESTIGACIÓN  
EXTENSIÓN  
GESTIÓN

## **DIRECCIÓN GENERAL**

Decano de la Facultad de Arquitectura  
y Urbanismo - UNNE  
DR. ARQ. MIGUEL A. BARRETO

## **DIRECCIÓN EJECUTIVA FAU UNNE**

Secretaría de Investigación,  
DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

## **COMITÉ ORGANIZADOR**

MG. ARQ. HERMINIA ALÍAS  
DG CÉSAR AUGUSTO  
ARQ. MARÍA VICTORIA CAZORLA  
ESP. PROF. CECILIA DELUCCHI  
MG. ARQ. ANNA LANCELLE SCOCCHI  
MG. ARQ. PATRICIA MARIÑO  
DG ANÍBAL PAUTAZZO  
LIC. LUCRECIA SELUY  
DG LUDMILA STRYCEK

## **CORRECCIÓN DE TEXTO**

IRINA WANDELOW

## **DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN**

LARA MEYER

## **COORDINACIÓN EDITORIAL Y COMPILACIÓN**

DRA. ARQ. VENETTIA ROMAGNOLI

## **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>

## **ISSN 1666-4035**

Reservados todos los derechos.  
Resistencia, Chaco, Argentina. Octubre 2025

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 re-  
querimiento de la mención de la fuente.

# PRÓLOGO

Este nuevo número de las Comunicaciones Científicas y Tecnológicas Anuales, que contiene los trabajos presentados a las Jornadas de Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2024, organizadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo en octubre de ese año, representa un paso más en el proceso de crecimiento de este espacio de difusión e intercambio que disponen los docentes, investigadores, becarios, estudiantes de grado y posgrado, no docentes y la comunidad académica en general perteneciente a nuestra facultad, otras unidades académicas de la Universidad Nacional del Nordeste y de la región, para dar a conocer sus producciones. Estas jornadas se nutren de trabajos realizados en los campos de Docencia, Investigación, Extensión, Gestión, y abarcan una amplia variedad temática, referida a las distintas áreas de las carreras de Arquitectura y de Diseño Gráfico como así también de la oferta de posgrado de esta casa de estudios. La consolidación y crecimiento de este espacio se ven reflejados en el volumen de producción que en estos últimos años se ha sostenido y acrecentando de manera sostenida, y que se plasman tanto en el material que contiene este nuevo libro como también en los contenidos de la revista institucional ADNea, que al igual que en los últimos 12 años publicará este año una selección de los mejores trabajos

presentados en estas jornadas. Ambas publicaciones son producciones periódicas de la Editorial de la FAU. La importante producción evidencia el compromiso e interés que tiene la comunidad académica de nuestra facultad por compartir los resultados de sus actividades anuales tanto al interior de la FAU como al medio social en general, lo cual es valorado institucionalmente desde la perspectiva de que constituye un excelente ámbito de conocimiento y reflexión sobre las prácticas propias y de los demás colegas en general, que redundan en el continuo mejoramiento de la calidad de la facultad. A su vez, también es una excelente vidriera para mostrar la producción de lo que anualmente se realiza en las carreras de grado y posgrado que se imparten en nuestro ámbito. La edición 2024 de las jornadas se desarrolló con sesiones presenciales y exposiciones de poster de los trabajos en los pasillos de la FAU, con un alto grado de compromiso y participación de la comunidad académica. Por todo lo expuesto, quienes organizamos estas jornadas y dirigimos los pasos institucionales actuales de la facultad agradecemos esta labor realizada y alentamos a todos los docentes, investigadores, becarios y estudiantes de grado y posgrado de nuestra casa de estudios a continuar por esta senda de crecimiento y consolidación institucional.

COMUNICACIÓN  
INVESTIGACIÓN 024

# DIAGNÓSTICO DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS DEL MUNICIPIO DE RESISTENCIA

## RESUMEN

La comunicación expone la síntesis de las conclusiones de un análisis y diagnóstico de trece urbanizaciones cerradas del municipio de Resistencia, realizado en el marco de una beca de pregrado de investigación y de un trabajo final de carrera entre 2022 y 2023. La metodología de la investigación utilizó un enfoque cuali-cuantitativo, de tipo multidimensional, basado en una combinación de distintas técnicas de análisis. Los resultados obtenidos lograron una caracterización general de este fenómeno urbano surgido en las últimas décadas en el municipio de Resistencia, que permitió luego delinear lineamientos para la regulación de estas urbanizaciones.

## PALABRAS CLAVE

Urbanizaciones cerradas; fragmentación urbana; caracterización general.

Barreto, Paloma L.; Romagnoli, Venettia; Barreto, Miguel Á.

*palomabarreto99@gmail.com;*  
*venettiaromagnoli@hotmail.com;*  
*mabarreto1961@gmail.com*

Arquitecta FAU-UNNE, ex becaria de pregrado IICTI y en trabajo final de carrera (FAU-UNNE).

Arquitecta, magíster, doctora en Ciencias Sociales (FLACSO) e investigadora adjunta del CONICET. Instituto de Investigaciones para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano (IIDTHH-UNNE-CONICET).

Arquitecto, magíster, doctor en Antropología Social e investigador principal del CONICET. Instituto de Investigaciones para el Desarrollo Territorial y del Hábitat Humano (IIDTHH UNNE-CONICET).

## OBJETIVOS

Presentar la síntesis de las conclusiones de un diagnóstico de trece urbanizaciones cerradas del municipio de Resistencia, analizadas para el Trabajo Final de Carrera (TFC) de la UPB (FAU-UNNE) y para una beca de investigación de pregrado durante el ciclo lectivo 2023.

## INTRODUCCIÓN O PLANTEO DEL PROBLEMA

En las dos últimas décadas surgieron en el municipio de Resistencia urbanizaciones cerradas, comúnmente denominadas "barrios cerrados", destinadas a sectores de la sociedad de poder adquisitivo medio y alto que se autosegregan en enclaves que no son abiertos a cualquiera, sino que disponen distintos tipos de controles de ingreso y son exclusivos de sus habitantes.

Este fenómeno se vincula con las transformaciones del capitalismo (posfordista), caracterizadas por el debilitamiento de las políticas de bienestar en favor de políticas de mercantilización, que situaron a los territorios metropolitanos como centros privilegiados de acumulación y que reconfiguran las relaciones sociales y los usos socioeconómicos del espacio geográfico (BRENNER, 2004). En América La-

tina, estos cambios acentuaron la concentración de las riquezas y las desigualdades económicas, sociales y territoriales (ABRAMO, 2012; DE MATTOS, 2015). El avance de la mercantilización de la urbanización (PIREZ 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 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.

Las preocupaciones que dieron origen a este trabajo son que las urbanizaciones cerradas del municipio de Resistencia 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.

Tanto el TFC como la beca que motivaron esta investigación tuvieron el propósito de proponer lineamientos para la regulación de

estas urbanizaciones cerradas para aportar a una política urbana que se proponga contrarrestar la fragmentación ocasionada por estas urbanizaciones y mejorar la integración sociourbana de los sectores donde están emplazadas. La comunicación presenta una síntesis de los resultados del diagnóstico realizado para esta investigación.

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

## DESARROLLO O RESULTADOS

La investigación identificó y analizó un total de trece urbanizaciones en el municipio de Resistencia, las cuales, con base en la denominación y caracterización realizada por Vidal-Koppmann (2014) fueron diferenciadas en tres tipos:

A. barrios cerrados cuyos límites perimetrales están materializados mediante muros u otros tipos de cerramientos físicos artificiales;

B. barrios cerrados cuyos límites quedan definidos por componentes naturales como ríos, lagunas, meandros, etc.;

C. barrios cerrados que combinan ambas formas de delimitación.

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

## CONCLUSIONES Y/O REFLEXIONES FINALES

Luego de haber analizado las urbanizaciones cerradas se extrajo la siguiente síntesis de conclusiones:

- 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 impiden el acceso mediante muros o cercos y los que poseen límites naturales no materializan el camino de sirga como espacio público de libre accesibilidad.
- Las urbanizaciones de mayor tamaño son porque poseen equipamientos re-creativos (deportivos) o espacios verdes y no mayor tamaño de lotes y unidades funcionales. El mayor tamaño de lotes se relaciona con un mayor poder adquisitivo de sus habitantes.
- La cercanía a la naturaleza y sus paisajes son factor importante de localización de las urbanizaciones, la mayor parte de ellas se encuentra en zonas naturales y muy pocas dentro de la zona urbana, aunque no todas minimizan su afectación y produjeron algún tipo de impacto sobre el medio natural y algunos de gravedad (relleno de lagunas y mean-dros, desmontes, etc.) para disponer de más parcelas.
- En el trazado de las urbanizaciones predominan los ortogonales que siguen el amanazamiento de la ciudad. Son muy

**Tabla 1. Identificación y clasificación de las urbanizaciones cerradas identificadas**

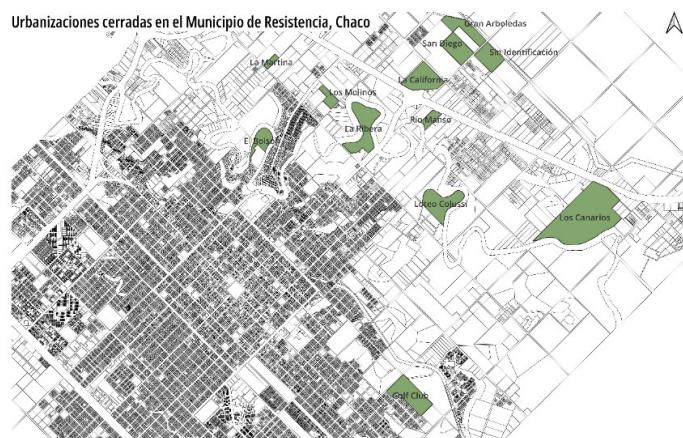
Nº		Urbanización
1	Nombre	El Bolsón
	Ubicación	Concepción del Bermejo y San Buenaventura del Monte Alto
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua
2	Nombre	Golf Club
	Ubicación	Saavedra entre Viuda de Ross y C. Mesa Norte
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro
3	Nombre	Gran Arboledas
	Ubicación	Av. Sarmiento y Defensa Norte
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación
4	Nombre	Ítalo-Argentino
	Ubicación	Av. Edison y Av. Chaco
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido
5	Nombre	La California
	Ubicación	Av. Sarmiento 5525
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido
6	Nombre	La Martina
	Ubicación	A. Martina 3500
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación
7	Nombre	La Ribera
	Ubicación	Av. Sarmiento y Av. Combate Vuelta de Obligado
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Cursos de agua
8	Nombre	Los Canarios
	Ubicación	Colectora Autovía RN 16, KM 9
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua

pocas las de trazado orgánico. Estas últimas en general son las urbanizaciones destinadas a sectores de mayor poder adquisitivo.

- El origen de la mayor parte de las urbanizaciones es reciente, por este motivo la mayor parte está aún en proceso de ocupación.
  - Es alta la predominancia de viviendas individuales, 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 estén expuestas a riesgos hídricos.
  - No existe un patrón común en la jerarquía de las vías con las que se vincula el acceso de las urbanizaciones, y la materialidad de las vías internas de las urbanizaciones en su mayoría es de ripio y en menor grado es de tierra, únicamente una combina pavimento y ripio.
  - La infraestructura y servicio de agua potable y energía eléctrica son los más extendidos, mientras que sólo dos cuentan con desagüe cloacal a red y la mayor parte lo hace mediante sistemas pasivos.
  - Solamente tres urbanizaciones cuentan con equipamientos deportivos y recreativos, las restantes no cuentan o tienen equipamiento mínimo, como ser espacios verdes.
  - En las urbanizaciones cerradas predominan habitantes de nivel socioeconómico alto y medio, aunque es importante destacar que en muchos casos han construido sus viviendas con créditos de subsidios públicos (PROCREAR).
  - La mayor parte de las urbanizaciones posee una densidad muy baja. Esto tiene relación con la forma de vida que bus-

9	Nombre	Los Molinos
	Ubicación	Av. Sabin 2400
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido
10	Nombre	Leteo Colussi
	Ubicación	Av. Cobin y Bélgica
	Tipo	Cerrada por límites naturales
	Tipo de límite	Vegetación y cursos de agua
11	Nombre	Río Manso
	Ubicación	Carlos Pellegrini y Colectora de la Autovía RN 16
	Tipo	Cerrada por límites mixtos
	Tipo de límite	Combinado (construido y natural)
12	Nombre	San Diego
	Ubicación	Av. Sarmiento entre RN 16 y defensa
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Tejido
13	Nombre	Sin identificación
	Ubicación	Av. Sarmiento y Defensa Norte
	Tipo	Cerrada por límites construidos
	Tipo de límite	Muro y tejido

Fuente: elaboración propia (Paloma Barreto).



**Figura 1.** Ubicación de urbanizaciones cerradas. **Fuente:** elaboración propia (Paloma Barreto). Mapa creado con QGIS de código abierto y gratuito.

can sus habitantes. En los motivos de elección residencial predominan la tranquilidad, la seguridad, el contacto con la naturaleza y la conveniencia. El análisis de las trayectorias residenciales de los habitantes evidencia que la mayor parte de los hogares provienen del centro y de barrios de la ciudad.

- En cuanto a la normativa, casi todas las urbanizaciones fueron aprobadas como urbanizaciones abiertas según el Código de Planeamiento Urbano, aunque un par de ellas fueron aprobadas por ordenanzas particulares y una de estas fue aprobada como barrio cerrado. Casi la mitad de las urbanizaciones no cuenta con un reglamento interno, sólo tres lo poseen y únicamente una posee reglamentación de convivencia y de construcción.
- Algo menos de la mitad de las urbanizaciones no posee control de acceso. Es decir, la sensación de seguridad también es aportada por el tipo de urbanización y las características de sus habitantes.
- Para la seguridad de las viviendas dentro de las urbanizaciones, utilizan una combinación de sistemas privados (alarmas, guardias) y de elementos físicos (cerramientos).
- La movilidad privada predomina en las urbanizaciones y, entre ellos, el automóvil. Hay ausencia de servicios públicos de transporte en muchas zonas de expansión urbana.
- Existe una buena mixtura de actividades en los entornos de muchas de ellas, pero también una necesidad de implementar medidas de ordenamiento urbano en los sectores en que se encuentran emplazadas porque en varios casos se trata de actividades incompatibles (por ejemplo, usos industriales).
- Algo menos de la mitad de las urbanizaciones tiene en su entorno una potencialidad de mixtura social alta, porque

tiene barrios públicos y barrios populares en su entorno; las restantes tienen potencialidad media o baja mixtura social.

- Más de la mitad de las urbanizaciones dispone de un trazado regular en su entorno, y las urbanizaciones restantes tienen una combinación de trazados regulares e irregulares, por 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 ocurrió algún tipo de impacto, en algunos casos de magnitud importante.
- Todas las urbanizaciones cuentan en su entorno con infraestructuras y servicios de agua potable y energía eléctrica. Únicamente un par cuenta con infraestructura de desagüe cloacal a red.
- Casi todas las urbanizaciones tienen una trama urbana discontinua en su entorno, y ninguna urbanización está en un entorno completamente pavimentado. Esto es la principal causa de la fragmentación física de los sectores en los que se emplazan las urbanizaciones.
- La mayoría de las urbanizaciones analizadas disponen de equipamientos recreativos y culturales en su entorno.
- La ausencia de equipamiento educativo y de salud es casi total en los entornos de todas las urbanizaciones.

**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). *Countrys y barrios cerrados. Mutaciones socioterritoriales de la región metropolitana de Buenos Aires* (1a ed.). Dunker.

## CITAS Y 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.