

La ocupación en los espacios periféricos del aglomerado Gran Resistencia: el crecimiento de los barrios cerrados

ALEJANDRA H. TORRE GERALDI*, ANÍBAL M. MIGNONE**

*Departamento de Geografía, Universidad Nacional del Nordeste, Argentina

**Departamento de Geografía, Universidad Nacional del Nordeste, Argentina; Centro de Geociencias Aplicadas, Universidad Nacional del Nordeste, Argentina
torregeraldi@hotmail.com; animarmig@hotmail.com

RESUMEN

Durante las primeras dos décadas del siglo XXI, el aglomerado Gran Resistencia se ha expandido sobre sectores aledaños, mediante diferentes modalidades de ocupación. Una de las mismas, han sido los barrios cerrados, conformados por un conjunto de viviendas individuales, separados del exterior por muros o cercas y equipado con instalaciones de seguridad. Desde la perspectiva geográfica, son numerosos los trabajos sobre barrios cerrados en ciudades argentinas; sin embargo, no existen investigaciones previas para el área de estudio. Por ello, el objetivo pretende analizar estas urbanizaciones y su incidencia en el proceso de expansión urbana del Gran Resistencia, estudiando la dinámica inmobiliaria que favorece su localización en la periferia del aglomerado. Se trabaja con la cartografía de los municipios y las imágenes satelitales del Google Earth, complementado con información obtenida de entrevistas realizadas a residentes en barrios cerrados y operadores inmobiliarios vinculados con estos emprendimientos.

PALABRAS CLAVE: barrios cerrados; Gran Resistencia; uso de suelo.

....

Recepción: 15/02/2019 | Evaluación: 02/09/2019 | Aceptación: 05/12/2019

ABSTRACT

OCCUPATION IN THE PERIPHERAL SPACES OF THE GRAN RESISTENCIA AGGLOMERATE: THE GROWTH OF GATED COMMUNITIES

During the first two decades of the 21st century, the Gran Resistencia agglomerate has expanded over nearby sectors, through different modes of occupation. One of them, have been closed neighborhoods, through a set of individual homes, separated from the outside by walls or fences and equipped with security facilities. From a geographical perspective, there are numerous works on closed neighborhoods in Argentine cities; however, there are no previous investigations for the study area. Therefore, the objective aims to analyze these developments and their impact on the process of urban expansion of the Gran Resistencia, studying the real estate dynamics that favors its location in the periphery of the agglomerate. We work with the cartography of the municipalities and satellite images of Google Earth, supplemented with information obtained from interviews conducted with residents in closed neighborhoods and real estate operators linked to these ventures.

KEYWORDS: gated communities; Gran Resistencia; land use.

. . . .

RESUMO

OCUPAÇÃO DOS ESPAÇOS PERIFÉRICOS DO GRAN RESISTENCIA AGLOMERADO: O CRESCIMENTO DE BAIROS FECHADOS

Durante as duas primeiras décadas do século XXI, o aglomerado Gran Resistencia expandiu-se em setores próximos, através de diferentes modos de ocupação. Um deles, foram bairros fechados, através de um conjunto de casas individuais, separados do exterior por muros ou cercas e equipados com instalações de segurança. De uma perspectiva geográfica, existem numerosos trabalhos em bairros fechados nas cidades argentinas; no entanto, não há investigações anteriores para a área de estudo. Portanto, o objetivo visa analisar esses desdobramentos e seus impactos no processo de expansão urbana da Grande Resistência, estudando a dinâmica imobiliária que favorece sua localização na periferia do aglomerado. Trabalhamos com a cartografia dos municípios e imagens de satélite do Google Earth, complementados com informações obtidas de entrevistas realizadas com moradores de bairros fechados e operadores imobiliários vinculados a esses empreendimentos

PALAVRAS-CHAVE: bairros fechados; Gran Resistencia; uso do solo.

....

Introducción

El Gran Resistencia es un aglomerado urbano conformado por los municipios de Fontana, Puerto Vilelas, Barranqueras y Resistencia, siendo este último la capital de la provincia de Chaco. Este conjunto de jurisdicciones ha experimentado un acelerado crecimiento durante la segunda mitad del siglo XX y actualmente concentran poco más de un tercio del total de habitantes de la provincia (cuadro 1). Si bien los indicadores de población revelan que el crecimiento demográfico se ha hecho más lento en las últimas décadas, el proceso de expansión urbana del aglomerado no se ha detenido y el avance del mismo sobre áreas circundantes ha ido transformando el paisaje natural, resultando difícil identificar un límite entre el ámbito natural no urbanizado y el espacio urbanizado, puesto que el atributo urbano se ha expandido de modo discontinuo.

Por otra parte, durante la segunda mitad del siglo pasado el aglomerado se ha expandido mediante diferentes modalidades de ocupación, predominando los asentamientos informales, los barrios planificados y las ocupaciones mediante la adquisición de lotes individuales que han extendido el ejido urbano a los distintos puntos cardinales, aunque con predominio hacia los cuadrantes norte-noreste; oeste y sur-suroeste. Sin embargo, desde principios del siglo XXI se ha asistido a una nueva modalidad de ocupación a través de los barrios cerrados, fenómeno que comienza a hacerse visible en los municipios de Resistencia y Fontana y se está extendiendo en las áreas de transición entre ambas jurisdicciones con los municipios próximos de Colonia Benítez y Puerto Tirol.

Cuadro 1. Crecimiento de la población del Gran Resistencia, 1970- 2010

Años	Gran Resistencia	TCMAI(a)	Ciudad/ Provincia(b)
1970	142.848	-	25,2
1980	220.104	42,6	31,4
1991	292.287	25,6	34,8
2001	359.590	20,7	36,5
2010	385.726	7,8	36,6

Fuente: elaboración propia según Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), Censos Nacionales de Población de 1970, 1980 1991, 2001 y 2010.

Referencias: (a) Tasa de Crecimiento Medio Anual Intercensal; (b) Participación de la ciudad capital respecto al total provincial

A lo anterior, se deben sumar los efectos de las decisiones políticas que pueden acrecentar o reducir los efectos de la segregación socioespacial, atendiendo al hecho de que existe una cuestión de competencia por acceder a los mejores espacios dentro de la ciudad. Esta situación da lugar a la segregación de las personas y de los distintos tipos de actividades que realizan. Ese dominio de un grupo sobre el otro estará basado “en el poder económico de los grupos poblacionales y en el valor del suelo urbano...” (Buzai, 2003:38). Esto también conlleva a la noción de prestigio, visible en las urbanizaciones cerradas, que atraen a los grupos que poseen una mejor situación socioeconómica y ese lugar de residencia se transforma en un medio de “distinción” que permite reconocer simbólicamente entre los “de adentro” y los “de afuera” (Malizia, 2008).

También se hace necesario considerar que el crecimiento del Gran Resistencia se debe producir dentro del sistema de defensas que protege a la urbe contra inundaciones, porque la misma se encuentra en un sitio con riesgo hídrico. En efecto, el emplazamiento urbano original respondía a las particulares características del medio, específicamente a su anegamiento recurrente. Pero, posteriormente, la orientación de la expansión tuvo como resultado una amplia porción de la ciudad sometida a un alto grado de riesgo permanente de inundación pluvio-fluvial, resultante de la interrelación de los condicionantes de origen morfológico e hidrológico. En este sentido, los barrios cerrados se irán localizando en estos espacios susceptibles a la vulnerabilidad hídrica.

De esta manera, la propuesta de esta investigación pretende analizar las urbanizaciones y su incidencia en el proceso de expansión urbana del Gran Resistencia, así como, estudiar la dinámica inmobiliaria que permite la localización de los barrios cerrados, en la periferia del aglomerado.

La metodología

Para el análisis de la investigación se ha trabajado con información cartográfica provista por los municipios del Gran Resistencia, complementada con el análisis de las imágenes satelitales de Google Earth que posibilitan el reconocimiento de la evolución de la mancha urbana y la localización de los barrios cerrados en el aglomerado. Una vez identificadas las urbanizaciones, se realizó la clasificación de los barrios según la

tipología efectuada por Vidal Koppman (2007) y Malizia (2011) respectivamente, para la Región Metropolitana de Buenos Aires y el Gran San Miguel de Tucumán, información que nos permite comparar con el aglomerado en estudio.

Posteriormente, se realizó el trabajo de campo, con recorrido por dos barrios cerrados, permitido por el consorcio de vecinos pertenecientes a los mismos. Se efectuaron entrevistas de tipo semiestructuradas a los residentes que accedieron a colaborar con la investigación, así como a los operadores inmobiliarios de estos emprendimientos. La información obtenida sirvió de insumo para identificar la tipología de las viviendas, los motivos de residencia en el barrio, factores que inciden en la dinámica inmobiliaria, etapas evolutivas en los barrios cerrados.

Las urbanizaciones cerradas en Argentina

Se estima que entre las décadas de 1970 y 1980 (Roitman, 2000), en las principales capitales latinoamericanas comienzan a surgir barrios residenciales totalmente aislados de la ciudad por muros, barreras e instalaciones de seguridad¹. Surgen distintos nombres para identificarlos, inicialmente similares al comparar el fenómeno entre las urbes, pero con claras diferencias en sus tipologías y en los tipos esquema del diseño urbano (Vidal Koppman, 2004:123). En la República Argentina, se hace común el concepto de “barrio cerrado” (Janoschka, 2002), término que se utiliza para referirse al “terreno ocupado con más de un edificio de vivienda, completamente separado de otros por muros o cercas, cerrado por una puerta o barrera y equipado con instalaciones de seguridad...” (Borsdorf, 2002:581 citado por Borsdorf, 2003: 129). A ello, se puede agregar que esta “área urbana residencial cerrada cuenta con un espacio público privatizado por ley, restringiendo el acceso vehicular y peatonal dentro del perímetro de la urbanización...” (Roitman, 2004:9).

Estos espacios cerrados empezaron siendo, en muchas ocasiones, “lugares de ocio para el fin de semana y con el correr del tiempo,

1 Si bien en Argentina, entre la década de 1930 y 1970, aparecen las primeras manifestaciones de *countries* mediante loteos tradicionales (Svampa, 2001; Malizia, 2011), se reconoce que la aparición y desarrollo en el resto de las capitales de Latinoamérica, se manifiesta con mayor interés en las décadas más próximas al siglo XXI.

se fueron consolidando como lugares de vivienda permanente...” (Arizaga, 2000 citado por Demajo Meseguer, 2011). Asimismo, estos barrios comienzan a ser considerados como los “*gated communities*” de los Estados Unidos, “lo que significa la réplica de un producto norteamericano que no contiene elementos de la cultura autóctona...” (Borsdorf, 2003: 132).

Por otra parte, como consecuencia de la filosofía neoliberal imperante desde los 90, existe una política de desregulación que ha liberado el mercado urbano de suelo y ha provocado grandes dificultades para la generación de reglas y normas regulativas en políticas de viviendas y en los usos del suelo (Borsdorf, 2003:132), especialmente en ámbitos urbanos. A esto, se suma el marco de ilegalidad urbana, en gran medida, por efecto del propio orden jurídico. “La ley se constituye en un factor importante de la ampliación de la ilegalidad en las ciudades latinoamericanas, sobre todo porque, de manera fuerte, dominante y hegemónica, todavía prevalece una visión conservadora, individualista, civilista y patrimonialista de los derechos individuales de propiedad. Esta visión sigue orientando gran parte de la acción de los tribunales e incluso de la opinión pública...” (Fernandes, 2008:30).

Otros aspectos para considerar, obedecen a los hechos de inseguridad, el crecimiento de la violencia urbana, el incremento de la pobreza, la propia condición de vulnerabilidad por estas cuestiones sociales, lo que aumenta la demanda de viviendas detrás de muros seguros. Asimismo, se debe agregar la incapacidad del Estado para asegurar servicios como la seguridad ciudadana; el aumento de la desigualdad social y el acrecentamiento de la brecha entre ricos y pobres, el deseo de lograr o mejorar el *status*, la pretensión de tener mayor contacto con la naturaleza (Blakely y Snyder, 1997; Low, 2000; Caldeira, 2000; Svampa, 2001 citados por Demajo Meseguer, 2011). Como indica Cabrales Barajas (2005:1), “los fraccionamientos cerrados son el producto inmobiliario más exitoso de los últimos tiempos, ya que la promesa de seguridad ciudadana, el ofrecimiento de exclusividad social, la exaltación de la calidad ambiental y la generación de la plusvalía parece indicar que el modelo se nutre cada vez más desde la oferta que desde la demanda...”.

Clasificación de los barrios cerrados

Los barrios cerrados, también considerados como urbanizaciones cerradas, muestran diferentes tipologías que dependen del tamaño de los lotes, la localización geográfica, la infraestructura que poseen o el uso de la vivienda. Atendiendo al componente social, es conveniente diferenciar el **barrio cerrado de clase media** (figura 1) que presenta una mayor diversidad en cuanto a la composición social, donde pueden existir mayor contacto entre los vecinos; mientras el **barrio cerrado de tipo privado** fomenta el individualismo externo y la falta de contacto social entre los propios vecinos (Bordsdorf, 2003:132).

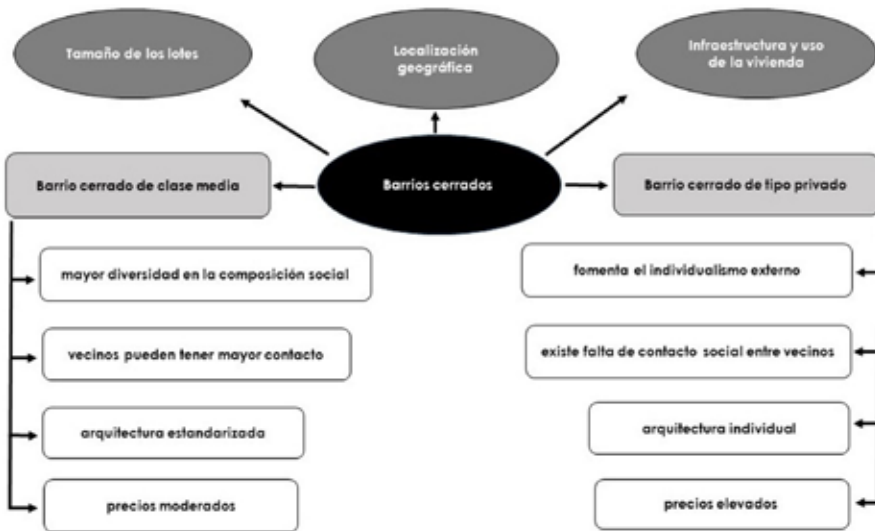


Figura 1. Barrios cerrados según su composición social

Fuente: elaboración propia según Bordsdorf (2003)

Para este trabajo, se ha optado por considerar la clasificación realizada por Malizia (2011) que tipificó los distintos barrios cerrados en el Gran San Miguel de Tucumán (cuadro 2). En este sentido, la propuesta planteada por la autora, permite compararlo con los conjuntos identificados en el aglomerado Gran Resistencia, donde se reconocen los barrios cerrados de tipo privados con un uso residencial permanente y conformado por grupos con ingresos medio-altos y altos. De las restantes tipologías, en la última década se puede identificar la aparición de los clubes de campo, que se

localizan en el área de transición entre la ciudad de Resistencia y las localidades de Colonia Benítez y Puerto Tirol (distantes a 20km de la primera). Con respecto a estas urbanizaciones, por el momento no serán analizadas porque escapan al área de estudio propuesta en esta investigación.

Cuadro 2. Tipología de barrios cerrados

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

Fuente: extraído de Malizia (2011: 18-19)

Expansión urbana del Gran Resistencia

De acuerdo con Vapñarsky y Gorojovsky (1990), el Gran Resistencia es una Aglomeración de Tamaño Intermedio (ATIs) integrado por Resistencia junto con los municipios de Fontana, Puerto Vilelas y Barranqueras (figura 2), con importantes vínculos hacia las localidades aledañas de Puerto Tirol, Colonia Popular, Colonia Benítez, Margarita Belén y Tres Horquetas. El aglomerado Gran Resistencia, se ha extendido en las últimas décadas, incrementando considerablemente las áreas urbanas de baja calidad ambiental con servicios deficientes, dando lugar a una gran mancha urbana que se caracteriza por una creciente dispersión y fragmentación territorial, con un progresivo desvanecimiento de lo que se conoce como "ciudad compacta" (Barreto, 2002).

A excepción de Fontana, las otras ciudades se encuentran en un sitio desfavorable para la ocupación y desarrollo de las actividades humanas,

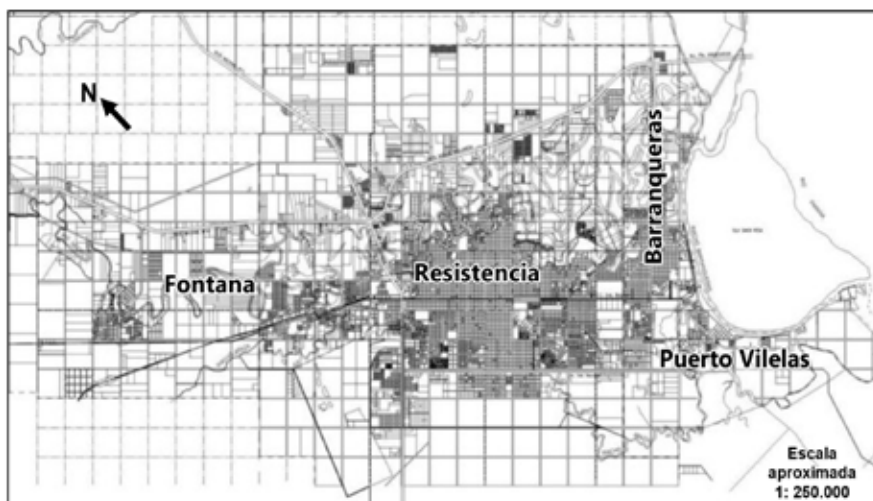
“porque se localizan sobre el valle de inundación del río Paraná, en un interfluvio de topografía chata, salpicado por lagunas semilunares y sujeto a inundaciones periódicas...” (Bolsi y Bruniard, 1975:12). Por ejemplo, las localidades de Barranqueras y Puerto Vilelas se encuentran en cotas entre 47 y 49 metros. Estos núcleos urbanos, e incluso los sectores noreste y este- sureste de Resistencia, ocuparon espacios que primigeniamente estaban formados por ambientes lénticos (lagunas, esteros, cañadas) y lóticos (riachos y arroyos), gran parte de los cuales fueron modificados mediante el relleno de suelos para la posterior edificación de viviendas (Alberto, 2010). El resto de la ciudad de Resistencia y Fontana se encuentran en cotas superiores a los 50 metros, transformándolas en áreas menores, vulnerables a las inundaciones.

Por otra parte, con el objetivo de poner coto al avance desordenado de la urbanización y especialmente sobre las áreas inundables, en 1997, con la resolución N° 326/97 (aplicación de la línea de ribera del río Negro) y la N° IIII/98 (restricciones al uso del suelo sobre la ribera del río Paraná), se estableció que los espacios colindantes a las lagunas y a los ríos mencionados debían ser utilizados únicamente como áreas de recreación y no con fines residenciales. Esta reglamentación no se ha podido cumplir, porque la población asentada cerca de los cuerpos de agua, se niega a abandonar sus moradas y por el alto costo que significaba (ya en ese entonces) reinstalar a un gran número de habitantes. En el año 2014, se zonifica el riesgo hídrico del Área Metropolitana Gran Resistencia (AMGR) por precipitaciones, en función del drenaje urbano natural y artificial (Resolución 121/14); dos años después “se sanciona una legislación de línea de ribera y riesgo hídrico, única para el AMGR, con sistemas hídricos en situaciones libre y regulada, cuyas restricciones la definen los municipios...” (Rohrmann y Schaller, 2016).

La ciudad de Resistencia cuenta con una gran concentración de servicios básicos y funciones, mayormente agrupadas en la “zona central” de la ciudad, donde existe una alta densidad de población, incremento de las propiedades con función comercial y, aproximadamente, desde la década de 1990, un crecimiento de los edificios en altura. Los restantes municipios también poseen un casco histórico, que cuenta con servicios básicos, concentran algunas actividades comerciales, se localizan las municipalidades y no poseen edificios en altura.

El aglomerado tiene un plano en damero a medio rumbo, y ha tenido un eje histórico de crecimiento y expansión en sentido noroeste-sudeste,

coincidente con la orientación preferencial del drenaje de la planicie chaqueña (Bolsi y Bruniard, 1972) y siguiendo las avenidas 25 de Mayo y 9 de Julio. Sin embargo, los caracteres del sitio sumado a la disposición y distribución de la población en el crecimiento urbano, muestran que en la actualidad, el eje mencionado anteriormente se ha modificado, adquiriendo rumbo norte-noreste y sur-suroeste.



Fuente: *Municipalidad de Resistencia, s/f.* **Figura 2.** Los municipios del Gran Resistencia

El aglomerado ha tenido una expansión acelerada desde la década de 1960 y la modalidad de ocupación fueron los loteos económicos y las ocupaciones espontáneas de terrenos. A partir de los 80 se suman los barrios planificados, los asentamientos informales bajo la ocupación ilegal de terrenos y aparecen, como se dijera anteriormente, los edificios en torre, que se van a intensificar en la siguiente década.

Para principios del siglo XXI, se pueden reconocer diferentes modalidades de expansión hacia la periferia del Gran Resistencia, primando el uso de suelo con función residencial o habitacional. Al respecto, se pueden mencionar los mecanismos tradicionales de ocupación, como los barrios planificados y los asentamientos informales, a los cuales se suman los nuevos formatos de ocupación como: los loteos de grandes superficies por parte de empresas privadas y las urbanizaciones cerradas (figura 3).

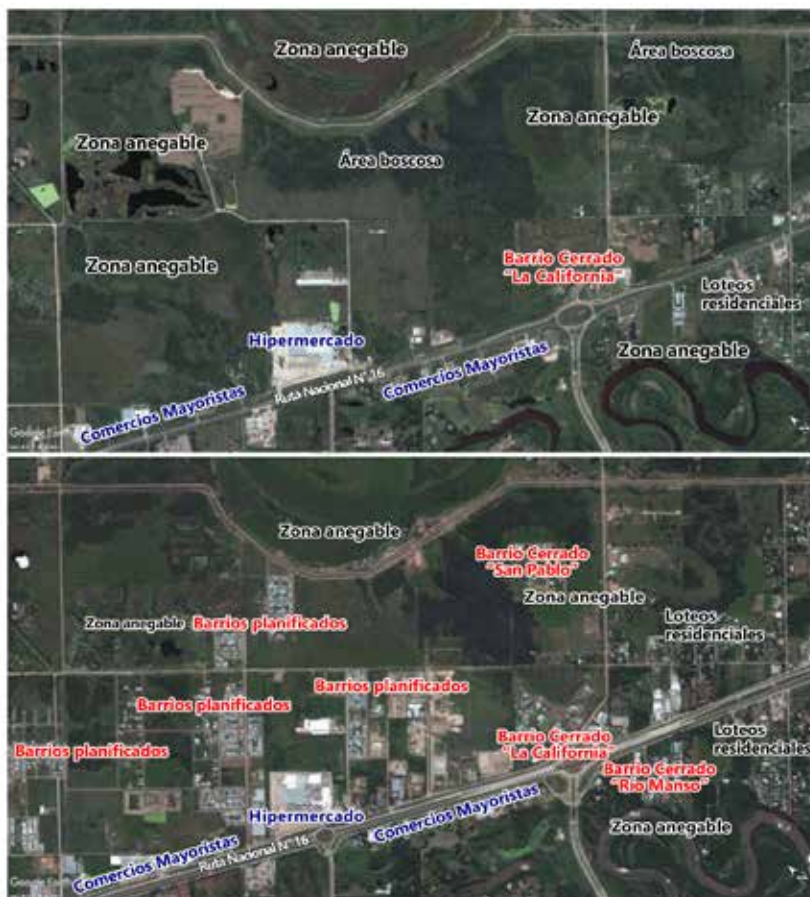


Figura 3. Periferia Norte de Resistencia, años 2002 y 2017 *Fuente: elaboración propia, adaptado de Google Earth.*

Los barrios planificados se transforman en uno de los mecanismos de ocupación legal y planificado por las autoridades comunales y provinciales, donde la mayoría de los mismos son construidos en la periferia, como resultado de convenios donde intervienen los gremios y asociaciones de diferentes sectores. En cambio, los loteos de terrenos para ocupaciones individuales, se han acrecentado con el correr de los últimos años, actividad especialmente promovida por los promotores inmobiliarios.

En forma opuesta, los asentamientos informales comprenden la ocupación ilegal de terrenos públicos o privados, cuya estrategia de apropiación es llevada a cabo por grupos que tienen una organización previa y las tierras que son ocupadas –generalmente- son de mayor valor. En todos los casos, las características físicas del Gran Resistencia, condicionan en gran medida el tipo de modalidad de ocupación residencial y determina la proximidad o lejanía de los equipamientos, servicios y transporte que se transformarán en valores agregados e influirán en el precio y la demanda de los terrenos.

A ello, se puede sumar la función comercial, porque las regulaciones municipales conjuntamente con el mejoramiento de las rutas nacional N° 11 y la construcción de la autovía sobre ruta nacional N° 16, atrajeron el emplazamiento de comercios que ocupan una gran superficie donde predominan; los supermercados mayoristas y minoristas, comercios vinculados con la construcción, la venta de maquinarias agrícolas y de automóviles. En efecto, se puede observar el incremento de la densidad edilicia, los cambios en el uso del suelo y el acentuado proceso de antropización del espacio.

Los clubes deportivos, la presencia de viveros e invernaderos, los centros de investigación y desarrollo (Centro Biotecnológico en Resistencia) o los cementerios-parques, integran también la periferia de la ciudad, ocupando grandes hectáreas de terrenos. Pensados para cumplir sus funciones fuera del ámbito urbano, hoy ya han sido alcanzados por el crecimiento del aglomerado.

Los barrios cerrados en el Gran Resistencia

Con respecto a la localización de los barrios cerrados, coinciden con las áreas de expansión del aglomerado y, por lo tanto, están situados en la periferia del Gran Resistencia. Esta característica es similar a la que se manifiesta en las zonas de crecimiento de las principales ciudades de la República Argentina, donde los barrios cerrados se transforman en una de las principales modalidades de ocupación residencial.

La investigación en el ejido urbano analizado, permite reconocer la existencia de cinco urbanizaciones cerradas (cuadro 3) que, según la clasificación de Malizia (2011), se pueden identificar como barrios privados. Ellos son los siguientes:

Cuadro 3. Barrios privados en el Gran Resistencia

Denominación	Localización	Instalación	Observaciones
La California	Resistencia	2000	Perímetro cerrado con muros.
Río Manso	Resistencia	2007	Alta densidad edilicia en parcelas reducidas.
La Ribera	Resistencia	2010	Viviendas tipo paláfitas.
San Diego	Resistencia	2014	Localizado sobre terrenos anegables.
Jardines de Granada	Fontana	2002	A 1300 mt de cabecera de pista de aeropuerto

Fuente: elaboración propia.

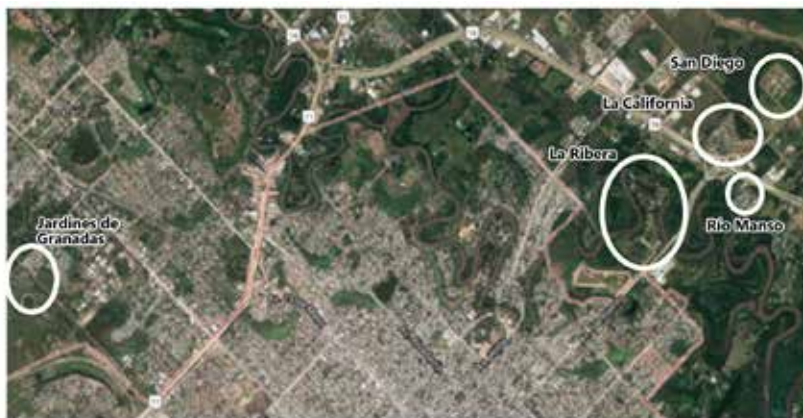
Los barrios “La California” y “San Diego”, se encuentran en una cota mayor y cercanos a la construcción de las defensas definitivas, cuentan con menor probabilidad de inundaciones generadas por el río Paraná. No obstante, resulta importante mencionar que “San Diego” se ubica sobre terrenos bajos y anegables que fueron rellenados para su posterior edificación; esto se logra reconocer al observar la imagen satelital del año 2002 y 2018 (figura 4). Dicha situación puede traer consecuencias en las estructuras edilicias, ya que la expansión de los suelos y el movimiento de las napas subterráneas provocan un asentamiento diferencial, determinando que la cimentación se hunda en forma y tiempos diferentes y provoquen rajaduras en las viviendas.



Figura 4. Desarrollo del barrio San Diego. Años 2002 y 2018

Fuente: elaboración propia, adaptado de Google Earth.

Por otra parte, las calles contiguas a estas urbanizaciones, sufren anegamientos cuando las precipitaciones son abundantes y en cortos períodos de tiempo. En este caso, se debe a la escasa pendiente del terreno y al escurrimiento lento y “laminar”, además de la construcción de la Autovía Ruta Nacional N°16 “Nicolás Avellaneda” que sirve como endicamiento de las aguas, lo que demuestra la falta de planificación de los organismos municipales.



Fuente: elaboración propia, adaptado de Google Earth.

Figura 5. Localización de los barrios privados en el Gran Resistencia

El barrio “La Ribera” (figura 5 y 6), se encuentra próximo a la avenida “Sarmiento”, vía que desemboca directamente en el microcentro de la ciudad. Asimismo, su localización es lindante con el río Negro, en un área baja e inundable. Por ello, las construcciones son edificadas mediante el sistema de palafitos, buscando elevar la morada para que no sea dañada en el caso de un aumento extraordinario del caudal del río Paraná o el río Negro. Asimismo, el intersticio entre el suelo y las columnas de sostén de las viviendas, son aprovechadas, generalmente, para el uso de garage.

Al respecto, a pesar de la discontinuidad que existe en la distribución espacial, se puede observar una cercanía entre los barrios privados y la Autovía de la ruta nacional N°16, así como la proximidad a la avenida Sarmiento. Es entendible, ya que ambas vías son corredores que facilitan el acceso al microcentro de Resistencia, en un tiempo menor a diez

minutos, así como la ruta nacional proporciona una salida rápida hacia las provincias cercanas.

Por otra parte, “Jardines de Granada” es el único fraccionamiento cerrado que no se encuentra en el municipio Resistencia. Su aparición es resultado de las inversiones realizadas por un empresario austríaco en la localidad de Fontana. Pensado inicialmente para la población de clase media, terminó siendo ocupado por habitantes de clase media-alta y alta. Además, el acceso a la urbanización se logra mediante una sola calle pavimentada, que deriva en la avenida Alvear, vía de circulación que permite acceder rápidamente al casco central de la ciudad (figura 5 y 6).

Todas las urbanizaciones mencionadas, se han instalado cuando “el precio de la tierra ha sido menor respecto a, por ejemplo, un terreno en barrios menos céntrico de la ciudad y de menor calidad urbana...” (López et al., 2015) y como se dijera anteriormente, al construirse promueve la instalación de infraestructura y servicios básicos en las proximidades que conllevan a un aumento en el valor del suelo de las residencias próximas. En este caso, resulta interesante mencionar que el barrio “La California”, fue el primer barrio privado de Resistencia, pero tardó en evolucionar y en ser habitado, debido a la falta de infraestructura sanitaria en el lugar. De otra manera, el desarrollo de la urbanización implica la presencia de los servicios, pudiendo observar en la figura 7, el momento de la instalación de alcantarillas y los trabajos de zanjeo para el escurrimiento pluvial en el barrio “Río Manso”. Asimismo, las fotografías permiten reconocer el desmalezamiento del terreno y la desaparición de especies nativas, donde “se borran las improntas de las fisonomías vegetales primigenias y aparece el espacio construido conformando espacios variables según usos y densidades de edificación...” (Alberto, 2011). Entonces, existe un impacto en la fauna local, porque se alteran los nichos ecológicos y puede existir destrucción de las cadenas alimentarias.



Fuente: Elaboración propia adaptado de Google Maps, 2017.

Figura 6. Barrios cerrados y referencias de circulación en el Gran Resistencia

Etapas de desarrollo

Tomando como referencia las fases de desarrollo de las urbanizaciones cerradas propuesto por Malizia y Boldrini (2012:211) se distinguen las siguientes etapas: la primera está asociada con la compra del terreno por parte de la empresa inmobiliaria. Esto trae como consecuencia los “loteos selectivos de inversión” que responden a una población con alto poder adquisitivo, con fines de capitalización, que dan lugar a un juego de especulación inmobiliaria a partir de la acumulación, retención y fraccionamiento de tierras o propiedades, “para lograr una mejor cotización del mercado inmobiliario en el transcurso de un prolongado período de tiempo...” (Alberto, inédito).

Esta situación genera espacio de diferenciación social por la fuerte presión impositiva y los altos costos de adquisición de las parcelas, limitando o retrasando de esta manera la densificación urbana; lo cual eleva el costo de instalación y mantenimiento de infraestructuras y servicios básicos.

La segunda etapa, se refiere a la instancia de desmonte, preparación del terreno y nivelación a los efectos de canalizar el agua de las precipitaciones y evitar el anegamiento interno del barrio. Asimismo, se cons-

truye el cierre perimetral con alambrados (Jardines de Granada, Río Manso y San Diego) o muros (La California). Entre estas dos primeras fases, está la instancia de marketing, preventa y adjudicación de los lotes a los compradores. En efecto, la figura 7 permite observar el cartel de venta de las parcelas mientras se construye el barrio. Asimismo, gracias a las redes sociales, las empresas inmobiliarias van mostrando las distintas instancias de construcción de la urbanización.

La tercera etapa comprende la construcción del portal de acceso y de los servicios básicos (figura 7) En el caso de los barrios cerrados analizados, cuentan con servicios básicos, pero solamente “La California” y “La Ribera” poseen servicio de red cloacal. Las restantes, suplantán la ausencia con sistemas de perforaciones conectadas a la napa subterránea.



Figura 7. Desarrollo de obras de infraestructura en el barrio cerrado “Río Manso”

Fuente: imágenes obtenidas del Grupo “Bel Inmoventas” (2010)

El cuarto período corresponde a la construcción de las viviendas, de acuerdo con los estándares edilicios pautados para cada barrio y se termina de incorporar tecnología con el sistema de cámara de seguridad. Por ejemplo, el barrio “Jardines de Granada” insta a la edificación de casas tipo chalet americano, con techos de tejas y paredes revocadas o ladrillos a la vista. De otra manera, en el barrio “la Ribera” por la cota donde se encuentra y el riesgo hídrico que ello implica, las casas deben contemplar obligatoriamente el sistema de palafitos.

Asimismo, la construcción de los barrios cerrados “se garantiza mediante la venta de los terrenos antes de edificar; de esta manera la preventa permite atraer a los clientes solventes y les asegura a los promo-

tores una temprana capitalización y certidumbre en la colocación del bien comercializado...” (Cabrales Barajas 2006:2). Por ejemplo, las publicidades presentadas en la figura 8, busca captar los oferentes con la descripción de elementos atractivos que incluye la cuestión de seguridad, el ocio, el confort paisajístico.



Fuente: imágenes obtenidas de inmobiliarias: “Litoral Inmobiliaria” y “E. Caravaca Pazos S.A.”

Figura 8. Publicidad para la venta de lotes en barrios cerrados

El tema ambiental también aparece explícito en las propagandas mostradas, así como se incorpora el atractivo monetario con la oferta de los lotes en cuotas largas. Estos elementos identificados en los anuncios, muestran coincidencia con la propuesta de Ickx (2002) que al analizar los folletos publicitarios de las urbanizaciones cerradas en Guadalajara (México), determinó siete componentes que se repiten: seguridad, exclusividad, amenidad, privacidad, naturaleza, localización y plusvalía. En este sentido, se considera que la exclusividad, adquiere un rol importante en las publicidades, como puede verse en las propagandas de la figura 8, mediante un sinnúmero de palabras connotativas (clase, estilo, residencial, elegancia, etc.), todas indicando que el fraccionamiento solamente está al alcance de cierto grupo social (Ickx, 2002).

La dinámica inmobiliaria en las urbanizaciones cerradas

De acuerdo con Reese (2012), en el desarrollo urbano de las ciudades de Argentina existen tres lógicas que actúan en forma entremezclada: la ciudad del mercado, la ciudad del loteo y la ciudad de los sectores

medios. Lo que se entiende como la “ciudad del estado” a través del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) o complejos habitacionales estatales construidos con programas o planes del estado nacional. La “ciudad de la necesidad” con la villa y “los asentamientos informales ocupando terrenos en forma ilegal y población en condiciones de pobreza...” (Mignone, 2008). Y la “ciudad del mercado”, con las grandes casonas de los sectores de mayores ingresos mediante ocupaciones individuales o bien en las urbanizaciones cerradas. Esta situación se aprecia en el aglomerado Gran Resistencia, donde se reconocen esas lógicas internas y dualidades en los procesos de expansión urbana, mostrando en la periferia la existencia de los loteos particulares, la consolidación de asentamientos o barrios informales, la creación de barrios cerrados o la construcción de barrios planificados, con presencia de actores: pertenecientes al estado, entidades no gubernamentales, asociaciones gremiales, propietarios privados o terciarizados o empresas inmobiliarias.

En lo referente específicamente a los barrios cerrados (figura 9), se debe decir que “son planificados, construidos y administrados por empresas inmobiliarias, bajo un régimen de sociedad público-privado...” (Malizia y Boldrini, 2012). Por ende, más allá de la aprobación de los municipios donde se localizan, el proceso de gestión es llevado a cabo por actores privados y se traslada a una condición de privatización del espacio urbano, ya que no se puede ingresar a los mismos y circular por las calles, sin autorización de algún propietario. En este sentido, la expansión del mercado se ve reforzada por la privatización de sectores que anteriormente estaban protegidos por sistemas estatales de seguridad social. El proceso es acompañado con “la aparición de barreras físicas y limitaciones en los accesos que comienzan a fragmentar el ejido urbano de la ciudad y a reemplazar la propuesta de una ciudad abierta e integradora” (Janoschka, 2002).



Fuentes: imágenes obtenidas por los autores (2015, 2017) y del Grupo "Bel Inmoventas" (2017). **Figura 9.** Barrios cerrados en el Gran Resistencia

Existe un aprovechamiento del vacío legal que subsiste en los municipios del Gran Resistencia, donde los barrios cerrados no son contemplados por las legislaciones municipales, ya que el Código de Planeamiento Urbano es del año 1978 y por lo tanto, ha quedado obsoleto para guiar la distribución espacial de los usos de suelo del aglomerado. De esta manera, las edificaciones solamente se rigen por el Código de Construcción elaborado por la Cámara de la Construcción de la Provincia de Chaco a finales de la década de 1980, leyes que también han quedado atrasadas en el tiempo. Estas situaciones, muestran la incapacidad de los organismos para dar respuestas efectivas y contribuir al ordenamiento territorial de la urbe.

Una cuestión relevante, en la periferia del aglomerado, es la escasa oferta de suelo con infraestructuras y equipamientos, lo que lleva a las empresas inmobiliarias a hacerse de grandes terrenos y ofrecerlos con el formato de barrio cerrado, o bien lotearlos y venderlos en parcelas individuales, permitiendo la presencia de urbanizaciones abiertas. Además, la valorización de la propiedad inmueble como negocio para los inmo-

liarios y como patrimonio para las familias, es una fuerte motivación para el desarrollo de estos proyectos...” (López *et al.*, 2015). Entonces, el fin de las intervenciones privadas es generar buenas ganancias, dejando de lado cualquier preocupación sobre el ordenamiento urbano (Koppman, 2007) así como resulta un buen negocio transformar la tierra de valor rural en tierra de valor urbano.

Por lo tanto, surge la inquietud sobre el ente encargado de regular estos fenómenos. La respuesta no deja lugar a dudas, es el mercado inmobiliario quien impone el control de las actividades, mediante grupos de poder que adquieren un rol destacado en los espacios de decisión, donde los cambios en el uso del suelo provocan la paulatina pérdida del cinturón verde agrícola, por la absorción de tierras periurbanas productivas para la urbanización. Se efectúa una presión para sostener un estilo de vida urbano en un área rural o natural, ya que al ocupar espacios periurbanos las personas de la ciudad llevan consigo las costumbres y usos urbanos de los servicios en zonas que carecen de ellos. Esto causa, por ejemplo, una aceleración de la contaminación del suelo y del agua por el deficiente tratamiento de las aguas servidas, que impacta negativamente en el paisaje natural que motiva la movilidad residencial.

Según las respuestas brindadas por los residentes de los barrios visitados, la decisión de instalarse en dichos lugares, surge de la necesidad de evitar hechos de inseguridad, alejarse de los ruidos molestos y la contaminación visual, convivir en un ambiente rodeado de espacios verdes, todos elementos reiterativos en las contestaciones. Esto los lleva a dirigirse a ámbitos con mejor “calidad ambiental”, mayor superficie verde, seguridad; residiendo con población de la misma clase social (Bataglia y Popolizio, 2003). Entonces, estas formas de producción apuntan a resolver necesidades individuales o de un grupo específico, sin que se produzca la integración de dicho colectivo a los residentes del entorno. Esto promueve el fenómeno de segregación residencial, con habitantes que deciden autosegregarse y conforman lo que Janoschka (2002) denomina las “islas de riqueza”. Por otra parte, pese a no contar con la información completa de los residentes de los barrios, los comentarios hechos por algunos habitantes permiten reconocer que parte de los individuos ya cuentan con otra vivienda en el ejido urbano y optan por vivir en el barrio ante las ventajas de la seguridad y el paisaje (sin la contaminación visual o acústica de la urbe).

Los barrios analizados aparecen como islas desprendidas dentro de la periferia urbana, vinculado a un crecimiento de tipo *sprawl* o “salto de rana”, caracterizado por la escasa planificación urbana, con acciones que destruyen los espacios verdes, incrementan el tráfico o deslocalizan impuestos, generalmente con una “urbanización en baja densidad” y un “crecimiento urbano descoordinado o no planificado”, en una expansión urbana que no mide sus consecuencias a corto y largo plazo (Cerdeira Troncoso, 2007: 7).

Como se puede observar, la distribución espacial de los barrios privados coincide con lo que Alcalá (2007) denomina una urbanización “intersticial”, donde “la urbanización de los intersticios está caracterizada más por un aprovechamiento especulativo de las condiciones de dotación infraestructural previa que de una preocupación por un completamiento cualificado del entretejido urbano. De esta manera, al ocupar los intersticios no existe la preocupación por ir vertebrando la ciudad; se trata en muchos casos de *paquetes*, que se yuxtaponen a los existentes, sin otro propósito que la ocupación y el aprovechamiento de las infraestructuras existentes; y muchas veces la relación es más con el centro urbano que con los barrios vecinos...”.

La acción municipal y los barrios cerrados

En la actualidad, los gobiernos municipales enfrentan enormes problemas de administración (provisión de servicios, sistema de transporte, desarrollo de infraestructura, la pobreza urbana, el cuidado del ambiente, etc.) que se generan bajo la presión de fuerzas exógenas por una parte y la demanda más activa de empresas y unidades familiares por la otra (López, inédito). En el caso de los municipios del Gran Resistencia, a estas problemáticas se agrega un Código de Planeamiento Urbano del municipio de Resistencia que está desactualizado tal como se ha señalado en párrafos anteriores; por ello no existe una reglamentación u ordenanza que regule la localización de los barrios cerrados en el ejido urbano; como se dijera anteriormente, solo regula el tipo de vivienda construido a través del Código de la Construcción. Es decir, no hay una ley municipal que los legisle o regule, a pesar de que prevalece un preconcepto de los barrios como elementos “irritantes para el entorno”.

Asimismo, en este esquema se debe considerar la provisión de bienes y servicios públicos y el abandono de la función de planificación urbana, que originalmente realizaba el Estado. El fenómeno "...está relacionado con la menor capacidad de gestión y control urbano por parte del Estado, de capacitación profesional de los particulares privados y ante las crisis financieras de los municipios. [Además] la desactivación de instituciones ciudadanas y regimentales produce una nueva constelación de poderes, que en la práctica equivale a una transferencia de la gestión del desarrollo urbano a inversores privados. La producción espacial de una 'sociedad público-privada' es uno de los ejemplos más evidentes del nuevo tipo de producción del espacio urbano. Una característica interesante de estas sociedades es la aparición de restricciones al acceso como un fenómeno generalizado...". (Janoschka, 2002)

La presencia de barrios cerrados en áreas propensas a situaciones de vulnerabilidad hídrica demuestra que el Estado no logra anticiparse a estos hechos y frente a ellos solo ejerce un control débil y poco eficaz sobre las expansiones. Además, los planes urbanos siguen siendo muy poco efectivos para regular la expansión urbana de las periferias, básicamente porque se ha considerado que las periferias urbanas son una extensión de la mancha urbana de la ciudad, que tiene sus mismos componentes sociales, económicos, ambientales y urbanos, sin embargo, las investigaciones han demostrado que en realidad no los tienen, como tampoco responden a las mismas condicionantes legales ni de transacción inmobiliaria.

Conclusiones

En los primeros decenios del siglo XXI, la expansión del Gran Resistencia muestra modalidades de ocupación tradicionales mediante los barrios planificados y los asentamientos informales, a los que se suman los nuevos modelos de fraccionamiento que se asientan en grandes extensiones prediales, ubicadas en la periferia urbana y clasificadas como barrios cerrados/privados. Estos últimos poseen una estética particular, generalmente acorde al diseño planificado, como por ejemplo paredes de ladrillos a la vista, techos de tejas, o estilos más modernos y minimalistas, o aquellos con un estilo personalizado, pero siempre cumpliendo con los estándares reglamentados para el barrio.

El patrón de localización intenta priorizar los terrenos que se encuentren en áreas de transición urbana y cuya cota sea mayor a los 50 mt con el objeto de disminuir el riesgo de inundación. No obstante, ello no impidió que se localicen sobre antiguas lagunas o en terrenos anegables por precipitaciones pluviales o en cercanías a cursos fluviales. Asimismo, estos barrios se sitúan en las proximidades de las vías de circulación, especialmente en las cercanías de las rutas nacionales y de las principales vías de acceso a la ciudad.

La instalación es discontinua y se produce en forma de saltos de rana o *sprawl* ya que está vinculado a la oferta del suelo al momento de la compra por parte de los promotores inmobiliarios, además de las limitaciones que existen por la presencia de los terrenos anegables.

Esta tipología urbana en el aglomerado Gran Resistencia, se ha acelerado a partir de la disponibilidad de predios de grandes extensiones, en los espacios periurbanos, concentrados fundamentalmente al norte de la ciudad y cercanos a las principales rutas de acceso. Las urbanizaciones cerradas muestran una baja densidad demográfica; así como el origen está relacionado especialmente con cuestiones de seguridad, el acceso a todos los servicios y la búsqueda de bienestar traducido en la lejanía respecto a las áreas con altas densidades demográficas, mayor congestión vehicular, contaminación visual y acústica.

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

La ausencia de planeamiento en las periferias urbanas es visible en: una extrema degradación ambiental, un uso del suelo irracional, una dispersión e insuficiencia de equipamiento y servicios, con población que muestra la falta de sentido de pertenencia al lugar en que viven, por la ausencia de identidad con el mismo.

Referencias bibliográficas

- Alberto, J. (2011).** Las fronteras urbanas. Escenarios de transición, vulnerabilidad y conflictos en el Área Metropolitana del Gran Resistencia, en Foschiatti, A. M. (coord.) *Escenarios Vulnerables del Nordeste Argentino*, pp. 64-95, Corrientes, Argentina: UNNE, ANPCyT y Conicet.
- Alcalá Pallini, L. (2007).** Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina, *Revista INVI*, Vol. 22(59), pp. 35- 68.
- Barreto, M. (2002).** El crecimiento urbano de las ciudades intermedias del N.E. argentino en el contexto de las transformaciones regionales, Cuaderno Urbano, Espacio, Sociedad y Cultura, Vol. 3, N° 3, pp. 1-19.
- Bataglia, M. y Popolizio, E. (2003).** Diagnóstico territorial (Urbano-Ambiental) de la ciudad de Puerto Vilelas. Un Aporte al ordenamiento, Reunión de Comunicaciones Científicas y Tecnológicas 2003, Corrientes: UNNE.
- Bolsi, A. y Bruniard, E. (1972).** *Geografía 1. Resistencia y su región*. Resistencia: Instituto de Geografía, U.N.N.E.
- Bolsi, A. y Bruniard, E. (1975).** El proceso histórico y los caracteres demográficos y socioeconómicos de la ciudad de Resistencia, *Folia Histórica del Nordeste, N° 1*.
- Borsdorf, A. (2003).** Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana, *Scripta Nova. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Vol. VII (146-122).
- Buzai, G. (2003).** *Mapas sociales urbanos*. Buenos Aires: Lugar Editorial.
- Cabrales Barajas, L. F. (2006).** Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara, en *Curso Segregación social del espacio. Nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile*. Módulo II. Unidad IV México, PUEC- UNAM [En línea] recuperado de http://www.saludambiental.udg.mx/maestria/II_dip_files/Modulo_II/Urbanizaciones%20Cerradas%20en%20Guadalajara.pdf (5 de julio de 2015).
- Cerda Troncoso, J. (2007).** *La expansión urbana discontinua analizada desde el enfoque de accesibilidad territorial. Aplicación a Santiago de Chile*. Tesis de Master Oficial en Gestión y Valoración Urbana, España, Univ. P. de Catalunya [En línea] recuperado de http://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099.1/11616/JORGE%20CERDA%20TRONCOSO_TREBALL.pdf (14 de febrero de 2016).
- Demajo Meseguer, L. (2011).** Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas, *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, Vol. 1 (1), pp. 151-160.

- Fernandes, E. (2008).** Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina, *Revista EURE (online)*, Vol. 34 (102), pp. 25-38.
- Ickx, W. (2002).** *Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara*. Tesis de Maestría en Ciencias de la Arquitectura, Programa en Urbanismo y Desarrollo, México, Centro de Estudios Metropolitanos [En línea] recuperado de [https://www.academia.edu/13847555/Los_fraccionamientos_cerrados_en_la_Zona_Metropolitana_de_Guadalajara_2002_\(7_de_marzo_de_2017\).](https://www.academia.edu/13847555/Los_fraccionamientos_cerrados_en_la_Zona_Metropolitana_de_Guadalajara_2002_(7_de_marzo_de_2017).)
- Janoschka, M. (2002).** El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización, *Revista EURE (online)*, Vol. 28 (85), pp. 11-20.
- López, S. (s/f).** Los barrios cerrados, *Políticas de Gestión Ambiental. Monografía n° 7: Políticas de Gestión Urbana*, Maestría en Gestión Ambiental. Módulo 7.
- López, S.; Arce, G. y Alberto, J. (2015).** Geoindicadores aplicados al estudio de impactos ambientales en el área periurbana de la ciudad de Corrientes, *Revista Geográfica Digital*, Año 12 (23), pp. 1-14.
- Malizia, M. (2008).** La expansión urbana y procesos sociales en Yerba Buena (Gran San Miguel de Tucumán, Tucumán). Countries y barrios privados, *Revista Digital Proyección*, Año 4, Vol. 2 (5), pp. 1-20.
- Malizia, M. (2011).** Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas, *Revista Andes. Antropología e Historia*, Vol. 22 (2), pp. 1-23.
- Malizia, M. y Boldrini, P. (2012).** Las lógicas de ocupación del espacio urbano. Un estudio de realidades contrapuestas. El caso de las urbanizaciones cerradas y villas miseria en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, *Cuadernos de la Facultad de Humanidades y Ciencias Sociales*, N° 41, pp. 197-219.
- Mignone, A. (2008).** Las condiciones de pobreza en las capitales del noreste argentino a principios del siglo XXI. Su análisis a través del Índice de Privación Material de los Hogares (IPMH), XXVII Encuentro de Geohistoria Regional. Instituto de Investigaciones Geohistóricas-Conicet, 28-30 de agosto de 2008 [Versión en CD-Rom]
- Municipalidad de Resistencia (1979).** *Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Resistencia*.
- Reese, E. (2012).** *Instrumentos de Gestión urbana fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad*, Buenos Aires: Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Rohrmann, H. y Schaller, O. (2016).** *Experiencias de 20 años en gestión de línea de ribera y zonificación de riesgo hídrico*, Resistencia, Chaco, Seminario

- Taller Línea de ribera y riesgo hídrico, La Plata [En línea] Recuperado de <https://docplayer.es/59706426-Experiencias-de-20-anos-de-gestion-en-linea-de-ribera-y-zonificacion-de-riesgo-hidrico-resistencia-chaco.html> (16 de noviembre de 2017).
- Roitman, S. (2000).** Transformaciones urbanas en los 90: los barrios cerrados del área metropolitana de Mendoza, IV Jornadas de Sociología Universidad Nacional de Buenos Aires, 6 al 10 de noviembre de 2000.
- Roitman, S. (2004).** Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica, *Revista de Geografía Norte Grande*, N° 32, pp. 5-19.
- Vapñarsky, C. A. y Gorojovsky, N. (1990).** *El crecimiento urbano en la Argentina*. Buenos Aires, Instituto Internacional del Medio Ambiente y Desarrollo, Grupo Editor Latinoamericano.
- Vidal-Koppmann, S. (2007).** *Transformaciones socio-territoriales de la Región Metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX. La incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. Tesis Doctoral en ciencias Sociales, Buenos Aires, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, [en línea] recuperado de http://legacy.flacso.org.ar/uploaded_files/Tesis_Sonia_Vidal_Koppmann.pdf (05 de mayo de 2015)