

# INFORME N° 3:

---

# DENSIDADES Y PERFILES EDIFICIOS EN EL ÁREA CENTRAL DE RESISTENCIA



CUADERNO DE INFORMES OUR - Pasmarter/Baez/Cabrera/Chaves

## INFORME N°3: DENSIDADES Y PERFILES EDIFICIOS EN EL ÁREA CENTRAL DE RESISTENCIA

El presente documento sistematiza el relevamiento físico-espacial orientado a identificar los procesos de verticalización y consolidación en el casco central de la ciudad de Resistencia. El objetivo es diagnosticar la morfología urbana actual y detectar las distorsiones entre la edificación existente y el potencial de aprovechamiento del suelo. La metodología combina el relevamiento de datos directo de alturas relacionando también datos del informe de vacancia (inmuebles en desuso o venta) desarrollado por el Observatorio (Informe n°2), permitiendo reconocer sectores con mayor capacidad de transformación dentro de un tejido ya consolidado. El relevamiento se realizó en el área central de la ciudad de Resistencia, comprendido dentro de las avenidas de circunvalación, avenidas: Lavalle, Laprida, Velez Sarfield, Las Heras, Castelli, Alvear, Hernandarias y Ávalos, dividiendo el trabajo en 4 cuadrantes, a través de un recorrido a través de Google Street View, reconociendo los edificios en altura desde dos pisos en adelante. Una vez realizado el relevamiento de los edificios según la cantidad de pisos, los clasificamos en tres categorías subclasificando también según su uso: comerciales, institucionales/administrativos y en construcción, según ordenanzas que surgen del Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Resistencia: **Baja altura** de 2 a 4 pisos (estos son los que podrían prescindir de ascensor), **Media altura** de 5 a 10 pisos y **Alta altura** de más de 11 pisos.

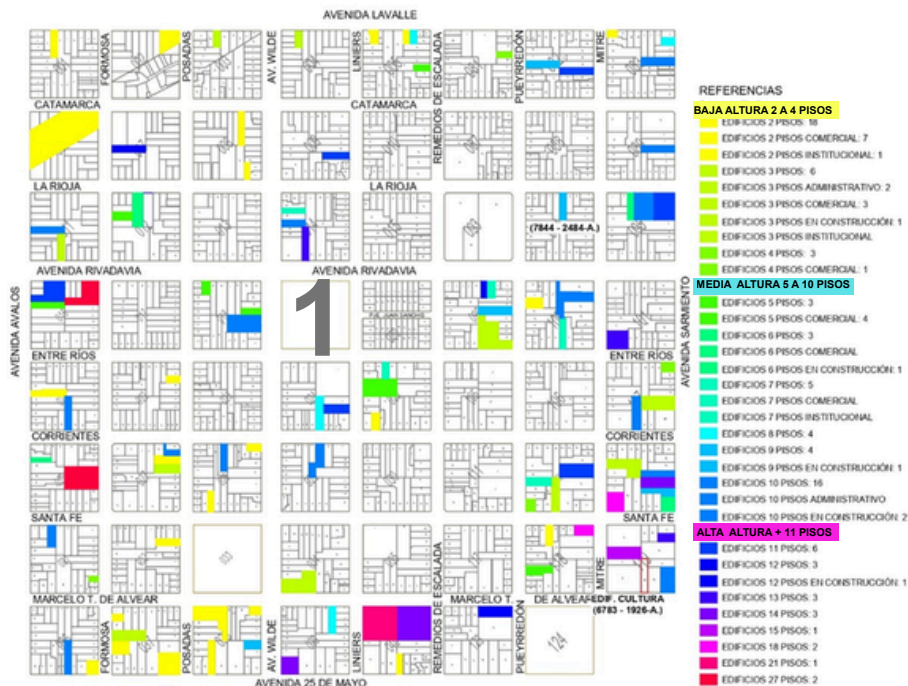
Imagen 1: Mapeo de Densidades en el Centro de la ciudad de Resistencia.



## ANÁLISIS DETALLADO POR CUADRANTE Sector Norte (Cuadrantes 1 y 2)

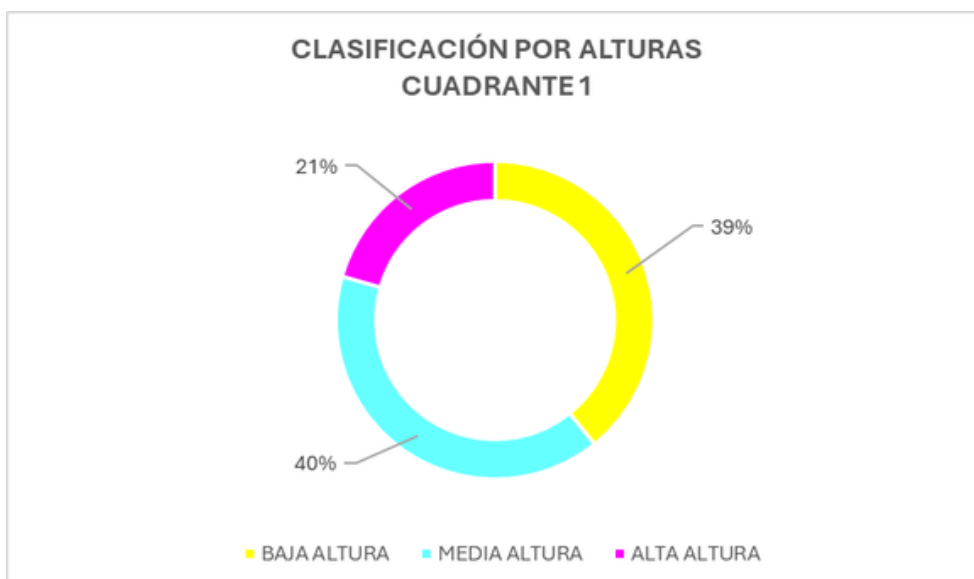
- **Cuadrante 1 (Noroeste):** Es un sector con una verticalización consolidada y de mayor jerarquía. Se destaca por la presencia de edificios de más de 11 pisos (22 unidades) y una tendencia a la alta densidad sobre los ejes de Av. Rivadavia y Av. 25 de mayo.

Imagen 2: Mapeo de Densidades en el Centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 1



Fuente: Elaboración propia en base a plano de catastro y relevamiento por Street View de Google.

Imagen 3: Gráfico circular por porcentajes de densidades en el centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 1



Fuente: Elaboración propia en base a Imagen 2.

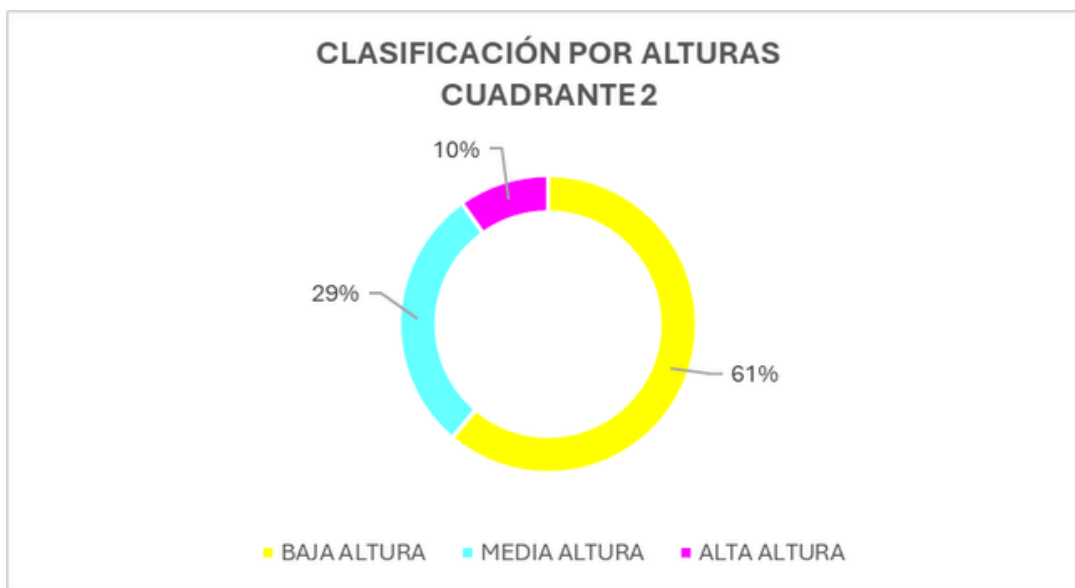
- **Cuadrante 2 (Noreste):** Presenta una heterogeneidad morfológica marcada, con un predominio de tipologías de 2 pisos (49 unidades) y una fuerte presencia de edificios de 3 pisos (30 unidades). Este volumen de construcción indica un proceso de consolidación de alturas medias, impulsado por el completamiento acelerado del tejido en las proximidades de las avenidas Sarmiento y Laprida.

Imagen 4: Mapeo de Densidades en el Centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 2.



Fuente: Elaboración propia en base a plano de catastro y relevamiento por Street View de Google.

Imagen 5: Gráfico circular por porcentajes de densidades en el centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 2

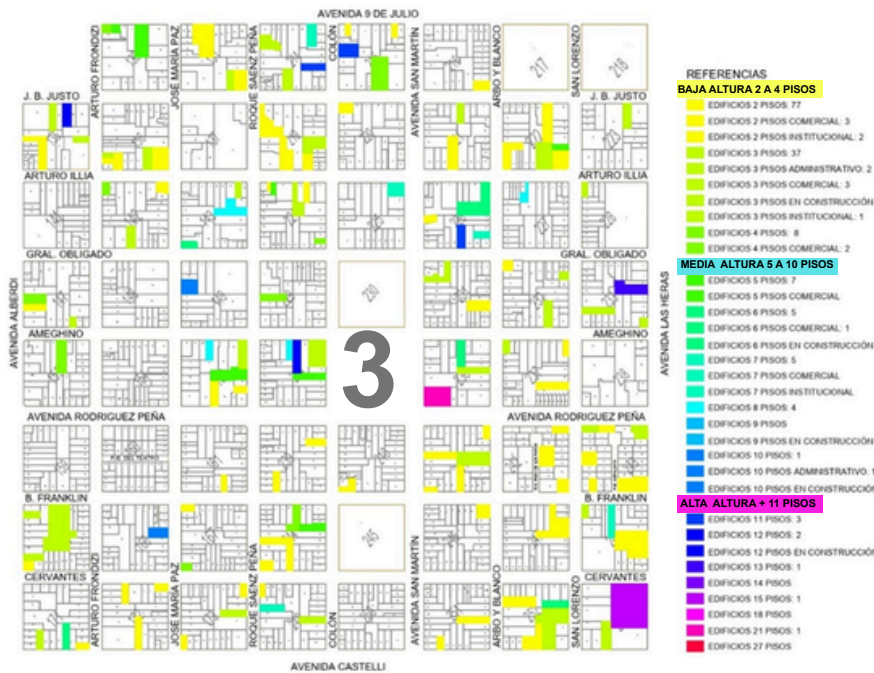


Fuente: Elaboración propia en base a Imagen 4.

### Sector Sur (Cuadrantes 3 y 4)

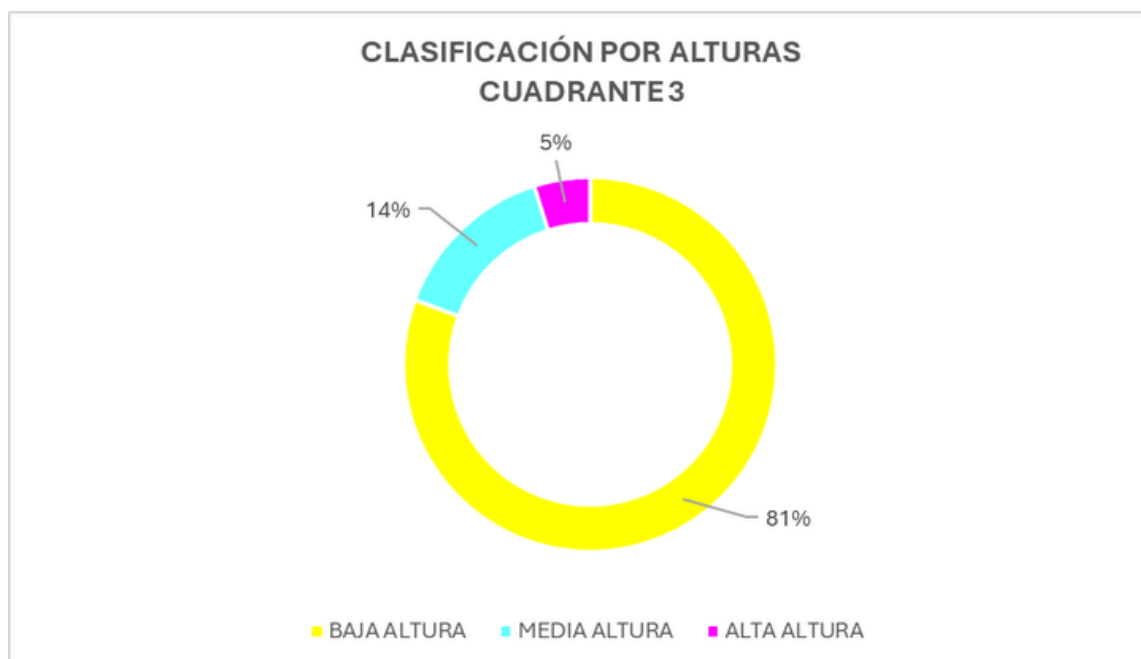
- **Cuadrante 3 (Sureste):** Dinámica de completamiento con 82 edificios de 2 pisos y 43 de 3 pisos. Representa una oportunidad latente para el desarrollo de vivienda estudiantil, por su cercanía al Campus Universitario UNNE.

Imagen 6: Mapeo de Densidades en el Centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 3.



Fuente: Elaboración propia en base a plano de catastro y relevamiento por Street View de Google.

Imagen 7: Gráfico circular por porcentajes de densidades en el centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 3.



Fuente: Elaboración propia en base a Imagen 6.

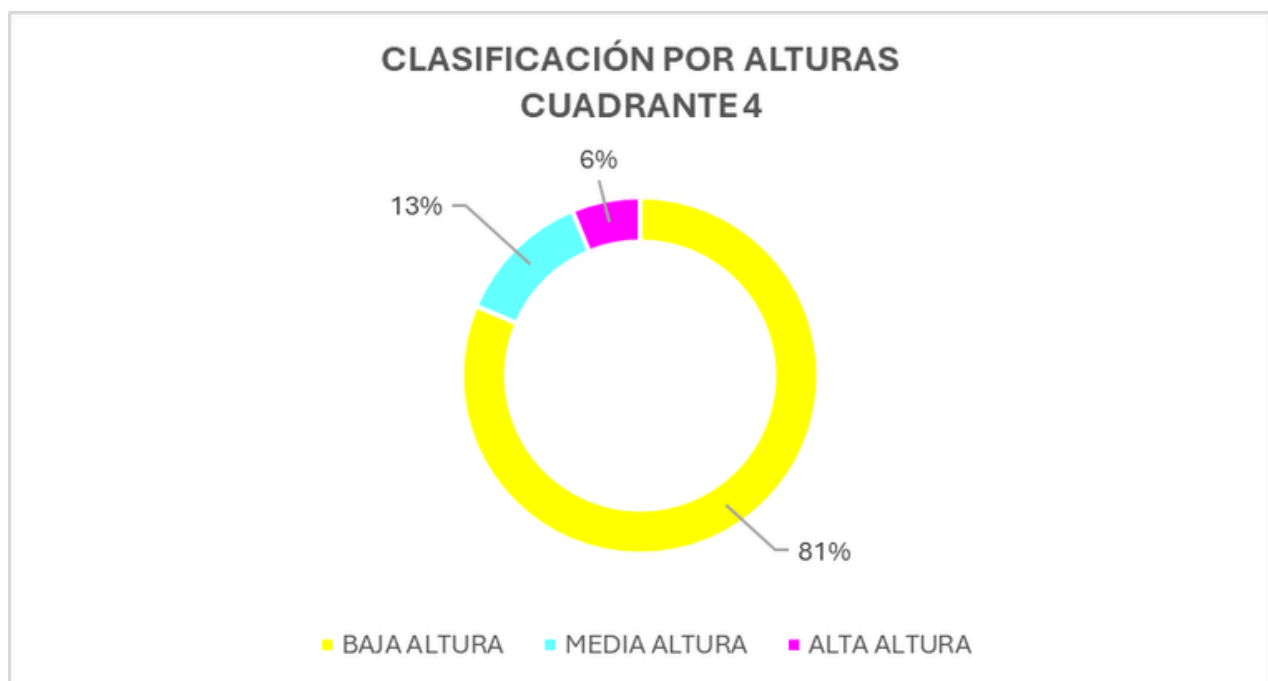
- **Cuadrante 4 (Sudoeste):** Es el área con mayor consolidación de baja altura en todo el relevamiento, con 93 edificios de 2 pisos. Se ratifica el eje Vedia y Santa María de Oro como el principal corredor administrativo de baja/media escala.

Imagen 7: Mapeo de Densidades en el Centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 4.



Fuente: Elaboración propia en base a plano de catastro y relevamiento por Street View de Google.

Imagen 8: Gráfico circular por porcentajes de densidades en el centro de la ciudad de Resistencia. Cuadrante 4.



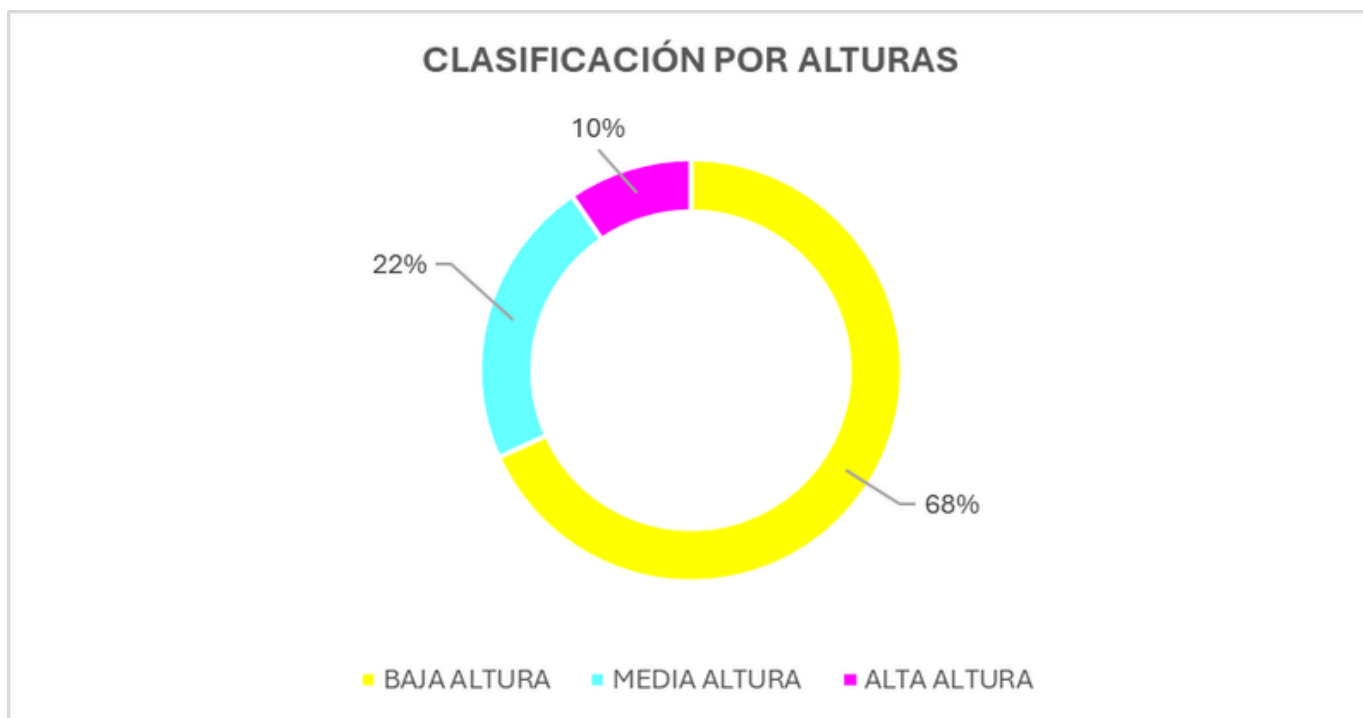
Fuente: Elaboración propia en base a Imagen 7.

### Clasificación de datos

Tabla: Clasificación de alturas edilicias en el centro de la ciudad de Resistencia.

Categorías de Alturas	Cantidad de Parcelas	Observaciones Técnicas
<b>Baja Altura (2-4 pisos)</b>	388	Tipología predominante. Incluye 16 edificios administrativos e institucionales y 45 locales comerciales. Fuerte presencia de nuevos desarrollos.
<b>Media Altura (5-10 pisos)</b>	127	Consolidación de uso residencial con comercio en planta baja.
<b>Alta Altura (+11 pisos)</b>	54	Hitos urbanos que marcan el perfil máximo del sector, se encuentran en el primer cuadrante la mayoría.

Imagen 9: Gráfico circular por porcentajes de densidades en el centro de la ciudad de Resistencia.



Fuente: Elaboración propia en base a Tabla 1.

## CONCLUSIÓN FINAL

El relevamiento confirma una "microdensificación" de 3 a 4 pisos, que está saltando los núcleos de mayor presión teórica (el centro y la zona universitaria) para instalarse en el tejido residencial intermedio de los cuatro cuadrantes. Esta base de datos es la herramienta clave para proyectar la infraestructura necesaria según los indicadores reales de crecimiento detectados.

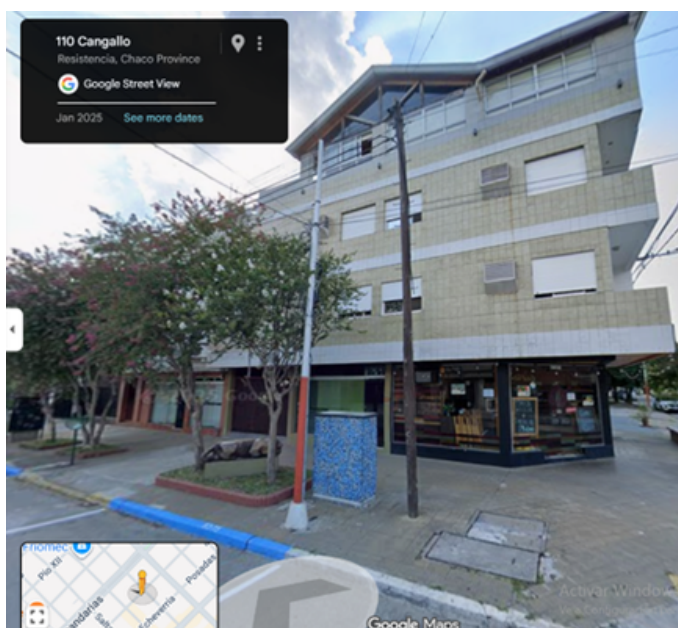
Al profundizar en el Cuadrante 3 (zona UNNE), haciendo una comparación con el informe de vacancia se revela una particularidad: solo se registran 28 inmuebles en desuso y 8 de terrenos baldíos, una cifra significativamente menor al promedio central. Esto sugiere que, a diferencia del centro histórico, este sector mantiene una alta ocupación funcional en sus tipologías de baja altura. Sin embargo, esta ocupación (principalmente residencial/estudiantil) no se traduce en una renovación hacia densidades mayores, evidenciando un estancamiento tipológico donde las estructuras de hasta 2 pisos han llegado a su límite de capacidad sin dar el salto hacia la verticalización.

### Configuración del Tejido: Mezcla de Usos y Planta Baja Comercial

Una característica casi absoluta detectada en el relevamiento es la primacía de la planta baja comercial, esto se realiza mediante observación de las tipologías.

- **Dinámica de calle:** Casi la totalidad de los edificios (tanto de baja, media como alta altura) desarrollan locales comerciales en su nivel de acceso.
- **Mixtura de usos:** Esta configuración garantiza una mezcla de usos constante que vitaliza el espacio público, transformando incluso las zonas residenciales en corredores de servicios activos.

*Imagen 10: Desarrollo de locales comerciales en planta baja.*



Fuente: Imágenes extraídas de Google Street View.

### **Baja Densidad y Resistencia a la Verticalización**

- **Casco histórico:** Se observa una marcada resistencia a la altura. Predominan edificios históricos e institucionales de 1 o 2 pisos, preservando el patrimonio, pero limitando la densificación en el área de mayor valor de suelo e infraestructura.
- **Sector Universitario (Cuadrante 3):** A pesar de la presión de demanda generada por la cercanía a la UNNE (eje Av. Las Heras y Castelli), el tejido del cuadrante relevado mantiene una morfología de baja escala y una dinámica de renovación nula. Con solo 28 inmuebles en desuso, el sector presenta una ocupación real casi plena, pero estática en términos tipológicos. Es notable que, mientras este cuadrante permanece inalterado, el área inmediatamente hacia el sur (fuera del área de estudio) comienza a consolidarse con mayor fuerza como el verdadero polo de expansión universitaria, desplazando hacia allí la transformación que el Cuadrante 3 no está manifestando.

De los sectores analizados, el Cuadrante 1 se posiciona como el área con mayor dinamismo y expansión vertical. Se observa una marcada tendencia hacia la verticalización de alta escala, consolidándose como el sector receptor de las mayores alturas edilicias. Este cuadrante actúa como el motor de transformación del perfil urbano del centro, impulsado por una renovación parcelaria que busca maximizar el aprovechamiento del suelo. Si comparando este cuadrante con el 3 (el universitario que mencionamos antes), el mismo está saturado en baja escala, el 1 es el que efectivamente está rompiendo el techo de la ciudad.

Resulta pertinente señalar que la verticalización de alta escala no parece ser un fenómeno exclusivo del área central consolidada. Se observa de manera empírica una emergencia de nuevos focos de densificación en altura por fuera de los cuadrantes analizados. Esta tendencia sugiere una dinámica territorial en Resistencia que se va consolidando como de baja altura.