

INFORME N° 1:

EXPANSIÓN PERIFÉRICA, INFRAESTRUCTURA Y FRAGMENTACIÓN TERRITORIAL EN LA CIUDAD DE RESISTENCIA



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

INFORME N° 1: Expansión periférica, infraestructura y fragmentación territorial en la ciudad de Resistencia

Introducción

El proceso reciente de expansión urbana de la ciudad de Resistencia no puede entenderse como un crecimiento espontáneo ni homogéneo, sino como la expresión territorial de relaciones sociales, económicas y políticas que producen y reproducen desigualdades en el acceso al suelo urbano. En este sentido, la ciudad se configura como un espacio en disputa, donde coexisten y se superponen distintas lógicas de producción del territorio, mercado, Estado e informalidad, que operan con capacidades desiguales y generan resultados profundamente fragmentados.

El espacio urbano no constituye un soporte neutro, sino el resultado de prácticas sociales, decisiones políticas y relaciones de poder. Es producido, utilizado y transformado en función de intereses concretos, lo que implica que su configuración expresa las condiciones del sistema en el que se inscribe. En el caso de Resistencia, esta condición se manifiesta en una expansión donde predomina el valor de cambio por sobre el valor de uso, consolidando una estructura urbana que responde más a procesos de valorización del suelo que a las necesidades colectivas (Lefebvre, 2013 [1974]).

En este marco, el presente informe se desarrolla en el ámbito del Observatorio Urbano y Regional de la FAU-UNNE y tiene por objetivo analizar el proceso de expansión periférica de la ciudad de Resistencia, con especial énfasis en la relación entre infraestructura, valorización del suelo y fragmentación territorial.

Para ello, se adopta un enfoque que articula el análisis teórico con herramientas de lectura territorial. En una primera instancia, se trabaja a partir de categorías conceptuales vinculadas a la producción del espacio urbano, la lógica de valorización del suelo y las dinámicas del mercado inmobiliario. En una segunda instancia, se

incorpora el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) como herramienta para la sistematización, procesamiento y visualización de información territorial.

Se elaboran y analizan capas georreferenciadas correspondientes a infraestructura urbana (red de agua y cloaca, sistema de defensas hídricas), localización de equipamientos y distintas formas de ocupación del suelo (barrios cerrados, planes de vivienda, y asentamientos informales). La superposición de estas variables permite construir una lectura integral del territorio, identificando patrones de distribución, concentración y fragmentación.

Expansión periférica y lógica de valorización del suelo

La expansión periférica evidencia con claridad estas dinámicas. Lejos de constituir una extensión continua del tejido urbano, se organiza a partir de modalidades diferenciadas de urbanización.

Por un lado, se consolidan urbanizaciones cerradas y desarrollos inmobiliarios formales orientados a sectores de mayores ingresos, localizados estratégicamente en áreas de alta accesibilidad, principalmente en el sector norte, con mejores condiciones ambientales y disponibilidad de infraestructura. Estos procesos responden a lógicas de valorización del suelo que privilegian determinadas localizaciones en función de su rentabilidad.

El espacio urbano se convierte así en un soporte privilegiado para la acumulación de capital. La inversión en infraestructura, frecuentemente impulsada por el Estado, contribuye a generar incrementos en el valor del suelo que son apropiados de manera diferencial por actores privados, reforzando procesos de valorización selectiva (Harvey, 2012).

En contraposición, amplios sectores de la población acceden al suelo urbano a través de circuitos informales o mediante la localización periférica de políticas habitacionales estatales. Estas formas de acceso no responden a una elección, sino a la exclusión estructural del mercado formal de tierras, lo que deriva en la ocupación de áreas con alta vulnerabilidad ambiental y déficits críticos de infraestructura.

En el contexto argentino, estos procesos se vinculan con dinámicas especulativas del mercado del suelo urbano, donde el incremento sostenido de los precios y la retención

de tierras generan escasez y restringen el acceso para amplios sectores de la población (Fernández Wagner, 2009).

Diferenciación territorial y producción de desigualdades

Estas dinámicas se materializan en una marcada diferenciación entre el norte y el sur de la ciudad. El sector norte concentra inversiones privadas, urbanizaciones cerradas y mejores condiciones de accesibilidad e infraestructura, configurándose como un espacio de valorización selectiva donde se acumulan ventajas territoriales.

Por el contrario, el sector sur se consolida como el principal espacio de localización de la vivienda social y de los asentamientos informales, en un contexto de mayores déficits estructurales y exposición a condiciones ambientales adversas. A esta situación se suma la localización de equipamientos urbanos con impactos territoriales negativos, como la planta de tratamiento de efluentes del Área Metropolitana del Gran Resistencia, cuya presencia refuerza los procesos de desvalorización del suelo.

Infraestructura y fragmentación territorial

El análisis espacial de la infraestructura urbana permite identificar una distribución territorial claramente desigual dentro de la ciudad de Resistencia. La mayor concentración de redes de agua, cloaca y vías estructurantes se localiza en el área central y en el corredor norte de expansión urbana, configurando sectores con mayores niveles de consolidación, accesibilidad y valorización del suelo.

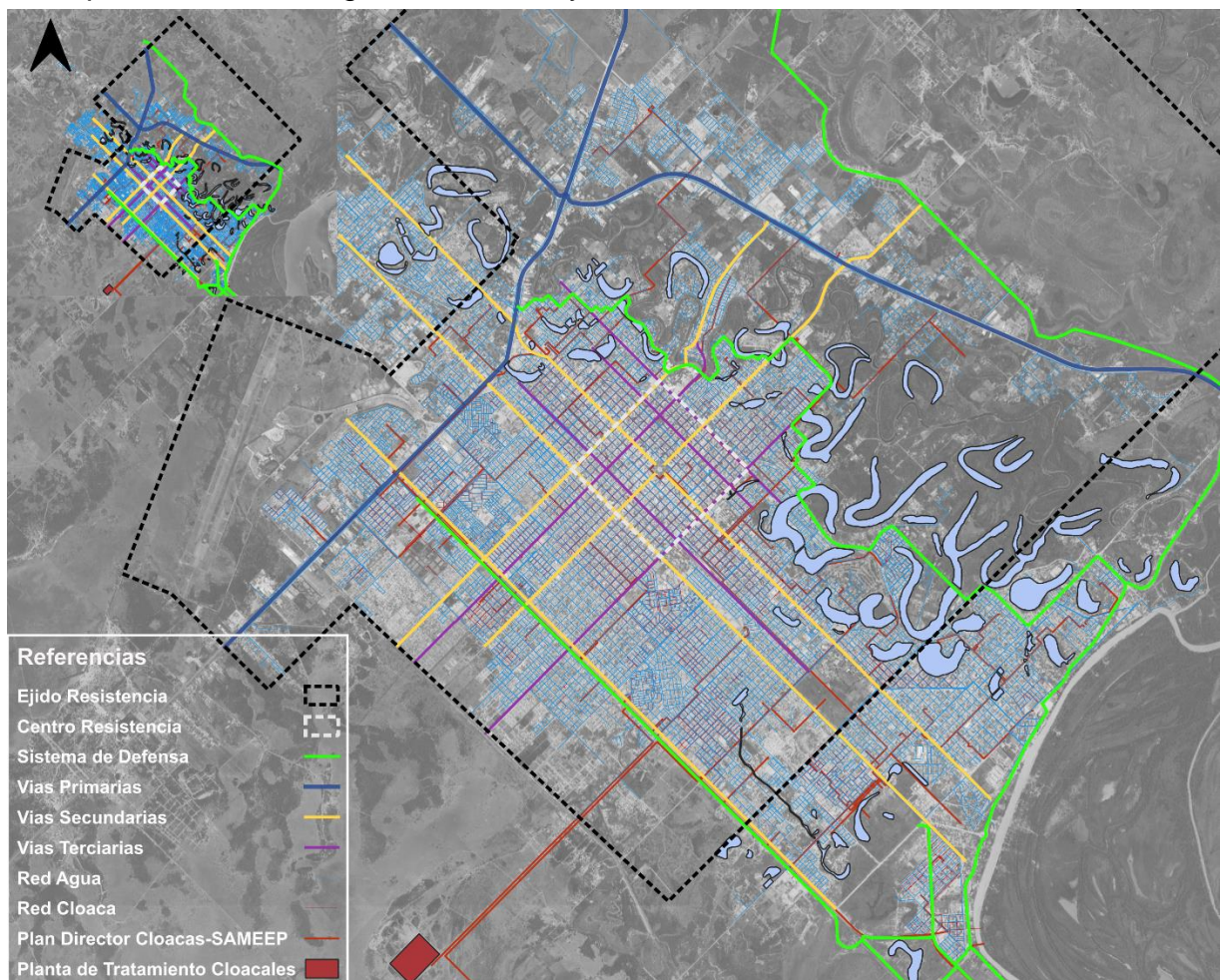
En contraste, hacia el sur y sudoeste se observan discontinuidades en la cobertura de infraestructura y menores niveles de conectividad, coincidiendo con áreas de expansión periférica reciente, conjuntos habitacionales estatales y asentamientos populares informales. Esta situación evidencia que la infraestructura no acompaña de manera homogénea el crecimiento urbano, sino que se distribuye de forma selectiva, reforzando procesos preexistentes de diferenciación territorial.

La superposición entre áreas con menor cobertura de servicios y sectores expuestos a vulnerabilidad hídrica permite reconocer una acumulación de desventajas territoriales que afecta principalmente a los sectores de menores ingresos. En este sentido, la infraestructura no actúa únicamente como un soporte técnico del

crecimiento urbano, sino también como un componente activo en la producción de desigualdades territoriales (Manzanal, 2016; Lefebvre, 2013 [1974]).

La lectura conjunta de los Mapas 1 y 2 permite identificar patrones de concentración, discontinuidad y fragmentación territorial que difícilmente podrían visualizarse mediante una lectura exclusivamente descriptiva. De este modo, el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) no solo constituye una herramienta de representación espacial, sino también un instrumento de análisis para comprender las lógicas diferenciales de producción y apropiación del territorio urbano.

En el **Mapa 1** se observa la distribución de la infraestructura urbana, donde la red cloacal, las principales vías de circulación y los sectores con mayores niveles de servicios se concentran en el área central y en sectores del norte, acompañando los procesos de consolidación urbana y valorización inmobiliaria. En contraste, hacia el sur la cobertura resulta fragmentaria o inexistente, coincidiendo con áreas de expansión informal y mayor vulnerabilidad ambiental. La localización de la planta de tratamiento de efluentes en el sector sur refuerza la concentración de infraestructuras de impacto territorial negativo en áreas ya vulnerables.



MAPA 1 - Fuentes: elaboración propia mediante SIG, en base a datos del Sistema de Información Territorial del Chaco (SIT Chaco).

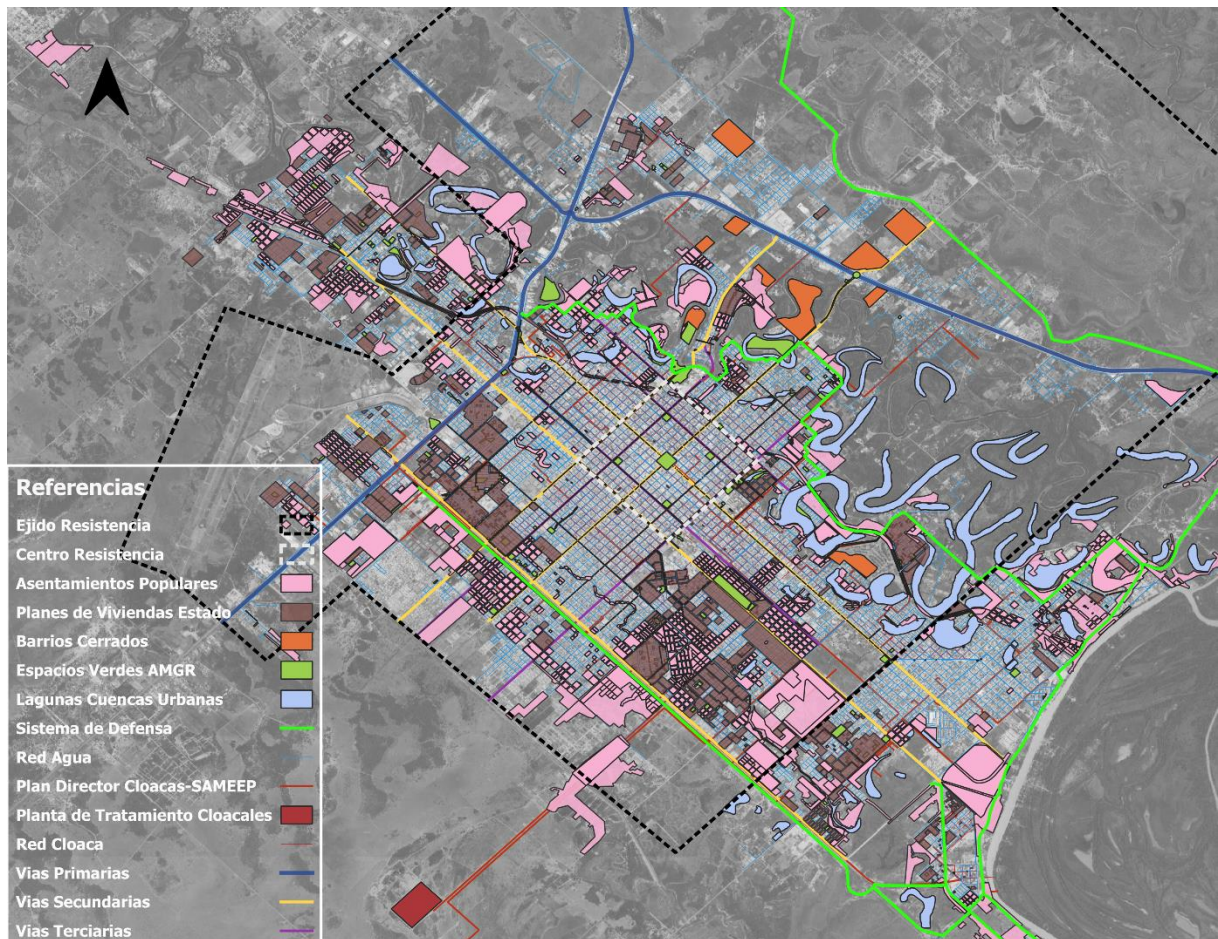
Formas de ocupación del suelo

La distribución territorial de las distintas formas de ocupación del suelo evidencia la coexistencia de circuitos urbanos profundamente diferenciados. Los barrios cerrados y desarrollos inmobiliarios privados tienden a localizarse en sectores con mejores condiciones de accesibilidad, conectividad e infraestructura, particularmente en el eje norte de expansión urbana, donde las inversiones públicas y privadas contribuyen a consolidar procesos de valorización selectiva del suelo.

Por el contrario, los conjuntos habitacionales estatales y los asentamientos populares informales se concentran mayoritariamente en áreas periféricas del sur y sudoeste, frecuentemente asociadas a condiciones ambientales más desfavorables, menores niveles de infraestructura y situaciones de mayor vulnerabilidad territorial.

La superposición de estas variables permite reconocer una lógica de crecimiento urbano fragmentada, donde las distintas formas de producción del espacio no solo ocupan lugares diferenciados dentro de la ciudad, sino que también acceden de manera desigual a las condiciones urbanas, ambientales y de integración territorial. En este sentido, la expansión urbana reciente de Resistencia expresa la coexistencia de procesos formales e informales de producción del hábitat, atravesados por relaciones desiguales de acceso al suelo urbano.

En el **Mapa 2** se identifican estas dinámicas territoriales a partir de la localización de barrios cerrados, planes de vivienda y asentamientos populares informales. La lectura espacial evidencia que las áreas con mejores condiciones urbanas concentran los desarrollos destinados a sectores de mayores ingresos, mientras que las formas de urbanización vinculadas a sectores populares tienden a localizarse en espacios periféricos con mayores déficits de infraestructura y accesibilidad.



Mapa 2 - Fuentes: elaboración propia mediante SIG, en base a datos del Sistema de Información Territorial del Chaco (SIT Chaco) y del Observatorio de Barrios Populares.

Conclusión

El análisis desarrollado permite sostener que la expansión urbana de Resistencia no solo reproduce desigualdades preexistentes, sino que las profundiza a través de la forma en que se articulan o se desarticulan las dinámicas del mercado, las políticas públicas y las condiciones territoriales.

La diferenciación entre el norte y el sur, la distribución desigual de la infraestructura y la localización selectiva de equipamientos evidencian que el modelo de crecimiento vigente responde a lógicas de valorización diferencial del suelo más que a criterios de equidad territorial.

En este marco, avanzar hacia un modelo urbano más equilibrado implica fortalecer la planificación urbana y la gestión del suelo, promoviendo una distribución más equitativa de la infraestructura y una mayor capacidad de regulación sobre las dinámicas del mercado inmobiliario (Fidel, 2013).

Bibliografía

- Fernández Wagner, R. (2009). *La administración de una ciudad más justa e inclusiva. Nuevos instrumentos de planificación y desarrollo urbano*. X Seminario RED MUNI.
- Fidel, C. (2013). Los precios inmobiliarios en las zonas habitadas por los desposeídos. *Theomai*, (27–28), 16–30.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.
- Lefebvre, H. (2013 [1974]). *La producción del espacio*. Capitán Swing.
- Manzanal, M. (2016). El desarrollo desde el poder y el territorio. En A. Rofman (Comp.), *Participación, políticas públicas y territorio*. UNGS.
- Gobierno del Chaco. (s.f.). Sistema de Información Territorial del Chaco (SIT Chaco). <https://sit.chaco.gob.ar/>
- Observatorio de Barrios Populares. (s.f.). Observatorio de Barrios Populares. <https://www.argentina.gob.ar/desarrollosocial/renabap>