

**Desarrollo urbano en ciudades turísticas latinoamericanas:
Un modelo de localización residencial y económica para Bariloche**

Andrés Niembro* y Víctor Damián Medina**

*CIETES-UNRN; **CONICET

(Borrador)

Resumen: Las teorías de localización residencial tienen un dilatado derrotero bibliográfico en los estudios urbanos. Si bien algunos modelos identifican las características estructurales de las ciudades latinoamericanas, a diferencia de las urbes anglosajonas y europeas, es más reducido el análisis sobre el proceso de urbanización que seguirían ciudades turísticas como San Carlos de Bariloche. El objetivo de este artículo es analizar en qué medida esta ciudad puede adecuarse a los modelos conocidos y, paralelamente, qué generalidades y particularidades pueden destacarse de las ciudades turísticas, sobre todo de aquellas que basan su atractivo en el entorno natural. La metodología cuantitativa utilizada se apoya fundamentalmente en el análisis multivariado de datos censales, pero también en información estadística municipal sobre la localización de las actividades económicas. Se concluye que el crecimiento de Bariloche se enmarca parcialmente al modelo de urbanización latinoamericano puesto que el medio físico y paisajístico que constituye su atractivo turístico condiciona la división social del espacio metropolitano, subordinando el papel de las infraestructuras y servicios públicos, como así también la localización de las distintas actividades y usos residenciales de la ciudad. Se propone entonces un modelo de crecimiento propio que, ajustando variantes, podría contrastarse con otras urbes turísticas de Latinoamérica.

1. Introducción

En los albores del siglo XX, en pleno apogeo del capitalismo industrial en los principales centros urbanos de occidente, comienzan a desarrollarse algunos abordajes teóricos con el fin de analizar el modo en que las ciudades tendían a crecer y expandirse. Así, las formas espaciales de algunas ciudades empiezan a traducirse en modelos de crecimiento que, además de estudiar sus patrones de expansión territorial, también explicarían la distribución residencial de los diferentes grupos sociales. Valiéndose de esquemas más viejos relativos a la actividad agrícola y la localización del mercado -que ya habían introducido la dimensión espacial como objeto de análisis-, estos modelos pretendían identificar los usos del suelo urbano y, junto a ellos, la distribución de las actividades económicas y los espacios residenciales correspondientes. De este modo, la distancia empezó a ser una variable explicativa de las decisiones locacionales de las empresas o emprendimientos productivos, sobre todo en los abordajes de la ciencia económica, o para analizar, en el caso de disciplinas como la geografía y la sociología urbana, la distribución residencial de los distintos grupos sociales y la mayor o menor segregación que pudiera existir entre ellos. En este orden, el centro comercial o *Central Business District* (CBD) se erigía como el núcleo de referencia a partir del cual se estructuraban, en función de la mayor o menor distancia a él, los usos del suelo predominantes y las rentas asociadas, ya sea en los modelos de crecimiento primerizos centrados en las ciudades industriales de Estados Unidos y Europa (Burgess, 1925; Hoyt, 1939; Alonso, 1960), como en los que luego analizaron los procesos de urbanización de las ciudades latinoamericanas (Griffin y Ford, 1980; Bähr y Mertins, 1983).

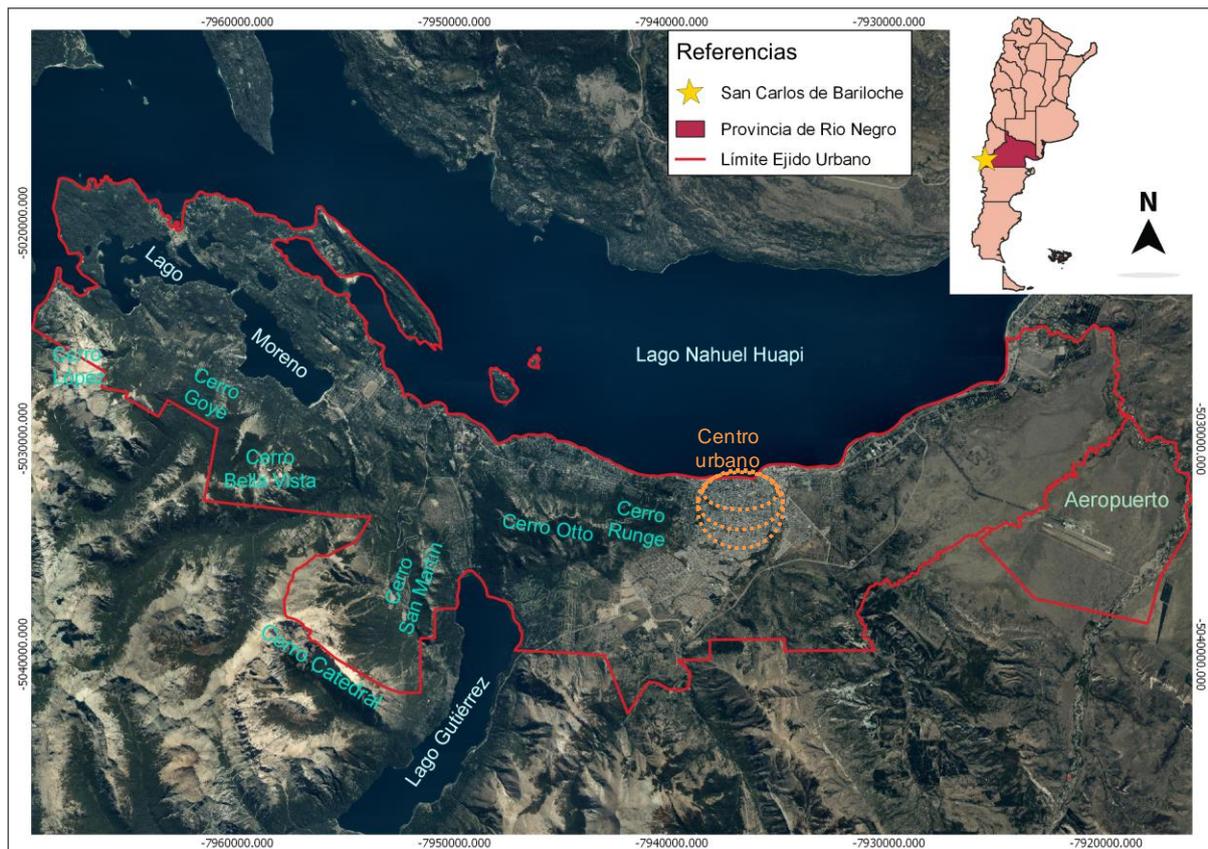
En años más recientes, en el marco de la globalización y la centralidad protagónica del mercado, la literatura urbana ha estudiado los rasgos espaciales que caracterizan a las ciudades neoliberales (Sassen, 1998 y 1999; Brenner, 2003). Asimismo en Latinoamérica, varios autores destacan, junto al retiro del Estado y el fin de los modelos racionalistas de planificación urbana, diversos fenómenos asociados a la transformación espacial de las ciudades: policentrismo, difusión y fragmentación, entre otros (Abramo, 2012; De Mattos 2001 y 2007; Ciccolella, 2012; Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003; Bähr y Borsdorf, 2005; Duhau, 2013; Pradilla Cobos, 2014). Por un lado, dichos fenómenos responden a una nueva etapa de acumulación del capital que transmuta hacia nuevas expresiones urbanas. Por otro, contribuyen a realimentar el debate respecto al modo en que tienden a crecer las ciudades en la región y sugieren interrogantes relativos a la utilidad cognoscitiva de los modelos de crecimiento *clásicos* –sobre todo de aquellos referenciados en la ciudad industrial de Burgess-, lo cual también invita a pensar su encuadre en ciudades con características espaciales distintivas. En esta dirección, y dada la ausencia de modelos referidos a la influencia de determinadas actividades económicas en los procesos de urbanización (sobre todo de aquellas que se vinculan estrechamente con el territorio), ¿podrían adecuarse algunos de sus supuestos en ciudades turísticas como San Carlos de Bariloche, que al igual que muchas otras en Latinoamérica fundan su atractivo y dinamismo económico en las bondades naturales de su entorno físico? ¿Qué elementos pueden rescatarse y qué aspectos nuevos pueden introducirse para explicar el crecimiento y la estructuración intra-urbana de este tipo de ciudades?

La hipótesis que postulamos es que las ciudades turísticas en Latinoamérica, particularmente las que se basan en determinados atractivos naturales (que son las que de aquí en adelante consideraremos¹), disponen de condiciones y características de crecimiento propias que las distinguen de otros centros urbanos. En ellas el entorno natural configura un clivaje distintivo que predispone determinados usos del suelo y,

¹ Siguiendo la clasificación de Gladstone (1998), quien distingue a las ciudades de “sol, arena y mar”, o *laisure cities*, de las que requieren un mayor capital intensivo para sostener sus atractivos turísticos, o *tourist metropolises* (Disneylandia y Las Vegas, por ejemplo).

consecuentemente, la distribución de las actividades económicas y los espacios residenciales. Tomando como caso de estudio la localidad andina de San Carlos de Bariloche, en la Norpatagonia argentina (figura 1), el propósito de este artículo es desentrañar su estructuración intra-urbana en función de los modelos de localización conocidos y, recíprocamente, reconocer qué características de esta ciudad podrían contribuir, teniendo en cuenta su orientación turística, a la confección de un modelo de crecimiento propio. El entorno y la geografía de Bariloche presentan al menos dos características particulares que la tornan un caso de estudio interesante (y que serán importantes para entender luego este tipo de urbanización turística). En primer lugar, se trata de una de las pocas ciudades argentinas que ostenta un ejido urbano mayor que el de la ciudad de Buenos Aires, con algo más de 27.000 hectáreas, pero con varios sectores poco densamente poblados, dada la presencia de elevadas pendientes o espejos de agua hacia su interior. Segundo, el entorno natural no es totalmente homogéneo y presenta marcadas diferencias a lo largo de su extenso ejido. Desde el centro urbano hacia el Oeste, en cercanías de la costa del Lago Nahuel Huapi, se encuentran los mayores atractivos: éste y otros espejos de agua, el bosque cordillerano y los pintorescos cerros nevados. En cambio, la creciente altitud que se desarrolla hacia el Sur (y Suroeste) predispone la existencia de hábitats con condiciones climáticas y ambientales muy desfavorables. En tanto, hacia el Este el territorio es más plano, árido y/o semidesértico, similar al que caracteriza al grueso de la meseta patagónica argentina.

Figura 1. Mapa satelital de Bariloche y su geografía



Fuente: elaboración propia en base a Instituto Geográfico Nacional (Imagen Satelital Bariloche 2 - SRC: EPSG:3857 - WGS 84 / Pseudo Mercator - Proyectado).

Dicho esto, el orden expositivo del artículo se compone de la siguiente manera. En un primer apartado se repasan los principales modelos de crecimiento urbano y de localización residencial. Aquí se desarrollan especialmente los modelos que tienen a las ciudades latinoamericanas como protagonistas, añadiendo también algunas aproximaciones acerca de la urbanización en las ciudades turísticas. Luego se detallan las fuentes de información utilizadas y el abordaje metodológico que nos permitirán alcanzar nuestros objetivos y corroborar (o no) la hipótesis. Posteriormente se presentan los resultados encontrados para San Carlos de Bariloche, respecto tanto a la localización residencial de los distintos grupos sociales como de las principales actividades económicas. Luego analizamos en qué medida el caso de esta ciudad puede ajustarse a los modelos existentes y requerir un modelo de crecimiento particular (que eventualmente podría extenderse a otros casos). Por último, dejamos un espacio para las conclusiones y reflexiones finales.

2. Antecedentes

A lo largo de esta sección se repasan las principales teorías de localización residencial y económica, para evaluar más adelante si la trama urbana de Bariloche puede o no encuadrar en ellas. Luego de los primeros modelos ensayados, la creciente complejidad de la traza urbana de algunas ciudades ameritó la aparición de otros abordajes conceptuales, como fue el caso de los modelos que pretendieron dar cuenta de las peculiaridades observadas en la expansión de las ciudades latinoamericanas. Asimismo, teniendo en cuenta el tipo de ciudad bajo análisis, también se revisan algunos aportes que, sin haber construido un modelo de desarrollo en particular, comenzaron a destacar patrones de urbanización característicos de las ciudades turísticas.

2.1. Principales modelos de localización residencial y económica

La discusión se remonta a principios del siglo XIX, cuando David Ricardo (1973) y Von Thunen (1863/2009) analizaron las variables intervinientes en la productividad de la tierra agrícola y las rentas diferenciales asociadas. La mayor o menor distancia de cada tierra respecto al mercado -y el costo del transporte- sería un aspecto espacial clave que ayudaría a definir esta productividad y evaluar la localización de las diferentes actividades agropecuarias en las zonas rurales (Moncayo Jiménez, 2004 y Márquez Lobato, 2008). Suponiendo lugares y espacios uniformes, Von Thunen ideó un modelo de círculos concéntricos en el que la ubicación de cada actividad agrícola y, en general, los usos y las rentas de suelo se definían por la fertilidad de la tierra y la distancia de cada parcela al mercado central.

Ya en pleno siglo XX, economistas como Weber, Fetter, Hotelling y Christaller retoman la dimensión espacial y las distancias (costos de transporte) como variables en el análisis locacional de las actividades económicas (Duch Brown, 2005). Sin embargo, será a partir de uno de los miembros de la Escuela de Chicago, Ernest Burgess, que se trasladará más cabalmente el modelo de Von Thunen a las ciudades, identificando no solo la distribución espacial de determinadas actividades económicas sino también el conjunto de los diversos espacios residenciales. Burgess (1925) plantea un modelo de círculos concéntricos en el que la localización residencial de las distintas clases sociales se distribuye en gradientes de expansión alrededor del centro urbano (Márquez Lobato, 2008 y Buzai, 2014). En este modelo figura un primer círculo identificado con el centro de la ciudad o CBD, que comprende al sector comercial y de servicios, un segundo anillo de transición y localización de actividades industriales y, finalmente, tres círculos subsiguientes que representan la ocupación residencial de las clases trabajadoras, las clases medias y la élite o burguesía local, respectivamente (esta última tendiendo a extender su área de influencia a las zonas subsiguientes, asentándose en los suburbios de la ciudad). Posteriormente, desde la economía urbana, Alonso (1960) replicaría este modelo localizando de manera concéntrica los diversos usos del suelo -comercial, producción y/o residencial, entre otros- en función del

valor de la renta, que tendía a decrecer a medida que aumentaba la distancia al centro (Duch Brown, 2005).

Sin embargo, otras variantes atenuarían el protagonismo preponderante de este único núcleo de referencia, dando cuenta de la compleja distribución espacial que podían representar los círculos concéntricos y los usos del suelo en la ciudad. Uno de estos es el modelo de los sectores de Hoyt (1939), el cual describe la mayor y menor amplitud de unos círculos sobre otros y su ocupación diferencial de acuerdo a las actividades o sectores predominantes en la ciudad (Márquez Lobato, 2008; Buzai, 2014). Este modelo toma como circunstancias condicionantes la altura de los terrenos, por ejemplo, pero también aspectos paisajísticos que incidirían en las decisiones de localización. No obstante, al igual que el de Burgess, todavía acude a un eje central para explicar la expansión gradual y circular de los distintos usos del suelo. En cambio, el modelo de los núcleos múltiples de Harris y Ullman (1945) -en gran medida deudores y continuadores de la teoría de los lugares centrales de Christaller (Boix y Trullén, 2012)-, no remite a un único punto de referencia, sino que expande el espectro y permite pensar en más de un vínculo entre las actividades que se desarrollan en una ciudad. La existencia de más de un centro obliga a reparar en la localización descentralizada de las actividades y, en consecuencia, ponderar el surgimiento de distintos tipos de rentas no atadas (al menos no exclusivamente) al casco céntrico.

2.2. Modelos de ciudades latinoamericanas

Si bien durante buena parte del siglo XX se planteó la discusión en torno a la configuración espacial de las ciudades latinoamericanas, respecto tanto a la localización residencial de las distintas clases sociales como de las actividades económicas (véase Sjoberg, 1960; Schmore, 1965 y Yujnovsky, 1971 en Buzai, 2014), es a partir de la década de 1980 que empiezan a estructurarse modelos más precisos para explicar el crecimiento de estas ciudades. Primeramente, deben enumerarse los trabajos de Bähr y Mertins (1983 y 1981, 1982, 1993 en Buzai, 2014) y su actualización en años más recientes (Mertins, 2000), pero también de Janoschka (2002) y Borsdorf (2003), quienes cristalizan los principales aportes de la geografía urbana alemana en esta dirección. En ellos también aparece el casco urbano histórico o CBD, sitio de mayor valor y accesibilidad, sobre el cual operaría la distribución de los usos del suelo. Destacan que en las características espaciales asumidas por las ciudades latinoamericanas tuvo un importante impacto el acelerado crecimiento poblacional y su expansión física, sobre todo a principios del siglo XX. Borsdorf (2003), de hecho, ensaya un desarrollo evolutivo desde sus orígenes coloniales hasta la consolidación de su traza urbana hacia fines del siglo pasado².

El modelo original de Bähr y Mertins (1983) muestra un primer crecimiento a partir de anillos concéntricos, más antiguos, donde el CBD concentra usos mixtos -comerciales, de servicios y residenciales- en forma de manchas. Luego distinguen un crecimiento por sectores de, por un lado, la élite o los grupos sociales de mayores recursos que siguen un ritmo de expansión suburbana en torno a áreas comerciales y, por otro, grupos sociales de menores recursos que se concentran en los cinturones industriales, y que son producto, buena parte de ellos, de procesos migratorios. Finalmente, y esto es lo que propiamente más distinguiría a estas ciudades, destacan la conformación de una estructura *celular* en la periferia, constituida por proyectos de vivienda social y ocupaciones informales, entre las principales expresiones del hábitat popular predominante, pero también, más recientemente, por la expansión suburbana de grupos sociales de alto poder adquisitivo en urbanizaciones cerradas y barrios privados (Janoschka, 2002; Borsdorf, 2003; Bähr y Borsdorf, 2005). A su vez, en sus últimas actualizaciones (Bähr y Borsdorf, 2005) se observa, al igual que en otros

² Señala cuatro modelos de ciudad: la ciudad compacta (1550-1820), la ciudad sectorial (1820-1920), la ciudad polarizada (1920-1970) y la ciudad fragmentada (actual).

modelos posteriores al de Burgess, una más compleja distribución de los grupos sociales en el territorio. También vale destacar el modelo de crecimiento para las ciudades latinoamericanas de rango medio (entre las que podría incluirse a Bariloche), que posteriormente desarrolló Mertins (2000), donde resalta la presencia más marcada de algunos rasgos de diferenciación socioespacial ya presentes en modelos previos y, particularmente, un eje en forma de *cuña* donde residirían los estratos más altos.

Desde Norteamérica, el modelo de Griffin y Ford (1980) también se propuso develar la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas y sus tendencias de crecimiento, distinguiendo entre la ciudad colonial y una ciudad más moderna que comenzó a consolidarse a partir de la década de 1930, con rasgos espaciales más cercanos a la ciudad industrial norteamericana y al modelo de los círculos concéntricos de Burgess. La diferencia que presentan las ciudades latinoamericanas, y que derivarían de la hibridez entre su forma tradicional (colonial) y su expresión moderna, es la mayor preponderancia del CBD como eje vertebrador de los precios del suelo y la localización residencial, a raíz de su mayor especialización funcional y accesibilidad, puesto que los medios de transporte se dirigen de manera centralizada hacia allí (Buzai, 2014). En este orden, también destacan un mayor *status* y menor deterioro del centro, que junto a la mayor oferta y provisión de infraestructura y equipamiento urbano (que en muchas ciudades concentra casi en exclusividad) explican por qué recién hacia fines del siglo XX se torna más notorio y relevante la expansión suburbana de las élites. Expansión de un sector que, siendo minúsculo poblacionalmente, reside en grandes áreas adjuntas a la extensión en forma de columna (*spine*) del CBD, y que es facilitada precisamente por el carácter continuado de infraestructuras, comercios y servicios que acompañan la localización residencial de los grupos sociales de más altos ingresos (Griffin y Ford, 1980).

Más allá de este sector residencial de las élites, el mayor *status* del CBD (Buzai, 2014) se refleja en los anillos concéntricos (que el modelo también hereda de Burgess), los cuales decrecen en calidad constructiva a medida que se alejan. Así, el primer anillo o zona de consolidación (*maturity*) comprende un nicho inmobiliario sumamente restrictivo, de elevados valores y asequible solo para los grupos sociales más pudientes. El segundo anillo, en tanto, supone una zona intermedia y de transición entre valores inmobiliarios dispares, con gran variedad y amplitud de tipos, tamaños y calidades de vivienda, y paulatina provisión de infraestructuras y servicios urbanos que, no obstante, es menos marcada que en las ciudades anglosajonas (Griffin y Ford, 1980; Buzai, 2014). Finalmente, en el último anillo, más periférico, se localizan los grupos sociales más pobres de la ciudad en asentamientos informales y viviendas de baja calidad desprovistos casi en su totalidad de equipamientos urbanos, algunos de los cuales se encuentran también en sectores transversales a los anillos concéntricos y más cercanos al CBD.

Posteriormente, Ford (1996) actualizaría este modelo identificando otras zonas y sub-zonas, pero siempre manteniendo el esquema principal de columna de expansión de los grupos sociales más privilegiados y de anillos concéntricos. Variaría en todo caso el mayor detalle de las diversas actividades comerciales y tipos de localizaciones que ya en otros modelos, como los de los geógrafos alemanes, eran más atendidos en su complejidad. En el contexto de este artículo, lo más relevante de este modelo de ciudad latinoamericana (y que también había sido destacado por lo geógrafos alemanes, aunque no tan marcadamente) es el crecimiento en columna que siguen como pauta residencial los grupos sociales más acaudalados. Esta particularidad, debida en buena medida a la disparidad de ingresos de sus habitantes, es la que permite distinguir cabalmente a estas ciudades de las anglosajonas, ya que la insuficiencia crónica de equipamiento urbano e infraestructura que las caracteriza en su estructura general –además de la informalidad de buena parte de los hábitats populares, cristalizada en *tomas* de tierra y en la autoconstrucción de viviendas– valoriza diferencialmente los suelos que sí disponen de estos servicios y que terminan siendo asequibles solo para algunos grupos.

2.3. Particularidades de la urbanización turística

Llegados a este punto, vale la pena repasar los aspectos específicos que identificarían a la urbanización turística, especialmente de aquellas ciudades que fundan su atractivo en el entorno natural y cuyas actividades económicas se vinculan estrechamente al territorio en el que se localizan (Hiernaux Nicolás, 1989). Diversos autores analizan el proceso de urbanización en este tipo de ciudades, por ejemplo, en las regiones del litoral mediterráneo de España (Donaire, Fraguell y Mundet, 1997; Rovira Soto, 2008; González Pérez, 2001), donde algunos enfatizan las problemáticas ambientales (Giussani, Luengo y Poujol, 2010), o en áreas costeras de América Central (Martínez Borrego, 2009; Trejo ortega, 2010) y Brasil (Sonaglio y Silva Bueno, 2009). Además de los detalles brindados respecto a los procesos de urbanización y lo poco sostenibles que pueden resultar en términos medioambientales, estos trabajos destacan que las características espaciales de estas ciudades se entrelazan con el funcionamiento de mercados de suelo atravesados por la especulación inmobiliaria y la formación de rentas diferenciales. Bajo esta mirada, el tipo de crecimiento urbano que describen, difuso y con tendencia a la suburbanización, responde a una demanda turística que, al centrarse en valores de amenidad ambiental, se referencia espacialmente a expensas de todo orden o regulación urbana.

Por otro lado, autores como González Pérez (2001) y Trejo Ortega (2010) señalan cómo estos fenómenos se vinculan, a su vez, a determinadas desigualdades espaciales. Más específicamente, otros autores relacionan la urbanización difusa a situaciones de gentrificación y segregación socio-espacial (Martínez Borrego, 2009; Pérez Campuzano, 2010; Castillo Pavón y Villar Calvo, 2011), poniendo en discusión la potencialidad que pueden tener las políticas públicas urbanas para contribuir a reducir o mitigar estas asimetrías. En esta línea, Celemin (2012) encuentra una fuerte correlación espacial entre la fragmentación socioeconómica y ambiental en Mar del Plata, otra de las principales urbes turísticas de Argentina. Según este autor, la razón principal radica en que el ambiente está *privatizado*, por lo que la disponibilidad de recursos económicos es la llave de acceso a las mejores condiciones ambientales.

Entonces, es posible afirmar que la localización de rentas diferenciales en entornos naturales que guardan mayor interés turístico -por su mayor valor de amenidad ambiental- supone la concurrencia de intereses inmobiliarios que, trascendiendo la oferta y demanda local, establecen las condiciones diferenciales de acceso a estos espacios y la orientación desigual del crecimiento urbano (Medina, 2017). La intervención de estas *externalidades* devela la participación de las corrientes migratorias en el mercado inmobiliario local y en la urbanización de estas ciudades (Mantero, 1997; Ferraro, Zulaica y Echechuri, 2013; Castronovo y Valenzuela, 2005), dejando huella de los efectos que provoca el turismo en los proyectos de vida de muchas personas que, en el mediano y largo plazo, terminan estableciéndose de manera permanente en los destinos que visitaron (Otero, 2011; González, 2011).

Estos fenómenos guardan estrecha relación con el perfil económico propio de las ciudades turísticas, orientadas predominantemente al consumo más que a la producción industrial o, más precisamente según Mullins (1991), a la venta y consumo de ocio. En efecto, la circulación de mercancías asociadas al lujo y al placer es uno de los aspectos distintivos de estas ciudades, sobre todo a partir de la masificación del turismo a mediados del siglo XX, además del crecimiento acelerado de la población y la fuerza de trabajo (Mullins, 1991; Anton Clavé, 1998; Gladstone, 1998). Todo esto podría condicionar las características particulares de su urbanización, entre las que figuraría, por ejemplo, la ausencia de un CBD tradicional (Mullins, 1991), pero también otras pautas de localización residencial y económica asociadas a la valoración social del medioambiente.

3. Metodología y datos

A fin de analizar el caso de San Carlos de Bariloche a la luz de los modelos urbanos

mencionados, y considerando sus particularidades en tanto ciudad turística, en esta sección se detallan las fuentes de información y las metodologías utilizadas.

El estudio de la localización residencial de las clases sociales ha suscitado el interés de una gran cantidad de autores que generalmente han recurrido a técnicas de análisis multivariado para analizar y distinguir entre sí los diferentes barrios que componen la ciudad. Este tipo de análisis no sólo ha sido un objetivo frecuente en los estudios de ciudades en países desarrollados (Chow, 1998; Orfield, 2002; Mikelbank, 2004; Dujardin et al, 2008; Miles y Song, 2009; Reibel y Regelson, 2011; Gil *et al.*, 2012; Wei y Knox, 2014; Delmelle, 2015; 2016; Salom y Fajardo, 2017), sino también de algunos centros urbanos de América Latina (Duhau y Giglia, 2008; Vásquez *et al.*, 2008; Aguilar y Mateos, 2011; Burgos *et al.*, 2011; Marmolejo-Duarte *et al.*, 2012; Mateos y Aguilar, 2013; Link *et al.*, 2015) y, en particular, de Argentina (Sánchez *et al.*, 2007; Molinatti, 2013; Molinatti y Peláez, 2013; Marcos *et al.*, 2015; Di Virgilio *et al.*, 2016). Por ello, en primera instancia replicamos un análisis similar para los barrios que componen la ciudad de Bariloche y, luego, contrastamos dichos resultados con la localización de las principales actividades económicas en el territorio.

Como es usual en la literatura empírica que estudia la localización socio-residencial, la principal fuente de datos son los censos de población y vivienda, que tradicionalmente nos ofrecen información sobre los diferentes radios censales en los que se dividen las ciudades. No obstante, para una mejor interpretación de la localización residencial de los distintos grupos sociales resulta de una mayor riqueza analítica poder trabajar con las realidades barriales (la población conoce en qué barrio vive pero no en qué radio censal). Por ello, el primer paso ha sido *barrializar* el censo 2010 tomando los datos disponibles de los 159 radios censales que conforman el ejido de la ciudad de Bariloche. Mediante un trabajo cartográfico que consistió en revisar, superponer y contrastar las *capas* de barrios de Bariloche y de radios censales, se conformaron 77 unidades barriales (para más detalles del trabajo realizado, ver Niembro et al 2019).

Las variables que hemos utilizado para el análisis posterior permiten cubrir varias dimensiones socioeconómicas y habitacionales relevantes, en línea con indicadores utilizados de forma tradicional en la literatura especializada (Zhou *et al.*, 2004; Sánchez *et al.*, 2007; Vásquez *et al.*, 2008; Miles y Song, 2009; Aguilar y Mateos, 2011; Burgos *et al.*, 2011; Marmolejo-Duarte y Batista-Dória de Souza, 2011; Mateos y Aguilar, 2013; Molinatti, 2013; Marcos *et al.*, 2015; Salom y Fajardo, 2017). Como puede apreciarse en el cuadro 1, las variables empleadas se organizan en diferentes ejes de análisis: **NBI, infraestructura, régimen de tenencia, características de la vivienda, tenencia de bienes** (*proxy* del poder adquisitivo) y **educación del jefe de hogar**. Para mayor claridad en la interpretación (lo veremos luego en el cuadro 2), se procuró expresar a las variables en un sentido *positivo* (es decir, ausencia de NBI, acceso a infraestructura, a bienes, etc.), salvo por el régimen de tenencia, donde se presentan tres tipos alternativos (y sin una valoración previa sobre los mismos). En el cuadro 1 se aprecia, además, la existencia de importantes niveles de variabilidad en la mayoría de los indicadores, lo cual nos da un primer indicio de las heterogeneidades barriales en Bariloche (más adelante veremos que los dos valores extremos resaltados *en negrita*, relativos al régimen de propiedad, corresponden a un caso único).

**Cuadro 1. Variables utilizadas que caracterizan a los hogares
(porcentaje del total de hogares del barrio)**

	Media	Desvío estándar	Mínimo	Máximo
NBI (sin)				
Sin ninguna necesidad básica insatisfecha	90,1	11,5	46,7	100
Infraestructura				
Acceso a gas de red	85,6	20,2	21,2	100
Acceso a cloacas	53,0	40,6	0	100
Acceso a red pública de agua	89,7	21,2	12,4	100
Régimen de tenencia				
Propietario (de la vivienda y el terreno)	60,7	13,4	2,5	85,0
Inquilino	20,0	13,4	0,5	55,0
Otros casos (ocupación, préstamo, etc.)	19,2	11,7	4,3	71,8
Características de la vivienda				
Con baño dentro de la vivienda	97,0	3,9	82,7	100
Con cañería de agua dentro de la vivienda	94,6	8,0	59,2	100
Menos de 2 personas por cuarto	84,7	12,0	40,8	98,8
Tenencia de bienes				
Con heladera	95,2	5,2	75,1	100
Con computadora	62,4	17,4	11,4	92,0
Con teléfono fijo	59,7	18,1	12,5	86,4
Educación del jefe de hogar				
Completó la educación primaria	88,4	9,6	59,8	100
Completó la educación secundaria	51,3	24,6	7,1	89,8
Cursó y/o completó la educación superior	30,6	22,0	1,6	73,2

Fuente: elaboración propia.

La metodología adoptada en este trabajo para estudiar la localización residencial de las distintas clases sociales se condice con las técnicas de análisis multivariado generalmente utilizadas en la literatura, en particular, la combinación de análisis de componentes principales (ACP) y análisis cluster (Chow, 1998; Song y Knaap, 2007; Vicino *et al.*, 2007; Vicino, 2008; Hanlon, 2009; Li y Chuang, 2009; Manaugh *et al.*, 2010; Vicino *et al.*, 2011; Owens, 2012; Link *et al.*, 2015). En primer término, al analizar las variables incluidas en cada eje, encontramos altos niveles de correlación dentro de los tres últimos (características de la vivienda, tenencia de bienes y educación del jefe de hogar), por lo que apelamos al ACP para obtener en cada caso un componente que condense la información o variabilidad compartida por estos indicadores (Hair *et al.*, 2010)

En segundo lugar, dado que el análisis cluster es sensible a cambios de escala o al uso de diferentes medidas, es necesario estandarizar las variables, algo que generalmente se suele realizar por medio de *Z scores* -i.e. a las variables originales se les resta la media y luego se dividen por el desvío estándar-, de forma que una vez estandarizadas tengan media 0 y desvío 1 (Johnson y Wichern, 2008; Hair *et al.*, 2010). Por ello convertimos en *Z scores* los 7 indicadores correspondientes a los ejes de NBI, infraestructura y régimen de tenencia, y agregamos a la base los 3 componentes principales derivados del paso anterior (vivienda, bienes y nivel educativo del jefe de hogar), que ya se encuentran estandarizados a partir del ACP.

Finalmente, de las distintas alternativas para llevar a cabo un análisis cluster, en este trabajo recurrimos a una de las técnicas jerárquicas comúnmente más empleada, el método de Ward, junto con la medida de proximidad recomendada para este método, la distancia euclídea al cuadrado (Johnson y Wichern, 2008; Hair *et al.*, 2010). Vale destacar que esta misma técnica ha sido utilizada por varios de los trabajos especializados en la temática

(Pallas-González *et al.*, 2000; Mikelbank, 2004; Sánchez *et al.*, 2007; Dujardin *et al.*, 2008; Mikelbank, 2011; Marcos *et al.*, 2015). Los métodos jerárquicos adoptan gráficamente la forma de un diagrama de árbol o *dendrograma*. Asimismo, existen algunos criterios prácticos (*stopping rules*) que ayudan a definir la cantidad final de clusters a formar. Una de las reglas más simples y comúnmente utilizada consiste en analizar el cambio porcentual en la heterogeneidad para cada etapa del proceso aglomerativo (Hair *et al.*, 2010), que en este caso podemos medir a partir de la *suma de los cuadrados de los errores intra-cluster* que provee el método de Ward.

Respecto al análisis de la localización de las actividades económicas, la fuente utilizada es el Sistema Estadístico Local de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche (SEL-MSCB). En base a declaraciones mensuales de los contribuyentes, se releva información respecto al tipo de actividad que desarrollan, dónde se localizan, montos de facturación o niveles de empleo, entre otros aspectos. Esta información administrativa es luego procesada y publicada en el portal *web* del SEL-MSCB, en el cual pueden encontrarse diversos gráficos, tablas y mapas interactivos³.

Para este trabajo nos centramos en el *mapa de unidades económicas geolocalizadas por rubro*⁴, a partir del cual se pueden filtrar algunas de las principales actividades de la ciudad y, mediante un análisis gráfico de estos diferentes mapas, estudiar sus áreas de localización específica. Vale mencionar que el SEL-MSCB adopta como nomenclador de los diversos rubros de actividad económica al Clasificador Industrial Internacional Uniforme (CIIU), el cual como es sabido puede desagregarse en distintos niveles. En el primer nivel, que es con el que aquí trabajamos, se detallan los rubros de actividad más abarcativos, como industria manufacturera, comercio al por mayor y menor, transporte y almacenamiento, servicios de hotelería y restaurantes, enseñanza, salud, entre otros.

4. Resultados

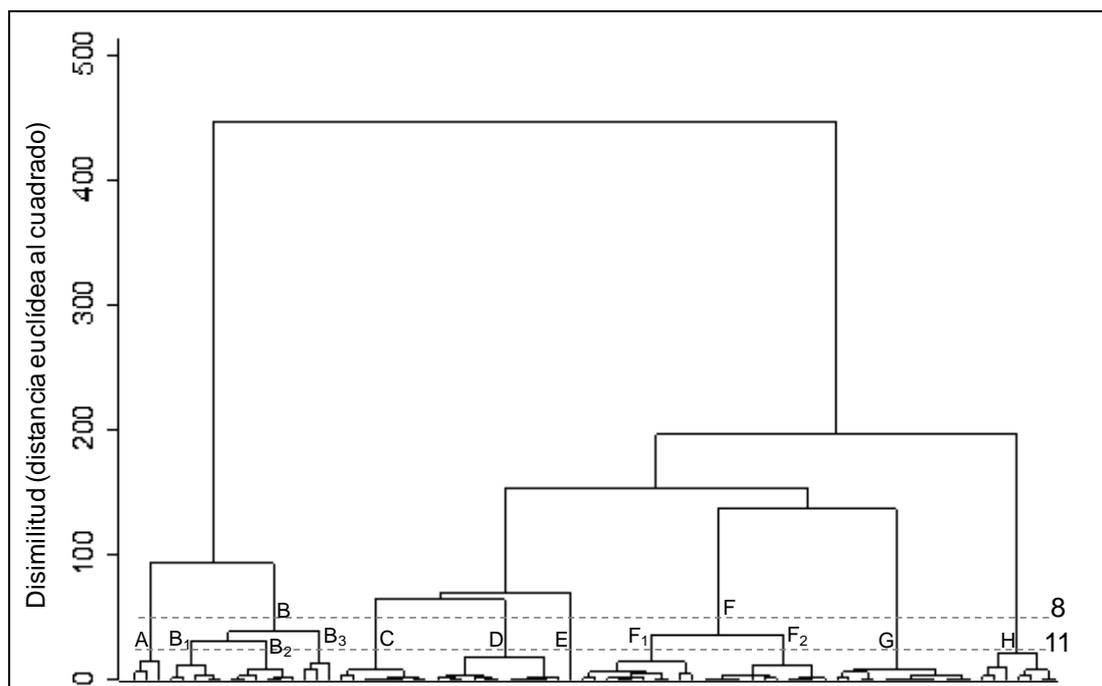
4.1. Localización residencial de las clases sociales

En función de la evaluación de los cambios en la heterogeneidad intra-cluster, optamos por una solución final que agrupa a las 77 unidades barriales originales en 11 clusters con marcadas y significativas diferencias entre sí. Como puede apreciarse en el dendrograma (figura 2), lo que distingue a este número de conglomerados frente a una posible solución de 8 clusters (también sugerida por el análisis de la heterogeneidad) son las divisiones de las ramas B y F. A continuación veremos que este mayor grado de diferenciación entre los barrios aporta elementos de análisis relevantes (para más detalles técnicos sobre la determinación de la cantidad de clusters, puede consultarse Niembro *et al.*, 2019).

³ http://www.bariloche.gov.ar/menu_graficos_estadisticos.php

⁴ http://www.bariloche.gov.ar/estadisticas_grafico.php?grafico=9

Figura 2. Dendrograma del ejercicio de clusterización



Fuente: elaboración propia.

Las características de estos 11 tipos de barrios en Bariloche se pueden empezar a analizar a partir del cuadro 2, el cual refleja el promedio de los diez indicadores para cada uno de los clusters conformados. Por el proceso de estandarización, los valores responden la siguiente pregunta: ¿a cuántos desvíos estándar se encuentra el promedio grupal de la media general de todos los barrios de Bariloche, ya sea para arriba o para abajo? Dado que todas las variables socio-residenciales (desde NBI a Educación en el cuadro) están expresadas en términos *positivos*, los valores negativos dan cuenta precisamente de situaciones de carencia o vulnerabilidad. Para hacerlo más gráfico aún, hemos utilizado una escala de rojos y verdes para distinguir las situaciones desventajosas de las favorables y, a su vez, su magnitud: color oscuro, cuando el promedio del cluster es mayor o menor a ± 1 , respectivamente; intermedio, para valores entre $\pm 0,5$ y $\pm 0,99$; y claro, entre $\pm 0,49$ y 0.

Cuadro 2. Medias de los clusters en cada dimensión de análisis

Cluster	Variables socio-residenciales							Régimen de tenencia		
	NBI (sin)	Red de agua	Cloacas	Gas de red	Vivienda	Bienes	Educación	Propietario	Inquilino	Otra tenencia
A	-3,52	0,26	-0,79	-2,62	-2,97	-3,05	-1,64	0,36	-1,36	1,13
B1	-1,46	0,45	0,41	-0,33	-1,78	-1,24	-1,42	0,36	-1,07	0,81
B2	-0,52	0,43	-1,09	-0,24	-0,65	-0,50	-0,89	0,41	-0,65	0,27
B3	-0,64	-0,75	-1,02	-2,47	-1,15	-1,48	-0,75	-0,21	-0,91	1,28
C	-0,53	0,47	0,77	0,17	-0,17	-0,30	-0,61	-0,66	0,23	0,49
D	0,47	0,48	1,02	0,61	0,49	0,38	0,54	-1,25	1,70	-0,50
E	0,80	0,25	0,66	0,44	0,91	1,19	1,26	-4,34	0,43	4,49
F1	0,45	-0,15	-1,01	0,18	0,38	0,56	0,75	0,39	-0,14	-0,29
F2	0,75	0,28	-0,19	0,64	0,85	1,15	1,31	0,08	0,77	-0,97
G	0,53	0,47	1,07	0,66	0,48	0,20	-0,76	1,10	-0,84	-0,30
H	0,29	-2,85	-1,27	-0,99	0,20	-0,12	0,64	0,10	-0,27	0,19

Fuente: elaboración propia.

En términos territoriales, el siguiente mapa (figura 3) nos permite visualizar la localización de los barrios que conforman cada uno de los 11 clusters y, a partir del cruce con el cuadro 3, caracterizar a los distintos tipos de barrios en Bariloche⁵. Un caso aparte es el cluster E, el cual abarca a una sola unidad geográfica de análisis, conformada por el Barrio Militar y el Centro Atómico Bariloche. La característica sobresaliente -más allá de poseer en promedio un alto nivel educativo y adquisitivo- es que son *ocupantes por razones laborales* de viviendas estatales pertenecientes a diferentes organismos públicos, las cuales cuentan con buenas condiciones habitacionales e infraestructura.

Barrios suburbanos de sectores medios-bajos y bajos: A y Bs

Estos barrios se ubican mayormente en zonas suburbanas (o en los *márgenes* del centro urbano) hacia el Sur. Puntualmente, el cluster A abarca a *barrios suburbanos de sectores bajos con restricciones en infraestructura*. En general, son barrios de conformación reciente, con una cuota importante de ocupaciones informales que explica, en buena medida, su falta de consolidación urbana. Este grupo tiene algunas características similares al cluster B3, de *barrios periurbanos de sectores bajos con marcadas restricciones en infraestructura*. Junto con formas irregulares de tenencia, la lejanía de estos barrios explica también parte de las privaciones en materia de infraestructura urbana (por lo que se agrega, por ejemplo, la carencia de agua de red). Si bien algunas de estas limitaciones siguen estando presentes, los clusters B1 y B2 muestran una mayor dotación y acceso a los servicios urbanos, por lo que en ambos casos hablamos de *barrios suburbanos relativamente consolidados*. Sin embargo, mientras que el B1 comprende a *sectores bajos*, el B2 se compone de barrios de *sectores medios-bajos*, ya que tienen valores más altos en términos de vivienda, educación y poder adquisitivo.

Barrios céntricos consolidados: C y D

Se localizan en zonas céntricas, muy consolidadas en materia de infraestructura y servicios urbanos. No obstante, el cluster D abarca a unidades espaciales en el *núcleo* del centro urbano y que muestran un elevado nivel socioeconómico, por lo que hablamos de *barrios micro-céntricos consolidados de sectores medios-altos y altos*. Además, en consonancia a

⁵ Para detalles sobre los barrios incluidos en cada grupo, ver Niembro et al (2019).

los altos valores del suelo que lo distinguen, allí se observan los mayores porcentajes de inquilinato de toda la ciudad (y como contracara una menor proporción de hogares propietarios), lo que permite comprender también el proceso de densificación y verticalización de los últimos años (sobre todo hacia el Oeste). En cambio, el cluster C abarca a *barrios macro-céntricos consolidados de sectores medios y medios-bajos*, que se ubican en un *primer anillo* de expansión.

Barrios suburbanos de sectores medios-altos y altos: Fs

Aquí se localizan sectores de ingresos medios-altos, en barrios con una dotación razonablemente buena de infraestructura y servicios urbanos, con la excepción particular del acceso a la red de cloacas, que se ha visto restringida por la distancia al centro o la menor antigüedad de algunos barrios. La existencia de algunas restricciones en materia de infraestructura se verifica especialmente en el cluster F1, de *barrios suburbanos relativamente consolidados de sectores medios-altos*. En cambio, estas limitaciones son mucho más aisladas en los *barrios suburbanos consolidados de sectores medios-altos y altos* del cluster F2, en parte por su mayor cercanía al centro. Vale destacar que allí se observa una elevada proporción de inquilinos, sólo por detrás del micro-centro (D).

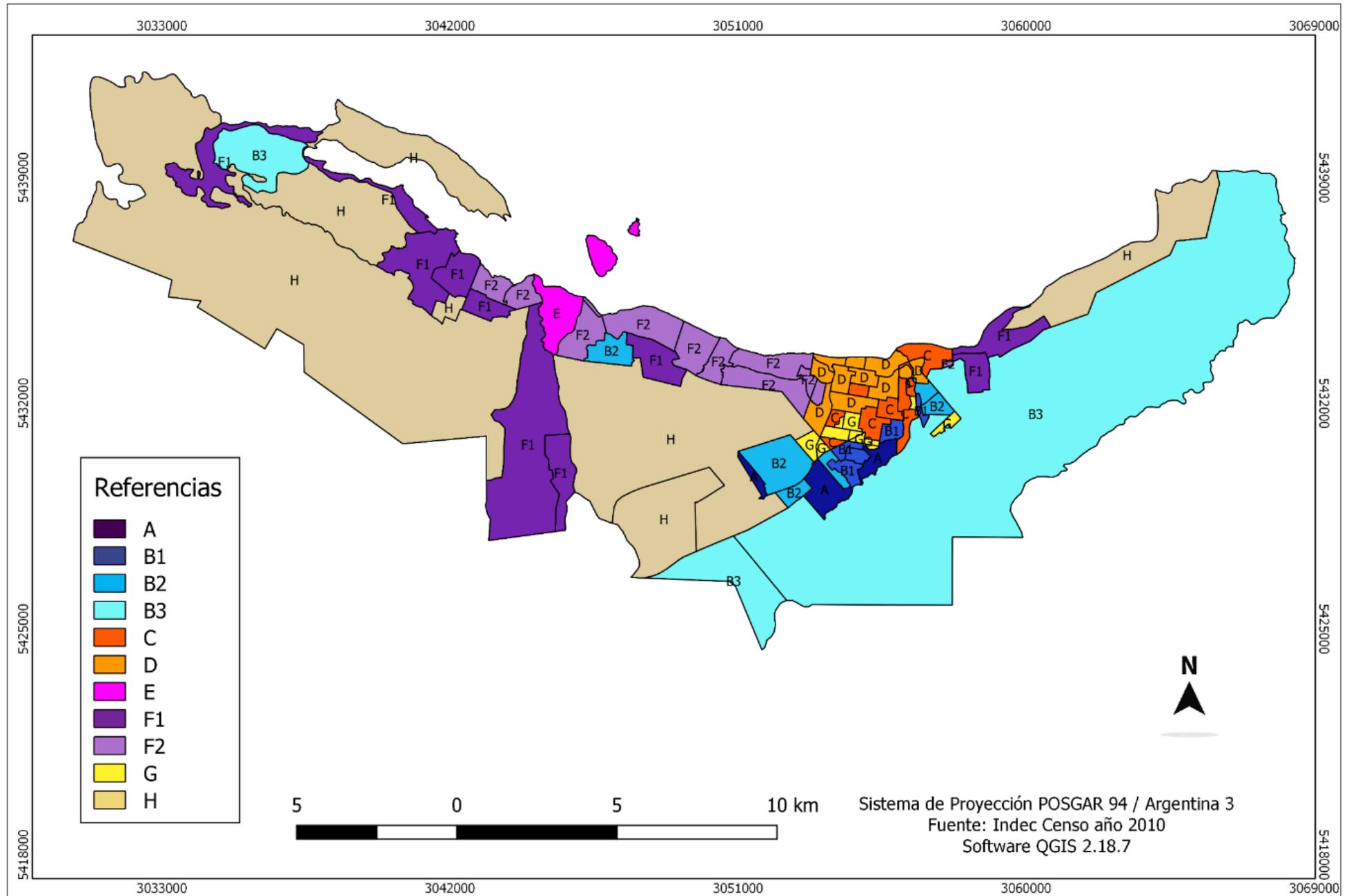
Barrios de viviendas e infraestructura social para sectores medios-bajos (entre el centro y los suburbios): G

Aquí viven sectores medios-bajos y bajos, pero cuyas condiciones de infraestructura urbana son muy buenas (prácticamente, iguales al cluster D) y la proporción de propietarios es la más alta de la ciudad. Estas características se explican, en buena medida, por el hecho de tratarse de viviendas sociales construidas por el Estado, en muchos casos hace varias décadas y en los *márgenes* del macro-centro o en zonas suburbanas cercanas, dada la mayor disponibilidad de tierras en ese momento.

Barrios suburbanos de sectores medios con marcadas restricciones de infraestructura: H

Se trata de barrios menos densamente poblados (por eso el gran tamaño de las unidades censales) donde viven sectores medios y algunos más acomodados pero que, por preferencias en su localización, priorizan el entorno natural, la cercanía con el bosque y/o el lago, en espacios alejados del centro, con algunas barreras físicas (cerros, lagos, lagunas) y donde la dotación de infraestructura y servicios urbanos es todavía muy deficitaria. En algunos casos, la combinación de lejanía y menor consolidación de infraestructura se traduce además en un menor costo del suelo, lo que facilita el acceso de estas clases sociales.

Figura 3. Mapa de Bariloche con la localización residencial de las clases sociales



Fuente: Niembro et al., (2019), en base a cartografía del INDEC.

4.2. Localización de las actividades económicas

Desde el punto de vista de la localización de las actividades productivas y de servicios (figura 4), el centro (especialmente el *micro-centro*, equivalente al cluster D) representa, como lo indica su propio nombre, un punto central de la vida económica de la ciudad. No obstante, en una ciudad difusa, heterogénea socialmente y turística, como Bariloche, aparecen algunos *centros secundarios* que, si bien no llegan a cuestionar la importancia de este CBD, sí al menos su preponderancia o *centralidad exclusiva* en algunas actividades. De este modo, a pesar de que el centro aglutina al grueso de los servicios (privados⁶), como educación, salud, servicios financieros o transporte y almacenamiento, algunos establecimientos se han *deslocalizado* hacia barrios cercanos al Oeste, propiamente en el cluster F2.

El surgimiento de subcentros en estos barrios de clases medias-altas y altas se vuelve más evidente al analizar las actividades comerciales y, más aún, las de alojamiento turístico y restaurantes. En menor medida, también acompaña este patrón la producción manufacturera, que en la ciudad se traduce mayormente en rubros como alimentos y bebidas, textiles y materiales para la construcción, muchos de los cuales suelen ir de la mano del desarrollo turístico o la demanda asociada.

Algo parecido ocurre en el cluster F1, donde se aprecia un creciente subcentro comercial y turístico. Otros puntos dentro de este mismo cluster (de clases medias y medias-altas pero con algunas limitaciones de infraestructura), muestran una mayor consolidación turística que comercial, por ejemplo, en las inmediaciones del Lago Gutiérrez y el Cerro Catedral.

Hacia el Este, en un área colindante con el centro (o *macro-céntrica*, propiamente del cluster C), se observa otra zona de usos mixtos (conocida como Ñireco, por el nombre del arroyo que la atraviesa). Allí conviven espacios de residencia de sectores medios (y medios-bajos), con un nodo logístico-productivo que concentra buena parte de las actividades de transporte, producción y comercio de la ciudad, pero no turísticas.

Finalmente, vale destacar la existencia de importantes ejes comerciales a lo largo de los barrios de menores ingresos o *populares* (clusters B1, B2 y G), lo que no sólo parece responder en algunos casos a la presencia de *comercios de cercanía* (dadas las distancias con el centro y/o las mayores dificultades de transporte), sino a la generación de circuitos alternativos que intentan cubrir las necesidades y las posibilidades de consumo de las clases medias-bajas y bajas de la ciudad. Esto último responde al hecho de que en las áreas donde se combinan fuertemente la actividad turística y la comercial, como en el micro-centro (D) o los barrios cercanos al Oeste (F2), la oferta de bienes y servicios y, principalmente, el costo de los mismos se vinculan en gran medida al perfil del turista o de las clases más altas de Bariloche.

⁶ También la mayoría de los servicios de la administración pública y los establecimientos de educación y salud pública se encuentran en el centro de la ciudad, pero como no se trata de actividades privadas, no son relevados en los mapas interactivos del SEL-MSCB.

Figura 4. Mapas de Bariloche con la localización de las actividades económicas

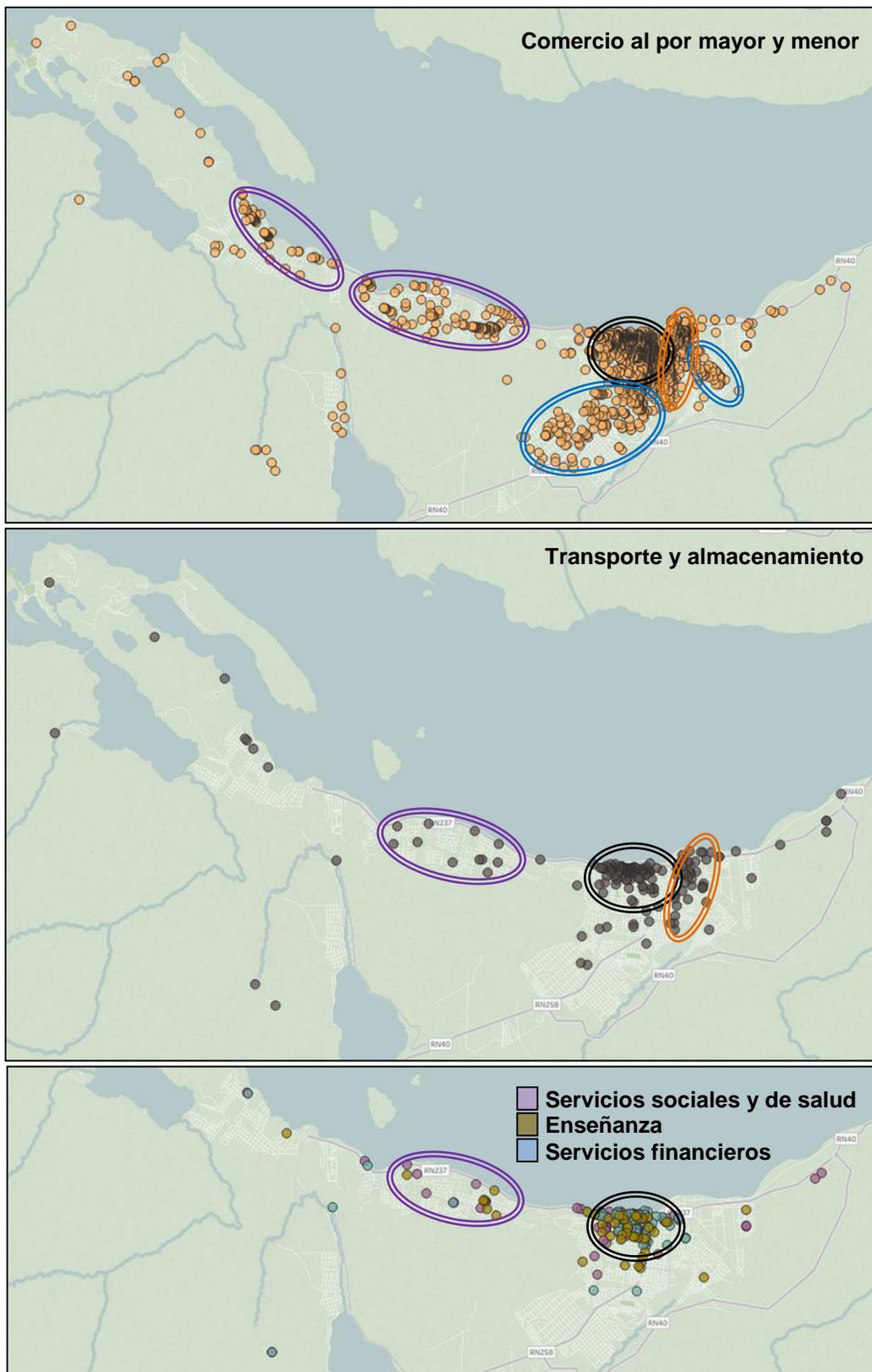
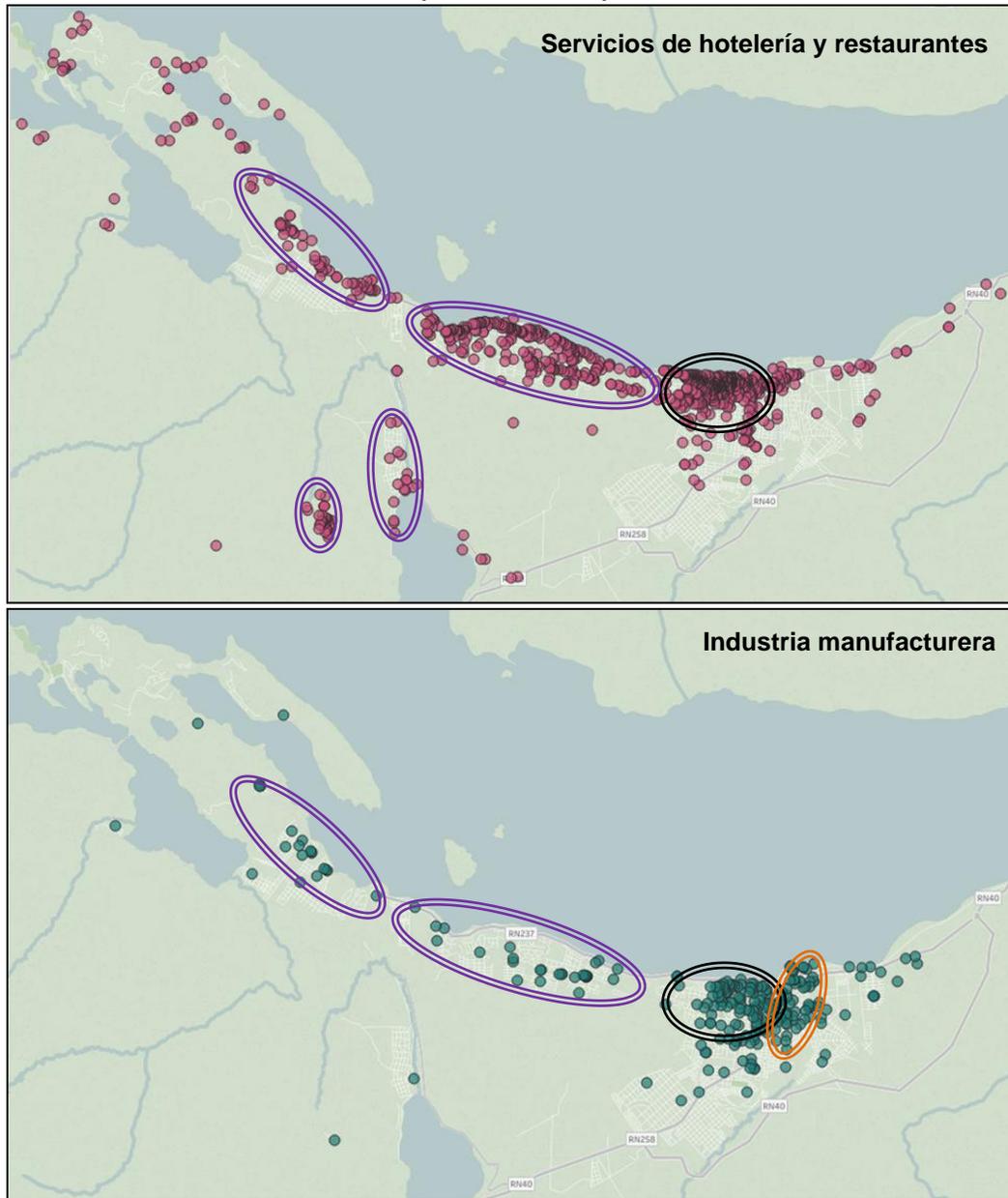


Figura 4. Mapas de Bariloche con la localización de las actividades económicas (continuación)



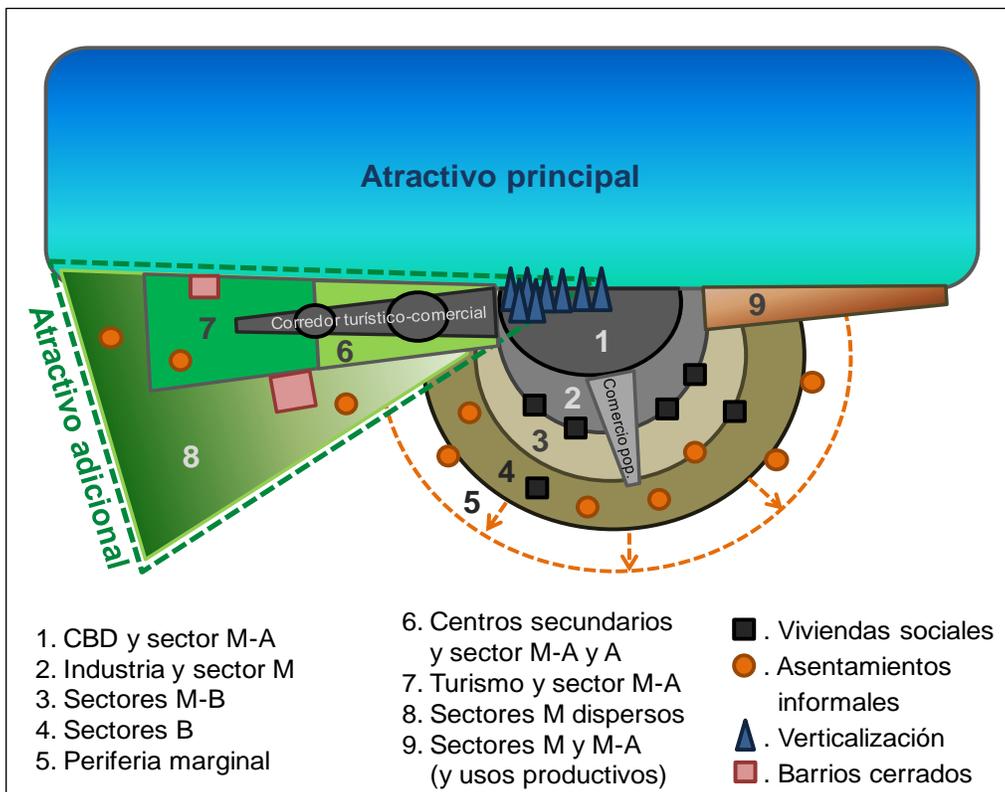
Fuente: elaboración propia en base a mapas interactivos del SEL-MSCB.

5. Discusión: ¿hacia un modelo de ciudad turística latinoamericana?

Teniendo en cuenta que hasta el momento no se ha desarrollado un modelo de ciudad turística latinoamericana o un esquema que medianamente se le aproxime, en esta sección avanzamos en una propuesta que, si bien se ajusta en gran medida a las características de Bariloche analizadas en las secciones anteriores, podría contrastarse con otras ciudades turísticas de la región. La clave del tipo de ciudades turísticas que estamos considerando se vincula estrechamente con los valores de amenidad ambiental representados en los atractivos naturales, que se entrelazan con la localización de los diversos usos del suelo y la distribución

desigual de los grupos sociales en el territorio. Sin embargo, las condiciones naturales pueden verse atravesadas por múltiples variables y dimensiones, no sólo objetivas sino también subjetivas o simbólicas. Por ello, y para simplificar el modelo, proponemos distinguir entre el atractivo principal de la ciudad y otros atractivos adicionales (ver figura 5). En el caso de Bariloche, el atractivo principal es la costa del Lago Nahuel Huapi (análogo a la costa marítima en ciudades de playa), al mismo tiempo que la distancia física con el lago contribuye a estructurar las desigualdades socio-territoriales y los tipos de hábitats (Abalerón, 2009). Este atractivo principal puede convivir con otros atractivos adicionales como, por ejemplo, la presencia de zonas de mayor humedad y vegetación (otros cursos o espejos de agua, bosques naturales o implantados), a diferencia de áreas más áridas o deforestadas (donde también las inclemencias climáticas suelen ser más crudas). La morfología, la altitud o las pendientes también cobran un rol protagónico en la segmentación social. En algunos casos, y en línea con las ideas de Hoyt (1939), pueden resultar un atractivo, ya que permiten obtener mejores *vistas* del paisaje (por ejemplo, en la ladera Norte del Cerro Otto) o disfrutar de otras condiciones naturales especiales (las bondades de la montaña en este caso o de las dunas en las ciudades de playa). Sin embargo, las grandes altitudes pueden traducirse también en condiciones climáticas más rigurosas, como ocurre en los barrios de clases bajas hacia el Sur y Suroeste de Bariloche (del otro lado del Cerro Otto).

Figura 5. Modelo de ciudad turística latinoamericana: el caso Bariloche



Fuente: elaboración propia.

Lo anterior abarca no sólo a los barrios más marginales en las áreas 4 y 5 del modelo, sino también del 8, un área extensa, con cerros, lagos y lagunas en su interior, donde se localizan clases medias que se ven atraídas por estos atractivos adicionales, pero que por la distancia al

centro, la presencia de accidentes geográficos o la menor antigüedad y densidad de estas urbanizaciones tienen varias restricciones en el acceso a servicios. Esto ocasiona que, a pesar de contar con condiciones ambientales óptimas, los terrenos sigan siendo accesibles para una franja media de la población, que está dispuesta a resignar algunos servicios con tal de disponer de parte del paisaje, relativizando en cierta medida la importancia de la infraestructura señalada por Griffin y Ford (1980). Por último, dado el bajo grado de consolidación y de aprovechamiento (u *ocupación real*) de buena parte de los propietarios de estas tierras, en la zona 8 pueden encontrarse algunos casos de asentamientos informales, aunque el nivel socioeconómico de estos grupos de ocupantes suele ser más alto que los del 4 o 5. En todos los casos, la distribución *insular* de este tipo de asentamientos irregulares en áreas suburbanas -a veces, las más periféricas- remite al modelo de Bärh y Mertins (1983).

Otro rasgo distintivo de esta ciudad turística difusa con tendencias a la suburbanización, se da en el eje o columna donde se superponen todos los atractivos naturales (6 y 7), lugar de residencia por excelencia de clases medias-altas y altas, atravesado por un corredor comercial y turístico donde se desarrollan centros secundarios o subcentros con diferentes grados de maduración y complejidad de servicios. Esto se aproxima a los modelos de ciudades latinoamericanas, pero también a las particularidades de las ciudades turísticas, donde toman forma otros núcleos urbanos de referencia alternativos al CBD (Mullins, 1991). En el área 7, las actividades económicas tienden a concentrarse (especializarse) mucho más en el turismo, actividad que si bien está muy presente en la zona 6, convive allí con el desarrollo de otros bienes y servicios. Desde lo residencial, dada la mayor distancia al centro del área 7, aparecen limitaciones, si bien puntuales, en el acceso a algunas infraestructuras.

Aunque la presencia de estos centros secundarios se asemeja a las ideas del modelo de núcleos múltiples de Harris y Ullman (1945), en cuanto a la localización descentralizada de las distintas actividades y la existencia de diferentes tipos de rentas del suelo no atados exclusivamente al casco céntrico, esto no implica, como también afirmara Mullins (1991), la ausencia de un CBD tradicional. Al igual que en los modelos de ciudades latinoamericanas, el casco urbano histórico o micro-centro (área 1) es un punto neurálgico de la actividad económica de la ciudad de Bariloche, al concentrar usos comerciales, de servicios y residenciales para las clases medias-altas. Otras características típicas de este CBD son: el relativamente alto *status*, que deviene en un punto de referencia para los crecientes precios del suelo y las dinámicas de verticalización y densificación asociadas; la mayor provisión de infraestructura y equipamiento urbano; y la centralidad en materia de transporte.

Al estilo de los círculos concéntricos de Burgess pero en un sentido inverso al gradiente de ubicación de las distintas clases sociales, el primer anillo en torno a este CBD (2) representa una especie de zona de transición con los barrios de clase media-baja y baja que se desarrollan a partir del área 3 (Mattosian, 2016). Por un lado, el macro-centro alberga históricamente a un conjunto de actividades económicas también centrales para la estructura productiva de la ciudad, tanto por la elaboración de manufacturas como por la provisión de servicios logísticos, de almacenamiento y comerciales. Por otro lado, si bien en el pasado esta antigua porción de la ciudad fue poblada por algunos de los grupos más desfavorecidos, luego de distintas políticas de *erradicación* (Pérez, 2004) y del propio desarrollo urbano, que tendió a encarecer algunas de estas zonas, en la actualidad habitan allí clases medias con acceso a infraestructuras y servicios similares a los del micro-centro (en línea con Griffin y Ford). Varias décadas atrás, este anillo representaba los márgenes de la ciudad y de allí se explica la ubicación de los antiguos complejos de viviendas sociales, que de alguna forma también marcan la transición con los restantes barrios populares (Matossian, 2016).

Los siguientes anillos suburbanos, como mencionamos, son el lugar de asiento de las clases media-baja y baja. No obstante, existen diferentes realidades socioeconómicas y de

accesibilidad a la infraestructura urbana. Como en los modelos de Griffin y Ford (1980 y 1996), a medida que nos alejamos del centro el nivel social disminuye, la calidad constructiva empeora y el acceso al equipamiento urbano se resiente. Parte de esto se debe a las formas de expansión de estos barrios, sobre la base de ocupaciones y asentamientos informales que se formalizan y urbanizan con el paso del tiempo, corriendo paulatinamente la frontera de la periferia. Quizás el aspecto más distintivo que aporta esta ciudad turística es el desarrollo de un corredor comercial a través de estos barrios populares, no sólo por cuestiones de cercanía, sino también por la imposibilidad de acceder a los mismos bienes y servicios que consumen los turistas o las clases más acomodadas.

Otra particularidad de Bariloche es el escaso despliegue de los barrios cerrados entre las élites (Borsdorf, 2003; Bähr y Borsdorf, 2005), donde al margen de algunos proyectos consolidados -y las disposiciones normativas que los promovieron a partir de la década de 1990- no se han extendido como en otros centros urbanos de Argentina (Janoschka, 2002; Galimberti, 2017). Sin embargo, se pueden identificar algunos barrios privados de clase media-alta y alta en zonas suburbanas con diferentes atractivos naturales.

Por último, el área 9 presenta también algunas características propias de esta ciudad turística. Si bien goza del atractivo principal que representa la cercanía con la costa, no dispone de las condiciones naturales adicionales: tiene poco relieve, por lo que las vistas son menos impresionantes o quedan limitadas a quienes poseen los terrenos costeros; es una zona más bien árida, de menores precipitaciones y expuesta a fuertes vientos; y la vegetación autóctona es escasa y más bien baja (de transición con la típica estepa patagónica). Por ello, el despliegue de la actividad turística es mucho más reducido y también la densidad demográfica en varios sectores. Aun así, ha sido el asiento de clases medias y medias-altas, en algunos casos en extensiones relativamente grandes (entremezclados con actividades agropecuarias de baja escala), y en años recientes se han desarrollado nuevas urbanizaciones en terrenos disponibles cercanos al centro. Asimismo, allí se radican algunos emprendimientos productivos y comerciales de cierta monta (por fuera del micro-centro y del primer cordón industrial) como, por ejemplo, una de las principales empresas de la ciudad: INVAP. En un futuro cercano se proyecta además el asentamiento de nuevos establecimientos industriales y logísticos en un parque productivo-tecnológico cuya infraestructura está en construcción. En este sentido, se puede asemejar a otras zonas de ciudades turísticas donde se desarrollan, por ejemplo, actividades portuarias o industriales, en convivencia con algunos espacios residenciales.

6. Conclusiones

Como señalamos en la introducción, a lo largo de este artículo buscamos identificar algunas características de San Carlos de Bariloche, una ciudad turística latinoamericana, que podrían justificar la construcción de un modelo de crecimiento urbano propio. En este caso encontramos un ejemplo bien visible del patrón de crecimiento de este tipo de ciudades, en las que las condiciones físicas de su entorno natural orientan la división social del espacio metropolitano (Duhau, 2013). En otros términos, las asimetrías socio-espaciales se entrelazan estrechamente a las propiedades ambientales, disponiendo la apropiación excluyente de la ciudad. Los sectores de mayores recursos pueden hacerse de las mejores y más valoradas condiciones ambientales, que a su vez suelen representar sus principales atractivos turísticos, mientras que la población de menores ingresos solo puede acceder a los suelos que ostensiblemente carecen de estas propiedades.

En el modelo de ciudad turística que presentamos este clivaje espacial es notorio. En línea con los modelos tradicionales de ciudades latinoamericanas, es posible identificar un eje de sectores medios-altos que continúa la expansión del centro urbano. Sin embargo, más que

basarse exclusivamente en la suficiencia y calidad de la infraestructura y el equipamiento urbano como elementos condicionantes de esta expansión, los atractivos naturales de la ciudad también aparecen como un factor determinante de este tipo de crecimiento. Los valores de amenidad ambiental, que retraducen socialmente las rentas de suelo diferenciales de la ciudad, explican en buena medida el cinturón residencial que se extiende a lo largo de la costa Oeste del Lago Nahuel Huapi -entre el atractivo principal y los adicionales-, pero también la localización de muchas de las actividades económicas asociadas o no al turismo. Si bien el CBD mantiene su lugar de referencia y, al igual que en otras ciudades latinoamericanas, su mayor *status* (puesto que nuclea a gran parte de las actividades económicas de la ciudad, no solo turísticas, y a sectores de altos recursos en las mejores condiciones de equipamiento urbano), es posible identificar también patrones de crecimiento que tienden a relativizar su centralidad exclusiva, predisponiendo la formación de centros secundarios que progresivamente desconcentran la oferta de bienes y servicios.

Por otro lado, hacia el Sur y hacia el Este pueden identificarse dos dinámicas bien particulares: la primera ha sido históricamente la contracara socio-espacial de la expansión del turismo (junto con otras actividades) y las clases más acomodadas hacia el Oeste; la segunda es quizás el reflejo en las últimas décadas del agotamiento del crecimiento extensivo en dicha dirección. Los sectores de menores recursos -y el distintivo eje comercial *popular* que los acompaña territorialmente- tienden a localizarse redefiniendo permanentemente la periferia Sur, en un juego de sustitución progresiva de grupos sociales a medida que la ciudad se expande y algunas áreas logran acceder con el paso del tiempo a mejores servicios urbanos. En tanto, los sectores de medianos recursos tienden a suplantar el Oeste por alternativas habitacionales más accesibles por sus menos valoradas condiciones ambientales (pueden ser aledañas al principal atractivo natural o a los adicionales, pero no a ambos). Si bien la localización de estos sectores no se circunscribe al Este, en esta zona la expansión es más sostenida y compacta, mientras que en el resto es más común la dispersión, con una muy baja densidad poblacional. Recientemente, en contraste con las históricas tendencias suburbanas que han caracterizado el crecimiento extensivo y difuso de la ciudad, es dable destacar también la verticalización y densificación de barrios céntricos, mayormente en dirección Oeste.

Cabe entonces, desde el modelo que proponemos, relativizar el rol del equipamiento urbano y las infraestructuras como elementos orientadores del proceso de urbanización turística. Aunque siguen siendo claves para explicar la consolidación urbana, no parecen ostentar el mismo peso que en otras ciudades de Latinoamérica donde es más valorada su dotación (acaso por su escasez estructural). En este sentido es que podemos afirmar que en San Carlos de Bariloche, y plausiblemente en otras ciudades turísticas de América Latina, la valoración social de las propiedades naturales no solo puede orientar la dirección del crecimiento sino también tornar mucho más compleja la provisión de bienes y servicios inherentes al desarrollo urbano, agravando aún más una problemática recurrente en las ciudades de la región. Esto representa claramente un reto particular para la planificación y gestión urbana de las ciudades turísticas que, guiadas por la búsqueda de los atractivos naturales y los intereses del mercado, tienden a presentar estructuras cada vez más difusas y fragmentadas.

Bibliografía (FALTA COMPLETARLA)

Abaleron, C. A. (2009). Diferencias y desigualdades Socio-territoriales en la Patagonia Norte de Argentina. *Revista LIDER*, 15(11), 179-208. Recuperado de <http://ceder.ulagos.cl/lider/images/numeros/15/LIDERVol15A%C3%B1o11-2009-ISSN-0717->

[016517.-DiferenciasyDesigualdadesSocio-territorialesenlaPatagonianorteArgentina.pdf](#)

(obtenido el 20-3-2019).

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure*, 38(114), 35-69. Recuperado de <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v38n114/art02.pdf> (obtenido el 20-3-2019).

Alonso, W. (1960). A theory of the urban land market. *Papers and proceedings of the regional science association*, 6, 149-157.

Antón Clavé, S. (1998). La urbanización turística. De la conquista del viaje a la reestructuración de la ciudad turística. *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, 32, 17-43. Recuperado de www.raco.cat/index.php/DocumentsAnalisi/article/download/31647/31481 (obtenido el 20-3-2019).

Bähr, J. y Borsdorf, A. (2005). La ciudad Latinoamericana. La construcción de un modelo: vigencia y perspectivas. *Urbes*, 2(2), 207-221. Recuperado de http://www.guzlop-editoras.com/web_des/arquit01/pld0472.pdf (obtenido el 20-3-2019).

Bähr, J. y Mertins, G. (1983). Un modelo de la diferenciación socio-espacial de las metrópolis de América Latina. *Revista Geográfica*, 98, 23-29.

Boix, R. y Trullén, J. (2012). Policentrismo y estructuración del espacio: una revisión crítica desde la perspectiva de los programas de investigación. *ACE: Architecture, City and Environment*, 6(18), 27-54. Centre de Política del Sòl i Valoracions – Universitat Politècnica de Catalunya. Recuperado de <http://www.raco.cat/index.php/ACE/article/view/250818> (obtenido el 20-3-2019).

Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, 29(86), 37-49. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600002 (obtenido el 20-3-2019).

Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista. *Eure*, 29(86), 5-35. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612003008600001 (obtenido el 21-3-2019).

Burgess, E. (1925). The growth of the city. An Introduction to a Research Project. En R. Park, E. Burgess y R. McKenzie (ed.), *The City. Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment* (pp. 47-62). Chicago: University of Chicago Press.

Buzai, G. D. (2014). *Mapas sociales urbanos*. Ciudad de Buenos Aires: Lugar editorial.

Castillo Pavón, O. y Villar Calvo, A. J. (2011). La conformación del espacio urbano de Cancún: una aproximación al estudio de la segregación socio-espacial. *Quivera*, 13(1), 83-101. Recuperado de <http://www.redalyc.org/pdf/401/40118420005.pdf> (obtenido el 21-3-2019).

Castronovo, R. y Valenzuela, S. (2005). *La urbanización de una ciudad intermedia argentina: Tandil, Buenos Aires*. Ponencia presentada en Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina – 20 a 26 de marzo de 2005 – Universidad de São Paulo. Recuperado de <http://observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiaurbana/15.pdf> (obtenido el 21-3-2019).

Celemín, J. P. (2012). Asociación espacial entre fragmentación socioeconómica y ambiental en la ciudad de Mar del Plata, Argentina. *Eure*, 38(113), 33-51. Recuperado de http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612012000100002&script=sci_abstract&lng=e (obtenido el 21-3-2019).

Ciccolella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, 8, 9-21. Recuperado de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/13012/08_01_Ciccolella.pdf (obtenido el 20-3-2019).

- De Mattos, C. (2001). Movimientos del capital y expansión metropolitana en las economías emergentes Latinoamericanas. *Revista de Estudios Regionales*, 60, 15-43. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=75506001> (obtenido el 20-3-2019).
- De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. *Nueva Sociedad*, 212, 82-96. Recuperado de http://nuso.org/media/articulos/downloads/3481_1.pdf (obtenido el 20-3-2019).
- Donaire, J. A., Fraguell, R. M., & Mundet, L. (1997). La Costa Brava ante los nuevos retos del turismo. *Estudios Turísticos*, 133, 77-96. Recuperado de dugi-doc.udg.edu/bitstream/handle/10256/4099/costa_brava_ante.pdf?sequence=1 (obtenido el 20-3-2019).
- Duch Brown, N. (2005). *La teoría de la localización*. Documento de trabajo, Universidad de Barcelona. Recuperado de https://www.researchgate.net/profile/Nestor_Duch/publication/267376393_La_teoria_de_la_localizacion/links/55af988f08aeb0ab466812ef/La-teoria-de-la-localizacion.pdf?origin=publication_detail (obtenido el 21-3-2019).
- Duhau, E. (2013). La división social del espacio metropolitano. Una propuesta de análisis. *Nueva Sociedad*, 243, 79-91. Recuperado de http://www.nuso.org/upload/articulos/3917_1.pdf (obtenido el 20-3-2019).
- Ferraro, R.; Zulaica, L. y Echechuri, H. (2013). Perspectivas de abordaje y caracterización del periurbano de Mar del Plata, Argentina. *Letras Verdes*, 13, 19-40. Recuperado de <http://revistas.flacsoandes.edu.ec/letrasverdes/article/view/926> (obtenido el 20-3-2019).
- Ford, L. (1996). A New and Improved Model of Latin American City Structure. *Geographical Review*, 86, 3, 437-440.
- Galimberti, C. (2017). Contrastes e inequidades en los territorios intermedios de la Región Metropolitana de Rosario, Argentina. *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, 3(1), 135-159. Recuperado de <http://revistas.ucm.es/index.php/AGUC/article/view/55959/50691> (obtenido el 28-3-2019).
- Giussani, S.; Luengo, M. H.; Poujol, G. (2010). *Impactos del turismo sobre el metabolismo urbano y la sostenibilidad de las ciudades intermedias mediterráneas*. Ponencia presentada en Sustainable Building Conference. Recuperado de <http://www.sb10mad.com/ponencias/archivos/d/D017.pdf> (obtenido el 21-3-2019).
- Gladstone, D. (1998). Tourism urbanization in the United States. *Urban affairs Review*, 34(1), 3-27.
- González Pérez, J.M. (2001). Formación de la trama urbana y transformaciones sociales recientes en la ciudad de Palma de Mallorca (1960-2001). *Geographica*, 40, 75-100. Recuperado de <http://www.unizar.es/geografia/geographica/gonzalezperez.pdf> (obtenido el 21-3-2019).
- González, R. (2011). Los procesos de migración de amenidad y la competitividad de destinos turísticos de montaña del Oeste Canadiense y de la Norpatagonia Argentina. *Estudios Y Perspectivas En Turismo*, 20(5), 1102-1122. Recuperado de http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322011000500008 (obtenido el 20-3-2019).
- Griffin, E. & Ford, L. (1980). A model of Latin American city structure. *Geographical Review*, 70(4), 397-422.
- Harris, C. y Ullman, E. (1945). The Nature of Cities. *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, 242, 7-17.
- Hiernaux Nicolás, D. (1989). La dimensión territorial de las actividades turísticas. En *Teoría y praxis del espacio turístico* (pp. 51-73). México: UAM-Xochimilco.
- Hoyt, H. (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington: Federal Housing Administration.

- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11-29. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500002 (obtenido el 21-3-2019).
- Mantero, J. C. (1997). Mar del Plata: Devenir urbano y desarrollo turístico. *Faces*, 4,135-152. Recuperado de http://nulan.mdp.edu.ar/48/1/FACES_n4_135-152.pdf (obtenido el 20-3-2019).
- Márquez Lobato, B. Y. (2008). *Análisis y simulación del crecimiento urbano utilizando sistemas de información geográficos: ciudad Juárez Chihuahua*. (Tesis Maestría). El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana. Recuperado de <http://www.colef.mx/posgrado/wp-content/uploads/files/Tesis%20completa1.pdf> (obtenido el 21-3-2019).
- Martínez Borrego, E. (2009). *Cambios en el uso de suelo, nuevas formas de apropiación del territorio y segregación socioespacial en los "Altos de Morelos", México*. Ponencia presentada en el Congreso de la Asociación de estudios latinoamericanos, Río de Janeiro, Brazil, Junio 11-14, 2009.
- Matossian, B. (2016). Fragmentación urbana y asociaciones vecinales en San Carlos de Bariloche, Patagonia-Argentina (1983-2015). *Papeles de geografía*, 62. Recuperado de <http://revistas.um.es/geografia/article/view/240661> (obtenido el 21-3-2019).
- Medina, V. D. (2017). *Dinámica Inmobiliaria y acceso al suelo urbano en una ciudad turística: San Carlos de Bariloche entre 1991 y 2010*. (Tesis de Doctorado). Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires, Buenos Aires.
- Mertins, G. (2000). Ciudades medianas en América Latina: criterios. Indicadores y el intento de un modelo de su diferenciación socio-espacial y funcional. *Boletín de Estudios Geográficos*, 96, 139-148. Recuperado de http://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/10028/08.ciudadesmedianas.pdf (obtenido el 21-3-2019).
- Moncayo Jiménez, E. (2004). *Modelos de desarrollo regional: Teorías y factores determinantes*. Recuperado de <http://www.ehu.es/Jmoreno/TextosTransporte/Modelosdesarrolloregional.pdf> (obtenido el 20-3-2019).
- Mullins, P. (1991). Tourism Urbanization. *International Journal of Urban and Regional Research*, 15(3), 362-342.
- Otero, A. (2011). La dinámica territorial del turismo. En N. Wallingre y A. Villar (comps.), *Desarrollo y gestión de destinos turísticos* (pp. 75-96). Bernal, Quilmes, Argentina: Ediciones Universidad Nacional de Quilmes.
- Pradilla Cobos, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60. Recuperado de <http://www.scielo.br/pdf/cm/v16n31/2236-9996-cm-16-31-0037.pdf> (obtenido el 21-3-2019).
- Ricardo, D. (1973). *Principios de economía política y tributación*. México: Fondo de cultura económica.
- Rovira Soto, M. T. (2008). Formas urbanas y espacios turísticos. Modelos de desarrollo en el litoral mediterráneo. En L. Hernández y J. M. Parreño (eds.), *Tecnologías de la Información Geográfica para el Desarrollo Territorial* (pp. 167-182). Las Palmas de Gran Canaria: Servicio de Publicaciones y Difusión Científica de la ULPGC. Recuperado de http://age-tig.es/gran_canaria08/ponencia_1/Rovira%20Soto.pdf (obtenido el 20-3-2019).
- Sassen, S. (1998). Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos. *Eure*, 24(71), 5-25. Recuperado de <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19607101> (obtenido el 21-3-2019).
- Sassen, S. (1999). *La Ciudad Global*. Nueva York; Londres; Tokio. Ciudad de Buenos Aires: Eudeba.
- Sonaglio, K. E., y Silva Bueno, L. da (2009). Zonificación, ocupación y uso del suelo por medio del SIG: una herramienta en la planificación sustentable del turismo. *Estudios Y Perspectivas en*

Turismo, 18(4), 381-399. Recuperado de http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1851-17322009000400002 (obtenido el 21-3-2019).

Trejo Ortega, M. A. (2010). Precariedad Urbana en una Ciudad Turística. La Aplicación del Programa Hábitat en Puerto Peñasco, Sonora, 2006-2009. *Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*, II(1). Recuperado de <http://148.228.173.140/topofiliaNew/assets/trejo.pdf> (obtenido el 21-3-2019).

Von Thunen, J. H. (2009). *The Isolated State in Relation to Agriculture and Political Economy. Principles for the Determination of Rent, the Most Advantageous Rotation Period and the Value of Stands of Varying Age in Pinewoods*. Londres: Palgrave macmillan.