PERI-URBANO, OCUPACION Y USOS EN ALTO VALLE

Eje Temático n°2

Omar Reggiani*

*Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño. Universidad Nacional de Rio Negro. Gral. Roca, Argentina

oreggiani@unrn.edu.ar

Resumen

Hace décadas la conformación del espacio urbano determinaba un centro y una periferia, relacionada exclusivamente a la localización del suelo y sus condiciones de factibilidad constructiva, esto en cuanto a la no inundablilidad, acceso a servicios de infraestructura, etc. Esto se ha perdido, para establecer un nuevo sentido espacial que no se ajusta a los viejos parámetros.

Hoy se crean satélites habitacionales a la ciudad, la periferia ya no es el espacio de menor valor inmobiliario y los centros urbanos no son el hábitat "natural" de la clase social alta, como antaño; se ha conformado una *sociedad fragmentada (dual)*[1] con espacios de contención cada vez más diferenciados y exclusivos.

Urbanizar el sector rural (peri-urbano valletano) no solo pone en riesgo la existencia de la ciudad como construcción social, sino que genera inestabilidad ambiental en donde se proyecta, ya no como proveedor de insumos alimenticios y fuente de sustentabilidad del territorio en materia ambiental, sino como "tesoro" listo para ser abordado por los desarrolladores inmobiliarios.

Se observará, también, como el espacio público y el equipamiento urbano pueden ser una variable de análisis, que nos permita establecer diferencias en las formas de urbanizar territorio, desde la fragmentación social previamente mencionada.

Palabras Claves: territorio, hábitat, peri-urbano, espacio público

---

[1] "…si bien no resulta del todo falaz hablar de fuerzas tendenciales hacia la inclusión o exclusión, resulta más fértil relativizar la idea de "polarización" y referirse a la cuestión social en términos de "polarización fragmentada" (Auyero, 2001), de "esferas de integración diferenciales" (Andrenacci, 2001) o de "sociedad/ciudad fragmentada" (Prévôt Schapira, 2001)."(Soldano, 2008:40) Vivir en Territorios Desmembrados.

En "Fragmentación Espacial y Social. Conceptos y Realidades", Prévôt Schapira describe que "el termino se emplea para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en la gran metrópoli latinoamericana, la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios hermenéuticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad.", siendo esto el resultado de la "agravación de las desigualdades sociales, de formas no solidarias y reagrupamientos por afinidad. La idea de fragmentación tan debatida va acompañada a la de una ciudad dual. Ciertos autores (Sassen, 1991; Mollenkopf y Castells, 1992) hacen de la globalización el paradigma explicativo de un proceso mayor de dualización de la estructura social y espacial de las grandes ciudades." (Prévôt Schapira, 2001:39)

INTRODUCCION

Este trabajo se encuadra en el proyecto de Investigación[2] "Instrumentos para la planificación ambiental en la Patagonia. Ambiente, paisaje y espacio público como ejes estratégicos" y en este sentido hace un aporte al análisis del Sistema Urbano/asentamientos[3], a partir de objetivos generales y particulares que intentan dilucidar algunas incógnitas de la realidad que hoy evidencia el territorio valletano y particularmente del peri-urbano de la ciudad de General Roca, como primer recorte del área de estudio.

Como objetivo general del trabajo se intenta definir el periurbano, como posible área de borde[4] y establecer un diagnóstico, que brinde herramientas necesarias para la planificación y ordenamiento del territorio.

Para ello el área de estudio primaria se amplía en un segundo recorte, al analizar y estudiar dos casos específicos– el Club de Campo Viejo Polo y el Barrio Chacramonte-, localizados en el peri-urbano de la ciudad de General Roca y con marcadas diferencias desde su inserción en el suelo productivo.

La recopilación de información, para su posterior análisis, se basó en la comparación de ambas formas de ocupación del territorio desde, la historia de los asentamientos, el material legal existente (ordenanzas, planes urbanos, normativa codificada, etc.), la estadística poblacional, tipologías, emplazamientos, la conexión viaria, el uso del suelo, entre otros sistemas, subsistemas y elementos analizados.

Se forjó una mirada profunda sobre los elementos relacionados a las expansiones urbanas y su incidencia territorial derivados de la baja densidad y la falta de infraestructura. Por otra parte, elementos vinculados con los asentamientos en el área productiva y el hábitat de quienes ofician, de mano de obra del sector, sus relaciones y localización referidas a servicios e infraestructura, entre otras variables.

---

[2] Resolución 368 del 7 de Junio de 2016. UNRN.

[3] Es el sistema artificial que el hombre utiliza para organizar su territorio, según Definición de sistemas y elementos. Ph.D Arq. María Andrea Tapia, directora Proyecto Investigación antes mencionado.

[4] "Las áreas fronterizas, espacios de transición y convivencia entre diferentes situaciones, entre la dimensión ambiental y la urbana, entre los territorios centrales y marginales, que presentan una condición urbana frágil, se utilizan en los procesos de globalización para presentar objetos urbanos y arquitectónicos que están configurados como "nuevos fragmentos urbanos". Estos nuevos fragmentos, entendidos como partes "rotas" de un todo, son legibles solo a escala global. A escala local, aparentemente no generan el mismos efectos o no son reconocibles como tales, aunque producen una especie de collage de ciudad de piezas conectadas entre sí solo gracias a los flujos. Palabras clave como globalización, fragmentos y flujos nos permiten reflexionar en la ciudad y sus áreas fronterizas a partir de un análisis de las relaciones entre fragmentos globales y nuevas formas urbanas que deriva de ella (…)". (Tapia, 2006:134)

METODOLOGÍA

Si bien, en la investigación propuesta, el paradigma materialista nos dará una visión concreta de la relación sociedad-espacio, no termina de interpretar cuestiones vinculadas a dimensiones y entramados de relaciones sociales y relaciones de poder .

No puede hablarse de TERRITORIO sin mencionarlo como un producto social, como una construcción social, escenario histórico de una sociedad. La teoría a construir en la investigación puede transformarse día a día[5], por la realidad de los cambios sociales y por el cambio de la estructura social de los actores, frente a este proceso transformador.

Por ello y más allá del método o los métodos utilizados para concretar esta investigación, la misma y por ende su autor, adhiere al paradigma interpretativo[6], aunque está claro que hay una vinculación de ambos paradigmas, coexistiendo en la cita de autores cuyas visiones paradigmáticas, desde lo epistemológico, no son coincidentes, pero ayudan a los fines de la búsqueda investigativa y a tener un complemento teórico-científico del "objeto" a conocer.

Es primordial definir al territorio como un sistema complejo, aclarando que, como dice Edgar Morin en su prólogo de la Introducción al Pensamiento Complejo, "…lo complejo no puede resumirse en el término complejidad, retrotraerse a una ley de complejidad, reducirse a la idea de complejidad. La complejidad no sería algo definible de manera simple para tomar el lugar de la simplicidad. La complejidad es una palabra problema y no una palabra solución" (Morin, 1990a:24). El territorio visto desde el desconocimiento de sus sistemas cobra solo valor paisajístico y a esa visión quiero escaparle en este trabajo, una visión que no contribuye a la mirada oportuna que genera la investigación y el estudio de los sistemas y elementos dispuestos en el espacio-tiempo que nos toca observar.

Entender la complejidad del territorio, sus sistemas y subsistemas no deben ser un enunciado a la hora de posar la mirada frente al paisaje, enfatizando la idea de Berger en cuanto a que, llegamos primero con la mirada y luego aparece la palabra "el niño mira y ve antes de hablar" (Berger, 1972:5). Esa mirada es más precisa, cuanta más información poseemos de ese complejo al que observamos, por ende cuanto más conocimiento se tiene del territorio estudiado, menores son las posibilidades de caer en la "inteligencia ciega" como denomina Morin al "paradigma de la simplificación" (Morin, 1990b:28).

---

[5] Recordemos que la teoría critica toma como inmutables estructuras medidas históricamente.

[6] "Nace de la propuesta de Weber (1971) de practicar una ciencia de la realidad de la vida que nos rodea y en la cual estamos inmersos mediante la comprensión, por una parte, del contexto y del significado de sus distintas manifestaciones en su forma actual y por otra, de las causas que determinaron históricamente que se haya producido así y no de otra manera." (Vasilachis de Gialdino, 1992:48)

El Territorio. Área de Estudio Primaria.

La localización del área de estudio se ponderó, a partir de los análisis del sistema complejo que muestra el territorio del Alto Valle del rio Negro y describe a General Roca como territorio testigo de otras urbanizaciones con similar complejidades en su peri-urbano, ya que existe un corredor de ciudades, más o menos cercanas, a lo largo de la Ruta Nacional n°22.

Dicho esto, es importante entender el conglomerado urbano de la ciudad de General Roca, su sistema productivo y como lo antrópico fue introduciéndose en el sistema natural existente. La ciudad de General Roca fundada en 1879 y se localiza en la Patagonia norte, está situada en la región del Alto Valle de Río Negro, a una distancia de 45 kilómetros de la ciudad de Cipolletti (80.013 habitantes), a 50 Km. de la ciudad capital de Neuquén (231.198 habitantes) y a 480 Km. de San Carlos de Bariloche (112.887 habitantes).

La localidad, con una población urbana de 81.534 habitantes (censo 2010), es cabecera del departamento provincial que lleva el mismo nombre, General Roca.

Se extiende en dirección este-oeste a lo largo de casi 7 Km. y en sentido norte-sur 5 Km. con un polígono de área de aproximadamente 2.600 hectáreas con alrededor de 25.000 lotes urbanos. (Figura 1)

Figura 1. Localización área de estudio

Fuente: Fotos Google y elaboración propia.

Su densidad bruta es aproximadamente de 31,36 Habitantes/Ha. y por su densidad demográfica ocupa un puesto predominante en importancia dentro de la provincia de Río Negro.

La ciudad está comunicada con el resto del país mediante la ruta nacional 22; también, las rutas provinciales n°6 y n°65, que respectivamente, la unen con la provincia de La Pampa

y la Línea Sur y con otras ciudades del Alto Valle. Geográficamente está situada entre el río Negro, 6 km. al sur y una meseta árida, a la que se le denomina localmente, "barda" norte.

La línea ferroviaria, de trocha ancha, atraviesa el centro de la ciudad, así como dos canales de riego que circulan en dirección oeste-este alimentando el área productiva por un sistema de acequias. El Transporte ferroviario posee servicios de carga que unen la ciudad de Zapala (Neuquén) con el puerto de Buenos Aires, pasando por la ciudad de Bahía Blanca. El servicio de agua potable cubre unos 350 km atendiendo el 98% de la población urbana y 320 Km de cloacas el 90% de la población de la ciudad, por otro lado podemos establecer que la longitud de calles pavimentadas es de 180 km y un 95% de la población cuenta con energía eléctrica y otro tanto con servicio de gas.[7]

Es una ciudad con una fuerte presencia de chacras[8] en una región dinámica económica y socialmente, ya que su entorno rural esta predeterminado por la producción fruti-hortícola que ha sido, desde siempre, un referente en cuanto a desarrollo y generación de empleo. Luego de la producción de pera y de manzana, las viníferas y frutas de carozo han crecido en función de este sector productivo. Según datos del Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios del Senasa[9] de 2010, la producción de manzanas en Río Negro involucra unas 19.848 hectáreas cultivadas y unas 2.861 de pera. La zona de General Roca concentra 5.044 hectáreas cultivadas de frutas de pepita. La vid es otro cultivo importante para la región. Según datos del registro estadístico 2009 del Instituto Nacional de Vitivinicultura, Río Negro posee 2.636 hectáreas implantadas con viñedos. La industria asociada a este sector (empresas de empaque, comercializadoras de fruta, jugueras, transporte frutícola, etc.) también son grandes generadoras de empleo y refuerzan la cadena de valor en el Alto Valle.

Las expectativas de crecimiento, producto de la implementación de determinadas políticas estatales son siempre relativas ya que la actividad específica, antes mencionada (y el sesgo exportador de la fruticultura como fuente productiva agropecuaria), depende del precio internacional y esto hace que la producción regional tenga fuerte dependencia con factores macro económicos globales (el precio de moneda extranjera, el tipo de cambio y otros factores exógenos a políticas públicas locales). De todas maneras la ciudad posee alguna dinámica que se despega de esta actividad y encuentra en actividades de servicios

[7] Datos propios recabados de fuentes de: Departamento Provincial de Aguas (DPA), empresas prestadoras de los servicios y el Municipio de General Roca.
[8] Consideramos una "chacra" a la parcela rural de producción en el Alto Valle de Rio Negro, cuya superficie mínima es de 5 ha.
[9] SERVICIO NACIONAL DE SANIDAD Y CALIDAD AGROALIMENTARIA.

otras salidas viables donde encontramos talleres, el área comercial mayorista, la construcción, son algunas de ellas.

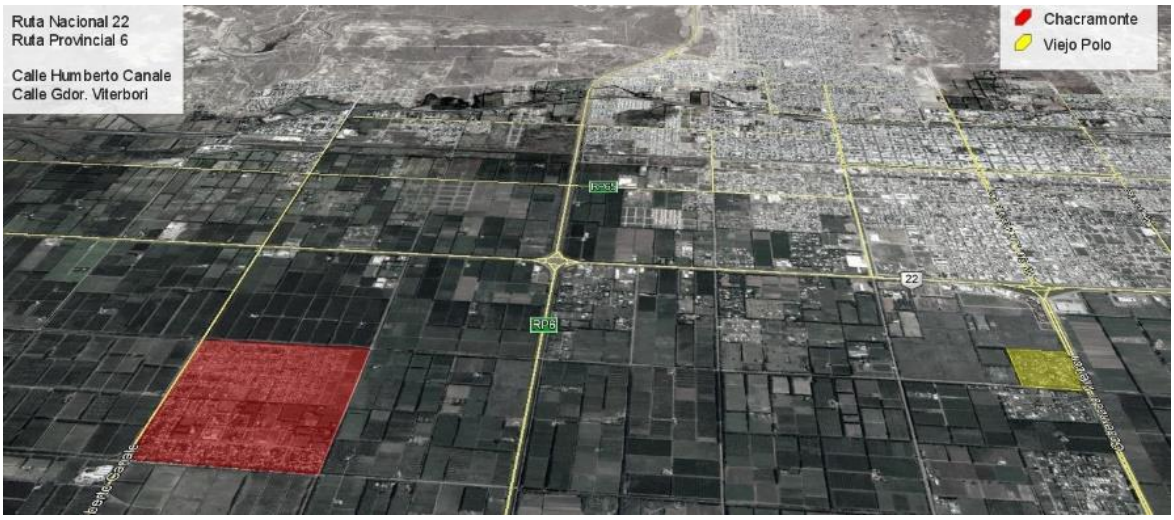
A partir de la producción primaria de frutas el Alto Valle en general y la ciudad de Gral. Roca en particular, es receptora de migración interna temporal que, en muchos casos, pasa a ser definitiva (de provincias del norte argentino) y son obreros rurales que se establecen para luego mudar a sus familias. Esta situación se da en el conglomerado de 13 municipios dispuestos en el Departamento General Roca de la provincia de Rio Negro y 3 Municipios del Departamento Confluencia de la provincia de Neuquén, de manera que se constituye una ciudad lineal de alrededor de 120 km de longitud y con una población de más de medio millón de habitantes.

El avance de urbanizaciones sobre el sector productivo del territorio roquense, ha estado protegido por ordenanzas específicas que luego fueron violadas, problemática que demandará atención particular del presente escrito.

Casos de Estudio.

Se definió un área primaria de estudio, a la que le acercó la mirada, agudizando el foco, puntualmente, en el análisis de dos asentamientos poblacionales localizados en el peri-urbano roquense: Club de Campo Viejo Polo y el Barrio Chacramonte, en Figura 2 se definen y muestra la accesibilidad a cada uno de ellos a partir del sub sistema vial analizado.

Figura 2. Accesibilidad a los casos de estudio



Fuente: Foto Google y Datos propios.

Club de Campo Viejo Polo. Antecedentes.

Viejo Polo es una urbanización de las definidas como “club de campo” para la legislación municipal, sustanciada definitivamente en 1996 y es generada a partir de lo que a continuación se detalla.

La legislación municipal de la ciudad de General Roca sufre un quiebre radical para el territorio y fundamentalmente para el sector productivo de la región, ese hito es: el no cumplimiento de la Ordenanza Municipal n° 40/76, la que explícitamente prohíbe el fraccionamiento de lotes al sur de la ruta nacional n°22.

El 10 de diciembre de 1995 el ejecutivo municipal, sin consentimiento del Concejo Deliberante de la ciudad, aprueba una serie de expedientes que involucraban fraccionamientos y/o subdivisiones de parcelas ubicadas fuera de la planta urbana de General Roca y más específicamente al sur del trazado vial nacional antes mencionado.

El Uso y la especulación del Suelo.

A partir de la violación de la normativa vigente con la invasión de zona productiva, llevada a cabo por el sector inmobiliario local; el Concejo Deliberante de la ciudad de Gral, Roca resguarda incumplimientos de la función pública, dictando una norma que denomina “Ordenanza de Clubes de campo”, autorizando los loteos creados en zona productiva (Ord. 2.156/1996).

El diagnóstico (año 2001) de Desarrollo Sustentable para Roca (Plan Estratégico de la ciudad), expresaba: “Frente a estos procesos es necesario completar la actual prohibición de loteos al Sur de la Ruta Nacional n°22, con un conjunto de otras medidas.”, de este mecanismo participativo la única herramienta aprobada por Ordenanza N° 3.641/03, es el Plan Director del Municipio de General Roca (P. D. R).

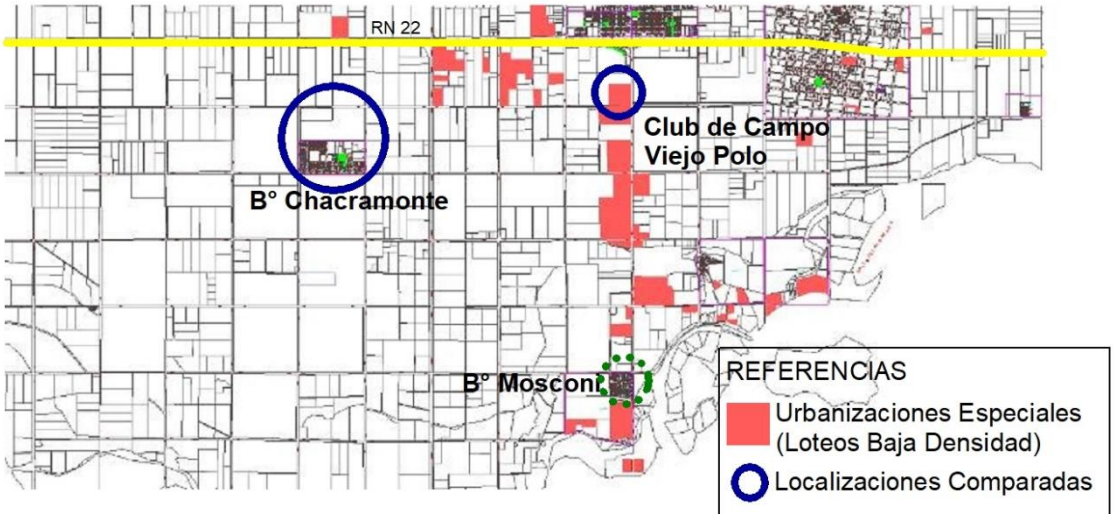
La Adecuación de Plan Director de Roca (PDR) –ordenanza aprobada en 2006- establece los parámetros generales para lo que se denomina "Urbanizaciones Especiales", aquí se incluyen a los CLUBES DE CAMPO y barrios cerrados. Además de la normativa local, estos espacios de urbanización quedan regidos baja el paraguas del Régimen de Propiedad Horizontal –Ley nacional Nº 13.512 y provincial Nº 3.127- y/o el régimen de Consorcio Parcelario –Ley provincial 3.086-. La reglamentación municipal es clara al indicar –resolución 2766/06 artículo 19- que este tipo de emprendimientos "no podrán ser instalados en ÁREA URBANA, ni en zona productiva irrigada o no irrigada" y que el 10% de la superficie total del loteo deberá cederse al Municipio "en carácter de reserva municipal"; También las extensiones de los loteos se encuentran especificadas: superficie mínima de las parcelas será de 600 metros cuadrados, con un "lado mínimo" de 20 metros, el FOS y FOT varían entre el 30% y el 50% del total del lote, dependiendo de la cantidad total de metros cuadrados del mismo.

En la actualidad Roca cuenta con más de 60 loteos correspondientes a barrios cerrados, o club de campo, o urbanizaciones especiales, en la zona sur de la ruta Nacional 22 (Figura 3), este nuevo ciclo de valoración del suelo periurbano, genera nuevas formas de

segregación y el paisaje territorial configurado profundiza, lo que llamaré, en adelante, “ciudadanos sin ciudad” y a los que referiré en este escrito a la brevedad.

Solo dos loteos[10] (Figura 3) del área de estudio, referenciadas en el PDR como “Zona residencial mixto rural”, poseen características diferenciadas a los mencionados de baja densidad, en primer lugar por la fecha de fundación –ambos casos se manifiestan con mucha anterioridad a las “urbanizaciones especiales”- y en segundo lugar, son dos parcelamientos que poseen población vinculada estrechamente a la mano de obra que requiere la fruticultura, familias cuyo hábitat se relaciona de manera directa con la producción frutícola y que la conformación del espacio habitado dista claramente de los denominados clubes de campo o urbanizaciones especiales.

Figura 3. Loteos al sur Ruta Nacional n° 22



Fuente: Municipalidad de Gral. Roca y Datos propios relevados

Barrio Chacramonte. Historia y presente.

El Barrio Chacramonte se encuentra ubicado a 8 Km de la ciudad de General Roca, está conformado por un asentamiento poblacional que supera los 3800 habitantes, y nucleado por más de 800 viviendas, aproximadamente, habitadas mayoritariamente por trabajadores rurales.

Esta barriada se comienza a conformar en 1940, donde los pobladores tuvieron que desmalezar el monte, de allí su denominación chacra-monte. Recién en 1973 se crea una

[10] Barrio Chacramonte y Barrio Gral. Mosconi.

ley de expropiación y entrega de títulos de propiedad a los habitantes del Barrio sobre sus lotes. Durante la dictadura se derogó dicha ley, la que vuelve a "legalizarse" en 1985.
Además de ser un barrio consolidado, alejado del casco urbano de la ciudad como muestra la Figura 2, el mismo se completa poblacionalmente a partir del inicio de una toma de tierras que data del año 2006, cuando un grupo de vecinos -en su mayoría empleados rurales de la zona e hijos de los pobladores originales en algún caso-, se reúne para buscar una solución a su situación habitacional y el 5 de noviembre de 2006, un importante grupo de trabajadores rurales protagonizó un proceso de ocupación de terrenos abandonados. En principio se tomaron 10 hectáreas de montes que se encontraban improductivos.
El Concejo Deliberante de General Roca, en noviembre de 2006 sanciona una ordenanza por la cual "declara de utilidad pública y sujeto a expropiación" una parcela de 10 hectáreas lindante con el actual barrio de Chacramonte.
La gran cantidad de familias sin tierra superaban la cantidad de lotes disponibles, de allí que la Comisión hizo un pedido a provincia por otras 10 hectáreas que en un principio fueron denegadas aunque, meses después, la legislatura aprobaría la expropiación de 10 ha . Este logro permitió que 252 familias tengan su lote y que el barrio Chacramonte tenga una población total, según Censo 2010 del INDEC de 1900 habitantes, pero que estimaciones propias observan un número, apenas menor de 4.000 habitantes.

RESULTADOS

La tabla 1 muestra datos cuantitativos de los dos asentamientos tomados como casos testigos; las variables y elementos analizados en este trabajo nos permiten ver las formas de asentamientos existentes en el peri-urbano de la ciudad y que representan claramente dos maneras de habitar el mismo territorio y que ambos procederes urbanizan suelo productivo.

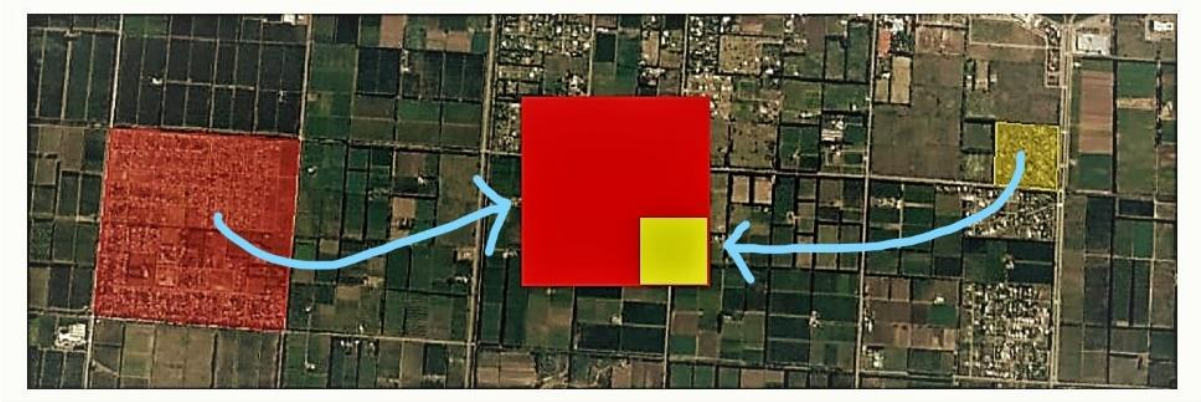
Tabla 1. Datos cuantitativos comparados.

	POBLACION (Hab)*	SUPERFICIE (Ha)	DENSIDAD promedio Hab/ha**	FOS	SUPERFICIE Lotes***	Tipo de Traza
CHACRAMONTE	3800	90	21	0,5	250	cuadricula
VIEJO POLO	180	12	15	0,3	900	iregular deliberado
*Fuente: Censo 2010 y Datos propios						
**Datos Propios	***Promedio en m2					

Los datos primarios obtenidos por el análisis del sistema antrópico, permiten obtener resultados primarios que se complementan con cuestiones referidas a la morfología de los casos y su estudio.
Los casos analizados están inscriptos en una superficie representada por la figura geométrica del cuadrado, proporcionalmente Viejo Polo se inscribe en el plano de

Chacramonte siete veces y media, como lo muestra la figura 4 donde se representa a los loteos con colores definidos. La superficie de Chacramonte es de 90 ha. (Rojo), mientras que Viejo Polo (Amarillo) posee un área de 12 ha.

Figura 4. Proporción y Relación.



Fuente: Foto Google y Datos propios.

La comunicación de los casos con el ejido de la ciudad de Gral. Roca, demuestra Club de Campo Viejo Polo se conecta de manera directa con el casco urbano a través de la Calle Viterbori (rebautizada como “Camino del Bicentenario”), la que fue remodelada con nuevo asfalto y equipamiento deportivo y recreativo, en el trayecto que une la ruta 22 y los ingresos a los loteos de baja densidad. Se deben transitar cuatro kilómetros, desde Viejo Polo, para llegar al centro administrativo de la ciudad de General Roca.

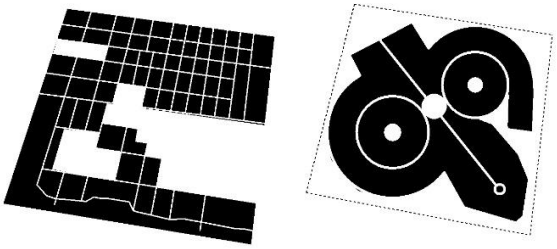
Por otra parte, el Barrio Chacramonte se encuentra rodeado de caminos vecinales; en su mayoría utilizados por la producción fruti-hortícola en función de: la movilidad del recurso humano, el transporte de insumos, y el traslado de materia prima derivada a los galpones de empaque. Salvando el caso de un camino vecinal asfaltado (que une el barrio con la Ruta provincial n°6), el resto de los calles que rodean Chacramonte son vías de tierra y ripio. Para tomar trochas primarias asfaltadas (RN22 o RP6) se deben recorrer cientos de metros y luego transitar aproximadamente 6 kilómetros más hasta llegar al ejido urbano de la ciudad de Gral. Roca.

Las conexiones de ambos casos de estudio por medio del transporte público de pasajeros son escasas, ya que la frecuencia de las unidades es muy baja y con una sola línea de servicio.

El trazado de las calles en cada uno de los casos y su entramado viario interno, dibujan un plano y a partir de ello puede verse el juego de los llenos y vacíos en cada uno de ellos (Figura 5). La traza que dibujan los llenos puede expresarse, en el caso de Chacramonte, como una cuadricula con diseño básico tradicional en forma de damero, aunque podemos

notar en su base (sector sur del Barrio) una alteración a la que llamaremos “irregular espontanea”. A diferencia de esto, Viejo Polo se encuadra en un trazado irregular deliberado proyectado por el desarrollador inmobiliario.

Figura 5. Sectores Loteados (Negro) y Vacíos (Blanco).



Fuente: Datos propios

En la figura 6 se puede apreciar los diferentes usos en cada uno de los casos analizados, el color amarillo referencia el uso residencial, mientras que en color verde se representan los espacios públicos con equipamiento, el rojo representa los elementos administrativos del Estado (municipal y provincial) y por último el color azul referencia el subsistema productivo. El uso del suelo es reflejo de las actividades propias de cada uno de los casos y puede notarse claramente que Viejo Polo solo posee uso residencial, propio a un barrio de los que llamamos de baja densidad.

Figura 6. Usos del suelo.

Fuente: Foto Google, elaboración datos propios.

Al aumentar el porcentaje del factor de ocupación de suelo (FOS) el “tejido” urbano será mayor o cerrado, al disminuir podrá encontrarse un tejido disperso. Está claro que Chacramonte posee un FOS de mayor porcentual que Viejo Polo (0,5 y 0,3 respectivamente), por ello vemos que el tratamiento dado a uno y otro loteo, en materia de

regulación residencial, es muy diferente a pesar que ambos se encuentran localizados en zona productiva.

El tejido o textura , en ambos casos es marcadamente disímil; el caso de Chacramonte determina un tejido que va de “cerrado” y con mayor aglomeración edilicia, a más “disperso” (en función de las parcelas ocupadas y el porcentaje de ocupación), esto se produce a partir de los años de construcción de las viviendas de sus residentes. En cambio el trazado de Viejo Polo determina una textura abierta que, las restricciones urbanísticas y sobre todo el propio control interno, impiden modificaciones sustanciales a futuro.

En cuanto a la parcela se comparó ambos casos, superponiendo un lote promedio de Chacramonte (250m2) a un lote de Viejo Polo (900m2), donde se observa que el primero se asienta tres veces y media sobre el segundo.

Los casos analizados y sus formas de parcelar, nadan tienen que ver entre sí; desde su origen Viejo Polo proyecta el “no amanzanamiento” de damero clásico, lo que permite confluir en un parcelamiento radial del tipo curvilíneo en la mayoría de su trazado, derivando en lotes que conforman trapecios (circulares en alguna de sus caras) o polígonos irregulares. Por su parte Chacramonte posee, en más del 90 % de los casos, parcelas clásicas regulares y con forma rectangular conformando el damero urbano tradicional.

DISCUSIÓN

El proceso de las urbanizaciones de baja densidad se da a nivel global y atenta contra el urbanismo, su conformación espacial y las reglas internas –propias de estos desarrollos- genera, en primer lugar, la “homogeneidad social” (Svampa, 2004:58) y como rasgo distintivo “ciudadanos sin ciudad”, esto es que los ocupantes de estos nuevos “guetos” urbanos no hacen uso, de la urbanización, de los espacios públicos y del equipamiento provistos por la ciudad a sus habitantes.

Las urbanizaciones de baja densidad se establecen como resolución a dos problemas básicos de quienes las habitan, el primero de ellos (sin establecer prioridad) es construir viviendas y el segundo brindar seguridad a sus habitantes. Esta forma de habitar, es un estilo de vida “denominado por los mismo residentes como “el modelo burbuja”, facilita la implementación de un modelo de socialización caracterizado por la “autonomía hacia adentro”, esto es, una libertad protegida, garantizada –seguridad privada mediante-“ (Svampa, 2004:62).

A partir de esto es que los espacios públicos de la ciudad son un remanente de quienes quedan excluidos de esa libertad protegida y los equipamientos urbanos son elementos usados por un ciudadano, que la ciudad global excluye; esto es un ciudadano de segunda, con todo ello se establece la categoría de “ciudadanos sin ciudad” y “ciudad sin

ciudadanos". La ciudad como construcción social, se autodefine en los espacios conformados en ella y frente a las categorías de ciudadanos antes expuestas, la ciudad muestra su "físico" diferenciando lugares para "unos u otros".

En la Argentina, estas urbanizaciones, no solo se concentran en el área metropolitana de la ciudad de Buenos Aires, el resto del país y por condiciones específicas de cada región, también cuentan con esta situación urbana. Así describe Sonia Roitman a su Mendoza natal, cuando dice que las zonas más elegidas para las urbanizaciones cerradas son las de chacras y que "al privado lo que le importa es la rentabilidad y la actividad inmobiliaria es más rentable que mantener unos viñedos". Desde el Alto Valle del río Negro podemos hacer un paralelo con el territorio plantado para la producción de fruta y preguntarnos cuánto daño se le hace a la producción regional a partir de los asentamientos de baja densidad localizados en el territorio. Pero independientemente de ese daño, existe uno mucho más grande que referencia a la ciudad y "en lo que respecta al espacio urbano, las principales consecuencias se refieren a la fragmentación del espacio urbano producido, en donde los barrios son fácilmente identificables a partir de la existencia de elementos que marcan claramente los límites de estos barrios: barreras, murallas, cercos de alambre y garitas de seguridad, entre otros.

La privatización del espacio público y su apropiación es uno de los efectos más importantes de los barrios cerrados (Thuillier, 2000; Caldeira, 2000). Ella significa no sólo la apropiación de unos pocos de algo que fuera anteriormente de todos (calles, veredas, plazas), impidiendo el libre acceso a ellos, sino además, la pérdida de significación social de los espacios públicos y el desprecio de todo lo que es público en la ciudad abierta (Caldeira, 2000). Por otra parte, en muchas ocasiones, se localizan en tierra con alta capacidad agrícola, que sin embargo es destinada a la actividad inmobiliaria por ser esta última más rentable para los desarrolladores urbanos" (Roitman, 2006:5).

El espacio público, de los casos analizados en este trabajo, responde a las lógicas de cada asentamiento y en el caso de Chacramonte surge como un proceso "impulsado por interacciones sociales, formas de comunicación y de acción que muestran los mecanismos a través de los cuales diferentes personas, grupos y clases sociales usan y se apropian de la ciudad" (Kuri, 2017:40), por ello el equipamiento urbano es utilizado naturalmente y su existencia es consecuencia de la interacción social mencionada.

Viejo Polo, en cambio, cumple las reglas de una urbanización de baja densidad y expresa en su proyecto, su conformación espacial y las reglas internas –propias de estos desarrollos- espacios verdes residuales marcados por la traza y sin un programa de usos inherentes al urbanismo integrador de la ciudad inclusiva.

CONCLUSIONES

1. El territorio visto como un sistema complejo demuestra en primer lugar que el sistema antrópico-productivo es invadido por el urbano poblacional, esto significa una superposición de usos, en un paisaje escasamente preparado para soportar dicha transposición. El subsistema productivo requiere de subsistemas de infraestructura (riego, comunicaciones y suelo) preparado para plantación frutícola, que nada tiene de comparable a la requerida por el subsistema poblacional urbano. Los soportes que ambos subsistemas requieren no son compatibles.

2. Las urbanizaciones de baja densidad (de las características de Viejo Polo) son proyectadas, con el único fin de "resolver" el problema de la vivienda y la seguridad de las unidades habitacionales allí localizadas y esto se ve, claramente al analizar los espacios públicos, espacios meramente residuales o en el mejor de los casos, proyectados a partir de la morfología establecida por el desarrollador del loteo en cuestión. En el fraccionamiento privado, lo público no posee un uso y no existe la variable FUNCION en los mencionados espacios formales y/o residuales.
En el caso del Barrio Chacramonte, si bien los espacios públicos no están acondicionados y mantenidos de forma correcta, estos espacios poseen un uso definido acompañando una traza que mantiene características de ciudad inclusiva, con equipamiento básico para usos variados de una población que habita, también, puertas a fuera de las viviendas construidas, en síntesis incorpora el concepto de un ciudadano construyendo identidad colectiva.

3. La auto-segregación del hábitat en algunos sectores sociales (clases medias, medias altas), generan competencia por la apropiación de suelo periferiferico, antes captada por los sectores sociales bajos, hoy expulsados por esta circunstancia y que en el caso del Alto Valle –en particular- se nutre de población obrera rural.
Podemos afirmar que la alta rentabilidad del suelo deriva en una mirada del hábitat rural (peri-urbano), que no contempla al paisaje territorial como un sistema complejo y a pesar de normativa vigente el territorio está librado a los designios del mercado inmobiliario. La falta de un plan de ordenamiento territorial y una matriz productiva regional, hacen del peri-urbano "tierra fértil" de la especulación por el suelo.

Reggiani O., (2018) Peri-urbano, Ocupación y usos en el Alto Valle

Referencias bibliográficas

BASUALDO, J. L. (2013). LA GESTION URBANA DE PEQUEÑAS CIUDADES. Apuntes para la discusión (versión preliminar). LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY.

BERGER, J. (1972). Modos de Ver. Edición Inglesa.

BORJA, J. y CASTELLS, M. (1999). La Gestión de las Ciudades en la era de la Información. Cuarta Edición.

CAPEL, H. (2009). Las pequeñas ciudades en la urbanización generalizada y ante la crisis global, Investigaciones Geográficas, Boletín del Instituto de Geografía, Núm. 70.

ESTRELLA, F. (1984). Arquitectura de Sistemas al servicio de las necesidades populares.

HARDOY, J. y SATTERTHWAITE, D. (1987). La Ciudad legal y la Ciudad ilegal. IIED. Grupo Editor Latinoamericano. Colección Estudios Políticos y Sociales.

RAMIREZ KURI, P. (2017) Introducción. La erosión del espacio público en la ciudad neoliberal. ISBN: 978-607-02-9923-0.

LEFEBVRE, H. (1971). De lo Urbano a lo Rural. Antología preparada por Mario Gaviria.

MANZANAL, ARZENO, NUSSBAUMER –Compiladoras- (2007). Territorios en Construcción. Ed. Ciccus.

MORIN, E. (1990). Introducción al Pensamiento Complejo. Recuperado de Introduccionalpensamientocomplejo-Morin1990 completo.pdf

ONU-Hábitat (2012). ESTADO DE LAS CIUDADES de América Latina y el Caribe 2012. Rumbo a una nueva transición urbana.

Plan Director de Roca (PDR). (Adecuación 2006). Municipio de General Roca. Digesto Municipal. Recuperado de www.generalroca.gov.ar/digesto/

PRÉVOT SCHAPIRA, M. (2001). Fragmentación Espacial y Social. Conceptos y Realidades. ISSN: 0188-7653.

ROITMAN, S. (2003). BARRIOS CERRADOS Y SEGREGACION URBANO. Scripta Nova, REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CS SOCIALES. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788.

SVAMPA, M. (2004). La brecha urbana. Ed. Capital Intelectual.

SOLDANO, D. (2008). Vivir en Territorios Desmembrados. Biblioteca Universitaria Cs. Sociales y Humanidades. Temas para el dialogo y el debate. Siglo del Hombre Editores. Clacso Grop.

TAPIA, A. (2006). I frammenti globali nelle aree di bordo. Quartieri chiusi e contenitori di consumo. Ed. Franco Angeli SRL

VASILACHIS de DIALDINO, I. (1992). Métodos Cualitativos I. Los problemas teóricos-epistemológicos. Centro editor de América Latina.