

URBANIZAR LO PRODUCTIVO. DESEQUILIBRIOS Y CONTRADICCIONES.

El Peri-Urbano, ocupación y usos, en el territorio valletano

Autor: Omar Reggiani*

Filiación académica: Universidad Nacional de Río Negro, Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño. General Roca. Argentina.

Contacto: oreggiani20@yahoo.com.ar

(*)Arquitecto, FAU UNLP, 1991. Post-gradados: “Definición de Políticas de Suelo en Pequeñas Ciudades”, 2013 y “Política de suelos y Política de vivienda. Relaciones e Instrumentos” 2015 en Lincoln Institute of Land Policy. Presidente de la As. Civil UN TECHO para mi Hermano desde 2015. AyP en: Taller Diseño Proyectual III (DIM); Taller Arquitectónico I y Taller Urbano Territorial I (Arquitectura), Universidad Nacional de Río Negro. Integrante P.I. “Instrumentos para una planificación integral en Patagonia” UNRN.

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 inundabilidad, acceso a servicios de infraestructura, salinidad de suelos, etc. Sin embargo esta concepción centro-periferia se ha perdido para establecer un nuevo sentido espacial que no se ajusta a los viejos parámetros. En todo el mundo se crean satélites habitacionales a la ciudad central por causas a definir en cada territorio, pero lo que es una verdad incontestable es que la periferia ya no es el espacio de menor valor inmobiliario y los centros urbanos no son el hábitat natural de la clase alta de la sociedad como antaño, se ha conformado una sociedad fragmentada con espacios de contención cada vez más diferenciados y exclusivos.

Urbanizar el sector rural no solo pone en riesgo la existencia de la ciudad como construcción social, sino que además genera inestabilidad ambiental en el espacio natural que se proyecta, ya no como proveedor de insumos alimenticios y fuente de sustentabilidad del territorio en materia ambiental, sino como un tesoro listo para ser abordado por el capital de los desarrolladores inmobiliarios.

En esta línea de pensamiento es que puede visualizarse como la crisis de la economía regional del Alto Valle del río Negro, hizo que –en algunos casos- el pequeño productor sea cooptado por desarrolladores inmobiliarios, generando ventas de chacras y estableciendo en estas loteos de baja densidad. Estos loteos avanzan en zona productiva a partir de nueva normativa y son habitados por una clase social media alta, que compite por el suelo peri-urbano, el territorio productivo y hábitat natural del trabajador rural y su familia.

PALABRAS CLAVE: Territorio - Hábitat - Peri-urbano - Producción - Loteos

INTRODUCCION

Este trabajo se encuadra en el proyecto de Investigación (Resolución 368 del 7 de Junio de 2016, Universidad Nacional de Río Negro) “Instrumentos para la planificación ambiental en la Patagonia. Ambiente, paisaje y espacio público como ejes estratégicos” y en este sentido hace un aporte en cuanto al Sistema Urbano/asentamientos (como el sistema artificial que el hombre utiliza para organizar su territorio), a partir de objetivos generales y particulares que intentan dilucidar algunas incógnitas de la realidad que hoy vive 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” y definiéndola como “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.”¹ Y establecer un diagnóstico, que brinde herramientas necesarias para la planificación y ordenamiento del territorio.

Para ello el área de estudio primaria vuelve a ser aproximada, 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 lo ocupacional del suelo productivo.

La recopilación de información para su posterior análisis se basó en la comparación de ambas formas de ocupación del territorio de: 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, su infraestructura entre otros sistemas, subsistemas y elementos observados.

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 productivos y el hábitat de quienes ofician de mano de obra del sector, sus relaciones y localización referidas a servicios e infraestructura, entre otras variables.

El proceso de las urbanizaciones de baja densidad se da a nivel global y que atenta contra el urbanismo, su conformación espacial y las reglas internas –propias de estos desarrollos- genera ciudadanos sin ciudad, “...las urbanizaciones cerradas, que comenzaron en Estados Unidos, pueden verse ahora en China, Chile e India, en marcado contraste con los extensos asentamientos ocupados ilegalmente y autoconstruidos por sus moradores oficialmente denominados slums (áreas urbanas hiperdegradadas), favelas o barrios pobres”², en este párrafo Harvey nos deja claro el proceso de globalización sufrido por los habitantes de cualquier latitud.

Las urbanizaciones de baja densidad en la Argentina 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”³. Desde el Alto Valle del río Negro podemos hacer

¹ Tapia, 2006: 134

² Harvey, 2014: 11

³ Roitman, 2009, Diario Online mdz.

un paralelo con la 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”.⁴

Por este camino y la búsqueda de esa información transita la ponencia, mirando un paisaje repleto de elementos y sistemas que son insumos del análisis y que permiten construir conocimiento territorial.

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, en definitiva UN SISTEMA COMPLEJO. La teoría a construir en la investigación puede transformarse día a día, por la realidad de los cambios sociales y por el cambio de la estructura social de los actores, frente a este proceso transformador y que la teoría crítica toma como inmutables estructuras medidas históricamente y que no contempla la mirada e información –totalizadora- deseada.

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 interpretativo⁵, 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 Morín 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”⁶. 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 vivir.

⁴ Roitman, 2006: 5

⁵ Ver Vasilachis, 1992: 43, Tesis n°5

⁶ Morín, 1990, a:24

Entender la complejidad del territorio, sus sistemas y subsistemas no deben ser un enunciado a la hora 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”⁷, esa mirada es más precisa cuanto 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 Morín al “paradigma de la simplificación”⁸

EL TERRITORIO. ÁREA DE ESTUDIO PRIMARIA.

La localización del área de estudio (Figura 1) fue decantando a partir de los análisis del sistema complejo que muestra el territorio del Alto Valle del río Negro y describe a General Roca como territorio testigo de otras urbanizaciones con similar complejidades en su peri-urbano.

Dicho esto, es importante entender el conglomerado urbano de la ciudad de General Roca, su sistema productivo y cómo 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 del 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), a 480 Km de San Carlos de Bariloche (112.887 habitantes) y distante unos 500 km de la ciudad capital de la provincia de Río Negro, Viedma (53.618 habitantes).

La localidad, con una población urbana de 81.534 habitantes⁹, 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. Localización área de estudio



Fuente: Fotos Google. Elaboración propia

⁷ Berger, 1972: 5

⁸ Morín, 1990, b:28

⁹ Todos los datos poblacionales, Fuente: Censo 2010. INDEC.

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 la unen con la provincia de La Pampa y la Línea Sur rionegrina, y con otras ciudades del Alto Valle, respectivamente y geográficamente está situada entre el río Negro 6 km. al sur y una meseta árida a la que se le llama “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. El Transporte ferroviario es de servicios de carga que unen la ciudad de Zapala (Neuquén) con el puerto de Buenos Aires, pasando por Bahía Blanca.

El servicio de agua 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.¹⁰

Es una ciudad con una fuerte presencia de chacras (considerando una “chacra” a la parcela rural de producción en el Alto Valle de Río Negro, cuya superficie mínima es de 5 ha.) en una región dinámica económica y socialmente, ya que su entorno rural está 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 con relación al sector productivo tradicional. Según datos del Registro Nacional Sanitario de Productores Agropecuarios del Servicio Nacional de Sanidad y Calidad Agroalimentaria (SENASA) 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 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) obreros rurales que se establecen y que luego mudan sus familias. Esta situación se da en el conglomerado de 13 municipios dispuestos en el Departamento General Roca de la provincia de Río Negro y 3 Municipios del Departamento Confluencia de la provincia de Neuquén, de manera que se establece una ciudad lineal de alrededor de 120 km y con una población de más de medio millón de habitantes.

¹⁰ Datos propios recabados de fuentes: Departamento Provincial de Aguas (DPA), empresas prestadoras de los servicios y el Municipio de General Roca.

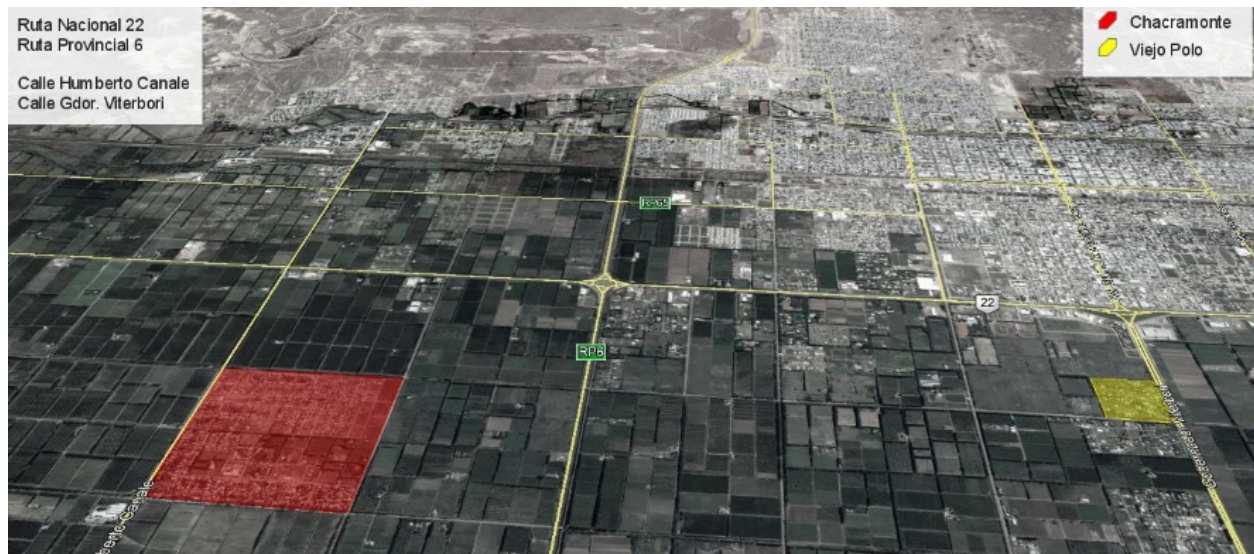
El avance de urbanizaciones sobre el sector productivo del territorio roquense, ha estado protegido por ordenanzas específicas que luego fueron violadas, problemática que demandará atención en este estudio.

Como ya se mencionó, el valor del suelo de la ciudad está fuertemente influenciado por la localización, en función de su aridez, su grado de salinidad y otros aspectos (por ejemplo, la infraestructura, el equipamiento, los servicios terciarios, etc.); el proceso de globalización que impone nuevos modelos económico que dejan de lado la producción (superficie plantada), para que otro tipo de operaciones no productivas y si especulativas, se impongan dejando de lado – además- la posibilidad de asentamiento del trabajador y su familia. El territorio peri-urbano analizado, prácticamente no cuenta con área dispuesta para la construcción de viviendas con esta tipología familiar, sólo dos zonas urbanizadas con población obrera se establecen al sur de la Ruta Nacional 22 y puede especularse que esta escases habitacional deriva en la emigración de población a territorios localizados en el ejido municipal, a partir de los servicios e infraestructura cercanos, que este ofrece en desmedro del asentamiento de familias en adyacencias del sector de chacras.

CASOS DE ESTUDIO

Puntualmente se trabajó en el estudio de dos asentamientos poblacionales, localizados en el peri-urbano de la localidad de General Roca a saber: Club de Campo Viejo Polo y el Barrio Chacramonte, en la Figura 2 se 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. Elaboración propia.

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 fundamental 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 prohibía 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 ESPECULACION DEL SUELO

A partir de la violación de la normativa vigente y la invasión a la zona productiva y por el sector inmobiliario local, el Concejo Deliberante de la ciudad de Gral. Roca, cubre incumplimientos de la función pública dictando una norma que denomina, "Ordenanza de Clubes de campo" autorizando los loteos creados en zona productiva (Ord. 2156/96).

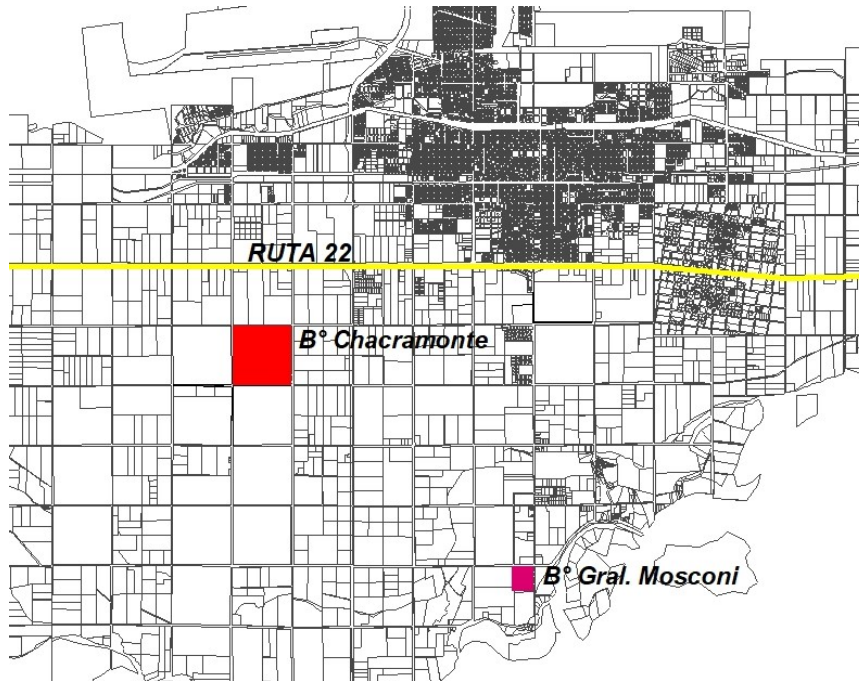
El diagnóstico (año 2001) de Desarrollo Sustentable para Roca (Plan Estratégico de la ciudad), decía que "Frente a estos procesos es necesario completar la actual prohibición de loteos al Sur de la Ruta Nacional n°22, con un conjunto de otras medidas.", de este mecanismo participativo la única herramienta aprobada por Ordenanza N° 3.641/03 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 bajo el paraguas del Régimen de Propiedad Horizontal –Ley nacional N° 13.512 y provincial N° 3.127- 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 factor de ocupación del suelo y total (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 (loteos de baja densidad)", en la zona sur de la ruta Nacional 22, este nuevo ciclo de valoración del suelo periurbano, genera nuevas formas de segregación y el paisaje territorial configurado profundiza, lo que ya hemos llamado "ciudadanos sin ciudad", al multiplicarse los muros, controles de acceso y cercos electrificados; yuxtaponiéndose al sector cultivado.

Solo dos loteos (Barrio Chacramonte y Barrio Gral. Mosconi) del área de estudio, referenciados en el PDR como "Zona residencial mixto rural", poseen características diferenciadas a los mencionados de baja densidad (Figura 3), 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 asentamientos parcelados 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.

Figura 3. Asentamientos anteriores a 1995. Sur Ruta Nacional n° 22



Fuente: Municipalidad de Gral. Roca y Elaboración propia.

BARRIO CHACRAMONTE. DE LA “TOMA” A LA TENENCIA DEL SUELO

El Barrio Chacramonte se encuentra ubicado a 8 Km de la ciudad de General Roca, está conformado por un asentamiento poblacional que supera los 3.800 habitantes, y está nucleado en 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 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.

Las familias, en general, están compuestas por cuatro o más miembros. En algunas familias los niños y jóvenes varones empiezan a realizar tareas agrícolas a edades tempranas y de allí las continuas denuncias del trabajo infantil y precarización del sector laboral.

Además de ser un barrio consolidado, alejado del casco urbano de la ciudad como muestra la Figura 4, el mismo se completa 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 de 1900 habitantes, según Censo 2010 del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos pero que estimaciones propias observan un número, apenas menor de 4.000 habitantes.

RESULTADOS

Es importante puntualizar cuestiones primordiales de la investigación en materia de suelo, la posibilidad de acceso al mismo por las diferentes clases sociales afincadas en el territorio analizado y como esto repercute en el peri-urbano valletano, ya que el alto valle del río Negro no se diferencia a otras regiones del territorio nacional y la tierra es un bien de alto valor de compra-venta.

El Estado no regula, ni media entre el capital privado y los ciudadanos para que existan posibilidades de acceso al hábitat en relación de éste con el concepto de “derecho” y no de “mercancía”. En cuanto a este punto puede notarse que, como única contraposición del Estado municipal ante el sector especulativo, en el año 2009 el Concejo Deliberante del municipio de General Roca aprueba la ordenanza 4561, la que declara “en Emergencia Habitacional al ejido municipal” por el término de dos (2) años e incorporando suelo que el Municipio incorpora a un “banco de tierras”, comprometiéndose en un plazo máximo de veinticuatro (24) meses, proveer los servicios de agua potable, apertura de calles y el tendido eléctrico.

El no brindar servicios a los loteos propuestos, en la mencionada ordenanza, infringe normativa explícita que determina, la inexistencia de aprobación de un parcelamiento que no cuente con los servicios de infraestructura esenciales.

El llamado “banco de tierras” hoy no se brinda como herramienta mediadora del sector inmobiliario, quien es el único oferente de tierra habitable y por ende el regulador de precios de dicha oferta y por ende los vacíos de la trama, que se generan en el ejido urbano, son de propiedad privada en la mayoría de la superficie territorial.

La infraestructura es uno de los sistemas más débiles del soporte productivo donde se centran ambos casos y los requerimientos de los asentamientos humanos poco compatibilizan con la infraestructura básica existente de canales de riego, que derivan en acequias de riego estacional; sumado a el escaso tendido de energía eléctrica y la casi nula red de gas natural que recorre el sector peri-urbano en cuestión. La inexistencia de cloacas o sistemas de vertido cloacal acorde a una urbanización exigen la instalación de los mismos o la condena del ambiente a tener sus napas contaminadas. De allí que el relevamiento lleve a indicar que los soportes de servicios infraestructurales, requeridos para cada subsistema antrópico (productivo y urbano-poblacional) claramente, no son compatibles.

DATOS CUANTITATIVOS

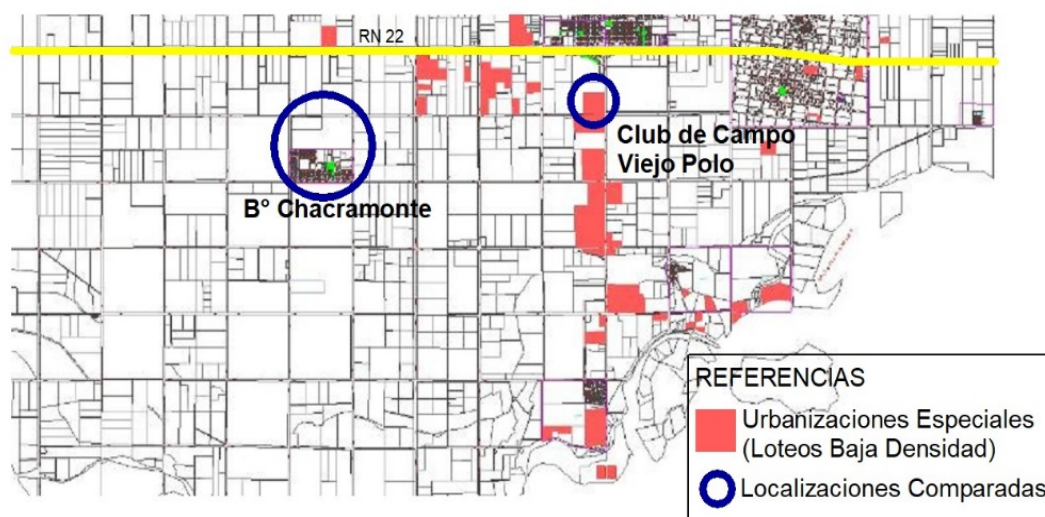
Hasta aquí se ha mostrado un análisis referido a las variables históricas, socio-culturales y legislativas; en este punto se hará referencia al registro de datos, en los casos específicos, cuánticos, físicos y/o morfológicos de la investigación. La tabla 1 muestra datos cuantitativos comparados de los 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 (Figura 4), que representan claramente dos maneras de habitar el mismo territorio y que ambos procederes urbanizan suelo productivo.

Tabla 1.

	POBLACION (Hab)*	SUPERFICIE (Ha)	DENSIDAD promedio Hab/ha**	FOS	SUPERFICIE Lotes***	Tipo de Traza
CHACRA MONTE	3800	90	42	0,5	250	cuadrícula
VIEJO POLO	180	12	15	0,3	900	irregular deliberado

Fuente: *Censo 2010 y Datos propios **Datos Propios ***Promedio en m2

Figura 4. Localización de casos



Fuente: Municipalidad de Gral. Roca y Datos propios relevados.

Analizado el sistema antrópico de los casos de estudio y a partir de los datos relevados, permiten obtener resultados primarios que centran nuestra mirada en diferenciar ambas formas de urbanizar el peri-urbano, desde la matriz histórica de su fundación -el “cómo?” y el “para qué?”-, preguntas que seguirán abiertas a nuevas respuestas; pero además nos muestran cuestiones referidas a la morfología de los casos.

EL PLANO Y LAS PROPORCIONES.

Ambos casos de estudio poseen la figura geométrica del cuadrado, proporcionalmente Viejo Polo se inscribe en el plano de Chacramonte siete veces y media, como lo muestra la figura 5 y donde se representa a los loteos con colores definidos. La superficie de Chacramonte es de 90 ha. (Referenciado en color rojo), mientras que Viejo Polo (Amarillo) posee un área de 12 ha.

Figura 5. Proporción y Relación.



Fuente: Foto Google. Elaboración propia.

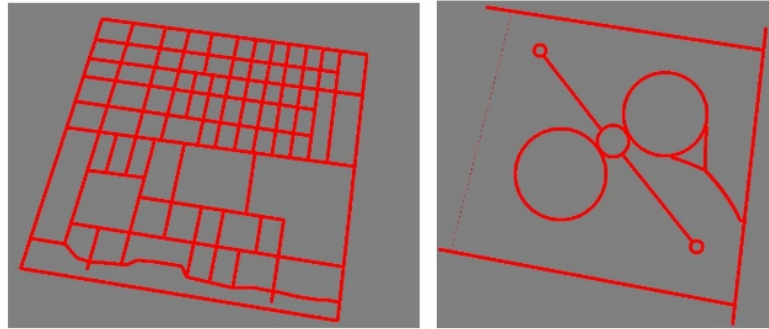
VIAS DE COMUNICACION.

En cuanto a la comunicación de los casos y su sistema vial (ver en Figura 2) y al analizar el subsistema antrópico, vemos como Club de Campo Viejo Polo se conecta de manera directa con el casco urbano a través de la Calle Viterbori, 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 y hoy rebautizada como “Camino del Bicentenario”. Dicha arteria se debe 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 friti-hortícola para el transporte de insumos, recurso humano y traslado de materia prima derivada a los galpones de empaque, salvo el caso de un camino vecinal asfaltado (que une el barrio con la Ruta provincial n°6) el resto son vías de tierra y ripio. Para tomar vías 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.

LA TRAZA.

El trazado de las calles de los casos (Figura 6) y su entramado viario, se muestra en color rojo en las figuras graficadas, las líneas dibujan un trazado y a partir de ello podemos ver el amanzanamiento más bien clásico, en damero (B° Chacramonte) o un dibujo geométrico con cierta simetría a partir de su traza circular (Viejo Polo). Evidentemente los trazados definen características no solo formales, sino históricas, conceptuales y hasta ideológicas, de sus proyectistas en cada uno de los casos de estudio.

Figura 6. Trazado interno.

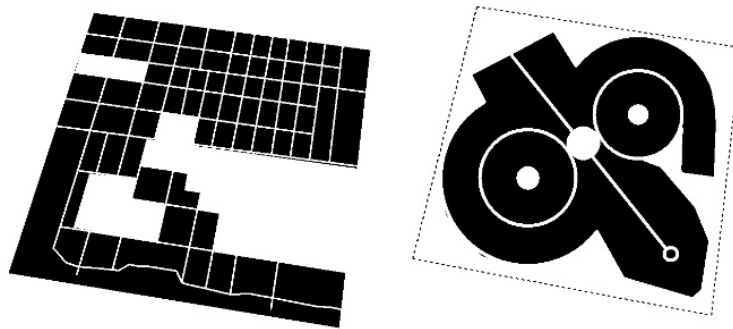


Fuente: Elaboración propia

En un juego de llenos y vacíos (Figura 7) se muestran en cada unidad de análisis los sectores loteados (como llenos en negro) y los sectores semipúblicos, para el caso de Viejo Polo o no utilizados como loteos en el caso de Chacramonte (como referencia en blanco o vacíos).

La traza que dibuja los llenos puede expresarse, en el Barrio Chacramonte como una cuadrícula con diseño básico tradicional en forma de damero como ya se indica en el punto anterior, aunque podemos notar en su base (sector sur del barrio) una alteración a la que llamaremos “irregular espontánea”. A diferencia de esto, Viejo Polo se encuadra en un trazado irregular deliberado proyectado por el desarrollador inmobiliario.

Figura 7. Sectores Parcelados y/o Vacíos.

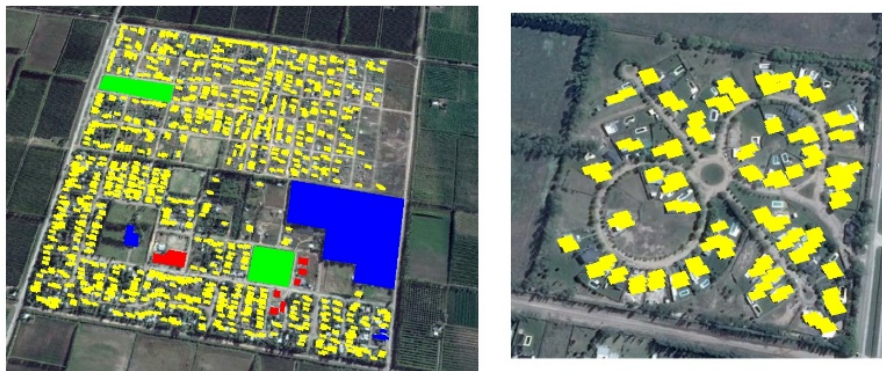


Fuente: Elaboración propia

USOS Y EDIFICACIÓN.

En la figura 8 se puede ver los diferentes usos dados al suelo en cada uno de los casos analizados, el color amarillo referencia el uso residencial, mientras que el verde se representan los espacios públicos con equipamiento, el color 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 8. Usos del suelo.



Fuente: Foto Google. Elaboración propia.

El factor de ocupación de suelo (FOS) es uno de los tantos parámetros urbanísticos de análisis y por definición es el porcentaje de ocupación que podemos tomar del terreno, lote o parcela; al aumentar el porcentaje del 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 bien diferente a pesar que ambos se encuentran localizados en zona productiva.

El tejido o textura, en ambos casos es marcadamente diferente, el caso de Chacramonte determina un tejido que va de “cerrado”, con mayor aglomeración edilicia, a más “disperso” en función de las parcelas ocupadas y el porcentaje de ocupación, a partir de los años de residencia de los habitantes. En cambio, Club de Campo Viejo Polo posee una textura abierta que, las restricciones urbanísticas y sobre todo el propio control interno, impide modificaciones sustanciales a futuro.

LA PARCELA.

Comparando y superponiendo un lote promedio de Chacramonte (250m²) a un lote de Viejo Polo (900m²), observamos que el primero se asienta tres veces y media sobre el segundo (considerándolo como un rectángulo clásico).

Queda claro que ambos casos 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 o polígonos irregulares. Por su parte el Barrio Chacramonte posee, en más del 90 % de los casos, parcelas clásicas regulares y con forma rectangular conformando el damero urbano tradicional.

A MODO DE CONCLUSION

En varios apartados del transcurso de la ponencia se hizo mención a la coexistencia de dos maneras de urbanizar el peri-urbano, ya sea desde la matriz histórica de fundación de los casos de estudio, como desde los resultados obtenidos desde el análisis de los casos expuestos. En síntesis, es fundamental establecer el “cómo?” y el “para qué?” de la existencia del Barrio

Chacramonte y el Club de Campo Viejo Polo y en ese sentido es que se presentan algunos indicios a modo de conclusión.

a) El determinar al territorio como un sistema complejo demuestra, en primer lugar, cómo el sistema antrópico-productivo es invadido por el urbano poblacional, esto significa una superposición de funciones en un territorio escasamente preparado para soportar dicha transposición. El subsistema productivo requiere de suelo preparado para plantación frutícola, con sistemas de riego e infraestructura básica, que nada tiene de comparable a la requerida por el subsistema poblacional urbano. Los soportes que ambos subsistemas requieren no son compatibles y el “área proyecto” para localizar componentes urbanos en un sistema productivo primario deben estar suficientemente analizados y estudiados desde todos las variables, sean estas físicas, sociales, ambientales, económicas, etc.

b) En cuanto a la tenencia de la tierra los casos analizados demuestran que, los tres poderes del Estado (Ejecutivo, Legislativo y Judicial) no actúan con la misma celeridad, ecuanimidad y respeto, para solucionar los procesos que se dan en materia de violaciones de normas y leyes referidas al uso y protección del suelo, sea éste de dominio público o privado.

Es determinante que el desarrollador de loteos de baja densidad (Viejo Polo), en el territorio analizado, fue un actor fundamental y (aunque) no único de la violación de normas que prohibían dichos fraccionamientos y con implicación de funcionarios públicos. Los tres poderes del Estado (en menor o mayor medida) garantizaron la rápida resolución del tema en cuestión de meses, suministrando herramientas para una tenencia legal de la tierra. En cambio, cuando la violación se concreta por integrantes de “la Ex Toma” del Barrio Chacramonte, el Estado y sus instituciones demuestran una actitud persecutoria y amenazante (intentando disuadir la acción) para luego legalizar la tenencia previamente negada y este proceso aún sigue inconcluso por cuestiones burocráticas.

c) Mientras que en el “caso Barrio Chacramonte” cientos de familias se asientan en busca de un hábitat adecuado (solucionando en principio el acceso a la tierra y la vivienda) con relación y cercanía al trabajo, la educación y el recreo, en un barrio histórico, cultural y físicamente consolidado; la búsqueda en el “caso Viejo Polo” se centra en condiciones de seguridad, mayor status y relaciones que tienen más que ver con el “parecer” que con el “ser”, en definitiva con la búsqueda de “un estilo de vida entre pares” sin la contaminación del diferente.

d) Está muy claro que las urbanizaciones de las características de Viejo Polo son pensadas, exclusivamente para “resolver” el problema de la vivienda y la seguridad de las unidades habitacionales allí localizadas y esto se ve claramente cuando analizamos los espacios públicos, espacios meramente residuales o en el mejor de los casos, concretados 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 “función” 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.

e) La auto-segregación del hábitat en algunos sectores sociales (clases medias, medias altas), generan competencia por la apropiación de suelo periférico, 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 peri-urbano (rural), 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.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- 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 SATTERTHWAITTE, D. (1987). La Ciudad legal y la Ciudad ilegal. IIED. Grupo Editor Latinoamericano. Colección Estudios Políticos y Sociales.
- HARVEY, D. (2014). Diecisiete Contradicciones y el fin del Capitalismo. Ed. Traficantes de Sueños ISBN 13: 978-84-96453-50-0.
- LEFEBVRE, H. (1971). De lo Urbano a lo Rural. Antología preparada por Mario Gaviria.
- MANZANAL, ARZENO, NUSSBAUMER –Compiladoras- (2007). Territorios en Construcción. Ed. Ciccus.
- MEDA R., VIGLIOCO M.A. (1991). Estructura Urbana y Uso del Suelo Aplicación a ciudades Bonaerenses.
- MORIN, E. (1990). Introducción al Pensamiento Complejo. Recuperado de [Introduccionpensamientocomplejo-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. (2009). “Countries: una mendocina busca claves...”. Rescatado de <https://www.mdzol.com/nota/122412-countries-una-mendocina-buscalas-claves-para-saber-quien-es-el-patron-de-la-vereda/>
- ROITMAN, S. (2003). BARRIOS CERRADOS Y SEGREGACION URBANO. Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788.
- Vol. VII, núm. 146(118), 1 de agosto de 2003
- 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. IL PROGETTO AMBIENTALE IN AREE DI BORDO. A cura di Giovanni Maciocco, Paola Pittaluga.
- VASILACHIS de DIALDINO, I. (1992). Métodos Cualitativos I. Los problemas teóricos-epistemológicos. Centro editor de América Latina.