



EXPANSIÓN DE LA MANCHA URBANA EN RIO CUARTO

Mariano José Ambroggio

Arquitecto - Gestión Ambiental del Desarrollo Urbano (2009-actual). Profesor FAUD UM Coordinador de Carrera Martillero y Corredor Público Universidad de Mendoza.

Alfredo Marinelli

Arquitecto recibido en la FAUD-UNC. Magister en desarrollo urbano y en gestión pública local. Docente adjunto de Urbanismo I y de Diseño Urbano de la FAUD-UM sede Río Cuarto. Consultor en planeamiento urbano.

Resumen

El presente es parte de un trabajo de investigación de la Universidad de Mendoza. Posee dos componentes: por un lado un análisis de superficies de usos de suelo según la nómina de la normativa urbana vigente en la ciudad de Río Cuarto¹, sintetizada en cuadros según la participación de cada uso en el territorio de la ciudad. Por otro una lectura de la dinámica de operaciones inmobiliarias dentro del territorio de la ciudad y del Gran Río Cuarto.

Interesa al equipo conocer si la forma de habitar el territorio y el tipo de crecimiento que se verifica colabora con la sustentabilidad urbana.

El modelo de crecimiento se alimenta desde dos vertientes: las

políticas públicas de concreción de "barrios ciudad", barrios de interés social, y las iniciativas privadas de barrios cercados y/o con seguridad privada, como alternativas para el asentamiento de población.

Se observa que dentro del área rural existen 1710,04 ha en proceso de subdivisión, esta superficie representa el 6,5% del ejido de la ciudad. Al mismo tiempo 1.194 ha. (19,10%) del suelo urbano está vacío, lo que representa el 4,6% de la superficie del ejido.

En la actualidad la administración municipal, se encuentra revisando la normativa vigente, el cambio de uso de suelo agropecuario por usos urbanizables presenta una oportunidad para el mercado inmobiliario.

Formas de habitar el territorio en la ciudad de Río Cuarto

La organización de la ciudad de Río Cuarto y la radicación de su población respondió históricamente al plan primitivo de todas las ciudades hispanoamericanas: a mejor posición económica y más alta ubicación en la escala social, mayor proximidad a la plaza principal.

Esa forma de habitar el territorio se mantuvo casi sin modificaciones hasta la segunda mitad del siglo XX.

Referencias

¹Ordenanza 1082/11 Plan Urbano de la ciudad de Río Cuarto, Municipalidad de Río Cuarto, 2011.

El crecimiento en damero de la ciudad sigue los mecanismos del mercado con predominio de intereses en gran medida especulativos. El modelo de crecimiento histórico basado en el loteo produjo la extensión de calles y pasajes, cuya traza sólo fue modificada en la costa norte del río Cuarto. Los accidentes geográficos e incluso el paso de las vías del ferrocarril solo alteraron la continuidad de algunas calles. Los anchos de las vías, la configuración de las manzanas, los tamaños de parcelas y la provisión de equipamientos respondieron a la voluntad de los loteadores; hasta que con el advenimiento de la democracia se introdujeron reglas que establecen estándares mínimos.

Será a partir de la segunda mitad del siglo cuando el "barrio central" se transforme con edificios de propiedad horizontal, que surgen como "reinversión urbana y desahogo de la campaña" -agropecuaria- (Imaz, 1965, p.). Al

mismo tiempo con la construcción de la "Villa Golf" hacia el Oeste de la ciudad, se inicia un proceso de migración de los sectores económicamente más acomodados, originalmente instalados en el barrio centro hacia los barrios jardín primero, los clubes de campo y barrios cerrados después. En la década del '80, la ciudad de Río Cuarto inicia un proceso de ordenamiento y planificación urbana, a partir de un cuerpo normativo regulatorio que ha tenido sucesivas actualizaciones. El uso las herramientas tradicionales de regulación permitieron un orden urbano relativamente eficiente, guiando el crecimiento urbano sosteniendo hasta finales del siglo XX una expansión urbana relativamente continua a la mancha urbana.

A lo largo del siglo XX el crecimiento vegetativo y migratorio de las ciudades de tamaño intermedio en América Latina y Argentina ha sido más importante que el de las demás ciudades. Río Cuarto es

junto a Gran Rosario y Bahía Blanca uno de los tres aglomerados urbanos de la región centro con mayor crecimiento poblacional. Con 175.977 hab representa, según el estudio del CIPPEC² el 0,9% de la población de la Región Centro.

Desde finales del siglo y durante las primeras décadas del siglo XXI, la expansión urbana se consolida, constituyéndose los barrios cercados y/o con seguridad privada como principal alternativa para el asentamiento de población.

Suelo de la ciudad de Río Cuarto

A partir del año 2003, la provincia de Córdoba establece un programa de modificación de radios municipales, el 11 de diciembre de 2003 dicta la ley 9143 estableciendo el que se conoce como "Nuevo radio municipal". Con los nuevos límites se amplía el histórico ejido a una superficie cuatro veces mayor,

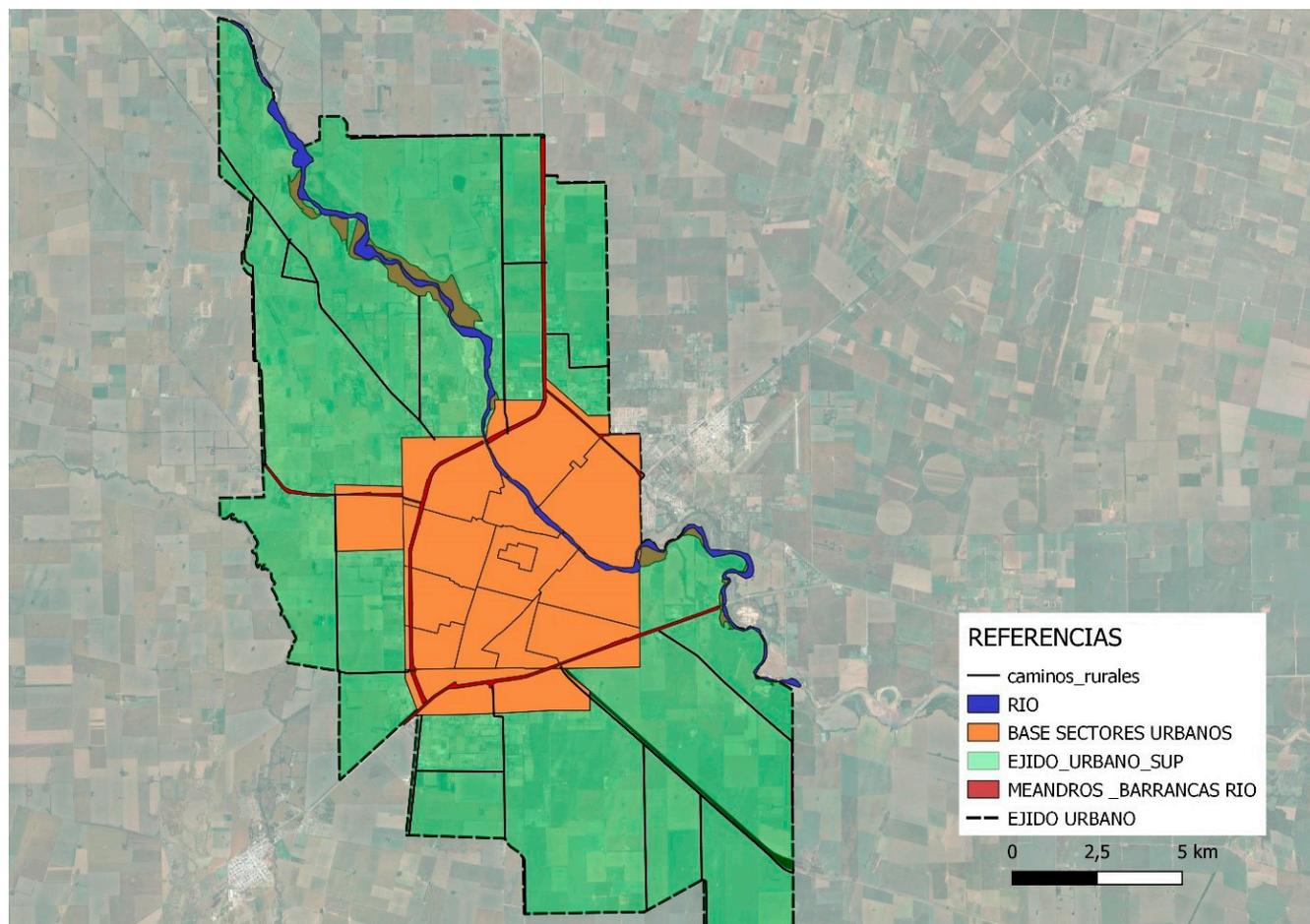


Figura 1. Composición del ejido. Elaboración propia.

ese impacto demoró la incorporación y regulación del territorio hasta la modificación del Código de Planeamiento en el año 2011. Con sanción de la ordenanza 1082/11, deviene el reconocimiento del territorio incorporado por el artículo 7° de la ley provincial N°9143.

El nuevo radio tiene 26.141,68 ha. La ciudad presenta un territorio predominantemente rural.

Del territorio rural clasificado,

según el Plan Urbano (2011) como de uso agropecuario, el 73% está destinado a la actividad agropecuaria intensiva. Sin embargo 1.710,04 ha (el 9% del territorio rural) está en proceso de subdivisión.

Esta presión de la ciudad sobre el espacio rural con regulación que permite "la inmediata recalificación de estos suelos para uso urbano favorece la especulación" (Muxi, 2013, p.). Este tipo de ocupación por derrame implicó la

extensión de los servicios públicos a zonas tradicionalmente extraurbanas.

De esta manera el suelo rural en la actualidad presenta un variado catálogo de usos:

Referencias

²CIPPEC - Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento, Argentina. www.cippec.org

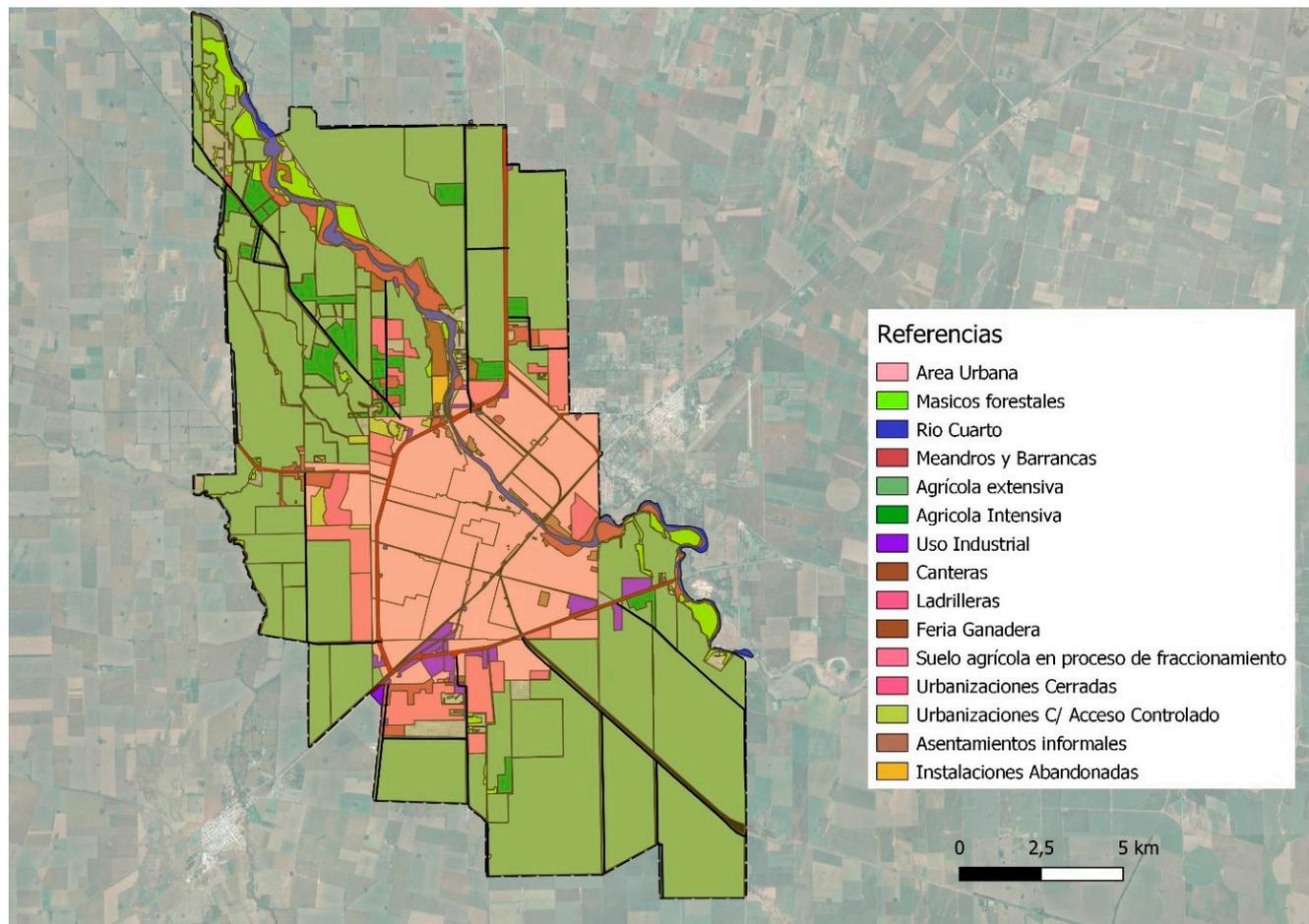


Figura 2. Composición del área rural del ejido municipal. Elaboración propia.

De la totalidad de suelo rural 14.604 ha (73%) se destinan a uso agrícola extensivo. Lo que constituye que el 56% del total de suelo de la ciudad está destinado a este uso. Mientras que 1.710 ha (9%) es "tejido agrícola en proceso de subdivisión".

El estudio del CIPPEC, realizado en el año 2018, estudia la expansión urbana en 33 aglomerados del país. El período de análisis mide el crecimiento de las manchas urba-

nas entre el año 2006 y 2016. Los resultados muestran en Río Cuarto "un fuerte crecimiento, pasando de 4.623 ha en 2006 a 5.494 ha en 2016, lo que implica un crecimiento medio anual de 1,74%, es decir 2,0 veces el crecimiento poblacional" en consecuencia la densidad poblacional disminuyó a 32 hab/ha. (2018, p.87)

La congestión de actividades y población en la ciudad acelera la transformación del territorio. Las

distancias, los tiempos de desplazamiento, la conectividad, el precio del suelo, la seguridad, el paisaje existente, el acceso a infraestructura básica, la tecnología, entre otros factores que podrían enumerarse, condicionan el desarrollo de su territorio. Las decisiones municipales tienen injerencia directa en cada uno de estos factores, y los éxitos o fracasos de las políticas públicas, junto a otros factores impulsados desde el sector privado tienen como resultado las configu-

raciones territoriales del presente.

Estas políticas en Latinoamérica presentan universalidades, singularidades e individualidades. Dentro de las universalidades se observa que el crecimiento de las áreas urbanas en las ciudades intermedias atraviesa un profundo proceso de transformación, tanto a partir de las nuevas condiciones del contexto global, como por efecto de procesos internos en su cambio de escala. En Rio Cuarto el escenario está definido por los altos valores del suelo urbano y rural y una expansión de la mancha urbana liderada y orientada por el mercado; con lo que se cumple “la regularidad histórica de la expansión y el crecimiento de las ciudades” (Shlomo, 2014, p.426): se crece más en área de tierra urbanizada que en cantidad de población. De las “871 ha en las que se expandió la ciudad el 90% se destinó a uso residencial, siendo de estas el 35% de tipo cerrado” (op. cit. p.89).

A partir de finales del siglo XX y primer decenio del presente la ciudad experimenta su mayor dinámica de crecimiento a partir de la nada salvo lo que Topalov (1978) llama “su proximidad a la aglomeración”. Este modelo de crecimiento se alimenta desde dos vertientes: las políticas públicas de concreción de “barrios ciudad”, barrios de interés social, y las iniciativas privadas de barrios cercados y/o con seguridad privada.

Esta forma de crecimiento ha dinamizado zonas periurbanas antes dedicadas a otros usos, como es el caso de los que se producen en los accesos Norte y Oeste de la ciudad, dentro de esta realidad el sistema de movimiento y comunicación, la dotación de infraestructuras, la regulación del uso del suelo urbano y no urbano, la conservación del paisaje, el acceso a la tierra y vivienda, surgen como los principales problemas a resolver.

Desde un enfoque ambientalista la expansión urbana atenta contra la sostenibilidad global; “no sólo porque compromete los ecosistemas naturales extraurbanos, sino que entre más extendida esté la ciudad, más energía se consumirá en transporte o en procesos de calentamiento o enfriamiento” (Sholomo, p.8). La energía que necesita la ciudad extensa requiere que se consuman combustibles fósiles que liberan dióxido de carbono y otros gases de efecto invernadero que atrapan el calor y agudizan la innegable crisis de calentamiento global al mismo tiempo “ciudades más densas y compactas” hacen a una población más saludable y menos contaminante ya que “se camina más usa más la bicicleta”. Este enfoque promueve contener la ciudad dentro de sus límites urbanos y alentar procesos de compactación y densificación. Sin embargo, estas posturas conviven con la de otra porción de los ciudadanos de Rio Cuarto, principales promotores

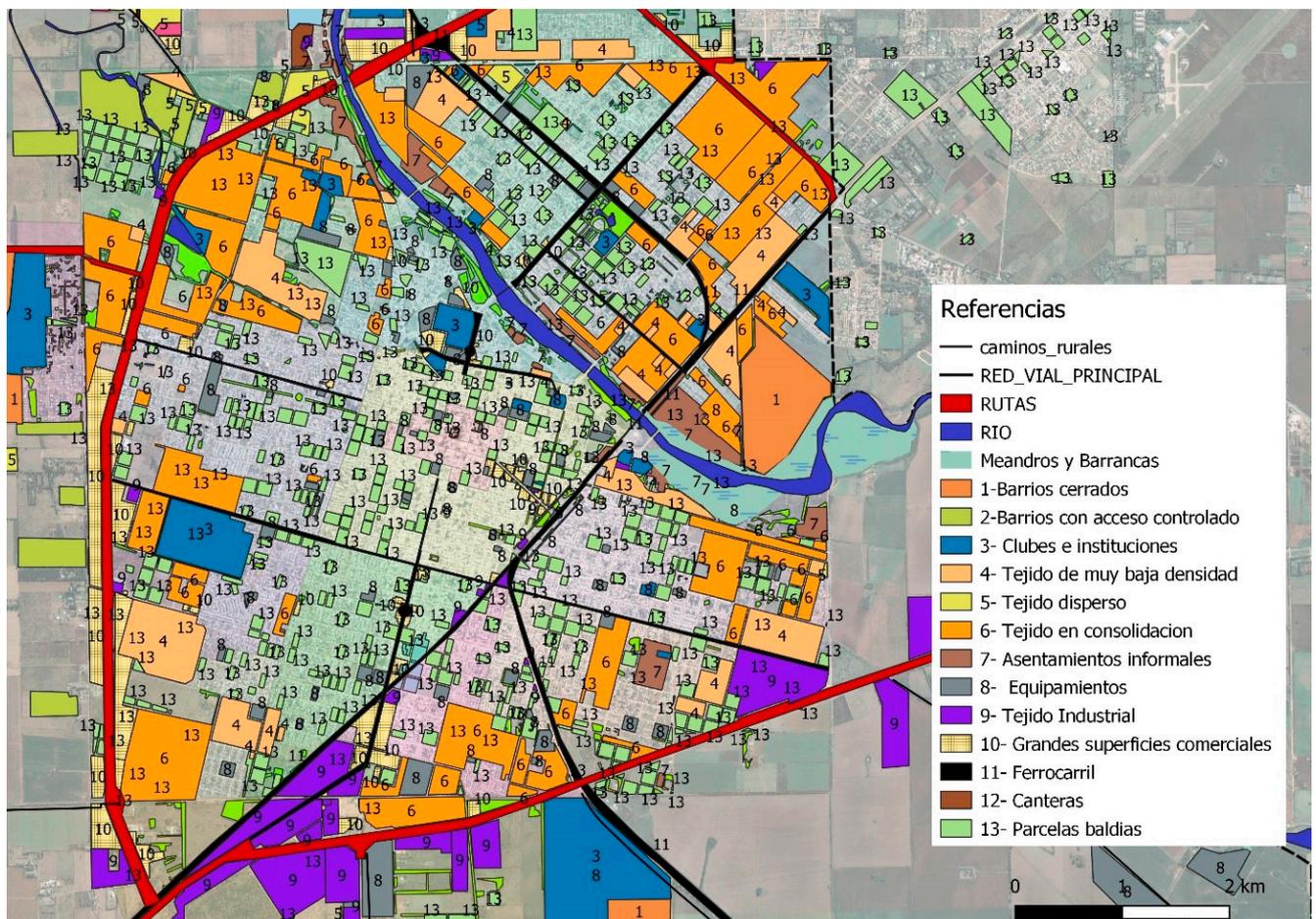


Figura 3. Composición del área urbanizada. Elaboración propia.

para que no se altere el carácter de los barrios del área central.

Impactos del crecimiento por expansión

El suelo urbano de la ciudad presenta un tejido mayoritariamente fraccionado. Del total de superficie urbana (9.135,1 ha) el 19.10% está baldío. Si de las 7.941,1 ha disponibles (es decir el 80.9% del suelo urbano) se descuentan: la red vial urbana y las rutas (1.245,58 ha); el río (423,46 ha); los parques y plazas (95,16 ha), el suelo urbano edificable resulta en 6.176,9 ha

De las cuales 472,19 ha (8% del suelo urbano) corresponden a un tejido urbano disperso y 754,03 ha (12% del suelo urbano) en proceso de consolidación.

Ciudad futura

Considerando la capacidad estructurante que ha tenido el valor del

suelo en la configuración de la ciudad, y tomado el relevamiento de valores de suelo realizados por el IDECOR³, es factible modelar un crecimiento futuro del conglomerado metropolitano del Río Cuarto.

El estudio muestra una clara variación de precios rurales en la periferia urbana y en las líneas de tensión de las rutas de acceso. Sus características agronómicas son similares al resto de la llanura, se induce en consecuencia que la diferencia radica en la expectativa de cambio de uso.

Parte de este territorio, sobre el cual ya se están produciendo urbanizaciones puntuales y dispersas, se encuentra zona rural de la ciudad y abarca suelo de los ejidos de las ciudades que conforman el Gran Río Cuarto (GRC).

En la actualidad la administración municipal se encuentra revisando la normativa vigente. El cambio de uso de suelo agropecuario por

usos urbanizables presenta una oportunidad para el mercado inmobiliario. Consolida un modelo de expansión, sostenido durante los diez años de vigencia de la normativa actual, amenaza la sostenibilidad ambiental, modifica el paisaje periurbano y contribuye al aumento del costo del suelo.

Bibliografía

- Ambroggio, M., Marinelli, A. (2019). Gestión del mercado del suelo por indicadores de sustentabilidad urbana. Reformulación de instrumentos de gestión del mercado del suelo Río Cuarto DISEÑO Y TECNOLOGÍA PARA LA SUSTENTABILIDAD —DISTEC— Primeras Jornadas Internacionales Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño Universidad Nacional.
- Ambroggio M., Busso G., y Racagni R. (2011). La dimensión urbana en el Gran Río Cuarto Problemas actuales y escenarios futuros al año 2020, Documento de Trabajo N°3. Río Cuarto: Plan Estratégico Gran Río Cuarto.

Referencias

3 IDECOR - Infraestructuras de Datos Espaciales Córdoba – www.idecor.cba.gov.ar/

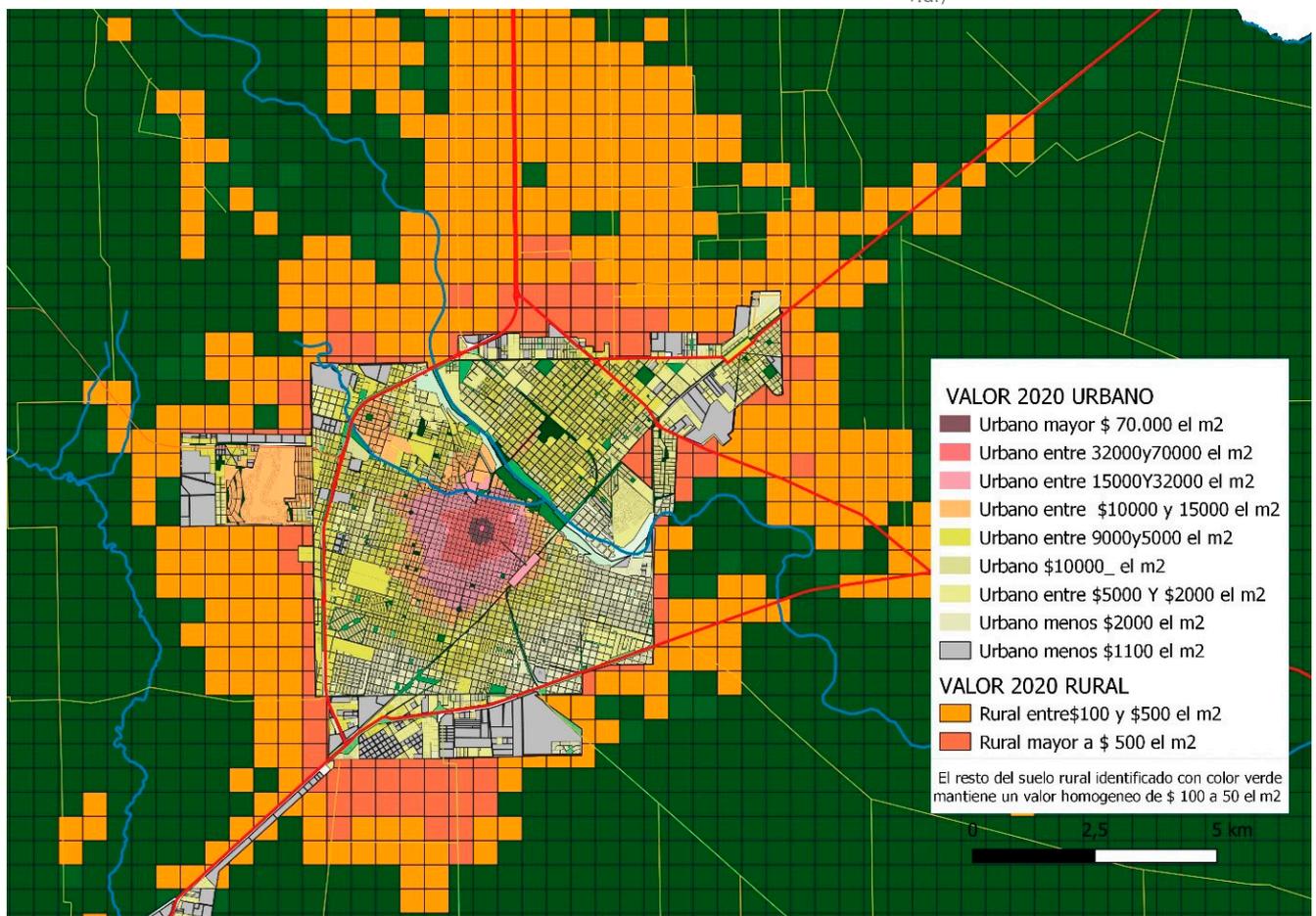


Figura 4. Tensión de precios en el área agropecuaria del GRC

- Imaz, J.L. (1965). Estructura social de una ciudad pampeana. Cuaderno de Sociología 1-2 Universidad Nacional de La Plata FHCE, La Plata.
- Lanfranchi, G., Cordara, CH., Duarte, J. I., Giménez Hutton, T., Rodríguez, S., Ferlicca, F. (2018); ¿Cómo crecen las ciudades argentinas? Estudio de la expansión urbana de los 33 grandes aglomerados. Buenos Aires: CIPPEC. <https://www.cippeec.org/publicaciones/>
- Muxi, Z. (2013). Ciudades: lugar social o financiero. Café de las ciudades.
- Reese, E. (2003). Instrumentos de gestión urbana, fortalecimiento del rol del municipio y desarrollo con equidad. Recuperado de <http://info.worldbank.org/etools/docs/library/112219/peru/-docs/ModuloIV/REESE%20INSTRUMENTOS%20DE%20GESTION%20URBANA.PDF>
- Shlomo, A. (2014) Planeta de ciudades. Lincoln Institute of Land Policy Editorial Universidad del Rosario, Universidad del Rosario, Facultades de Ciencia Política y Gobierno, y de Relaciones Internacionales, Ekística. 21, p.426.
- Topalov, Ch. (1978) La Urbanización Capitalista Algunos elementos para su análisis. Edición para la cátedra de Sociología Urbana FCS UBA Prof. Federico Robet. 2006