



Sección. Investigación | **Section.** Investigation | **Seção.** Pesquisa

Artículo revisado por pares académicos.

17

Investigación

Medio ambiente, crecimiento urbano y rol del Estado: planificación urbana en San Carlos de Bariloche

Víctor Damián Medina. Doctor en Ciencias Sociales. Becario posdoctoral por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Estado y Sociedad (Cietes) de la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN). Argentina, San Carlos de Bariloche. Correo electrónico: damianlogia@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0002-0503-4862>

Tomás Alejandro Guevara. Doctor en Ciencias Sociales. Investigador Asistente del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Estado y Sociedad (Cietes) de la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN). Profesor Adjunto Universidad Nacional de Río Negro. Argentina, San Carlos de Bariloche. Correo electrónico: tomasguevara82@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-2457-2743>

Pablo Marigo. Doctorando en Ciencias Sociales de la Universidad Nacional de Buenos Aires (UBA). Becario doctoral por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio, Estado y Sociedad (Cietes) de la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN). Argentina, San Carlos de Bariloche. Correo electrónico: pablomarigo@gmail.com, <https://orcid.org/0000-0003-3959-5622>

Recibido: Octubre 09, 2017.

Aprobado: Diciembre 01, 2018.

Publicado: Mayo 20, 2019.

Acceso abierto: Reconocimiento 4.0 (CC BY 4.0)

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es>



Nota: Este artículo presenta los resultados parciales de distintos proyectos de investigación vinculados al crecimiento urbano y el acceso al suelo en Bariloche. Dichos proyectos fueron financiados por el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (Conicet) y la Universidad Nacional de Río Negro (UNRN).

Conflicto de intereses: Los autores han declarado que no existen conflictos de intereses.

Resumen

El presente artículo busca explorar y describir la relación entre crecimiento urbano y medio ambiente y su incidencia en la configuración territorial de las ciudades turísticas tomando como eje el rol del Estado y sus herramientas de planificación urbana. Esta relación se torna más evidente en ciudades turísticas basadas en el medio ambiente, donde la disputa por la apropiación y el uso del suelo están atravesadas por la principal actividad económica local. Como caso de estudio se propone analizar la instrumentación normativa, y aplicación efectiva, del Plan Director de 1979 de San Carlos de Bariloche, un centro turístico localizado al norte de la Patagonia argentina que históricamente tendió a crecer a lo largo de su franja costera. La metodología cualitativa empleada incluyó, principalmente, el análisis de documentos públicos –como códigos urbanos y ordenanzas modificatorias–, y entrevistas en profundidad a informantes clave. Complementariamente, también se hizo uso de imágenes aéreas y mapas de la ciudad para situar históricamente el proceso de

urbanización. Se concluye que el mercado inmobiliario local traza, en definitiva, las lógicas de expansión territorial que, mediadas por el atractivo turístico, expresan la apropiación desigual del suelo y el medioambiente.

Palabras clave: ciudades turísticas, desarrollo urbano, medio ambiente, ordenación del territorio, procesos de urbanización.

Environment, urban growth and function of the State: urban planning in San Carlos de Bariloche

Meio ambiente, crescimento urbano e papel do Estado: planejamento urbano em San Carlos de Bariloche

Abstract

This article attempts to explore and describe the relationship between urban growth and the environment and its impact on the territorial configuration of tourist cities, taking as an axis the role of the State and its urban planning tools. This relationship becomes more evident in tourist cities that are based on the environment. In such cities, the dispute over appropriation and soil use are crossed by the leading local economic activity. As a case study, it is proposed to analyze the normative instrumentation and effective application of the 1979 Master Plan of San Carlos de Bariloche, a tourist center located north of Argentine Patagonia that historically tended to grow along its coastal strip. The qualitative methodology used included, mainly, the analysis of public documents –such as urban codes and modifying ordinances–, and in-depth interviews with key informants. Also, aerial images and maps of the city were also used to situate the urbanization process historically. It is concluded that the local real estate market traces, in short, the logic of territorial expansion that, mediated by the tourist attraction, express the unequal appropriation of land and the environment.

Keywords: tourist cities, urban development, environment, spatial planning, urbanization processes.

Resumo

O presente artigo procura explorar e descrever a relação entre crescimento urbano e o meio ambiente e seu impacto na configuração territorial das cidades turísticas tomando como eixo o papel do Estado e suas ferramentas de planejamento urbano. Essa relação torna-se mais evidente em cidades turísticas baseadas no meio ambiente, onde a disputa pela e pelo uso do solo estão atravessadas pela principal atividade econômica local. Como estudo de caso propõe-se analisar a instrumentação das políticas e a implementação efetiva, o Plano Diretor de 1979 de San Carlos de Bariloche, uma estância turística localizada ao norte da Patagônia argentina que historicamente tende a crescer ao longo de sua costa. A metodologia qualitativa empregada incluiu, essencialmente, a análise de documentos públicos, –tais como códigos urbanos e ordenanças modificatorias– e entrevistas em profundidade para informantes-chave. Além disso, imagens aéreas e mapas da cidade também foram utilizados para situar historicamente o processo de urbanização. Conclui-se que o mercado imobiliário local traça, em última instância, a lógica da expansão territorial, que sendo medidas pela atração turística, expressam a apropriação desigual do solo e do meio ambiente.

Palavras-chave: cidades turísticas, desenvolvimento urbano, meio ambiente, planejamento territorial, processos de urbanização.



Introducción

El acelerado proceso de urbanización que ha experimentado América Latina desde mediados del siglo xx la ha convertido en la región más urbanizada del planeta, llegando a albergar —para el año 2005— un 77,8% de su población total en áreas urbanas (Cepal, 2008). Las recientes dinámicas de crecimiento urbano, asociadas al reacomodamiento del modo de producción y distribución capitalista (Harvey, 2004; Theodore, Peck y Brenner, 2009), han traído aparejadas no solo consecuencias en la configuración espacial de los territorios, sino profundas modificaciones en los sistemas económicos, sociales y ambientales. La concentración espacial, los avances tecnológicos y las complejas estructuras urbanas, lejos de significar un mejoramiento en las condiciones de habitabilidad, han profundizado las desigualdades urbanas, generando nuevos conflictos que atentan en la conformación de un desarrollo sustentable e inclusivo.

En este contexto la preocupación por el medioambiente urbano, entendido como el conjunto de relaciones establecidas entre la sociedad y el medio físico, que tiene lugar en un espacio territorial acotado, ha cobrado cada vez mayor centralismo hasta instalarse en la agenda pública (Herzer y Gurevich, 1996). Frente a estas transformaciones, el Estado encuentra innumerables desafíos en su doble tarea de garantizar la reproducción del capital (incluyendo el entorno) y satisfacer las crecientes demandas de los actores que intervienen en el mundo urbano.

En un marco donde las realidades territoriales se erigen como diferencias estratégicas de producción y consumo, el presente artículo busca reflexionar sobre la relación entre crecimiento urbano y medio ambiente en las ciudades turísticas y su incidencia en la configuración territorial, tomando como eje el rol del Estado y sus herramientas de planificación urbana. Entendiendo que en la configuración de la ciudad se ponen en juego, además de los lineamientos urbanísticos, el acceso al suelo urbano, así como los usos y los significados que en él se estructuran

(en definitiva, las condiciones para habitar la ciudad), interesa indagar acerca de los instrumentos regulatorios que son facultad del Estado para intervenir en el ámbito local y mediar entre los intereses contrapuestos que se constituyen en el mismo. Esta última tensión, propia del modo de urbanización capitalista, se torna más evidente en ciudades turísticas basadas en el medio ambiente, donde la disputa por la apropiación y el uso del suelo están atravesados por la principal actividad económica local.

Para verificar este aserto, se analizarán los objetivos principales del Plan Director de Bariloche de 1979 y su expresión normativa, el Código de Planeamiento de 1980, para luego evaluar su instrumentación efectiva hasta la sanción del Código Urbano de 1995 y reflexionar acerca de su incidencia en la actual configuración territorial de la ciudad. Se espera así contribuir al conocimiento de algunas de las desigualdades locales reconociendo, particularmente, el modo en que la urbanización turística tiende a procesar los conflictos socioespaciales derivados del acceso al suelo y al medioambiente.

Metodología

La investigación se inscribe en un diseño de tipo exploratorio-descriptivo cuyo enfoque metodológico cualitativo apunta a la revisión bibliográfica, el análisis de documentos, la realización de entrevistas en profundidad y el empleo de mapas e imágenes aéreas. El propósito inicial es identificar la localización del interés inmobiliario en el territorio y los patrones de expansión, pero también indagar en los factores que intervinieron en estos procesos, ilustrando la trama urbana en una escala espacial y un periodo de tiempo que permitan reconocer un sentido “inmanente” a la forma que fue adoptando Bariloche. En cuanto a la intervención de las políticas de planeamiento, se usaron documentos públicos que hiciesen referencia a la gestión urbana y el ordenamiento territorial, como planes urbanos, códigos de planeamiento, ordenanzas y resoluciones, puesto que además de constituir el acervo normativo de la ciudad expresan

en muchos casos el contexto histórico y social de las políticas de planeamiento. Se incluyeron así todos los documentos públicos del municipio de Bariloche que contemplaran las decisiones urbanísticas vinculadas a la explotación del suelo, entre las cuales se consideraron de mayor relevancia los códigos de planeamiento y, sobre todo, las ordenanzas, ya que son los que definen normativamente los usos que puede tener el suelo en la ciudad. Por último, para complementar estas fuentes, se utilizaron fragmentos de entrevistas realizadas a informantes clave —expertos de planeamiento, técnicos y exfuncionarios del Municipio de Bariloche— que permitieron alcanzar un conocimiento más cabal del proceso de urbanización local y las políticas instrumentadas.

Discusión

Urbanización sustentable

Las transformaciones socioeconómicas que se producen a partir de la etapa neoliberal han tenido su correlato espacial en las ciudades, generando cambios territoriales cualitativos (De Mattos, 2012; Cicoletta, 2012). En este contexto y frente a la magnitud del impacto que generan las urbanizaciones contemporáneas sobre la naturaleza, se experimenta una creciente conflictividad en relación con el acceso, la apropiación y distribución de los recursos naturales. Ainstein (2012) afirma que existen vinculaciones causales y sistemáticas entre las condiciones de operación de las aglomeraciones y tejidos urbanos y las condiciones ambientales a las que resultan asociadas. Aunque esta relación pueda ser evidente, la problemática ambiental no deja de ser una construcción social que ha ido tomando relevancia ante los innegables efectos del crecimiento urbano sobre la naturaleza (Azuela, 2006). Si bien las ciudades siempre generaron desafíos ambientales, en la actualidad, dado su crecimiento y transformación, constituyen el principal ámbito para la comprensión de los dilemas ambientales de nuestro mundo

(Herzer y Merlinksy, 2012), entre los que figuran los aumentos en los consumos de energía, la producción de residuos y la emisión de gases de efecto invernadero (Ainstein, 2012).

En este orden, existen numerosos antecedentes de trabajos sobre impactos de la urbanización en el medio ambiente (Boyle, 2004; Azuela, 2006), donde se cuestiona la noción misma de medio ambiente o naturaleza por fuera de la acción antrópica de la humanidad, y se resalta su expresión en las llamadas ciudades-región o grandes aglomeraciones difusas (Ainstein, Kralich, Villadeamigo y Guevara, 2012). Desde la geografía crítica, autores como Harvey (2004) vienen llamando la atención sobre cómo el capital en su etapa de globalización neoliberal promueve lógicas de acumulación por desposesión que ponen en riesgo la preservación del medio ambiente. Riesgo que adquiere características extremas en los países en desarrollo o dependientes, donde los intereses económicos de las corporaciones transnacionales y sus socios locales se expresan de manera más descarnada. Según Suárez y Ruggerio, los conflictos ambientales pueden entenderse como “expresiones de dos paradigmas en tensión, el desarrollo capitalista que incentiva la mercantilización del suelo, los recursos ecológicos y el consumo, contrapuesto al paradigma de la sustentabilidad en sus distintas expresiones. Tal tensión explícita la contradicción que expresa el ‘desarrollo sostenible’” (2012, p. 1). Así mismo, el extractivismo no solo atenta contra la sostenibilidad en el tiempo de los recursos naturales, sino que también genera conflictos ambientales que afectan la producción del hábitat y la expansión del territorio, donde “los sectores más desfavorecidos resultan forzados a internalizar las condiciones más extravagantes de las perturbaciones de carácter ambiental” y son “llevados a habitar ámbitos y condiciones vitales totalmente inapropiados para el despliegue de la vida urbana” (Ainstein, 2012, p. 185).

Estas situaciones suelen ser notorias en ciudades que basan su actividad económica en el turismo y el entorno natural circundante, donde la presión por la ocupación del suelo está fuertemente determinada por el sector inmobiliario

que busca adquirir tierra con fines especulativos (Medina, 2017a). Es por ello que las desiguales disputas por el acceso al suelo urbano requieren una intervención activa por parte del Estado, a partir de políticas públicas y de planificación territorial, que determinen los usos del suelo, los marcos de planeamiento y los reglamentos de edificación para actuar sobre los conflictos urbano-ambientales.

Planificación y ordenamiento territorial

El crecimiento urbano trae aparejado el debate sobre qué modelo de ciudad se busca producir y qué políticas públicas se deben instrumentar para tal fin. Lo que se pone en juego en estos procesos son las condiciones de acceso y uso del suelo urbano por parte de los actores que producen la ciudad. El Estado, a través de las políticas urbanas, tiene la capacidad —y la facultad coercitiva— de orientar este crecimiento y dirigir los procesos de expansión. Esta prerrogativa estatal beneficia de manera diferenciada a los diversos sectores sociales en términos socioeconómicos y de localización a través de la definición de estructuras de oportunidades que delimitan la capacidad de acceso a bienes y servicios, y en el desempeño de actividades relevantes (Morales, 2005; Jaramillo, 2009). De este modo, el Estado es responsable de promover el cuidado y la preservación de toda la comunidad, mediando entre los intereses de los actores más poderosos como lo son los propietarios de la tierra, desarrolladores y agentes inmobiliarios, y las necesidades habitacionales de la población. Estas atribuciones ratifican la potencial capacidad del Estado para encauzar el ordenamiento territorial en las ciudades y, sobre todo, la facultad de intervenir en los mercados inmobiliarios y afectar las condiciones de acceso y explotación del suelo (Topalov, 1979). La acción pública tiene, entonces, implicancias en la calidad de vida, el acceso a la vivienda, la disponibilidad de infraestructura y equipamiento y la distribución de la renta urbana (Urriza y Garriz, 2014).

Entre el conjunto de procesos que operan en la ciudad se distinguen los que utilizan el suelo como soporte de actividades vinculadas a la circulación y al consumo, y aquellos relacionados con la producción de los elementos que constituyen la infraestructura material de estas (Jaramillo, 1982 y 2009). En efecto, el suelo urbano no solo se articula con el espacio que se construye sobre él, el cual “debe ser considerado como un bien, como un producto del trabajo” (Jaramillo, 1982, p. 18) y diferente de aquel, sino que también se vincula con los procesos económicos que involucran el consumo de dicho espacio. Esta propiedad conjunta del suelo urbano es la que hace posible la diferenciación analítica entre la renta absoluta y las rentas diferenciales. Y entre estas, las rentas primarias, vinculadas a la producción del espacio construido —el espacio urbano—, y las rentas secundarias, relacionadas a su consumo y, más propiamente, a la localización del suelo donde se emplaza este espacio. En este orden, el Estado puede intervenir (o no) en el mercado inmobiliario para favorecer la formación de rentas o desalentarlas. A su vez, el esfuerzo colectivo que supone la acción estatal (o su omisión) puede desencadenar procesos redistributivos (a partir de la recuperación de las rentas de suelo extraordinarias) o, por el contrario, afectar positivamente a los propietarios de las tierras, privatizando los beneficios y colectivizando los costos (Morales, 2005). En tal sentido, abarca un espacio de disputas por el acceso y uso del suelo en el que los diferentes agentes que conforman el mundo urbano ponen en juego sus capitales para presionar sobre los procesos de configuración espacial y la captación de los distintos tipos de renta.

Desde esta óptica es posible pensar las políticas urbanas y sus herramientas jurídico-administrativas en relación con los productos urbanos y sociales que genera, pero también en función de su impacto en el medio ambiente. Así, por ejemplo, entre las múltiples problemáticas urbanas, estas regulaciones podrían atender la ocupación del territorio con usos compatibles, la expansión territorial desordenada, el avance sobre áreas de fragilidad natural y ecológicamente sensibles, la

dispersión de la población, la exclusión social y la fragmentación ambiental (entendiendo al ambiente como un sistema integrado).

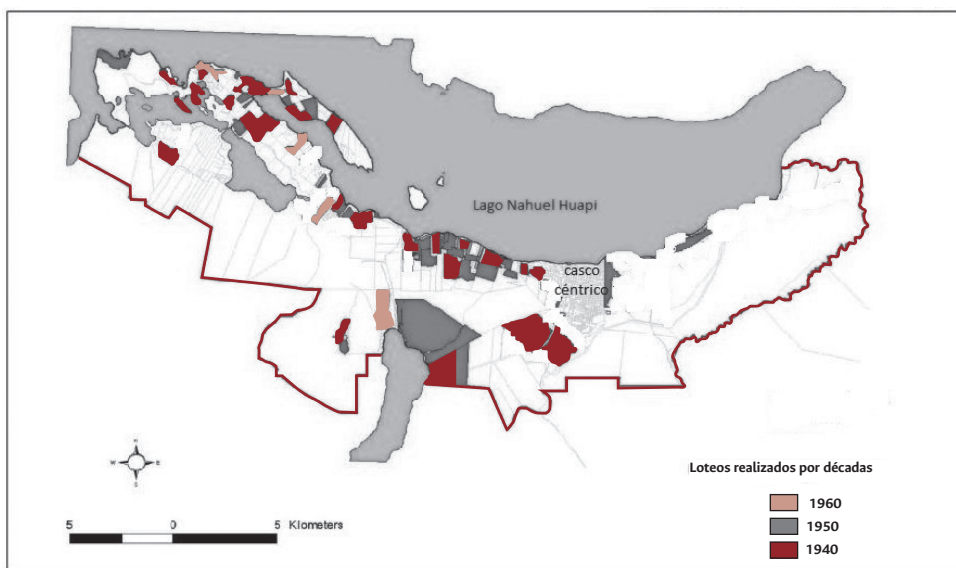
En esta dirección es que cabe preguntarse si el atractivo natural que caracteriza singularmente a Bariloche y que la catapultó como ciudad turística fue determinante en su estructuración espacial; si las rentas que se esperaba captar en determinados reductos positivamente connotados propiciaron el sentido de su crecimiento. Y, a la vez, sopesar el papel de las políticas urbanas de planeamiento en esta dinámica, sobre todo si las mismas tenían una impronta orientada a la preservación ambiental que lo problematizaban.

Turismo y expansión urbana

El crecimiento urbano de Bariloche estuvo vinculado al rumbo turístico que comenzó a

tomar la ciudad a mediados de la década de 1930 del siglo pasado con la creación del organismo público rector del ejecutivo nacional que sellaría las coordenadas de crecimiento, Parques Nacionales, y, particularmente, el Parque Nacional Nahuel Huapi en la región andina de Argentina (Abaleron, 1992; Bessera, 2006). Con la promoción de la llamada “industria sin chimeneas” no solo se comenzó a producir y proveer la infraestructura y los servicios necesarios para convertir a la ciudad en un centro turístico, sino que también se comenzaron a lotear muchas de las áreas que hoy forman parte del ejido de la ciudad. Entre las décadas de 1940 y 1960 se fraccionó la mayor parte de las tierras localizadas en el área oeste, donde el entorno natural y el paisaje típico que fundan su atracción son predominantes (figura 1).

Figura 1. Fraccionamientos realizados en Bariloche (1940-1960)

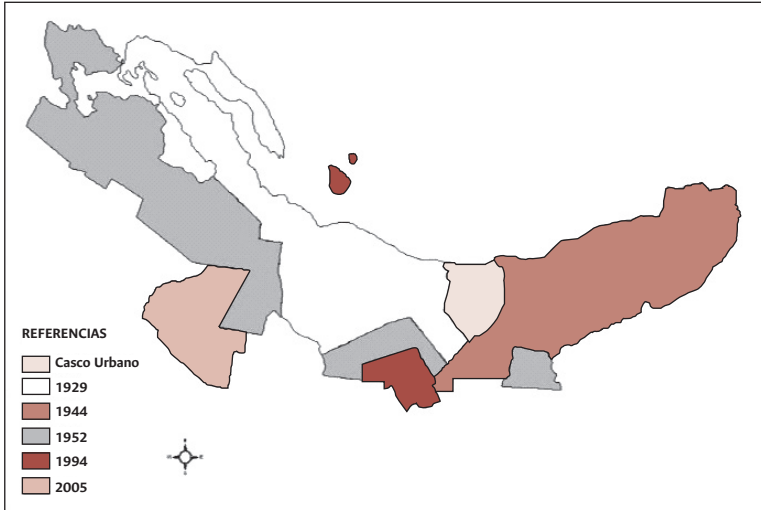


Nota: adaptado de “Prediagnóstico Bariloche” por Municipio de Bariloche, 2009. Secretaría de Planeamiento, Bariloche [Documento inédito].

Durante este proceso, el ejido de la ciudad no solo continuó expandiéndose y absorbiendo muchas de las tierras que habían pertenecido a Parques Nacionales —sobre todo luego de la pro-

vincialización de Río Negro en 1955—, sino que paralelamente las áreas loteadas también pasaron a formar parte de su jurisdicción (figura 2).

Figura 2. Evolución del ejido de Bariloche (1929-2005)



Nota: adaptado de “Prediagnóstico Bariloche” por Municipio de Bariloche, 2009. Secretaría de Planeamiento, Bariloche [Documento inédito].

El hecho de que el proceso de subdivisión no tuviera correlato con las necesidades de desarrollo urbano de la ciudad (Abaleron, 1992, p. 48) permite pensar en la apropiación de la tierra asociada a fines especulativos. El elevado componente migratorio de Bariloche, significativo comparado a otros centros urbanos, y el crecimiento urbano hacia el oeste, en abierta interacción con el entorno natural característico, permiten colegir la participación que pudieron haber tenido las movilidades poblacionales asociadas al turismo —como las migraciones de amenidad y el turismo residenciado— en la demanda inmobiliaria y en los comportamientos especulativos (Medina, 2017a).

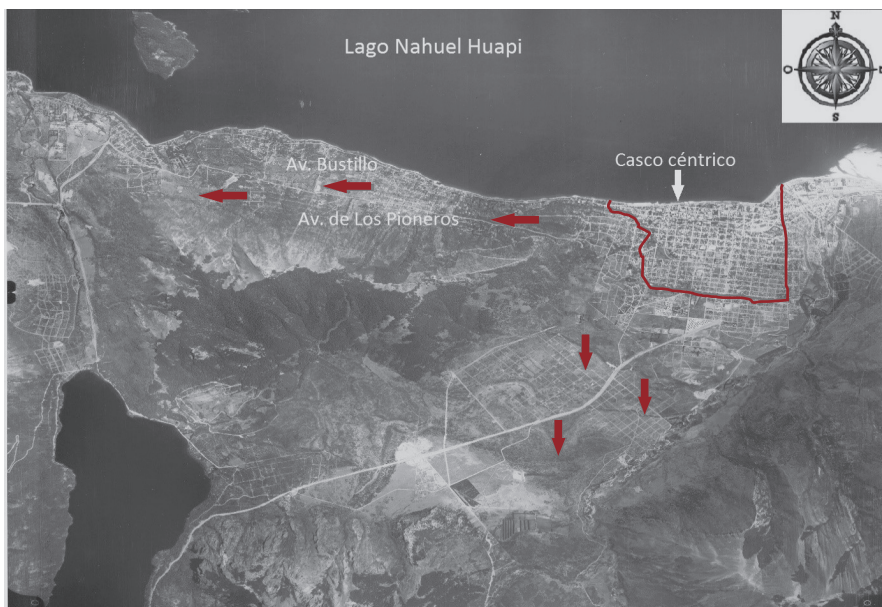
Unos años antes de la aprobación del Plan director de 1979 y los primeros códigos de planeamiento y de edificación, el crecimiento difuso y orientado hacia los principales atractivos turísticos y paisajísticos empezaba a sellar sus trazos urbanos y, con ello, sus consecuencias críticas. Ya a mediados de la década de 1970, se distinguían dos tipos de manifestaciones socio espaciales contrastantes: hacia el oeste y sobre la costa del lago Nahuel Huapi se localizaban las residencias de grupos sociales acomodados provenientes, sobre todo, de Buenos Aires, mientras que en el sur, en terrenos que carecían de la vista al lago por su elevada pendiente, residían en viviendas precarias los grupos de menores recursos (Vapñarsky, 1983).

Una propuesta de ordenación: el Plan director y el Código de Planeamiento de 1980¹

El Plan Director sancionado en 1979 sintetizaba en sus objetivos las preocupaciones ecológicas vinculadas a la depredación del entorno natural que las tendencias de crecimiento de la ciudad proyectaban como amenaza. Más allá de que habían existido algunas iniciativas previas como las de Hardoy (1964) y Suárez (1977), no se habían traducido efectivamente en la normativa urbana. Así mismo, si bien existían ordenanzas que regulaban ciertas formas de explotación del suelo y criterios de producción del espacio construido, no mantenían un orden y un criterio que las integrara como parte de políticas de planeamiento identificables. Por otro lado, ya existían publicaciones que advertían acerca del

peligro que encerraban los fraccionamientos indiscriminados y el factor turismo como elemento explicativo y propulsor del crecimiento difuso de la ciudad (Hernández y Mochkofsky, 1974; Hernández, 1975). En esta dirección, las intenciones originales del Plan, sustentadas normativamente en el Código de Planeamiento (1980), proponían impulsar el crecimiento hacia el este de la ciudad, zona de planicies y clima seco apto para edificaciones, y desalentarlo en aquellas zonas poco aptas, climáticamente, para la congregación de asentamientos habitacionales: el sur y el oeste. Entre sus metas figuraban reconocer el bosque y diferenciarlo de las actividades propiamente urbanas, buscando mitigar el crecimiento difuso de la ciudad, el cual implicaba, además de los naturales, mayores costos municipales para asegurar la prestación de servicios (figura 3).

Figura 3. Tendencias de crecimiento urbano en Bariloche (1981)



Nota: adaptado "Instituto Nacional de Tecnología Agropecuaria (INTA) de Argentina", 2015 [Documento inédito].

¹Esta sección se basa parcialmente en Medina (2017b).

El Código de Planeamiento dividía territorialmente la ciudad en áreas en las cuales la preservación de la naturaleza definía los criterios de zonificación. De acuerdo con las fuentes consultadas, el objetivo era:

dividir territorialmente en tres áreas principales, que son “área Urbana”, propiamente dicha; hacia el este lo consideró “Generación Ecológica”. Lo que pretendía hacer era que Bariloche crezca hacia el este, lo que era bastante lógico, que es bastante lógico, porque es una zona de menor impacto sobre el bosque, mayor aislamiento; y hacia el oeste lo definió como “área de Regeneración Ecológica”. (Jorge Albertoli, extécnico de la Secretaría de Planeamiento, comunicación personal, 15 de noviembre, 2010)

Para cada una de estas áreas se definieron subáreas y se establecieron proporciones relativas a los usos que podían tener, definiendo las funciones principales y complementarias de cada una. Así, por ejemplo, en el radio céntrico se admitían usos con fines residenciales, casas de familia o complejos edilicios de hasta treinta unidades, y usos complementarios a ellas como depósitos y estacionamientos, pero también usos comerciales y de servicios vinculados a la actividad turística.

En las áreas de generación ecológica se prescribieron predominantemente usos de suelo con fines residenciales, especialmente en las subáreas localizadas al este —donde se quería redireccionar el crecimiento urbano—, las cuales contaron con indicadores urbanísticos más elevados (considerando el carácter suburbano del área). En otras subáreas, el código directamente no permitía la edificación de grandes hoteles ni edificaciones residenciales que excedieran la vivienda individual como unidad habitacional. De todas formas, ninguna de las áreas señaladas guardaba mayor grado de protección ambiental que las áreas de “regeneración ecológica”:

Hacia el oeste lo define como área de regeneración ecológica, el área más sensible, naturalmente más sensible hacia el oeste. Entonces ya había una mayor ocupación, una mayor apetencia; la ocupación siempre fue hacia el oeste, desde el casco urbano hasta el Llao-

Llao, que era paisajísticamente más rica, con más bosque. Esta zona la consideró una zona más sensible; entonces pretende preservarla. (Jorge Albertoli, extécnico de la Secretaría de Planeamiento, comunicación personal, 15 de noviembre, 2010)

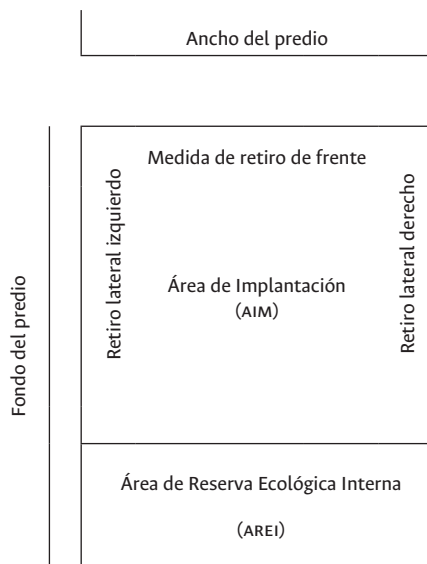
Detrás de estas consideraciones ecológicas, y junto a otras propuestas vinculadas al orden vial y circulatorio, se destacaban dos conceptos que buscaban resguardar el paisaje y el entorno natural de Bariloche: el Área de Implantación (AIM) y el Área de Reserva Ecológica (ARE). Ambos establecían las condiciones de ocupación de los asentamientos en subdivisiones ya existentes y en predios por subdividir. El AIM refería al área de un terreno destinado a la edificación y a los objetos arquitectónicos aledaños que funcionalmente la complementarían. Esta área representaba un segmento del predio que variaba de acuerdo con su ubicación: en el área urbana, y de manera uniforme, suponía el 100% mientras que, en las áreas suburbanas, donde verdaderamente afectaba su variación y era más apremiante preservar las masas boscosas y otras cualidades naturales, esta proporción tendía a ser menor. Mientras que el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) —que mide la relación entre la edificación propiamente dicha y la superficie del predio— en el área urbana comportaba hasta dos tercios del lote (66%), en las áreas suburbanas el FOS máximo permitido alcanzaba el 33% (solo en las subáreas donde se quería promover la ocupación). Así mismo, en las áreas urbanas se permitía una mayor cantidad de pisos edificables (más de cuatro), como también la construcción de torres en la subárea correspondiente al microcentro. En cambio, en las áreas suburbanas el Factor de Ocupación Total (FOT) —que define la superficie máxima que se puede construir— era mucho más restringido: solo en algunas subáreas, y en predios de gran superficie (que alcanzaran los 5000 metros cuadrados), se podía construir como máximo poco más de cuatro pisos de tres metros de altura cada uno.

Con la creación de las Áreas de Reserva Ecológica (ARE) se expresaba enfáticamente la intención conservacionista del Plan director, complemen-

tándose con el AIM en sus dos variantes: el Área de Reserva Ecológica Externa (AREE) y el Área de Reserva Ecológica Interna (AREI). El AREE era una exigencia para todos los terratenientes que pretendieran subdividir: se presentaba como un área de preservación natural externa a la creación de nuevos predios y la implantación de futuros asentamientos. Y se constituyó en una importante limitante para los fraccionamientos futuros, sobre todo en las áreas suburbanas (eran contadas las subáreas urbanas en las que se solicitaba AREE). En efecto, el Código de Planeamiento permitía subdividir, aproximadamente, solo el 30% de los predios, además de otras exigencias vinculadas a la dotación de servicios; el 70% restante debía formar parte del AREE². Considerando que, además, sobre ese 30% se restaban calles, reserva

fiscal y espacios verdes, la ecuación no terminaba siendo muy convincente para los propietarios y los grandes desarrolladores urbanos. El AREI, en tanto, hacía referencia a la preservación de áreas naturales al interior de lotes ya subdivididos del área suburbana, esto es, al interior de asentamientos que, además del AIM y los retiros laterales y frontales, debían preservar un sector de reserva natural acorde al entorno del lugar. Por ejemplo, en un lote suburbano ya subdividido de 1000 metros cuadrados podía corresponderle un AIM aproximado de 400, 240 o 200 metros cuadrados (según cada subárea); descontando el AIM y los retiros laterales y frontales, el resto de la superficie del predio debía destinarse a AREI (figura 4).

Figura 4. Área de Implantación de la edificación, retiros de superficie y Área de Reserva Ecológica Interna



Nota: adaptado de "Código de Planeamiento (1980)", por Municipio de Bariloche, 2010. Secretaría de Planeamiento, Bariloche.

² En las subáreas urbanas en las que se prescribía la exigencia de AREE esta relación era ligeramente menos dispar. Por otro lado, la situación dominial que se planteaba en el código respecto a esta área era confusa. Pertenecía al o los propietarios del área subdividida, pero no se podía disponer de ella más que como área de reservorio ecológico que debía preservarse obligatoriamente. Una parte de su suelo podía utilizarse como centro de servicios comunitario, pero era un porcentaje mínimo de su superficie (Medina, 2017b).

De manera que, al igual que el AREE pero en lotes ya subdivididos, el AREI también restringía las capacidades explotables de la tierra, al menos en relación con la superficie edificable. La preservación del medio natural autóctono, o su recuperación, al interior de cada predio en las áreas suburbanas también comportaba, como el AREE, limitar la tendencia indiscriminada de hacer de la tierra un puro objeto de valor sujeto a la especulación. El establecimiento diferenciado de indicadores urbanísticos en las áreas urbanas y suburbanas apuntaba, en definitiva, a la identificación y distinción clara de dos áreas, la ciudad y el bosque.

Sumadas, estas disposiciones normativas afectaban la cantidad de tierra explotable y, en consecuencia, la renta que un propietario podía esperar de su tenencia. Al intervenir sobre el mercado inmobiliario, al tiempo que se desalentaban los fraccionamientos especulativos, se fijaban nuevos parámetros de explotación del suelo que amenazaban con poner en riesgo la rentabilidad que históricamente había tenido la tierra en Bariloche, particularmente en el área oeste. Dado que la renta solo tiene razón de ser y emerge ante la posibilidad de usufructuar de la mejor manera posible la tierra por el capital, la exigencia del AREE no solo definía un objetivo conservacionista, sino que también desalentaba nuevos fraccionamientos y, por ende, la incorporación de suelo urbano pasible de percibir renta. En términos de la teoría de la renta desarrollada por Jaramillo (1982 y 2009), el establecimiento de condiciones y restricciones a la cantidad de tierra habilitada para disponer de usos e indicadores urbanísticos limitó la renta urbana absoluta que eventualmente se hubiera podido exigir por esas tierras y, como consecuencia de ello, del resto de las rentas, primarias y secundarias, que derivan del uso de la tierra en una economía capitalista.

Hacia estos objetivos, conservacionistas del medio e intervencionistas del mercado inmobiliario, también confluyeron el AIM y el AREI, obligando a cumplir con las áreas de retiro laterales y de reserva ecológica en los predios subdivididos en los que se proyectaran nuevos asentamientos. El Factor de Ocupación del Suelo

(FOS) y el Factor de Ocupación Total (FOT), al igual que las densidades habitacionales, expresaban valores muy bajos en las áreas suburbanas, limitando severamente el potencial constructivo del suelo (rentas primarias diferenciales). En esta dirección, los usos permitidos también se encuadraron en el plan general de recuperar áreas naturales que indefectiblemente se perderían si no se establecía un orden en el territorio. De esta forma, se fijaban límites y condicionamientos a la utilización del suelo que reducían las expectativas de exigir rentas secundarias, sobre todo en aquellos sectores que por sus características naturales —su localización— podrían ser mayormente demandados para residir y/o para iniciar actividades comerciales y/o de servicios. En definitiva, se sellaban los límites al crecimiento descontrolado que había tenido Bariloche hasta ese entonces. Las políticas de planeamiento sintetizadas en el Código de Planeamiento (1980) sostenían un afán normativo que, si bien corría el riesgo de no expresarse enteramente en el territorio, abría un nuevo paradigma en cuanto al control y uso del suelo.

Alcance efectivo del Plan director

A solo tres años de haber sido sancionados el Código de Planeamiento y de edificación, se aprobaron dos ordenanzas, la 5 y la 6 de 1983, que tempranamente acotaron las aspiraciones iniciales del Plan director. Las principales modificaciones referían a la definición y del AREE, y su superficie, y los criterios de subdivisión y magnitud de las parcelas a subdividir.

El 70% era el AREE. Estamos hablando del esquema original. En el 30% vos tenías que establecer el asentamiento de uso humano. ¿Qué significaba eso? Parcelas, el sistema circulatorio calles, reserva fiscal y espacios verdes, lo de uso humano directo; el resto era AREE, y en ese terrenito de 30% cada uno tenía su AREI. Las inmobiliarias, las principales interesadas en esto, comenzaron a calcular y quedaba una cosa así como de 9 a 1. A ellos les interesaba saber cómo vendible para edificar; lo demás

era para cumplir. Ahí empezó todo un tema de presiones que después fue lo primero que se desvirtuó (...) Entonces la relación anterior quedó más parecida a 50-50 que como había arrancado. (Rubén Mandrini, exdirector de Planeamiento, comunicación personal, 21 de noviembre, 2010)

La Ordenanza 5, 1983, que es la que modificaba algunos artículos del Código de Planeamiento, establecía que las cesiones de tierra correspondientes a circulaciones vehiculares, áreas verdes y de reserva fiscal podían formar parte del AREE. Un propietario no estaba obligado a ceder parte de la tierra que le habían permitido subdividir para cumplir con estos requisitos, sino que la podía sustraer de aquel. Esto en definitiva implicaba, por un lado, la reducción de la superficie destinada a preservar el patrimonio natural propio de la región y, por otro, el aumento de hecho de la superficie subdividida al no tener que restar la superficie correspondiente a las cesiones obligatorias: “Las calles, que en un asentamiento cualquiera están entre el 20 y el 30%, es un montón de superficie; las calles, los espacios verdes, las reservas fiscales, ¿de dónde se sacaron? Del 70%” (Rubén Mandrini, exdirector de Planeamiento, comunicación personal, 21 de noviembre, 2010). Así mismo, en buena parte de las subáreas de recuperación ecológica ubicadas al oeste se incrementó un 25% la superficie del área de implantación (AIM) y un 15% la superficie máxima a construir en aquellos predios que tuvieran electricidad, agua corriente y calles abiertas. También, a los lotes que disponían de estos servicios se les aumentó considerablemente la cantidad de usos posibles (originalmente se podía edificar con fines exclusivamente residenciales y solamente viviendas individuales). En cuanto a las dimensiones de la cantidad de tierra a subdividir, en el casco céntrico y zonas aledañas se modificaron los mínimos resultantes de las parcelas³. En otras subáreas urbanas cercanas al centro, que debían definir AREE si subdividían y las dimensiones del predio sobrepasaban los 2500 m² se les concedió un límite máximo mayor, de 5000 y 10000 m².

³ De un mínimo de 2500 m², se cambiaba a 2000 y 1500m² (según la zona).

También se redujeron las medidas de retiro en las construcciones de las principales calles y rutas de la ciudad, particularmente en buena parte de sus conectores turísticos.

Por otro lado, en 1987 el Municipio habilita, contrariando la intención del Plan Director, el uso comercial y de servicios en los predios ubicados al costado de las Avenidas de Los Pioneros y Bustillo —hacia el oeste— que no contaran con acceso a través de arterias secundarias (Ordenanza 31, 1987). La “expansión turística” aparecía en el centro de las argumentaciones de dicha ordenanza, priorizando el perfil turístico de la ciudad a cualquier otra razón de orden urbano (el acceso cómodo e inmediato de los turistas a los lugares de aprovisionamiento lo justificaba).

A su vez, comenzaban a ganar terreno las solicitudes de excepción a la normativa (Ordenanza 10, 1986), sea porque se deseaba edificar más allá de los factores de ocupación que autorizaba el código o porque se querían establecer usos no contemplados (muchos de los cuales, como ya se mencionó, existían de hecho) en áreas en las que, justamente, se los había prohibido o acotado rigurosamente su autorización. Así, por ejemplo, en el área urbana se aprobaban construcciones que no respetaban el tercio libre que debían dejar las edificaciones (Resoluciones del Ejecutivo 365, 1988 y 492, 1988).

En este contexto, a resueltas de los cambios que habían sufrido desde su sanción, se crea en 1991 una comisión de asesoramiento que, junto a su homónima de la Secretaría de obras públicas y planeamiento, comenzaría a estudiar la compleja trama normativa de los códigos de planeamiento y edificación. Esta búsqueda de claridad y simplificación normativa condujo, al menos hasta la aprobación del nuevo código urbano en 1995, a un conjunto de concesiones materializadas en la Ordenanza 82 de 1992. En ella se flexibilizaban una serie de patrones urbanísticos: en el área urbana se toleraban las construcciones que habían superado ciertos límites y la redistribución del trazado del área libre reglamentaria, en tanto y en cuanto se integrara a la retícula urbana y sus usos. Pero, además, concesiones de esta índole también se

hacían en las áreas suburbanas: se admitía la asimilación del FOS al AIM siempre y cuando lo justificara el carácter de la actividad (ejemplo: religioso, salud, educación, deportes). Así mismo, en relación, al FOR se fijaba un aumento del 10% de los valores establecidos, también, siempre y cuando los emprendimientos ofrecieran razones de diseño o funcionales que lo justificaran. Lo que no aclaraban estas medidas era el criterio que debía decidir acerca de su “funcionalidad” y, además, si el tipo de actividad era razón suficiente para establecer esos cambios. En cuanto a los usos, se buscaba asimilar aquellos que no estaban contemplados originalmente por el código, siempre y cuando fueran compatibles con la subárea de planeamiento y el carácter del sector; esto, en resumidas cuentas, significaba avalar el espontáneo florecimiento de actividades que la normativa, todavía vigente, expresamente prohibía.

En otro orden, durante los años de 1990 comienzan a adquirir carácter de urgencia las necesidades habitacionales de buena parte de los sectores populares de la ciudad. Aunque a mediados de la década de 1980 se había dispuesto la regularización de ocupaciones en tierras municipales (Medina, 2017b), es a inicios de dicha década cuando los problemas habitacionales de la población empiezan a tomar cada vez mayor estado público. En 1992 se crea el Fondo Municipal de la vivienda (Ordenanza 123, 1992) con el objeto de promover planes de viviendas de interés social, programas de lotes con servicio y mejoras en infraestructura y viviendas de sectores con necesidades básicas insatisfechas. Este Fondo apuntaló el surgimiento de otras iniciativas que buscarían atacar el mismo problema, y que eventualmente terminarían impactando en la modificación de algunos indicadores urbanísticos de la periferia sur y sudoeste. Así es como se modifican, por razones de interés y necesidad social, las normas de uso del suelo para permitir el fraccionamiento de lo que hoy se conoce como “Cooperativa 258” (Ordenanza 143, 1992). Junto a las “34 hectáreas”, una iniciativa municipal de relocalización poblacional que más tarde se convertiría en los barrios “Unión” y “2 de abril”,

constituirían un área de expansión urbana destinada a asentamientos residenciales que originalmente no se habían previsto ni deseado, por ser sitios no aptos físicamente y/o muy peligrosos, en el Código de Planeamiento. En paralelo, se aprobarían fraccionamientos de nuevos terrenos para la construcción de 40 viviendas sociales, aledañas al plan de 400 viviendas que se proyectaban construir, asignándoles nuevos usos e indicadores urbanísticos de expansión urbana residencial (Ordenanza 153, 1992). Finalmente, algunas de estas parcelas, originalmente suburbanas, terminarían redefiniéndose, adquiriendo categoría urbana y residencial, por intermedio del propio municipio en 1994 (Ordenanza 363, 1994). Se formalizaba así la transformación del área sur y sudoeste, donde ya existían barrios y se proyectaba la construcción de otros planes habitacionales, alejándose del perfil agrícola-forestal y de baja ocupación preconizado en el Código de Planeamiento (1980).

En conjunto, estas modificaciones terminaron convalidando tendencias de crecimiento urbano preexistentes que el mercado inmobiliario local continuó retraduciendo en el territorio: por un lado hacia el oeste, donde se localizan los principales atractivos ambientales y turísticos de la ciudad y el valor del suelo es mayor; y, por otro, hacia el sur periférico, donde la no ciudad turística devuelve como espejo un suelo más barato y asequible para solucionar los problemas habitacionales de los sectores populares. Si bien estas dos tendencias *a priori* pueden resultar esquemáticas, y no del todo exhaustivas, dan sobradas cuentas de dos lógicas de acceso al suelo bien diferenciadas: una lógica más asociada a la valoración del medioambiente, y otra, en cambio, a su desvalorización (comparativa), pero atada a la necesidad habitacional de los grupos sociales de menores recursos.

Resta como tarea futura el análisis de otros aspectos de estas tendencias que no tienen como correlato necesario o expreso el entramado normativo aquí expuesto (que incluso deriven de trabajos que contemplen otros objetivos o interés disciplinar). Este podría ser el caso, por ejemplo, de las construcciones informales, o

de tenencia irregular del suelo o la vivienda, en diversas áreas de la ciudad que, si bien son de reconocimiento público, todavía no han sido estudiadas en profundidad. Pero también cabría el análisis de tendencias de crecimiento más recientes —como la que se está desarrollando en el este, por ejemplo— a fin de matizar no solo el predominio de estas dos lógicas de acceso, sino de complejizar sus vínculos actuales, sobre todo en relación con su impacto en el medio ambiente.

Conclusiones

Inicialmente se propuso problematizar la relación entre transformaciones territoriales y medio ambiente desde una perspectiva que vinculara la apropiación del entorno paisajístico como elemento decisivo en la configuración urbana de las ciudades turísticas. En este orden, la fisonomía espacial de Bariloche históricamente estuvo condicionada por la disposición de un mercado inmobiliario que no encontró mayores trabas para expandirse e imprimir su dinamismo en el territorio. Los sucesivos fraccionamientos, frutos de la necesidad imperiosa de hacer de la tierra un objeto de valor y destino de capitales expectantes por su valorización, en una ciudad que hace de sus bienes ambientales su principal atractivo turístico, fueron diluyendo poco a poco la posibilidad de contrarrestar esa expansión suburbana. Pero también abrieron interrogantes respecto a las posibilidades ciertas del Estado de planificar y regular este crecimiento ante un objeto, la mercancía suelo, tan demandada por propios y ajenos. En tal sentido, el Plan director de 1979, y los códigos de planeamiento y edificación que lo expresaban normativamente, suponían un doble desafío: no solo contener el crecimiento desordenado, difuso e ineficiente que el efecto residual del turismo había traído consigo, sino también exponer los alcances y limitaciones de las prescripciones urbanas en las ciudades capitalistas.

El Plan director apuntaba a limitar la expansión urbana hacia el sector más problemático, el oeste de la ciudad, pero también hacia el sector

sursudoeste, sobre el que se pretendía una funcionalidad más orientada a las actividades agrícola-forestales: la intención era estimular el crecimiento urbano hacia el este y sudeste de la ciudad. Sin embargo, más allá de estas aspiraciones, se consolidaron procesos de crecimiento que progresivamente convirtieron a aquel en una ficción fosilizada. El atractivo turístico de la ciudad, sustentado por sus propiedades ambientales, apuntaló el proceso de valorización y apropiación del suelo que las ambiciones más preservacionistas del Plan pretendían desalentar y deslocalizar pero que poco a poco se modificaron a través de sucesivas ordenanzas. Similarmente, ocurrió lo propio en áreas carentes de atractivo turístico, y desvalorizadas respecto a aquellas, pero que por dicho motivo eran más accesibles para los sectores populares de la ciudad. El propio municipio, subordinando las intenciones originales del Plan director, buscó satisfacer estas necesidades relocalizando pobladores y estableciendo nuevos patrones urbanísticos en este sector. En ambos casos, el Estado no pudo sostener la planificación ideada sucumbiendo a dos lógicas de acceso al suelo netamente diferenciadas pero que, sin embargo, terminaron cristalizando las tendencias de crecimiento difusas que en la actualidad distinguen a Bariloche. El crecimiento y consolidación de estas áreas suburbanas también consolidó la formación de nuevas rentas del suelo en zonas sobre las que inicialmente se había restringido su uso residencial, pero, sobre todo, comercial y de servicios vinculados al turismo. La mayor admisión de ellos, que las ordenanzas de modificación y excepción permitieron, convalidó la disposición de condiciones más ventajosas para la explotación de la tierra que derivó en la formación de rentas urbanas absolutas y diferenciales (primarias y secundarias).

Dichas lógicas de acceso dejan en evidencia las contradicciones que inherentemente caracterizan al modo de producción capitalista y la producción del espacio urbano en ciudades turísticas como Bariloche. Contradicciones que se expresan en la capacidad apropiadora de algunos grupos sociales que logran hacerse de los lugares mejor situados —en relación con el entorno natural

(paisajística y ambientalmente)— en oposición y desmedro de otros que para hacerse de un techo deben soportar no solo condiciones habitacionales más precarias sino también entornos físicos climáticamente más impudicos. Cabe, sin embargo, señalar los límites para la conservación del ambiente que estas lógicas entrañan, no solo por la depredación y sostenibilidad de los recursos naturales en juego, sino también por los riesgos que muchas veces supone para los grupos sociales más desfavorecidos la internalización de estos desbarajustes en contextos de expansión territorial y producción de hábitats. Más aun considerando que en los últimos años ha recrudecido la problemática habitacional y la disponibilidad de tierras urbanizables es cada vez más escasa. Corresponde entonces refundar las políticas urbanas locales integrando tanto la preocupación denodada por el ordenamiento territorial, requisito indispensable para toda política de planeamiento, como la producción de hábitats sustentables a largo plazo. En este último sentido, la proyección de una ciudad más compacta y densa todavía constituye un ideal por alcanzar que podría sentar las bases para atender ambas aspiraciones.

Referencias

Abaleron, C. A. (1992). *Tendencias de crecimiento poblacional y espacial en San Carlos de Bariloche con énfasis en el sector marginal: Informe final*. Municipalidad de San Carlos de Bariloche, Proyecto de Calidad de Vida de la Fundación Bariloche-Conicet. San Carlos de Bariloche, Argentina: Fundación Bariloche.

Ainstein, L. (2012). Urbanización, medio ambiente y sustentabilidad en Argentina. *Cuaderno urbano*, 12(12), 173-189.

Ainstein, L., Kralich, S., Villadeamigo, J. y Guevara, T. (2012). “Una modelización comparada relativa a Grandes Aglomerados Compactos y Grandes Aglomeraciones Difusas”. En L. Ainstein (comp.), *Estructuración Urbana, institucionalidad y*

sustentabilidad de ciudades metropolitanas y regiones difusas. Miradas comparadas de Buenos Aires / Londres / Los Ángeles / París / Tokio / Toronto. Buenos Aires: Eudeba, pp. 33-75.

Azueta, A. (2006). *Visionarios y pragmáticos: una aproximación sociológica al derecho ambiental*. México: Fontanamara.

Bessera, E. (2006). La Colonia Nahuel Huapi y los orígenes de la actividad turística en la región Andino-Patagónica. Trabajo presentado en *Historia de la Patagonia. 2das Jornadas* (CD-ROM), Universidad Nacional del Comahue, Neuquén. Recuperado 30 de marzo de 2017, de <http://www.hechohistorico.com.ar/Trabajos/Jornadas%20de%20Roca%20-%202006/Bessera.pdf>

Boyle T., B. (2004). *La urbanización: una fuerza ambiental considerable*. Recuperado 30 de marzo de 2017, de https://prezi.com/62qu_ujrb7bs/la-urbanizacion-una-fuerza-ambiental-considerable

Comisión Económica para América Latina y el Caribe, Cepal. (2008). *Anuario estadístico de América Latina y el Caribe*. Recuperado 30 de marzo de 2017, de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/922-anuario-estadistico-america-latina-caribe-2007-statistical-yearbook-latin-america>

Ciccolella, P. (2012). Revisitando la metrópolis latinoamericana más allá de la globalización. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), pp. 9-21.

Código de Planeamiento. (1980). Municipio de Bariloche.

De Mattos, C. A. (2012). *De la planificación a la gobernanza: hacia un nuevo modo de gestión urbana*. Santiago de Chile: IEUT/UC.

Hardoy, J. E. (1964). *Plan físico para San Carlos de Bariloche, 1964*. Buenos Aires: Fundación Bariloche.

Harvey, D. (2004). El “Nuevo” imperialismo: acumulación por desposesión. En *Socialist Register* (pp. 99-129). Buenos Aires, Clacso.

- Hernández, R. (1975). *Proyecto de estudio de pautas generales para el uso del medio-ambiente y regulación urbana en San Martín de los Andes*. San Carlos de Bariloche, República Argentina: Fundación Bariloche.
- Hernández, R. y Mochkofsky, G. (1974). *Notas sobre un ejercicio de simulación del uso del Medioambiente: el caso de San Carlos de Bariloche*. San Carlos de Bariloche, República Argentina: Fundación Bariloche.
- Herzer, H. y Gurevich, R. (1996). Degradación y Desastres. Parecidos y diferentes: tres casos para pensar y algunas dudas para plantear. En M. A. Fernández (comp.): *Ciudades en riesgo: degradación ambiental, riesgos urbanos y desastre en América Latina*. Lima: Ed. La Red, pp. 2-17. Recuperado 30 de marzo de 2017, de http://www.desenredando.org/public/libros/1996/cer/CER_cap05-DYD_ene-7-2003.pdf
- Herzer, H. y Merlinsky, G. (2012). Ciudad, ambiente y construcción social del riesgo. *Revista Quid* 16, 1(1), pp. 14-17. Recuperado 30 de marzo de 2017, de <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/1102/990>
- Jaramillo, G., S. (1982). El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes. Ponencia presentada en el XIV Congreso interamericano de planificación: "La tierra en el desarrollo urbano". México: Sociedad Interamericana de Planificación.
- Jaramillo, G., S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2.^{da} ed.). Bogotá D.C.: Ediciones Uniandes.
- Medina, V. D. (2017a). Las movilidades poblacionales y su impacto territorial en la estructura espacial de las ciudades turísticas. El caso de San Carlos de Bariloche. *Eure*, 43(129), 71-92.
- Medina, V. D. (2017b). El crecimiento urbano de una ciudad turística y las políticas de ordenamiento territorial. El caso de San Carlos de Bariloche y el Plan Director de 1979. *Revista de Urbanismo*, 0 (36).
- Morales, S. C. (2005). Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías. Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado 11 de febrero de 2019, de <http://www.fcp.uncu.edu.ar/upload/morales-schechinger-2005.PDF>
- Ordenanza 10. (1986). *Analizar las pautas establecidas en el Plan Director de la ciudad luego de 5 años de vigencia*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/historico.php?q=10>
- Ordenanza 123. (1992). *Creación fondo municipal de la vivienda*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/historico.php?q=123>
- Ordenanza 143. (1992). *Asigna carácter de zona de expansión urbana residencial con densidad baja para asentamientos de interés social a parcela 19-2-K-K10-3, Cooperativa Diagonal 258*. Municipio de Bariloche. Recuperado el 27-9-18 de <http://www.digestobariloche.gob.ar/historico.php?q=143>
- Ordenanza 153. (1992). *Autorización tramitación fraccionamiento parcela 19-2-J-005-1F*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/historico.php?q=153>
- Ordenanza 31. (1987). *Modifica el art. 13.1.2.1 del Código de Planeamiento referente a la posibilidad de determinar un área para la implantación de estacionamientos para las construcciones sobre la Avenida de los Pioneros y Avenida Exequiel Bustillo - Retiro Frontal - Retiro lateral*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/digesto.php?q=31>
- Ordenanza 363. (1994). *Modificación del sector de zona UR/D del Código de Planeamiento*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/digesto.php?q=363>
- Ordenanza 5. (1983). *Amplía, modifica y corrige el Código de Planeamiento*. Municipio de Ba-

- riloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/digesto.php?q=5>
- Ordenanza 6. (1983). *Modifica y corrige el código de construcción*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/digesto.php?q=6>
- Ordenanza 82. (1992). *Autorizar a la Secretaría de obras y servicios públicos (sosp) previo dictamen de la comisión del área técnica. Criterio de flexibilidad*. Municipio de Bariloche. Recuperado 27 de septiembre de 2018, de <http://www.digestobariloche.gob.ar/digesto.php=82>
- Prediagnóstico Bariloche (2009). *Prediagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de San Carlos de Bariloche*. Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente. Municipio de Bariloche.
- Resolución 365. (1988). *Aprueba la construcción de un edificio en Gallardo y Ruiz exceptuando el cumplimiento del tercio libre*. Municipio de Bariloche.
- Resolución 492. (1988). *Aprueba la construcción de un edificio ubicado en Namuncurá 124 exceptuando el cumplimiento del tercio libre*. Municipio de Bariloche.
- Suárez, F. y Ruggerio, C. (2012). Conflictos ambientales en Argentina-Paradigmas en tensión. En J. Preciado Coronado *Anuario de la integración latinoamericana y caribeña 2012*. Guadalajara: REDIALC-Universidad de Guadalajara (editores).
- Suárez, O. (1977). *Plan de ordenamiento urbano San Carlos de Bariloche*. Buenos Aires: Consejo Federal de Inversiones (CFI).
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). *Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados*. *Temas Sociales: Ediciones SUR*, 66.
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista*. México: Editorial Edicol.
- Urriza, G. y Garriz, E. (2014). ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 23(2). pp. 97-124.
- Vapñarsky, C. (1983). *Pueblos del Norte de la Patagonia 1779-1957*. General Roca, Argentina: Editorial de la Patagonia.