

Urbanizaciones cerradas en la Patagonia norte. Una mirada desde la ciudad de Neuquén (1981-2018)¹

Closed urbanizations in north Patagonia. A look from the city of Neuquén (1981-2018)

Bizai, Jorgelina; Perren, Joaquín; Pérez, German

Jorgelina Bizai linabizai@gmail.com
Universidad Nacional del Comahue, Argentina
Joaquín Perren joaquinperren@gmail.com
Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET-Universidad Nacional del Comahue), Argentina
German Pérez germanp80@gmail.com
Instituto Patagónico de Estudios en Humanidades y Ciencias Sociales (CONICET-Universidad Nacional del Comahue), Argentina

Estudios del ISHIR
Universidad Nacional de Rosario, Argentina
ISSN-e: 2250-4397
Periodicidad: Cuatrimestral
vol. 13, núm. 35, 2023
revistaestudios@ishir-conicet.gov.ar

Recepción: 26 Enero 2022
Aprobación: 20 Marzo 2022
Publicación: 30 Abril 2023

URL: <http://portal.amelica.org/ameli/journal/422/4224029006/>

DOI: <https://doi.org/10.35305/eishir.v13i35.1735>



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional.

Resumen: El presente trabajo tiene como objetivo reconstruir la forma en que se modularon los fenómenos de autosegregación de los sectores más encumbrados de la sociedad y la suburbanización de sus pautas residenciales. Para aproximarse a esta problemática utiliza a la ciudad de Neuquén como caso testigo e instrumenta una mirada de mediano plazo a partir de la cual se identifican tres momentos, a saber: 1) la prehistoria de las urbanizaciones cerradas (1981-1995), 2) una fase signada por los primeros -aunque significativos- ensayos de escalar el fenómeno (1996-2005); y, por último, 3) una etapa de despegue en la que se tendió a mercantilizar el entorno ribereño y los oasis de regadío (2006-2018). En términos metodológicos, el trabajo adopta una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de distinto tipo de fuentes, entre las que se destacan documentación legislativa, información estadística municipal, literatura científica y cartografías temáticas elaboradas a partir de Sistemas de Información Geográfica.

Palabras clave: urbanizaciones cerradas, política urbanística, autosegregación, SIG, Patagonia norte.

Abstract: The present work aims to reconstruct the way in which the phenomena of self-segregation of the most exalted sectors of society and the suburbanization of their residential patterns were modulated. To approach this problem, the city of Neuquén is used as a witness case. A medium-term view is implemented, from which three moments are clearly identifiable, namely: 1) the prehistory of closed urbanizations (1981-1995), 2) a phase marked by the first -although significant- attempts to scale the phenomenon (1996-2005); and, finally, 3) a take-off stage in which the riverside environment and irrigated oases tended to be commodified (2006-2017). In methodological terms, this work adopts a mixed strategy sustained in the intensive use of different types of sources, among which legislative documentation, municipal statistical information, scientific literature and thematic cartographies elaborated from Geographic Information Systems stand out.

Keywords: gated communities, urban policy, self-segregation, GIS, north patagonia.

1. Introducción

Corría el año 2017 cuando el Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén aprobó una ordenanza que, poco tiempo después, sería vetada por el intendente Horacio Quiroga, por entonces referencia ineludible de la coalición “Juntos por el Cambio”. En sus considerandos, la norma llamaba la atención sobre la estela que las urbanizaciones cerradas habían dejado a su paso. Los clubes de campo y los barrios privados, decía la trunca legislación, habían erigido “una barrera física que impacta[ba] en la continuidad del tejido urbano, generando a su vez una situación de fragmentación social, entendida como la desaparición de lazos sociales entre los diversos grupos socioeconómicos que habitan en la comunidad que los rodea”.² A la hora de buscar responsables de este cuadro de creciente segregación, los legisladores cargaron tintas contra funcionarios permisivos y actores del real *estate local*. El resultado de esta entente estaba a la vista: “la privatización del uso del suelo y el abandono del Estado en el desarrollo de la planificación territorial había convertido un territorio rural en productos privados que pueden ser desarrollados comercialmente”.³

Pero había dos razones mucho más profundas que habían llevado a los concejales a impugnar un proceso que, durante dos décadas, el poder legislativo municipal no había hecho más que impulsar. Por un lado, el cuerpo advertía las complicaciones que había acarreado una urbanización extensiva que tenía a las tipologías cerradas como auténticos buques insignia. No solo había puesto trabas a un uso eficiente de los recursos urbanos, con ausencia o insuficiencia de servicios adecuados, sino que había hecho de la ciudad una prisionera del automóvil. Por el otro, las urbanizaciones cerradas y su principal subproducto, “la concentración masiva y excluyente en un mismo sector de población de un mismo componente socio-económico”, habían propiciado una acumulación por desposesión, privando a la sociedad de un muypreciado bien común: los entornos ribereños. Esto era especialmente evidente a lo largo del río Neuquén, donde “vecinos han denunciado invasiones de barrios privados”.⁴ La conclusión a la que arribaba el texto no podía ser más desalentadora: “las urbanizaciones cerradas, en sus distintas modalidades, configuran, por su escala, una tipología incompatible con una adecuada planificación de las áreas urbanas de las ciudades”.⁵

Este documento, interesante por donde se lo mire, pareciera dar cuenta del reconocimiento de un malestar social en torno a un proceso que llevaba tres décadas de maduración. Con este trabajo, que constituye una primera aproximación a un prometedor objeto de estudio, no estamos interesados en reponer el contexto que llevó a sancionar una ordenanza que buscaba poner límites a una determinada forma de producir ciudad. Por el contrario, nos alienta la posibilidad de efectuar una mirada de mediano plazo que permita reconstruir la forma en que se modularon los fenómenos de autosegregación de los sectores más encumbrados de la sociedad neuquina y la suburbanización de sus pautas residenciales. Con ese objetivo en mente, y retomando una amplia literatura sobre la temática (Svampa, 2004, Malizia y Paolasso, 2009, Malizia y Boldrini, 2012), se presenta una periodización con tres momentos claramente identificables, a saber: 1) la prehistoria de las urbanizaciones cerradas (1981-1995), 2) una fase signada por los primeros -aunque significativos- ensayos

de escalar el fenómeno (1996-2005); y, por último, 3) una etapa de despegue en la que se tendió a mercantilizar el entorno ribereño y los oasis de regadío (2006-2018).

En términos metodológicos, el trabajo adopta una estrategia mixta sostenida en el aprovechamiento intensivo de distintos tipos de fuentes. En primer término, se sistematizaron las ordenanzas sancionadas por el Concejo Deliberante de la ciudad de Neuquén, prestando especial atención en los planes de ordenamiento urbano, los reglamentos sobre urbanizaciones cerradas, los dispositivos que permitieron la instrumentación de cambios de usos del suelo y aquellas herramientas que marcaron una determinada territorialidad para clubes de campo y barrios privados. En segundo lugar, se procesó la información que el sistema estadístico municipal produjo sobre las urbanizaciones cerradas, concentrando nuestra atención en dimensiones tales como año de apertura de expedientes, localización, población y tipología. En tercer lugar, a fin de brindar pistas en torno al proceso de urbanización que hizo las veces de locus de la pesquisa, se apeló a un conjunto de obras de referencia en el marco de los estudios urbanos, tanto regionales como de alcance nacional y continental. Por último, y con el propósito de volcar en el territorio aquello que las fuentes ponen en evidencia, hemos elaborado cartografías temáticas a partir de Sistemas de Información Geográfica.

2. La prehistoria de las urbanizaciones cerradas. El Plan Regulador y el reglamento de Clubes de Campo (1981-1995).

La prehistoria de las urbanizaciones cerradas podemos ubicarla en la Ordenanza n° 1631, sancionada hacia fines de 1981, en tiempos de retroceso de la última dictadura cívico militar en la Argentina (Figura 1). Tomando como insumo una serie de estudios solicitados por la Municipalidad de Neuquén en los años finales de la década de 1970, el gobierno de facto presentó un “plan regulador” que buscaba ordenar una urbanización que había acelerado su marcha: entre 1970 y 1980, la capital provincial duplicó su población, sumando cuarenta mil nuevos habitantes en tan solo diez años (Perren, 2009). Este proceso de características aluvionales encendió señales de alarma entre quienes ocupaban distintos cargos de gestión. Todavía estaban frescas las tensiones que la implementación de una política de erradicación de villas había generado en la Capital Federal (Oszlak, 1991). De ahí la urgencia de implementar una batería de medidas que definiera con claridad distintos tipos de usos del suelo, evitando desbordes que -de acuerdo a la mirada urbanística dominante- interrumpirían la tan anhelada paz social (Cosacov et al, 2012).

En ese marco, la nueva disposición establecía un conjunto de “normas generales para el tejido urbano” que daría paso a una muy fina zonificación.⁶ En principio, se contemplaba la existencia de nueve distritos cada uno de los cuales tendría sus propias “características o cualidad dominante”.⁷ Si algunos estarían destinados a la localización preferente de viviendas “con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad” (Área Residencial), otros admitían la combinación de usos administrativos, financieros, comerciales y residenciales (Área Central) o bien se orientarían al desarrollo de una actividad económica en particular: el comercio mayorista en el caso de las áreas de

equipamiento (E), el sector secundario para los distritos industriales (I) y las labores asociadas al sector primario en las áreas de producción agrícola (APA). El cuadro se completaba con espacios destinados a futuras expansiones de la ciudad (ER), a grandes obras de infraestructura (AE) y a espacios abiertos, verdes y parquización de uso público (UP).

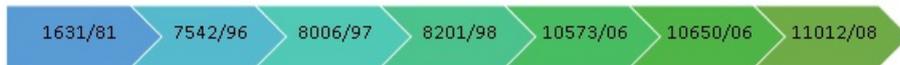


Figura 1

Ordenanzas sobre urbanizaciones cerradas. Municipio de Neuquén

Fuente: elaboración propia en base a Digesto del Honorable Concejo Deliberante de Neuquén

Esta prolija división social del espacio no dejaba demasiado margen para la emergencia de barrios privados en áreas de alto valor paisajístico que, en otras latitudes, comenzaban a comportarse como “islas de la riqueza” (Janoschka, 2002). De hecho, la normativa protegía con firmeza el cinturón de explotaciones frutícolas que rodeaba la trama urbana neuquina. Basta con echar un vistazo al articulado de la ordenanza para confirmar esta suposición. La legislación demarcaba una extensa zona -coincidente con las colonias Valentina Sur, Norte, Confluencia y Rincón de Emilio- que estaría exclusivamente destinada a “la localización de actividad agropecuaria, en especial chacras y quintas”.⁸ Para evitar que se urbanicen, la disposición no sólo prohibía el fraccionamiento de la tierra, sino también limitaba la edificación a tipologías asociadas a la producción, ya sea galpones que albergan maquinarias o bien viviendas cuyo uso fuera únicamente compatible con el asignado al resto de la parcela. Esta voluntad de proteger la fruticultura resulta también advertible en las áreas de urbanización parque (UP). Estos distritos, adyacentes a los principales cursos fluviales de la región, aparecían orientados a satisfacer necesidades de esparcimiento. Con todo, algunas de sus parcelas podían volcarse temporariamente a la actividad agrícola, siempre y cuando se celebraran “convenios entre la Municipalidad y los interesados a fin de garantizar el tiempo de explotación, la recuperación y/o reconocimiento de las mejoras a realizarse”.⁹

Pese a que definía con una precisión quirúrgica los usos del suelo y alentaba la densificación de las áreas residenciales existentes, la ordenanza n° 1631 contemplaba un dispositivo que sirvió de catalizador a la primera urbanización cerrada de la ciudad. Nos estamos refiriendo a los “clubes de campo” para cuya reglamentación la legislación dedicaba toda una sección. Esta figura era definida a partir de una hibridez que poco tenía que ver con el resto de la legislación: complejos recreativos residenciales o, lo que es igual, “extensión limitada que, dentro del ejido urbano, no se adapte a las condiciones de loteos y subdivisiones por el régimen de unidades integradas”.¹⁰ Este ejercicio de identidad negativa se complementa con una serie de características que definieron una tipología que no tenía antecedentes en la región. Entre ellos, y sin ánimos de exhaustividad, podemos señalar su localización en áreas rurales (inciso 4.1.1.a), la existencia de infraestructura que permita la práctica de actividades deportivas, culturales o sociales en pleno contacto con la naturaleza (inciso 4.1.1.b), el destino de su parte

de su superficie a la construcción de viviendas (inciso 4.1.1.c) y que entre ambos usos exista una “mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que la convierte en un todo irrevocable” (inciso 4.1.1.d). Este último rasgo impedía a los clubes de campo la posibilidad de sacrificar la superficie destinada a la recreación para realizar nuevos loteos o de desafectar parcelas para usos que excedieran los que dieron origen a estos emprendimientos.

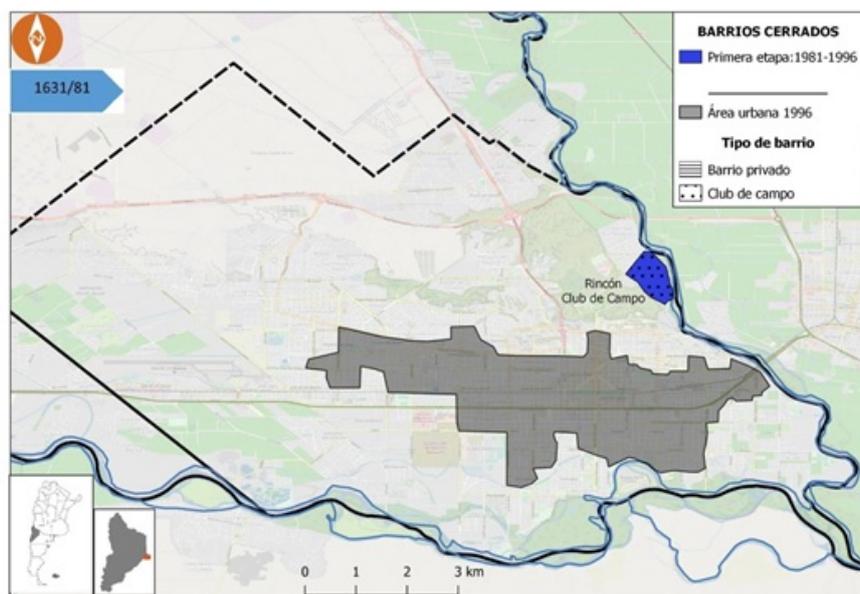
La puesta en marcha de estos emprendimientos quedaba bajo la entera responsabilidad del patrocinador. Con esa denominación podía operar una asociación civil sin fines de lucro, como sucedió en el primer jalón del proceso de urbanizaciones cerradas, pero también una empresa desarrolladora, tal como sería la tónica a partir del cambio de siglo. Es cierto que la Ordenanza n° 1631 perdió vigencia con la sanción del Plan Urbano Ambiental de 1998. Sin embargo, mucho de lo que aquella plantea en su cuarta sección resulta apreciable en la ulterior legislación, especialmente en la Ordenanza n° 10573 que, a mediados de 2000, daría un tratamiento integral a las urbanizaciones cerradas. No estaría mal si dijéramos que este reglamento de clubes de campo, nacido a comienzos de la década de 1980, conformó una plantilla que -reformas y modificatorias mediante- habilitaría el proceso de fragmentación del que fue objeto Neuquén en los últimos veinte años. Esta grilla obligaba al patrocinador a realizar las “obras de infraestructura, de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos; de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y acceso, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural”.¹¹ En resumidas cuentas, la legislación ponía al desarrollador en el lugar de proveedor de consumos colectivos, inaugurando una tradición que no haría más que reforzarse conforme nos aproximamos al presente.

Al interior de este formato, el estado municipal tan solo establecía las grandes avenidas por donde circularía el proceso de urbanización. Esto abarcaba todo aquello referido al formato que asumirían las vías de circulación, tanto la principal cuya pavimentación era obligatoria como las secundarias que debían ser “mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el Municipio”.¹² Igual de enfáticas eran las definiciones en torno a la provisión de agua que podía ser por medio de pozos de captación, los desagües que podían adoptar la forma de pozos, siempre y cuando el escurrimiento de las aguas servidas no contaminara los cursos fluviales, la electricidad que debía ser “provista por el promotor en cada lote, al igual que el alumbrado público en las calles”¹³ o la eliminación de residuos sólidos para lo que se establecía la obligatoriedad de diseñar un sistema de recolección domiciliar y con una frecuencia diaria. Pero es en la localización de los clubes de campo donde el Municipio ponía reglas inexpugnables: en parte para resguardar el frente fluvial para una futura avenida costanera y en parte para evitar que fuera privatizado, el reglamento obligaba a los promotores a ceder “una franja de 35 metros de calle pública en la ribera de los ríos Neuquén o Limay”.¹⁴

El diseño de la nueva trama urbana se completaba con definiciones sobre la tipología de las parcelas y de las viviendas a construir en estos espacios residenciales. En la primera de las dimensiones, y alentada por la posibilidad de generar un área de baja densidad, el reglamento disponía lotes de 800 metros cuadrados, con un mínimo de 20 metros de frente y una cantidad de viviendas que no podía superar las 350. Con respecto a la segunda, el reglamento -si bien

no hablaba de factores de ocupación, como va a suceder a posteriori- preveía la implantación de “construcciones [que] deberán tener como máximo planta baja y dos pisos altos y no podrán ubicarse a menos de 5 metros de los límites de las vías de circulación”.¹⁵ En el mismo sentido, y para asegurar un máximo de ocho viviendas por hectárea, la legislación contemplaba una distancia mínima entre las unidades funcionales que no podría ser inferior “al 60% de la altura del edificio con un mínimo de tres metros”.¹⁶

Este bastidor normativo permitió el desarrollo de la primera experiencia de urbanización cerrada en el ejido de la ciudad de Neuquén: el Rincón Club de Campo. Si bien, en función de la documentación relevada, se trató de un proyecto que venía tomando forma, al menos, desde 1973, su aprobación definitiva debió esperar a 1982, aprovechando las precisiones que otorgaba el Plan Regulador sancionado tan solo un año antes, especialmente su cuarta sección dedicada con exclusividad a la reglamentación de los clubes de campo. En cuanto a su localización, y tal como podemos apreciar en el Mapa 1, se trata de un complejo emplazado en el área conocida como “Rincón de Emilio”. En función de la zonificación que establecía la Ordenanza n° 1631, este distrito formaba parte de la categoría de urbanizaciones parque y comprendía a buena parte del frente fluvial del río Neuquén. Es cierto que, hacia comienzos de la década de 1980, podía ser considerado alejado de la ciudad consolidada. Con todo, el constante crecimiento de la capital provincial, especialmente en los veinte años siguientes, terminó por convertirlo en una pieza urbana que ostentaba una situación privilegiada (Perren y Lamfre, 2018; Perren, Lamfre y Soria, 2017). Después de todo, se encontraba a menos de un kilómetro de alguna de principales vías de comunicación de la conurbación (por caso: Avenida Argentina, ruta provincial n° 7 o las incipientes calles Leloir y Doctor Ramon), lo que terminó dotándola de una excepcional conectividad, a solo diez minutos en automóvil del microcentro capitalino.



Mapa 1

Localización de urbanizaciones cerradas (1981-1996). Municipalidad de Neuquén.

Fuente: Elaboración propia en base a SITUN.¹⁷

En cuanto a su perfil social, en sus comienzos, se trataba de un espacio residencial que buscaba proporcionar a sus habitantes una variada gama de actividades recreativas alejadas del “ruido de la ciudad”, entre ellas equitación y, algún tiempo después, golf, todavía alejado de esa imagen que lo tiene como una “especie de fortaleza impenetrable”.¹⁸ Solo al comenzar la década de 1990, el Rincón Club de Campo adquirió alguno de los rasgos que luego serían su sello de agua. Esta transición estaría ecualizada por un contexto de crecientes brechas sociales, menemismo mediante, en el que los *countries* se convirtieron en el reducto que alojaba a los ganadores de un régimen económico que había potenciado sus tendencias excluyentes (Svampa, 2004). Fue precisamente en esa larga década, cuyos límites podemos estirar hasta el derrumbe de 2001, cuando habitar en ese complejo de 70 hectáreas comenzó a funcionar como un marcador de clase. O, como rezaba una nota de color publicada a comienzos de los noventa, cuando “vivir en el Rincón se volvió una señal en el reducido universo de políticos, profesionales y empresarios”.¹⁹

3. La excepción se vuelve regla. El Plan Urbano Ambiental y los primeros ensayos de escalar las urbanizaciones cerradas (1996-2005).

La segunda parada de este viaje por las aguas de la mediana duración nos conduce a la década de 1990, cuando el proceso de neoliberalización alcanzó en la región su estado más puro (Perren y Perez, 2020). La planificación urbana tradicional, juzgada de dura y burocrática, caía en desgracia al mismo tiempo que la planificación estratégica ingresaba en su periodo de gracia (Bodemer, Coraggio y Ziccardi, 1999). En ese clima de época iniciaron las discusiones

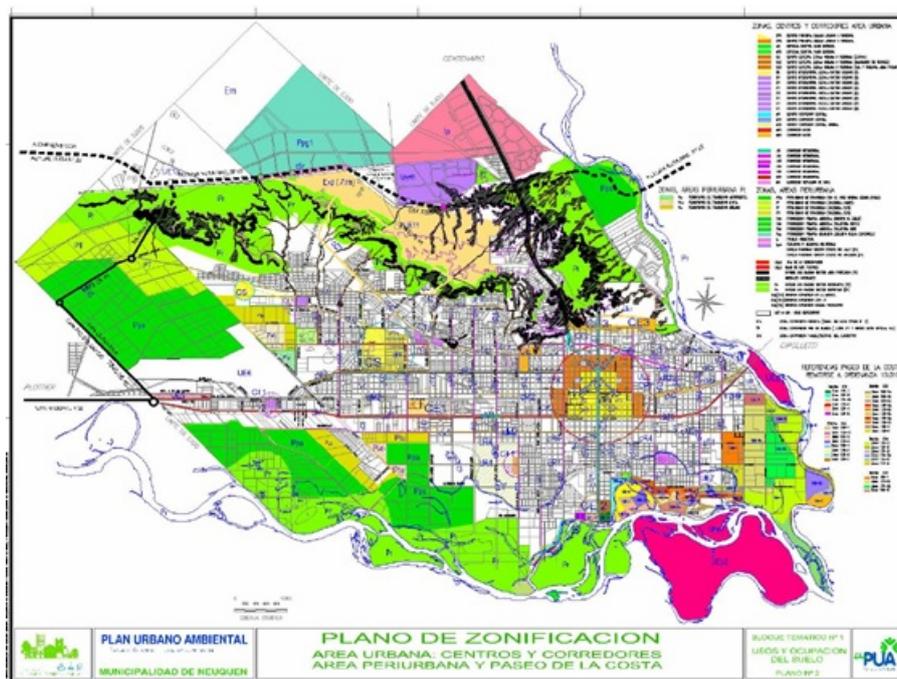
que llevaron a la sanción de la ordenanza n° 8201 y la presentación del Plan Urbano Ambiental (PUA) (Figura 1). Este dispositivo venía a superar las falencias del Plan Regulador de 1981 que había obligado a las autoridades a incorporar “incontables modificaciones y ampliaciones en función de la continua dinámica de crecimiento y desarrollo de la ciudad”.²⁰ Alejado de las demandas coyunturales, el PUA se presentaba como un profundo cambio de rumbo en la medida que implicaba “reformas de fondo sustentadas en la hipótesis básica del esquema director de ordenamiento urbano ambiental del ejido de la ciudad de Neuquén”.²¹ Con ese horizonte, la Municipalidad de Neuquén no sólo puso en marcha un grupo de técnicos conformado en 1996, sino también propició instancias de consulta para diversos actores sociales, siguiendo el estándar que establecían las políticas tendientes a la descentralización administrativa y los gobiernos de cercanía (Reese, 2007).

Este nuevo plan establecía una serie de bloques temáticos que iban desde el control ambiental hasta la movilidad urbana y la participación ciudadana. Para el caso que nos interesa, y para favorecer su comparación con la Ordenanza n° 1631, vamos a concentrar nuestra atención en el primero de los bloques temáticos, aquel que se refiere a los usos y ocupación del suelo. Siguiendo el rastro dejado por el antiguo plan regulador, esta sección -por lejos la más extensa de la legislación- sentaba las bases de una zonificación que establecía áreas con “vocaciones y roles prioritarios”.²² Pero, a diferencia de la antigua normativa, dedicaba un amplio tratamiento para cada una de las zonas, partiendo de la necesidad de prestar atención a aspectos geomorfológicos, parcelarios, edilicios, socioeconómicos y viales.²³

La ciudad concebida por el PUA tenía siete áreas por excelencia (Mapa 2). En principio, ponía en valor diferentes distritos centrales en una apuesta por generar una estructura urbana policéntrica, aunque siempre preservando usos administrativos, financieros, comerciales y de servicios. Luego, establecía una variada gama de áreas residenciales en función de la densidad deseada, incluyendo en este casillero a las urbanizaciones parque que aparecían por separado en la Ordenanza n° 1631. A diferencia de esta última legislación, el PUA contemplaba una serie de áreas con usos mixtos, que venían a reemplazar al distrito de equipamiento del plan regulador, donde convivirían “usos residenciales y centrales, con usos de equipamientos y de pequeñas y medianas industrias”.²⁴ Otra de las áreas que resultaban una novedad en la normativa constituían apuestas por un crecimiento sectorial, en especial los corredores que seguirían las principales vías de comunicación del ejido urbano. El mapa de la ciudad se redondeaba con zonas que funcionarían como parques embutidos dentro de la mancha urbana, y con áreas especiales que iban en el sentido de potenciar el crecimiento hacia arriba, especialmente en aquellos lotes ubicados frente a plazas y al parque central.

Pero es en las zonas de usos exclusivos donde queremos concentrar nuestra mirada debido a que, dentro de sus límites, se encontraban las urbanizaciones cerradas existentes y las que, por aquel entonces, se estaban planificando (Mapa 2). El PUA identificaba con ese rótulo, entre otras áreas, a tres que nos interesan, a saber: 1) Zonas de Transición (Pt), 2) Zonas Productivas Primarias (Ppa) y 3) Zonas Verdes y Recreativas (Pr). Si las primeras constituían el periurbano de

la ciudad y se las imaginaba preservando su “carácter original de oasis irrigado manteniendo el paisaje de las cortinas de álamos y los canales de riego”,²⁵ las segundas se orientaban a la producción agropecuaria intensiva, con usos residenciales complementarios a las actividades predominantes. Las terceras, por su parte, incluían, aunque no exclusivamente, “espacios abiertos, verdes y parques de uso público”.²⁶ En ninguna de ellas se establecía la posibilidad de generar urbanizaciones cerradas y, a diferencia del señero plan regulador de 1981, el PUA no dedicaba una sección a reglamentar los clubes de campo.



Mapa 2

Plan Urbano Ambiental. Zonificación.

Fuente: Municipalidad de Neuquén. Dirección Municipal de Control y Fiscalización de Obras y Urbanizaciones y División Técnico Administrativo. 2007

La precisión en la definición de los usos del suelo no debería pensarse como un obstáculo para el avance de urbanizaciones cerradas que -con un atraso de diez años con respecto a las metrópolis de la región (Borsdorf, 2003)- comenzaba a generar presión sobre las áreas rurales del ejido. Prueba de ello es la sanción de la ordenanza 8006, aprobada a fines de 1997, algunos meses antes de la presentación del nuevo plan urbano ambiental (Figura 1). En sus considerandos, la disposición no dudaba en señalar que eran numerosos los proyectos “para la construcción de los denominados ‘barrios cerrados’, los cuales no tenían aún una legislación específica”.²⁷ La ansiedad de ciertos actores del *real estate* neuquino por ampliar la frontera urbanizable condujo al diseño de una normativa transitoria, aun a sabiendas que mucho de lo solicitado podría ser incorporado en una legislación más integral. Esta ordenanza “puente” se recostaba en un instrumento que el Concejo Deliberante había creado a fin de dar tratamiento a proyectos que no cuadraban con el plan regulador de 1981: la Unidad Técnica de Gestión (UTG).

Este dispositivo, creado por la Ordenanza n° 7542, buscaba acelerar el tratamiento de los pedidos de flexibilización de las pautas establecidas por el

código urbano vigente (Figura 1). Para ello, la legislación estipulaba un espacio que permitiera

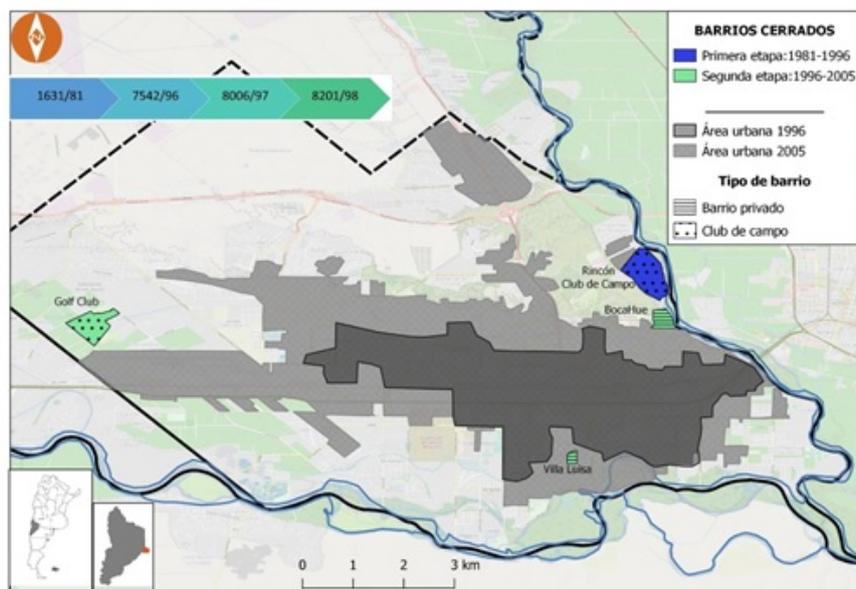
un análisis integral de los casos que no cuadraran en la normativa vigente en virtud de la participación en el mismo, de los técnicos del órgano ejecutivo, los asesores técnico-políticos del Concejo Deliberante y el contribuyente que realiza el pedido de aprobación.²⁸

Si bien la fundamentación de la UTG se sostenía en valores ambientales y en la escucha de quienes podrían ser afectados por los proyectos edilicios o urbanos presentados, su efecto no sería otro más que el de institucionalizar la excepción. De hecho, en su propio articulado, la ordenanza estiraba por defecto los indicadores urbanísticos en un 10% en cada uno de los distritos que establecía el antiguo plan regulador²⁹ y disponía de un circuito que solo involucraba al Concejo Deliberante en caso de no lograrse consenso entre los ocho integrantes de la UGT (tres por el Ejecutivo y cinco por el Legislativo, incorporando representantes de la mayoría y hasta de la tercera minoría). Se tejía así una trama reglamentaria que, además de posibilitar la verticalización del paisaje urbano neuquino (Perren y Cabezas, 2018), daría impulso a las urbanizaciones cerradas.

Por su efectividad, este mecanismo -que hacía de la excepción una regla- sería incorporado en la letra del PUA con un nombre sutilmente diferente: Unidad de Gestión Técnica se convertiría en la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental (UTGUA). Sus funciones no cambiarían en demasía con respecto a lo establecido por la Ordenanza n° 7542, aunque su capacidad de absorber solicitudes se incrementaría a partir de la figura del “uso condicionado” que aparecía como novedad en el articulado del nuevo plan urbano ambiental. Gracias a esta ventana normativa se facilitaba la definición de destinos alternativos del suelo, inclusive aquellos que no cupieran en el casillero de “uso complementario”, siempre que fueran acompañadas de una “evaluación previa del impacto urbanístico y/o ambiental, quedando supeditada su aprobación a lo que la autoridad de aplicación establezca luego de evaluar el proyecto”.³⁰ Era el caso de las áreas de oasis que -más allá que su uso en los papeles era exclusivamente agrícola- podrían fraccionarse para desarrollar barrios cerrados una vez recorrido el circuito antes señalado y comprobado que se tratara de chacras fuera de producción.³¹ En suma, se definía una territorialidad que funcionaría como frontera abierta para el capital inmobiliario y que abarcaba colonias agrícolas que habían perdido el brillo de antaño (por caso, Valentina Norte, Valentina Sur y Confluencia).

De la mano de las transformaciones que acabamos de mencionar advertimos un incremento en la cantidad de proyectos ejecutados: más allá que partamos de una base extraordinariamente baja, durante los diez años de duración de esta etapa, se construyeron tres veces más urbanizaciones cerradas que en los quince años previos a la sanción del PUA. En cuanto a la localización de este universo de enclaves resulta apreciable una dispersión que habla muy bien del efecto que comenzaba a surtir la figura de “usos condicionados del suelo”: por fuera del complejo “Boca Hue”, ubicado en las inmediaciones del “Rincón Club de Campo”, vemos cómo comienzan a ocuparse nuevos territorios, especialmente la colonia Valentina Norte y el arroyo Villa María, un área que -hasta la construcción de las grandes obras hidroeléctricas, en los setenta- constituía un

sector anegable (Perren, 2011). En el renglón de las continuidades resulta aún evidente cierta apuesta por la accesibilidad. Salvo el caso del Comahue Golf Club, localizado en el confín occidental de la capital, aunque en proximidades a una vía de escurrimiento rápido, la tónica de las urbanizaciones cerradas entre 1996 y 2006 pareciera inclinarse por la cercanía con las áreas más consolidadas de la ciudad.



Mapa 3

Localización de urbanizaciones cerradas (1996-2005). Municipalidad de Neuquén

Fuente: Elaboración propia en base a SITUN.³²

Junto a estas persistencias podemos enumerar algunos quiebres que no harán más que intensificarse en el tercer momento de nuestra periodización. Entre ellos es justo mencionar la emergencia de los primeros barrios privados que vino a romper con el virtual monopolio de los *countries*. En efecto, dos terceras partes de los expedientes iniciados *a posteriori* de la aprobación del nuevo plan urbano ambiental responden a esta tipología. Comenzaba a dibujarse una tendencia hacia proyectos de menor envergadura y con un menor número de amenidades. Basta con una lectura superficial del Mapa 3 para darnos cuenta que urbanizaciones como “Villa Luisa” o “Boca Hue” involucraron superficies sensiblemente inferiores a las ocupadas por el “Rincón Club de Campo” o el “Comahue Golf Club”. Y es esta intensidad en el uso de los suelos, con escasas infraestructuras recreativas, aquello que deja entrever un cambio en el perfil social de sus habitantes. Tal como comenzaba a suceder en localidades intermedias de mayor tradición que Neuquén, los barrios privados comenzaban a ser la expresión visible de una “nueva lógica de ocupación del espacio urbano por parte de los grupos con ingresos medios-altos y altos” (Malizia y Paolasso, 2009), combinando las ventajas de un barrio abierto (escala y accesibilidad) con las que, por entonces, exhibían los clubes de campo (seguridad y contacto con la naturaleza).

4. Valorización inmobiliaria y suburbanización de las clases medias en tiempos de la postconvertibilidad (2006-2018).

La siguiente estación de este recorrido nos lleva a mediados de la década del 2000. La caída del régimen de convertibilidad marcó el fin de un modelo basado en el tándem privatizaciones y ajuste estructural. Una de las consecuencias de la fuerte devaluación de 2002 fue el despegue de la construcción: sus costos, agobiados por la recesión, permanecieron en pesos; mientras que las ventas tendieron a dolarizarse, multiplicando los beneficios de los desarrolladores inmobiliarios (Baer, 2008). Al mismo tiempo, la crisis bancaria del año 2001 reorientó la dirección del ahorro hacia nuevas colocaciones, en un proceso que se vio reforzado por las bajas tasas de interés (Manzanelli y Basualdo, 2016). La urbanización del capital se había vuelto un dato duro de la realidad: los inmuebles se valorizaron y, al compás de este proceso, se conformó un circuito secundario de acumulación (Harvey, 2003). Es precisamente en este contexto expansivo en el que debemos domiciliar la sanción de tres normas que darían inicio a la etapa de despegue de las urbanizaciones cerradas en tierras neuquinas.

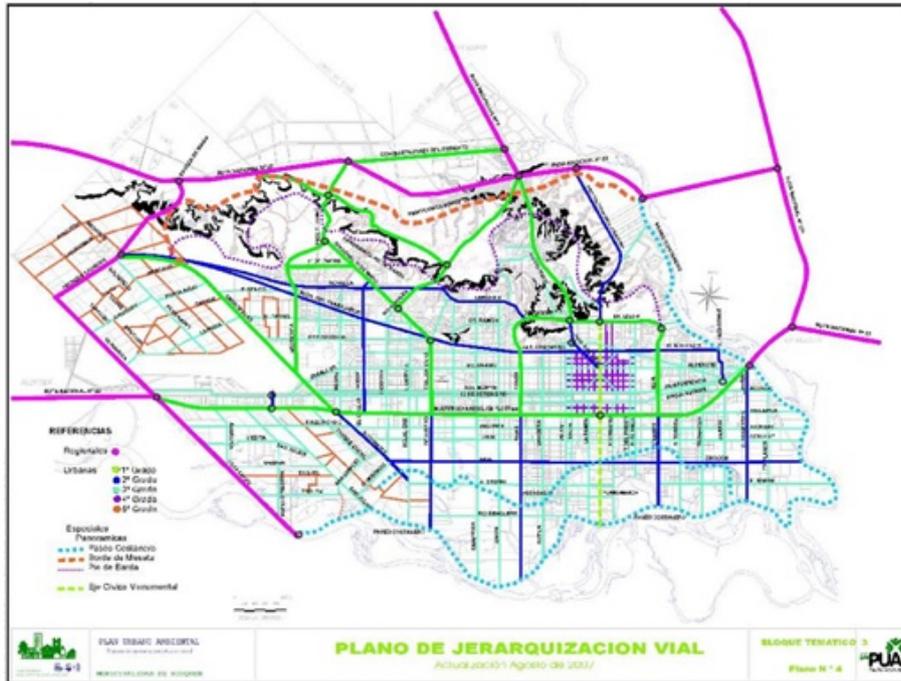
La primera de ellas sería la Ordenanza n° 10573, sancionada a mediados de 2006, cuando la economía provincial ya mostraba signos de recuperación luego de lo que había sido su peor caída. Su objetivo no era otro más que ampliar las zonas urbanizables, dando curso a “los nuevos modelos residenciales de iniciativa privada”.³³ Se partía de la idea que la producción de ciudad no debía limitarse “a la mera apertura de trazados” y, por ello, era necesario “redefinir y actualizar la normativa municipal en función a un planeamiento ambiental que dé respuestas a la nueva realidad territorial”.³⁴ Lo novedoso, por entonces, parecía asociarse con las urbanizaciones cerradas que no tenían una disposición específica que las reglamentara en sus aspectos sustanciales. No solo se las veía como una forma de apuntar al “completamiento y densificación de la ciudad consolidada por sobre la extensión”, sino también como un vehículo que llevaría una “mejor calidad de vida”.³⁵

Con esas metas como horizonte, la nueva ordenanza incorporaba al PUA un capítulo dedicado íntegramente a las urbanizaciones cerradas. En principio, establecía una clasificación que contemplaba dos formatos: los barrios cerrados y los clubes de campo. Esta taxonomía, lejos de ser exclusiva de la ciudad de Neuquén, constituye un elemento reconocible en otras realidades urbanas, tanto en áreas metropolitanas como en aglomeraciones de tamaño intermedio (Svampa, 2004, Del Cueto y Luzzi, 2013, Malizia y Paolasso, 2009). Si los primeros comprendían urbanizaciones destinadas al uso residencial cuyo perímetro tuviera un límite material y un acceso restringido, los segundos se comportaban como complejos cerrados en los que los usos residenciales y recreativos guardaban una indisoluble relación funcional y jurídica. Más allá de sus diferencias, que examinaremos más adelante, existían entre ambos algunos denominadores en común, todos relacionados -directa o indirectamente- con el reglamento de Clubes de Campo de 1981. Entre ellas, cabe mencionar la relevancia que asume la figura del emprendedor en tanto proveedor de infraestructura básica, desde agua hasta electricidad y saneamiento, pero también

la sesión al dominio privado municipal de un porcentaje de la superficie que quedaría bajo la custodia de quien administrara la urbanización.³⁶

Estos vasos comunicantes, que hablan muy bien de la pregnancia del reglamento de clubes de campo de 1981, no deberían impedirnos aislar algunas diferencias entre ambas tipologías. La más evidente de ella se refiere a las normas que regían la ocupación del suelo. Los clubes de campo, como preveía el antiguo Plan Regulador, albergaban parcelas de, al menos, 800 metros cuadrados, con 20 metros de frente, retiros de cuatro metros y con factores de ocupación relativamente bajos (FOS, 0,3 y FOT, 0,5). Los barrios privados, en cambio, preveían un uso más intensivo del territorio, con terrenos de 600 metros cuadrados, 18 metros de frente, retiros de 3 metros e indicadores urbanísticos bastante más generosos (FOS, 0,4 y FOT, 0,6). Pero sería en la definición de los usos predominante y complementarios donde hallamos las diferencias más notorias: si en los barrios cerrados sostenían un carácter eminentemente residencial, solo complementado con otro tipo de usos (recreativo, sociales, culturales y servicios personales), los clubes de campo ponían al mismo nivel las necesidades habitacionales con las “actividades deportivas, sociales y educativas”.³⁷ Esto último no es un dato menor, puesto que definía perfiles sociales distintivos y, por ende, funcionalidades específicas en la dinámica urbana neuquina: los clubes de campo aparecían como opciones habitacionales de élite que nacían de la voluntad manifiesta de autosegregarse, consolidando *gated communities* con sociabilidades redundantes (Colson, 1978); mientras que los barrios cerrados aparecían asociados a sectores medios que, debido al alza generalizado del valor del suelo urbano, debieron buscar alternativas habitacionales “hacia fuera”, consolidando una urbanización de características centrífugas (Perren y Pérez, 2020).

La segunda pieza de este paquete legislativo de mediados de la década del 2000 es la ordenanza n° 10650, sancionada tan solo tres meses después de la última que examinamos. De ahí que ambas posean un sustrato en común en su fundamentación. Tanto una como otra ponían en el foco de su atención al borde urbano y lo imaginaban como una especie de laboratorio donde ensayar “nuevas modalidades de crecimiento urbano”,³⁸ entre los que descollaban -desde luego- las urbanizaciones cerradas. Es cierto que el capítulo agregado al PUA definía localizaciones autorizadas para barrios cerrados y clubes de campo, pero las definiciones más finas en torno al reforzamiento de los usos residenciales del periurbano neuquino tuvo que esperar a la nueva ordenanza. Esta legislación delimitaba con mucha precisión las áreas en las que podrían emplazarse los barrios privados y los clubes de campo: los primeros se desarrollarían en las zonas de transición (Pt), de producción primaria (Ppa) y las “verdes y recreativas” (Pr); los segundos sólo podrían ubicarse en los dos últimos. Estos tres distritos abarcan las zonas de mayor valor paisajístico, ya sea por la presencia del oasis agrícola o bien por su cercanía al frente ribereño. Con la incorporación al mercado de una nueva gama de productos inmobiliarios, que promovían un nuevo buen vivir urbano, asociado a la seguridad y el contacto con la naturaleza, se trazaba una frontera cuya ocupación en la siguiente década daría a la ciudad la apariencia de un patchwork (Marcuse y Van Kempen, 2000).



Mapa 4

Plano de Jerarquización Vial. Municipalidad de Neuquén (2007)

Fuente: Ordenanza 11012, Anexo III³⁹

Claro que para que ello fuese posible era necesario implementar un plan de jerarquización vial que mejorara la accesibilidad de las áreas que se habilitaban para las urbanizaciones cerradas. Este precisamente fue el objetivo de la Ordenanza n° 11012 (Figura 1). Discutida en el recinto pocos meses después de la sanción del par de normativas antes señaladas, esta legislación venía a responder al crecimiento demográfico que la capital provincial había experimentado desde los tiempos de la aprobación del PUA: los 170 mil habitantes de 1991 se habían vuelto un cuarto de millón hacia mediados de la primera década del siglo XXI (Pérez, 2018). Pero no solo se trataba de una cuestión de cantidad. El clima del centenario de la ciudad había reforzado la idea de convertir a Neuquén en la capital de la Patagonia y, con ese fin, se había llevado adelante un plan de obras que incluía la Estación Terminal de Ómnibus, el Palacio Legislativo, un Centro Administrativo Ministerial, el Complejo Urbano Administrativo, la Ciudad Judicial y el Paseo de la Costa. Con un equipamiento urbano a todas luces renovado, la ciudad precisaría vías de circulación acordes a su condición de metrópolis de nivel regional, ya sea arterias de alto flujo que la conectarían con el resto de la conurbación como otras de menor calibre que integrarían la planta urbana “hacia dentro”.

A los fines de la presente investigación, y en función del problema que atraviesa este escrito, nos concentraremos en las vías de quinto grado que establecía la Ordenanza n° 11012. Su naturaleza está claramente definida en el primer anexo de la legislación: se trataba de calles de articulación de los nuevos sectores en desarrollo con las áreas más consolidadas de la ciudad.⁴⁰ Esa fórmula general tenía un valor adicional en antiguas colonias agrícolas que, durante buena parte del siglo XX, habían tenido una malla asociada a las necesidades productivas, con poca e intermitente circulación. Tomando distancia de esta especie de

insularidad, pero también de disposiciones efímeras que inauguraron corredores que habían alterado las condiciones del oasis irrigado, la nueva norma garantizaba la apertura de nuevas calles y la consolidación de las existentes a fin de mejorar la llegada a “los barrios cerrados y clubes de campo, garantizando la conectividad de los sectores de Valentina Norte y Sur”.⁴¹ La ordenanza se acompañaba de una cartografía en la que se aprecia con claridad la forma en que las calles irían cosiendo las chacras y cómo el periurbano se enlazaría con la ruta nacional n° 22 y con arterias troncales tales como Crouzeilles (este), Trenque Lauquen (norte), Olavarría y Futaleufú (ambas al oeste) (Mapa 4).

Este conjunto de factores de orden jurídico, sumados a la consolidación de una trama vial, permitió escalar el fenómeno de las urbanizaciones cerradas. El gráfico 1 nos brinda evidencia en esa dirección. En caso de concentrar nuestra atención en los proyectos presentados entre principios de la década de 1980 y principios del siglo XXI, notaríamos una pendiente apenas positiva. Nada de ello ocurre en la siguiente década, cuando la evolución de esta variable adquirió características logarítmicas. Las cuatro urbanizaciones cerradas que registramos en las dos primeras etapas de nuestra periodización se multiplicaron cinco veces, alcanzando la nada despreciable cifra de veintidós. Claro que las medidas agregadas suelen ocultar mucho más que lo que efectivamente nos muestran. Quizás por ello conviene concentrar nuestra mirada en el periodo comprendido entre 2009 y 2013: en ese quinquenio vemos un primer pico que coincide con una economía que comienza a urbanizarse, un pequeño bache que refleja el impacto de la crisis de las *subprime* y, finalmente, una especie de rebote relacionado con la maduración de proyectos pausados y la aplicación de políticas contracíclicas, entre las cuales se destacó la puesta en marcha del programa ProCreAr.

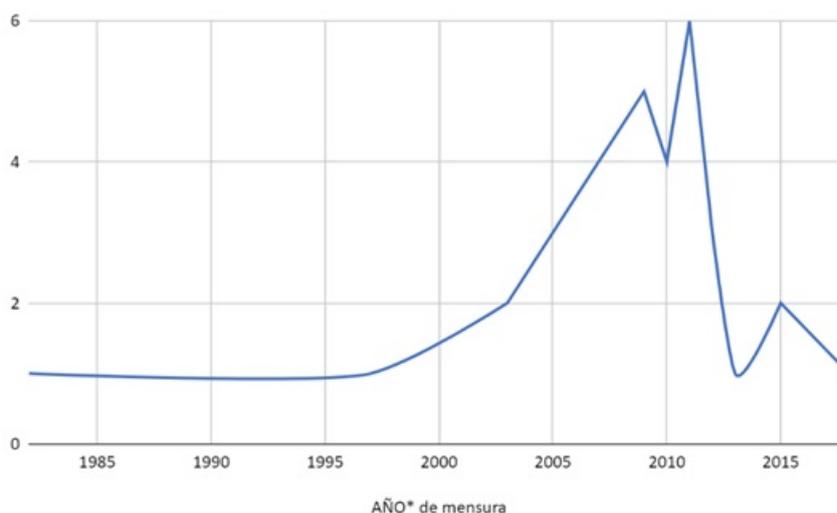
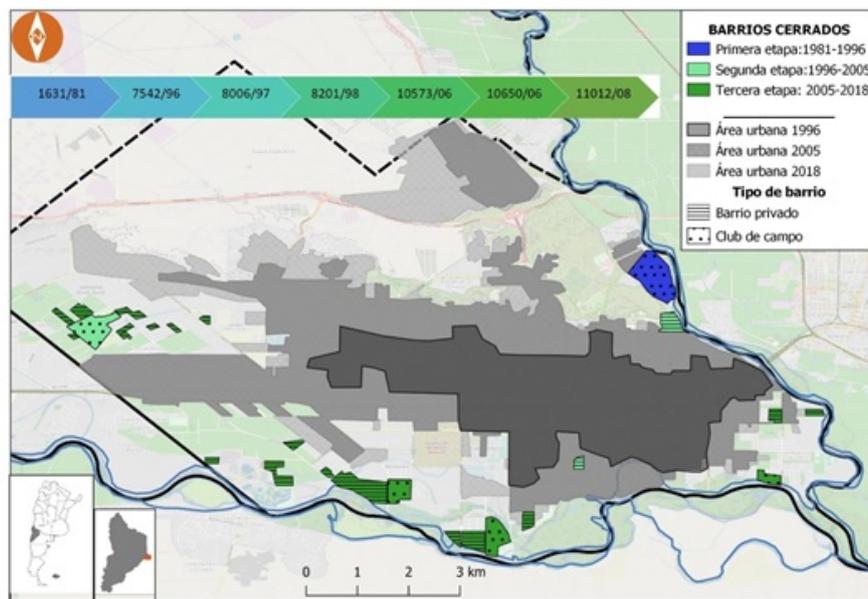


Gráfico 1
Urbanizaciones cerradas (1981-2017). Municipalidad de Neuquén

Fuente: Elaboración propia en base a SITUN⁴²



Mapa 5

Localización de urbanizaciones cerradas (2006-2018). Municipalidad de Neuquén

Fuente: Elaboración propia en base a SITUN.⁴³

Junto a la aparición de nuevas áreas donde desarrollar las urbanizaciones cerradas, debemos señalar el creciente peso de los barrios privados, rompiendo una tendencia a la primacía por parte de los clubes de campo. En los diez años que comprende la tercera etapa de nuestra periodización fueron inaugurados tan solo cuatro *countries*, todos localizados en chacras que contaban con un extraordinario valor paisajístico (Costa Nogal, Costa Azul, Sauces del Limay y La Zagala); mientras que, en ese mismo periodo, fueron dieciocho los barrios privados que vieron la luz. Y es precisamente el predominio de esta tipología lo que nos permite advertir un segundo viraje: las urbanizaciones desarrolladas en parcelas de gran dimensión mutaron a proyectos que involucraban una menor superficie y, por ende, un número inferior de unidades habitacionales. Puede que una simple comparación ayude a comprender este evidente cambio de escala: si el “Rincón Club de Campo” albergaba, en 2021, un total de 361 viviendas, algunos de los barrios privados que emergieron en los 2000 apenas alcanzaban las veinte unidades funcionales.⁴⁴

Pero es el cambio del perfil social de quienes habitaban en las urbanizaciones cerradas inauguradas en la tercera etapa donde advertimos una transformación de auténtico fuste. El mayor peso relativo de los barrios privados nos habla de una especie de relevo de quienes protagonizaron el proceso de avance de las urbanizaciones cerradas. En las dos etapas anteriores, con mayor énfasis desde comienzos de la década de 1990, el predominio de los clubes de campo evidencia un conjunto de opciones residenciales orientadas a los sectores de mayor ingreso de la población, esa élite conformada por empresarios, políticos, funcionarios judiciales y familias históricas con apellidos reconocibles en la región (Heredia, 2018). En el tercer momento de nuestra periodización, en cambio, los productos inmobiliarios se dirigieron a un nuevo público: las clases medias o medio-altas

que, para poder acceder a la vivienda propia, terminaron por huir del centro o de las áreas más consolidadas de la ciudad.

Para entender este cambio en toda su dimensión es importante apuntar a dos factores que traccionaron hacia arriba el valor de los inmuebles. Comencemos por el primero. Sabido es que el desarrollo de la formación Vaca Muerta, con epicentro en la localidad de Añelo, a unos 100 kilómetros de la capital provincial, inauguró un nuevo capítulo en la economía neuquina. A partir de 2010, las importantes inversiones, enmarcadas en la estatización de YPF y el acuerdo que suscribió con distintas operadoras internacionales, dieron un renovado impulso a la actividad extractiva y, por su intermedio, a la construcción y los servicios inmobiliarios. La creciente demanda habitacional, sumada a los elevados salarios percibidos por los trabajadores de la industria petrolera, no hicieron más que recrudecer las tendencias alcistas registradas a nivel nacional. La inversión en ladrillos tuvo en Neuquén un retorno increíblemente alto, ya sea por constituirse en una reserva de valor dentro de una economía inflacionaria como por volverse una fuente de renta segura en tiempos de tasas de interés negativas (Perren, Cabezas y Pérez, 2020).

Claro que esta alza sostenida del valor del suelo impulsada por el auge de los no convencionales no afectó del mismo modo al conjunto de la mancha urbana. Basta con posicionarnos en el punto de llegada de nuestra periodización para notar estas asimetrías: si un lote en alguna chacra devenida en urbanización podía obtenerse en 2018 por 60 dólares el metro cuadrado; en el microcentro o en el corredor Leloir-Doctor Ramón ese valor era treinta veces superior, orillando los 2000 dólares por unidad de superficie (Trifogli, 2018). Así pues, la relativa escasez de terrenos disponibles, sumada a una demanda solvente que buscaba inversiones redituables, hizo que el valor del metro cuadrado en las áreas más accesibles de la ciudad literalmente “se fue[ra] por las nubes”, usando las palabras de un medio periodístico de la región.⁴⁵ No resulta extraño que, en este contexto, se hayan multiplicado los desplazamientos por parte de hogares de ingresos medios o medio-altos que -para evitar alquileres que habían subido en la misma proporción que el valor de los inmuebles (Perren, Cabezas y Pérez, 2022)- buscaron volverse propietarios en las fronteras que la normativa había demarcado para el desarrollo de barrios privados.

El segundo factor fue el combustible que alimentó esta suburbanización de las clases medias. Los créditos proporcionados por el programa ProCreAr dieron a estos sectores los fondos para llevar a cabo esta transformación en sus patrones de asentamiento. Este *shock* sobre la demanda habitacional tuvo un impacto sustancial en los niveles de actividad económica, explicable por los eslabonamientos propios de la construcción, especialmente en su periodo de auge entre 2012 y 2013 (Segura y Cosacov, 2019). Con todo, su implementación trajo consigo dos efectos *a priori* no deseados: por un lado, encareció el valor del suelo urbano, empeorando la situación relativa de quienes no reunían los requisitos para acceder a créditos hipotecarios blandos; por el otro, propició un crecimiento “hacia fuera”, poco sustentable en términos ambientales e ineficiente en la provisión de infraestructura básica, tal como denunciaba la ordenanza con la que introdujimos el presente trabajo. En este sentido, y a modo corolario de la tercera etapa, nos parece acertada la mirada de Benza y Kessler, quienes, en un estudio reciente, sostuvieron que “una de las contradicciones del periodo fue

el establecimiento de políticas desarrollistas de vivienda, pero sin políticas de regulación de tierras” (2021: 129).

5. Consideraciones finales y agenda a futuro

Luego de este recorrido por una porción de la historia urbana de la ciudad de Neuquén: ¿Qué conclusiones podemos trazar en torno al proceso de fragmentación que sacudió a la capital provincial y que tuvo al avance de las urbanizaciones cerradas como una de sus principales causas?

La sistematización de una variada gama de recursos heurísticos nos permitió dibujar los trazos más gruesos del proceso de autosegregación de vastos sectores de la sociedad neuquina y una indudable tendencia hacia su suburbanización. Lejos de constituir un fenómeno espontáneo o expresión del libre juego de la oferta y la demanda, pudimos demostrar que se trató de un proceso de territorialización habilitado “desde arriba” del que pudimos estilizar algunas tendencias generales: por un lado, advertimos una espacialidad para el desarrollo de este tipo de urbanizaciones, que no hizo más que crecer en superficie y en infraestructura vial; mientras que, por el otro, resulta cristalina una gubernamentalidad que tendió a definir distintas intensidades en el uso del suelo y, resultado de ello, determinar perfiles sociales diferenciados entre los habitantes de *countries* y barrios privados.

Claro que es mucho lo que queda por calibrar por delante. Solo a modo indicativo podemos señalar tres líneas de trabajo cuyo abordaje daría mayor espesor al estudio de las urbanizaciones cerradas. En primer lugar, y a fin de atrapar la dinámica urbana de la Norpatagonia en toda su dimensión, creemos necesario escapar de la comodidad que imponen los límites municipales. En la presente aproximación, condicionados por la naturaleza de las fuentes relevadas, privilegiamos una exploración al interior del ejido de la ciudad de Neuquén. En lo sucesivo deberemos ampliar nuestra mirada a esa conurbación que se articula alrededor de la capital provincial y que abarca un total de doce municipios localizados en los valles inferiores de los ríos Neuquén y Limay, y en el sector más occidental del alto valle del río Negro (Pérez, 2018). En este sentido, no sería descabellado pensar que el proceso de valorización inmobiliaria que afectó a Neuquén debió generar presión en las localidades vecinas, propiciando un corrimiento de las urbanizaciones cerradas “hacia fuera” (Perren, 2022).

En segundo lugar, y posicionados en la necesidad de pensar las urbanizaciones cerradas en clave metropolitana, resulta crucial abrir nuestras clasificaciones a diferentes manifestaciones que escapan a la letra de la normativa, aunque su dinámica podría encuadrarse en procesos de autosegregación y suburbanización “por arriba”. Un recuento de estas tipologías no debería descartar ciertos condominios que nacieron a partir de la subdivisión informal de antiguas chacras, o megaemprendimientos cuya superficie se cuenta por cientos de hectáreas y que podrían imaginarse como réplicas locales (y a destiempo) de proyectos como Nordelta, Ayres del Pilar, Estancias del Pilar o Pilar del Este (Svampa, 2004). Tampoco deberían dejarse afuera a diferentes conjuntos de viviendas, no necesariamente ubicados en áreas de alto valor paisajístico, que comparten con los barrios privados el cerramiento y la seguridad, pero su perímetro es mucho más pequeño y cuentan con escasos o nulos espacios de recreación. Solo agregando nuevas filas y columnas podremos sumar complejidad a una taxonomía

que apenas constituye el punto de partida a una base de datos con mayor alcance espacial y temporal.

El tercer (y último) tópico se vincula a la necesidad de construir nuevas narrativas sobre lo urbano que tengan la heterogeneidad como horizonte. En esa dirección esbozamos una periodización que no se encuentra sincronizada con lo sucedido en ese multifacético territorio al que, por comodidad, denominamos “Gran Buenos Aires” o simplemente, conurbano bonaerense (Kessler, 2015). Este ejercicio, inspirado en el esencialismo estratégico de Ananya Roy (2013), permitió aproximarnos a nuestro objeto de estudio desde sus propias particularidades, evitando la tentación de utilizar plantillas pretendidamente universales. Pero no solo eso: también pudimos inaugurar un espacio de encuentro con líneas de trabajo que se han esforzado en descubrir las rugosidades de las urbanizaciones cerradas en aglomeraciones intermedias. Avanzar en la definición de una agenda comparativa, sumando nuevas dimensiones e instrumentos analíticos, constituye una forma de ampliar la geografía del conocimiento autorizado y, gracias a una mirada descentrada, atenuar los efectos de esa perspectiva que ha confundido la parte con el todo.

Referencias bibliográficas:

- Baer, Luis (2008). "Crecimiento económico, mercado inmobiliario y ausencia de política de suelo: un análisis de la expansión del espacio residencial de la Ciudad de Buenos Aires en los 2000". *Proyección*, 2(5).
- Benza, Gabriela y Kessler, Gabriel (2021). *La ¿nueva? Estructura social de América Latina. Cambios y continuidades después de la ola de gobiernos progresistas*. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Borsdorf, Axel (2003). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *EURE. Revista latinoamericana de estudios urbano-regionales*, 29(86).
- Colson, Elizabeth (1978). "A redundancy of actors". En: Fredrik Barth (Ed.). *Scale and social organization*. Oslo: Universitets Forlaget.
- Cosacov Natalia, Perelman Mariano, Ramos, Julia y Rodríguez, María Florencia (2012). "De "la Quema" al parque: notas sobre las políticas urbanas en la dictadura y la producción de pequeños consensos cotidianos en la Ciudad de Buenos Aires (1976-1983)". *Sociohistórica. Cuadernos del CISH*, (29).
- Bodemer Klaus, Coraggio José Luis, Ziccardi, Alicia (1999). *Las políticas sociales urbanas a inicios del nuevo siglo. Documento base*. Seminario internacional. Montevideo: Programa URB-AL.
- Del Cueto, Carla y Luzzi, Mariana (2013). "La estructura social en perspectiva. Transformaciones sociales en argentina, 1983-2013". *Observatorio Latinoamericano*, (12), pp. 205-221.
- Harvey, David (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.
- Heredia, Mariana (2018). "Poderes e impotencias de las elites en la Argentina". *Voces en el Fénix*, 8(73), pp. 6-14.
- Janoschka, Michael (2002). "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?". En: Luis Cabrales Baraja (coord.). *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO, pp.287-318.

- Kessler, Gabriel (2015). "El Gran Buenos Aires". *Historia de la provincia de Buenos Aires*. Tomo 6. Buenos Aires: UNIPE/Edhasa.
- Malizia, Matilde y Paolasso, Pablo (2009). "Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana". *Revista de Estudios Demográficos y Urbanos*, 24(3), pp. 583-613.
- Malizia, Matilde y Boldrini, Paula (2012). "Las lógicas de ocupación del espacio urbano. Un estudio de realidades contrapuestas. El caso de las urbanizaciones cerradas y villas miseria en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán". *Cuadernos FHyCS*, (41), pp. 197-219.
- Manzanelli Pablo y Basualdo Eduardo (2016). "Régimen de acumulación durante el ciclo de gobiernos kirchneristas. Un balance preliminar a través de las nuevas evidencias empíricas de las cuentas nacionales". *Realidad económica*, (304), pp.6-40.
- Marcuse, Peter y Van Kempen, Ronald (2000). *Introduction, en Globalizing Cities: a new spatial order?*. Oxford: Blackwell.
- Oszlak, Oscar (1991). *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al Espacio Urbano*. Buenos Aires: Editorial CEDES-HUMANITAS
- Pérez, Germán (2018). *La conurbación en torno a la ciudad de Neuquén. Perspectiva regional y aportes para el ordenamiento territorial*. Tesis de Doctorado en Geografía. La Plata: Universidad Nacional de La Plata.
- Perren, Joaquín (2009). "Una transición demográfica en el fin del mundo. La población de la provincia de Neuquén (Patagonia, Argentina) durante el siglo XX tardío". *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias sociales*. 13(282).
- Perren, Joaquín (2011). *Las migraciones internas en la Argentina moderna. Una mirada desde la Patagonia (Neuquén, 1960-1991)*. Buenos Aires: Prometeo.
- Perren, Joaquín (2022). "Hábitat urbano en tiempos de Covid. Impactos de la pandemia en una ciudad ordinaria (Neuquén, 2020)". *Revista La Rivada* 10(18), pp. 25-44.
- Perren, Joaquín, y Pérez, Germán (2020). "La segregación urbana desde el tiempo y el espacio. Una aproximación en una ciudad patagónica (Neuquén, 1904-2010)". *Páginas*, 12(28).
- Perren, Joaquín, Cabezas, Sergio y Pérez, Germán (2020). "Una "pequeña Dubai" en la Patagonia". *Anuario Centro De Estudios Económicos De La Empresa Y El Desarrollo*, (13), pp. 39-70.
- Perren, Joaquín y Cabezas, Sergio (2018). "¿Gentrificación en el "fin del mundo"? Crecimiento en altura y elitización en una ciudad intermedia de la Patagonia (Neuquén, 2001-2010)". *Quid. Revista del área de estudios urbanos del Instituto de Investigaciones Gino Germani de la Facultad de Ciencias Sociales (UBA)*, (9).
- Perren, Joaquín, Pérez, Germán y Cabezas, Sergio (2019). "Crecimiento en altura en una ciudad intermedia argentina. Neuquén hacia comienzos del siglo XXI". *Revista Pilquen. Sección Ciencias Sociales*, 22(3); 54-69.
- Perren, Joaquín, Cabezas, Sergio y Pérez, Germán (2022). "Alquileres e ingresos en un contexto extractivo. Una aproximación a la vulnerabilidad inquilina en la ciudad de Neuquén". *Merope. Revista del Centro de Estudios en Turismo, Recreación e Interpretación del Patrimonio*, (5).
- Perren, Joaquín, Lamfre, Laura y Soria, María Emilia (2017). "Segregación Residencial en tiempos de Post-Convertibilidad Una aproximación cuantitativa a una ciudad intermedia Argentina (Neuquén, 2001-2010)". *Compendium. Cuadernos de Economía y Administración*, 4(9): 102-127.

- Perren, Joaquín y Lamfre, Laura (2018). "Calidad de vida en tiempo de post-convertibilidad: una mirada desde la Patagonia (Neuquén, 2001-2010)". *Boletín de Estudios Geográficos*, (109), pp. 175-217.
- Reese, Eduardo (2007). "Planificación participativa y estratégica. Aportes para su aplicación a procesos de desarrollo local". Documento de trabajo. [Recuperado 23/08/2022: PAUTASmetod.pdf (funde.org)].
- Roy, Ananya (2013) [2009]. "Las metrópolis del siglo XXI. Nuevas geografías de la teoría". *Andamios. Revista de Investigación Social*, 10(22).
- Segura, Ramiro y Cosacov, Natalia (2019). "Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del programa ProCreAr". *Ciencia, Tecnología y Política*, 2(2), pp.1-12.
- Svampa, Maristella (2004). *La brecha urbana*. Buenos Aires: Capital Intelectual.
- Svampa, Maristella (2005). *La sociedad excluyente. Argentina bajo el signo del neoliberalismo*. Buenos Aires: Ed. Taurus.
- Svampa, Maristella (2008). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Ed. Biblos.
- Trifogli, Virginia (2018). "Estas son las zonas más caras de Neuquén". *Diario Río Negro*, 26 de abril.

Anexo

Urbanizaciones cerradas en la ciudad de Neuquén. Base de datos

N°	NOMBRE UC	AÑO* de mensura	TIPO DE UC**	Barrio	cantidad de U.F.	población a 2021
1	Rincón Club de Campo	1982	Club de campo	Rincón de Emilio	361	596
2	Villa Luisa	1997	Barrio privado	Río grande	84	139
3	BocaHue	2003	Barrio privado	Santa Genoveva	141	233
4	Comahue Golf Club	2003	Club de campo	Valentina norte	150	248
5	Portal del sol	2009	Barrio privado	Confluencia rural	41	68
6	Sauces del Limay	2009	Club de campo	Valentina sur	175	289
7	Las Glicinas	2009	Barrio privado	Valentina norte	21	35
8	Pergamino	2009	Barrio privado	Valentina norte	21	35
9	Las Cortaderas	2009	Barrio privado	Valentina norte	22	36
10	El Maitén	2010	Barrio privado	Confluencia rural	111	183
11	Costa Azul	2010	Club de campo	Confluencia rural	65	107
12	Ferri	2010	Barrio privado	Valentina sur	41	68
13	Los Notros	2010	Barrio privado	Valentina sur	71	117
14	Costa Río	2011	Barrio privado	Altos del limay	136	224
15	La Peregrina	2011	Barrio privado	Altos del limay	235	388
16	Don Liliano	2011	Barrio privado	Altos del limay	65	107
17	Costa Nogal	2011	Club de campo	Valentina sur	167	276

Fuente: elaboración propia en base a SITUN y relevamiento de campo.⁴⁶

Notas

- 1 Este trabajo fue realizado en el marco del proyecto “Producción de (des) igualdades en la conurbación de Neuquén. Una aproximación multidimensional” (Secretaría de Ciencia y Técnica, Universidad Nacional del Comahue) y del PUE “La (re)producción de la desigualdad en la Patagonia norte. Una mirada multidimensional” (CONICET).
- 2 Ordenanza N° 13742. Neuquén, 2017. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 2.
- 3 Ordenanza N° 13742. Neuquén, 2017. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 3.
- 4 Ordenanza N° 13742. Neuquén, 2017. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 3.
- 5 Ordenanza N° 13742. Neuquén, 2017. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 4.
- 6 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 7 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 6.
- 8 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 116.
- 9 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 106.
- 10 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), pp. 169-170.
- 11 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 170.
- 12 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 171.
- 13 Ordenanza N°1361. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), artículo 30, p. 6.
- 14 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 172.
- 15 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 173.
- 16 Ordenanza N° 1631. Neuquén, 1981. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 173.
- 17 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. <https://situn.muninqn.gov.ar>
- 18 *La Tecla Patagonia*, septiembre de 2010, Neuquén. “Cómo se vive en el country del poder. Agencia de noticias”. [Recuperado 15/03/2023: http://www.agenciacna.com/2/nota_1.php?noticia_id=35129].
- 19 Archivo Histórico de la Provincia de Neuquén, Caja Barrios, carpeta 136, folio 143-144.
- 20 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 2.
- 21 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 2.
- 22 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 14.
- 23 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 37.
- 24 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 39.
- 25 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 41.

- 26 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 42.
- 27 Ordenanza N°8006. Neuquén, 1997. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 28 Ordenanza N°7542. Neuquén, 1996. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 29 Ordenanza N°7542. Neuquén, 1996. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), Artículo 1.
- 30 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 44.
- 31 Ordenanza N°8201. Neuquén, 1998. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 83.
- 32 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. [Recuperado 15/03/2023: <https://situn.muninqn.gov.ar>].
- 33 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 34 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 35 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 36 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), pp. 4-5.
- 37 Ordenanza N°10573. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 4.
- 38 Ordenanza N°10650. Neuquén, 2006. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 39 Ordenanza N°11012. Neuquén, 2008. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar).
- 40 Ordenanza N°11012. Neuquén, 2008. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), Anexo I, p. 1.
- 41 Ordenanza N°11715. Neuquén, 2009. Recuperado de Concejo Deliberante de Neuquén - Buscador de Digesto (cdnqn.gov.ar), p. 1.
- 42 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. [Recuperado 15/03/2023: <https://situn.muninqn.gov.ar>].
- 43 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. [Recuperado 15/03/2023: <https://situn.muninqn.gov.ar>].
- 44 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. Año 2021. [Recuperado 15/03/2023: <https://situn.muninqn.gov.ar>].
- 45 *La Mañana de Neuquén*, 21 de agosto 2018. Carnese, Francisco “El valor del m2 se fue por las nubes en Neuquén”.
- 46 Municipalidad de Neuquén. SITUN. Mapa interactivo. <https://situn.muninqn.gov.ar>.